جامعة العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنـــوان:

حافظة الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

حاجي نهاد

إشراف الأستاذ:

بن طيبة صونية

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	رئيسا
بن طيبة صونية	أستـــاذ	مشرفا
طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

Ministry of Higher Education and Scientific Research

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi

Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب حاجي لعجال .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 140612578 والصادرة بتاريخ: 23-06-08 .....

المسجّل(ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون خاص .....

الطالب .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ: .....

المسجّل(ة) بكلية: ..... قسم: .....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها: حماية الأسرار الجمركية أثناء عملية المعالجة الرقمية للبيانات الجمركية الإلكترونية في التشريع الجزائري .....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 25/05/27.....

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب

Ministry of Higher Education and Scientific Research

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi

Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية: .... كلية الحقوق والعلوم السياسية ..... القسم: قانون خاص/الحقوق .....

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: صونيا ..... اللقب: بن حبيبة ..... الرتبة العلمية: أستاذ .....

العنوان الإلكتروني المهني: Sonia.bent@hotmail.fr .....

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: نجاد ..... اللقب: حاجي ..... تاريخ ومكان الازدياد: 2003/01/15 بئر العاتر .....

البريد الالكتروني: mhedhadji.2002@gmail.com .....

الاسم: ..... اللقب: ..... تاريخ ومكان الازدياد: ....

البريد الالكتروني : .....

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: حماية الأصول العقارية لناقلة النفط والمنشآت الحيوية الاستراتيجية في التشريع الجزائري

القسم: قانون خاص ..... التخصص: قانون عقاري .....

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة، المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة،

التاريخ: 2025/05/27 .....

توقيع المشرف

جامعة العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنــوان:

حافظة الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

حاجي نهاد

إشراف الأستاذ:

بن طيبة صونية

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	رئيسا
بن طيبة صونية	أستـــــاذ	مشرفا
طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

جامعة العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنــوان:

حافظة الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

حاجي نهاد

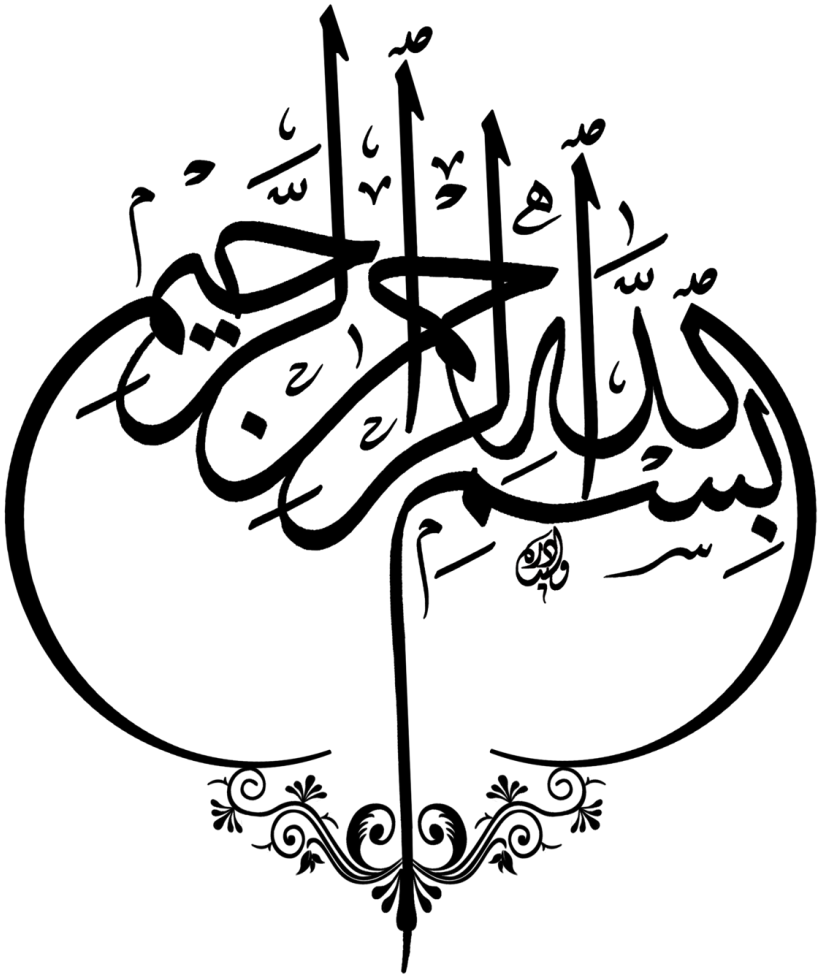
إشراف الأستاذ:

بن طيبة صونية

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	رئيسا
بن طيبة صونية	أستـــــاذ	مشرفا
طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكـر وعـرفان

إلى منارة العلم التي أضاءت لي دروب البحث، وقائدة الفكر التي أرشدتني بحكمتها وسعة صدرها، أستاذتي الفاضلة "بن طيبة صونية"، تقف الكلمات عاجزة عن سداد دين العرفان الذي تطوقون به عنقي. فلقد كنتم لي طوال مسيرة إعداد هذه المذكرة نعم المرشد والموجه، ونعم السند والقدوة. إن بصماتكم الواضحة، وتوجيهاتكم السديدة ونقدكم البناء، كانت الشعلة التي أنارت لي معالم الطريق، وذللت أمامي الصعاب

لقد تعلمت منكم، أستاذتي الجليلة، ما هو أبعد من المناهج البحثية وأصول الكتابة العلمية: تعلمت منكم معنى التفاني في العمل، ودأب الباحث الصبور، وأخلاقيات العالم المتواضع، كنتم لي نبعاً فياضاً من العلم والمعرفة، ومثالاً يحتذى في الخلق ورقي التعامل. إن سعة أفقكم، وصبركم الذي لا ينفد على أسئلتي واستفساراتي ودعمكم المعنوي الذي لم يبخل به يوماً، كان له الأثر الأكبر في وصولي إلى هذه المرحلة

فإليكم يا من حملتم أمانة العلم والإشراف بكل اقتدار، أتقدم بخالص شكري وعميق امتناني، مقروناً بصادق الدعوات بأن يجزيكم الله خير الجزاء على ما قدمتموه، وأن يمتعكم بموفور الصحة والعافية، ويديمكم ذخراً للعلم وطلابه..

الإهـــداء

إلى خالق الروح والقلم، وبارئ الذرِّ والنسم، وخالق كل شيء من العدم.

إلى من بلغ الرسالة، وأدّى الأمانة... ونصح الأمّة... إلى نبيّ الرحمة ونور العالمين.

من قال "أنا لها" نالها، وأنا لها وإن أَبَتْ رغما عنها أتيتُ بها. لم تكن الرحلة قصيرة، ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا، ولا الطريق كان محفوفا بالتسهيلات، لكن فعلتُها. أنا اليوم أنظر إلى حلم لطالما انتظرته، لقد أصبح واقعا أفتخر به.

إلى من كان لي القدوة والمثال :والدي الفاضل، يا منارة دربي الأولى، وسندي الذي ما لان وما مال. علّمتني أن الحياة معترك لا يلين، وأن تمّام النجاح لا يُنال إلا بصبر السنين وجدّ المخلصين، ذلك من أسمى آيات الحب والتقدير والعرفان.

وإلى نبع الحنان المتدفق، وينبوع العطاء الذي لا ينضب :والدتي الحبيبة، يا من غمرتني بدعواتها الصادقة ورعايتها الفائقة، فكنتِ الحضن الدافئ والقلب الكبير الذي وسع أحلامي وآمالي. لكِ حبّي وامتناني ما حييت.

وإلى شقيقة الروح ورفيقة الدرب في السرّاء والضرّاء :أختي الغالية نادين، يا من شاركتني الأفراح فزادتها بهجة، والأتراح فخفّفتها بلمسة حانية، كنتِ لي خير أنيس وصديق وفيّ. لكِ أصدق مشاعر الأخوّة والمودة الخالصة.

وإلى روحي جدي الطاهرة، التي وإن توارت خلف أسطار الغيب، فإن ذكراها العطرة تظلّ خالدة فينا، تنير لنا الدرب. رحمكِ الله رحمة واسعة، وأسكنك فسيح جناته.

وإلى من كانت لي أمّا ثانية بفيض حنانها :خالتي الكبرى، يا من احتضنتني في بواكير عمري برعاية فاقت كل وصف، فكنتِ السند والملاذ الآمن.

وإلى روح زوجها الطاهرة، ذلك الرجل النبيل الذي كان لي بمثابة الأب الحاني، بقلبه الكبير وعطفه الذي لا يُنسى. رحمك الله وأسكنك الفردوس الأعلى.

وإلى فلذات أكبادهما، أبنائهما الأعزاء، الذين كانوا لي خير إخوة، تشاركنا معهم ضحكات الطفولة وأحلام الصبا، فكانوا لي العَضُد والسند.

وإلى درة عقدهم، ابنتهم الوحيدة الغالية أمنية،

وإلى زهرتيهما اليانعتين، قرّتيْ العين سيرين ولجين، التي هي في القلب بمثابة الأخت ورفيقة العمر.

لكم جميعا حبّي الخالص وتقديري العميق، الذي لا تفيه الكلمات حقّه.

قائمة المختصرات:

ط: طبعة.

ص: صفحة.

مقدمة

يمثّل العقار الاقتصادي مكانة محوريّة في الاستراتيجيات التنموية الحديثة، إذ يُعدّ الدعامة الأساسيّة لمختلف الأنشطة الاقتصاديّة والإنتاجيّة والاستثماريّة، ويمثّل الوعاء الذي تنطلق منه المشاريع وتتوسّع من خلاله الأعمال وتتحقّق فيه القيمة المضافة.

إنّ طبيعة العقارات الاقتصادية تتجاوز مجرّد كونها قطعة أرض أو مبنى، لتشمل كلّ ما يرتبط بها من إمكانيات استغلال وتطوير تخدم الأهداف الاقتصادية للدولة والمستثمرين على حدّ سواء، وتتزايد أهميّة هذا النوع من العقارات في ظل التوجّهات العالميّة نحو تعزيز الاستثمار المنتج وخلق بيئة أعمال جاذبة، ممّا يستدعي وجود إطار قانوني وتنظيمي مُحكم يضمن حوكمة فعّالة لهذه الأصول الحيويّة.

في السياق الجزائري، شهد الإطار القانوني المنظّم للعقار الاقتصادي تطوّرات ملحوظة تهدف إلى تذليل العقبات التي كانت تعترض المستثمرين وتُعيق تثمين هذا المورد الهام، وقد سعت التشريعات المتعاقبة إلى إيجاد التوازن بين حماية الملكيّة العقاريّة للدولة وضمان استغلالها الأمثل لدفع عجلة التنمية. وقبل صدور القانون رقم 23-17، المؤرّخ في 15 نوفمبر 2023، المحدّد للشروط وكيفيّات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصّة للدولة والموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة، كانت هناك عدّة نصوص قانونيّة تنظّم جوانب مختلفة من العقار الموجّه للاستثمار، إلا أنّ الحاجة ظلّت قائمة لإطار أكثر شموليّة ومرونة يستجيب للمتطلّبات الراهنة والمستقبليّة للاقتصاد الوطني.

إنّ فهم هذا التطوّر التشريعي يساعد على استيعاب الخلفيّة التي جاء فيها القانون الجديد والأهداف التي يسعى لتحقيقها في مجال تثمين العقار الاقتصادي، لاسيّما ذلك التابع للأملاك الخاصّة للدولة والموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة.

يأتي القانون رقم 23-17 ، في سياق سعي الدولة الجزائريّة إلى تعزيز جاذبيّة الاستثمار وتوفير العقار اللازم للمشاريع الاقتصاديّة المنتجة. ومن بين أهم ما جاء به هذا القانون، تناوله لمسألة الأصول العقاريّة التي لم تكن مستغلّة بالشكل الأمثل من الحافظة العقاريّة للمؤسّسات العموميّة الاقتصاديّة، وقد ميّز القانون في هذا الإطار بين نوعين رئيسيين من هذه الأصول وهما: "الأصول العقاريّة الفائضة" و"الأصول العقاريّة المتبقيّة"، وأخضعهما لأحكامه.

فالأصول العقاريّة الفائضة للمؤسّسات العموميّة الاقتصاديّة يمكن فهمها على أنّها تلك العقارات التي تملكها هذه المؤسّسات وتتجاوز احتياجاتها التشغيليّة الحاليّة والمستقبليّة، أو التي لم تعد تخدم الأهداف التي أُنشئت من أجلها، وبالتالي يمكن إعادة توجيهها نحو مشاريع استثماريّة أخرى ذات جدوى اقتصاديّة أكبر. أمّا الأصول العقاريّة المتبقيّة، فهي تشير إلى تلك الأجزاء من العقارات التي تبقى بعد إنجاز مشروع معيّن أو إعادة هيكلة المؤسّسة، والتي يمكن أيضا تثمينها وإدماجها في الدورة الاقتصاديّة.

وقد حدّدت المادّة (2) من القانون رقم 23-17 نطاق تطبيقه ليشمل صراحة "الأصول العقاريّة المتبقيّة التابعة للمؤسّسات العموميّة المحليّة" و"الأصول العقاريّة الفائضة التابعة للمؤسّسات العموميّة الاقتصاديّة". هذا الإدراج يفتح الباب أمام آليات جديدة لتسيير هذه الأصول بهدف تحريرها من وضعيّة الجمود، وإعادة إدخالها في النسيج الاقتصادي. ويتضمّن القانون أحكاما تتعلّق بكيفيّات تحديد هذه الأصول وتقييمها وشروط منحها للمستثمرين، ومن المتوقّع أن تلعب الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار دورا محوريّا في عمليّة جرد هذه الأصول وتوجيهها نحو الاستثمار، وذلك بالتنسيق مع المؤسّسات العموميّة المعنيّة والقطاعات الوزاريّة المختلفة، ممّا يضمن الشفافيّة والفعاليّة في تثمين هذا الرصيد العقاري الهام.

حيث تكمن **أهمية موضوع** الأصول العقاريّة الفائضة والمتبقيّة للمؤسّسات العموميّة الاقتصاديّة في ظل القانون 23-17 في أهميّة بالغة على الصعيدين العلمي والعملي، نظرا لارتباطه الوثيق بمساعي الدولة لتنشيط الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال، وكذلك لكونه يعالج إشكاليّة تثمين جزء مهم من الرصيد العقاري الوطني.

فالأهمية العلمية تكمن في :

1- التحكم في العقار العمومي تثمينه:يمثل العقار أحد الثروات الوطنية، والدولة تسعى من خلال حصر الأصول الفائضة والمتبقية الى استرجاع العقارات غير المستغلة وتوجيهها نحو مشاريع ذات قيمة مضافة، بدل تركها عرضة للإهمال والتعدي.

2- إرساء قواعد حوكمة العقار العمومي: إنشاء حافظة وطنية للأصول العقارية الفائضة يعكس رغبة الدولة في الإنتقال من تسيير تقليدي إلى تسيير عقلاني ومنظم، قائم على الإحصاء الدقيق،الشفافية وربط إستعمال العقار بالأولويات التنموية.

3- دعم السياسة الاقتصادية الجديدة: بعد حل عدد كبير من المؤسسات العمومية الاقتصاديةن أصبح من الضروري استرجاع واستغلال العقارات التابعة لها، خاصة في ظل توجه الدولة نحو دعم الاستثمار الوطني والأجنبي، وتوفير العقاركعامل رئيسي لنجاح المشاريع.

4- تحقيق التنمية المحلية: تسعى الدولة إلى إعادة توزيع واستغلال هذه الأصول بما يخدم احتياجات الجماعات المحلية، ويساعد في خلق مناصب شغل وتحريك عجلة التنمية على المستوى المحلي.

أما الأهميّة العملية فتتمثل في :

1- تحسين آليات تسيير العقار العمومي : من خلال حصر وتوظيف الأصول العقارية مما يساهم في تقديم توصيات لتحسين فعالية التسيير العقاري العمومي

2- مرافقة عمليات التحول الإقتصادي: في ظل إعادة هيكلة المؤسسات العمومية، يوفر البحث أدوات تحليل و إدارية تساعد في تكييف إستعمال العقار مع متطلبات الإقتصاد الجديد.

3- حماية المال العام: من خلال الكشف على مخاطر الإهمال أو التعدي على الأصول العقارية الغير مستغلة يدعم الموضوع جهود حماية الأملاك الوطنية و تثمينها بما يخدم المصلحة العامة.

إن اختيارنا لهذا الموضوع البحثي لم يكن وليد صدفة، بل هو نتاج تفاعل جملة من الأسباب الذاتية والموضوعية التي تلاقت لتعزز أهمية الخوض في غمار هذا الإشكال القانوني والاقتصادي العام.

فمن الناحية الذاتية :

تنبع الأسباب الذاتية من اهتمامنا الشخصي والعميق... بالقانون العقاري وبشكل أخص الجوانب المتعلقة بتثمين العقار العمومي ودوره في التنمية الاقتصادية، وقد شكلت دراستنا للقوانين المنظمة للعقار والاستثمار دافعا قويا للبحث في التشريعات الحديثة التي تسعى إلى معالجة الإشكالية القائمة وتقديم حلول مبتكرة.

كما أن الرغبة في تعميق الفهم الأكاديمي لآليات عمل المؤسسات العمومية الاقتصادية وكيفية إدارتها لأصولها العقارية، خاصة تلك غير المستغلة، كانت من بين المحفزات الأساسية لاختيار هذا العنوان، إيمانا منا بأن البحث العلمي الجاد يمكن أن يساهم ولو بشكل متواضع في إضاءة بعض الجوانب وتقديم رؤى قد تكون مفيدة.

أما من الناحية الموضوعية:

فتتمثل في المقام الأول في حداثة القانون رقم 23-17 الذي صدر في أواخر عام 2023، ما يجعل دراسة أحكامه وتحليل آثاره الأولية ضرورة علمية وعملية ملحة، فهذا القانون يمثل نقلة نوعية في تعامل الدولة مع العقار الاقتصادي وخصوصا فيما يتعلق بالأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية.

يُضاف إلى ذلك الدور المحوري الذي يلعبه العقار الاقتصادي في استراتيجيات التنمية الوطنية الهادفة إلى جذب الاستثمار وتنويع الاقتصاد، كما أن الحاجة إلى توضيح الإطار القانوني المتعلق بالأصول العقارية الفائضة والمتبقية، والتي ظلت لفترة طويلة تمثل عبئا على هذه المؤسسات ورصيدا مجمدا، تعتبر سببا جوهريا آخر.

وأخيرا يمكن الإشارة إلى قلة الدراسات الأكاديمية المتخصصة . على حد علمنا . التي تناولت القانون 23-17، مما يجعل هذا البحث محاولة لسد هذه الثغرة وتقديم إضافة نوعية للمعرفة في هذا المجال.

انطلاقا من الأهمية التي يكتسبها موضوع تثمين الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والدور المنوط بالقانون رقم 23-17 في تحقيق هذا المسعى، فإن **الإشكالية الرئيسية** التي تسعى هذه الدراسة إلى معالجتها هي:

إلى أي مدى ساهم القانون رقم 23-17 في وضع إطار قانوني فعّال لتثمين الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، سنعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي بدرجة أولى،

فالمنهج الوصفي يمكننا من استعراض وشرح مختلف المفاهيم المتعلقة بالأصول العقارية الفائضة والمتبقية، أما المنهج التحليلي فيتجلّى في تحليل النصوص القانونية وتفسيرها وتقييم مدى كفاية الإطار

القانوني الحالي في تحقيق الأهداف المسطرة. وتساهم الدراسة الميدانية في إعطاء بعد عملي وتطبيقي للبحث من خلال معاينة التحديات والفرص على أرض الواقع.

تهدف هذه الدراسة إلى الإحاطة بالجانب النظري والتطبيقي لموضوع الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية في ظل القانون 23-17، وذلك من خلال تحقيق جملة من الأهداف العلمية والعملية كما يلي:

الأهداف العلمية:

. تسليط الضوء على تطور السياسة العقارية في الجزائر، خاصة فيما يتعلق بتسيير الأملاك العقارية العمومية بعد حل المؤسسات الاقتصادية.

. إبراز العلاقة بين تسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، ومتطلبات التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمار.

. رصد الإشكالات القانونية التي يشيرها التصرف في هذه الأصول، سواء من حيث الجرد، التقييم

الأهداف العملية:

. تقديم مقترحات عملية لتفعيل استغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية بطريقة تضمن الشجاعة والشفافية في التسيير.

. دعم الجهات المختصة بمقترحات قانونية وتنظيمية تساعد في اتخاذ قرارات رشيدة.

. تعزيز آليات التنسيق بين مختلف الهيئات والقطاعات المعنية بالعقار العمومي لتسريع وتيرة تسويته واستغلاله.

. المساهمة في رفع العراقيل العقارية التي تعيق الاستثمار، من خلال توجيه الأصول غير المستغلة نحو المشاريع الاقتصادية ذات الطابع العمومي أو الاستثماري.

نظرا لحداثة القانون رقم 23-17، فإن الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تناولته بالبحث والتحليل تُعد نادرة إن لم تكن منعدمة في الوقت الراهن. ومع ذلك، يمكن الإشارة إلى وجود دراسات سابقة تناولت مواضيع ذات صلة من زوايا مختلفة.

تجدر الإشارة إلى الدراسة القيمة التي أنجزتها الباحثة **خوادجية سميحة** ضمن أطروحتها لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر" و التي تناولت من منظور قانوني معمق الإطار التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي، خاصة في ظل الإصلاحات الإقتصادية التي شهدتها البلاد، وقد إعتمدت الباحثة في هذه الأطروحة خطة ثنائية، حيث خصصت الفصل الأول لدراسة النظام القانوني للعقار الصناعي من حيث المفاهيم و الأنظمة القانونية وأنماط التخصيص بينما تناول الفصل الثاني الهيئات المكلفة بتسيير هذا العقار و العوائق التي تعترض إستغلاله الفعلي في مشاريع إستثمارية وقد تميزت هذه الاطروحة بتحليل دقيق للمنظومة القانونية التي تحكم العقار الصناعي و سلطت الضوء على الصعوبات الإدارية و التنظيمية التي تحد من فعالية إستغلاله في إطار التنمية الإقتصادية.غير أنها، و على الرغم من أهميتها لم تعالج بالتركيز الكافي فئة الأصول العقارية الفائضة و المتبقية و لم تتطرق الى الإشكاليات القانونية الخاصة بإعادة توجيه هذه الأملاك و إستثمارها في مشاريع جديدة. ومن هنا ، جاءت مذكرتنا لتسد هذا الفراغ من خلال التركيز على الاصول العقارية الفائضة و المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية بإعتبارها موردا عقاريا مهملا سابقا.

تعد أطروحة الدكتورة **نادية ضيف** من الدراسات الهامة التي تناولت الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائرحيث سلطت الضوء على الإشكالات القانونية التي تعيق إستغلال هذا النوع من العقارات . وقد جاءت الدراسة منظمة في فصلين أساسيين : الأول تناول الإطار القانوني للعقار الصناعي من حيث المفاهيم و التطور التاريخي و الأنظمة القانونية المنظمة له، أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة أدوات ووسائل تسيير العقار الصناعي مع التركيز على صلاحيات الجهات المكلفة. ومن بين نقاط القوة في هذه الدراسة تعمقها في تحليل الإطار المؤسساتي و التنظيمي للعقار الصناعي دون التطرق بشكل مفصل إلى العقارات المتبقية و الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و التي تمثل جزءا هاما من الرصيد العقاري غير المستغل

إن البحث في موضوع حديث كالقانون 23-17، وخاصة فيما يتعلق بجانب دقيق مثل الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لا يخلو من بعض الصعوبات والتحديات التي قد تواجه الباحثة، ومن بين هذه الصعوبات المتوقعة نذكر ما يلي:

- حداثة الموضوع:

نظرا لأن القانون 23-17 صدر في أواخر عام 2023، فإن النصوص التطبيقية والتنظيمية المفسرة والمكملة له قد لا تكون صدرت كلها بعد، أو قد تكون في مراحلها الأولى من التطبيق. هذا الأمر يجعل من الصعب أحيانا الإحاطة بجميع الجوانب العملية والعلمية.

- قلة المراجع المتخصصة:

على الرغم من أهمية القانون 23-17، إلا أن الدراسات الأكاديمية والمقالات التي تناولته بالتحليل المعمق قد تكون لا تزال قليلة جد.

و لمعالجة هذا الموضوع والإلمام بمختلف جوانبه و النقاط القانونية التي يثيرها إرتأينا خطة مفصلة إلى فصلين .

فخصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي والقانوني للأصول العقارية الفائضة و المتبقية حيث تناول مبحثين أساسيين المبحث الأول بعنوان مفهوم الأصول العقارية المتبقية و المبحث الثاني تحت عنوان مفهوم الأصول العقارية الفائضة، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه للإطار التنظيمي لإستغلال الأصول العقارية الفائضة و المتبقية وتم ذلك ضمن مبحثين المبحث الأول بعنوان إطار مؤسساتي لتسيير الأصول العقارية الفائضة و المتبقية أما المبحث الثاني فتمثل في آليات المنح و الرقابة للأصول العقارية الفائضة و المتبقية.

ولقد أنهينا دراستنا بخاتمة تطرقنا فيها لأهم النتائج و الإقتراحات التي توصلنا إليها من خلال معالجتنا لهذا الموضوع.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني للأصول العقارية الفائضة والمتبقية

يعتَبَر العقار الاقتصادي من أهم الآليات التي تعتمد عليها الدولة في تنمية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، وقد أَوْلَى المشَرّع الجزائري اهتماما بالغا بتنظيم العقار الاقتصادي من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية، كان آخرها القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحَدِّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموَجَّه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ومن بين أهم ما جاء به هذا القانون هو إدراج الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وهو ما يعكس توجّه الدولة نحو ترشيد استغلال الموارد العقارية وتوجيهها نحو الاستثمار المنْتِج.

يهدف هذا الفصل إلى تحديد مفهوم الأصول العقارية المتبقية والفائضة من خلال تحليل النصوص القانونية المنَظِّمَة لها وتحديد خصائصها وأنواعها، وكذلك التمييز بينهما، وذلك من أجل فهم أفضل للنظام القانوني الذي يحكم هذه الأصول وكيفية استغلالها في إطار تنمية الاستثمار.

سنتناول في هذا الفصل مبحثين أساسيين:

المبحث الأوّل: مفهوم الأصول العقارية المتبقية.

المبحث الثاني: مفهوم الأصول العقارية الفائضة.

المبحث الأوّل: مفهوم الأصول العقارية المتبقية

تعْتَبَر الأصول العقارية المتبقية من أهم مكوّنات العقار الاقتصادي التي أدرجها المشَرّع الجزائري ضمن القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، وتكتسي هذه الأصول أهمية بالغة في تنمية الاستثمار من خلال إعادة استغلال الأصول العقارية التي كانت تابعة للمؤسسات العمومية المحلية التي تمّ حلّها أو تصفيتها. وتشكل الأصول العقارية المتبقية شريحة هامة من هذا العقار ، غير أنها ظلت لفترة طويلة مهمشة أو غير مستغلة بالشكل الأمثل ، إما بسبب غموض وضعيتها القانوني،أو نتيجة لغياب آليات فعالة لحوكمتها و إستثمارها.

و قد فرضت التحولات الإقتصادية و التوسع العمراني الذي تشهده الجزائر، خاصة في العقود الأخيرة، إهادة النظر في كيفيةتسيير العقار العمومي مما إستدعى تدخل المشرع لتنظيم هذا النوع من الأصول وتحديد موقعها ضمن المنظومة العقارية الوطنية.

نتناول في هذا المبحث التعريف القانوني للأصول العقارية المتبقية وتطوّرها في التشريع الجزائري، وكذلك خصائصها وأنواعها، وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأوّل: التعريف القانوني للأصول العقارية المتبقية

يشَكِّل التعريف القانوني للأصول العقارية المتبقية حجر الأساس في فهم الإطار التشريعي الذي يحكم تسييرها واستغلالها بعد حلّ المؤسسات العمومية الاقتصادية، وقد سعى المشَرّع من خلال القانون رقم 17/23 إلى ضبط هذا المفهوم بما يضمن تحقيق النجاعة في إدارة العقار العمومي، ويمنع الفراغ القانوني الذي قد ينجرّ عن غياب تعريف دقيق ومحدد، وعليه فإن هذا المطلب يعْنَى بتسليط الضوء على التعريف الذي تبنّاه المشَرّع لتحديد طبيعة هذه الأصول وخصائصها.

الفرع الأوّل: التعريف وفقا للقانون 17/23

نصّ المشَرّع الجزائري في المادة 04 من القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحَدِّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموَجَّهَة لإنجاز مشاريع استثمارية، على تعريف الأصول العقارية المتبقية بأنها: "الأملاك العقارية المتوفّرة التابعة للمؤسسات العمومية المحَلَّة"[1] يتضح من هذا التعريف أن المشَرّع الجزائري اعتمد على معيارين أساسيين في تحديد الأصول العقارية المتبقية:

1. **المعيار العضوي:** يتمثّل في تبعية هذه الأصول للمؤسسات العمومية المحلّة.

[1] المادة 04 من القانون رقم 17/23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2023.

2. المعيار الموضوعي: يتمثّل في كون هذه الأصول متوفّرة، أي غير مسْتَغَلَّة أو غير مخَصَّصَة لأي نشاط.[1]

الفرع الثاني: التطوّر التاريخي للأصول المتبقية في التشريع الجزائري

شهد مفهوم الأصول العقارية المتبقية تطوّرا ملحوظا في التشريع الجزائري، حيث انتقل من مفهوم ضيّق يقتصر على الأصول المتبقية بعد حلّ أو تصفية المؤسسات العمومية، إلى مفهوم أوسع يشمل الأملاك العقارية المتوفّرة التابعة للمؤسسات العمومية المحَلَّة[2].

ويمكن تلخيص هذا التطوّر في المراحل التالية:

1/ مرحلة ما قبل سنة 2007: لم يكن هناك تنظيم قانوني خاص بالأصول المتبقية.

2/ مرحلة سنة 2007 وما قبل 2023: صدور المرسوم التنفيذي 07-122 الذي نَظَّم تسيير الأصول المتبقية.

ثم صدور المرسوم التنفيذي 09-153 الذي نَظَّم منح الامتياز عليها [3].

3/ مرحلة ما بعد سنة 2023: صدور القانون 17/23 الذي أدرج الأصول العقارية المتبقية ضمن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة[4]

المطلب الثاني: خصائص الأصول العقارية المتبقية

تميزت هذه الأصول العقارية المتبقية بطبعه قانونية خاصة كونها تخرج عن النطاق التقليدي للعقارات الإدارية أو التجارية استدعى تدخل المشرع لتحديد نظام القانوني خاص بها يميزها بجملة من الخصائص التي تنفرد بها عن باقي أصناف العقار.

ويعد الوقوف على خصائص هذه الأصول خطوة أساسية لفهم وضعيتها القانونية وتحديد كيفية التصرف بينها لا سيما في ظل التحديات المرتبطة بحمايتها وتثمينها في إطار التنمية الاقتصادية

---

[1] المادة 05 من القانون رقم 23-17 المشار اليه سابقا.

[2] خوادجية سميحة خان، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، أطروحة دوكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 1، 2012، ص 87 .

[3] بن عيسى زهية، تطور النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 12، 2019، ص45 – ص47.

[4] المادة 02 من القانون رقم 17/23، المشار إليه سابقا.

والاجتماعية.

الفرع الأول: الارتباط بالمؤسسات العمومية المحللة

ترتبط الأصول العقارية المتبقية بالمؤسسات العمومية المحللة أي المؤسسات العمومية التي تم حلها أو تصفيتها وهذا ما يميزها عن الأصول العقارية الفائضة التي ترتبط بالمؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة[1].

الفرع الثاني: الوضعية القانونية للأصول المتبقية

بموجب القانون 17/23، أصبحت هذه الأصول جزءا من العقار الاقتصادية التابع للأملاك الخاصة للدولة، وبالتالي يمكن منحها للمستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل[2].

الفرع الثالث: الطبيعة العقارية للأصول المتبقية

تتمثل الأصول العقارية المتبقية في الأملاك العقارية أي:

العقارات بطبيعتها (الأراضي) والعقارات بالتخصيص (المباني والمنشآت الثابتة) ولا تشمل الأصول المنقولة كالآلات والمعدات والأثاث[3].

وتتميز هذه الأصول بطابعها العقاري الذي يجعلها قابلة للاستغلال في إطار مشاريع استثمارية، سواء كانت صناعية أو تجارية أو خدماتية[4].

الفرع الرابع: قابلية هذه الأصول للاستغلال الاقتصادي

تتميز الأصول العقارية المتبقية بقابليتها للاستغلال الاقتصادي، حيث يمكن توجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية تساهم في التنمية الاقتصادية، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يدرجها ضمن العقار

---

[1] بوشريط حسناء، "النظام القانوني للأصول المتبقية والفائضة في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 15، 2022، ص 112.

[2] المادة 07 من القانون رقم 17/23، المشار إليه سابقا.

[3] المادة 683 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

[4] بوجردة مخلوف، "العقار الصناعي"، دار هومة، الجزائر، ط1، 2006، ص 32.

الاقتصادية التابع للأملاك الخاصة للدولة[1].

وتكتسي هذه الخاصية أهمية بالغة في ظل سعي الدولة الى ترشيد استغلال الموارد العقارية وتوجيهها نحو الاستثمار المنتج[2].

*** دراسة حالة الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة (أمثلة عن الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة).**

تعتبر ولاية تبسة من الولايات الحدودية الهامة في الجزائر وتتميز بموقعها الاستراتيجي على الحدود الجزائرية التونسية وبتاريخها الصناعي والتعديني الغني خاصة في مجال استخراج الفوسفات والحديد[3].

وقد شهدت هذه الولاية كغيرها من ولايات الوطن عمليات تدخل وتصفيه للعديد من المؤسسات العمومية مما أدى إلى ظهور أصول عقارية متبقية ذات أهمية اقتصادية كبيرة[4].

تمتلك ولاية تبسة رصيدا هاما من الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحللة التي تم حلها أو تصفيتها وتتوزع هذه الأصول على ثمانية مواقع رئيسية في الولاية[5]، وتشمل أراضي ومباني ومنشآت صناعية كانت تابعة لمؤسسات عمومية في قطاعات مختلفة، أهمها:

1. **الأصول المتبقية لمؤسسة مناجم الفوسفات:** تعتبر من أهم الأصول العقارية المتبقية في الولاية وتشمل مباني إدارية ومخازن ومنشآت صناعية كانت تابعة لوحدات إنتاجية تم حلها، وتقع هذه الأصول في منطقة الونزة وبئر العاتر[6].

---

[1] المادة 02 من القانون 17/23 المشار إليه سابقا.

[2] عرابة الحاج، دور العقار الصناعي في تنمية الاستثمار في الجزائر "، مجلة الاقتصاد و التنمية، العدد 8، 2020، ص78.

[3] وزاره الصناعة والمناجم، "دليل الاستثمار في ولاية تبسة "، منشورات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الجزائر، 2023، ص 12–ص15.

[4] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، " تقرير حول الأصول العقارية المتبقية المؤسسات العمومية المحطة "، تقرير داخلي غير منشور، 2022، ص3.

[5] المرجع نفسه، ص 5.

[6] مديرية الصناعة والمناجم لولاية تبسة، "تقرير حول وضعية المؤسسات العمومية المحطة في قطاع المناجم "، تقرير داخلي غير منشور، 2021، ص 8–ص10.

2. الأصول المتبقية للمؤسسة الوطنية للصناعات النسيجية: تتمثل في مصنع النسيج الذي تم حله في بداية التسعينات، ويقع في المنطقة الصناعية لمدينة تبسة، ويشمل مبانٍ ومنشآت على مساحة تقدر بـ5 هكتارات[1].

3. الأصول المتبقية لمؤسسة البناء: تشمل ورشات ومخازن ومعدات ثابتة كانت تابعة لمؤسسة عمومية للبناء تم حلها، وتقع في منطقة النشاطات بتبسة[2].

4. الأصول المتبقية لمؤسسة الصناعات الغذائية: تتمثل في مصنع للمواد الغذائية تم حله، ويقع في بلدية الشريعة ويشمل مباني ومنشآت على مساحة تقدر بـ3 هكتارات[3].

5. الأصول المتبقية لمؤسسة النقل: تشمل مستودعات و ورشات صيانة كانت تابعة لمؤسسة النقل العمومي التي تم حلها، وتقع في مدينة تبسة[4].

المطلب الثالث: أنواع الأصول العقارية المتبقية

يمكن تصنيف الأصول العقارية المتبقية وفق عدة معايير منها:

الفرع الأول: تصنيف الأصول المتبقية حسب طبيعتها

يمكن تصنيف الأصول المتبقية حسب طبيعتها إلى:

1- الأراضي: وهي قطع الأراضي التي كانت مملوكة للمؤسسات العمومية المحللة سواء كانت أراضي فضاء أو أراضي مهيأة[5].

2- المباني: وهي المنشآت الثابتة التي كانت تستخدمها المؤسسات العمومية المحللة مثل المصانع والمستودعات والمكاتب الإدارية[6].

3- المنشآت: وهي التجهيزات الثابتة التي كانت تستخدمها المؤسسات العمومية المحللة مثل

---

[1] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، المرجع السابق، ص 7.

[2] المرجع نفسه، ص 9.

[3] المرجع نفسه، ص 11.

[4] المرجع نفسه، ص 13.

[5] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 114.

[6] المرجع نفسه، ص 115.

المحطات الكهربائية ومحطات المعالجة[1].

تظهر الدراسات الإحصائية أن الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة تتوزع حسب طبيعتها كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم 01: توزيع الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة حسب النوع



يتضح من الشكل أن الأراضي تمثل النسبة الأكبر من الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة بنسبة 45%، تليها المباني بنسبة 35%، ثم المنشآت الصناعية بنسبة 20%[2].

وهذا يعكس أهمية الأراضي كمكون أساسي من مكونات الأصول العقارية المتبقية وإمكانية استغلالها في مشاريع استثمارية جديدة.

الفرع الثاني: تصنيف الأصول المتبقية حسب موقعها

يمكن تصنيف الأصول العقارية المتبقية حسب موقعها إلى:

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 116.

[2] الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، "إحصائيات حول الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة"، تقرير إحصائي، 2023، ص 5 .

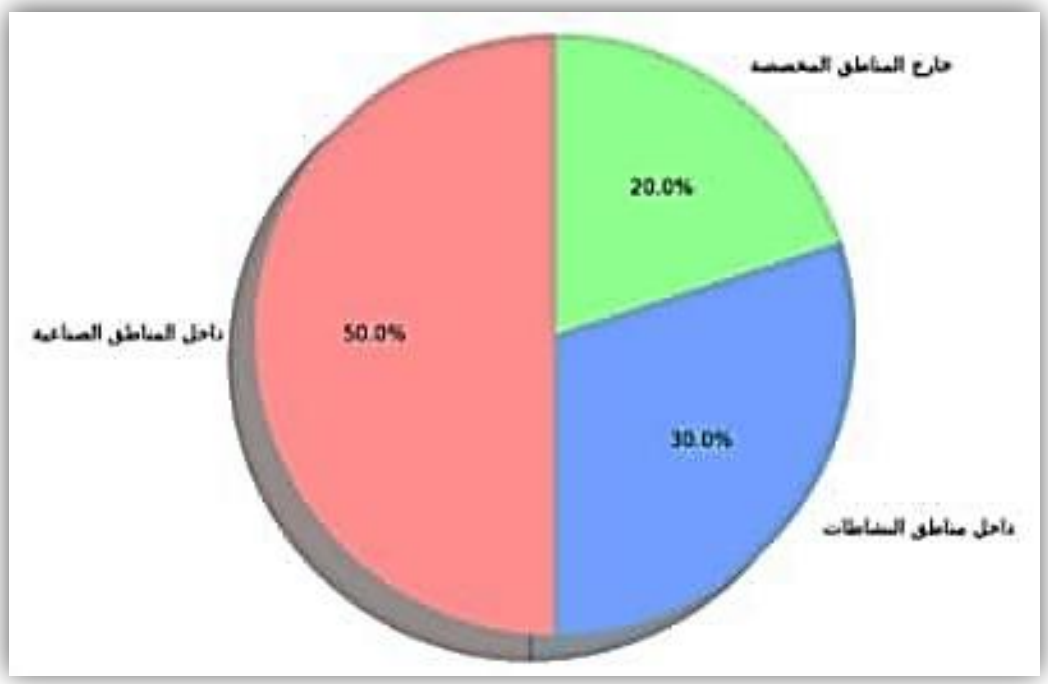
1- أصول متبقية داخل المناطق الصناعية: وهي الأصول العقارية المتبقية التي تقع داخل المناطق الصناعية المنشأة وفق التنظيم المعمول به[1].

2- أصول متبقية داخل مناطق النشاطات: وهي الأصول العقارية المتبقية التي تقع داخل مناطق النشاطات المخصصة للأنشطة التجارية والخدماتية[2].

3- أصول متبقية خارج المناطق الصناعية ومناطق النشاطات: وهي الأصول العقارية المتبقية التي تقع خارج المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية والتجارية[3].

تتوزع الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة حسب موقعها كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم 02: توزيع الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة حسب الموقع



يتضح من الشكل أن 50% من الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة تقع داخل المناطق

[1] المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

[3] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 116 .

الصناعية، و30% تقع داخل مناطق النشاطات، و20% تقع خارج المناطق المخصصة[1].

وهذا يعكس التركيز الجغرافي للأصول العقارية المتبقية في المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية والتجارية، مما يزيد من قيمتها الاقتصادية وإمكانية استغلالها في مشاريع استثمارية.

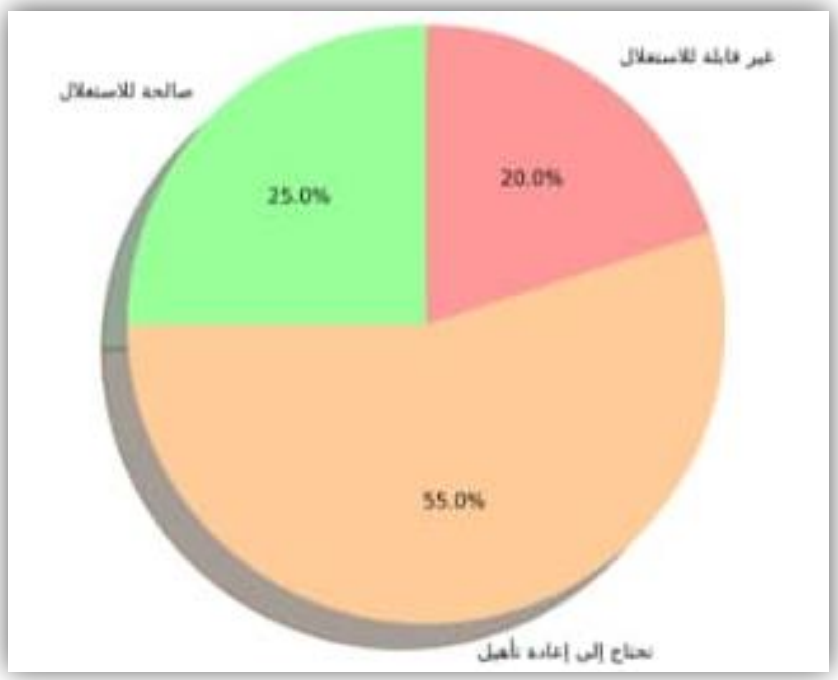
الفرع الثالث: تصنيف الأصول المتبقية حسب حالتها

يمكن تصنيف الأصول المتبقية حسب حالتها إلى:

1/ أصول المتبقية صالحة للاستغلال: وهي الأصول العقارية المتبقية التي يمكن استغلالها مباشرة دون الحاجة إلى أعمال تهيئة أو إعادة تأهيل[2].

2/ أصول متبقية غير قابلة للاستغلال: وهي الأصول العقارية المتبقية التي لا يمكن استغلالها بسبب حالتها المتدهورة في موقعها غير مناسب[3].

الشكل رقم 03: توزيع الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة حسب الحالة



[1] الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، المرجع السابق، ص 7.

[2] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 117.

[3] المرجع نفسه، ص 117.

يتضح من الشكل أعلاه أن ولاية تبسة تحتاج إلى إعادة تأهيل، وهذا يعكس التحدي الذي تواجهه السلطات العمومية في إعادة تأهيل هذه الأصول لجعلها قابلة للاستغلال في مشاريع استثمارية.

المطلب الرابع: المقصود بتحديد وتسجيل الأصول العقارية المتبقية

يقصد بتحديد وتسجيل الأصول العقارية المتبقية مجموعة العمليات القانونية والإدارية التي تهدف إلى إحصاء هذه الأصول وتحديد طبيعتها وموقعها، ثم تثبت ملكية الدولة عليها تمهيدا لإدماجها ضمن الأسلاك الخاصة للدولة بما يلي:

الفرع الأول: جرد الأصول العقارية المتبقية من طرف مصالح أملاك الدولة

يقصد بجرد الأصول العقارية المتبقية العملية التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة لحصر جميع الممتلكات العقارية التي خلّفتها المؤسسات العمومية المحلّة، وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية، خاصة المصفّيين القضائيين في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تمّ تصفيتها[1].

ويتمّ هذا الجرد وفق إجراءات محدّدة تضمن حصر جميع الأصول العقارية المتبقية وتحديد طبيعتها وموقعها وحالتها[2].

الفرع الثاني: تسجيل الأصول المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة

يقصد بتسجيل الأصول المتبقية إدراجها رسميا في سجل الأملاك الخاصة للدولة بعد التأكّد من طبيعتها القانونية وإثبات ملكية الدولة عليها ويتطلّب ذلك:

1- **إعداد محضر الجرد:** يتضمّن تحديد طبيعة الأصول وموقعها وحالتها[3].

---

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 118.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

[3] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، "محاضر جرد الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة " ، وثائق إدارية، 2022.

2- **إعداد عقود إدارية:** تثبِت ملكية الدولة لهذه الأصول[1].

3- **تسجيل العقود الإدارية:** لدى مصالح الحفظ العقاري[2].

4- **إدراج الأصول في سجل الأسلاك الخاصة للدولة:** غير المخصصة[3].

الفرع الثالث: إدراج الأصول المتبقية في بنك المعطيات العقارية

بموجب المرسوم التنفيذي 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، تلزَم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع حيّز التنفيذ بنك معطيات يتكوّن بالنسبة لكل ولاية من المعلومات المقدّمة من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلّفة بالعقار الاقتصادي، ويتمّ إدراج الأصول العقارية المتبقية في هذا البنك، مما يسمح للمستثمرين بالاطلاع عليها وتقديم طلبات الاستفادة منها عبر المنصة الرقمية للمستثمر[4].

[1] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، "سجل العقود الإدارية للأصول العقارية المتبقية"، وثائق إدارية، 2020- 2022.

[2] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، "سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة"، وثائق إدارية، 2022.

[3] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، "بنك المعطيات العقارية لولاية تبسة"، قاعدة بيانات الكترونية، 2023.

[4] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المشار إليه سابقا.

المبحث الثاني: مفهوم الأصول العقارية الفائضة

تمثّل الأصول العقارية الفائضة أحد المكوّنات الأساسية للعقار الاقتصادي التي أدرجها المشرّع الجزائري ضمن القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023.

وتكتسي هذه الأصول أهمية بالغة في تنمية الاستثمار من خلال إعادة توجيه الأصول العقارية غير المستغلة أو غير الضرورية لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية نحو مشاريع استثمارية جديدة.

إن الأصول العقارية الفائضة تمثل فئة خاصة من العقارات التي فقدت طابعها الإنتاجي أو لم تعد تستجيب لحاجيات المؤسسات التي كانت تشرف على تسييرها ، ماجعل منها عبئا إداريا وماليا على خزينة الدولة، وفرصة مهدورة للإستثمار والتنمية المحلية إن لم تحسن إعادة توجيهها. لذلك سعى المشرع الجزائري إلى وضع إطار قانوني ينظم هذه الأصول ويحدد كيفية التصرف فيها، سواء من خلال إعادة تخصيصها لمشاريع إقتصادية جددة أو تحويلها لهيئات عمومية أخرى تحتاجها.

سنتناول في هذا المبحث التعريف القانوني للأصول العقارية الفائضة، خصائصها، وأنواعها وتصفيتها وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: التعريف القانوني للأصول العقارية الفائضة

يعتبر التعريف القانوني للأصول العقارية الفائضة هو الأساس في فهم الإطار التشريعي الذي يحكم تسييرها واستغلالها المؤسسات العمومية الاقتصادية، وقد سعى المشرع من خلال القانون رقم 17/23، إلى ضبط هذا المفهوم بما يضمن تحقيق النجاعة في إدارة العقار العمومي، ويمنع الفراغ القانوني الذي قد ينجر عن غياب تعريف دقيق ومحدد، وعليه فإن هذا المطلب يعنى بتسليط الضوء على التعريف الذي تبنّاه المشَرِّع لتحديد طبيعة هذه الأصول وخصائصها.

الفرع الأول: التعريف وفقا للقانون 17/23

نص المشرّع الجزائري في المادة 04 من القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية على تعريف الأصول العقارية الفائضة بأنها: "الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط

المؤسسة العمومية الاقتصادية"[1].

وقد حدّد المشرّع الجزائري في نفس المادة الحالات التي تعتبر فيها الأملاك العقارية فائضة وهي:

1- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون.

2- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

3- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من تجمّعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

4- الأملاك العقارية التي تغيّرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

5- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

كما أضاف المشرّع في نفس المادة أنه تعتبر زيادة على ذلك أصولا عقارية فائضة الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكّل ممتلكات الهيئة المرقبة للمنطقة والمتوفّرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون[2].

الفرع الثاني: الحالات المحدّدة للأصول الفائضة في القانون

يتّضح من التعريف السابق أن المشرّع الجزائري حدّد خمس (05) حالات أساسية تعتبر فيها الأملاك العقارية فائضة وهي:

1- حالة عدم الاستغلال أو عدم التخصيص: وتشمل الأملاك العقارية التي تملكها المؤسسة العمومية الاقتصادية ولكنها لا تستخدمها في أي نشاط، أو لم تخصّصها لأي غرض محدّد عند تاريخ

[1] المادة 04 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

[2] المادة 04 من القانون نفسه.

نشر القانون 17/23[1] .

2- حالة عدم التطابق مع الغرض الاجتماعي: وتشمل الأملاك العقارية التي يتنافى استخدامها الحالي مع الغرض الاجتماعي المحدّد في القانون الأساسي للمؤسسة العمومية الاقتصادية.

3- حالة الاستقلالية أو القابلية للفصل: وتشمل الأملاك العقارية التي يمكن فصلها عن المجمعات العقارية الأكبر دون التأثير على نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية سواء كانت هذه الأملاك ملكا للمؤسسة العمومية أو ملكا للدولة[2].

4- حالة تغيّر الوجهة بحكم أدوات التعمير: وتشمل الأملاك العقارية التي تغيّر تصنيفها أو استخدامها بسبب تغييرات في أدوات التخطيط العمراني (مخططات شغل الأراضي، المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير)، وأصبحت غير مناسبة للنشاط الرئيسي للمؤسسة[3].

5- حالة العرض في السوق: وتشمل الأملاك العقارية التي قرّرت المؤسسة العمومية الاقتصادية عرضها للبيع أو التنازل عنها بمبادرة منها[4].

بالإضافة إلى ذلك أضاف المشرّع حالة خاصة تتعلّق بالأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكّل ممتلكاتها الهيئة المرقبة للمنطقة والمتوفّرة عند تاريخ نشر القانون17/23[5].

الفرع الثالث: التطور التاريخي للأصول الفائضة في التشريع الجزائري

شهد مفهوم الأصول العقارية الفائضة تطورا ملحوظا في التشريع الجزائري حيث انتقل من مفهوم ضيق يقتصر على الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-153 إلى مفهوم أوسع وأكثر تفصيلا في القانون 17/23 [6].

ويمكن تلخيص هذا التطور في المراحل التالية:

1- مرحلة ما قبل 2009: لم يكن هناك تنظيم قانوني خاص بالأصول الفائضة.

---

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 120.

[2] المرجع نفسه، ص 121.

[3] المرجع نفسه، ص 123.

[4] المرجع نفسه، ص 124.

[5] المادة 04 من القانون رقم 23-17، المشار إليه سابقا.

[6] خوادجية سميحة خان، المرجع السابق، ص 92 .

2- مرحلة 2009-2023: صدور المرسوم التنفيذي 09-153 الذي نظم منح الامتياز على الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية[1].

3- مرحلة ما بعد 2023: صدر القانون 17/23 الذي وسع مفهوم الأصول الفائضة وحدد حالاتها بشكل أكثر تفصيلا، وأدرجها ضمن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة[2] .

المطلب الثاني: خصائص الأصول العقارية الفائضة

تتميز الأصول العقارية الفائضة بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الأصول العقارية، وهي:

الفرع الأول: الارتباط بالمؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة

ترتبط الأصول العقارية الفائضة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة أي المؤسسات العمومية الاقتصادية التي لا تزال قائمة وتمارس نشاطها، وهذا ما يميزها عن الأصول العقارية المتبقية التي ترتبط بالمؤسسات العمومية المحلية (المحلة أو المصفاة)[3].

وتشمل المؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة:

- الشركات ذات الأسهم التي تملك الدولة رأس مالها كليا أو جزئيا.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.
- المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تخضع للقانون التجاري[4].

الفرع الثاني: عدم الضرورة للنشاط الأساسي للمؤسسة

تتميز الأصول العقارية الفائضة بكونها غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وهذا

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخفي 02 ماي 2009، يحدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المخصصة للمصالح أو المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27 الصادرة بتاريخ 03 ماي 2009 .

[2] المادة 02 من القانون 23/17، المشار إليه سابقا.

[3] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 126.

[4] المادة 2 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل.

يعني أن المؤسسة يمكنها الاستغناء عن هذه الأصول دون التأثير على نشاطها الرئيسي[1].

وتتحدد عدم ضرورة النشاط الأساسي من خلال:

- عدم استغلال الأصل العقاري في النشاط الرئيسي للمؤسسة.
- عدم تخصيص الأصل العقاري لأي وجهة محددة.
- عدم تطابق استعمال الأصل العقاري مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- إمكانية فصل الأصل العقاري عن المجمعات العقارية الأكبر دون التأثير على نشاط المؤسسة.
- تغير وجهة الأصل العقاري بحكم أدوات التعمير[2].

الفرع الثالث: إجراءات التصريح بالأصول الفائضة

تخضع الأصول العقارية الفائضة لإجراءات خاصة للتصريح بها، حيث يجب على المؤسسات العمومية الاقتصادية التصريح بالأصول العقارية التي تعتبرها فائضة وفق الحالات المحددة في القانون17/23 [3].

وتتم إجراءات التصريح بالأصول الفائضة من خلال:

- قرار من مجلس إدارة المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الجمعية العامة للمساهمين.
- إعداد قائمة بالأصول العقارية الفائضة تتضمن تحديد طبيعتها وموقعها ومساحتها وحالتها.
- إرسال القائمة إلى الجهات المختصة (الوزارة الوصية، مصالح أملاك الدولة)[4].

الفرع الرابع: الوضعية القانونية بعد التصريح

بعد التصريح بالأصول العقارية كفائضة، تصب هذه الأصول ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وذلك وفقا للمادة 05 من القانون 17/23 التي تنص على أن: "تصب الأصول العقارية المصرح بها

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 126.

[2] بوشريط حسناء، المرجع نفسه، ص 127.

[3] المادة 05 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

[4] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 128.

فائضة من الأملاك الخاصة للدولة".

وبعد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، تصبح هذه الأصول جزءا من العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وبالتالي يمكن منحها للمستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل[1].

مثال تطبيقي: دراسة حالة الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة

تتميز ولاية تبسة بوجود عدد من المؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة التي تملك أصولا عقارية فائضة يمكن استغلالها في تنمية الاستثمار وخلق الثروة [2].

تمتلك المؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة في ولاية تبسة رصيدا هاما من الأصول العقارية الفائضة، أي الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاطها، وتتوزع هذه الأصول على عدة مناطق في الولاية وتشمل أراضي ومباني ومنشآت صناعية ومن أهم هذه المؤسسات:

1- مؤسسة مناجم الفوسفات (SOMIPHOS):

أهم المؤسسات العمومية الاقتصادية في ولاية تبسة وتمتلك أصولا عقارية فائضة تتمثل في:

- أراضي غير مستغلة بمساحة تقدر بـ 15 هكتارا في منطقة بئر العاتر.
- مباني إدارية غير مستخدمة في مدينة تبسة.
- منشآت صناعية قديمة لم تعد ضرورية لنشاط المؤسسة بعد تحديث خطوط الإنتاج[3].

2- الشركة الوطنية للحديد والصلب (فرع الونزة):

تمتلك أصولا عقارية فائضة تتمثل في:

- أراضي غير مستغلة بمساحة تقدر بـ 8 هكتارات في منطقة الونزة.
- مباني سكنية كانت مخصصة لعمال المؤسسة ولم تعد ضرورية بعد تقليص العمال.

---

[1] المادة 05 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

[2] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، " تقرير حول الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية "، تقرير داخلي غير منشور، 2013، ص03.

[3] مؤسسة مناجم الفوسفات، قائمة الأصول العقارية الفائضة، وثيقة داخلية، 2023، ص 2- 5.

- ورشات صناعية قديمة لم تعد تستخدم بعد تحديث وسائل الإنتاج[1].

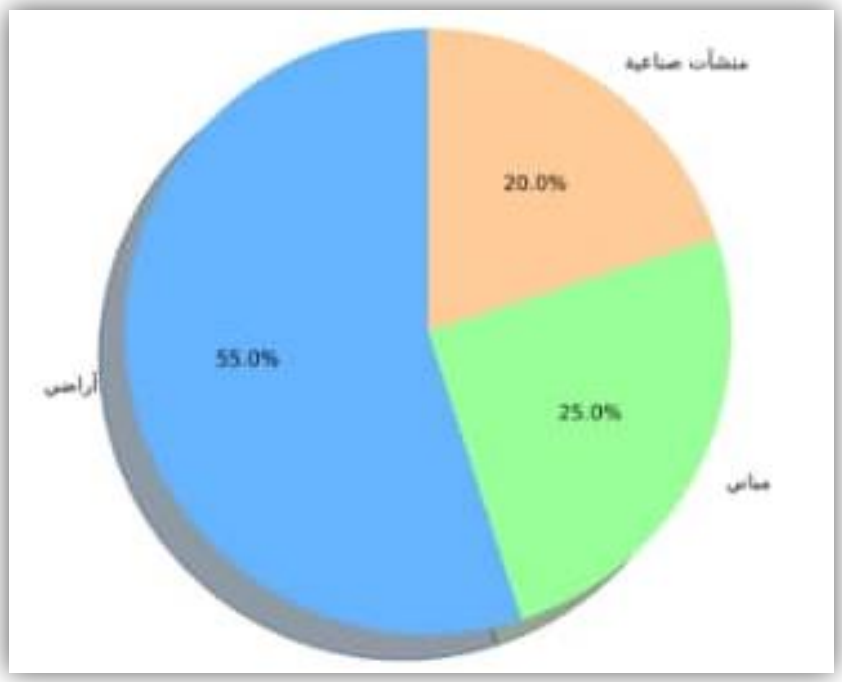
3- مؤسسة توزيع الكهرباء والغاز (سونلغاز):

تمتلك أصولا عقارية فائضة تتمثل في:

- أراضي غير مستغلة في مختلف بلديات الولاية.
- مباني إدارية قديمة لم تعد تستخدم بعد إنشاء مقرات جديدة.
- مستودعات ومخازن غير مستغلة بشكل كامل[2].

وتظهر الدراسات والإحصائية أن الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة تتوزع حسب نوعها كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم 04: توزيع الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة حسب النوع



يتضح من الشكل أن الأراضي تمثل النسبة الأكبر من الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة

[1] الشركة الوطنية للحديد والصلب (فرع الونزة)، " قائمة الأصول العقارية الفائضة"، وثيقة داخلية، ص 2-4 .

[2] مؤسسة توزيع الكهرباء والغاز (سونلغاز)، " قائمة الأصول العقارية الفائضة "، وثيقة داخلية، 2023، ص2- 4.

بنسبة 55%، تليها المباني بنسبة 25%، ثم المنشآت الصناعية بنسبة 20%[1].

وهذا يعكس أهمية الأراضي كمكون أساسي من مكونات الأصول العقارية الفائضة، وإمكانية استغلالها في مشاريع استثمارية جديدة.

المطلب الثالث: أنواع الأصول العقارية الفائضة

بناء على التعريف القانوني والحالات المحددة في المادة 04 من القانون 17/23 يمكن تصنيف الأصول العقارية الفائضة إلى الأنواع التالية:

الفرع الأول: الأصول غير المستغلة أو غير المخصصة

تشمل هذه الفئة الأملاك العقارية التي تملكها المؤسسة العمومية الاقتصادية ولكنها لا تستخدمها في أي نشاط، أو لم تخصصها لأي غرض محدد عند تاريخ نشر القانون 17/23[2].

ومن أمثلة هذه الأصول:

- الأراضي الفضاء التي تملكها المؤسسة ولم تستغلها.
- المباني والمنشآت المهجورة أو غير المستعملة.
- الأصول العقارية التي اقتنتها المؤسسة ولم تحدد لها أي استخدام[3].

الفرع الثاني: الأصول غير المتوافقة مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة

تشمل هذه الفئة الأملاك العقارية التي يتنافى استخدامها الحالي مع الغرض الاجتماعي المحدد في القانون الأساسي للمؤسسة العمومية الاقتصادية[4].

ومن أمثلة هذه الأصول:

- العقارات المستخدمة لأغراض لا تتعلق بنشاط المؤسسة الرئيسي.

---

[1] الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، " إحصائيات حول الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة "، تقرير إحصائي، 2023، ص 5 .

[2] المادة 04 من القانون رقم 17/23، المشار إليه سابقا.

[3] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 130 .

[4] المادة 04 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

- العقارات المستخدمة لأنشطة ثانوية لا تدخل ضمن الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- العقارات المستخدمة لأغراض تجارية أو سكنية لا تتوافق مع نشاط المؤسسة الصناعي[1].

الفرع الثالث: الأصول المستقلة أو القابلة للفصل

تشمل هذه الفئة الأملاك العقارية التي يمكن فصلها عن المجمعات العقارية الأكبر دون التأثير على نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية سواء كانت هذه الأملاك ملكا للمؤسسة العمومية أو ملكا للدولة[2].

ومن أمثلة هذه الأصول:

- قطع الأراضي المستقلة عن المجمع الصناعي الرئيسي.
- المباني والمنشآت المنفصلة عن وحدات الإنتاج الرئيسية.
- العقارات التي يمكن تجزئتها وفصل جزء منها دون التأثير على النشاط الرئيسي[3].

الفرع الرابع: الأصول التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير

تشمل هذه الفئة الأملاك العقارية التي تغير تصنيفها أو استخدامها بسبب تغييرات في أدوات التخطيط العمراني (مخطط شغل الأراضي، المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير) وأصبحت غير مناسبة للنشاط الرئيسي للمؤسسة[4].

ومن أمثلة هذه الأصول:

- الأراضي الصناعية التي أصبحت ضمن مناطق سكنية بمخططات التهيئة والتعمير الجديدة.
- العقارات التي تغيرت وجهتها من صناعية إلى تجارية أو خدمية.

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 131 .

[2] المادة 04 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

[3] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 132 .

[4] المادة 04 من القانون17/23، المشار إليه سابقا.

- العقارات التي أصبحت ضمن مناطق محمية أو مناطق ذات طابع خاص[1].

الفرع الخامس: الأصول المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية

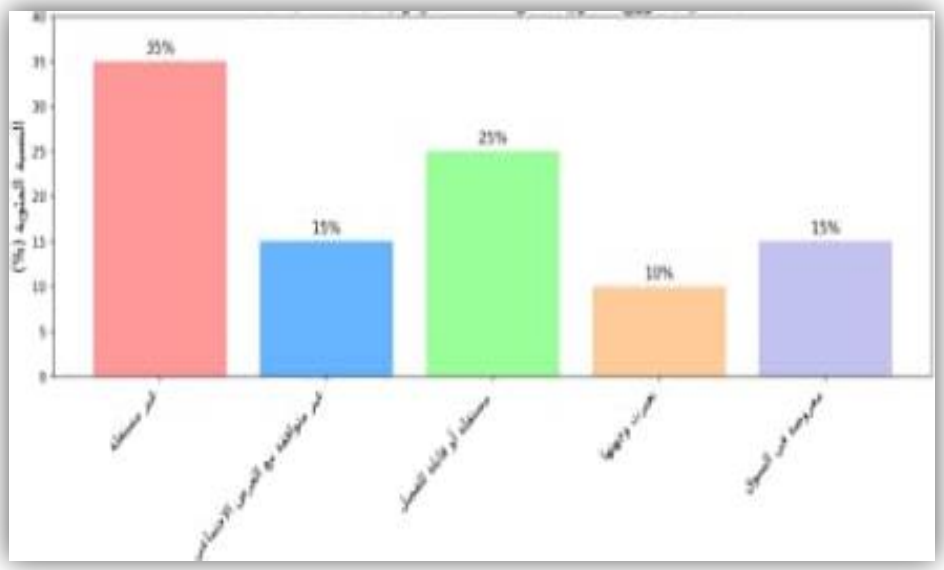
تشمل هذه الفئة الأملاك العقارية التي قررت المؤسسة العمومية الاقتصادية عرضها للبيع أو التنازل عنها بمبادرة منها[2].

ومن أمثلة هذه الأصول:

- العقارات التي قررت المؤسسة بيعها لتمويل استثمارات جديدة.
- العقارات التي قررت المؤسسة التنازل عنها في إطار إعادة هيكلة نشاطها.
- العقارات التي تم عرضها للبيع في إطار تصفية جزئية لأصول المؤسسة[3].

*** تتوزع الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة حسب نوعها والحالات المحددة في المادة 04 من القانون 17/23 كما هو موضح في الشكل التالي:**

الشكل رقم 05: توزيع الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة حسب الفئة



[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 133 .

[2] المادة 04 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

[3] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 134 .

يتضح من الشكل أن 35% من الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة تندرج ضمن فئة الأصول غير المستغلة، 25% ضمن فئة الأصول المستغلة أو القابلة للفصل و 15% ضمن فئة الأصول غير المتوافقة مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، و 15% ضمن فئة الأصول المعروضة في السوق، و10% ضمن فئة الأصول التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير[1].

وهذا يعكس تنوع الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة من حيث أسباب تصنيفها كفائضة.

المطلب الرابع: المقصود بتصنيف الأصول العقارية كفائضة ودمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة

يقصد بتصنيف الأصول العقارية كفائضة إدراج تلك الأملاك التي لم تعد ضرورية لمهام المؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، بعد إخضاعها لتقييم فني وإداري يثبت عدم الحاجة إليها، ويتم هذا التصنيف وفقا لمعايير قانونية وتنظيمية نص عليها القانون رقم 17/23 .

ويستهدف هذا التصنيف تحقيق إعادة توجيه عقلاني للأملاك العقارية غير المستغلة بما يخدم المصلحة العامة ويسمح بإعادة توزيعها ضمن السياسة العقارية الوطنية.

الفرع الأول: التصريح بالأصول الفائضة وفقا للمادة 05 من القانون 17/23

تنص المادة 05 من القانون 23/17 على أن: "تصب الأصول العقارية المصرح بها فائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"[2].

من خلال هذه المادة، يعتبر التصريح بالأصول العقارية الفائضة الخطوة الأولى نحو تصنيف الأصول غير المستغلة، ويتم من قبل المؤسسة العمومية الاقتصادية التي ترى بأن بعض ممتلكاتها العقارية لم تعد ضرورية لنشاطها، ويعد هذا التصريح تعبيرا قانونيا عن التخلي الطوعي عن ملكية عقارية لفائدة الدولة، تمهيدا لإعادة إدماجها ضمن أملاكها الخاصة، ويأخذ هذا المفهوم بعدا مؤسساتيا كونه يستوجب التنسيق مع الجهات الوصية ومصالح أملاك الدولة كما يلي:

1- **المبادرة بالتصريح:** تبادر المؤسسة العمومية الاقتصادية بالتصريح بالأصول العقارية التي تعتبرها فائضة وفق الحالات المحددة في القانون.

[1] الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق، ص 07.

[2] المادة 05 من القانون 17/23، المشار إليه سابقا.

2- **اتخاذ القرار:** يتخذ قرار التصريح من طرف الهيئة المختصة في المؤسسة (مجلس الإدارة، الجمعية العامة).

3- **إعداد القائمة:** تعد المؤسسة قائمة بالأصول العقارية الفائضة تتضمن تحديد طبيعتها وموقعها ومساحتها وحالتها.

4- **إرسال التصريح:** يرسل التصريح مرفقا بالقائمة إلى الجهات المختصة (الوزارة الوصية، مصالح أملاك الدولة)[1].

الفرع الثاني: تقييم وتصنيف الأصول الفائضة

يقصد بتقييم وتصنيف الأصول العقارية الفائضة إخضاع العقار المصرح به إلى دراسة معمقة من قبل جهات مختصة، تهدف هذه الأخيرة إلى التحقق من مدى قابليته لإعادة التوظيف أو التصرف فيه وهي:

1- **المؤسسة العمومية الاقتصادية:** تقوم بتحديد الأصول التي تعتبرها فائضة وفق الحالات المحددة في القانون[2].

2- **الوزارة الوصية:** تقوم بدراسة التصريح والتأكد من مطابقته للشروط القانونية[3].

3- **مصالح أملاك الدولة:** تتولى تقييم الأصول العقارية المصرح بها فائضة وتحديد قيمتها[4].

4- **لجنة مختصة:** قد يتم تشكيل لجنة مختصة لدراسة ملفات الأصول الفائضة فيها[5].

الفرع الثالث: إدماج الأصول الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة

يقصد بإدماج الأصول العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة عملية قانونية وإدارية تهدف إلى تحويل ملكية الأصول العقارية التي لم تعد مستغلة من قبل المؤسسات العمومية

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 135.
[2] المرجع نفسه، ص 136.
[3] المرجع نفسه، ص 136.
[4] المرجع نفسه، ص 137.
[5] المرجع نفسه، ص 137.

الاقتصادية وإلحاقها رسميا بالأملاك العقارية الخاصة للدولة، وتتجلى أهمية هذا الإدماج في إرساء ملكية قانونية واضحة للدولة على هذه الأصول من خلال:

1- إعداد محضر إدماج: يتم إعداد محضر إدماج الأصول العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة[1].

2- إعداد عقود إدارية: تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقود إدارية تثبت ملكية الدولة لهذه الأصول[2].

3- تسجيل العقود الإدارية: يتم تسجيل العقود الإدارية لدى مصالح الحفظ العقاري.

4- إدراج الأصول في سجل الأملاك الخاصة للدولة: يتم إدراج الأصول في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة[3].

الفرع الرابع: التنظيم المحدد لكيفيات تطبيق المادة 05 من القانون 23/17

يقصد بالتنظيم المحدد لكيفيات تطبيق المادة 05 من القانون 17/23 مجموعة النصوص التنظيمية التي تفصل المعايير المتعلقة بتصنيف وإدماج الأصول العقارية الفائضة ويعد المرسوم التنفيذي رقم 23- 486 الصادر في 28 ديسمبر 2023 المرجع الأساسي في هذا السياق، إذ يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة وكيفية توجيهه نحو مشاريع استثمارية[4].

كما يتضمن هذا التنظيم أحكاما تتعلق بإدراج الأصول العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وتنظيم بنك معطيات عقارية وطني تشرف عليه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهدف دعم قرارات منح الامتياز[5].

---

[1] بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 138.

[2] المرجع نفسه، ص 138.

[3] المرجع نفسه، ص 139.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المشار إليه سابقا.

[5] المادة 03 من المرسوم نفسه.

الفصل الثاني:
الإطار التنظيمي لاستغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية

يحظى استغلال الأصول العقارية غير المستغلة، سواء كانت فائضة عن حاجة المؤسسات أو متبقية نتيجة إعادة هيكلتها، باهتمام متزايد في إطار السياسات الرامية إلى تعزيز الديناميكية الاقتصادية وتحفيز الاستثمار، إن تعبئة هذه المواد العقارية وتوجيهها نحو مشاريع منتجة يمثل رافعة أساسية للتنمية، وهو ما يستدعي وضع منظومة متكاملة وفعالة لإدارتها.

يستهدف هذا الفصل في هذا السياق استجلاء معالم الإطار التنظيمي الذي يحكم عمليات استغلال هذه الفئة من الأصول العقارية، مع التركيز على البنى المؤسسية القائمة والإجراءات المعتمدة في تخصيصها للمستثمرين، فضلا عن آليات الرقابة المصلحية لضمان تحقيق الأهداف المتوخاة. إن فهم طبيعة الجهات الفاعلة والمسؤوليات الموزعة ضمن الهيكل الإداري المعني بتسيير هذه الثروة العقارية يشكل مدخلا أساسيا لأي تحليل جاد، فغالبا ما تملك المؤسسات العمومية، على وجه الخصوص، وصولا عقاريا يتجاوز احتياجاتها التشغيلية الآنية، مما يفرض على المشرّع التدخل لتنظيم كيفية التصرف في هذا الفائض بما يخدم المصلحة العامة ويعزز المناخ الاستثماري.

وبالتوازي مع تحديد الإطار المؤسساتي، تُدرس أهمية الآليات المعتمدة لمنح هذه الأصول العقارية للمستثمرين، وهي عملية تتطلب ضمانات كافية للشفافية وتكافؤ الفرص، مع توجيه الاستثمارات نحو التطلعات ذات القيمة المضافة العالية.

وعليه، فإن تحليل الإطار التنظيمي لاستغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية يكتسب أهمية استراتيجية في سياق الجهود الرامية إلى تحسين جاذبية البيئة الاستثمارية وتنويع مصادر الدخل، ويسعى هذا الفصل إلى تقديم رؤية متعمقة لهذه الجوانب. وبالتالي، نتناول في هذا الفصل مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: الإطار المؤسساتي لتسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية.

المبحث الثاني: آليات منح الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمستثمرين وفرض الرقابة على استغلال الأصول.

المبحث الأول: الإطار المؤسساتي لتسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية

يتميز الإطار المؤسساتي لتسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية في الجزائر بتعدّد الهيئات المتدخلة وتكاملها، حيث تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا محوريا في هذا المجال، إلى جانب الوكالات المتخصصة في تسيير مختلف أنواع العقار الاقتصادي ومصالح أملاك الدولة.

المطلب الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تُعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة المحورية في منظومة تسيير العقار الاقتصادي بصفة عامة، والأصول العقارية الفائضة والمتبقية بصفة خاصة، حيث منحها القانون صلاحيات واسعة في هذا المجال.

الفرع الأول: صلاحيات الوكالة في مجال العقار الاقتصادي

منح القانون 23-17 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات واسعة في مجال تسيير العقار الاقتصادي، حيث نصت المادة 8 من هذا القانون على أن الوكالة مكلفة عبر شباكها الوحيد بالقيام بعدة مهام، أهمها[1]:

- بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الأراضي المتاحة بهدف تهيئتها من قبل الوكالات المتخصصة.
- تسيير وترقية محفظة العقار الاقتصادي التابع للدولة بهدف منحه في شكل امتياز.
- مسك وتحديث سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجّه للاستثمار.
- وضع كافة المعلومات المتعلقة بالأراضي المتاحة تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرئيسية للمستثمر.
- اقتناء، لحساب الدولة، أي عقار ذي طابع خاص قابل لاحتضان مشروع استثماري.
- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة للمستثمرين في شكل امتياز، بالترافق مع التحويل إلى تنازل.
- مرافقة المستثمرين حتى إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

[1] المادة 08 من القانون 23/17، المشار إليه سابقا.

- المشاركة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير للتعبير عن احتياجات الاستثمار.

كما منحت المادة 23 من نفس القانون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق ممارسة... باسم الدولة على العقارات المتنازل عنها من قبل المستفيد من العقار الاقتصادي وكذلك على أي عقار آخر مملوك لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص وقابل لاحتضان مشروع استثماري ويقع داخل المناطق المهيأة[1].

الفرع الثاني: آليات تسيير العقار الاقتصادي من طرف الوكالة

تعتمد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على عدّة آليات لتسيير العقار الاقتصادي أهمّها:

1. الشباك الوحيد:

يعتبر الشباك الوحيد الآلية الرئيسية التي تعتمد عليها الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي، حيث يضم ممثلين من مختلف الإدارات والهيئات المتدخلة في عملية الاستثمار، ممّا يسمح بتبسيط الإجراءات وتقليص آجال معالجة ملفات المستثمرين[2].

2. منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل:

وفقا للمادة 14 من القانون 23-17 تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقار الاقتصادي في شكل امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، وذلك وفقا لدفتر شروط نموذجي يحدد عن طريق التنظيم[3].

3. تحويل الامتياز إلى تنازل:

نصّت المادة 17 من القانون 23-17 على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر بعد إنجاز المشروع ودخوله حيز الاستغلال، وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة من الإدارات والهيئات المؤهلة[4].

---

[1] المادة 23 من القانون رقم 23/17، المشار إليه سابقا.

[2] المادة 12 من القانون نفسه.

[3] المادة 14 من القانون نفسه.

[4] المادة 17 من القانون نفسه.

4. فسخ عقد الامتياز:

في حالة عدم احترام المستثمر لالتزاماته يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز بعد توجيه إنذارين للمستثمر، وذلك وفقا للمادة 21 من القانون 23-17[1].

وقد تم تطبيق هذه الآليات في ولاية تبسة، حيث قامت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال شباكها الوحيد بالولاية، بمنح العديد من المستثمرين أراضٍ في شكل امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، كما قامت بفسخ عقود الامتياز للمستثمرين الذين لم يحترموا التزاماتهم مما أدّى إلى استرجاع مساحة 47.45 هكتار بالعقار الصناعي غير المستغل[2].

الفرع الثالث: المنصة الرقمية للمستثمر وبنك المعطيات العقارية

تُعتبر المنصة الرقمية للمستثمر وبنك المعطيات العقارية أهمّ الآليات التي استحدثها القانون 23-17 لتحسين تسيير العقار الاقتصادي وتسهيل وصول المستثمرين إلى المعلومات المتعلقة بالأراضي المتاحة.

1. **المنصة الرقمية للمستثمر:**

أطلقت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنصة الرقمية للمستثمر في فيفري 2024، وهي منصة إلكترونية تسمح للمستثمرين بتقديم طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي ومتابعة مراحل معالجة ملفاتهم عن بُعد، كما توفّر المنصة معلومات حول الأراضي المتاحة للاستثمار في مختلف المناطق[3].

2. بنك المعطيات العقارية:

ألزم المرسوم التنفيذي رقم 23-486، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإنشاء بنك المعطيات يتضمن معلومات حول العقار الاقتصادي المتاح للاستثمار، ويتم تغذية هذا البنك بالمعلومات المقدّمة

[1] المادة 21 من القانون رقم 23/17، المشار إليه سابقا.

[2] استرجاع أزيد من 45 هكتارا من العقار الصناعي غير المستغل في تبسة، وكالة الأنباء الجزائرية، 2024.

[3] المنصة الرقمية للمستثمر: "الشروع في معالجة طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي"، وكالة الأنباء الجزائرية، 5 فيفري 2024.

من طرف مصالح أملاك الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلّفة بالعقار الاقتصادي[1].

وفي ولاية تبسة تم تسجيل العديد من طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، كما تم إدراج الأراضي المرجعية في بنك المعطيات العقارية مما سهّل وصول المستثمرين إلى المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي المتاح في الولاية[2].

الفرع الرابع: العلاقة بين الوكالة والمستثمرين

تتميّز العلاقة بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمرين بالطابع التعاقدي، حيث تُنظَّم هذه العلاقة من خلال:

1. دفتر الشروط:

يحدد دفتر الشروط الالتزامات المتبادلة بين الوكالة والمستثمر ويتضمن شروط منح الامتياز وآجال إنجاز المشروع والالتزامات البيئية والاجتماعية للمستثمر.[3]

2. عقد الامتياز:

يُبرم عقد الامتياز بين الوكالة والمستثمر بعد موافقة الوكالة على طلب الاستثمار، ويحدد هذا العقد مدة الامتياز وقيمة الإتاوة السنوية وشروط تحويل الامتياز إلى تنازل.[4]

3. المرافقة والمتابعة:

تلتزم الوكالة بمرافقة المستثمرين طوال مراحل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، من خلال تقديم المساعدة والاستشارة ومتابعة تنفيذ المشاريع وتذليل العقبات التي قد تعترضها[5].

وفي ولاية تبسة تم تنصيب لجنة مشتركة بين مديرية الصناعة ومختلف القطاعات المعنية، لمتابعة ملفات المستثمرين ومرافقتهم في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، كما تم إنشاء لجنة الإصغاء

[1] المادة 3 من المرسوم التنفيذي 23–486، المشار إليه سابقا.

[2] لجان لتطهير ملفات الاستثمار في تبسة واسترجاع العقار الصناعي"، أخبار الوطن، 12 نوفمبر 2023.

[3] المادة 15 من القانون رقم 23/17، المشار إليه سابقا.

[4] المادة 16 من القانون نفسه.

[5] المادة 08 من القانون نفسه.

للمستثمرين التي أصدرت 25 قرار إلغاء استفادة من عقارات صناعية تم منحها لمستثمرين لم يُجسّدوا مشاريعهم في الآجال المحددة[1].

المطلب الثاني: دور الوكالات المتخصصة في تسيير العقار الاقتصادي

إلى جانب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أنشأ المشرّع الجزائري ثلاث وكالات متخصصة في تسيير مختلف أنواع العقار الاقتصادي وهي:

- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
- الوكالة الوطنية للعقار السياحي.
- الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أُنشِئت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتُوضع تحت وصاية الوزير المكلّف بالصناعة[2].

تتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، لحساب الدولة، مهمّة تهيئة وربط العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة بالطرقات والشبكات المختلفة، ويمثّل ذلك المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية[3].

من بين المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

. تهيئة وربط العقار الصناعي بالطرقات والشبكات المختلفة.

. تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

. إعادة تأهيل المناطق الصناعية القديمة.

---

[1] إصدار 25 قرار إلغاء الاستفادة من عقارات صناعية لمستثمرين غير جادين، الإذاعة الجزائرية، 25 نوفمبر 2023.

[2] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 95، 30 ديسمبر 2023.

[3] المادة 05 من المرسوم نفسه.

. المساهمة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير المتعلقة بالعقار الصناعي.

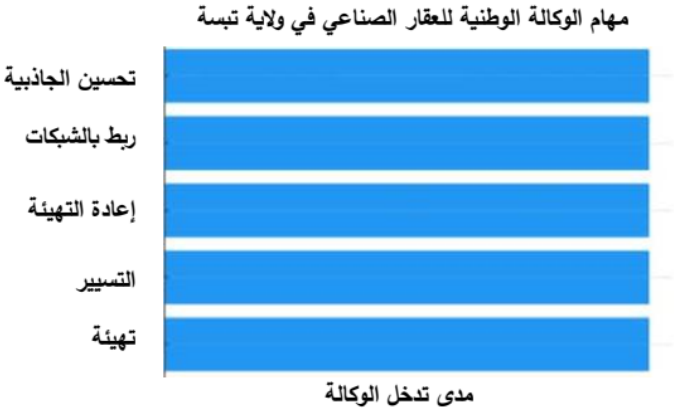
. تحديث بنك معطيات خاص بالعقار الصناعي.

وفي ولاية تبسة، تتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تهيئة وتسيير المنطقة الصناعية التي تبلغ مساحتها 130.57 هكتار، وكذلك مناطق النشاطات الثلاث التي تبلغ مساحتها الإجمالية 328.500 متر مربع، كما تقوم الوكالة بإعادة تأهيل هذه المناطق وربطها بمختلف الشبكات، لجعلها أكثر جاذبية للمستثمرين[1].

كما هو موضح في الشكل البياني الدائري التالي الذي يُظهر توزيع المساحات الصناعية في ولاية تبسة.



والشكل الموالي الذي يُمثّل المخطط الشريطي الذي يوضّح المهام التي تتولاها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في ولاية تبسة.



[1] الضلعة والمناجم – تبسة، "وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية."

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

أُنشِئت الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتُوضع تحت وصاية الفرع المكلف بالسياحة[1].

تتولى الوكالة الوطنية للعقار السياحي لحساب الدولة مهمة تهيئة وربط العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة بالطرقات والشبكات المختلفة، ويشمل ذلك مناطق التوسع والمواقع السياحية[2].

من بين المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للعقار السياحي:

. تهيئة وربط العقار السياحي بالطرقات والشبكات المختلفة.

. السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

. تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية وإعادة تأهيلها.

. تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وفي ولاية تبسة تعمل الوكالة الوطنية للعقار السياحي على تهيئة وتطوير المواقع السياحية، خاصة المواقع الأثرية والتاريخية التي تزخر بها الولاية، مثل موقع تبسة الأثري ومعبد مينيرف وقوس كاراكلا، كما تعمل على تشجيع الاستثمار السياحي في المنطقة من خلال توفير العقار السياحي للمستثمرين[3].

[1] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المشار إليه سابقا.

[2] المادة 05 من المرسوم نفسه.

[3] تعديلات لدفع العراقيل الإدارية وتنشيط المشاريع الاستثمارية، تبسة، جريدة الاتحاد 8 جويلية 2020.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

أُنشِئت الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتُوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران[1].

تتولى الوكالة الوطنية للعقار الحضري مهمة تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير[2].

من بين المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للعقار الحضري:

. تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته.

. تهيئة وربط العقار الحضري بالطرقات والشبكات المختلفة.

. المساهمة في تطوير العقار الحضري الموجّه للاستثمار.

. تسيير العقار الحضري المخصص للمشاريع الاستثمارية.

وفي ولاية تبسة تعمل الوكالة الوطنية للعقار الحضري على تهيئة وتطوير العقار الحضري، خاصة في إطار مشاريع إنشاء مناطق النشاطات المصغرة، وقد تم إنشاء 3 مناطق نشاطات مصغّرة نموذجية على مستوى بلدية تبسة، مرسط، بئر مقدم، وتخصيصها لاحتضان وتوطين مشاريع الشباب المبتكر[3].

الفرع الرابع: التنسيق بين مختلف الوكالات

يُعتبر التنسيق بين مختلف الوكالات المتدخلة في تسيير العقار الاقتصادي أمرا ضروريا لضمان فعالية المنظومة ككل، وقد حرص المشرع الجزائري على وضع آليات للتنسيق بين هذه الوكالات من خلال:

1. توحيد جهة منح العقار الاقتصادي:

[1] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

[2] المادة 05 من المرسوم نفسه.

[3] إنشاء مناطق نشاطات مصغرة لتمكين مشاريع الشباب المبتكر، تبسة، جريدة النصر، 20 نوفمبر 2024.

حصر القانون 23-17 صلاحية منح العقار الاقتصادي في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مما يسمح بتوحيد الإجراءات وتبسيطها[1].

3. توزيع المهام بين الوكالات:

حدّد المشرع بوضوح مهام كل وكالة، حيث تتولى الوكالات المتخصصة مهمة تهيئة وتجهيز العقار الاقتصادي، بينما تتولى الوكالة الجزائرية ترقية الاستثمار مهمة منحه للمستثمرين[2].

4. التشاور في توجيه الأراضي المتاحة:

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع القطاعات المعنية بتوجيه الأراضي المتاحة لتهيئتها من قبل الوكالات المتخصصة[3].

5. تبادل المعلومات

تتبادل الوكالات المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي من خلال بنك المعطيات العقارية الذي تديره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[4].

وفي ولاية تبسة، يتجلى هذا التنسيق من خلال عمل اللجنة المشتركة التي تمّ تنصيبها من مديرية الصناعة ومختلف القطاعات المعنية لمتابعة ملفات المستثمرين واسترجاع العقار الصناعي غير المستغل، كما يتم التنسيق بين مختلف الوكالات في إطار مشاريع تهيئة وتطوير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات[5].

المطلب الثالث: دور مصالح أملاك الدولة

تلعب مصالح أملاك الدولة دورا هاما في تسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية من خلال مهامها المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة.

---

[1] المادة 11 من القانون رقم 23-17، المشار إليه سابقا.

[2] المادة 7 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[3] المادة 08 من القانون نفسه.

[4] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المشار إليه سابقا.

[5] "لجان لتطهير ملفات الاستثمار في تبسة واسترجاع العقار الصناعي"، أخبار الوطن، 12 نوفمبر 2023.

الفرع الأول: مهام مصالح أملاك الدولة في تسيير الأصول العقارية

تتولى مصالح أملاك الدولة عدة مهام في مجال تسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، أهمها:

1. جرد الأصول العقارية:

تقوم مصالح أملاك الدولة بجرد الأصول العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما في ذلك الأصول العقارية الفائضة والمتبقية[1].

2. تقييم الأصول العقارية:

تتولى مصالح أملاك الدولة تقييم الأصول العقارية الفائضة والمتبقية لتحديد قيمتها التجارية وقيمة الإتاوة السنوية المتحققة في إطار عقود الامتياز[2].

3. إعداد عقود الامتياز:

تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقود الامتياز المتعلقة بالعقار الاقتصادي بناء على قرارات منح الامتياز الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3].

4. تحصيل الإتاوات:

تتولى مصالح أملاك الدولة تحصيل الإتاوات السنوية في إطار عقود الامتياز المتعلقة بالعقار الاقتصادي[4].

5. المشاركة في لجان تحديد الأصول الفائضة:

يشارك مدير أملاك الدولة في اللجنة الولائية المكلفة بتحديد الأصول الفائضة من الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار[5].

---

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المشار إليه سابقا.

[2] المادة 16 من القانون رقم 23-17، المشار إليه سابقا.

[3] المادة 14 من القانون نفسه.

[4] المادة 16 من القانون نفسه.

[5] المادة 06 من المرسوم رقم 23-486، المشار إليه سابقا.

شهدت ولاية تبسة في السنوات الأخيرة حركية كبيرة في مجال استرجاع الأصول العقارية الفائضة وغير المستغلة وتوجيهها نحو مشاريع استثمارية منتجة في إطار تطبيق القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي والمراسيم التنفيذية المرتبطة به.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على تجربة ولاية تبسة في مجال استغلال الأصول العقارية الفائضة من خلال تحليل الإجراءات المتخذة مع التركيز على دراسة حالة مشروع استثماري نموذجي تم إنجازه على أرض مرجعية.

إجراءات استرجاع العقار الصناعي غير المستغل في ولاية تبسة

في إطار تطبيق القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي، اتخذت السلطات المحلية في ولاية تبسة عدة إجراءات لاسترجاع العقار الصناعي غير المستغل، أهمها:

1. تنصيب لجنة مشتركة:

قام والي ولاية تبسة بتنصيب لجنة مشتركة بين مديرية الصناعة ومختلف القطاعات المعنية، لمتابعة الملفات المحالة على الجهات القضائية ضد المستثمرين الذين لم يلتزموا بتعهداتهم.

2. إحالة الملفات على العدالة:

قامت مديرية الصناعة بإحالة 107 ملفات على العدالة لإخلال أصحابها بالتزاماتهم مما أدى إلى استرجاع مساحة 45.47 هكتار من العقار الصناعي غير المستغل.

3. إصدار قرارات إلغاء الاستفادة:

أصدرت لجنة المستثمرين بولاية تبسة 25 قرارا بإلغاء الاستفادة من عقارات صناعية لمستثمرين لم يجسدوا مشاريعهم في الآجال المحددة[1].

4. إنشاء مناطق نشاطات مصغرة:

قامت السلطات الولائية بإنشاء مناطق نشاطات مصغرة نموذجية على مستوى بلدية تبسة، مرسط، بئر مقدم، وتخصيصها لاحتضان وتوطين مشاريع الشباب المبتكر.

*** دراسة حالة مشروع وحدة إنتاج مواد البناء على أرض مسترجعة:**

[1] إصدار قرار إلغاء الاستفادة من عقارات صناعية للمستثمرين غير جادين، الإذاعة الجزائرية، 25 نوفمبر 2023.

يتعلق المشروع بإنشاء وحدة إنتاج مواد البناء (الجور والقرميد) على قطعة أرض مسترجعة من مستثمر سابق لم يفِ بالتزاماته. تقع قطعة الأرض في المنطقة الصناعية بتبسة، وتبلغ مساحتها 2.5 هكتار، وقد تم استرجاعها في إطار عملية استرجاع العقار الصناعي غير المستغل التي باشرتها مديرية الصناعة بالولاية[1].

الفرع الثاني: إجراءات تسجيل الأصول ضمن الأملاك الخاصة للدولة

تخضع عملية تسجيل الأصول العقارية الفائضة والمتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة لإجراءات محددة تتمثل في:

1. تحديد الأصول الفائضة

تتولى اللجنة الولائية المكلفة بتحديد الأصول الفائضة برئاسة الوالي، مهمة تحديد الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية[2].

2. إصدار قرار التصنيف

بعد تحديد الأصول الفائضة، يُصدر قرار بتصنيفها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.[3]

3. إعداد عقد الإدماج

تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد إدماج الأصول العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة[4].

4. تسجيل العقد

يتم تسجيل عقد الإدماج لدى مصالح التسجيل والطابع، ثم إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا[5].

6. إدراج الأصول في بنك المعطيات العقارية

[1] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، تقدير تقييمي حول استغلال الأصول في ولاية تبسة.

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-486 المشار إليه سابقا.

[3] المادة 05 من القانون 23-17 المشار إليه سابقا.

[4] المادة 05، الفقرة الأخيرة من المرسوم 23-486 المشار إليه سابقا.

[5] المادة 05 من القانون 23-17 المشار إليه سابقا.

بعد تسجيل الأصول ضمن الأملاك الخاصة للدولة، يتم إدراجها في بنك المعطيات العقارية الذي تديره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1].

تهدف هذه الإجراءات إلى ضمان الشفافية والدقة في عملية تسجيل الأصول العقارية الفائضة والمتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتوفير قاعدة بيانات دقيقة حول هذه الأصول.

الفرع الثالث: التنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يتم التنسيق بين مصالح أملاك الدولة والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال تسيير الأصول العقارية الفائضة المتبقية من خلال عدة آليات:

1. تمثيل مصالح أملاك الدولة في الشباك الوحيد

يُشارك ممثل من مصالح أملاك الدولة في الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مما يسمح بتبسيط الإجراءات وتسريع معالجة ملفات المستثمرين[2].

2. تبادل المعلومات

تُزود مصالح أملاك الدولة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمعلومات المتعلقة بالأصول العقارية الفائضة والمتبقية لإدراجها في بنك المعطيات العقارية[3].

3. إعداد عقود الامتياز

تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقود الامتياز بناء على قرارات منح الامتياز الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[4].

4. المشاركة في لجان المتابعة:

يُشارك ممثل عن مصالح أملاك الدولة في لجان متابعة المشاريع الاستثمارية للتأكد من احترام المستثمرين لالتزاماتهم[5].

---

[1] المادة 03 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 23-486 المشار إليه سابقا.

[2] المادة 08، الفقرة الأولى من القانون 23-17 المشار إليه سابقا.

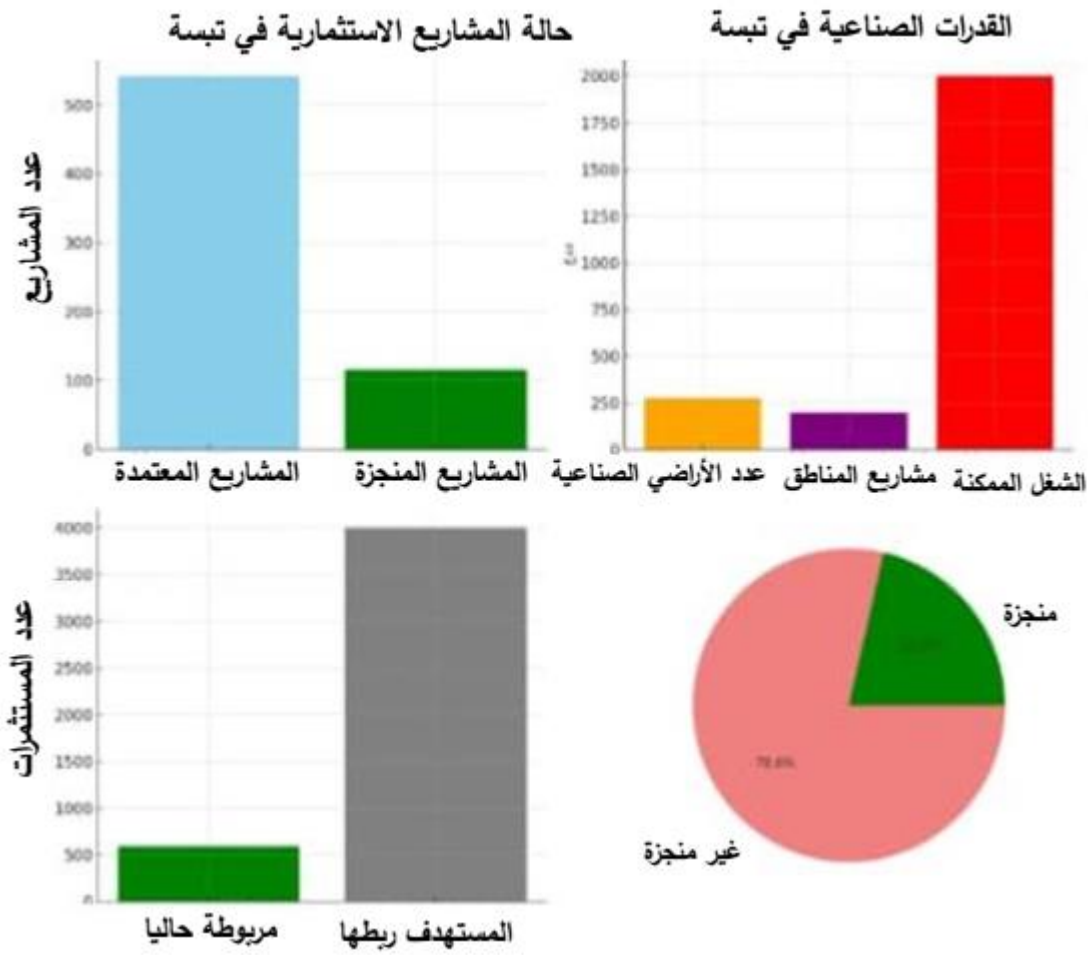
[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-486، المشار إليه سابقا.

[4] المادة 14 من القانون 23-17، المشار إليه سابقا.

[5] المادة 24 من القانون نفسه.

يساهم هذا التنسيق في تحسين تسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية وتسريع وتيرة الاستثمار من خلال تبسيط الإجراءات وتقليص آجال معالجة ملفات المستثمرين.

– مثال تطبيقي في ولاية تبسة (حالة المشاريع الإستثمارية)



يوضح الرسم البياني حالة مشاريع تطوير العقار الاقتصادي في ولاية تبسة، حيث إن عدد المشاريع المعتمدة (542) مقابل المنجزة (116) يظهر أن حوالي 21% فقط من المشاريع تمت بالفعل.[1]

وهذا يدل على وجود بطء أو عراقيل في تنفيذ المشاريع، ما قد يشير إلى مشاكل في التمويل أو الإجراءات الإدارية.

[1] مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، تقدير تقييمي حول استغلال الأصول في ولاية تبسة

الفرع الرابع: الرقابة على استغلال الأصول العقارية

تمارس مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالات المتخصصة، رقابة على استغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية من خلال:

1- متابعة تنفيذ عقود الامتياز:

تُتابع مصالح أملاك الدولة تنفيذ عقود الامتياز المتعلقة بالعقار الاقتصادي للتأكد من احترام المستثمرين لالتزاماتهم[1].

2- المشاركة في لجان المعاينة:

تُشارك مصالح أملاك الدولة في لجان معاينة المشاريع الاستثمارية للتأكد من إنجازها وفقا لدفتر الشروط[2].

3- المشاركة في إجراءات فسخ عقود الامتياز:

في حالة عدم احترام المستثمر لالتزاماته، تُشارك مصالح أملاك الدولة في إجراءات فسخ عقد الامتياز وإعداد عقد الفسخ[3].

4- المشاركة في إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل:

عند طلب المستثمر تحويل الامتياز إلى تنازل، تُشارك مصالح أملاك الدولة في إجراءات المعاينة وإعداد عقد التنازل[4].

تهدف هذه الرقابة إلى ضمان استغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية في مشاريع استثمارية منتجة تُساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتفادي تجميد هذه الأصول دون استغلال.

المطلب الرابع: التسيير المؤسساتي للأصول بين القاعدة القانونية ومتطلبات الاستثمار

يرتبط قانون العقار الاقتصادي ارتباطا وثيقا بقانون الاستثمار، حيث يُشكلان معا منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال في الجزائر.

---

[1] المادة 15 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[2] المادة 17 من القانون نفسه.

[3] المادة 21 من القانون نفسه.

[4] المادة 17 من القانون نفسه.

الفرع الأول: التكامل بين القانون 23/17 وقانون الاستثمار 18/22:

يتجلّى التكامل بين القانون 23-17 المتعلّق بالعقار الاقتصادي وقانون الاستثمار 18-22 في عدّة جوانب:

1-وحدة الهدف:

يهدف كلا القانونين إلى تشجيع الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال في الجزائر من خلال توفير الظروف الملائمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.[1]

2-وحدة الجهة المكلّفة بالاستثمار:

تُعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة المحورية في تطبيق كلا القانونين، حيث تتولّى تسجيل المشاريع الاستثمارية ومنح المزايا وفقا لقانون الاستثمار، كما تتولّى منح العقار الاقتصادي وفقا لقانون العقار الاقتصادي.[2]

3-الشباك الوحيد:

يُعتبر الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الآلية الرئيسية لتطبيق كلا القانونين، حيث يتولّى استقبال ومعالجة ملفات المستثمرين المتعلّقة بتسجيل المشاريع ومنح المزايا ومنح العقار الاقتصادي[3].

4-المنصة الرقمية للمستثمر:

تُستخدم المنصة الرقمية للمستثمر في تطبيق كلا القانونين، حيث تسمح للمستثمرين بتقديم طلبات تسجيل المشاريع ومنح المزايا ومنح العقار الاقتصادي عن بُعد[4].

يُساهم هذا التكامل في تبسيط الإجراءات وتقليص آجال معالجة ملفات المستثمرين، ممّا يساعد على تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

---

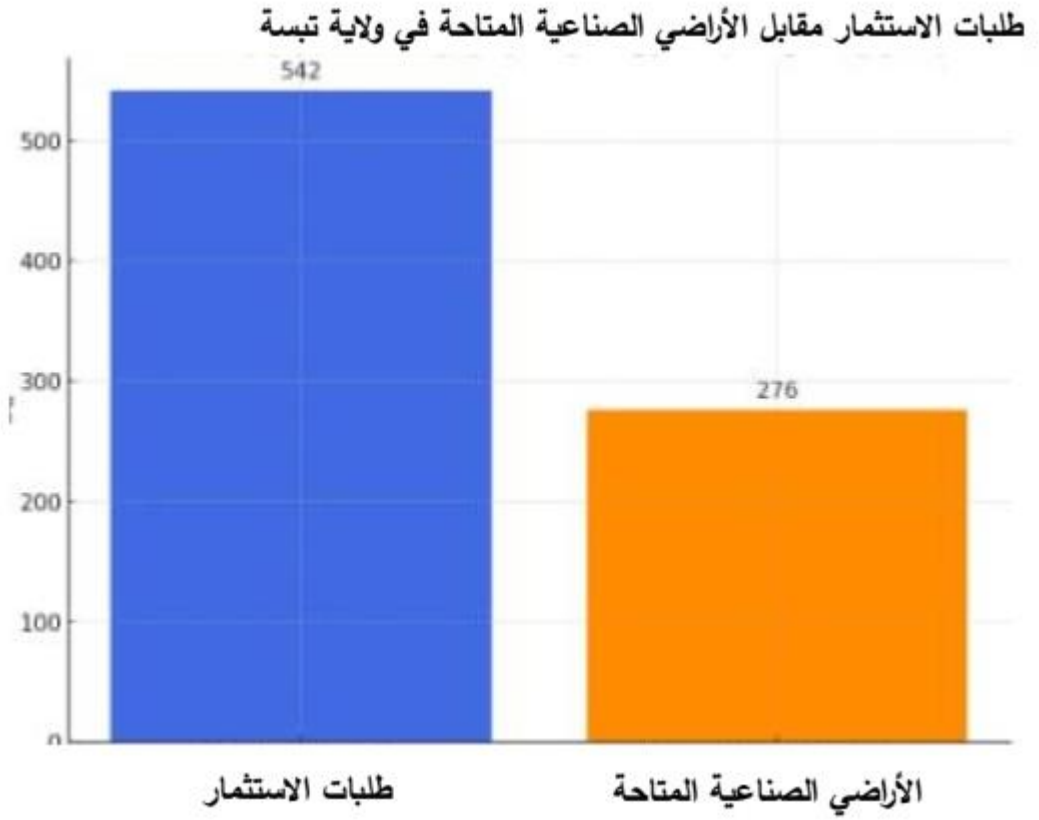
[1] المادة 01 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[2] المادة 08 من القانون نفسه والمادة 21 من القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية رقم 50، المؤرخة في 28 يوليو 2022.

[3] المادة 12 من القانون نفسه، والمادة 21 من القانون نفسه.

[4] المادة 12 من القانون نفسه، والمادة 22 من القانون 22-18، المشار إليه سابقا.

-الشكل (يوضح طلبات الاستثمار مقابل الأراضي المتاحة في ولاية تبسة):



يوضح الرسم البياني العلاقة بين طلبات الاستثمار والأراضي المتاحة، حيث يبلغ عدد طلبات الاستثمار 542 وعدد الأراضي الصناعية المتاحة 276 في ولاية تبسة، ممّا يؤكّد على وجود ضغط على العقار الصناعي وحاجة إلى توسيع العرض.

الفرع الثاني: دور العقار الاقتصادي في تعزيز الاستثمار

يلعب العقار الاقتصادي دورا هاما في تعزيز الاستثمار في الجزائر من خلال:

1. توفير الأوعية العقارية للمشاريع الاستثمارية:

يُساهم العقار الاقتصادي في توفير الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ممّا يساعد على تجسيد هذه المشاريع على أرض الواقع[1].

2. تخفيض تكاليف الاستثمار:

يُساهم منح العقار الاقتصادي في شكل امتياز بالتراضي في تخفيض تكاليف الاستثمار، ممّا يزيد من جاذبية الاستثمار في الجزائر[2].

3-تشجيع الاستثمار في المناطق ذات الأولوية:

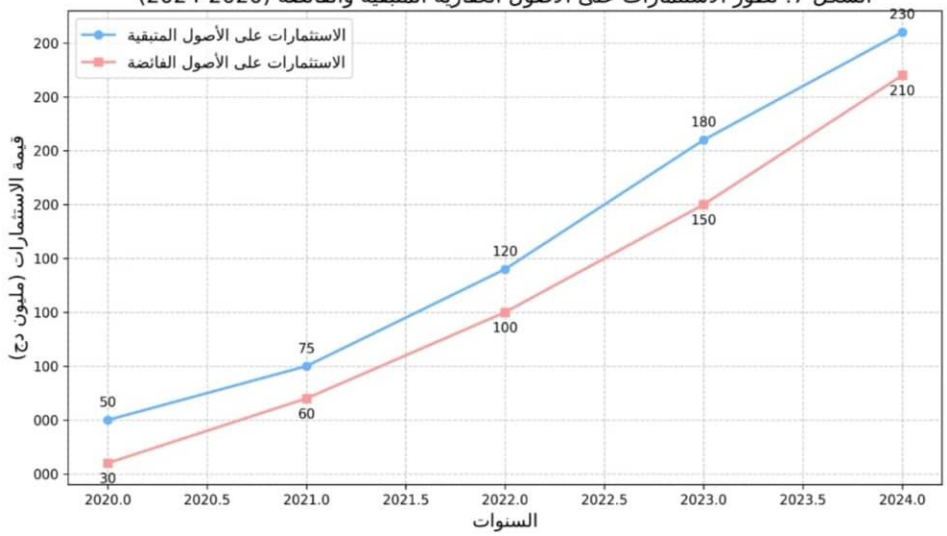
يمكن منح امتيازات إضافية للمشاريع الاستثمارية المُقامة في المناطق ذات الأولوية، ممّا يُساهم في تحقيق التوازن الجهوي في التنمية[3].

4-تثمين الأصول العقارية غير المستغلة:

يُساهم استغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية في مشاريع استثمارية في تثمين هذه الأصول وتحويلها من أعباء إلى موارد للاقتصاد الوطني[4].

- تطوّر الاستثمارات على الأصول العقارية المتبقية والفائضة (2020-2024) في ولاية تبسة:

الشكل 7: تطور الاستثمارات على الأصول العقارية المتبقية والفائضة (2020-2024)



[1] المادة 1 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[2] المادة 16 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[3] المادة 09 من القانون نفسه.

[4] المادة 05 من القانون نفسه.

يتّضح من الشكل أن الاستثمارات على الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة قد شهدت تطورا ملحوظا خلال الفترة 2020-2024، حيث ارتفعت من 50 مليون دينار جزائري سنة 2020 إلى 230 مليون دينار جزائري سنة 2024، أي بزيادة قدرها 360%[1].

وهذا يعكس الاهتمام المتزايد بالأصول العقارية كوعاء عقاري هام لتنمية وتعزيز الاستثمار.

الفرع الثالث: الضمانات المشتركة بين القانونين:

يوفّر كلّ من قانون العقار الاقتصادي وقانون الاستثمار مجموعة من الضمانات للمستثمرين، منها:

1. ضمان المساواة في المعاملة:

يضمن كلا القانونين المساواة في معاملة المستثمرين الوطنيين والأجانب، مع مراعاة أحكام الاتفاقيات الدولية المُبرمة من قبل الجزائر[2].

2-ضمان استقرار النظام القانوني:

يضمن كلا القانونين استقرار النظام القانوني المطبّق على الاستثمارات، حيث لا تسري التعديلات التي قد تطرأ على القوانين المتعلّقة بالاستثمار على المشاريع المُنجزة في إطار النظام السابق، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة[3].

3-ضمان حرية الاستثمار:

يضمن كلا القانونين حرية الاستثمار مع مراعاة التشريعات والتنظيمات المتعلّقة بالأنشطة المُقنّنة وحماية البيئة[4].

4-ضمان حماية الملكية:

[1] الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مقارنة إحصائية بين الأصول العقارية المتبقية والفائضة في ولاية تبسة، تقرير إحصائي، 2023، ص 7.

[2] المادة 12 من القانون رقم 22-18، المشار إليه سابقا.

[3] المادة 13 من القانون نفسه.

[4] المادة 04 من القانون نفسه.

يضمن كلا القانونين حماية ملكية المستثمرين، حيث لا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا ومقابل تعويض عادل ومنصف[1].

5. ضمان اللجوء إلى التحكيم:

يمكن للمستثمرين اللجوء إلى التحكيم لتسوية النزاعات المتعلّقة بتطبيق كلا القانونين وفقا للاتفاقيات الدولية المُبرمة من قبل الجزائر[2].

تُوفّر هذه الضمانات المشتركة إطارا قانونيا مستقرا وشفّافا للاستثمار في الجزائر، ممّا يُساهم في تحسين مناخ الأعمال وجذب المزيد من الاستثمارات.

الفرع الرابع: آلية التنسيق بين الهيئات المكلّفة بالاستثمار والعقار الاقتصادي

تتعدّد آليات التنسيق بين الهيئات المكلّفة بالاستثمار والعقار الاقتصادي، ومن أهمّها:

1. الشباك الوحيد:

يُعتبر الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الآلية الرئيسية للتنسيق بين مختلف الهيئات المتدخّلة في مجالي الاستثمار والعقار الاقتصادي، حيث يضم ممثّلين من هذه الهيئات ويتولّى معالجة ملفات المستثمرين المتعلّقة بتسجيل المشاريع ومنح المزايا ومنح العقار الاقتصادي[3].

2. المنصّة الرقمية للمستثمر:

تسمح المنصّة الرقمية للمستثمر بتبادل المعلومات بين مختلف الهيئات المتدخّلة في مجالي الاستثمار والعقار الاقتصادي، ممّا يُساهم في تبسيط الإجراءات وتقليص آجال معالجة ملفات المستثمرين[4].

3. بنك المعلومات العقارية:

[1] المادة 16 من القانون نفسه.

[2] المادة 17 من القانون رقم 22-18 المشار إليه سابقا.

[3] المادة 12 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا والمادة 22 من القانون رقم22-18 المشار إليه سابقا.

[4] المادة 12 من القانون نفسه.

يسمح بنك المعطيات العقارية الذي تُديره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتبادل المعلومات بين مختلف الهيئات المتدخّلة في مجال العقار الاقتصادي، ممّا يُساهم في توفير معلومات دقيقة وشاملة حول العقار الاقتصادي المتاح للاستثمار.[1]

4. لجان المتابعة:

تُشارك مختلف الهيئات المتدخّلة في مجالي الاستثمار والعقار الاقتصادي في لجان متابعة للمشاريع الاستثمارية للتأكّد من احترام المستثمرين لالتزاماتهم[2].

يُساهم هذا التنسيق في تحسين تسيير العقار الاقتصادي وتسريع وتيرة الاستثمار من خلال تبسيط الإجراءات وتقليص آجال معالجة ملفات المستثمرين.

المبحث الثاني: آليات المنح والرقابة للأصول العقارية الفائضة

يمثل العقار الصناعي الدعامة الأساسية لانطلاق أي مشروع استثماري، وإدراكا من المشرع الجزائري لأهمية في تحقيق التسمية الاقتصادية وجذب الاستثمارات، فقد أولاه غاية خاصة من خلال وضع إطار قانوني وتنظيمي يهدف إلى تسهيل عملية منحه للمستثمرين وتوفير الحماية اللازمة لهم، يتعرض هذا المبحث للآليات المعتمدة في من الأصول العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي، مع التركيز على نظام الامتياز بالتراضي كآلية رئيسية، بالإضافة إلى الإجراءات المتعبة للحصول على هذه الأصول، كما تناول في هذا المبحث الضمانات القانونية التي أقرها المشرع لحماية المستثمرين في هذا المجال، وآليات الرقابة المفروضة على استغلال هذه الأصول والجزاءات المترتبة على الإخلال بالالتزامات التعاقدية والقانونية.

المطلب الأول: نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

يعد نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل آلية أساسية اعتمدها المشرع الجزائري لتشجيع الاستثمار وتوفير العقار الاقتصادي للمستثمرين، وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، هذه الآلية بشكل

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المشار إليه سابقا.

[2] المادة 24 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

مؤصل، يهدف هذا المطلب إلى تسليط الضوء على مختلف جوانب هذا النظام، بدءا من شروط منحه مرورا بإجراءاته وحقوق والتزامات المستفيد، وصولا إلى شروط تحويله إلى تنازل.[1]

الفرع الأول: شروط منح الامتياز بالتراضي وفقا للمرسوم 23-487

حدد المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مجموعة من الشروط الواجب توفرها لمنح الإنجاز بالتراضي على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، تستهدف هذه الشروط ضمان جدية المشاريع الاستثمارية وتوجيه العقار نحو الاستغلال الأمثل الذي يخدم أهداف التنمية الاقتصادية، يمكن إجمال هذه الشروط فيما يلي:

أولا: يجب أن يكون العقار المعني بالامتياز جزءا من الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المخلة، أو الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والتي تم تحديدها وتصنيفها كأوعية عقارية موجهة للاستثمار وفقا للإجراءات المعمول بها ويتم توفير هذه الأوعية العقارية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتدلي عرضها على المستثمرين[2].

ثانيا: يجب ان يكون طالبا طالب الامتياز مستثمرا، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وطنيا أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيما، ويقدم مشروعا استثماريا جادا وقابلا للتجسد على العقار المطلوب وتم تقييم جدية المشروع من خلال دراسة ملف الطلب الذي يقدمه المستثمر عبر المنصة الرقمية للمستثمر[3].

ثالثا: يتم منح الامتياز بالتراضي لمدة محددة بثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرة واحدة لنفس المدة، وذلك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، مع امكانية تحويل هذا الامتياز الى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال ويستثنى من هذا التحديد الزمني للأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، حيث تخضع لشروط وكيفيات خاصة تحدد عن طريق التشريع[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي 23 – 487، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز القابل للتحيل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 85.

[2]. المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487، المشار إليه سابقا.

[3]. المادة 05 من المرسوم نفسه والمادة 3 من قانون رقم 22-18 المشار إليه سابقا.

[4]. المادة 06 من المرسوم نفسه.

رابعا: يلتزم المستفيد لدفع إتاوة إيجارية سنوية تحدد قيمتها وفقا لطبيعة المشروع وموقعه الجغرافي، وتبدأ فترة سريانها من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال الفعلي، ويتم تعيين مبلغ هذه الاتاوة عند كل تجديد لعقد الامتياز بناء على اسعار السوق العقارية السائدة[1].

خامسا: على المستثمر الالتزام بدفتر الاعباء النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 والذي يحدد بدقة حقوق والتزامات طرفي العقد وشروط استغلال العقار وآجال انجاز المشروع، والعقوبات المترتبة على الإخلال بالإلتزامات التعاقدية ويعتبر دفتر الاعباء جزءا لا يتجزأ من عقد الامتياز[2].

سادسا : يخضع منح الامتياز لموافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد دراسة الملف من طرف شبكة تقييم المشاريع، ويصدر قرار المنح من طرف المدير العام للوكالة أو ممثله المفوض[3].

تشكل هذه الشروط إطارا قانونيا يهدف الى ضمان الشفافية والفعالية في منح العقار الاقتصادي وتوجيهه نحو المشاريع التي تساهم في تحقيق القيمة المضافة للاقتصاد الوطني وخلق فرص العمل.

*** نموذج من ولاية تبسة: حالة المنطقة الصناعية الجديدة**

تعتبر المنطقة الصناعية الجديدة بولاية تبسة نموذجا ناجحا لتطبيق نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، حيث تم تخصيص مساحة إجمالية تقدر بـ 120 هكتارا لاستقبال مشاريع استثمارية في مختلف القطاعات. وقد تم منح 45 قطعة أرضية في إطار الامتياز بالتراضي لفائدة مستثمرين محليين وأجانب، مما ساهم في خلق أكثر من 2000 منصب شغل مباشر. وتتميز هذه المنطقة بتوفرها على جميع المرافق والخدمات الضرورية (شبكات الطرق، الكهرباء، الغاز، الماء، الاتصالات)، مما يجعلها قطبا صناعيا جاذبا للاستثمارات. وقد أشاد والي ولاية تبسة خلال زيارته التفقدية للمنطقة في مارس 2024 بالتزام المستثمرين بالشروط المحددة في دفتر الشروط وبالتقدم المحرز في إنجازالمشاريع الاستثمارية[4]

---

[1]. المادة 16 من المرسوم نفسه.

[2]. المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المشار اليه سابقا.

[3]. المادة 8-11 من المرسوم نفسه.

[4]. تقرير مديرية الصناعة لولاية تبسة، 2024، ص28.

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

تتبع عملية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مسارا إجرائيا دقيقا ومنظما، تشرف عليه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها الشباك الوحيد المخول بذلك[1].

يمكن تفصيل هذه الإجراءات في الخطوات التالية:

أولا: إيداع طلب الحصول على الامتياز

تتمثل الخطوة الأولى في قيام المستثمر، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، مقيما أو غير مقيم، بإيداع طلب للحصول على وعاء عقاري لمشروعه الاستثماري[2]، يتم هذا الإيداع حصرا عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3]، يعتبر التسجيل وتقديم الطلب عبر هذه المنصة شرطا إلزاميا للاستفادة من العقار الاقتصادي في إطار هذا التنظيم الجديد[4]. يجب أن يرفق المستثمر بطلبه ملفا كاملا يتضمن كافة المعلومات والوثائق التي تحددها الوكالة، والتي تسمح بتقييم شامل للمشروع المقترح، بما في ذلك دراسات الجدوى، المخططات الأولية، والوثائق القانونية للمستثمر[5].

ثانيا: دراسة ومعالجة الطلب من طرف الوكالة

بعد استلام الطلب عبر المنصة الرقمية، تتولى مصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة دراسته ومعالجته[6]. تشمل هذه الدراسة التحقق من اكتمال الملف ومطابقته للشروط القانونية والتنظيمية المعمول بها. كما تقوم الوكالة بتقييم مدى توافق المشروع المقترح مع التوجهات الاستراتيجية للدولة وأولويات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، سواء على المستوى الوطني أو المحلي[7]، للوكالة الحق في

---

[1]. المادة 8 من القانون رقم 23-17، المشار إليه سابقا.

[2]. المادة 12 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[3]. المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

[4]. المادة 12 من القانون رقم23-17المشار اليه سابقا.

[5] المادة 12 من القانون نفسه والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

[6] المادة 13 من القانون نفسه.

[7]. المادة 14 من القانون نفسه والمادة 5 من المرسوم التنفيذي 23-487، المشار اليه سابقا.

طلب معلومات أو وثائق إضافية من المستثمر إذا ارتأت ذلك ضروريا لاستكمال عملية التقييم. تلتزم الوكالة بالبت في الطلب وإبداء رأيها في أجل محدد يتم تحديده عن طريق التنظيم[1].

ثالثا: قرار منح الامتياز ودفتر الأعباء

في حالة الموافقة على الطلب بعد الدراسة والتقييم، تصدر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتفويض من الدولة بصفتها الشباك الوحيد، قرارا رسميا بمنح الامتياز للمستثمر[2]، يحدد هذا القرار قطعة الأرض المعنية بالامتياز ومساحتها، والتي يجب أن تكون متناسبة مع متطلبات المشروع الاستثماري. يُرفق قرار منح الامتياز بدفتر أعباء نموذجي، يحدد عن طريق التنظيم، ويتضمن بنودا إدارية عامة وأخرى خاصة[3]، يحدد دفتر الأعباء هذا بدقة التزامات المستفيد، لا سيما الآجال المحددة لإنجاز المشروع، طبيعة البناء المسموح به، الالتزامات البيئية، شروط التشغيل، وكذا مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المستحقة وكيفيات تسديدها[4]. يكرس قرار منح الامتياز حقا عينيا عقاريا لصالح المستفيد لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة، قابلة للتجديد بنفس الشروط، ما لم يتعلق الأمر بأراضٍ موجهة للترقية العقارية[5] ذات الطابع التجاري التي تخضع لشروط خاصة.

رابعا: إعداد وإمضاء عقد الامتياز الإداري

بناء على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة ودفتر الأعباء المرفق به، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد مشروع عقد الامتياز الإداري، يتم هذا الإعداد بناء على طلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. بعد إعداد مشروع العقد، يتم استدعاء المستثمر المستفيد من الامتياز لإمضائه، بعد التأكد من مطابقته التامة لقرار المنح ودفتر الأعباء[6].

خامسا: متابعة إنجاز المشروع واحترام الالتزامات

---

[1]. المادة 13 من القانون نفسه

[2]. المادة 14 من القانون نفسه.

[3]. المادة 14 من القانون رقم 23-17 والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليهما سابقا.

[4]. المادة 15-16 من القانون نفسه.

[5]. المادة 14 من القانون نفسه.

[6]. المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

لا تنتهي مسؤولية الوكالة بمنح الامتياز وإبرام العقد، بل تستمر من خلال متابعة مدى التزام المستثمر ببنود دفتر الأعباء، خاصة فيما يتعلق بآجال إنجاز المشروع ودخوله حيز الاستغلال[1]. تتولى لجنة ولائية مختصة، يتم إنشاؤها لهذا الغرض، مهمة متابعة وتطهير وضعية المشاريع الاستثمارية[2]. في حالة عدم احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية، لا سيما آجال الإنجاز، يمكن للوكالة اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة التي قد تصل إلى إلغاء الامتياز.

سادسا: دفع الإتاوة الإيجارية السنوية

يمنح الامتياز مقابل دفع المستفيد لإتاوة إيجارية سنوية، يتم احتساب هذه الإتاوة ابتداء من تاريخ دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال الفعلي، وليس من تاريخ منح الامتياز. تحدد كيفيات حساب مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية عن طريق التنظيم[3].

سابعا: إمكانية التحويل إلى تنازل

بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال، والحصول على شهادة المطابقة، يفتح القانون للمستثمر إمكانية طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، أي شراء العقار والحصول على ملكيته التامة. يتم هذا التحويل بناء على طلب يقدمه المستثمر إلى الوكالة، وبعد دفع مبلغ يساوي القيمة التجارية للعقار، مع خصم مبلغ الإتاوات الإيجارية السنوية التي تم دفعها خلال فترة الامتياز. تخضع عملية التحويل إلى تنازل لشروط وكيفيات محددة في القانون والمرسوم التنفيذي[4].

تعتبر المنطقة الصناعية بالشريعة (ولاية تبسة) نموذجا ناجحا لتطبيق إجراءات منح الامتياز بالتراضي وفق المرسوم التنفيذي 23-487. فقد تم تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليص آجال معالجة الملفات، حيث لا تتجاوز المدة الفاصلة بين إيداع الطلب وتسليم الأرض 45 يوما في المتوسط. وقد تم استحداث نظام معلوماتي على مستوى الوكالة المحلية يسمح للمستثمرين بمتابعة مسار ملفاتهم عن بعد، مما يعزز الشفافية ويقلص من تنقلات المستثمرين. كما تم تنظيم أيام إعلامية دورية لفائدة المستثمرين لشرح إجراءات الحصول على الامتياز وتقديم المساعدة في إعداد ملفات الطلب. وقد أشاد

[1]. المادة 15 من القانون رقم23-17المشار اليه سابقا.

[2]. المادة 21 ، 25 من القانون نفسه.

[3]. المادة 16 من القانون رقم 23-17 المشار إليه سابقا.

[4]. المادة 17 ، 20 من القانون نفسه والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

رئيس جمعية المستثمرين بولاية تبسة بالإصلاحات المعتمدة في مجال منح العقار الاقتصادي، معتبرا أنها ساهمت في تحسين مناخ الأعمال وتشجيع المبادرة الخاصة[1].

*** حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز:**

أولا: حقوق المستفيد من الامتياز

تمنح المنظومة القانونية الجديدة للمستثمر المستفيد من الامتياز عدة حقوق أساسية تمكنه من تجسيد مشروعه في أفضل الظروف

1. الحق في الحصول على رخصة البناء

بمجرد حصوله على عقد الامتياز، يخول هذا الأخير لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء اللازمة لإقامة المنشآت والمباني الضرورية لمشروعه الاستثماري[2]. يعتبر هذا الحق حاسما للانتقال من المرحلة الإدارية إلى مرحلة التجسيد المادي والفعلي للمشروع على أرض الواقع.

2. الحق في تأسيس رهن على الحق العيني العقاري

لتسهيل الحصول على التمويل اللازم، يمنح القانون للمستفيد الحق في تأسيس رهن، ولكن ليس على الأرض بحد ذاتها، بل على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز (كحق الانتفاع بالبناءات التي سيقيمها). ويجب التأكيد على أن الأرض تبقى ملكا خالصا للدولة ولا يمكن أن تكون محلا للرهن إلا بعد إتمام عملية التحويل إلى تنازل نهائي[3]. هذا التمييز يحمي ملكية الدولة مع توفير آلية ضمان للمؤسسات المالية.

3. الحق في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل

يمثل هذا الحق الهدف الأسمى الذي يسعى إليه المستثمر الجاد. فبعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط، والحصول على شهادة المطابقة، ودخول المشروع حيز الاستغلال الفعلي والمعاين قانونا، وبعد رفع أي رهن عقاري قد يكون مثقلا للحق العيني، يحق للمستفيد تقديم طلب إلى الوكالة

[1]. تقرير غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، "واقع الاستثمار في ولاية تبسة"، 2024 ص 35.

[2]. لمادة 13، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

[3]. المادة 13 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي نفسه.

لتحويل حقه من امتياز مؤقت إلى تنازل ناقل للملكية[1]، هذا التحويل يكرس الملكية التامة للمستثمر على العقار.

4 .الحق في تجديد الامتياز

يُمنح الامتياز مبدئيا لمدة 33 سنة، وهي مدة كافية لاسترداد الاستثمار وتحقيق الأرباح. ومع ذلك، في حال عدم رغبة المستفيد أو عدم تمكنه من استيفاء شروط التحويل إلى تنازل، فإن القانون يمنحه الحق في طلب تجديد عقد الامتياز لمدة مماثلة، ويخضع هذا التجديد لقرار من الوكالة[2]، يوفر هذا الخيار استمرارية وأمانا قانونيا للمستثمر على المدى الطويل.

5. الحق في الطعن

ضمانا لحقوق المستثمرين وحمايتهم من أي تعسف إداري محتمل، يقر القانون آلية للطعن. فكل مترشح يرى أن طلبه قد رفض دون وجه حق أو أنه قد غُبن في عملية الاختيار، يمكنه أولا تقديم تظلم إلى الوكالة نفسها، وفي حال الرد السلبي أو عدم الرد، يمكنه تقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار[3]. هذا المسار يضمن وجود درجة ثانية للنظر في القرارات الإدارية المتعلقة بمنح الامتياز.

ثانيا: التزامات المستفيد من الامتياز

في مقابل الحقوق الممنوحة، يفرض القانون والتنظيم على المستفيد من الامتياز مجموعة من الالتزامات الجوهرية التي يتعين عليه التقيد بها بدقة، وأي إخلال بها قد يعرضه لجزاءات تصل إلى فسخ العقد. وتشمل هذه الالتزامات:

1. الالتزام بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية

يترتب على منح الامتياز التزام مالي أساسي يتمثل في دفع إتاوة إيجارية سنوية للدولة. يتم تحديد قيمة هذه الإتاوة وفقا للتشريع المعمول به (عادة ما ترتبط بالقيمة التجارية للأرض)، ويبدأ سريان هذا الالتزام اعتبارا من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال الفعلي[4]. يمثل دفع الإتاوة المقابل المالي لاستغلال ملك الدولة.

---

[1]. المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه و المادة 14 من القانون رقم 23-17 المشار اليه سابقا.

[2]. المادة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[3]. المواد 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المشار اليه سابقا.

[4]. المادة 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.

2. الالتزام بالاكتتاب في دفتر الشروط واحترامه

بعد صدور القرار النهائي بمنح الامتياز، يُستدعى المستفيد من طرف الشباك الوحيد للوكالة للتوقيع (الاكتتاب) على دفتر الشروط. هذا الدفتر يمثل الوثيقة التعاقدية الملحقة بعقد الامتياز، ويحدد بالتفصيل كافة البنود والشروط الفنية والإدارية والمالية المتعلقة بالامتياز وبإنجاز المشروع. يلتزم المستفيد بمجرد التوقيع عليه باحترام كلي ودقيق لجميع بنوده وشروطه طوال مدة الامتياز[1].

3. الالتزام بالشروع في الأشغال ضمن الأجل المحدد

لضمان جدية المستثمرين ومحاربة المضاربة بالعقار، يفرض القانون على صاحب الامتياز التزاما بالشروع الفعلي في أشغال إنجاز المشروع الاستثماري خلال أجل محدد يتم التنصيص عليه في دفتر الشروط. عدم الالتزام بهذا الأجل يعرض المستفيد لإمكانية فسخ عقد الامتياز من طرف الوكالة[2].

4. الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري

يعد هذا الالتزام هو الغاية الأساسية والجوهرية لمنح الامتياز. فالمستفيد ملزم بإنجاز المشروع الاستثماري الذي صرح به والذي تم على أساسه منحه الامتياز، وذلك طبقا للمواصفات المحددة في دفتر الشروط وفي الآجال القانونية المحددة لإنجاز الاستثمارات[3]، يشمل ذلك احترام طبيعة النشاط، حجم الاستثمار، عدد مناصب الشغل الموعود بها، وغيرها من العناصر المحددة في الملف الأولي.

5. الالتزام برفع الرهن قبل طلب التنازل

كما ذكرنا في الحقوق، فإن إمكانية طلب تحويل الامتياز إلى تنازل مشروطة بعدة أمور، من بينها الالتزام برفع أي رهن عقاري قد يكون المستفيد قد أسسه على الحق العيني العقاري لتمويل مشروعه[4]. يجب أن يكون الحق العيني خاليا من أي أعباء عند تقديم طلب التنازل لضمان انتقال الملكية صافية.

6. الالتزام بعدم تغيير وجهة العقار

---

[1]. المادة 9، الفقرة الأخيرة، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[2]. المادة 12 الفقرة الثانية من مرسوم التنفيذي رقم 23-487 المشار اليه سابقا.

[3]. المادة 9، الفقرة الأخيرة، والمادة 14 من المرسوم نفسه.

[4]. المادة 15، الفقرة الأولى، من المرسوم نفسه.

يُمنح العقار الاقتصادي لغرض محدد وهو إنجاز المشروع الاستثماري المصرح به. وبالتالي، يلتزم المستفيد باستخدام العقار حصرا لهذا الغرض وعدم تغيير وجهته أو تخصيصه لنشاط آخر غير مصرح به أو غير موافق عليه. أي تغيير في وجهة العقار يعتبر إخلالا جسيما ببنود العقد ويعرض المستفيد لفسخ الامتياز واسترجاع العقار من طرف الدولة[1].

من حقوقه، بما في ذلك الحق الأسمى في الحصول على التنازل النهائي عن العقار.

نموذج من ولاية تبسة: حقوق والتزامات المستثمرين في منطقة النشاطات ببئر العاتر

تعتبر منطقة النشاطات ببئر العاتر (ولاية تبسة) نموذجا ناجحا لتطبيق نظام الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 23-487، فقد تم منح 32 قطعة أرضية في إطار الامتياز بالتراضي لفائدة مستثمرين محليين، مما ساهم في خلق أكثر من 850 منصب شغل مباشر. وقد حرصت السلطات المحلية على توعية المستثمرين بحقوقهم والتزاماتهم من خلال تنظيم لقاءات دورية وتوزيع دليل إرشادي يشرح بالتفصيل مختلف الجوانب القانونية والإدارية لعقد الامتياز. وتشير الإحصائيات إلى أن 89% من المستثمرين يلتزمون بدفع الإتاوات السنوية في الآجال المحددة، و78% منهم أنجزوا مشاريعهم وفق المواصفات والآجال المحددة في دفتر الشروط. كما استفاد 15 مستثمرا من قروض بنكية بضمان حق الامتياز، مما ساهم في تسريع وتيرة إنجاز المشاريع. وقد أشاد والي ولاية تبسة خلال زيارته التفقدية للمنطقة في أفريل 2024بالتزام المستثمرين وبالنتائج الإيجابية المحققة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي[2].

الفرع الرابع شروط تحويل حق الامتياز إلى تنازل

يهدف هذا الفرع إلى استعراض وتحليل الشروط القانونية والتنظيمية اللازم توفرها لتحويل حق الامتياز الممنوح على العقار الاقتصادي إلى تنازل، وذلك بالاستناد إلى أحكام القانون 23-17 والمرسوم التنفيذي 23-487.

أولا: الشروط الموضوعية لتحويل الامتياز إلى تنازل

1- شرط الإنجاز الفعلي للمشروع

[1]. المادة 17 من المرسوم نفسه، والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المشار إليه سابقا.

[2]. تقرير مديرية الصناعة لولاية تبسة، "تقييم أداء مناطق النشاطات"، 2024، ص 42.

يُعد هذا الشرط جوهريا، حيث يربط المشرع إمكانية التنازل بتحقيق الهدف الأساسي من منح الامتياز، وهو إقامة المشروع الاستثماري المتفق عليه، ويعرف القانون 23-17 "الإنجاز الفعلي للمشروع" بأنه "الانتهاء من أشغال إنجاز المشروع طبقا لدفتر الأعباء، ومعاينته عن طريق شهادة المطابقة أو محضر معاينة يعده خبير أو محضر قضائي، حسب الحالة"، يتطلب هذا الشرط إتمام كافة الأشغال المادية للمشروع وفقا للمواصفات والآجال المحددة في دفتر الأعباء الملحق بعقد الامتياز. وتتم معاينة هذا الإنجاز بشكل رسمي للتأكد من مطابقته لما تم الاتفاق عليه"[1].

2. شرط الدخول حيز الاستغلال

لا يكفي مجرد الانتهاء المادي من أشغال المشروع، بل اشترط المشرع أيضا دخوله الفعلي حيز الاستغلال. وعرّف القانون 23-17، "الدخول حيز الاستغلال" بأنه "الشروع الفعلي في النشاط طبقا لموضوع الاستثمار المصرح به، ومعاينته بموجب محضر يعده أعوان مؤهلون قانونا أو خبير أو محضر قضائي، حسب الحالة". يعني ذلك أن المشروع يجب أن يكون قد بدأ فعليا في ممارسة النشاط الاقتصادي الذي أنشئ من أجله (إنتاج سلع، تقديم خدمات...). وتتم معاينة بدء الاستغلال أيضا بشكل رسمي للتأكد من جدية المشروع وفعاليته[2].

3. شرط الوفاء بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الأعباء

يُعتبر دفتر الأعباء الملحق بعقد الامتياز وثيقة تعاقدية أساسية تحدد حقوق والتزامات المستفيد بشكل دقيق، بما في ذلك برنامج الاستثمار، مكوناته، آجال إنجازه، وغيرها من الالتزامات (المادة 4 والمادة 8 من القانون 23-17) وبالتالي، يشترط لتحويل الامتياز إلى تنازل أن يكون المستفيد قد أوفى بجميع التزاماته المحددة في دفتر الأعباء، وليس فقط تلك المتعلقة بالإنجاز المادي وبدء الاستغلال. قد يشمل ذلك التزامات بيئية، اجتماعية (خلق مناصب شغل)، أو مالية (تسديد الإتاوات في آجالها). ويتم التحقق من الوفاء بهذه الالتزامات من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)قبل الموافقة على التحويل[3].

ثانيا: الشروط الإجرائية لتحويل الامتياز إلى تنازل

---

[1]. المادة 4 ، 16 من القانون رقم 23-17، المشار إليه سابقا.

[2]. بلحطاب بن حرز الله و بن يطو محمد "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 23-17)"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 8 العدد1 .2025 ص 228-264.

[3]. المادة 8 و16 من القانون 23-17المشار اليه سابقا.

إلى جانب الشروط الموضوعية، حدد القانون 23-17 والمرسوم التنفيذي 23-487 مجموعة من الإجراءات التي يجب اتباعها لتقديم ومعالجة طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:

1. تقديم الطلب من طرف المستفيد

يجب أن يبادر المستفيد بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل. ويقدم هذا الطلب إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. وقد أوضح المرسوم التنفيذي 23-487 أن الطلب يودع لدى الشباك الوحيد للوكالة المختص إقليميا، مرفقا بملف يتضمن وثائق محددة (سيتم تفصيلها لاحقا بناء على نص المرسوم[1].

2. دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

تتولى الوكالة دراسة طلب التحويل والتحقق من استيفاء الشروط الموضوعية المذكورة أعلاه (الإنجاز الفعلي، الدخول حيز الاستغلال، الوفاء بالالتزامات). وتقوم الوكالة بإجراء معاينة ميدانية للتأكد من الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال، وتبلغ الوكالة قرارها للمستفيد في أجل محدد.

3. تحديد قيمة التنازل:

نصت المادة 17 من القانون 23-17 على أن تحويل الامتياز إلى تنازل يتم "على أساس القيمة التجارية للعقار المحددة عند تاريخ منح الامتياز، مع خصم مبالغ الإتاوة الإيجارية المسددة". وقد فصل المرسوم التنفيذي 23-487 كيفية تحديد هذه القيمة، حيث تعتمد على تقييم تجاري تعده مصالح أملاك الدولة عند تاريخ منح الامتياز الأولي، ويتم خصم مجموع الإتاوات الإيجارية السنوية التي دفعها المستفيد فعلا طوال فترة الامتياز. يهدف هذا المبدأ إلى عدم إرهاق المستثمر الذي أثبت جديته بقيمة قد تكون ارتفعت بشكل كبير بفعل تطور السوق أو بفعل استثماراته نفسها[2].

4. إعداد عقد التنازل وإشهاره:

في حالة موافقة الوكالة على طلب التحويل، تقوم بإصدار مقرر بالموافقة. وبناء على هذا المقرر، تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداد عقد التنازل الرسمي[3]، يوقع على هذا العقد

---

[1]. المادة 17 من القانون نفسه، المادة 3 من المرسوم التنفيذي 23-487 المشار إليه سابقا.

[1]. المادة 17 من القانون نفسه والمادة 4 من المرسوم نفسه، المشار إليه.

[2]. المادة 17 من القانون 23-17 والمادة 6 من المرسوم التنفيذي 23-487، المشار إليهما سابقا.

[3]. المادة 7 من المرسوم نفسه.

مدير أملاك الدولة للولاية (ممثلا للدولة) والمستفيد. وأخيرا، يجب إشهار عقد التنازل لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليكتسب حجيته تجاه الغير وينقل الملكية بشكل نهائي للمستفيد[1].

ثالثا: آثار التنازل

يترتب على التنازل نقل ملكية الأرض محل الامتياز إلى المستفيد، مع الاحتفاظ بالقيود المتعلقة بالنشاط والاستعمال المحددة في دفتر الشروط لمدة عشر (10) سنوات من تاريخ التنازل.

يعد نقل ملكية العقار الاقتصادي إلى المستثمر الأثر الرئيسي للتنازل، مما يمنحه استقرارا قانونيا ويشجعه على توسيع استثماراته. ومع ذلك، فقد حرص المشرع على الاحتفاظ ببعض القيود المتعلقة بالنشاط والاستعمال لمدة عشر سنوات من تاريخ التنازل، وذلك لضمان استمرارية المشروع الاستثماري وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة. وقد أشارت الدكتورة ليلى زروقي في دراستها "القيود الواردة على الملكية العقارية" إلى أن "القيود المفروضة على العقارات الاقتصادية بعد التنازل تعتبر قيودا قانونية تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، وتعكس التوازن بين حق الملكية الفردية ومتطلبات التنمية الاقتصادية".[2]

رابعا: حالات رفض التحويل

يمكن رفض طلب تحويل الامتياز إلى تنازل في الحالات التالية:

- عدم استيفاء الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم
- عدم احترام الالتزامات المحددة في دفتر الشروط
- وجود مخالفات جسيمة في تنفيذ المشروع الاستثماري

حرص المشرع الجزائري على تحديد حالات رفض طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بشكل دقيق، مما يضمن الشفافية والوضوح في العلاقة بين الإدارة والمستثمر. وتعتبر هذه الحالات منطقية ومبررة، إذ تهدف إلى ضمان جدية المستثمرين والتزامهم بالشروط والالتزامات المحددة في عقد الامتياز ودفتر الشروط. وقد أكد الدكتور رشيد خلوفي في كتابه "المنازعات الإدارية" أن "تحديد أسباب رفض طلبات المستثمرين بشكل واضح ودقيق يعتبر ضمانة أساسية لحمايتهم من التعسف الإداري، ويمكنهم من الطعن في قرارات الرفض أمام الجهات القضائية المختصة".

---

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

[2]. ليلى زروقي، "القيود الواردة على الملكية العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 22، 2023.

وفي ولاية تبسة، تم رفض 3 طلبات تحويل خلال سنة 2024 بسبب عدم استيفاء الشروط المطلوبة، وقد تم تبليغ أصحابها بأسباب الرفض بشكل مفصل، مما يعكس حرص الإدارة على الشفافية والوضوح في تعاملها مع المستثمرين.[1]

*** نموذج من ولاية تبسة: تحويل الامتياز إلى تنازل في المنطقة الصناعية بالونزة**

تعتبر المنطقة الصناعية بالونزة (ولاية تبسة) نموذجا ناجحا لتطبيق آلية تحويل الامتياز إلى تنازل وفق المرسوم التنفيذي 23-487. فقد تم منح 27 قطعة أرضية في إطار الامتياز بالتراضي لفائدة مستثمرين محليين، وقد استوفى 9 منهم شروط التحويل إلى تنازل خلال سنة 2024. وقد تميزت عملية التحويل بالشفافية والسرعة في معالجة الملفات، حيث لم تتجاوز المدة الفاصلة بين تقديم الطلب وإعداد عقد التنازل 75 يوما في المتوسط. وقد تراوحت أسعار التنازل بين 35% و45% من القيمة التجارية للعقارات بعد خصم مبالغ الإتاوات المدفوعة، مما شجع المستثمرين على طلب التحويل. وقد ساهمت عملية التحويل في تعزيز الاستقرار القانوني للمستثمرين وتشجيعهم على توسيع استثماراتهم، حيث قام 6 من المستفيدين من التنازل بتوسيع مشاريعهم وزيادة طاقتهم الإنتاجية، مما ساهم في خلق 120 منصب شغل إضافي وقد أشاد رئيس جمعية المستثمرين بولاية تبسة بهذه الآلية، معتبرا أنها "تعكس توجه الدولة نحو تشجيع الاستثمار المنتج وتحفيز المستثمرين الجادين"[2].

المطلب الثاني اجراءات الحصول على الاصول العقارية

تكتسي دراسة إجراءات الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية أهمية بالغة في ظل التوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو تبسيط الإجراءات الإدارية ورقمنتها، وتعزيز الشفافية في منح العقار الاقتصادي، مما يساهم في تحسين مناخ الأعمال وجذب المستثمرين المحليين والأجانب.[3]

الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة عبر المنصة الرقمية للمستثمر

1. تعريف المنصة الرقمية للمستثمر وأهميتها

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر آلية إلكترونية حديثة أنشأتها الدولة الجزائرية بهدف تبسيط وتسريع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، بما في ذلك إجراءات الحصول على الأصول العقارية الفائضة

[1]. رشيد خلوفي، "الرقابة على تنفيذ المشاريع الاستثمارية"، مجلة الإدارة، العدد 14، 2024.

[2]. تقرير مديرية الصناعة لولاية تبسة، "تقييم آليات دعم الاستثمار"، 2024، ص 51.

[3]. محمد بوضياف، "الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 18، 2023، ص 45.

والمتبقية. وقد نص المرسوم التنفيذي 23-487 على أن تقديم طلبات الحصول على هذه الأصول يتم حصريا عبر هذه المنصة.

تمثل المنصة الرقمية للمستثمر تجسيدا حقيقيا لتوجه الدولة الجزائرية نحو رقمنة الإدارة وتحسين مناخ الأعمال، حيث تهدف إلى القضاء على البيروقراطية وتعزيز الشفافية في منح العقار الاقتصادي، وقد أشار الدكتور محمد بوضياف في دراسته "الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية في الجزائر إلى أن رقمنة الإجراءات الإدارية تعد من أهم آليات مكافحة الفساد وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستثمرين". وفي ولاية تبسة، ساهمت المنصة الرقمية في تقليص آجال معالجة ملفات الاستثمار بنسبة 60% مقارنة بالإجراءات التقليدية السابقة، مما انعكس إيجابا على مناخ الاستثمار في الولاية[1].

2. إجراءات التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر

يتعين على المستثمر الراغب في الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية التسجيل أولا في المنصة الرقمية للمستثمر من خلال اتباع الخطوات التالية:

- الدخول إلى الموقع الإلكتروني للمنصة الرقمية للمستثمر.
- إنشاء حساب جديد عبر تعبئة استمارة التسجيل الإلكترونية.
- تقديم المعلومات الشخصية والوثائق المطلوبة (نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، السجل التجاري، الوثائق التأسيسية للشركة).
- تأكيد الحساب عبر البريد الإلكتروني أو رقم الهاتف المقدم.

يعتبر التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر الخطوة الأولى والأساسية في مسار الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، حيث يمكن المستثمر من الولوج إلى فضائه الخاص وتقديم طلباته بطريقة إلكترونية. وقد أكدت الباحثة سعاد مقني في أطروحتها "الرقمنة كآلية لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر" أن "إنشاء حساب موحد للمستثمر يسمح بتتبع جميع طلباته وملفاته، مما يضمن الشفافية والسرعة في المعالجة"[2]

3- تقديم طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية

[1].محمد بوضياف، المرجع نفسه، ص 45.

[2]. سعاد مقني، "الرقمنة كآلية لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2023، ص178.

بعد التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر، يمكن للمستثمر تقديم طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية من خلال اتباع الخطوات التالية:

- الدخول إلى الفضاء الخاص بالمستثمر باستخدام اسم المستخدم وكلمة المرور
- اختيار خدمة "طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية"
- تعبئة استمارة الطلب الإلكترونية التي تتضمن:
- معلومات عن المشروع الاستثماري (طبيعته، قطاع النشاط، حجم الاستثمار، مناصب الشغل المتوقعة).
- المواصفات المطلوبة في الأصل العقاري (المساحة، الموقع، نوع العقار)
- الوثائق الداعمة للطلب (دراسة تقنية واقتصادية للمشروع، مخطط التمويل، الخبرة المهنية)

4. إرسال الطلب إلكترونيا عبر المنصة

تعتبر مرحلة تقديم الطلب عبر المنصة الرقمية نقطة تحول في مسار الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، حيث تتيح للمستثمر تقديم ملفه بطريقة سهلة وشفافة. وقد أشار الدكتور عبد الرحمن مباركي في كتابه "العقار الاقتصادي في الجزائر: الإشكاليات والحلول" إلى أن "الطلب الإلكتروني يضمن المساواة بين المستثمرين ويقضي على التدخلات الشخصية التي كانت تشوب النظام السابق"[1].

5. الوثائق المطلوبة لتوثيق الطلب

يتطلب تقديم طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية عبر المنصة الرقمية للمستثمر إرفاق مجموعة من الوثائق الإلزامية، وهي:

- نسخة من السجل التجاري أو شهادة التسجيل في سجل الصناعة التقليدية والحرف
- نسخة من القانون الأساسي للشركة (بالنسبة للأشخاص المعنويين)
- دراسة تقنية واقتصادية للمشروع الاستثماري
- مخطط تمويل المشروع مع تحديد مصادر التمويل
- شهادة السوابق العدلية للمستثمر أو المسير (بالنسبة للأشخاص المعنويين)

[1]. عبد الرحمن مباركي، "العقار الاقتصادي في الجزائر: الإشكاليات والحلول"، دار الهدى، الجزائر، 2023، ص 213.

– شهادة الوضعية الجبائية

– تصريح شرفي بعدم الاستفادة من عقار اقتصادي سابقا أو تصريح بحسن استغلال العقارات الممنوحة سابقا

تعد الوثائق المطلوبة لتقديم الطلب ضمانة أساسية لجدية المستثمر وقدرته على تجسيد مشروعه الاستثماري. وقد أكد الدكتور كمال بوشامة في دراسته "الضمانات القانونية لمنح العقار الاقتصادي في الجزائر" أن "اشتراط تقديم دراسة تقنية واقتصادية ومخطط تمويل يهدف إلى التأكد من قابلية المشروع للتجسيد وجدواه الاقتصادية". وفي ولاية تبسة، قامت غرفة التجارة والصناعة بتنظيم ورشات عمل لمساعدة المستثمرين على إعداد الدراسات التقنية والاقتصادية وفق المعايير المطلوبة، حيث استفاد 45 مستثمرا من هذه الورشات خلال سنة 2024، مما ساهم في تحسين جودة الملفات المقدمة ورفع نسبة قبولها.[1]

نموذج من ولاية تبسة: تجربة شركة "النور للصناعات الغذائية"

تعتبر تجربة شركة "النور للصناعات الغذائية" في ولاية تبسة نموذجا ناجحا لتقديم طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية عبر المنصة الرقمية للمستثمر. فقد قام مؤسس الشركة، بالتسجيل في المنصة الرقمية في جانفي 2024، وتقديم طلب للحصول على أصل عقاري فائض تابع لمؤسسة عمومية اقتصادية محلة في منطقة النشاطات ببئر العاتر، بمساحة 5000 متر مربع، لإقامة وحدة لإنتاج المعجنات والحلويات التقليدية. وقد أرفق طلبه بدراسة تقنية واقتصادية مفصلة أعدها بمساعدة خبراء من غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، ومخطط تمويل يعتمد على مساهمة شخصية بنسبة 40% وقرض بنكي بنسبة 60%. وقد أشاد المؤسس بسهولة وشفافية إجراءات تقديم الطلب عبر المنصة الرقمية، مؤكدا أنها وفرت عليه الكثير من الوقت والجهد مقارنة بالإجراءات التقليدية السابقة. وقد تمت الموافقة على طلبه دراسته من طرف شبكة تقييم المشاريع خلال 45 يوما من تاريخ تقديمه، وهو ما يعكس فعالية المنصة الرقمية في تسريع وتيرة معالجة الملفات[2].

[1]. كمال بوشامة، "الضمانات القانونية لمنح العقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 22، 2024، ص 98.

[2]. مقابلة مع السيد مؤسس شركة "النور للصناعات الغذائية"، أجرتها غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، مارس 2024.

الفرع الثاني: دراسة الطلب من طرف شبكة تقييم المشاريع

أولا: تعريف شبكة تقييم المشاريع وتشكيلتها

تعتبر شبكة تقييم المشاريع آلية مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، وهي لجنة متخصصة تتولى دراسة طلبات الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية المقدمة عبر المنصة الرقمية للمستثمر. وتتشكل هذه الشبكة من ممثلين عن مختلف القطاعات المعنية بالاستثمار.

تمثل شبكة تقييم المشاريع تجسيدا للمقاربة التشاركية في دراسة ملفات الاستثمار، حيث تجمع خبرات متنوعة من مختلف القطاعات لضمان تقييم موضوعي وشامل للمشاريع المقترحة. وقد أشار الدكتور نور الدين حاروش في دراسته "آليات تقييم المشاريع الاستثمارية في الجزائر" إلى أن "تعدد الأطراف المشاركة في عملية التقييم يضمن الحياد والموضوعية ويقلل من مخاطر الانحياز أو المحاباة"[1].

ثانيا: معايير تقييم الطلبات

تعتمد شبكة تقييم المشاريع على مجموعة من المعايير الموضوعية لتقييم طلبات الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي 23-487، وتشمل هذه المعايير:

- مدى ملاءمة المشروع للأولويات الاقتصادية الوطنية والمحلية.
- القيمة المضافة المتوقعة للمشروع ومساهمته في التنمية المحلية.
- عدد مناصب الشغل المتوقع إنشاؤها.
- حجم الاستثمار ومصادر التمويل.
- الخبرة المهنية للمستثمر وقدرته على تجسيد المشروع
- الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع
- الأثر البيئي للمشروع ومدى احترامه لمعايير التنمية المستدامة.

[1] نور الدين حاروش، "آليات تقييم المشاريع الاستثمارية في الجزائر"، مجلة الإدارة والتنمية، العدد 20، 2024، ص 76.

تعتبر معايير التقييم المعتمدة من طرف شبكة تقييم المشاريع ضمانة أساسية لاختيار المشاريع الأكثر جدوى وفائدة للاقتصاد الوطني والمحلي. وقد أكدت الدكتورة فريدة مزياني في كتابها "تقييم المشاريع الاستثمارية: المعايير والآليات" أن "اعتماد معايير موضوعية وشفافة في تقييم المشاريع يعزز ثقة المستثمرين ويضمن توجيه العقار الاقتصادي نحو المشاريع ذات القيمة المضافة العالية"[1].

ثالثا: مراحل دراسة الطلب

تمر عملية دراسة طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية من طرف شبكة تقييم المشاريع بعدة مراحل أساسية:

1. المرحلة الأولى: التحقق من اكتمال الملف
   - التأكد من توفر جميع الوثائق المطلوبة
   - التحقق من صحة المعلومات المقدمة
   - طلب معلومات أو وثائق إضافية عند الاقتضاء
2. المرحلة الثانية: التقييم الأولي للمشروع
   - دراسة الجوانب التقنية والاقتصادية للمشروع
   - تقييم مدى ملاءمة المشروع للأصل العقاري المطلوب
   - إعداد تقرير أولي حول المشروع
3. المرحلة الثالثة: التقييم النهائي والتصويت
   - عرض المشروع على أعضاء شبكة تقييم المشاريع
   - مناقشة جماعية للمشروع وتقييمه وفق المعايير المحددة
   - التصويت على قبول أو رفض الطلب
   - إعداد محضر اجتماع يتضمن قرار الشبكة والتوصيات المرفقة

تعكس مراحل دراسة الطلب حرص المشرع الجزائري على ضمان دراسة معمقة وشاملة للمشاريع الاستثمارية قبل منحها الأصول العقارية الفائضة والمتبقية. وقد أشار الباحث محمد لمين لعجال في

[1]. فريدة مزياني، "تقييم المشاريع الاستثمارية: المعايير والآليات"، دار الحكمة، الجزائر، 2023، ص 124.

دراسته "الرقابة على المشاريع الاستثمارية في الجزائر" إلى أن "تعدد مراحل التقييم يهدف إلى التأكد من جدية المستثمر وقابلية مشروعه للتجسيد، مما يضمن الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي[1]

رابعا: نظام التنقيط المعتمد في التقييم

تعتمد شبكة تقييم المشاريع على نظام تنقيط دقيق لتقييم طلبات الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، حيث يتم منح نقاط لكل معيار من معايير التقييم وفق سلم محدد، ويتم احتساب المجموع النهائي لتحديد مدى أهلية المشروع للحصول على الأصل العقاري المطلوب.

*** معيار النقاط القصوى:**

- ملاءمة المشروع للأولويات الاقتصادية 20 نقطة.
- القيمة المضافة ومساهمة المشروع في التنمية المحلية 20 نقطة.
- عدد مناصب الشغل المتوقع إنشاؤها 15 نقطة
- حجم الاستثمار ومصادر التمويل 15 نقطة
- الخبرة المهنية للمستثمر 10 نقاط
- الجدوى الاقتصادية والمالية للمشروع 10 نقاط
- الأثر البيئي للمشروع 10 نقاط.
- المجموع 100 نقطة.

ويشترط لقبول الطلب الحصول على مجموع لا يقل عن 60 نقطة، مع ضرورة الحصول على الحد الأدنى من النقاط في كل معيار.

يعتبر نظام التنقيط المعتمد من طرف شبكة تقييم المشاريع آلية موضوعية وشفافة لتقييم المشاريع الاستثمارية وترتيبها حسب أهميتها وجدواها. وقد أكد الدكتور رشيد زوايمية في كتابه "الاستثمار في الجزائر: الإطار القانوني والتنظيمي" أن "اعتماد نظام تنقيط دقيق ومفصل يقلل من هامش التقدير الشخصي ويضمن المساواة بين المستثمرين"[2].

*** نموذج من ولاية تبسة: تجربة شركة "الواحة للصناعات الجلدية"**

[1]. محمد لمين لعجال، "الرقابة على المشاريع الاستثمارية في الجزائر"، مجلة الإدارة، العدد 17، 2024، ص 92.

[2]. رشيد زوايمية، "الاستثمار في الجزائر: الإطار القانوني والتنظيمي"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2023، ص156.

تعتبر تجربة شركة "الواحة للصناعات الجلدية" في ولاية تبسة نموذجا مميزا لعملية دراسة الطلب من طرف شبكة تقييم المشاريع. فقد تقدمت الشركة في فيفري 2024 بطلب للحصول على أصل عقاري فائض تابع لمؤسسة عمومية اقتصادية في منطقة النشاطات بالشريعة، بمساحة 3000 متر مربع، لإقامة وحدة لإنتاج الأحذية والمنتجات الجلدية. وقد مر الطلب بجميع مراحل التقييم، حيث قامت شبكة تقييم المشاريع بدراسة معمقة للملف، وطلبت من المستثمر تقديم معلومات إضافية حول مصادر المواد الأولية وأسواق التصريف. وبعد استكمال الملف، تم تقييم المشروع وفق نظام التنقيط المعتمد، حيث حصل على 78 نقطة من أصل 100، موزعة كالآتي: 16 نقطة في معيار ملاءمة المشروع للأولويات الاقتصادية، 17 نقطة في معيار القيمة المضافة، 14 نقطة في معيار خلق مناصب الشغل (65 منصب مباشر)، 12 نقطة في معيار حجم الاستثمار، 8 نقاط في معيار برة المهنية، 7 نقاط في معيار الجدوى الاقتصادية، و4 نقاط في معيار الأثر البيئي. وقد تمت الموافقة على الطلب بالإجماع خلال اجتماع شبكة التقييم المنعقد في مارس 2024، مع تقديم بعض التوصيات المتعلقة بضرورة تعزيز الجانب البيئي في المشروع. وقد أشاد السيد محمد العيدي، مؤسس الشركة، بمهنية وشفافية عملية التقييم، مؤكدا أن الملاحظات والتوصيات المقدمة ساهمت في تحسين مشروعه وزيادة فرص نجاحه[1].

الفرع الثالث: إصدار قرار منح الامتياز

أولا: المقصود بقرار منح الامتياز وطبيعته القانونية

يعتبر قرار منح الامتياز وثيقة إدارية رسمية تصدرها الجهة المختصة بعد موافقة شبكة تقييم المشاريع على طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية. ويمثل هذا القرار الموافقة المبدئية على منح الأصل العقاري للمستثمر، ويعد خطوة أساسية تسبق إبرام عقد الامتياز النهائي.

يكتسي قرار منح الامتياز أهمية بالغة في المسار القانوني للحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، حيث يمثل اعترافا رسميا بأحقية المستثمر في الاستفادة من الأصل العقاري المطلوب. وقد أشار الدكتور عمار بوضياف في كتابه "القرارات الإدارية في التشريع الجزائري" إلى أن "قرار منح الامتياز يعد قرارا إداريا انفراديا ذا طابع فردي، يرتب آثارا[2]

---

[1]. تقرير غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، "تقييم المشاريع الاستثمارية"، أفريل 2024، ص 28.

[2]. عمار بوضياف، "القرارات الإدارية في التشريع الجزائري"، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 134.

ثانيا: الجهة المختصة بإصدار قرار منح الامتياز

وفقا للمرسوم التنفيذي 23-487، تختلف الجهة المختصة بإصدار قرار منح الامتياز حسب طبيعة الأصل العقاري الفائض أو المتبقي:

- بالنسبة للأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: يصدر القرار من طرف المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد موافقة مجلس مساهمات الدولة.
- بالنسبة للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة: يصدر القرار من طرف المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد موافقة لجنة تسيير الأصول المتبقية.

يعكس تحديد الجهات المختصة بإصدار قرار منح الامتياز حرص المشرع الجزائري على ضمان الشفافية والمشروعية في عملية منح الأصول العقارية الفائضة والمتبقية. وقد أكدت الدكتورة ليلى زروقي في دراستها "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر" أن "تدخل هيئات عليا مثل مجلس مساهمات الدولة ولجنة تسيير الأصول المتبقية يضفي طابعا رقابيا على عملية منح الامتياز، ويضمن حماية الأملاك العقارية للدولة من أي تجاوزات محتملة". وفي ولاية تبسة، تتم متابعة إصدار قرارات منح الامتياز من طرف خلية خاصة على مستوى مديرية أملاك الدولة، تتولى التنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتسريع وتيرة إصدار القرارات وتبليغها للمستثمرين، مما ساهم في تقليص آجال إصدار القرارات إلى 15 يوما في المتوسط بعد موافقة شبكة تقييم المشاريع[1].

ثالثا: محتوى قرار منح الامتياز

يتضمن قرار منح الامتياز مجموعة من البيانات والمعلومات الأساسية التي تحدد حقوق والتزامات المستفيد، وهي:

- هوية المستفيد (الاسم، اللقب، العنوان، رقم السجل التجاري...)
- تعيين الأصل العقاري محل الامتياز (الموقع، المساحة، الحدود، رقم القطعة...)
- طبيعة المشروع الاستثماري المزمع إنجازه
- مدة الامتياز (33 سنة قابلة للتجديد)
- مبلغ الإتاوة السنوية وكيفيات تسديدها

[1]. ليلى زروقي، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 21، 2024، ص87.

- آجال إنجاز المشروع الاستثماري
- الالتزامات المفروضة على المستفيد
- الشروط الفاسخة للامتياز.
- إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل وشروطه.

يعتبر محتوى قرار منح الامتياز ذا أهمية بالغة، حيث يحدد بدقة الإطار القانوني للعلاقة بين الإدارة والمستفيد. وقد أشار الدكتور محمد الصغير بعلي في كتابه "العقود الإدارية" إلى أن "تحديد محتوى القرار بشكل دقيق ومفصل يضمن حقوق الطرفين ويمنع أي نزاعات محتملة في المستقبل". الامتياز بشكل دقيق ومفصل، مع مراعاة خصوصيات كل مشروع استثماري.[1]

رابعا: تبليغ قرار منح الامتياز للمستفيد

بعد إصدار قرار منح الامتياز، تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تبليغه للمستفيد عبر المنصة الرقمية للمستثمر، مع إرسال نسخة ورقية بالبريد المضمون مع إشعار بالاستلام. ويعتبر تاريخ التبليغ بداية لسريان الآجال القانونية المتعلقة بإبرام عقد الامتياز وإنجاز المشروع الاستثماري.

تعتبر عملية تبليغ قرار منح الامتياز خطوة إجرائية هامة تضمن علم المستفيد بالقرار وتمكنه من ممارسة حقوقه والوفاء بالتزاماته. وقد أكد الدكتور رشيد خلوفي في دراسته "الإجراءات الإدارية في القانون الجزائري" أن "التبليغ الرسمي للقرارات الإدارية يعد ضمانة أساسية لحقوق المواطنين، ويشكل نقطة انطلاق لممارسة حق الطعن في حالة عدم الرضا بالقرار". وفي ولاية تبسة، تتم عملية تبليغ قرارات منح الامتياز بطريقة مزدوجة (إلكترونية وورقية) لضمان وصولها إلى المستفيدين في أقرب الآجال، حيث لا تتجاوز مدة التبليغ 7 أيام من تاريخ إصدار القرار. كما يتم تنظيم لقاءات توجيهية للمستفيدين لشرح محتوى القرارات والإجراءات اللاحقة، مما يساهم في تسهيل وتسريع عملية إبرام عقود الامتياز.

خامسا: الطعن في قرار منح الامتياز

في حالة رفض طلب الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، يمكن للمستثمر تقديم طعن أمام لجنة الطعون المنشأة على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار خلال أجل 15 يوما

[1]. محمد الصغير بعلي، "العقود الإدارية"، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 156.

[1]. رشيد خلوفي، "الإجراءات الإدارية في القانون الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2024، ص 112.

من تاريخ تبليغه بقرار الرفض. وتتولى اللجنة دراسة الطعن والبت فيه خلال أجل 30 يوما من تاريخ استلامه.

يعتبر حق الطعن في قرارات رفض منح الامتياز ضمانة أساسية لحقوق المستثمرين، ويعكس توجه الدولة الجزائرية نحو تكريس دولة القانون في مجال الاستثمار. وقد أشار الدكتور عمار عوابدي في كتابه "النظرية العامة للمنازعات الإدارية" إلى أن "إتاحة طرق الطعن الإداري قبل اللجوء إلى القضاء يساهم في تخفيف العبء عن الجهات القضائية ويمكن من تصحيح الأخطاء الإدارية بطريقة أسرع وأقل تكلفة الجادين[1].

*** نموذج من ولاية تبسة: تجربة شركة "الأمل للصناعات الغذائية"**

تعتبر تجربة شركة "الأمل للصناعات الغذائية" في ولاية تبسة نموذجا مميزا لعملية إصدار قرار منح الامتياز. فقد تقدمت الشركة في جانفي 2024 بطلب للحصول على أصل عقاري فائض تابع لمؤسسة عمومية اقتصادية في منطقة النشاطات بالعقلة، بمساحة 4000 متر مربع، لإقامة وحدة لإنتاج المشروبات الغازية والعصائر، وبعد دراسة الطلب من طرف شبكة تقييم المشاريع والموافقة عليه، تم إصدار قرار منح الامتياز من طرف المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مارس 2024، بعد موافقة مجلس مساهمات الدولة. وقد تضمن القرار تحديدا دقيقا للأصل العقاري محل الامتياز، ومدة الامتياز (33 سنة قابلة للتجديد)، ومبلغ الإتاوة السنوية (1.2 مليون دينار جزائري)، وآجال إنجاز المشروع (24 شهرا)، والالتزامات المفروضة على المستفيد، خاصة فيما يتعلق بخلق 45 منصب شغل مباشر واحترام المعايير البيئية. وقد تم تبليغ القرار للمستفيد عبر المنصة الرقمية للمستثمر وبالبريد المضمون خلال 5 أيام من تاريخ إصداره، مما مكن الشركة من الشروع في إجراءات إبرام عقد الامتياز في أقرب الآجال. وقد أشاد السيد كمال بوزيان، مؤسس الشركة، بدقة ووضوح قرار منح الامتياز، مؤكدا أنه يشكل ضمانة قانونية لمشروعه الاستثماري[2].

الفرع الرابع: إبرام عقد الامتياز وتسليم العقار

اولا: تعريف عقد الامتياز وطبيعته القانونية

[1]. عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2023، ص 198.

[2]. مقابلة مع مؤسس شركة "الأمل للصناعات الغذائية"، أجرتها غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، أفريل 2024

يعتبر عقد الامتياز الوثيقة القانونية النهائية التي تنظم العلاقة بين الدولة والمستثمر المستفيد من الأصول العقارية الفائضة والمتبقية. ويتم إبرام هذا العقد بعد صدور قرار منح الامتياز وموافقة المستفيد على الشروط المحددة فيه. ويمنح عقد الامتياز للمستفيد حق الانتفاع بالأصل العقاري لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.

يكتسي عقد الامتياز أهمية بالغة في النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، حيث يمثل الأداة القانونية التي تضمن حقوق الطرفين وتحدد التزاماتهما بشكل دقيق ومفصل. وقد أشار الدكتور عبد الرزاق السنهوري في موسوعته "الوسيط في شرح القانون المدني" إلى أن "عقد الامتياز يعد من العقود الإدارية ذات الطبيعة الخاصة، التي تجمع بين قواعد القانون العام وقواعد القانون الخاص"[1].

ثانيا: الجهة المختصة بإبرام عقد الامتياز

وفقا للمرسوم التنفيذي 23-487، تختلف الجهة المختصة بإبرام عقد الامتياز حسب طبيعة الأصل العقاري الفائض أو المتبقي:

- بالنسبة للأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: يتم إبرام العقد من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باسم الدولة.

- بالنسبة للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة: يتم إبرام العقد من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باسم الدولة، بعد تحويل ملكية هذه الأصول إلى الدولة.

يعكس تحديد الجهات المختصة بإبرام عقد الامتياز حرص المشرع الجزائري على ضمان المشروعية والشفافية في عملية منح الأصول العقارية الفائضة والمتبقية. وقد أكدت الدكتورة نادية ضيف في أطروحتها "النظام القانوني للعقار الاقتصادي" أن "إسناد مهمة إبرام عقود الامتياز لمديري أملاك الدولة يضمن وحدة الممارسة على المستوى الوطني ويعزز الرقابة على العقار الاقتصادي"[2].

ثالثا: محتوى عقد الامتياز

يتضمن عقد الامتياز مجموعة من البنود والشروط التي تنظم العلاقة بين الدولة والمستفيد، وهي:

1. البيانات الشخصية للمستفيد: الاسم، اللقب، العنوان، رقم السجل التجاري...

---

[1]. عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة، 2000، ص 432.

[2]. نادية ضيف، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي"، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2023، ص 215.

2. تعيين الأصل العقاري محل الامتياز: الموقع، المساحة، الحدود، رقم القطعة...
3. مدة الامتياز: 33 سنة قابلة للتجديد
4. مبلغ الإتاوة السنوية وكيفيات تسديدها
5. طبيعة المشروع الاستثماري المزمع إنجازه
6. آجال إنجاز المشروع الاستثماري
7. حقوق والتزامات المستفيد
8. الشروط الفاسخة للعقد
9. شروط تحويل الامتياز إلى تنازل
10. إجراءات تسوية النزاعات

يعتبر محتوى عقد الامتياز ذا أهمية بالغة، حيث يحدد بدقة الإطار القانوني للعلاقة بين الدولة والمستفيد، وقد أشار الدكتور محمد خليفي في كتابه "العقود الإدارية في القانون الجزائري" إلى أن "تحديد محتوى العقد بشكل دقيق ومفصل يضمن حقوق الطرفين ويمنع أي نزاعات محتملة في المستقبل"[1].

رابعا: إجراءات إبرام عقد الامتياز

تمر عملية إبرام عقد الامتياز بعدة مراحل أساسية:

– إعداد مشروع العقد: تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد مشروع عقد الامتياز بناء على قرار منح الامتياز.

– دعوة المستفيد للاطلاع على مشروع العقد: يتم استدعاء المستفيد للاطلاع على مشروع العقد وإبداء ملاحظاته عليه.

– التوقيع على العقد: بعد الاتفاق على الصيغة النهائية للعقد، يتم توقيعه من طرف مدير أملاك الدولة والمستفيد.

– تسجيل العقد: يتم تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب.

– الإشهار العقاري: يتم إشهار العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

[1]. محمد خليفي، "العقود الإدارية في القانون الجزائري"، دار الهدى، الجزائر، 2023، ص 178.

تعتبر إجراءات إبرام عقد الامتياز سلسلة متكاملة من العمليات القانونية التي تهدف إلى ضمان صحة العقد ونفاذه في مواجهة الغير. وقد أكد الدكتور عبد الحفيظ بن عبيدة في كتابه "إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري" أن "تسجيل وإشهار عقود الامتياز يعد ضمانة أساسية لحقوق المستفيدين، ويضفي على العقد حجية قانونية في مواجهة الغير[1]".

تسليم العقار للمستفيدخامسا

بعد إتمام إجراءات إبرام عقد الامتياز، تتم عملية تسليم الأصل العقاري للمستفيد من خلال الخطوات التالية:

1. تحديد موعد التسليم: تقوم مديرية أملاك الدولة بالتنسيق مع المستفيد لتحديد موعد تسليم العقار.
2. إعداد محضر التسليم: يتم إعداد محضر تسليم يتضمن وصفا دقيقا للأصل العقاري وحالته.
3. المعاينة الميدانية: تتم معاينة الأصل العقاري ميدانيا بحضور المستفيد وممثلين عن مديرية أملاك الدولة والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
4. التوقيع على محضر التسليم: يتم توقيع محضر التسليم من طرف جميع الأطراف الحاضرة.
5. تسليم المفاتيح والوثائق: يتم تسليم المفاتيح والوثائق المتعلقة بالأصل العقاري للمستفيد.

تعتبر عملية تسليم العقار للمستفيد الخطوة الأخيرة والحاسمة في مسار الحصول على الأصول العقارية الفائضة والمتبقية، حيث تمكن المستثمر من الشروع في تجسيد مشروعه الاستثماري. وقد أشار الدكتور عمار علوي في دراسته "النظام القانوني للعقود الإدارية" إلى أن "محضر التسليم يعد وثيقة قانونية هامة تثبت حالة العقار وقت التسليم، وتحدد مسؤوليات الطرفين". وفي ولاية تبسة، تتم عملية تسليم الأصول العقارية الفائضة والمتبقية بحضور لجنة متعددة القطاعات تضم ممثلين عن

[1]. عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2023، ص 198.

مديرية أملاك الدولة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مديرية الصناعة، ومديرية التعمير والبناء، مما يضفي طابعا رسميا على العملية ويضمن حقوق جميع الأطراف.[1]

*** نموذج من ولاية تبسة: تجربة شركة "الفجر للصناعات الإلكترونية"**

تعتبر تجربة شركة "الفجر للصناعات الإلكترونية" في ولاية تبسة نموذجا مميزا لعملية إبرام عقد الامتياز وتسليم العقار. فقد حصلت الشركة على قرار منح الامتياز في فيفري 2024 للاستفادة من أصل عقاري فائض تابع لمؤسسة عمومية اقتصادية في منطقة النشاطات بالونزة، بمساحة 3500 متر مربع، لإقامة وحدة لتركيب وصيانة الأجهزة الإلكترونية. وبعد صدور القرار، تم استدعاء السيد رياض مرابط، مؤسس الشركة، من طرف مديرية أملاك الدولة للاطلاع على مشروع عقد الامتياز وإبداء ملاحظاته عليه. وبعد الاتفاق على الصيغة النهائية، تم توقيع العقد في مارس 2024، ثم تسجيله وإشهاره خلال 25 يوما. وقد تضمن العقد تحديدا دقيقا للأصل العقاري محل الامتياز، ومدة الامتياز (33 سنة قابلة للتجديد)، ومبلغ الإتاوة السنوية (1.5 مليون دينار جزائري)، وآجال إنجاز المشروع (18 شهرا)، والالتزامات المفروضة على المستثمرين ، خاصة فيما يتعلق بخلق 40 منصب شغل مباشر واحترام المعايير البيئية. وبعد إتمام إجراءات إبرام العقد، تم تحديد موعد لتسليم الأصل العقاري، حيث تمت المعاينة الميدانية بحضور لجنة متعددة القطاعات، وتم إعداد محضر تسليم يصف بدقة حالة العقار ومحتوياته. وقد أشاد السيد مرابط بسلاسة وشفافية إجراءات إبرام العقد وتسليم العقار، مؤكدا أنها تعكس التحسن الملحوظ في مناخ الاستثمار في الجزائر عموما وفي ولاية تبسة خصوصا. وقد شرعت الشركة في تجسيد مشروعها الاستثماري فور استلام العقار، حيث تم الانتهاء من أشغال التهيئة والشروع في تركيب المعدات، ومن المتوقع أن تدخل الوحدة حيز الإنتاج في نهاية سنة 2024، مما سيساهم في تعزيز النسيج الصناعي في الولاية وخلق فرص عمل جديدة[2].

المطلب الثالث: الضمانات الممنوحة للمستثمرين

تسعى الجزائر، في إطار سياستها الاقتصادية الجديدة، إلى تعزيز جاذبيتها للاستثمارات الوطنية والأجنبية، إدراكا منها للدور المحوري الذي يلعبه الاستثمار في تحقيق التنمية المستدامة وتنويع الاقتصاد الوطني. وفي هذا السياق، جاء قانون الاستثمار رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022،

[1]. عمار علوي، "النظام القانوني للعقود الإدارية"، مجلة المحكمة العليا، العدد 20، 2024، ص 87.

[2]. تقرير غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، "متابعة المشاريع ماي 2024 ص 35.

متبوعا بنصوصه التطبيقية، ومن أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 487-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. تهدف هذه الترسانة القانونية إلى توفير مناخ استثماري ملائم يقوم على مجموعة من الضمانات الأساسية التي تمنح المستثمر الثقة والأمان اللازمين لمباشرة مشروعه وتطويره. يتناول هذا المطلب تحليل أبرز هذه الضمانات

الفرع الأول: استقرار النظام القانوني

تُعدّ ضمانة استقرار النظام القانوني حجر الزاوية في بناء مناخ استثماري جاذب وموثوق. فالمستثمر، سواء كان وطنيا أم أجنبيا، يبحث عن بيئة تشريعية وتنظيمية تتسم بالثبات والوضوح، تُمكّنه من التخطيط طويل الأجل لمشروعه دون خشية من تغييرات مفاجئة قد تؤثر سلبا على استثماراته أو تُبطل حساباته الاقتصادية. وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذه الضمانة في إطار سعيه لتشجيع الاستثمار وتحسين جاذبية الاقتصاد الوطني.

يتجلى هذا الاهتمام بشكل واضح في نص المادة 13 من قانون الاستثمار رقم 18-22، التي تُعتبر بمثابة صمام أمان للمستثمرين ضد التغييرات التشريعية المستقبلية. تنص هذه المادة صراحة على أن الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء قانون الاستثمار التي قد تطرأ مستقبلا، لا تسري على الاستثمارات المنجزة في إطاره، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة[1]. وهذا يعني أن المستثمر الذي يباشر مشروعه في ظل قانون 18-22، سيستمر في الاستفادة من الإطار القانوني والتحفيزات التي كانت سارية عند بدء استثماره، حتى لو تم تعديل القانون أو إلغاؤه لاحقا، ما لم يختر هو بنفسه الخضوع للأحكام الجديدة إذا كانت أكثر فائدة له.

تُكرّس هذه المادة مبدأ عدم رجعية القوانين في المجال الاستثماري، وتمنح المستثمرين يقينا قانونيا ضروريا لاتخاذ قراراتهم الاستثمارية. فالاستثمار بطبيعته عملية تمتد لسنوات، وتتطلب رؤية واضحة للمستقبل، ولا يمكن أن تزدهر في ظل بيئة قانونية متقلبة. إن تأكيد المشرع على عدم سريان التعديلات المستقبلية بأثر رجعي على الاستثمارات القائمة يبعث برسالة طمأنة قوية للمستثمرين، ويؤكد التزام الدولة بحماية حقوقهم المكتسبة والحفاظ على استقرار البيئة الاستثمارية.

[1]. المادة 13 من القانون رقم 18-22 المشار إليه سابقا.

الفرع الثاني: الشفافية في منح العقار الاقتصادي

تُعتبر الشفافية في إجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ضمانة أساسية لبناء الثقة بين الدولة والمستثمرين، ولضمان تكافؤ الفرص والمنافسة النزيهة. إدراكا لهذه الأهمية، وضع المشرع الجزائري، لا سيما من خلال المرسوم التنفيذي رقم 487-23، آليات وإجراءات تهدف إلى تعزيز الشفافية في كامل مراحل عملية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

تتمثل أبرز هذه الآليات في الاعتماد الكلي على الرقمنة من خلال "المنصة الرقمية للمستثمر" التي تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .(AAPI) فوفقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي 487-23، يجب على كل مترشح يرغب في الاستفادة من عقار اقتصادي أن يقدم طلبه حصرا عبر هذه المنصة الرقمية، من خلال ملء الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري وتقديم المعلومات المطلوبة[1]. هذا الإجراء يضمن مركزية الطلبات، ويسهل تتبعها، ويحد من التعاملات البيروقراطية التقليدية التي قد تفتح مجالا للممارسات غير الشفافة.

علاوة على ذلك، تضمن المنصة الرقمية إتاحة المعلومات المتعلقة بالعرض العقاري للمستثمرين. فالوكالة ملزمة، وفقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 486-23 (الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي ويرتبط عضويا بالمرسوم 487-23)، بوضع كافة المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة، بما في ذلك مميزات كل ملك عقاري، موقعه، مساحته، ووضعيته تجاه أدوات التعمير، مع إلزامية تحيين هذه المعلومات[2]. هذه الإتاحة للمعلومات تكرس حق المستثمر في الاطلاع وتسمح له باتخاذ قرار مستنير بناء على معطيات واضحة وموحدة.

كما تعزز الشفافية من خلال آلية التقييم الموضوعية للمشاريع. فالمادة 7 من المرسوم التنفيذي 487-23 تنص على أن معالجة طلب منح العقار تتم بطريقة رقمية، عن طريق "شبكة تقييم المشاريع" المرفقة بالمرسوم (الملحق الأول)، ويتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل

[1]. المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23- 487، المشار اليه سابقا.

[2].المادة 22 من المرسوم 23- 486، المشار اليه سابقا.

نتيجة حسب هذه الشبكة[1]. استخدام شبكة تقييم بمعايير ونقاط محددة مسبقا يهدف إلى ضمان الموضوعية والحياد في عملية الانتقاء، والابتعاد عن التقديرات الذاتية.

وأخيرا، كرس المشرع آليات للتظلم والطعن لضمان حقوق المترشحين. فالمادة 8 تمنح كل مترشح يرى أنه قد غُبن الحق في إرسال تظلم إلى الوكالة، وفي حالة الرد السلبي، تتيح له المادة 9 تقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار[2]. وجود هذه المسارات للطعن يمثل ضمانة إضافية للمستثمرين ويعزز الثقة في نزاهة الإجراءات.

إن مجموع هذه الإجراءات، بدءا من الرقمنة الشاملة مرورا بإتاحة المعلومات والتقييم الموضوعي وصولا إلى آليات الطعن، يشكل منظومة متكاملة تهدف إلى تكريس الشفافية التامة في عملية منح العقار الاقتصادي، وهو ما يُعدّ مطلبا حيويا لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

الفرع الثالث: حماية حقوق المستثمرين

تُشكل حماية حقوق المستثمرين ركيزة أساسية في أي منظومة قانونية تهدف إلى استقطاب رؤوس الأموال وتشجيع المبادرات الاقتصادية. فالمستثمر لن يُقدم على توظيف أمواله وخبراته في بيئة لا تضمن له حماية فعالة لحقوقه الأساسية ومكتسباته. وقد حرص المشرع الجزائري، من خلال قانون الاستثمار 18-22 والنصوص التنظيمية المرتبطة به، على تكريس مجموعة من الضمانات الهادفة إلى توفير هذه الحماية اللازمة.

تأتي في مقدمة هذه الضمانات مبادئ المعاملة العادلة والمنصفة وعدم التمييز. فالمادة 4 من قانون 18-22 تؤكد على مبدأ حرية الاستثمار والمساواة في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين[3]. وتُعزز هذا المبدأ المادة 5 التي تنص على أن الدولة تضمن للمستثمر معاملة عادلة ومنصفة[4]. هذه المبادئ تهدف إلى إرساء قواعد واضحة تضمن عدم تعرض أي مستثمر لمعاملة تعسفية أو تمييزية على أساس جنسيته أو أي اعتبار آخر.

كما أولى المشرع أهمية لحماية الملكية الخاصة للمستثمر. فالمادة 11 من قانون الاستثمار تنص على أن الاستثمار لا يمكن أن يكون محل أي إجراء استيلاء إداري إلا في الحالات المنصوص

---

[1]. المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المشار اليه سابقا ، والملحق الأول من المرسوم.

[2]. المادتان 8، 9 من المرسوم نفسه.

[3] المادة 4 من القانون 22-18 المشار اليه سابقا.

[4] المادة 5 من القانون نفسه.

عليها في القانون، ومقابل تعويض عادل ومنصف[1]. هذه الضمانة تحمي المستثمر من خطر نزع ملكيته بشكل تعسفي، وتؤكد على أن أي إجراء من هذا القبيل يجب أن يكون مبررا قانونا ومرفوقا بتعويض مناسب، مما يعزز الشعور بالأمان لدى المستثمرين.

وتشمل الحماية أيضا حرية تحويل رؤوس الأموال والأرباح بالنسبة للمستثمرين الأجانب. فالمادة 12 من القانون تضمن للمستثمر الأجنبي حرية تحويل رؤوس الأموال المستثمرة والعائدات الناجمة عنها، بعد استيفاء الالتزامات الجبائية وشبه الجبائية وغيرها[2]. هذه الضمانة تُعدّ حيوية للمستثمر الأجنبي، حيث تتيح له إعادة أرباحه أو استرداد رأسماله عند الحاجة، مما يزيل أحد العوائق الرئيسية أمام تدفق الاستثمارات الأجنبية.

إضافة إلى ذلك، يضمن القانون حماية حقوق الملكية الفكرية للمستثمر وفقا للتشريع المعمول به[3] وحقه في اللجوء إلى توظيف المستخدمين الأجانب في حدود التشريع والتنظيم المتعلقين بالتشغيل[4]، فضلا عن ضمان سرية المعلومات التي يقدمها المستثمر، لا سيما تلك المتعلقة بمهاراته التكنولوجية[5]

وفي سياق العقار الاقتصادي الممنوح عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، يمنح المرسوم التنفيذي 487-23 لصاحب الامتياز حقوقا محددة تعزز حمايته. فالمادة 13 تخوله الحق في الحصول على رخصة البناء، والحق في تأسيس رهن على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز (وليس على الأرض نفسها) لتمويل مشروعه[6]. كما أن إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل (ملكية تامة) بعد إنجاز المشروع ودخوله حيز الاستغلال ورفع الرهون، وفقا للمادة 15، تمثل تتويجا لحقوق المستثمر الذي أوفى بالتزاماته[7].

---

[1] المادة 11، من القانون نفسه.

[2] المادة 12 من القانون نفسه.

[3] المادة 14 من القانون رقم 22-18 المشار اليه سابقا.

[4] المادة 15 من القانون نفسه.

[5] المادة 16 من القانون نفسه.

[6] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487، المشار إليه سابقا.

[7] المادة 15 من المرسوم نفسه.

تُشكل هذه المنظومة من الضمانات، التي تغطي جوانب متعددة من حقوق المستثمر، إطارا قانونيا يهدف إلى بناء علاقة ثقة متينة بين الدولة والمستثمر، وتعزيز جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية آمنة وموثوقة.

الفرع الرابع: آليات تسوية النزاعات

تُعدّ فعالية وكفاءة آليات تسوية النزاعات ضمانة حاسمة للمستثمرين، إذ توفر لهم سبيلا لحل الخلافات التي قد تنشأ بينهم وبين الدولة أو هيئاتها المختلفة، بطريقة عادلة وسريعة. وقد أقر المشرع الجزائري، في إطار قانون الاستثمار 18-22 والنصوص المرتبطة به، مسارات متنوعة لتسوية هذه النزاعات، تجمع بين الطرق الودية والقضائية والتحكيمية، بهدف توفير المرونة اللازمة للمستثمرين وحماية حقوقهم.

أولا، يشجع القانون على اللجوء إلى التسوية الودية كخيار أولي لحل النزاعات. فالمادة 17 من قانون الاستثمار 18-22 تنص على أن النزاعات الناشئة بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية، والمتعلقة بالاستثمار، تتم تسويتها وديا. هذا التوجه يعكس رغبة المشرع في تفضيل الحلول التوافقية التي تحافظ على العلاقة بين الطرفين وتجنب الإجراءات الطويلة والمعقدة.

ثانيا، في حالة فشل التسوية الودية، أو بالنسبة للنزاعات التي لا تشمل مستثمرا أجنبيا بالضرورة، تظل الجهات القضائية الوطنية المختصة هي المسار الطبيعي لتسوية النزاعات. يؤكد قانون الاستثمار على خضوع النزاعات للقضاء الجزائري، مع مراعاة الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر. وهذا يضمن للمستثمر، وطنيا كان أم أجنبيا، الحق في التقاضي أمام المحاكم الوطنية وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها.

ثالثا، فتح المشرع الباب أمام التحكيم كآلية بديلة لتسوية النزاعات، لا سيما تلك التي تنطوي على عنصر أجنبي أو اتفاق خاص. تنص المادة 17 من قانون 18-22 على إمكانية عرض النزاعات الناشئة بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية على التحكيم، وذلك في إطار الاتفاقيات الدولية الثنائية والمتعددة الأطراف التي صادقت عليها الجزائر في مجال تشجيع وحماية الاستثمارات، أو بموجب اتفاق تحكيم خاص ينص على اللجوء إلى

التحكيم الدولي[1]. هذا الخيار يوفر للمستثمرين الأجانب، على وجه الخصوص، إمكانية اللجوء إلى هيئات تحكيم دولية محايدة ومستقلة، مما يعزز ثقتهم في البيئة الاستثمارية.

وفي سياق محدد يتعلق بمنح العقار الاقتصادي، وضع المرسوم التنفيذي 487-23 آلية خاصة لمعالجة التظلمات والطعون. فكما ذُكر سابقا، تتيح المادتان 8 و 9 للمترشح الذي لم يتم قبول طلبه أو يرى أنه قد غُبن، تقديم تظلم أولا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ثم تقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في حالة الرد السلبي على التظلم. هذه الآلية الإدارية المتخصصة توفر مسارا سريعا ومحددا لمعالجة النزاعات المتعلقة مباشرة بعملية منح العقار، قبل اللجوء المحتمل إلى القضاء أو التحكيم.

إن توفير هذه المسارات المتعددة لتسوية النزاعات، بدءا بالودية مرورا بالقضائية ووصولا إلى التحكيم، بالإضافة إلى الآليات الإدارية المتخصصة، يمنح المستثمرين خيارات متنوعة تتناسب مع طبيعة النزاع وظروفه، ويشكل ضمانة إضافية لحماية استثماراتهم وحقوقهم في الجزائر[2]

*** نموذج من ولاية تبسة: تجربة شركة "الواحة للصناعات الغذائية"**

تعتبر تجربة شركة "الواحة للصناعات الغذائية" في ولاية تبسة نموذجا حيا للاستفادة من آليات تسوية النزاعات. فقد تأسست هذه الشركة في عام 2021 للاستثمار في مجال الصناعات الغذائية، وحصلت على عقد امتياز على قطعة أرض في المنطقة الصناعية بتبسة.

وقد واجهت الشركة في عام 2023 مشكلة مع الإدارة المحلية، حيث تم إعذارها بسحب العقار بسبب عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة، رغم أن التأخير كان بسبب ظروف قاهرة خارجة عن إرادة الشركة، تمثلت في تأخر الحصول على رخصة البناء وبعض التراخيص الأخرى.

وقد لجأت الشركة أولا إلى الطعن الإداري أمام الوالي، الذي رفض طعنها. ثم لجأت إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، التي درست ملفها بعناية، واستمعت إلى ممثلي الشركة والإدارة المحلية، وأصدرت قرارا لصالح الشركة، يقضي بإلغاء قرار سحب العقار ومنح الشركة مهلة إضافية لإنجاز مشروعها.

---

[1]. المادة 17 من القانون رقم 22-18 المشار اليه سابقا.

[2]. المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

وقد أشاد مدير الشركة، بفعالية وسرعة هذه الآلية في تسوية النزاع، مؤكدا أنها ساهمت في إنقاذ مشروعه الاستثماري وحماية حقوقه، وأنها عززت ثقته في النظام القانوني الجزائري وشجعته على مواصلة الاستثمار وتوسيع نشاطه.

وقد تمكنت الشركة، بعد تسوية هذا النزاع، من إنجاز مشروعها في المهلة الإضافية الممنوحة لها، وبدأت في الإنتاج في نهاية عام 2023، ووفرت 70 منصب شغل مباشر لفائدة شباب المنطقة، مما يعكس الأثر الإيجابي لآليات تسوية النزاعات على تنمية الاستثمار وخلق فرص العمل[1].

المطلب الرابع الرقابة على استغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية

تعتبر الرقابة على استغلال الأصول العقارية، لا سيما تلك الفائضة والمتبقية ضمن الأملاك الوطنية، ركيزة أساسية لضمان حوكمة رشيدة للموارد العقارية للدولة وتحقيق أهداف التنمية المستدامة. يهدف هذا المطلب إلى تحليل آليات الرقابة المطبقة في الجزائر على استغلال هذه الأصول، مع التركيز على الجوانب الإدارية، آليات التقييم والمتابعة، والجزاءات المترتبة على مخالفة الالتزامات.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية

تتعدد الهيئات الإدارية التي تضطلع بمهام الرقابة على استغلال الأصول العقارية في الجزائر، وتتكامل أدوارها لضمان الاستغلال الأمثل لهذه الموارد الحيوية.

أولا: رقابة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI

مع صدور قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، والقانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، برز دور محوري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .(AAPI) تتولى الوكالة، من خلال "الشباك الوحيد" ومنصتها الرقمية للمستثمر، مهمة مركزية في عملية منح العقار الاقتصادي ومتابعة استغلاله[2]. تشمل رقابة الوكالة التأكد من مدى التزام المستثمرين بدفاتر الشروط المرفقة بعقود الامتياز، ومتابعة تقدم إنجاز المشاريع الاستثمارية ضمن الآجال المحددة. كما تساهم الوكالة في توفير المعلومات حول عروض العقار الاقتصادي المتاحة للاستثمار، مما يعزز الشفافية

[1]. غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة. (2023). "الفرص الاستثمارية في ولاية تبسة". منشورات غرفة التجارة والصناعة لولاية تبسة، الجزائر.

[2]. بوسته جمال، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حكومة العقار الاقتصادي"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 1، 2024، ص 596-607.

ويوجه المستثمرين نحو الفرص المتاحة[1]. يهدف تدخل الوكالة إلى ضمان توجيه العقار الاقتصادي نحو مشاريع ذات قيمة مضافة حقيقية للاقتصاد الوطني، ومكافحة المضاربة العقارية أو تحويل الأصول عن وجهتها الأصلية.

ثانيا: رقابة مصالح أملاك الدولة

تضطلع مصالح أملاك الدولة بدور تاريخي ومحوري في إدارة وحماية الأملاك الوطنية، بما في ذلك الأصول العقارية الفائضة والمتبقية. تتجاوز مهامها مجرد الحفظ والتسجيل لتشمل رقابة فعالة على عمليات التسيير والاستغلال. فوفقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، تتولى هذه المصالح جرد الأملاك العقارية التابعة للدولة ومتابعة وضعيتها القانونية والمادية[2]، كما تلعب دورا أساسيا في عملية تقييم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة قبل التصرف فيها، سواء بالبيع بالمزاد العلني كقاعدة عامة، أو بالتراضي في حالات استثنائية، وهو ما يمثل آلية رقابية لضمان عدم التفريط في ممتلكات الدولة بأقل من قيمتها الحقيقية[3]. بالإضافة إلى ذلك، تشارك مصالح أملاك الدولة في لجان متابعة الاستثمار وتساهم في مراقبة مدى احترام المستفيدين من العقارات لالتزاماتهم التعاقدية، خاصة فيما يتعلق بالعقارات الممنوحة في إطار الامتياز.

ثالثا: آليات التقييم والمتابعة

تعتمد الرقابة الإدارية على مجموعة من الآليات لتقييم مدى الالتزام بشروط استغلال الأصول العقارية ومتابعة تنفيذها. يعتبر التقييم العقاري، الذي تقوم به أساسا مصالح أملاك الدولة، آلية محورية لضمان تحديد القيمة العادلة للعقار قبل التصرف فيه، مما يحمي مصالح الدولة[4]. ومع ذلك، تبرز الحاجة إلى وضع معايير وأسس واضحة ومحددة لعملية التقييم لتعزيز شفافيتها ومصداقيتها[5].

---

[1] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI – الموقع الرسمي: https://aapi.dz/ar/accueil-ar/ تم الإطلاع عليه بتاريخ 2025/05/02 على الساعة 22:00

[2]. القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990، لا سيما المواد المتعلقة بتكوين وتسيير الأملاك الوطنية.

[3]. حرز الله، كريم. "تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ."المجلد 8، العدد 1، 2014، ص 214-

[4]. حرز الله كريم، مرجع سابق ص 216.

[5]. المرجع نفسه ص 217.

من جانب آخر، تمثل المتابعة الدورية آلية رقابية أساسية، تمارسها مختلف الهيئات حسب اختصاصها. فالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتابع مدى وفاء المستثمرين بالتزاماتهم الواردة في دفاتر الشروط، والوكالات العقارية المحلية تتابع استخدام العقارات الحضرية، بينما يمكن للإدارة الجبائية ممارسة رقابة لاحقة عبر إعادة تقييم العقارات بناء على قيمتها التجارية الحقيقية، كجزء من مهامها في الرقابة الجبائية الشاملة[1].

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الالتزامات

لضمان احترام الالتزامات التعاقدية والقانونية المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي الممنوح في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وحماية للمصلحة العامة، أقر المشرع الجزائري، لا سيما من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-487، آليات جزائية تتدرج في شدتها، يمكن للإدارة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تطبيقها في مواجهة المستثمر المقصر.

أولا: الإعذار

يعتبر الإعذار الإجراء الأولي الذي تلجأ إليه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة ملاحظة أي تقصير من جانب المستفيد من الامتياز في الوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 أو في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز. يهدف الإعذار إلى تنبيه المستثمر رسميا بضرورة تدارك التقصير والعودة إلى الالتزام ببنود العقد وشروطه. وقد نظمت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 إجراءات الإعذار بدقة، حيث نصت على ضرورة توجيه إعذارين متتاليين للمستثمر المقصر قبل الوصول إلى مرحلة الفسخ.[2]

يتم تبليغ الإعذار الأول للمستفيد من الامتياز عن طريق محضر قضائي، وذلك على العنوان المحدد في عقد الامتياز، لضمان وصوله بشكل رسمي وقانوني. يُمنح المستثمر مهلة شهرين) ابتداء من تاريخ تبليغ الإعذار الأول لتصحيح وضعيته والوفاء بالتزاماته. إذا استمر التقصير بعد انقضاء هذه المهلة، تقوم الوكالة بتبليغ المستثمر بإعذار ثانٍ بنفس الطريقة (عن طريق محضر قضائي)

[1]. العايب، سامية. "الرقابة الجبائية في الجزائر". مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الرقابة الجبائية في الجزائر المنعقد بتاريخ26 أكتوبر 2015، جامعة 08 ماي 1945،كلية الحقوق و العلوم السياسية قالمة.

[2]. المادة 17، الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المشار إليه سابقا.

وبنفس الأجل (شهرين)[1]. يعتبر استنفاد هذين الإعذارين دون استجابة من المستثمر شرطا أساسيا لجواز لجوء الوكالة إلى الجزاء الأشد وهو فسخ العقد.

ثانيا: فسخ عقد الامتياز

يعد فسخ عقد الامتياز الجزاء الأشد الذي يمكن أن يطبق على المستثمر في حالة إخلاله الجسيم بالتزاماته، يميز المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بين حالتين رئيسيتين للفسخ:

- الفسخ الاتفاقي: يمكن إنهاء عقد الامتياز في أي وقت بناء على اتفاق متبادل بين الطرفين (الوكالة والمستثمر)، وذلك وفقا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 17 [2].

- الفسخ الانفرادي بمبادرة من الوكالة: وهو الجزاء المترتب على عدم احترام المستفيد من الامتياز لشروط المرسوم التنفيذي أو لبنود دفتر الشروط. لا يتم اللجوء إلى هذا النوع من الفسخ إلا بعد استنفاد إجراءات الإعذار المذكورة سابقا (توجيه إعذارين وبقائهما دون جدوى). في هذه الحالة، تتخذ الوكالة قرارا بالفسخ بصفة انفرادية[3]، وبناء على قرار الفسخ المبلغ للمستثمر، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز بشكل رسمي[4]، يترتب على الفسخ، كقاعدة عامة، استرجاع الدولة للعقار محل الامتياز.

ثالثا: التعويض عن الضرر

بالإضافة إلى جزاء الفسخ واسترجاع العقار، قد يطرح التساؤل حول إمكانية مطالبة المستثمر المقصر بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالإدارة أو بالمال العام نتيجة إخلاله بالتزاماته. لم يتطرق المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بشكل مباشر لمسألة التعويض المستحق للدولة في حالة فسخ العقد بسبب خطأ المستثمر. ومع ذلك، تخضع هذه المسألة للقواعد العامة للمسؤولية العقدية والإدارية المعمول بها في القانون الجزائري.

فإذا ترتب على إخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته (مثل عدم إنجاز المشروع في الآجال، أو إحداث أضرار بالعقار الممنوح، أو استغلاله في غير الغرض المخصص له) ضرر مادي أو معنوي للدولة، يمكن لهذه الأخيرة، من حيث المبدأ، المطالبة بالتعويض استنادا إلى قواعد المسؤولية العقدية

---

[1]. المادة 17، الفقرة 4 من المرسوم نفسه.

[2]. المادة 17، الفقرة 1 من المرسوم نفسه.

[3]. المادة 17، الفقرتان 1 و 3 من المرسوم رقم 23-487 المشار اليه سابقا.

[4]. المادة 17، الفقرة 5 من المرسوم نفسه.

المنصوص عليها في القانون المدني[1]، أو قواعد المسؤولية الإدارية إذا كان الخطأ يرقى إلى مستوى الخطأ الجسيم المبرر للمسؤولية الإدارية[2]. يتطلب إقرار التعويض عادة إثبات الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما أمام الجهات القضائية المختصة، ما لم ينص دفتر الشروط أو العقد على بنود جزائية محددة (غرامات تأخيرية أو تعويضات اتفاقية).

تجدر الإشارة إلى أن الجزاءات الإدارية كالفسخ تختلف طبيعتها عن التعويض المدني أو الإداري عن الضرر، فالأولى تهدف أساسا إلى ضمان تنفيذ العقد أو إنهائه عند الاقتضاء، بينما يهدف التعويض إلى جبر الضرر الفعلي الذي لحق بالطرف المتضرر[3].

[1]. المادة 106 من الأمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون". يترتب على الإخلال بالالتزامات العقدية المسؤولية عن تعويض الضرر الناجم عن هذا الإخلال وفقا للمادة 119 وما بعدها.

[2]. بوضياف، عمار. "الوجيز في القانون الإداري". الطبعة السادسة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص345 وما بعدها (حول مسؤولية الإدارة والمتعاقدين معها).

[3]. لعشب، محفوظ. "النظام القانوني لإنهاء العقد الإداري". مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 1، 2019، ص 450-465.

خلاصة الفصل

كشف تحليل الإطار التنظيمي الجزائري لاستغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمستثمرين، مع إشارة لولاية تبسة، عن نتائج رئيسية تخص الإطار المؤسساتي وآليات المنح والرقابة.

فيما يتعلق بالإطار المؤسساتي، تبين أن تسيير العقار الاقتصادي تشرف عليه هيئات وطنية ومحلية متكاملة الأدوار، أبرزها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) التي أصبحت مركزية بموجب قانون الاستثمار 22-18 والمرسوم 22-296، إلى جانب الدور المستمر لمصالح أملاك الدولة وهيئات أخرى كالمجلس الوطني للاستثمار والوكالات العقارية. وتعتمد فعالية هذا الإطار، بما في ذلك في تبسة، على التنسيق وتوفر الموارد وتبسيط الإجراءات.

أما آليات المنح والرقابة، فيحكمها أساسا المرسوم التنفيذي 23-487، الذي اعتمد نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية محورية، ويرتكز منح الامتياز على شروط دقيقة تتعلق بجدية المشروع وقدرات المستثمر والتوافق مع مخططات التنمية والتعمير والبيئة، وتتبع إجراءات محددة تبدأ بالطلب عبر المنصة الرقمية وتنتهي بإبرام العقد بعد دراسة معمقة. وللمستفيد حقوق (كالاستغلال والتحويل لتنازل) وعليه التزامات (كإنجاز المشروع ودفع الإتاوة)، مع توفير ضمانات قانونية وشفافية لتعزيز الاستثمار.

وتعتبر آليات الرقابة، التي تمارسها عدة جهات مع فرض جزاءات عند المخالفة، حيوية لضمان حسن الاستغلال.

وفي ولاية تبسة، يتطلب تقييم تطبيق هذه الآليات الجديدة متابعة للبيانات الرسمية المستقبلية نظرا لحداثة النصوص.

إجمالا، وضع المشرع إطارا تنظيميا ومؤسساتيا متكاملا لتفعيل استغلال هذه الأصول العقارية، ويعتمد نجاحه، وطنيا وفي تبسة، على كفاءة المؤسسات وشفافية الآليات والقدرة على التكيف، مع أهمية الرقمنة ودور شبكات التقييم. ويبقى التحدي الأكبر في ترجمة النصوص إلى واقع اقتصادي ملموس، مما يستدعي تقييما مستمرا.

خاتمـــة

في ختام هذه الدراسة التي سعت إلى تقييم الإطار القانوني لتثمين الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مع التركيز على القانون رقم 23-17، انطلقنا من إشكالية محورية تتساءل عن مدى مساهمة هذا القانون في إرساء إطار فعال لتثمين هذه الأصول، وعن الآليات والضمانات التي يوفرها لتحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المال العام

وقد أظهرت الدراسة أن هذا النص القانوني جاء ليملأ فراغا تشريعيا طال أمده في مجال تسيير الأملاك العقارية من خلال ضبط مفاهيم دقيقة و تحديد الجهات المخولة بالتقييم و التصرف وإعتماد مقاربة جديدة قائمة على الشفافية و حسن الإستغلال، بما ينسجم مع أهداف التنمية الإقتصادية المستدمة. كما أبرزت أن فعالية هذا الإطار تبقى مرهونة بمدى التنسيق المؤسساتي بين الفاعلين العموميين، وتوفير قواعد بيانات دقيقة ومحدثة.

وفي ظل الطموحات التي يعكسها هذاالقانون، يبقى التحدي الأكبر في ضمان تطبيقه الواقعي، بعيدا على العراقيل الإدارية، الأمر الذي يستدعي تفعيل المتابعة التقنية و القانونية لكل مراحل التثمين و التنازل.

وقد توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، يمكن إجمالها على الصعيدين النظري والميداني.

على الصعيد النظري

تبين من خلال التحليل المعمق للقانون رقم 23-17 أنه يمثل تطوراً تشريعياً هاماً يهدف إلى تنظيم وعقلنة استغلال العقار الاقتصادي. فقد سعى المشرع إلى توفير إطار أكثر شفافية ومرونة مقارنة بالترتيبات السابقة، من خلال تحديد أصناف العقارات المعنية، ووضع آليات جديدة للمنح كصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وهو ما يفترض أن يشجع على توطين الاستثمارات المنتجة. كما تضمن القانون أحكاماً تهدف إلى حماية المال العام، عبر تحديد شروط والتزامات واضحة على عاتق المستثمرين، وآليات للرقابة والمتابعة. وبذلك، يسعى القانون نظرياً إلى إيجاد نقطة توازن بين ضرورة جذب الاستثمار وحتمية المحافظة على ممتلكات الدولة.

على الصعيد الميداني:

بناءً على الدراسة بولاية تبسة واستنباطاً للعراقيل المذكورة كشفت الدراسة الميدانية بولاية تبسة عن واقع مغاير نسبياً للآمال المعقودة على النص القانوني. فقد تم التوصل إلى أن تطبيق القانون 23-17 يواجه تحديات عملية تحد من فعاليته وأبرز هذه النتائج:

1. نقص التنسيق بين الإدارات المحلية لوحظ وجود ضعف في التنسيق بين مختلف المصالح الإدارية المتدخلة في عملية منح العقار أملاك الدولة الصناعة، التعمير، وكالة ترقية الاستثمار، وغيرها، مما يؤدي إلى تضارب في الإجراءات وتأخير في معالجة الملفات.

2. تأثير محدود على وتيرة الاستثمار الفعلية: رغم الأهداف الطموحة للقانون، فإن أثره على تسريع وتيرة الاستثمار الفعلي في العقار الاقتصادي بولاية تبسة لا يزال محدوداً بسبب العراقيل الإجرائية والتنظيمية السائدة.

3. ضعف مواكبة الإدارة المحلية للمستجدات الرقمية تبين أن الاعتماد على الإجراءات الورقية التقليدية لا يزال هو السائد، مع غياب ملحوظ للرقمنة الفعالة التي من شأنها تسريع وتيرة العمل وتحقيق الشفافية المطلوبة.

وإجابة على الإشكالية المطروحة، يمكن القول بأن القانون 17-23 يوفر إطاراً قانونياً نظرياً واعداً، إلا أن مساهمته الفعلية في تثمين الأصول العقارية وتحقيق التوازن المنشود تبقى رهينة تجاوز العراقيل الميدانية، وفي مقدمتها بطء التسيير الإداري.

وبناء على هذه النتائج، نقترح التوصيات التالية، مع التركيز على ولاية تبسة

1. إعادة هندسة الإجراءات الإدارية وذلك من خلال تبسيط المسارات البيروقراطية وضمان فعالية التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية، وتحديد صلاحيات ومسؤوليات كل جهة بشكل واضح .

2. الدعوة إلى مراجعة شاملة وتبسيط جذري للإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي بولاية تبسة، مع تحديد آجال قصوى للبت في الملفات وتفعيل مبدأ "صمت الإدارة يعتبر موافقة" في حالات محددة.

3. إنشاء منصة رقمية موحدة لتسيير العقار الاستثماري تعمل على رقمنة و توحيد عمليات تسجيل، تخصيص و متابعة العقارات الإستثمارية لضمان الشفافية و تسريع الإجراءات

4. تطوير وتعميم منصة رقمية تفاعلية على مستوى ولاية تبسة تسمح بإيداع ومتابعة ملفات طلب العقار عن بعد وتضمن التبادل الآني للمعلومات بين مختلف الإدارات المعنية، مما يقلل من البطء ويعزز الشفافية.

5. تفعيل لجان تنسيق محلية ذات صلاحيات موسعة إنشاء أو تفعيل لجان تنسيق على مستوى ولاية تبسة تضم ممثلين عن كافة الإدارات المتدخلة مع منحها صلاحيات فعلية لتسوية الإشكالات العالقة وتسريع وتيرة دراسة الملفات.

6. برامج تكوين متخصصة للموظفين المحليين تنظيم.

إن تجاوز هذه التحديات هو الكفيل بجعل القانون 23-17 أداة فعالة حقيقية لتثمين الأصول العقارية، وتشجيع الاستثمار المنتج، وحماية المال العام، بما يخدم التنمية المستدامة على الصعيدين المحلي والوطني.

قائمة المصادر والمراجع

أولًا: المصادر

أ. القوانين:

1. القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
2. القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990، لا سيما المواد المتعلقة بتكوين وتسيير الأملاك الوطنية.
3. القانون 22-18، المؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية رقم 50، المؤرخة في 28 يوليو 2022.
4. القانون 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد73، صادرة في 16 نوفمبر 2023.

ب. الأوامر:

1. الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل.

ج. المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخفي 02 ماي 2009، يحدد شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المخصصة للمصالح أو المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27 الصادرة بتاريخ 03 ماي 2009 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

3. المرسوم التنفيذي 23 – 487، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز القابل للتحيل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 85.
4. المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.
5. المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

د. التقارير:

1. الشركة الوطنية للحديد والصلب (فرع الونزة)، "قائمة الأصول العقارية الفائضة."
2. مديرية الصناعة والمناجم لولاية تبسة، "تقرير حول وضعية المؤسسات العمومية المحلة في قطاع المناجم."
3. مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، "تقرير حول الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية."
4. مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، "تقرير حول الأصول العقارية المتبقية المؤسسات العمومية المحلة."
5. مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة، "محاضر جرد الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة."
6. مؤسسة توزيع الكهرباء والغاز (سونلغاز)، "قائمة الأصول العقارية الفائضة."
7. مؤسسة مناجم الفوسفات، "قائمة الأصول العقارية الفائضة."
8. وزارة الصناعة والمناجم، "دليل الاستثمار في ولاية تبسة."
9. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، "إحصائيات حول الأصول العقارية الفائضة في ولاية تبسة."

10. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، "إحصائيات حول الأصول العقارية المتبقية في ولاية تبسة."
11. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مقارنة إحصائية بين الأصول العقارية المتبقية والفائضة في ولاية تبسة.

ثانيا: المراجع

الكتب

1. بوجردة مخلوف، "العقار الصناعي"، دار هومة، الجزائر، ط1، 2006.
2. بوضياف، عمار. "الوجيز في القانون الإداري". الطبعة السادسة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص345 وما بعدها (حول مسؤولية الإدارة والمتعاقدين معها).
3. عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2023.
4. عبد الرحمن مباركي، "العقار الاقتصادي في الجزائر: الإشكاليات والحلول"، دار الهدى، الجزائر، 2023 .
5. عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الثالثة، 2000.
6. فريدة مزياني، "تقييم المشاريع الاستثمارية: المعايير والآليات"، دار الحكمة، الجزائر، 2023.
7. محمد الصغير بعلي، "العقود الإدارية"، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023.
8. محمد خليفي، "العقود الإدارية في القانون الجزائري"، دار الهدى، الجزائر، 2023 .

أطروحات الدكتوراه

1. خوادجية سميحة خان، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري قسنطينة1، 2012.
2. سعاد مقني، "الرقمنة كآلية لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2023.
3. نادية ضيف، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي"، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2023.

مقالات علمية

1. بلحطاب بن حرز الله و بن يطو محمد "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 23-17)"، مجلة البجوث القانونية والاقتصادية، المجلد 8 العدد1 .2025.
2. بن عيسى زهية، تطور النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 12، 2019،
3. بوسته جمال، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حكومة العقار الاقتصادي"، المجلة الأكادمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 1، 2024.
4. بوشريط حسناء، "النظام القانوني للأصول المتبقية والفائضة في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد 15، 2022.
5. رشيد خلوفي، "الرقابة على تنفيذ المشاريع الاستثمارية"، مجلة الإدارة، العدد 14، 2024.
6. عرابة الحاج، دور العقار الصناعي في تنمية الاستثمار في الجزائر "، مجلة الاقتصاد و التنمية، العدد 8، 2020.
7. عمار علوي، "النظام القانوني للعقود الإدارية"، مجلة المحكمة العليا، العدد 20، 2024.
8. كمال بوشامة، "الضمانات القانونية لمنح العقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 22، 2024.
9. لعشب، محفوظ. "النظام القانوني لإنهاء العقد الإداري". مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 1، 2019.
10. ليلى زروقي، "القيود الواردة على الملكية العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 22، 2023.
11. ليلى زروقي، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر« ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 21، 2024.
12. محمد بوضياف، "الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين الخدمة العمومية في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 18، 2023.
13. محمد لمين لعجال، "الرقابة على المشاريع الاستثمارية في الجزائر"، مجلة الإدارة، العدد 17، 2024.

14. نور الدين حاروش، "آليات تقييم المشاريع الاستثمارية في الجزائر"، مجلة الإدارة والتنمية، العدد 20، 2024.

ملتقيات

1. العايب، سامية. "الرقابة الجبائية في الجزائر". مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الرقابة الجبائية في الجزائر المنعقد بتاريخ26 أكتوبر 2015، جامعة 08 ماي 1945،كلية الحقوق و العلوم السياسية قالمة.

المواقع الإلكترونية

https://aapi.dz/ar/accueil-ar/

فهرس المحتويات

الفهرس	
شكر وعرفان	–
الإهــداء	–
قائمة المختصرات:	–
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للأصول العقارية الفائضة والمتبقية	
المبحث الأوّل: مفهوم الأصول العقارية المتبقية	11
المطلب الأوّل: التعريف القانوني للأصول العقارية المتبقية	11
الفرع الأوّل: التعريف وفقا للقانون 17/23	11
الفرع الثاني: التطوّر التاريخي للأصول المتبقية في التشريع الجزائري	12
المطلب الثاني: خصائص الأصول العقارية المتبقية	12
المطلب الثالث: أنواع الأصول العقارية المتبقية	15
الفرع الأول: تصنيف الأصول المتبقية حسب طبيعتها	15
الفرع الثاني: تصنيف الأصول المتبقية حسب موقعها	16
الفرع الثالث: تصنيف الأصول المتبقية حسب حالتها	18
المطلب الرابع: المقصود بتحديد وتسجيل الأصول العقارية المتبقية	19
الفرع الأول: جرد الأصول العقارية المتبقية من طرف مصالح أملاك الدولة	19
الفرع الثاني: تسجيل الأصول المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة	19
الفرع الثالث: إدراج الأصول المتبقية في بنك المعطيات العقارية	20
المبحث الثاني: مفهوم الأصول العقارية الفائضة	21
المطلب الأول: التعريف القانوني للأصول العقارية الفائضة	21
الفرع الأول: التعريف وفقا للقانون 17/23	21
الفرع الثاني: الحالات المحدّدة للأصول الفائضة في القانون	22
المطلب الثاني: خصائص الأصول العقارية الفائضة	24
الفرع الأول: الارتباط بالمؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة	24

الفرع الثاني: عدم الضرورة للنشاط الأساسي للمؤسسة	24
الفرع الثالث: إجراءات التصريح بالأصول الفائضة	25
الفرع الرابع: الوضعية القانونية بعد التصريح	25
المطلب الثالث: أنواع الأصول العقارية الفائضة	28
الفرع الأول: الأصول غير المستغلة أو غير المخصصة	28
الفرع الثاني: الأصول غير المتوافقة مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة	28
الفرع الثالث: الأصول المستقلة أو القابلة للفصل	29
الفرع الرابع: الأصول التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير	29
الفرع الخامس: الأصول المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية	30
المطلب الرابع: المقصود بتصنيف الأصول العقارية كفائضة ودمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة	31
الفرع الأول: التصريح بالأصول الفائضة وفقا للمادة 05 من القانون 17/23	31
الفرع الثاني: تقييم وتصنيف الأصول الفائضة	32
الفرع الثالث: إدماج الأصول الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة	32
الفرع الرابع: التنظيم المحدد لكيفيات تطبيق المادة 05 من القانون 23/17	33
الفصل الثاني: الإطار التنظيمي لاستغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية	
المبحث الأول: الإطار المؤسساتي لتسيير الأصول العقارية الفائضة والمتبقية	36
المطلب الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	36
الفرع الأول: صلاحيات الوكالة في مجال العقار الاقتصادي	36
الفرع الثاني: آليات تسيير العقار الاقتصادي من طرف الوكالة	37
الفرع الثالث: المنصة الرقمية للمستثمر وبنك المعطيات العقارية	38
الفرع الرابع: العلاقة بين الوكالة والمستثمرين	39
المطلب الثاني: دور الوكالات المتخصصة في تسيير العقار الاقتصادي	40
الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي	40
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي	42

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري	43
الفرع الرابع: التنسيق بين مختلف الوكالات	43
المطلب الثالث: دور مصالح أملاك الدولة	44
الفرع الأول: مهام مصالح أملاك الدولة في تسيير الأصول العقارية	45
الفرع الثاني: إجراءات تسجيل الأصول ضمن الأملاك الخاصة للدولة	47
الفرع الثالث: التنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	48
الفرع الرابع: الرقابة على استغلال الأصول العقارية	50
المطلب الرابع: التسيير المؤسساتي للأصول بين القاعدة القانونية ومتطلبات الاستثمار	50
الفرع الأول: التكامل بين القانون 23/17 وقانون الاستثمار 18/22:	51
الفرع الثاني: دور العقار الاقتصادي في تعزيز الاستثمار	52
الفرع الثالث: الضمانات المشتركة بين القانونين:	54
الفرع الرابع: آلية التنسيق بين الهيئات المكلّفة بالاستثمار والعقار الاقتصادي	55
المبحث الثاني: آليات المنح والرقابة للأصول العقارية الفائضة	56
المطلب الأول: نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل	56
الفرع الأول: شروط منح الامتياز بالتراضي وفقا للمرسوم 23-487	57
الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل	59
المطلب الثاني اجراءات الحصول على الاصول العقارية	69
الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة عبر المنصة الرقمية للمستثمر	69
الفرع الثاني: دراسة الطلب من طرف شبكة تقييم المشاريع	73
الفرع الثالث: إصدار قرار منح الامتياز	76
الفرع الرابع: إبرام عقد الامتياز وتسليم العقار	79
المطلب الثالث: الضمانات الممنوحة للمستثمرين	83
الفرع الأول: استقرار النظام القانوني	84
الفرع الثاني: الشفافية في منح العقار الاقتصادي	85
الفرع الثالث: حماية حقوق المستثمرين	86

الفرع الرابع: آليات تسوية النزاعات	88
المطلب الرابع الرقابة على استغلال الأصول العقارية الفائضة والمتبقية	90
الفرع الأول: الرقابة الإدارية	90
الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الالتزامات	92
خلاصة الفصل	95
خاتمـــة	96
قائمة المصادر والمراجع	100
فهرس المحتويات	106
ملخص:	111

ملخص:

تعالج هذه المذكرة موضوع الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية في ظل القانون 23-1، الذي جاء لتأطير وتثمين العقار الاقتصادي وتحسين طرق تسييره بعد حل بعض المؤسسات العمومية تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني المنظم لهذه الأصول، وتحليل الإشكاليات العملية المرتبطة بها، خاصة ما تعلق بآليات الاسترجاع والتخصيص مع دراسة حالة تطبيقية لعقار متبق تابع لمؤسسة اقتصادية محلولة بولاية تبسة .

توصلت الدراسة إلى وجود قصور في تطبيق النصوص القانونية رغم وضوحها، مما يتطلب إعادة النظر في الإجراءات العملية وتفعيل دور الهيئات المعنية بشكل أكثر تنسيقا وفعالية .

الكلمات المفتاحية : الأصول العقارية المؤسسات العمومية الاقتصادية، القانون 17-23 العقار الفائض العقار المتبقي التسيير العقاري.

Abstract:

This dissertation addresses the issue of surplus and residual real estate assets of public economic enterprises, within the framework of Law 17-23, which aims to regulate and enhance economic land use following the dissolution of certain public enterprises.

The study seeks to analyze the legal framework applicable to these assets, highlighting practical issues related to the mechanisms of recovery and allocation, through a case study of a residual property located in the Wilaya of Tébessa.

The analysis reveals shortcomings in the implementation of legal texts, despite their clarity, which calls for a revision of practical procedures and better coordination among the relevant bodies.

Keywords: real estate assets, public economic enterprises, Law 17-23, surplus property, residual property, land management.