جامعةالشهيد الشيخ العربي التبسي -تبسة -
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم قانون خاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون أعمال
بعنوان:

النظام القانوني للعقار الإقتصادي في قانون الإستثمار

إعداد الطالبتين:
❖ بليردوح رقية
❖ مسقلجي ليليا

إشراف الأستاذة:
كردي نبيلة

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
زمال صالح	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
كردي نبيلة	أستاذة	مشرفا
مبروك حدة	أستاذة	مناقشا

السنــة الجامعيــة: 2024-2025

جامعةالشهيد الشيخ العربي التبسي -تبسة –
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم قانون خاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون أعمال
بعنوان:

النظام القانوني للعقار الإقتصادي في قانون الإستثمار

إعداد الطالبتين:
❖ بليردوح رقية
❖ مسقلجي ليليا

إشراف الأستاذة:
كردي نبيلة

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
زمال صالح	أستاذ محاضر –أ-	رئيسا
كردي نبيلة	أستاذة	مشرفا
مبروك حدة	أستاذة	مناقشا

السنـــــة الجامعيـــة: 2024-2025

السنـــــة الجامعيـــة: 2024-202

بـــــسم الله الرحـــمـــــان الرحـــيـــــــم

[هُوَ ٱلَّذِى جَعَلَ لَكُمُ ٱلۡأَرۡضَ ذَلُولٗا فَٱمۡشُواْ فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُواْ مِن رِّزۡقِهِۦۖ وَإِلَيۡهِ ٱلنُّشُورُ]

سورةالملك: 15

الشكر والعرفان

:شكر وتقدير نتقدّم بخالص الشكر وعظيم التقدير والامتنان إلى الأستاذة الفاضلة كردي نبيلة، المشرفة الكريمة على هذا العمل العلمي، لما تفضلت به من جهد علمي قيّم، وتوجيهات سديدة، وملاحظات بنّاءة كان لها بالغ الأثر

في إثراء هذا البحث والارتقاء به إلى المستوى الأكاديمي المرجو. لقد كانت الأستاذة مثالاً يُحتذى في الانضباط العلمي، والحرص على الجودة، والدقة في المتابعة، ولم تبخل علينا بعلمها وخبرتها، فكان إشرافها نبراسًا أنار لي طريق البحث، ودافعًا نحو الاجتهاد والإتقان. وإننا إذا نعبّر عن بالغ شكرنا وامتنانا، نسأل الله أن يجزيها خير الجزاء، وأن يبارك في علمها و جهودها، وان يجعل ما قدمته لنا في ميزان حسناتها و يمن عليها بدوام التوفيق و السداد في مسيرتها العلمية و العملية.

الاهداء

(وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين) الحمد لله عند البدء و عند الختام فما تناهى درب ولا ختم جهد ولا سعي الا بفضله ، ها نحن اليوم نتوج اللحظات الأخيرة في ذلك الطريق بعد تعب و مشقة دامت خمس سنوات في سبيل الحلم و العلم حملت في طياتها أمنيات الليالي وأصبحت اليوم للعين قرة ، ها نحن اليوم نقف على عتبات تخرجنا نقطف ثمار تعبنا وندفع قبعاتنا بكل فخر فاللهم لك الحمد إذا رضيت ولكن الحمد بعد الرضا لانك أعنتنا على إتمام هذا النجاح و تحقيق حلمنا وبكل حب نهدي ثمرة نجاحنا و تخرجنا:

إلى كل من كلل العرق جبينه ومن علمني أن النجاح لا يأتي الا بالصبر و الإصرار إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبدا من بذل الغالي و النفيس و استمديت منه قوتي و إعتزازي بذاتي أبي طارق مسقلجي

إلى من جعلت الجنة تحت أقدامها و سهلت لي الشدائد بدعائها إلى الإنسانة العظيمة التي لطالما تمنت أن تقر عينها في يوم كهذا أمي وناسة

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى من شددت عضدي بهم فكانوا ينابيع أرتوي منها الى خيرة أيامي و صفوتها إلى قرة عيني إخواتي الغالين أختي رحمة و زوجها عادل و طفليهما و أخي فادي و زوجته مروى

إلى شخصي المفضل أنيس الروح و رفيقها و سندي بعد الله و أهلي كنت دائما الداعم و اليد التي امسك بها في عتمتي أنور جابري

إلى رُقيّة صديقتي و رفيقة القلب

كنت الوطن الذي أستند إليه كلما مالت بي الأيام.

كنت المواساة حين ضاقت الخطى و الضحكة التي تُنسي الهمّ

تخرّجنا اليوم ليس مجرد نهاية طريق بل شهادة عرفان لكِ لأنكِ كنتِ أحد أجمل أقداري.

شكرًا لأنكِ كنتِ الصدفة الأجمل والداعم الوفي

لكل من كان عونا و سندا في هذا الطريق للأصدقاء الأوفياء و رفقاء السنين لأصحاب الشدائد و الأزمات

إلى من أفاضني بمشاعره و نصائحه المخلصة اليكم عائلتي

اهداديكم هذا الإنجاز و ثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته ها أنا اليوم أكملت و أتممت أول ثمراته بفضله

ليليا

الاهداء

﴿إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا﴾

لأن الله لا يخذل قلبًا تعلق به، ولا ينسى دعاءً خرج من أعماق الألم، جاءت هذه اللحظة، لحظة الوصول، محمّلة بكل مشاعر الراحة بعد التعب، والانتصار بعد الصبر الطويل.

أهدي هذا العمل أولًا لنفسي،

لمن قاومت كثيرًا، وتجاوزت كل ما خذلها،

للتي لم تتوقف رغم الضغوط، ولم تنكسر رغم التراكم،

شكرًا لي، لأنني واصلت... لأنني آمنت... لأنني وصلت.

إلى أمي هنيدة،

الحنان الذي لا يشبهه حنان،

كنتِ دومًا صديقتي الأولى، والمصدر الذي أعود له كلما ضعت،

دعواتكِ كانت السلاح السري، وصبركِ كان المعين الذي ساندني دون أن تطلبي شيئًا في المقابل...

هذا النجاح لكِ، كما هو لي.

وإلى أبي مولود،

شكرًا لأنك كنت دائمًا القوة الهادئة التي أستند إليها،

كنت الحضور الثابت في حياتي، والعقل الذي أعود إليه بثقة،

دعمتني بصمتك الحكيم، ونصائحك التي حملت الحب والخبرة معًا،

وجودك كان بركة، وحديثك كان طمأنينة،

أهديك هذا العمل بكل فخر، لأنك كنت، وستبقى، أحد أعظم أسباب نجاحي.

لك منّي كل الامتنان، والتقدير، والحب الذي لا يقدر بثمن.

إلى إخوتي: مليكة، هناء، محمد، ياسمين، ماريا،

لكم مكانة عظيمة في القلب،

أنتم النور الذي يضيء دروب الحياة،

أهديكم هذا العمل عربون محبة وامتنان، لما تمثلونه لي من دعم وفرح وأمان.

إلى أهلي جميعًا،

لكم الامتنان والوفاء،

أنتم الأصل والجذر، أنتم الحضور الدائم في القلب،

أهدي هذا العمل إليكم، لأنكم تستحقون كل التقدير والمحبة.

إلى صديقاتي العزيزات: رؤيا، شيماء،

رفقتكن كانت نعمة، ووجودكن أضفى على هذا المشوار الكثير من الجَمال،

شكرًا لقلوبكن النقية، ولكل لحظة صادقة جمعتنا.

وأخيرًا... إلى ليليا،

لك تقديري وامتناني،

شكرًا لصدقك، ولعفويتك، ولكل مرة كنتِ فيها قريبة رغم البعد.

رقية

مقدمة

مقدمة:

"العقار الاقتصادي هو الركيزة الأساسية لأي مشروع استثماري ناجح، وتحقيق النجاعة الاقتصادية يمر حتما عبر ضبط إطاره القانوني."

بهذه الكلمات، شدد وزير الصناعة والإنتاج الصيدلاني **علي عون**، في تصريح له لجريدة *الشروق اليومي* بتاريخ **17 أكتوبر 2023**، على أهمية العقار الاقتصادي كأداة إستراتيجية في النهوض بالاقتصاد الوطني، لاسيما في ظل سعي الدولة الجزائرية إلى خلق مناخ استثماري جاذب وفعال.

لقد أدركت الجزائر، في ظل التحديات الاقتصادية الراهنة، أن من بين العراقيل الأساسية التي واجهت مسار تنويع العقار الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، هو غياب إطار قانوني فعال للعقار الاقتصادي، سواء من حيث الشفافية أو من حيث المرونة في التخصيص والمتابعة، فالعديد من المشاريع تعطلت بسبب غياب آليات قانونية تضمن الاستغلال العقلاني للعقار، وتمنع الممارسات الريعية والمضاربات العقارية، خاصة في غموض الإطار التشريعي وتداخل الجهات المكلفة بمنح العقار ومراقبة استغلاله.

فالعقار الاقتصادي يعد من أهم العوامل المؤثرة في قرارات المستثمرين، باعتباره الوعاء الذي تقام عليه المشاريع الاستثمارية، وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذه المسألة من خلال إدراجها في صلب القوانين المتعلقة بالاستثمار كان من أبرزها صدور القانون رقم22-18، المؤرخ في 22 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار والذي يهدف إلى تحسين مناخ الأعمال وتبسيط الإجراءات لجذب المستثمرين الوطنيين و الأجانب، كما رافق هذا القانون جملة من النصوص التنظيمية والتشريعية التي تكمل وتفعل مضامينه، أهمها القانون رقم 23-17 المؤرخ في 18 ديسمبر 2023، المتعلق بتنظيم العقار الموجه للاستثمار والذي جاء لضبط كيفية تسيير واستغلال العقار الاقتصادي.

كما أن هذا الإصلاح يعكس إرادة الدولة في إرساء قواعد فعالة لحوكمة العقار الاقتصادي، تضمن الموازنة بين متطلبات التنمية ومبدأ حماية الأملاك الوطنية، وتسهم في خلق بيئة استثمارية محفزة ومستقرة، وهو ما يستوجب مقاربة تحليلية معمقة للنصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لهذا النظام،للوقوف على أبعاده ومكامن قوته وتحديات تطبيقه على ارض الواقع.

وبناء على ما تقدم، فان دراسة النظام القانوني للعقار الاقتصادي تكتسي أهمية علمية وعملية كبرى، باعتباره مدخلا لفهم السياسات العقارية الجديدة في الجزائر، وكذا الإشكالات المرتبطة بتخصيص العقار وتسييره من خلال تحليل الأحكام الواردة في القانون 23-17، والمراسيم المكملة له، والآليات المستحدثة بموجبهما.

أهمية الموضوع:

يكتسي هذا الموضوع **أهمية علمية** خاصة باعتباره يلامس فرعا دقيقا من فروع القانون الاقتصادي، ويتعلق بتنظيم العقار كوسيلة إنتاجية تخضع لعوامل قانونية وإدارية متشابكة ما يستدعي تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي يحكمه، لاسيما في ظل التحولات الاقتصادية التي تعرفها الجزائر.

أما **الأهمية العملية** فتتمثل في كون العقار الاقتصادي من العناصر الأساسية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، فدراسة النظام القانوني المتعلق به تساهم في فهم التحديات التي يواجهها المستثمرون، مثل تعقيد الإجراءات الإدارية ونقص العقارات، هذه الدراسة تساهم

في تحسين الإطار القانوني مما يساهم في تسهيل الحصول على العقار الاقتصادي وتعزيز بيئة الاستثمار بالتالي دعم التنمية الاقتصادية.

أهداف الدراسة: يهدف هذا البحث إلى:

- إبراز الدور المحوري للعقار الاقتصادي في دعم السياسة الاستثمارية الوطنية.
- توضيح كيفية تنظيم العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية، والمراسيم المكملة له.
- تحليل دور الهيئات والمؤسسات المكلفة بتسيير وتخصيص العقار الاقتصادي وعلى رأسها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ومدى فعاليتها في تسهيل الاستثمار.

حيث لم يكن اختيار هذا الموضوع محض صدفة بل كان استنادا للعديد من الأسباب منها:

أسباب اختيار الموضوع:

الأسباب الموضوعية:

1. تزايد الاهتمام من طرف الدولة الجزائرية بإصلاح المنظومة العقارية لجعلها أكثر ملائمة لجذب الاستثمار لاسيما بعد صدور القانون رقم 23-17 وما رافقته من نصوص تنظيمية جديدة.
2. الطابع المستحدث للتشريع المنظم للعقار الاقتصادي لاسيما بعد صدور القانون 23-17، مما يفتح المجال أمام البحث القانوني لتفسير مضامينه وتحليل مستجداته.
3. يعد العقار الاقتصادي من الضمانات التي يبحث عنها المستثمر، فكلما كان تنظيمه القانوني واضحا ومستقرا، زادت ثقة المستثمرين في البيئة الاستثمارية وسهل اتخاذ قرار إطلاق المشاريع.
4. قلة الدراسات القانونية المتخصصة التي تناولت العقار الاقتصادي ضمن قانون الاستثمار، ما يجعل الموضوع مجالا خصبا للبحث العلمي والمساهمة في إثراء المكتبة القانونية الوطنية.

الأسباب الذاتية:

1. الاهتمام الشخصي بفهم العلاقة بين القانون والاقتصاد وبالخصوص كيف يمكن للآليات القانونية أن تساهم في تطوير الاستثمار.
2. الرغبة في التعمق في المواضيع ذات البعد التطبيقي والملامسة للواقع، من خلال تحليل النصوص القانونية وربطها بالإشكالات التي تواجه المستثمرين ميدانيا.

الدراسات سابقة:

لم يحضى موضوع العقار الاقتصادي باهتمام الباحثين رغم أهميته ونذكر في هذا السياق الدراسات السابقة التي تطرق لها الباحثين في جامعات الوطن منها:

- أطروحة الأستاذ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي) مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص.

حيث تناولت هذه الأطروحة الإطار القانوني لاستغلال العقار الاقتصادي عبر آلية عقد الامتياز، مركزة على تطور أنظمة منحه، حقوق والتزامات أطرافه، والمشكلات التي تعيق تنفيذه، وقد ركزت على الجانب التطبيقي والتنظيمي لعقد الامتياز كوسيلة قانونية لتحفيز الاستثمار، وتتقاطع هذه الدراسة مع موضوعنا " النظام القانوني للعقار الاقتصادي في قانون الاستثمار الجزائري". من حيث رصد الإطار القانوني للعقار الاقتصادي ودوره في التنمية، لكنها تختلف عنه بتركيزها على عقد الامتياز كأداة قانونية لتكريس حماية للدولة المانحة للعقار الاقتصادي، والمستثمر.

إشكالية البحث:

وعليه يمكن طرح الإشكالية المحورية لهذا الموضوع والتي يمكن صياغتها على النحو التالي:

كيف نظم المشرع الجزائري مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي باعتباره عامل فعال في التشجيع على الاستثمار؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة من اجل فهم مضامينها، واستيعاب الآليات القانونية التي اقرها المشرع. والمنهج الوصفي استخدم للتعرف على المفاهيم المرتبطة بموضوع العقار الاقتصادي، وواقع تسييره من طرف الهيئات المختصة.

باعتبار أن موضوع العقار الاقتصادي متداخلا بين جوانب قانونية واقتصادية تستدعي دراسته وفق قواعد موضوعية وإجرائية لتحقيق دراسة معمقة لهذا الموضوع، تم تقسيم الخطة إلى فصلين رئيسيين بحيث يعالج كل فصل جانبا محوريا من محاور الدراسة.

حيث **يهدف الفصل الأول الأحكام الموضوعية للعقار الاقتصادي** إلى بناء الإطار المفاهيمي من خلال تقديم مدخل نظري يتناول مفهوم **العقار الاقتصادي (المبحث الأول)، والتطرق إلى العناصر المكونة للعقار الاقتصادي (المبحث الثاني).**

ويركز **الفصل الثاني الأحكام الإجرائية للعقار الاقتصادي** على الجانب العملي والإجرائي المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي من خلال استعراض **إجراءات منح العقار الاقتصادي (المبحث الأول)، والتطرق إلى المنازعات المتعلقة به (المبحث الثاني).**

الفصل الأول:
الأحكام الموضوعية للعقار الإقتصادي

تمهيد:

يشكل العقار الاقتصادي عنصرا محوريا في عملية الاستثمار، إذ يعد الوسيلة الأساسية التي تمارس فيها الأنشطة الاقتصادية المنتجة، في مختلف القطاعات سواء الصناعي أو السياحي وغيرها من المجالات التي تساهم في خلق الثروة ومناصب العمل، وقد تزايدت أهمية هذا النوع من العقار في ظل سعي الدولة الجزائرية إلى تطوير المناخ الأعمال وجذب رؤوس الأموال، حيث أوجبت الضرورة توفير أوعية عقارية مهيأة ومهيكلة قانونيا واقتصاديا، بما يضمن نجاعة المشاريع الاستثمارية وتحقيق أهداف السياسة الاقتصادية الوطنية.

وفي هذا السياق ، تدخل المشرع الجزائري من خلال مختلف القوانين والتنظيمات، وعلى رأسها القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، لتنظيم العقار الاقتصادي بما ينسجم مع التحولات الاقتصادية التي شهدتها البلاد، لاسيما مع تبني توجه اقتصادي جديد يرتكز على تحرير المبادرة وتعزيز الشراكة بين القطاعين الخاص والعام،ويتطلب استيعاب الأحكام الموضوعية للعقار الاقتصادي الإحاطة بأبعاده النظرية من خلال التعرف على، وتسليط الضوء على العناصر التي يتكون منها والتي تحدد خصوصيته داخل المنظومة العقارية.

انطلاقا من هذا التصور، وجب الوقوف في هذا الفصل عند الجوانب المفاهيمية المرتبطة به(**المبحث الأول)** ثم التعمق في العناصر المكونة له التي يبنى عليها هذا النوع من العقار **(المبحث الثاني)**

المبحث الأول:مفهوم العقار الاقتصادي

يعد العقار أحد أهم الأصول الإقتصادية التي تلعب دورا محوريا في التنمية والإستثمار، إذ يمثل ركيزة أساسية في العديد من الأنشطة الإقتصادية والإجتماعية، ومع التطورات التشريعية المتلاحقة شهد مفهوم العقار تحولات كبيرة، خاصة فيما يتعلق بتحديد أنواعه ودوره في دعم الإقتصاد الوطني.

يهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على مفهوم العقار الإقتصادي من خلال تناول شقين أساسيين:

المقصود بالعقار الإقتصادي (المطلب الأول)، وتحديد التطور التشريعي (المطلب الثاني)الذي مر به هذا المفهوم عبر القوانين المختلفة.

المطلب الأول:المقصود بالعقار الاقتصادي

يعتبر العقار الإقتصادي من المفاهيم الأساسية في المجال العقاري حيث يرتبط بالنشاطات الإقتصادية المختلفة سواء الصناعية أو التجارية أو الإستثمارية، ولتحديد معالم هذا المفهوم من الضروري التطرق إلى تعريفه **(الفرع الأول)**، وكذلك شروطه (**الفرع الثاني)** بالإضافة إلى تصنيف أنواعه وفقا للتشريعات والمعايير المعتمدة (**الفرع الثالث).**

الفرع الأول: تعريف العقار الإقتصادي

لتحديد مدلول العقار الإقتصادي وجب التعرف عليه من الناحية اللغوية والإصطلاحية والقانونية.

أولا: التعريف اللغوي للعقار الإقتصادي

يتكون مصطلح العقار الإقتصادي من كلمتين العقار والإقتصادي

العقار لغة:"العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار و الأرض" يقال:" ماله دار ولاعقار".[1]

الإقتصاد لغة: دراسة سلوك الإنسان في إدارة الموارد النادرة وتنميتها لإشباع حاجاته.[2]

وعليه يمكن تعريف **العقار الإقتصادي لغة** على أنه: المال الثابت غير المنقول (كالأراضي والمباني) الذي يستخدم لتحقيق منافع إقتصادية.

ثانيا:التعريف الإصطلاحي للعقار الإقتصادي

يعرف العقارالإقتصادي بأنه:"الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الإقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية".[3]

يعاب على هذا التعريف أنه واسع وغير دقيق فهو يشمل جميع العقارات تقريبا، سواء كانت مستغلة أو غير مستغلة مما يجعله غير واضح، حيث يؤدي إدراج العقارات غير المستغلة إلى خلط المفاهيم،كما أنه لا يحدد الإطار القانوني الذي ينظم هذا النوع من العقارات ولا يوضح بشكل كاف علاقتها الفعلية بالنشاط الإقتصادي، مما يجعل التعريف أقل تحديدا وتمييزا للعقار الإقتصادي عن غيره.

كما يعرف بأنه:"مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للإستثمار ومن شأنها إستيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمة".[4]

إستعمل هذا التعريف العقار الإقتصادي والعقار الصناعي للدلالة على نفس المعنى وهذا لا يستقيم من الناحية الإصطلاحية لأن العقار الإقتصادي أوسع فهو يشمل العقار الصناعي والفلاحي والحضري.

ويعرف العقار الإقتصادي كمنتج عقاري، بأنه:" مساحة محددة ومعلومة علما تاما وبائنا من سطح الأرض يلحق بها مجموعة من المنافع كالمعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وتقسم تبعا لإعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية، الوظيفة، الطبيعة الجغرافية... وغيرها ويأتي

---

[1] **بحث في التثمين العقاري، .http://ketabonline.com/ar/books**،مجلد01، صفحة 06، تم الإطلاع عليه يوم الثلاثاء 25مارس على الساعة16:22.

[2] المصري، رفيق يونس، **أصول الإقتصاد الإسلامي**، دمشق دار القلم ، بيروت، الدار الشامية 1993 ، ص12.

[3] موهوبي محفوظ، **مركز العقار من منظور الإستثمار**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، غير منشورة جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2009،ص06

[4] الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،**www.anniref.dz**، تم الإطلاع عليه يوم الثلاثاء 25مارس، على الساعة18.25.

هذا التنوع والتقسيم نتيجة لمجموعة من الدراسات المتخصصة والمختلفة التي يشارك فيها عدد من الجهات الحكومية ومراكز البحث لتقرير وظيفتها أو إختصاصها في إطار عدد من الإعتبارات الرئيسية كالإعتبارات الجغرافية لأسباب جبلية أو ساحلية أو صحراوية".[1]

تناول هذا التعريف عدة جوانب مهمة فهو يوضح أن العقار الإقتصادي ليس مجرد قطعة أرض بل يشمل أيضا المنافع المرتبطة به، وهذا ما يعكس نظرة متكاملة للعقار، كما يشير إلى تصنيف العقارات يكون لعدة اعتبارات وهو أمر مهم لفهم تنوع العقارات الإقتصادية، كما يبرز أهمية الدراسات المتخصصة والجهات الرسمية في تحديد وظيفة العقار.

حيث أن إستخدام جملة"فضائها الذي يعلوها" غير دقيق فالعقار يشمل الفضاء الجوي إلى حدود قانونية معينة وليس بلا قيود، كما أن عبارة"مجموعة من المنافع تحتاج إلى تحدي أكثر إذ يمكن التفريق بين المنافع الطبيعية (المعادن)أو المنافع القانونية (حقوق الارتفاق).

كما يفتقر التعريف إلى الدقة القانونية حيث أنه لا يميز بين العقار الإقتصادي والعقار بشكل عام حيث أنه لم يوضح كيف يكون العقار إقتصادياولم يشر إلى الملكية والحقوق القانونية التي تنظم العقار الإقتصادي.

وعليه يمكن تعريف العقار الإقتصادي على أنه:"كل عقار مبني أو غير مبني مخصص للإستثمار أو النشاطات الإقتصادية التي تساهم في إنتاج الثروة أو تقديم الخدمات، سواء قيد الإستغلال أو قابلا للإستغلال مستقبلا، ويشمل ذلك الأراضي الموجهة للتطوير والعقارات الصناعية والسياحية والتجارية التي تلعب دورا في التنمية الإقتصادية، ونظرا لأهميته في تحفيز النمو الإقتصادي، تتولى الجهات الحكومية مسؤولية تنظيمية من خلال وضع السياسات والتشريعات التي تحدد إستخداماته وتوفير التراخيص والتسهيلات للمستثمرين إضافة إلى التخطيط العمراني لضمان الإستغلال الأمثل، كما تساهم في مراقبة السوق العقاري لمنع الإحتكار والمضاربة وتطوير البنية التحتية اللازمة لدعم المشاريع الإقتصادية مثل المناطق الصناعية والتجارية بهدف تحقيق التنمية المستدامة وتعزيز الإستثمار" .[2]

ثالثا: التعريف التشريعي للعقار الإقتصادي

عرف المشرع الجزائري العقار الإقتصادي في المادة04 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصاديالتابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية على أنه:

العقار الإقتصادي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة، قابل لإستقبال مشروع إستثماري بمفهوم المتعلق بالإستثمار..."[3]

---

[1] عبد الرحمان بن علي الجريبي، **المرجع العقاري السعودي**، الأكاديمية العربية العقارية لمكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية 2008.ص36.

[2] بوشوشة محمد، **دور الدولة في توفير العقار الإقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، المجلد 02، العدد01، جوان 2018، ص 428.

[3] المادة 04 من القانون 23-17، **يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية**،ج ر، العدد 73، الصادر في 16نوفمبر 2023.

حيث عرف المشرع العقار الإقتصادي بأنه كل عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة أو مكتسب من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة، ويكون قابلا لإستقبال مشروع إستثماري ما يعكس توجه المشرع نحو إستغلال العقار العمومي كأداة لدعم المشاريع الإقتصادية وتوفير بيئة مشجعة للمستثمرين.

كما قام المشرع باشتراط شرط اساسي في هذا النوع من العقارات وهو، أن يكون "العقار مهيأ"، فهو ذلك العقار الذي تم تجهيزه بالطرقات والشبكات المختلفة (كالكهرباء، المياه، الغاز، والصرف الصحي..)، وهي شروط ضرورية لتهيئة العقار ليكون جاهزا للإستعمال الفوري من قبل المستثمرين، هذه الخطوة تهدف إلى تجاوز العراقيل التقنية و الإدارية التي غالبا ما تعيق إنطلاق المشاريع.[1]

ومن بين ما تطرق إليه المشرع كذلك تعريف "الأصول العقارية المتبقية"، والتي قصد بها تلك العقارات التي كانت تابعة لمؤسسات عمومية تم حلها، وأصبحت الآن جزءا من العقارات المتاحة للإستثمار، كما عرف "الأصول العقارية الفائضة"، وهي العقارات التي لم تعد ضرورية لنشاط المؤسسات العمومية الإقتصادية، وقد حدد حالات متعددة لهذه الفئة مثل العقارات غير المستغلة، أو تلك التي لا تتماشى مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة، أو القابلة للفصل عن مجمعات عقارية أو العقارات التي تغيرت طبيعتها بفعل أدوات التعمير.[2]

وقد أولى المشرع عناية خاصة بالأملاك العقارية الواقعة داخل المناطق الصناعية، حيث نص على عقارية فائضة تدخل ضمن نطاق هذا القانون، ما يدل على محاولة الدولة إعادة تنظيم العقار الصناعي غير المستغل وتوجيهه نحو مشاريع جديدة تعزز الديناميكية الإقتصادية.[3]

الفرع الثاني: شروط الأوعية العقارية الموجهة لإستقبال المشاريع الإستثمارية

نظم القانون23-17شروط تسيير وتخصيص العقار الاقتصادي المملوك للدولة لضمان استغلاله العقلاني وتحفيز التنمية حيث يمكن تقسيمها فيما يلي:

1-تابعا للأملاك الخاصة للدولة:

يشترط أن تكون هذه الأوعية من الأملاك الخاصة للدولة، نظرا لقابليتها للتصرف والتنازل لفائدة المستثمرين، عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل. في المقابل، فان الأملاك الوطنية العامة تخرج بطبيعتها عن دائرة التنازل، كونها محمية بموجب مبدأ عدم القابلية للتفويت، وهو عدم قابلية نقل ملكية هذه الأملاك إلى الغير أو بين ذوي الجماعات المحلية نفسها، إما بصفة مباشرة ببيعها، أو بكل عقد آخر قد يؤدي إلى نقل ملكيتها إلى الغير كالرهن أو التنازل

[1] روشو عبد القادر، **أهمية عقار التنمية المحلية قراءة تحليلية للواقع الجزائري في إطار قانون التوجيه العقاري**، مخبر الإقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، مجلد الإقتصاد والبيئة، جامعة تيسمسيلت (الجزائر)، المجلد 06، العدد01، أفريل 2023، ص257.

[2] سلخ محمد لمين، **الإطار القانوني لتسيير وإستغلال الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد01، سنة 2023، ص512.

[3] خوادجية حنان سميحة، **النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر**، مجلة العلوم الإنسانية ، المجلد ب، العدد 41، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة01، جوان 2014، ص 410.

عن المنفعة أو التسليم، ذلك لارتباطها بالمصلحة العامة وخصائصها التي تستوجب الحفاظ عليها واستعمالها للمنفعة العمومية.[1]

فيجب أن يكون العقار الاقتصادي تابعا للأملاك الوطنية الخاصة، وبما أن المشاريع الاقتصادية (صناعية، سياحية، فلاحية...) تندرج ضمن النشاطات الخاصة فهي تحتاج إلى عقار يمكن التصرف فيه بحرية ضمن الأطر القانونية، وهو ما يتوفر في الأملاك الخاصة وهذا التأمين قاعدة قانونية سليمة تسمح بالاستغلال طويل الأجل دون المساس بالمصلحة العامة.[2]

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية لم نجد تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة، مثلما ورد تعريف للأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل و المتمم،[3] لكن بإستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع إعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة،إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، أن الأملاك المتوفرة ضمن هذه المناطق والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة تعتبر أصولا حيث تتمثل أهمية هذه الأموال بأنها تنمي موارد الدولة، وتعمل على تزويدها بما تنتجه من عوائد وغلات وثمار.[4]

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة جميع الأملاك المنقولة والعقارية والقيم المنقولة والحقوق الأخرى التابعة للدولة، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية ولكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، وهي تتضمن مايلي:

- جميع أراضي الفضاء غير المخصصة
- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالإستقلال المالي أو لم تكن كذلك.
- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني: (الثكنات، والهياكل القاعدية الأخرى)
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق هيئات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة وحطام السفن والكنوز
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي إكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة
- الحقوق والقيم المنقولة والسندات.[5]

---

[1]شعوة مهدي، **النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري**،مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة1، المجلد9، العدد01، جوان 2024، ص 285.

[2]مغداد خالد، **الأملاك الوطنية الخاصة**، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، زيان عاشور، الجلفة، العدد02، ص46.

[3] المادة 12 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون املاك الدولة المعدل والمتمم.

[4]سلطاني عبد العظيم، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية ، الجزائر، 2010، ص 57.

[5]د.بوشربي مريم، بهوني زهية، **العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للإستثمار في الجزائر** ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، ص59.58.

2- أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص:

يعرف التخصيص بأنه عملية إدارية تقوم بها الجهة العمومية المختصة بموجب القانون لتخصيص مال من الأملاك العامة بهدف تحقيق مصلحة عامة، وعرف التخصيص في المادة 82 من القانون9030 المعدل المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.[1]

حيث تنص المادة على أنه يعنى بالتخصيص هو مال عقاري أو منقول عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام العام، ويتمثل في وضع آخر للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية تابعة لأحدهما، وذلك بتمكينها من تابعة أداء المهام المسندة إليها.[2]

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-153 على إمكانية تخصيص الأملاك والأصول المتبقية أو الفائضة لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات ذات طابع إداري، بناءا على إقتراح من الوزير المعني وموافقة وزير المالية، ويستثنى من ذلك الأصول الفائضة داخل القطاعات العمرانية المخصصة لإستقبال مشاريع إستثمارية.[3]

فعندما يكون العقار "في طور التخصيص" هذا يعني أنه قد تم الشروع في إجراءات تخصيصه لمستثمر أو جهة معينة، ولكن لم تستكمل هذه الإجراءات بعد، وبالتالي لا يكون العقار متاحا لمستثمرين آخرين حتى تنتهي هذه الإجراءات أو تلغى، ومنه فهذا يعني أن العقار يجب أن يكون خاليا من إجراءات تخصيص سابقة أو حالية لضمان الشفافية وتفادي النزاعات القانونية، كما يتيح هذا الشرط للمستثمرين الحصول على عقارات جاهزة للإستثمار دون تأخير.[4]

3- أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير:

قدمت كل من المادة 20 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 21 من نفس القانون مفهوما للقطاعات المعمرة و القطاعات المبرمجة للتعمير على التوالي رغم ما إعترى هذا التعريف من بعض الغموض.[5]

القطاعات المعمرة أو العامرة هي تلك القطع الأرضية التي تشغلها بنايات مجتمعة حتى ولو لم تكن مزودة بالتهييئات الضرورية والمساحات الفاصلة بين هذه البنايات، ومستلزمات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق...، أما الأراضي القابلة أو المبرمجة للتعمير فهي تلك القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، فهذه الأخيرة هي التي تتولى تحديد ماهو قابل للتعمير آنيا أو خلال آجال محددة.[6]

---

[1] المادة 82 من القانون رقم 90-30، **يتضمن قانون الأملاك الوطنية**، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر، العدد 52.

[2] لكحل بن مخلوف، **عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار(دراسة حالة العقار الإقتصادي)**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية العلوم السياسية جامعة باتنة 1الحاج لخضر 2018/2017ص79.

[3] لكحل بن مخلوف، **مرجع سابق**، ص79.

[4] عماري آسية، حجو مروة، **حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 08 ماي 1945 كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2016، ص20.

[5] المادة21.20 من القانون رقم 90-29 المرخ في في 01 ديسمبر 1990 **يتعلق بالتهيئة والتعمير**، ج ر، العدد 52.

[6] د.حنان مزهود، **النظام القانوني لتوجيه العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع إستثمارية وفقا لأحكام 23-17**، جامعة جيجل ، مخبر الدراسات القانونية المعمقة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 02، السنة 2024، ص589.

4- أن يكون العقار الاقتصادي مهيئا:

يكون الملك العقاري مهيئا، متى أجريت عليه التعديلات التنظيمية والهندسية الخاصة التي تجعله صالحا لتحقيق الهدف والغاية من تخصيصه، ويكون مهيئا بمفهوم المادة 04 من القانون 23-17 عندما يكون مزودا بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله، وقد منح المشرع صلاحيات تهيئة هذه العقارات لوكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، وقد صدرت النصوص التنظيمية المنشئة لهذه الوكالات وتنظيمها وسيرها.[1]

الفرع الثالث:أنواع العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار

قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية لإستقبال المشاريع الإستثمارية على إختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الحضري والعقار السياحي والعقار الصناعي .

أولا: العقار الصناعي

1. تعريفه: ذهب البعض إلى تعريف العقار الصناعي على أنه أساس العقار الإقتصادي وهذا لا يستقيم من الناحية الإصطلاحية، حيث "يعد العقار الصناعي أحد أنواع العقارات الإقتصادية، غير أنه يتميز بطبيعته التخصصية حيث يخصص لمزاولة النشاط الصناعي بمختلف أشكاله، مثل تحويل المواد الأولية، التصنيع، التركيب، والتجميع ويشمل هذا العقار المنشآت والمباني والبنى التحتية المعدة خصيصا لأغراض الإنتاج الصناعي، في المقابل فإن العقار الإقتصادي يتمتع بمفهوم أوسع، إذ يشمل كل عقار يستغل في نشاط إقتصادي يفضي إلى إنتاج سلع أو تقديم خدمات، سواء كان النشاط صناعيا، زراعيا، تجاريا أو خدماتيا، ومن ثم فإن العقار الصناعي يعد فئة فرعية داخل التصنيف العام للعقار الإقتصادي يتميز بإرتباطه المباشر بالنشاط الصناعي الإنتاجي".[2]

كان مجمع "ديفاندوس" DIVINDUS يلعب دورا محوريا في تهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في الجزائر من خلال فرعه "ديفاندوس المناطق الصناعية" (DIVINDUS ZI)، كان المجمع مسؤولا عن تطوير البنية التحتية، توزيع العقارات الصناعية وتقديم خدمات الدعم للمستثمرين.[3]

حيث يضم المجمع 147 وحدة إنتاجية وخدمية موزعة عبر 43 ولاية، مما يجعله من أكبر المجمعات الصناعية من حيث الإنتشار الجغرافي [4]، كما يسعى المجمع إلى تعزيز مكانته في السوق الوطنية من خلال التركيز على صناعات مثل الخزف الصحي وإنتاجالغرف الصحراوية والمباني الجاهزة.[5]

في عام 2022 حقق المجمع رقم أعمال قدره 37 مليار دينار جزائري بزيادة 11% مقارنة بعام 2011، مع إرتفاع القيمة المضافة بنسبة 6%، وفي مارس 2025 قرر مجلس مساهمات الدولة تحويل الأصول العقارية وإلتزامات "ديفاندوس المناطق الصناعية" إلى " الوكالة الوطنية

---

[1] حنان مزهود، مرجع سابق، ص 589.

[2] د.خوادجية سميحة حنان، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص33.

[3] **https://prezi.com/** تم الإطلاع عليه يوم الأربعاء 30أفريل 2025 على الساعة 18.50.

[4] **https://gloriousalgeria.dz/Ar/Achievements/show** تم الإطلاع عليه يوم الأربعاء 30أفريل 2025 على الساعة 18.50.

[5] **www.divindus.dz** تم الإطلاع عليه يوم الأربعاء 30أفريل 2025 على الساعة 19.08

للعقار الصناعي"حيث تهدف هذه الخطوة إلى تعزيز فعالية تسيير العقار الصناعي و تبسيط الإجراءات للمستثمرين.[1]

بينما لا يزال "ديفاندوس" يحتفظ ببعض الأنشطة الصناعية والخدمية، فإن مسؤوليات تسيير العقار الصناعي قد إنتقلت بالكامل إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي حسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 فهذا التحول يعكس جهود الحكومة الجزائرية في تحسين بيئة الأعمال وتعزيز الإستثمار.[2]

2.الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة،[3] تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 23-488، وبدأت نشاطها رسميا في مارس 2025. يحدد مقرها في ولاية الجزائر.[4]

أ-التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يشكل التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي الأساس الذي ينظم طريقة عملها داخليا، ويحدد مهام كل مصلحة لضمان تسيير فعال للعقار الصناعي. حيث يتشكل من:

أ.1: مجلس الإدارة:

يعد مجلس الإدارة الهيئة العليا التي تتولى توجيه النشاط العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري،ويتكون من ممثلين عن عدة قطاعات وزارية ذات علاقة مباشرة بتسيير العقار الحضري. ضمن التشكيلة تشمل عادة ممثلين عن وزارات: المالية، الداخلية، السكن والعمران، البيئة، الصناعة.

بالإضافة إلى المدير العام للوكالة بصفته عضوا، ويمكن عند الاقتضاء، إشراك ممثلين عن هيئات تقنية أو إدارية أخرى بصفة استشارية.[5]

يتولى مجلس الإدارة مهاما إستراتيجية تتمثل في تحديد السياسة العامة للوكالة، المصادقة على ميزانية الوكالة السنوية، إقرار برامج العمل والمشاريع الكبرى، دراسة وتقييم تقارير المدير العام المتعلقة بالنشاط الإداري والمالي، وكذا تقارير التسيير، كما يضطلع المجلس بمهام تنظيمية، كضبط التنظيم الداخلي والمصادقة على النظام الأساسي للموظفين.[6]

يعقد المجلس اجتماعاته الدورية مرتين في السنة على الأقل، ويمكن دعوته للانعقاد في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو المدير العام عند الضرورة. تعقد الاجتماعات بحضور الأغلبية، وتتخذ القرارات بأغلبية الأصوات.

أ.2: المدير العام:

---

[1] تم الاطلاع عليه يوم 30 أفريل 2025 على الساعة 20.30 www.ministèredel'industrie.com

المادة 31 من المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 2023/12/28،**يتضمن انشاء وكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها**، ج ر، العدد 85.[2]

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 26-488،مرجع سابق.

[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-488، مرجع سابق.

[5] المادة 19، من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق.

[6] المادة 21، من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق.

المدير العام هو المسؤول التنفيذي الأول في الوكالة، ويتولى تسييرها اليومي وفق التوجهات التي يرسمها مجلس الإدارة.يعين المدير العام بمرسوم من الوزير الأول، وذلك بناء على اقتراح من وزير المالية.[1]

يتكفل المدير العام بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وإعداد البرامج والمخططات السنوية التي تعرض على المجلس للمصادقة. كما يقوم بتمثيل الوكالة أمام الغير سواء في إطار العلاقات مع الشركاء، وعند توقيع الاتفاقيات والعقود. وهو أيضا المسؤول عن تسيير الموارد البشرية والمالية، بما في ذلك التوظيف، التأديب، وتوقيع العقود ضمن صلاحياته. ويتوجب على المدير العام إعداد تقارير دورية مفصلة حول نشاط الوكالة وتقديمها لمجلس الإدارة، كما انه يملك سلطة اقتراح مشاريع تنظيمية وإصلاحات تهدف إلى تحسين أداء الوكالة.[2]

أ.3: اللجنة التقنية:

تعد اللجنة التقنية هيئة استشارية دائمة ضمن هيكل الوكالة، وتعنى بدراسة الملفات الفنية الخاصة بالعقار الحضري قبل عرضها على مجلس الإدارة. تتكون هذه اللجنة من خبراء وممثلين عن القطاعات المعنية، مثل وزارات: السكن والعمران، البيئة، الداخلية، بالإضافة إلى ممثلين عن الهيئات التقنية المختصة في العمران وتخطيط المدن.[3]

تتمثل مهام اللجنة التقنية في دراسة ملفات المشاريع العقارية أو طلبات الاستثمار الحضري، من حيث الجوانب التقنية والتخطيطية والقانونية، كما تقدم توصيات تقنية إلى مجلس الإدارة لمساعدته في اتخاذ قرارات دقيقة وفعالة، وتساهم في إعداد الدراسات الاستشرافية الخاصة بتسيير العقار الحضري وتثمينه.[4]

تعقد اللجنة اجتماعاتها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وغالبا تكون دوراتها مرتبطة بعرض ملفات استثمارية أو قرارات تتطلب رأيا تقنيا قبل أن ترفع إلى مجلس الإدارة.[5]

1. مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

بالاستناد إلى المرسوم التنفيذي 23-490 الذي ينشئ لبوكالة الوطنية للعقار الحضري ويحدد تنظيمها وسيرها، تناط بالوكالة مهام محورية تتعلق بالتقصي، التعبئة، التسيير للعقار الحضري التابع للأملاك الخاصة للدولة:

أولا:مهمة التقصي

تكلف الوكالة في إطار مهامها، بالقيام بعملية التقصي الشامل للعقار الحضري التابع للأملاك الخاصة للدولة. يشمل ذلك إجراء مسوحات ميدانية دقيقة، وجمع وتحليل البيانات المتعلقة بوضعية هذه العقارات من حيث الموقع، المساحة، الوضعية القانونية، ومدى قابليتها للاستغلال. تهدف هذه المهمة إلى إنشاء قاعدة بيانات وطنية محدثة وموثوقة، تستخدم كمرجع أساسي في تخطيط وتوجيه سياسات التنمية الحضرية.[6]

ثانيا: مهمة التعبئة

---

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق.

[2] المادة 24 من نفس المرسوم

[3] المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق

[4] المادة 26 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق

[5] المادة 28 نفس المرسوم.

[6] المادة 09 من نفس المرسوم.

تعنى الوكالة بتعبئة العقار الحضري من خلال اتخاذ الإجراءات اللازمة لجعل العقارات المحددة جاهزة للاستغلال. يتضمن ذلك إعداد الدراسات التقنية والاقتصادية، والتنسيق مع الجهات المعنية لتوفير البنية التحتية الأساسية، مثل الطرق، شبكات المياه، الكهرباء، والصرف الصحي. تهدف هذه الجهود لتهيئة العقارات بما يتماشى مع متطلبات المشاريع التنموية والاستثمارية، وضمان جاهزيتها للتخصيص أو منح الامتياز وفقا للأطر القانونية المعمول بها.[1]

ثالثا: مهمة التسيير

تسند إلى الوكالة مهمة التسيير الفعال للعقار الحضري، والتي تشمل ادارة وتخصيص العقارات وفقا للسياسات الوطنية للتنمية الحضرية. تتضمن هذه المهمة متابعة تنفيذ المشاريع على العقارات المخصصة، وضمن التزام المستفيدين بالشروط والاجال المحددة، بالاضافة إلى تحديث السجلات والبيانات الخاصة بالعقارات لضمان الشفافية والدقة. كما تخول الوكالة اتخاذ الاجراءات المناسبة في حالة الاخلال بالالتزامات أو عدم استغلال العقار وفق الاهداف المسطرة.[2]

المطلب الثاني: التطور التشريعي للعقار الإقتصادي

شهد العقار الإقتصادي تطورات تشريعية متلاحقة تهدف إلى تنظيم إستغلاله وفقا للمتغيرات الإقتصادية التي عرفتها البلاد، حيث يمكن تحديد مرحلتين متباينتين لوضعية العقار الإقتصادي ما قبل التسعينات **الفرع الأول**، ومابعد التسعينات **الفرع الثاني** حسب النظام الإقتصادي المنتهج في كل فترة.

الفرع الأول:وضعية العقار الإقتصادي ما قبل التسعينات

عند فجر الإستقلال كان لزاما على الدولة الجزائرية أن تتدخل مباشرة في مختلف القطاعات الإقتصادية، ذلك أن الإقتصاد الوطني في ذلك الحين كان يسيطر عليه المستعمر و الشركات الخاصة، وكانت الجزائر تفتقر إلى رأس مال وطني خاص، تتوفر فيه الكفاءة والخبرة في شق فروع النشاط الإقتصادي باستثناء البعض منها، وفي اللحظة التي رحل فيها المستعمر نائيا كان على الدولة الجزائرية الفتية الإضطلاع بتسيير المؤسسات التي خلفها المستعمر، حيث إعتمد الإقتصاد الجزائري على نموذج كان شائعا خلال الستينات يعتمد على المشروعات المصنعة، واختيرت المؤسسة العمومية كأداة لتنمية هذا النموذج.[3]

عرف العقار الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية ركودا كبيرا خلال هذه المرحلة، متأثرا بالأوضاع الإقتصادية والسياسية السائدة، وعليه يوصف المخطط أو الإستراتيجية المعتمد عليها بأنها إستعجالية أو إنتقالية أو تحفظية، وقد عرفت الجزائر فراغا تشريعيا عقب الإستقلال، ما جعلها تمدد العمل بالتشريعات الفرنسية ما عدا ما يتنافى والسيادة الوطنية، وفي نفس الوقت سارعت السلطات العمومية إلى إصدار نصوص تشريعية لحماية الرصيد العقاري[4]

---

[1]. المادة 11،12 من نفس المرسوم

[2]. المادة 13،14،15 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق

[3]د.سعداوي موسى، **دور الخوصصة في التنمية الإقتصادية –حالة الجزائر-**، أطروحة دكتوراه، فرع تخطيط إقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر،26 ديسمبر2007 ص17،18

[4]د.لكحل بن مخلوف، **مرجع سابق**، ص11.

كما أصدرت قانون الإستثمار لسنة 1963 وهو القانون رقم 63 -277المؤرخ في 26 جويلية 1963، الذي يهدف أساسا إلى جلب رؤوس الأموال الأجنبية وتشجيع المستثمر الأجنبي سواء شخص طبيعي أو معنوي، وما تجدر الإشارة إليه أن هذا القانون ظل حبر على ورق وذلك أن الإدراة لم تقم حتى بدراسة الملفات المودعة لديها.[1]

وكانت بداية إنتعاش القطاع الصناعي بصدور قانون الإستثمار1966 الذي نص على إحتكار الدولة للمشاريع الإستثمارية في القطاعات الحيوية للإقتصاد الوطني حيث تضمن أحكاما تخص المواطنين بالدرجة الأولى والإستثمار الأجنبي بالدرجة الثانية[2]، وعموما فإن هذا القانون وإن كان قد نص على مكانة القطاع الخاص، إلا أن هذه الميزة إصطدمت بكثير من المعوقات ومن بينها إمكانية التأميم، وهذا بالفعل ما حدث للنظام البنكي وقطاع التأمين كما أن المحاكم الجزائرية والقانون الجزائري هما المطبقان على المنازعات ذات العنصر الأجنبي[3].

حيث أن منح إمتياز أملاك الدولة تجلت ملامحه في أحكام المرسوم 66-260 المعدل والمتمم المتعلق بالتخصيص ومنح الإمتياز المجانيين للعقارات المقرر إعتبارها من أملاك الدولة، حيث تمنح هذه العقارات عن طريق تخصيصها للمصالح العمومية للدولة أو منح إمتياز بشأنها للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية المعترف بها بأنها ذات منفعة عمومية.[4]

ثم قامت الدولة بعد ذلك بإنتهاج سياسة المخططات عبر سنوات مختلفة وقد كان لكل مخطط إستراتيجية معينة لتحقيق أهداف معينة وهذه المخططات هي: مخطط الثلاثي الأول(1967-1969)، مخطط الرباعي الأول(1970-1973)، مخطط الرباعي الثاني(1974-1977) وبحكم النسب التي شهدتها هذه المخططات التي تدل على تطور الإستثمارات في مجال الصناعة والصناعات الأخرى إلا أن وتيدة التنمية كانت بطيئة نتيجة تفشي ظاهرة البيروقراطية والتأخر في الإنجاز.[5]

حيث أن أول قانون للعقار الإقتصادي كان من خلال التمهيد لإنشاء المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم73-45 المؤرخ في 18فيفري 1973، عدت هذه اللجنة بمثابة بنك معلومات بجمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة تلك المناطق في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي أو عرض أو إقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وذلك لترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية.

وقد أوكلت مهمة تهيئة هذه المناطق في بداية الأمر إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية CADATإلى غاية 1980 ليحل محله المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني CNERUبموجب المرسومين 80-275 و80-276 المؤرخين في1980/11/22.[6]

---

[1] عليوش قربوع كمال، **قانون الإستثمار في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ص 6،7.

[2] الأمر 66 -284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، **يتضمن قانون الإستثمارات**، الجريدة الرسمية، العدد 88، المؤرخ في 19 سبتمبر 1966.

[3] عليوش قربوع كمال، **مرجع سابق**، ص10 .

[4] لكحل بن مخلوف، **مرجع سابق**، ص 16.

[5] د.سعداوي موسى، **مرجع سابق**، ص19

[6] د.كرفوف خالد، **العقار الإقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الإستثمار بالشراكة في الجزائر**، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 09، العدد 01 (جوان 2024) ص181.

لكن مع ذلك كان قطاع العقارات الإقتصادية في الجزائر خلال الثمانينات يواجه صعوبة كبيرة بسبب الأزمة الإقتصادية، وفي ظل تبني السياسة الإشتراكية وتأميم القطاع العقاري وإعتماد الدولة على سياسات الإنسان الإجتماعي دون تحقيق نتائج كافية لسد الطلب المتزايد.

ومع نهاية الثمانينات بدأت الجزائر في التفكير في إصلاحات إقتصادية وبدأ الإتجاه نحو تحرير السوق تدريجيا ولم تنفذ هذه الإصلاحات بشكل فعلي إلا في التسعينات.[1]

الفرع الثاني:وضعية العقار الإقتصادي ما بعد التسعينات

بعد التسعينات عرف قطاع العقارات في الجزائر تحولا جذريا نتيجة لعدة عوامل، أبرزها الإصلاحات الإقتصادية وتحرير السوق وزيادة الطلب على السكن والإستثمارات العقارية.

أولا: تحرير السوق العقارية وخصخصة العقار (1990-2000)

من خلال دستور1989 تم التخلي عن السياسة الإشتراكية الصارمة والسماح للقطاع الخاص بالمشاركة في الإقتصاد، بما في ذلك العقارات، التجارة، الصناعة حيث سمحت للمستثمر بالإستعانة بالأملاك الوطنية العقارية التابعة للدولة كمحل لمشروعه الإستثماري[2]، الذي كان يعرف تحت مسمى العقار الصناعي أو العقار الموجه للإستثمار.

حيث ميز القانون الجزائري بين 03 أنواع من الملكية العقارية، فطبقا لأحكام المادة23 من القانون رقم 30.25 المؤرخ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، فكل الأملاك العقارية مصنفة في الأقسام القانونية التالية:

-أملاك وطنية

-أملاك الخواص

-أملاك وقفية[3]

حيث مهد القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لإعادة تنظيم العقار وتحديد طبيعته في الجزائر، بما في ذلك العقار الموجه للإستثمار، فالقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري هو المرجع الأساسي لآلية إعادة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، غير أن هذه الآلية القانونية واجهتها مشاكل عملية كبيرة بسبب قصور عملية الإعادة على فئة المؤممين فقط وإزدياد إحتجاج الملاك الآخرين على ملكيتهم، مما أديا إلى ضرورة تعديل نصوص القانون السالف الذكر بموجب الأمر26/95.[4]

في هذه الفترة كان العقار الصناعي(الإقتصادي) غالبا تابعا للأملاك الوطنية، ويوضع تحت تصرف المستثمرين عن طريق الإمتياز للموازنة بين مشكلة حماية الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد أن أدى التنازل لفائدة المستثمرين إلى المضاربة إعادة بيع هذه الأراضي دون تحقيق الغرض المرجو من التنازل عنه، حيث تم الإعتماد على أسلوب الإمتياز كنمط لإستغلال العقار الصناعي لأول مرة بموجب المادة

---

[1] د.لكحل بن مخلوف، **مرجع سابق**، ص 12 .

[2] د.ميساوي حنان، **حماية العقار الصناعي على ضوء المستجدات التشريعية في مجال الإستثمار**، جامعة أبو بكر بلقايد، الملحقة الجامعية مغنية-تلمسان-، ص 02 .

[3] د.توابتي إيمان ريما سرور، **محاضرات في مقياس قانون الأملاك الوطنية**، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد دباغين سطيف2، 2016/2015، ص 24.

[4] د.بوشريط حسناء، **آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري**،مجلة المفكر، العدد 11 ص 399.

23من المرسوم التشريعي 93-12المتعلق بترقية الإستثمار، التي تنص على مايلي:"يمكن للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة".[1]

بمعنى يمكن للدولة أن تسهل للمستثمرين الحصول على العقار الصناعي بأثمان رمزية أو شروط ميسرة إذا كانت إستثماراتهم تنجز في مناطق معينة تعتبر ذات أولوية تنموية (المناطق الخاصة).

وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 الذي يعتبر أحد النصوص الأساسية التي تنظم كيفية منح إمتياز إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الخاصة، بهدف ترقية الإستثمار في الجزائر حيث عرف الإمتياز وفقا للمادة الأولى من دفتر شروط نموذجي الملحق بهذا المرسوم بأنه " عقد تخول بموجبه الدولة، لمدة محددة، حق الإنتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملاكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، أو لمؤسسة

عمومية إقتصادية لإستغلالها في إقامة مشروع إستثماري في منطقة خاصة".[2]هذا العقد يعد وسيلة قانونية تمنح المستثمر حق الإنتفاع بالعقار دون نقل ملكيته مما يسهل تنفيذ المشاريع الإستثمارية.

كما ميز المرسوم بين نوعين من المناطق الخاصة، مناطق التوسع الإقتصادي وهي تلك المناطق المخصصة لتشجيع الإستثمار التي تساهم في النمو الإقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها وهي مناطق تحتاج إلى تنمية خاصة بسبب تأخرها في التطور الاقتصادي والإجتماعي، وتحدد هذه المناطق بناء على معايير تنموية وتمنح فيها إمتيازات خاصة لجدب المستثمرين.[3]

ثانيا: زيادة الطلب على السكن وظهور المضاربة العقارية (2000-2010)

كثفت الدولة جهودها لدعم الإستثمار، فكان العقار الإقتصادي المعروف بإسم العقار الصناعي آنذاك أداة أساسية لهذا الهدف حيث تميزت هذه المرحلة بصدور الأمر01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار، إعتمد المشرع نوعين من التصرفات القانونية التي يمكن اللجوء إليها في إطار الإستثمار وهما: عقد الإمتياز والرخصة أين إكتفى بالإشارة إليهما فقط ولم يصدر أي نص يحدد الشروط التي يخضعان لها ولا حتى مجال تطبيقها.[4]

إستمر الوضع كذلك إلى غاية سنة2006 أين صدر الأمر 06-11الذي نص على منح العقار الصناعي (الإقتصادي) عن طريق الإمتياز أو التنازل عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، يتم منحهما بقرار صادر عن الوالي بناءا على إقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم وبلائحة من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من نظام الإتفاقية، ويتحول الإمتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الإمتياز، بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع ووضعه في الخدمة، ووفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم، وبعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات والهيئات المؤهلة وكأصل عام يمنح حق الإمتياز لمدة 20سنة قابلة

---

[1] د.ميساوي حنان، **مرجع سابق**، ص03

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، **يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار**، الجريدة الرسمية، العدد 67 ، المؤرخة في 1944.

[3] شايب باشا كريمة، **عقد الإمتياز ودوره كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد رقم 01، الجزائر 2012، ص213.

[4] د.ميساوي حنان، **مرجع سابق**، ص05.

للتجديد، حيث أدى إعتماد الأمر06-11 على قاعدة قابلية تحويل الإمتياز إلى التنازل بطلب من المستثمر أدت إلى إستهلاك الكثير من الإحتياطات العقارية، وظهور مضاربين بالعقار أدى ذلك إلى إعتماد المشرع على تبني آلية جديدة وهي الإمتياز غير قابل للتنازل.[1]

وتجسد ذلك من خلال الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، كان يعد الإطار القانوني الأساسي الذي ينظم شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية في الجزائر، حيث تم إعتماد نظام الإمتياز كصيغة قانونية لإستغلال العقار الإقتصادي، كما أنه يمنح للمستثمرين حق إستغلال الأراضي لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، حيث كان يتم منح الإمتياز عبر طريقتين، اللجوء إلى المنافسة (المزاد العلني) وعن طريق التراضي بقرار من مجلس الوزراء، إلا أن الإجراءات المعقدة المتعلقة بالمزاد أدت إلى عزوف المستثمرين.[2]

ثالثا: تطور العقار السياحي والصناعي (2010-إلى الآن)

خلال سنة 2011 جاء المشرع من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بتعديل جوهري، حيث حدد المشرع إمتيازات تتنوع بين مرحلة الإنجاز والإستغلال للمستثمر بالنظر إلى طبيعة النظام الذي يخضع له المشروع، إذ أصبح العقار يمنح بطريقة واحدة عن طريق التراضي فقط، إذا قدم المستثمر طلبه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات التي تديرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وفي حالة الموافقة يصدر الوالي قرارا يمنح الإمتياز للمعني بالأمر.[3]

وظهرت إستراتيجية الدولة المتعلقة بتوفير العقار لترقية الإستثمار، حيث بدأت تتضح جليا من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أين أكد المشرع الجزائري ضرورة حصول المستثمر على العقار بدون اللجوء إلى لجنة المساعدة وترقية الإستثمار وضبط العقار، وإنما الذهاب مباشرة إلى الشباك الوحيد محليا مع منح عقد تنازل بالتراضي عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة بقرار من الوالي خلال 08 أيام من قبول الهيئات المختصة لملف المعني بالأمر.[4]

فقد عاشت الجزائر فترة من التحول الإقتصادي حيث إتخذت خطوة جادة نحو رفع القيود والقضاء على معوقات العقار الإقتصادي، خاصة فيما يتعلق بالحافظة العقارية،فقد استحدث وكالات وطنية للعقارات(الصناعي،السياحي،الحضري)التي تتكفل بتنظيم وتهيئة حافظة العقار الاقتصادي، وذلك بظهور القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمراسيم التنفيذية المتعلقة به محاولا تبسيط إجراءات الإستثمار، حتى تكون أكثر إنسيابية، وذلك باعتماد المشرع على الرقمنة لمعالجة الملفات المتعلقة بالاستثمار لتوفير الجهد وتوحيد الجهة التي يتوجه إليها المستثمر لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وبالتالي جعله مرنا يتعامل مع كل أحجام الإستثمارات ونوع النشاط.[5]

المبحث الثاني:تكوين العقار الاقتصادي

---

[1] د.لكحل بن مخلوف،**مرجع سابق**، ص53.51.50.

[2] د.ميساوي حنان، **مرجع سابق**، ص06 .

[3] جمال بن يطو، الطيب بلواضح، مرجع سابق ، ص187.

[4] د.حيتالة معمر/ د.حميدي فاطمة، **العقار الإقتصادي في الجزائر**، واقع وآفاق مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم جوان 2015 ص18.17.

[5] حنان مزهود ، مرجع سابق، ص233

إذا كان من المتفق عليه أن العقار الإقتصادي يتميز بخاصيات قانونية وتنظيمية تميزه عن غيره من أصناف العقارات، فإن تحديد العناصر التي يتكون منها هذا العقار يعتبر خطوة أساسية لفهم لفهم آليات تسييره واستغلاله وتعبئته بشكل فعال، فالعقار الموجه للإستثمار لا يتشكل بصفة تلقائية أو عشوائية، بل يخضع لمنطق تخطيطي وتنظيمي يجعل منه وعاءا إقتصاديا منظما ومؤطرا وفقا لأولويات تنموية محددة، وفي هذا السياق تبرز الحافظة العقارية بإعتبارها الأداة التي تسمح بتجميع وتوجيه العقارات المخصصة للإستغلال الإقتصادي، وهي تضم في بنيتها عدة أصناف من المناطق الموجهة حسب طبيعة النشاط الإقتصادي (**المطلب الأول**)،كما اتاح المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة وفق ما تقتضيه الضرورة (**المطلب الثاني**) ومن جهة أخرى فإن بعض الأراضي لا تندرج ضمن العقار الإقتصادي رغم وجودها في محيط عمراني، وذلك لأسباب قانونية أو وظيفية تحول دون إدماجها في الحافظة العقارية وهو ما يفرض ضرورة التمييز بين ما يدخل ضمن العقار الإقتصادي وما يستثنى منه (**المطلب الثالث**).

المطلب الأول:تكوين العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

تشكل الحافظة العقارية الإطار التنظيمي الذي تعبأ من خلاله العقارات الموجهة للإستثمار، وهي أداة مركزية في السياسة العقارية للدولة تهدف إلى ضمان الشفافية في تعبئة وتخصيص العقارات، وتوفير عرض عقاري منظم يخدم حاجيات المستثمرين في مختلف القطاعات الإقتصادية، وقد حددت المادة 02 منالقانون رقم 23-17المؤرخ في 18 يوليو 2023 المتعلق بتوجيه العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، ويتكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المعبأة للإستثمار ما يلي:

- **الفرع الأول**: الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية.
- **الفرع الثاني**: مناطق النشاطات.
- **الفرع الثالث**: المناطق الخاصة.
- **الفرع الرابع**: الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

الفرع الأول: الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية

تجدر الإشارة بالذكر إلى أن الجزائر تتوافر على حظيرة مهمة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، أنشئ معظمها خلال الفترة المتراوحة ما بين السبعينات والثمانينات، حيث بلغ عدد المناطق الصناعية (77 منطقة صناعية) على مستوى إقليم ولايات وبلديات الوطن.[1]

1.تعريف المناطق الصناعية:

المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف المناطق الصناعية ومع ذلك نجد أن المشرع في المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984[2]،المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، تضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، حيث أن إدارة المناطق الصناعية تعني القيام بتهيئة المناطق

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، **برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط**، ماي 2000، ص05.

[2] المرسوم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بادارة المناطق الصناعية، ج ر، العدد،10.

الصناعية كمرحلة أولى وتليها القيام بإدارة هذه المناطق الصناعية كمرحلة ثانية، وبمفهوم التهيئة والتسيير معا ومن الناحية القانونية وهذه التهيئة تكون عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة.[1]

حيث عرفت المناطق الصناعية بأنها أجزاء من إستعمالات الأرض في مركز حضري أو مركز ضاحية مقيدة ومصممة للإستخدام الصناعي بشكل إداري أو رسمي على وفق ضوابط محددة تشمل نوع الصناعة وكثافتها والمتطلبات الأخرى، ولا توجد وظيفة تنموية مقدمة في المنطقة الصناعية وإنما فقط تحديد تنظيمي بتخصيص الأرض للنشاط الصناعي.[2]

ويوضح التعريف أن وجود وظيفة تنموية حقيقية في المنطقة الصناعية ليس شرطا، بل إن الهدف من التخصيص هو تحديد إستعمال الأرض للنشاط الصناعي فقط، دون النظر إلى ما إذا كانت هناك تنمية فعلية قائمة.

2. إنشاء المناطق الصناعية:

حسب المرسوم 73-45 المؤرخ في 1973/02/28 فإن إنشاء المناطق الصناعية يكون بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية برئاسة الوزير وعضوية ممثلين على بعض القطاعات الوزارية، حيث أن إنشاء المناطق الصناعية في هذه المرحلة لم يراعي خصوصيات واحتياجات كل منطقة، وتم بصفة مركزية حتى شملت الأراضي الفلاحية وكانت على حساب قواعد التعمير وتهيئة الإقليم.[3]

يتخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية حسب المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أفريل 1975 من قبل وزير الأشغال العمومية والبناء بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بمقتضى المرسوم (45-73)[4] المؤرخ في 1975/02/28، والتي مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية.

ويتضمن الملف التقني لإنشاء هذه المناطق الوثائق التالية:

- مخطط موقع المنطقة
- المخطط المتضمن لحدود المنطقة وطبيعة الشغل الحالي للأرض
- الأسباب الداعية إلى إنشاء المنطقة إستنادا للإحتياجات الحقيقية المراد تحقيقها
- الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأرض والمواقع السياحية والمعالم الأثرية
- التهيئات التكميلية الخارجة عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية
- برنامج المنطقة المتضمن لمشتملاتها[5]

تلعب العوامل المؤثرة على الإستثمار في المدن والمناطق الصناعية دورا مهما في جذب الإستثمار الخاص من خلال توفر البنية التحتية بمواصفات عالية الجودة من مياه، كهرباء، صرف صحي وطرق معبدة، مع إقامة مصانع بمساحات مختلفة لتلائم كافة أنواع الأنشطة الإستثمارية، ذلك

---

[1] بن زغيبة أميرة، **دور العقار الصناعي في تشجيع الإستثمار**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص17.

[2] الشماع سميرة، كاظم سمير، **تحليلات الموقع الصناعي**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بغداد العراق، 2002، ص37.

[3] محمودي عبد العزيز، **إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري**، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، 2019، ص34.

[4] ج ر، المؤرخة في 04 صفر 1393 ه.

[5] خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص413.

بجانب منح الإعفاءات الضريبية، التسهيلات الجمركية و الإمتيازات المختلفة من خلال سن القوانين والتشريعات الخاصة بذلك، بالإضافة إلى تقديم التسهيلات الإدارية مما يساعد على توفير وقت المستثمر، والقضاء على الروتين والبيروقراطية وفتح باب الإستثمار للتصدير إلى الأسواق الخارجية، حيث أن إستخدام أحدث النظم التكنولوجية في المناطق الصناعية يعمل على تسهيل الترويج للفرص والإمتيازات الإستثمارية فيها عبر الوسائل المتعددة من إعلامية وإلكترونية[1].

لذلك تحرص إدارة المناطق الصناعية المتمثلة بهيئة المدن والمناطق الصناعية بتقديم كافة التسهيلات المطلوبة لجذب المستثمرين سواء المحليين منهم أو الأجانب، وذلك عبر سلسلة من الإجراءات منها تخفيض الإيجارات الخاصة بالمباني والمصانع، و الإعفاءات الضريبية الخاصة بضريبة الأملاك وضريبة الدخل لفترات طويلة الأجل، حيث إن تقديم التسهيلات والحوافز يتسم بالسرعة والدقة في المعاملات.[2]

وقد إستعمل المشرع بالنسبة لهذه الفئة والفئات الأخرى عبارة " الأراضي" وليس " الأصول العقارية" للدلالة على أراضي الفضاء فقط أي غير المبنية، لكن مع إشتراط تهيئتها لتكون صالحة لإستقبال المشاريع الإستثمارية بالشكل الذي سيتم توضيحه لاحقا.[3]

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

تعد مناطق النشاطات احدى الاليات الاساسية التي تعتمدها الدولة لتنظيم وتوجيه الاستثمار الاقتصادي، فهي تشكل فضاءات مهيأة ومخصصة لاحتضان مختلف الانشطة الاقتصادية .

أولا:تعريف مناطق النشاط:

حسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الإستثمار رقم533 المؤرخة في ماي 2006 فإن مناطق النشاط هي" مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وفي تقرير آخر للوزارة نفسها رقم 07 المؤرخ في 12 جانفي 2008 مناطق النشاط هي" مساحات لترقية وتنمية نشاطات إقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاط الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية"[4].

ويتضح من هذا التعريف أن مناطق النشاط لا تقتصر على كونها مجرد فضاءات مادية ومهيأة، بل تمثل إطارا إستراتيجيا موجها نحو تحقيق أهداف تنموية وإقتصادية متعددة الأبعاد، فهي تعد وسيلة فعالة لتنظيم وتوزيع الإستثمارات على المستوى الوطني، من خلال توجيهها نحو مناطق محددة تتوفر فيها شروط الإستقبال والإستقرار ويبرز هذا التوجه رغبة السلطات العمومية في كسر الطابع المركزي للنشاط الإقتصادي وتعزيز مبدأ العدالة المجالية، من خلال منح الفرص لمختلف الجهات للإستفادة من ديناميكية الإستثمار، كما أن الطابع متعدد للنشاطات المسموح بها داخل هذه

---

[1] بن عيشي عمار، **المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر (دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة، الجزائر)**، مجلة الباحث الإقتصادي، جامعة محمد خيضر،بسكرة، العدد04، جوان 2017، ص65.

[2] بن منصور موسى، **البعد البيئي في إختيار مواقع المناطق الصناعية، اليومين الدراسيين حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر، (دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج)**، معهد العلوم الإقتصادية ، المركز الجامعي البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 17-18 ماي 2010، ص 75.

[3] مزهود حنان، **مرجع سابق**، ص578.

[4] خوادجية سميحة حنان، **مرجع سابق**، ص412.

المناطق، والذي لا يقتصر على النشاطات الصناعية فقط يعكس إرادة واضحة لتنويع الإقتصاد الوطني وخلق فرص شغل جديدة والإستجابة لحاجيات السوق المحلي.[1]

إضافة إلى ذلك تساهم هذه المناطق في تقليص الأعباء الإدارية واللوجستيكية التي تواجه المستثمرين، وذلك بفضل توفرها على بنية تحتية ملائمة وخدمات مساندة ما يجعلها بيئة جذابة للإستثمار، لاسيما في ظل التحديات المرتبطة بخلق مناخ أعمال محفز وبالتالي فإن مناطق النشاط تمثل ركيزة هامة في السياسات العمومية الهادفة إلى دعم النمو الإقتصادي، وتحقيق التوازن الإقليمي وتثمين الموارد المحلية وهو ما يجعل منها أداة محورية في تحقيق التنمية المستدامة.[2]

حيث جاء في نص المادة 01/86 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري إلى المناطق الصناعية " تدمج نهائيا في الإحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال أو برامج سكنية وتجهيزات أخرى..."[3]

حيث يستخلص من هذه المادة تعريف مناطق النشاطات وهي "المساحات المخصصة ضمن عمليات التعمير لإستيعاب الأنشطة الصناعية أو التجارية أو المهنية، والتي تندرج ضمن البرامج الحضرية الجديدة أو مناطق الأعمال وتدمج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية قصد تهيئتها وإستغلالها وفق المخططات القانونية المعتمدة".

ثانيا:نشأة مناطق النشاطات

تم إنشاء مناطق النشاطات بموجب نص تشريعي صدر عام 1974حيث تضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 10 من هذا الأمر 74-26 على أنه:" تخصص الإحتياطات العقارية البلدية لأساس إستثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع" [4]

والملاحظ هنا أن إنشاء مناطق النشاطات كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، حيث بدأت بإنشاء المناطق الصناعية على المستوى الوطني لإحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، ثم أنشأت مناطق نشاطات على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية بهدف خلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة.

ولهذا نجد أن مضمون الخدمات أو النشاطات على مستوى هذه المناطق تتعلق بترقية وتنمية النشاطات الإقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما فيها الصناعة، إلى جانب النشاطات التابعة لقطاع الخدمات على عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية .[5]

أما فيما يخص مساحة مناطق النشاطات تكون أقل نسبيا من مساحة المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، لكن هذا لا يمنع أن العديد من المناطق الصناعية كثيرا ما تتوفر على

---

[1] بوجدرة مخلوف، **العقار الصناعي**، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، الجزائر، ص41.

[2] خوادجية سميحة حنان، **مرجع سابق**، ص89.

[3] الفقرة 01 من المادة 86 من القانون 90-25، **مرجع سابق**.

[4] أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19، بتاريخ 05 مارس 1974.

[5] بليل سمير، **النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر**، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009، ص16.

مساحات أقل بكثير من مساحة منطقة النشاطات، [1] وخلال عام 2012 إستمرت سيطرة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات على إختيار المستثمرين، حيث وجه إليها 44% لمناطق النشاطات و20%للمناطق الصناعية.[2]

3.معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

توجد عدة معايير وضعتها وزارة المساهمات وترقية الإستثمار من شأنها أن تميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط وهي:

- **من الجانب القانوني والتنظيمي**:تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة على تسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط فهي ناتجة عن مبادرات محلية وقد أنشأت بقرار من الولاية، البلدية أو وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري.
- **من جهة حجم المناطق**: حجم مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار بإستثناء بعض المناطق الصناعية التي تتوافر على مساحات أقل من بعض مناطق النشاط.
- **من جانب طبيعة النشاطات**: إذا كانت مناطق صناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، فإن مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة إضافة لوحدات تابعة لقطاع الخدمات.
- **من جانب تهيئة وتسيير المناطق**: مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة، عكس المناطق الصناعية وقد تكون مندمجة في الأحيان في النسيج العمراني، كما أنها لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة إما للجماعات المحلية أو الوكالة الولائية العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين.[3]

الفرع الثالث: المناطق الخاصة

تعد المناطق الخاصة من بين مكونات الحافظة العقارية المخصصة للإستثمار، وتمثل فضاءات عقارية مهيأة لإستقبال مشاريع إقتصادية ذات طبيعة خاصة أو إستراتيجية، وتتميز هذه المناطق عن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بطابعها الوظيفي الخاص، حيث تخصص عادة لإحتضان نشاطات تكنولوجية، سياحية، أو إستثمارية ذات معايير خاصة بما يتماشى مع أولويات التنمية الإقتصادية وإستراتيجية الدول.

أولا:المناطق المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة

تعرف المدن الجديدة بأنها" مناطق عمرانية جديدة تحتوي على مجتمع صغير متميز تكون ذات قاعدة إقتصادية قوية ولها مقومات الإستمرار و الإستقلال"[4]

وقد عرفها المشرع الجزائري في القانون رقم01-20 الصادر في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وذلك في نص المادة 03 منه، التي خصها المشرع التعريف ببعض المصطلحات الواردة في النص من بينها مصطلح " المدينة الجديدة" حيث جاء تعريفها

[1] جبار عبد الحميد، **السياسة العقارية في المجال الصناعي**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 15.

[2] ANIREF/Analyse des dossiers traites par les CALPIREF.dossier actualise au 12 juin 2012. P07.

[3] خوادجية سميحة حنان، **مرجع سابق**، ص 421.

[4] كتاف كريمة، **مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون رقم02-08**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة01 ،2012-2013، ص12.

كالآتي" المدينة الجديدة مجتمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو إنطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة.[1]

بمعنى أن المدينة الجديدة هي تجمع عمراني مبرمج ومخطط له يقام على أرض خالية أو بتوسيع مناطق سكنية موجودة في إطار السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم.[2]

ثانيا:الحظائر التكنولوجية

تعرف الحظائر التكنولوجية بأنها عبارة عن مجموعة من مؤسسات قائمة بذاتها أي يوجد لها كيانها القانوني وتهدف إلى توفير جملة من الخدمات والتسهيلات للمستثمرين الصغار الذي يبادرون إلى إقامة مؤسسات خاصة أو مؤسسات مختلطة[3].

وعرفت الجمعية الوطنية الأمريكية لحاضنات الأعمال (NBIA) الحظائر التكنولوجية بأنها هيئات إستثمارية هدفها الأساسي تقديم مساعدات إلى المؤسسات الناشئة ورواد الأعمال المبتدئين من خلال توفير الوسائل والدعم اللازمين والخبراء إضافة إلى الدعم المالي لتخطي صعوبات مراحل الإنطلاق والتأسيس، كما تعمل أيضا على مساعدة أصحاب هذه المشاريع في عمليات تسويق ونشر منتجاتهم.[4]

حيث تقوم الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها، بصفتها أداة الدولة في مجال تصور وتنفيذ السياسة الوطنية لترقية وتنمية الحظائر التكنولوجية، بتصور ووضع حظائر تكنولوجية موجهة إلى تعزيز الطاقات الوطنية قصد ضمان تنمية تكنولوجيات الإعلام والاتصال والمساهمة في التنمية الإقتصادية و الإجتماعية. وفي هذا الصدد وبالإضافة إلى الحظيرة التكنولوجية بسيدي عبد الله بالجزائر الموضوعة حيز الخدمة، تم تسجيل مشروعين آخرين لتهيئة حظيرتين تكنولوجيتين على مستوى كل من وهران وورقلة.[5]

تتربع الحظيرة التكنولوجية بسيدي عبد الله على عقار يقدر مساحته ب 92 هكتارا في الجزء الشمالي من المدينة الجديدة سيدي عبد الله، حيث تعتبر هذه الحظيرة واحدة من المحركات الرئيسية لنمو وتنمية أول مدينة ذكية في البلاد ضمن رؤية أوسع لتعزيز تطوير التكنولوجيا والإبتكار في الجزائر مع المساهمة في خلق فرص العمل ونمو إقتصاد رقمي، حيث توفر الحظيرة التكنولوجية بسيدي عبد الله بيئة مواتية للإبتكار والبحث والتطوير التكنولوجي، وتتضمن مجموعة من الهياكل الأساسية الحديثة الموجهة للمؤسسات الناشطة في قطاع تكنولوجيات الإعلام والإتصال، وهي

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 01-20 الصادر في 12 ديسمبر 2001 **المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة**، ج ر، العدد 77.

[2] مزهود حنان، **مرجع سابق**، ص 578.

[3] بن عرفة رشاد وقادري طارق، **النظام القانوني للوكالة الوطنية لترقية حظائر التكنولوجيا وتطويرها في ظل المرسوم التنفيذي 20-77**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2021/2020، ص 07.

[4] حوحو مصطفى، العشعاشي عبد الحق، **دور حاضنات الأعمال والحظائر التكنولوجية في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر**، مجلة دفاتر إقتصادية، المجلد 13، العدد02، 2022، ص 319.

[5] **https//www.aps.dz/ar/sante-science-technologie/tag/** تم الإطلاع عليه يوم13 أفريل على الساعة 17.00.

مجهزة بأحدث التكنولوجيات والبنى التحتية للإتصالات، مما يجعلها مكانا مواتيا لتطوير الحلول الرقمية.[1]

ثالثا:الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

وفقا للمادة 02 من القانون رقم 23-17 فإن الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي تدخل ضمن مكونات العقار الإقتصادي حيث أوردت المادة 02من القانون 01-03 تعريفا لهذه المناطق[2].

حيث تتمثل تهيئة هذه المناطق في إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال واستقطاب استثمارات سياحية، فهي اذن مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا، كما تهدف إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون اهمال التوازن البيئي.[3]

رابعا:الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

عجزت الهيئات العمومية منذ الإستقلال على تمويل وإنجاز مشاريع السكن والمحلات بمختلف الصيغ في الخزينة العمومية، الذي أدى إلى تفاقم أزمة العقار خاصة مع التزايد السكاني والنزوح الريفي ما دفع الدولة إلى إشراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية.

فظهر أول قانون ينظم هذا النشاط وهذا القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية4، ونظرا لعدم نجاعته ظهر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي لاقى أيضا عيوبا أثناء التطبيق الميداني.

حيث تم تعويضه بالقانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية الذي عرفها في المادة 03 منه غلى أنها" مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

ويقصد بذلك أن المرقي العقاري يقوم أولا بالحصول على الأراضي اللازمة لإنجاز مشاريعه سواء عن طريق الشراء أو بطرق قانونية أخرى، وهو ما يعرف بتعبئة الموارد العقارية ثم يعمل على توفير الموارد المالية الضرورية، إما من خلال أمواله الخاصة أو عبر القروض البنكية أو مساهمات الزبائن وهو ما يعرف بتعبئة الموارد المالية، بعد ذلك ينتقل إلى مرحلة إدارة المشروع والتي تشمل كل ما يتعلق بتصميم وإنجاز ومتابعة المشروع العقاري إلى غاية تسليمه، مع إحترام الشروط التقنية والمالية والقانونية بهذا فإن الترقية العقارية لا تقتصر فقط على البناء بل تشمل أيضا كل المراحل التي تسبق وترافق وتلي عملية الإنجاز العقاري[5].

لذلك تعد الترقية العقارية من أهم نشاطات إنتاج السكن والمحلات وتمويله يؤدي إلى التنويع في كل من صيغ عروض السكن وكذا تمويلها بغية القضاء على أزمة السكن والمحلات التجارية.[6]

خامسا:الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة

---

[1] / **https//www.mpt.gov.dz** تم الإطلاع يوم 13أفريل 2025 على الساعة الخامسة.

[2] احالة الى الصفحة 17،18 من هذه المذكرة.

[3] محمد بوخريص، **تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من اجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي**، مخبر القانون والعقار، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة2، الجزائر، ص32.

[4] القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 **المتعلق بالترقية العقارية**، ج ر، العدد 10.

[5] شعوة مهدي، **تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 63.62.

[6] النوعي أحمد، **مرجع سابق**، ص 236.

سيتم التطرق من خلال هذا الفرع إلى كل من المناطق التي تندرج ضمن الأراضي الوطنية الخاصة للدولة والمناطق الحرة.

أ-الأراضي الوطنية الخاصة للدولة:

لقد نظم المشرع الجزائري المناطق الخاصة للدولة لأول مرة من خلال القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار[1]، حيث قسمها إلى نوعين من المناطق:

- المناطق المطلوب ترقيتها
- مناطق التوسع الإقتصادي

1.المناطق المطلوب ترقيتها:

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1973 المتعلق بالتهيئة العمرانية نجد بأنه نص على المناطق المطلوب ترقيتها، تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الإقضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وبعد إستشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية المادية، الإجتماعية، الإقتصادية والمالية للبلديات المذكورة حسب معايير معينة.[2]

كما أن هذه المناطق تنظم وتضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ ي 14 سبتمبر 1991 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها والذي عرفها بدوره على أنها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الإحتياجات الإجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخيل [3]

ب-مناطق التوسع الإقتصادي:

قد تم تعريفها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها على أنها" فضاءات جيو إقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد البشرية والطبيعية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو كفيلة بإقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها.[4]

حيث تعد مناطق التوسع الإقتصادي فضاءات ذات طابع جغرافي وإقتصادي مميز، تختار بناء على توفر جملة من الشروط والمعايير فهي مناطق تتسم بالتجانس في البيئة الإقتصادية والإجتماعية، ما يعني وجود نوع من التناسق بين سكانها من حيث مستوى المعيشة، طبيعة النشاطات الإقتصادية وخصائص إجتماعية.

كما تتميز هذه المناطق بوفرة الموارد سواء كانت طبيعية كالأراضي الخصبة والمياه والمعادن أو بشرية من خلال توفير اليد العاملة التي يمكن تأهيلها وإستثمارها، إضافة إلى ذلك تحتوي هذه الفضاءات على بنى تحتية أساسية أو قابلة للتطوير، مثل شبكات النقل والطاقة والتجهيزات العمومية، والي يمكن تعبئتها لتكون دعامة لإنشاء أنشطة إقتصادية متنوعة، وتكمن أهمية هذه

---

[1] المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 **المتعلق بترقية الإستثمار**، ج ر، العدد64.

[2] حيتالة معمر، **التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر**، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14،جامعة عبد الحميد إبن باديس، مستغانم، 2020، ص 146.

[3] بوجردة مخلوف، **العقار الصناعي**، الطبعة 01، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص22.

[4]المادة 04 من المرسوم التفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17أكتوبر 1994، **المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها**، ج ر، العدد 64.

المناطق في قدرتها على إحتضان مشاريع إنتاجية وخدمية تسهم في تقري التنمية المحلية والرفع من القيمة المضافة، مما يجعلها أداة فعالة ضمن السياسات الإقتصادية الموجهة نحو التوازن الجهوي وتحقيق التنمية المستدامة[1]

ثانيا: المناطق الحرة

المنطقة الحرة هي جزء من أراضي الدولة يدخل ضمن حدودها السياسية ويخضع لسلطتها الإدارية، يتم التعامل فيه بصورة خاصة وذلك من النواحي الجمركية والإستيرادية والنقدية والضريبية ويقام بداخلها مشروعات يرخص لها، أيا كان شكلها القانوني ويوجه إنتاجها بالأساس للتصدير وهي على ثلاثة أنوع منطقة حرة تشمل مدينة بأكملها، منطقة حرة عامة ، منطقة حرة خاصة.[2]

وقد نصت المادة 02 من القانون 22-15 على أن" المناطق الحرة فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث يمارس بها نشاطات صناعية و/أو تجارية و/أو تقديم خدمات وهي خاضعة لأحكام هذا القانون"[3]

فالمقصود بعبارة "تمارس بها نشاطات صناعية و/أو تجارية و/أو تقديم خدمات" أن إنشاء المناطق الحرة يخضع إلى الهدف الذي أنشئت لأجله فإذا كانت الحكومة تريد إنشاء منطقة حرة في منطقة "إن قزام " للتجارة الخارجية من أجل زيادة التصدير، فستكون منطقة حرة تجارية الهدف من ورائها هو التصدير، ويمكن أن ننشئ في ولاية من الولايات منطقة صناعية وفي ولاية أخرى ننشئ منطقة حرة تجارية وصناعية، فهذا خاضع إلى من يطلب إنشاء هذه المنطقة الحرة، وما هي الأهداف التي تبتغيها الحكومة، فلا يوجد نوع واحد صالح في جميع الولايات، لذلك لم يحصرها القانون بنوع واحد، فنص المادة 02 السالفة الذكر هو تأسيس قانوني ليأتي بعد الإنشاء وهذا يختلف من منطقة إلى أخرى.[4]

حيث يتم منح الإمتياز في المناطق الحرة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 24-168 المؤرخ في 10أفريل 2024، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز داخل هذه المناطق، ويمنح الإمتياز من قبل الهيئة المكلفة بتسيير المنطقة الحرة، ويكون ذلك بناء على دفتر شروط يلزم المستثمر بمجموعة من الإلتزامات التقنية والمالية.[5]

الفرع الرابع: الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

تمثل الحافظة العقارية التبعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية أحد مكونات الحافظة العقارية المخصصة للإستثمار وتتكون من العقارات التي تملكها أو تديرها هذه المؤسسات، وتعبأ هذه

---

[1] حيتالة معمر، **مرجع سابق**، ص150.

[2] صالح خميلي، **الإستثمار في المناطق الحرة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم الأعمال ، عنابة،2000-2001،ص10.8.

[3] المادة 02 من القانون 22-15 المؤرخ في 20 يوليو2022، **يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة**، ج ر، العدد49.

[4]أمال مشتي، **الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء (قانون 22-15 المتعلق بالمناطق الحرة)**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، جامعة الجزائر 01، 2023، ص 661.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 24-168 المؤرخ في 10 أفريل 2024 **الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز لتسيير المناطق الحرة**، ج ر، العدد36.

العقارات لدعم المشاريع الإقتصادية وفق شروط وضوابط محددة ويميز ضمن هذه الفئة نوعين رئيسيين من العقارات حسب المادة 25 من القانون 23-17:

- الحافظة العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

أولا:الحافظة العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة

عرف المشرع الجزائري الأصول المتبقية بقوله" هي الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة." [1]

ومن خلال هذا التعريف يمكن القول أن الأملاك العقارية المعنية هي جميع الأصول العقارية المتبقية سواء كانت مبنية أو غير مبنية المتواجدة والمتوفرة فعليا التابعة للمؤسسات العمومية.[2]

تشكل الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية جزءا هاما من النظام القانوني للعقار الإقتصادي في الجزائر، وتتنوع بين الحافظة العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات الإقتصادية القائمة، وقد نظمها القانون رقم 23-17 الصادر سنة 2023 حيث أوجب جردها من قبل المصفين وتسليمها إلى مصالح أملاك الدولة الإقليمية المختصة لتترك هذه الأخيرة التصرف فيها عبر التخصيص أو الإيجار أو البيع بما يخدم التنمية الإقتصادية، وتعد هذه الحافظة موردا إستراتيجيا لدعم الإستثمار وإعادة الهيكلة الإقتصادية إذ تساهم في تعزيز العرض العقاري المتاح للمشاريع الإستثمارية الجديدة.[3]

ثانيا:الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

فيما يخص الأصول العقارية الفائضة فهي العقارات التي أصبحت زائدة عن إحتياجات المؤسسات نتيجة تغير نشاطها أو غلق بعض وحداتها الإنتاجية، وقد عالجها نفس القانون حيث ألزم المؤسسات العمومية بجرد الأصول الفائضة وتقديمها لمصالح أملاك الدولة قصد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة أو توجيهها للإستغلال الإستثماري، وتتم إدارة هذه الأصول عبر آليات مختلفة منها الإعادة إلى الهيئات العمومية أو طرحها في السوق العقاري عن طريق الإمتياز أو البيع وفقا للضوابط القانونية، وتلعب عدة جهات رسمية دورا في هذه العملية على غرار الوكالات العقارية العمومية ومصالح أملاك الدولة، إلى جانت الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار التي تعمل على دمج هذه الأصول في قاعدة بيانات العقار الإقتصادي المخصص للمستثمرين.[4]

تعتبر الأملاك العقارية التي تنتمي لحافظة الأصول الفائضة إلى الأملاك التي تم ذكرها في نص المادة 04 من القانون 23-17، وتتمثل هذه الأملاك في:

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

---

[1] الفقرة 03 من المادة 04 من القانون 23-17، مرجع سابق.

[2] إلهام بخوش، **دور الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العموميةفي تأهيل الإستثمار الصناعي**، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية والإجتماعية ، المجلد 06، العدد 02، 2022، ص 05.

[3] نورين حسام الدين، **طرق تكوين الحافظة االعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والحريات، مخبر السيادة والعولمة ، المجلد 12، العدد 02، سنة 2024، ص253.

[4] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة، ج ر، العدد 85.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية

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

ثالثا:تنظيم الحافظة العقارية للأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

تشكل الحافظة العقارية للأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ركيزة أساسية في السياسة العقارية للدولة، حيث تهدف إلى تجميع العقارات غير المستغلة أو التي فقدت طابعها الإنتاجي بعد إعادة هيكلة أو حل المؤسسات الإقتصادية، وتتمثل أهم أهداف هذا النظام في تخصيص هذه الأملاك لإحتياجات المصلحة العامة أو توجيهها لإنجاز مشاريع إستثمارية إقتصادية.[2]

وتنشأ على مستوى كل ولاية، لجنة تكلف بتحديد الأصول الفائضة والتي تتكون من: الوالي أو ممثله، رئيسا للجنة، ومدراء كل من أملاك الدولة، ومسح الأراضي والحفظ العقاري، الصناعة، الطاقة والمناجم، الأشغال العمومية، النقل، السياحة والصناعة التقليدية، التعمير والهندسة المعمارية والبناء، الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المصالح الفلاحية، وممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة، وممثل المؤسسة العمومية بعملية الاسترجاع. كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص ذي مؤهلات يمكنه أن يساعدها في مهامها.[3]

حيث تجتمع هذه اللجنة بمبادرة من رئيسها كلما اقتضت الضرورة ذلك، إلى غاية انتهاء مخطط عملها.وتكلف بالفصل بالنسبة لكل ملك عقاري محدد وعلى أساس المعايير المذكورة أعلاه، فيما إذا كان غير ضروري لنشاط المؤسسة.

كما تلزم بإعداد الجرد للأملاك العقارية المذكورة، المحوزة على سبيل الانتفاع و/ أو عن طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، وإرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة. ويرسل هذا الجرد مرفقا عند الاقتضاء بالملفات الخاصة لكل ملك عقاري من طرف الوزير المكلف بالصناعة إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه.[4]

ويبت في طابع الفائض للأصول بموجب لائحة مجلس مساهمات الدولة يدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا، الأصل المعلن فائضا من طرف مجلس مساهمات الدولة إلا في حالات

---

[1] الفقرة 04 من المادة 04 من القانون 23-17، مرجع سابق.

[2] كريمة شايب باشا، مرجع سابق ، ص62

[3] المادة 6 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

[4] المادة 07، من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

استثنائية يقررها هذا الأخير. وتبلغ أمانة مجلس مساهمات الدولة نسخة من اللائحة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.[1]

وتعتبر عملية استرجاع هذه الأصول خطوة محورية تسبق إعادة توجيهها نحو الاستثمار، إذ تمر عبر إعداد محاضر تقنية، نقل الملكية العقارية لصالح الدولة وتسجيلها بالسجلات العقارية الوطنية، مما يضمن الشفافية وحسن استغلال العقار الاقتصادي في سبيل دفع عجلة التنمية.[2]

المطلب الثاني:تكوين العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة

بحسب المادة 8 من القانون 23-17 وأحكام المرسوم التنفيذي 23-486،المؤرخ في 30 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة،[3] وفي إطار تكوين العقار الاقتصادي ، أولى المشرع أهمية خاصة لمسألة اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة، باعتبارها الفاعل الرئيسي في تسيير هذا النوع من العقارات، ويتبين ذلك من خلال الفقرة 5 من نفس المادة.[4] وعليه فان اكتساب الوكالة الجزائرية للعقار الاقتصادي يكون عن طريق الاقتناء **(الفرع الأول)** أو عن طرق ممارسة حق الشفعة **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول:اكتساب الوكالة الجزائرية للاستثمار للعقار الاقتصادي عن طريق الاقتناء

مكن المشرع الجزائري الوكالة من الاضطلاع بدور استراتيجي في تعبئة العقار الاقتصادي لصالح الاستثمار المنتج من خلال آلية قانونية تضمن ملكيتها الفعلية للعقارات ذات الملكية الخاصة.

حيث اقر إمكانية لجوء الوكالة إلى اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة للدولة، وذلك بصفة استثنائية في حال ما إذا كان العقار ضروريا لانجاز مشاريع استثمارية محددة. وتعد هذه الإمكانية ترجمة لإرادة الدولة في منح الوكالة صفة الفاعل العمومي في تسيير العقار الاقتصادي، ما يخولها امتلاك أدوات قانونية تمكنها من الاستجابة السريعة لطلبات المستثمرين، خاصة في المناطق التي تعرف ندرة عقارية. ويشترط في هذا الإطار أن يتم الاكتساب في ظل احترام الأحكام القانونية المتعلقة بتسيير أملاك الدولة.[5]

كما نص المشرع على ضرورة أن يتم هذا الاكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار، كما تحدد من طرف الجهات المختصة. وهنا يظهر حرص المشرع على ضمان مبدأ التعويض العادل عند تحويل ملكية العقار من الدولة إلى الوكالة، حتى وان كانت الوكالة نفسها هيئة عمومية، مما يؤكد خضوع جميع الأطراف إلى القواعد المتعلقة بحماية المال العام، كما يعكس بعدا اقتصاديا قائما على مبدأ تثمين العقار، وعدم التصرف فيه كمنفعة مجانية.[6]

وفرض المشرع التزاما شكليا يتمثل في إبرام عقد إداري بين الوكالة والجهات المالكة للعقار، وهو ما يؤطر عملية الاكتساب قانونيا، ويضفي على المعاملة طابعا رسميا وشفافا، ويحمي

[1] المادة 08، من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
المادة 09، من المرسوم التنفيذي 23-486،مرجع سابق.[2]
[3] المرسوم التنفيذي 23-486،مرجع سابق.
[4] المادة 08 من القانون 23-17، مرجع سابق.
[5] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
[6] المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

الأطراف المتدخلين في العملية. ومن خلال هذا العقد يتم تحديد شروط الاكتساب، وطبيعة العقار، والغرض منه، إضافة إلى التزامات كل طرف.[1]

يجب أن تكون عملية الاكتساب مستقلة عن باقي الإجراءات الإدارية المرتبطة بعملية الاستثمار، وهو ما يعكس إرادة المشرع في الفصل بين النظام القانوني للعقار الاقتصادي كنشاط عمومي تديره الوكالة، وباقي مراحل الاستثمار الأخرى. ويفهم من هذا الاستقلال أن عملية نقل الملكية تعد إجراء ذا طابع قانوني بحت، ويجب إلا تعيقه الإجراءات البيروقراطية المرتبطة بمراحل دراسة المشاريع الاستثمارية الأخرى.[2]

الفرع الثاني: اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار للعقار الاقتصادي عن طريق حق الشفعة

قبل التطرق إلى حق الشفعة الذي منحه القانون 23-17 إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اجل اكتساب الأوعية العقارية عن طريق حق الشفعة سيتم التطرق أولا إلى مفهومها وفق القانون المدني الجزائري.

أولا: مفهوم حق الشفعة

بحسب نص المادة 794 من القانون المدني فهي عبارة عن رخصة بموجبها يمكن الحلول محل المشتري في بيع العقار في إطار الأحوال المنصوص عليها في القانون.[3]

وعليه فان الشفعة عبارة عن حق أو سلطة أجازها القانون للشفيع اجل الحلول محل المشتري في بيع العقار، وحق الشفعة هو عبارة عن إجراء وتدبير احترازي انتهجته الدولة بموجب قانون المالية سنة 2009 من اجل حماية الاقتصاد الوطني وتجسيدا لسيادة الدولة على مواردها، وهو الأمر الذي أكده قانون المالية 2010.[4]

ومن ضمن الإجراءات التي نص عليها المشرع في القانون المدني لممارسة حق الشفعة، انه يجب على كل من البائع أو المشتري توجيه إنذار يتضمن بيانات جوهرية وجب توفرها وإلا كانت باطلة لمن له الحق في الشفعة، وعلى هذا الأخير إبداء رغبته بممارسة حقه في اجل أقصاه ثلاثون (30) يوما من تاريخ الإنذار وإلا فقد وسقط الحق، ويكون ذلك بواسطة عقد رسمي يتم الإعلان عنه عن طريق كتابة الضبط، مع ضرورة ايداع ثمن البيع عند الموثق خلال اجل الثلاثين (30) يوما التالية لإبداء الرغبة وقبل رفع دعوى الشفعة التي يتم رفعها على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التصريح بالرغبة. ويكون الحكم الصادر ابتدائي نهائي.[5]

يترتب على ممارسة حق الشفعة العديد من الآثار حسب ما نص عليه المشرع في القانون المدني. فالشفيع يحل محل المشتري كل ما تعلق بحقوقه والتزاماته، وفي حال ما إذا قام المشتري قبل توجيه الإنذار المتعلق بالشفعة ببناء مبنى في العقار محل الشفعة أن يعوض المشتري سواء

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
[3] المادة 795، من القانون المدني الجزائري.
[4] نوارة حسين، ممارسة حق الشفعة على حرية الاستثمار الاجنبي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسة والاقتصاد، المجلد 56، العدد 02، 2019، ص 356.
[5] المواد من 799الى 803 من القانون المدني الجزائري.

بدفع المبلغ الذي أنفقه، أو تقدير ما تم زيادته في قيمة العقار، أما في حالة ما إذا قام المشتري بعملية البناء أو الغرس بعد التصريح بالرغبة في الشفعة كان للشفيع الحق بالمطالبة بإزالة ما تم زيادته، وإذا اختار الإبقاء على البناء أو الغرس فيجب عليه أن يدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل فقط.[1]

ثانيا: ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

كرس المشرع الجزائري للوكالة الحق في ممارسة حق الشفعة بصفة أصلية، باسم ولحساب الدولة.حيث يمكن للوكالة باسم الدولة، أن تخصص العقارات الواقعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من اجل انجاز مشاريع استثمارية . حيث أن منح الوكالة هذا الحق بشكل مباشر يعكس نية المشرع في إحداث قطيعة مع النظام البيروقراطي السابق، حيث كانت إجراءات الحصول على العقار تتطلب المرور بعدة هيئات. كما اشترط أن يقع العقار ضمن المساحات أو المناطق المحددة لهذا الغرض، ما يعكس تقييدا تنظيميا لضمان استغلال العقار في إطاره العمراني والاقتصادي الصحيح.[2]

حيث تم تحديد الأملاك العقارية القابلة لممارسة حق الشفعة، وتشمل الأملاك الوقعة ضمن مشاريع مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية ومناطق التوسع السياحي، والحظائر التكنولوجية، ومحيط المدن الجديدة.كذلك الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في انجاز مشاريع من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي.[3]

ويجب أن تكون العملية الإجرائية المؤطرة لممارسة حق الشفعة من الوكالة، محددة ضمن الأملاك العقارية المذكورة أعلاه، ولا يمكن تفعيلها خارج هذا الإطار. وهو ما يدل على أن المشرع لم يمنح الوكالة سلطة مطلقة، بل ضبط ممارستها بقواعد دقيقة تراعي التوازن بين حماية المرفق العام وضمان استقرار المعاملات.كما أن الشفعة لا تمارس في جميع حالات البيع أو التنازل، بل فقط عندما يكون العقار داخلا ضمن نطاق تدخل الوكالة، ويرتبط بالاستثمار، مع مراعاة خصوصية العقار وموقعه وأهميته الاقتصادية.[4]

كم أكد المشرع على ضرورة تبرير ممارسة الشفعة من حيث الغاية الاقتصادية، وان لا تكون اعتباطية أو شكلية، فإقدام الوكالة على استرجاع العقار لا يتم إلا إذا كان ذلك ضروريا لتجسيد مشروع اقتصادي محدد، ما يضفي طابعا عقلانيا ومرنا على ممارسة حق الشفعة. ومن هنا يتم تجسيد مبدأ الملائمة الاقتصادية، حيث يتم استرجاع العقار عندما تقتضي المصلحة العامة ذلك، وليس بمجرد الرغبة في استرجاعه.[5]

ويجب أن تتم عملية اكتساب العقار بعقد إداري رسمي، يبرم بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والجهة المالكة للعقار. وهنا يظهر حرص المشرع على أن تتم العملية في إطار قانوني شفاف مع احترام الأحكام الخاصة بتسجيل العقود ونقل الملكية العقارية.[6]

---

[1] المواد من 804 الى 806 من القانون المدني الجزائري.
[2] المادة 17من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
[3] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
[4] المادة 19 من الرمسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق،
[5] المادة 20 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
[6] المادة 21 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

كما تلزم الوكالة بضرورة تسجيل جميع عمليات الشفعة التي تقوم بها ضمن سجل خاص بالعقار الاقتصادي، يشمل كل البيانات المتعلقة بالعقار، وهوية المتنازل، والمستفيد الأصلي، وتاريخ الاسترجاع وأسباب ممارسة الشفعة. ويعد هذا السجل أداة مهمة للشفافية والتتبع الإداري.[1]

المطلب الثالث: الأراضي المستثناة من نطاق العقار الاقتصادي

بناء على التعديلات الأخيرة، لاسيما القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية، تم تحديد أنواع الأراضي المستثناة من نطاق العقار الاقتصادي حيث تم ذكرها على سبيل الحصر في المادة 3 منه، وفيما يلي تفصيل لهذه الأراضي، مقسمة حسب الأسباب السيادية والقانونية(**الفرع الأول**) ولأسباب اجتماعية وبيئية **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول: الأراضي المستثناة لأسباب سيادية وقانونية

تشكل الأراضي ذات الطابع السيادي والقانوني فئة خاصة من العقارات التي لا يمكن إدراجها ضمن نطاق العقار الاقتصادي، وذلك نظرا لارتباطها بمصالح الدولة العليا أو بخضوعها لأحكام قانونية خاصة. ويعتبر استبعاد هذه الأراضي ضروريا للحفاظ على الأمن الوطني، النظام العام، أو احترام الوضعيات القانونية المحمية بموجب تشريعات خاصة، مثل الممتلكات الثقافية أو العقارات ذات الطبيعة الإستراتيجية:

أولا:الأراضي المتواجدة داخل مساحات منجمية

وفقا للمادة 3 من القانون رقم 23-17،تستثنى الأراضي الواقعة ضمن المساحات المخصصة للنشاطات المنجمية من نطاق العقار الاقتصادي .[2]

حيث عرفت الأرضية المنجم حسب المادة 02/04القانون رقم 14-05 المؤرخ في 24 فيفري 2014 الذي يتضمن قانون المناجم بأنها:"مساحة أرضية تشمل كل المنشات السطحية للاستغلال المنجمي وتتمثل لاسيما في منشات الاستخراج ومعالجة الخامات المعدنية، الورشات وحظيرة العتاد، و المصالح العامة والإدارية ومساحات المستودعات."[3]

حيث تعد أرضية المنجم مساحة سطحية التي تخصص لاستغلال المنجم وتقام عليها مختلف المنشات الضرورية لسير النشاط المنجمي. وتشمل هذه الأرضية جميع المرافق التي تساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في عمليات الاستخراج والمعالجة، مثل منشات استخراج الخامات المعدنية ومعالجتها، و الورشات الفنية المخصصة لصيانة المعدات ، وحظائر العتاد، إضافة إلى المصالح العامة كالمكاتب الإدارية والمرافق التقنية، وكذا المستودعات المخصصة لتخزين المواد والمعدات . وبذلك فان أرضية المنجم لا تقتصر فقط على مواقع الاستخراج، بل تشمل جميع المساحات السطحية المرتبطة بالنية التحتية للمنجم.[4]

حيث تم استثناء "أراضي المنجم" من نطاق العقار الاقتصادي لأنها لا تعتبر عقارا قابلا للتصرف فيه بحرية أو الاستغلال التجاري المعتاد مثل باقي العقارات الاقتصادية، والسبب في ذلك يعود إلى

---

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

[2] المادة 3 من القانون 23-17، **مرجع سابق**.

[3] الفقرة 2 من المادة 04 من القانون رقم 14-05 المؤرخ في 24 فيفري 2014 **يتضمن قانون المناجم**، ج ر ، العدد 18

[4] د.الهام بخوش، **النظام القانوني للتراخيص المنجمية في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تبسة ، المجلد 15، العدد 02 ، سبتمبر 2022 ، ص194.

طبيعة النشاط المنجمي نفسه، والذي يعد نشاطا سياديا واستراتيجيا يخضع لتنظيم خاص من الدولة. فالمنجم لا يستغل كالعقار الاقتصادي مستقل، بل يمنح في إطار رخص أو عقود استغلال تنظمها قوانين خاصة، تضع الدولة من خلالها شروطا محددة للمستثمرين في القطاع المنجمي، و ذلك لحماية الثروات الطبيعية وضمان حسن استغلالها وبالتالي ، فان أرضية المنجم تعامل معاملة خاصة ولا تدخل ضمن العقارات الاقتصادية التي تعرض للتصرف الحر أو التأجير في إطار الاستثمار العادي.[1]

ثانيا: الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية

تستثنى أيضا هذه الأراضي أيضا بموجب المادة 03 من القانون المذكور، نظرا لأهميتها في مجالات الطاقة والبنية التحتية . حيث عملت الحكومة الجزائرية منذ الاستقلال على السيطرة على قطاع المحروقات عبر القوانين التي كانت تصدرها والتي كانت تحمل في طياتها مقتضيات تنفر المستثمر الأجنبي.[2]

حيث تعتبر مساحات البحث عن المحروقات في الجزائر ذات طابع سيادي وحساس، باعتبارها جزء من الثروات الطبيعية الخاضعة لاحتكار الدولة وفقا لأحكام قانون المحروقات رقم 19-13. وتشمل هذه المساحات مواقع الاستكشاف، الإنتاج، التخزين، التكرير، والنقل عبر الأنابيب، والتي تصنف كبنى تحتية إستراتيجية لا يجوز التصرف فيها أو استغلالها ضمن مشاريع اقتصادية خاصة. و تحدد حولها مناطق أمان أو "حرم تقني " يمنع فيها البناء أو الاستثمار لحماية المساحات من المخاطر وضمان السلامة العامة والبيئية. كما أن هذه الأراضي تدرج ضمن الأملاك العمومية للدولة، وتدار من قبل مؤسسات عمومية مختصة مثل سونطراك، ولا تخضع لقواعد منح العقار الاقتصادي الذي يوجه عادة إلى الاستثمار في قطاعات قابلة للاستغلال المدني المباشر. وبالتالي فان إدراج أراضي مساحات البحث عن المحروقات ضمن العقار الاقتصادي يعد محالفا والتنظيمات السارية، حفاظا على الأمن الطاقوي ومصالح الدولة العليا.[3]

كذلك المنشات الكهربائية والغازية لا تدرج ضمن نطاق العقار الاقتصادي في الجزائر نظرا لطابعها الاستراتيجي والحساس، إذ تصنف كبنى تحتية حيوية تمس الأمن الطاقوي الوطني وتشكل خطرا كبيرا على الأرواح والممتلكات في حال استغلالها بطريقة غير مضبوطة. وتحيط بهذه المنشات مساحات حماية قانونية وتقنية تمنع البناء والاستثمار أو أي نشاط اقتصادي داخلها، وذلك بموجب القوانين الجزائرية، لاسيما القانون رقم 02-01 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز. كما أن هذه المساحات تعتبر ملكا عموميا تقنيا غير قابل للتصرف أو الاستثمار، ولا تحقق شروط العقار الاقتصادي الذي يشترط فيه القابلية للاستغلال والمردودية. ولهذا تصدر جهات مختصة مثل

---

[1]محمد بلفضل وصوفي بن داود، **الترخيص المنجمي كالية لممارسة النشاط وحماية البيئة**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية السياسية، المجلد 04 ، العدد 02 ، ص 662.

[2]سليمة علوي، **قراءة تحليلية للقانون رقم 19-13 المنظم لنشاط المحروقات**، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 36، العدد 02، كلية الحقوق سعيد حمدين ،2022، ص 224

[3]سليمة علوي،**مرجع سابق** ، ص236.

سونلغاز ووزارة الطاقة تعليمات صارمة بعدم إدراج هذه الأراضي ضمن العقار الموجه للاستثمار، حفاظا على السلامة العامة واستمرارية الخدمة.[1]

ثالثا: الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية

حيث تعتبر المخلفات التي خلفها الإنسان المصدر الوحيد الذي يمكن اللجوء إليه لدراسة مختلف الحضارات الإنسانية والتي من خلالها نستطيع فهم النمط المعيشي والفكري والعقائدي لكل الأجيال القديمة، لذا وجب المحافظة عليها من اجل الاستفادة منها كمرجع ثقافي وحضري.[2]

لذا لا تدخل الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية ضمن نطاق العقار الاقتصادي في الجزائر لأنها تخضع لحماية قانونية صارمة بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.تصنف هذه المواقع كملك ثقافي عمومي لا يجوز التصرف فيه أو تغييره، ويمنع القيام بأي نشاط استثماري أو عمراني داخل محيطاتها دون ترخيص خاص من وزارة الثقافة والجهات المختصة.[3] كما تحدد حولها تحدد حولها" مناطق الحماية" و"مناطق ارتفاق" تهدف إلى صون الطابع الأثري والمعماري للموقع ومنع أي تأثير يمكن أن يشوهه أو يهدد سلامته.[4] وبما أن العقار الاقتصادي موجه في الأساس للمشاريع الاستثمارية القابلة للاستغلال، فان هذه الأراضي لا تستوفي شروط التصنيف ضمنه، لكونها غير قابلة للتصرف أو البناء أو التهيئة إلا في إطار المحافظة على التراث لذا تستثنى هذه الأراضي من برنامج التنازل أو التخصيص للاستثمار، وتعامل كأجزاء من الذاكرة الوطنية يجب صيانتها للأجيال القادمة.

الفرع الثاني: الأراضي المستثناة لأسباب اجتماعية وبيئية

يندرج ضمن هذا التصنيف كل عقار يستثنى من التخصيص الاقتصادي بهدف المحافظة الاجتماعية البيئية أو دعم السياسات العمومية ذات الطابع الإنساني والتنظيمي، ويشمل ذلك الأراضي الفلاحية، والموجهة للسكن المدعم، أو تلك الواقعة ضمن النطاقات البيئية الحساسة، حيث تستند هذه الاستثناءات إلى مبدأ حماية الموارد الطبيعية وضمان العدالة الاجتماعية:

أولا: الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية طبقا للمادة الرابعة من قانون التوجيه العقاري."هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله."[5]

حيث أن الأراضي الفلاحية وذات التوجه الفلاحي لا تدخل ضمن العقار الاقتصادي في الجزائر لأنها مخصصة حصريا للإنتاج الزراعي وتخضع لتنظيمات خاصة تحمي وظيفتها الأساسية المتمثلة في ضمان امن الغذاء الوطني. ينص القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي على أن هذه الأراضي تصنف ضمن الأملاك الوطنية ذات الطابع الفلاحي، ويمنع تغيير وجهتها إلا بترخيص استثنائي من السلطات العليا. كما تخضع هذه الأراضي لمخططات فلاحية صارمة تحدد

---

[1] رباحي مصطفى ، **النظام القانوني لاتفاقات الكهرباء والغاز في ظل القانون 02-01** ، مجلة العلوم الإنسانية ، المجاد ب ، العدد 46 ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2016 ،ص 245-250 .

[2] أ.بختي لورتان، **طرق المحافظة والتهيئة للمواقع والمعالم الأثرية**، مجلة منبر التراث الاثري، العدد الثاني ، جامعة تيارت، 2013، ص 139.

[3] د.رحاب مختار، **المواقع الأثرية والمعالم التاريخية في الجزائر ودورها في عملية التنمية**، جامعة المسيلة ، ص 432 .

[4] بختي لورتان، مرجع سابق، ص 220.

[5] المادة 04 من القانون 90-25، **مرجع سابق**.

طبيعة النشاط المسموح به، وتمنع فيها المشاريع الصناعية والتجارية التي لا ترتبط مباشرة بالنشاط الفلاحي. ويهدف هذا التقييد إلى الحفاظ على الموارد الطبيعية، خاصة الأراضي الخصبة، ومنع التوسع العمراني غير المنظم الذي قد يؤدي إلى تآكل الأراضي الزراعية. وبما أن العقار الاقتصادي يخصص أساسا للمشاريع ذات الطابع الصناعي أو السياحي أو الحضري، فان الأراضي الفلاحية لا تستوفي شروط التهيئة والتوجيه العقاري اللازمة لدخولها في هذا النطاق.[1]

ثانيا: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات

ونجد أن نص المادة 02 من القانون 01-11 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، عرفت تربية المائيات على أنها:"كل عمل يرمي إلى تربية أو زرع موارد بيولوجية"[2] (يقصد بالموارد البيولوجية الأسماك والقشريات والرخويات. والاسفنجيات والقنفذيات والمرجان والنباتات وكل جسم عضوي آخر يشكل الماء وسط حياته الدائم أو الغالب، والمحافظة عليها ضمن المياه الخاضعة للقضاء الوطني).[3]

حيث أن تربية المائيات هي أحد الأوصاف التي تطلق على الاستزراع المائي وتعني تفريخ وتربية الكائنات المائية في ظروف يتم التحكم فيها لتحقيق منفعة اقتصادية، وتضم الكائنات المائية كل من الحيوانات، والنباتات المائية، حيث تشمل الأولى كل الأسماك والقشريات والصدفيات أما الثانية فتشمل الأنواع المختلفة من الأعشاب البحرية وطحالب المياه العذبة.[4]

تتم ممارسة تربية المائيات في الجزائر بمقتضى المادة 21 من القانون رقم 01-11 المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-08 والقانون رقم 22-14، المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، في إطار امتياز تمنحه السلطة المكلفة بالصيد البحري بحيث يحدد شروط وكيفيات منح هذا الامتياز.وتبعا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 04-373 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، من اجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات، حيث جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي المذكور، على أن الامتياز من اجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات هو العقد الإداري التي تمنح إدارة الأملاك الوطنية بواسطته شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، أو معنويا، يخضع للقانون الجزائري مساحات برية أو مائية.حيث تقع في الغالب ضمن الملك العمومي البحري أو النهري الذي لا يفرط فيه،بالتالي فرغم أن نشاط تربية المائيات يعد استثماريا إلا أن المساحات المخصصة له تنظم خارج إطار العقار الاقتصادي وتعامل كحالات خاصة تخضع لترخيص الدولة وليس لتخصيص العقار القابل للتصرف فيه.[5]

ثالثا: الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة

---

[1]طالبي مسعودة، حميد بن علية،**اليات حماية الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري**،مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 06 ، العدد 02،، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، جامعة الجزائر01، 2021، ص52،50.

[2]المادة 02 من القانون 01-11 المؤرخ في 03 جويلية 2001، المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، ج ر، العدد 36.

[3]مهملي بن علي، **واقع الصيد البحري وتربية المائيات في الجزائر وآفاق تنميته**، مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 15، العدد 03، كلية الحقوق، جامعة غليزان، جويلية 2023، ص47.

[4]مليكة موساوي، **النظام القانوني للاستثمار في مجال الصيد البحري وتربية المائيات**، رسالة ماجستير في القانون، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، 2007/2006، ص 15.

[5]شنيقي عبد النور،خوالدية فؤاد،**عقد امتياز إنشاء مؤسسة تربية المائيات على ضوء المرسوم التنفيذي 04-373**، مخبر الدراسات القانونية والسياسية، مجلة الفكر القانوني والسياسي،المجلد 07 ،العدد 01 ،جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، 2023 ، ص1289.

تدعم الدولة بشكل مباشر مشاريع الترقية العقارية الذي تهدف من خلاله إلى مساعدة الفئات المحرومة والمتوسطة الدخل في الحصول على سكن لائق، أيضا بشكل غير مباشر من خلال تخفيض أسعار الأراضي المتنازل عنها من اجل انجاز المشاريع الترقوية ذات الطابع الاجتماعي والتي تنتمي أساسا إلى الأملاك الوطنية الخاصة. فهذه الأراضي وان كانت تستغل في إطار نشاط عقاري، فهي لا تمنح وفق منطق الاستثمار الاقتصادي، بل تمنح بشروط محددة وبأسعار رمزية، وترافقها إعانات مالية مباشرة أو غير مباشرة من الدولة. كما أن استعمالها مقيد بهدف معين: انجاز سكن اجتماعي ولا يمكن تغيير هذا الهدف أو تحويل المشروع إلى استثمار ربحي حر.لذا لا تندرج هذه الأراضي ضمن العقار الاقتصادي، بل تعتبر عقارات موجهة لبرامج سكنية اجتماعية اخضع لآليات خاصة تحددها الدولة في إطار السياسة السكنية الوطنية.[1]

رابعا:الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عمومية

تستثنى هذه الأراضي لضمان تخصيصها للمشاريع ذات الطابع العام، كما نصت المادة 03 من القانون المذكور.[2]

حيث أن مشاريع القطاع العام تتولى فيها الدولة إدارة المشروع بنفسها مباشرة أو من قبل أي منشآتها العامة، يتميز هذا النوع عادة بأسلوب يغلب عليه الطابع البيروقراطي، وبالتالي هو اقل تركيزا على نوعية الخدمة التي تؤديها بسبب الروتين والعقد الإداري. حيث يكون الهدف المسطر من هذه المشاريع هو تحقيق الأهداف العامة للاقتصاد القومي، والمصلحة العامة للمجتمع، وتعظيم المنفعة العامة، وهناك أهداف أخرى لتلك المشاريع منها: تحقيق الربح وذلك لضمان الاستمرار، والبقاء والنمو، هذا بالإضافة إلى مجموعة من الأهداف الاقتصادية، والمالية والاجتماعية.[3]

[1]بوستة ايمان،**دعم الدولة غير المباشر لمشاريع التنمية العقارية ذات الطابع الاجتماعي**،مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة ،2013 ، ص 469،462

[2] المادة 03 من القانون 23-17، مرجع سابق.

[3]أ.سعيد نعيمة، د.بوشنافة احمد، **دراسة وتقييم جدوى المشاريع الاستثمارية العمومية القطاعية(ميزانية التجهيز)**،مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، جامعة بشار، جوان 2017، ص115

خاتمة الفصل الأول:

اهتم المشرع الجزائري بتنظيم العقار الاقتصادي بشكل واضح، نظرا لأهميته في دعم الاستثمار ولكونه عنصرا جوهريا في تفعيل وتحقيق التنمية الاقتصادية. حيث يعرف على انه كل عقار مخصص لانجاز المشاريع ذات الطابع الاقتصادي. كما يجدر الذكر أن هناك مجموعة من الشروط القانونية الواجب توفرها في الأوعية العقارية المعدة لاستقبال المشاريع الاستثمارية لضمان انسجامها مع متطلبات التنمية المحلية والاقتصادية، كما يشمل على مجموعة من الأنواع منها" العقار الصناعي، السياحي والحضري" يتولى مهمة تسييرها وتهيئتها الوكالات الوطنية المتعلقة بكل نوع على حدى.

واجه قطاع العقارات الصناعية في الجزائر خلال فترة الثمانينات صعوبة كبيرة نتيجة الأزمة الاقتصادية وتراجع مداخيل الدولة في ظل تبني السياسة الاشتراكية، ومع نهاية الثمانينات بدأت الجزائر تتجه نحو إصلاحات اقتصادية نتيجة تفاقم الأزمة. فشرعت في التفكير في الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق وكانت هذه خطوة مهمة جدا. حيث برز اهتمام المشرع بالسماح للقطاع الخاص بالمشاركة في الاقتصاد الوطني عن طريق قانون الاستثمار 22-18، والمراسيم والقوانين المكملة له من بينها القانون 23-17 الذي يتعلق بالعقار الاقتصادي.

تميز العقار الاقتصادي بخاصيات قانونية وتنظيمية جعلته يختلف عن باقي أصناف العقارات، إذ يعد أداة إستراتيجية للتنمية. يخضع لمنطق تخطيطي وتنظيمي يهدف إلى تعبئته واستغلاله بشكل فعال وتعد الحافظة العقارية للأملاك الخاصة التابعة للدولة، واكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار ذي الملكية الخاصة الوسيلة الأساسية لتجميع وتوجيه هذه العقارات نحو الاستثمار، مع التمييز بين العقارات القابلة للاستثمار وتلك التي تستثنى لأسباب قانونية أو وظيفية.

الفصل الثاني:

الأحكام الإجرائية للعقار الإقتصادي

تمهيد:

افرز الواقع الاستثماري الحاجة إلى تأطير العقار الاقتصادي ضمن منظومة قانونية تضمن حسن تسييره وتوظيفه في خدمة المشاريع التنموية، مما دفع المشرع إلى وضع إجراءات دقيقة لتنظيم منحه وضمان استعماله الفعال بما ينسجم مع أهداف السياسة الاقتصادية، وفي هذا الإطار تبرز أهمية الإحاطة الدقيقة بالإجراءات القانونية التي تحكم منح العقار الاقتصادي، لما لها من أثر مباشر على جدية الاستثمارات وكفاءتها.

غير أن تنظيم منح العقار الاقتصادي لا يخلو من تعقيدات عملية قد تثير العديد من المنازعات سواء في مرحلة المنح أو تنفيذ الالتزامات التعاقدية، مما استدعى وضع آليات قانونية لحسم هذه النزاعات بما يحفظ استقرار المعاملات ويحقق الأمن القانوني للمستثمرين.

وانطلاقا من هذه الاعتبارات، يتناول هذا الفصل الأحكام الإجرائية للعقار الاقتصادي، من خلال تقسيمه إلى مبحثين أساسيين: يعنى (**المبحث الأول**) بدراسة مختلف إجراءات منح العقار الاقتصادي، بينما يخصص (**المبحث الثاني**) لبحث المنازعات المتعلقة به والكيفية التي تناولها التشريع الجزائري لضمان حسن سير العملية الاستثمارية.

المبحث الأول: إجراءات منح العقار الاقتصادي

عمل المشرع الجزائري، من خلال جملة من النصوص التنظيمية، على تنظيم مراحل منح العقار الاقتصادي بما يكفل حماية المصلحة العامة من جهة، وضمان حقوق المستثمرين من جهة أخرى ، في إطار دعم الاستثمار وتحفيز النشاط الاقتصاد، وهو ما يقتضي ضبط هذه العملية بإجراءات دقيقة تضمن الشفافية والمساواة، وحسن استغلال الأوعية العقارية المتاحة.

ومن هذا المنطلق فان دراسة إجراءات منح العقار الاقتصادي، تستوجب التطرق إلى الإجراءات السابقة على المنح، والتي تشكل الإطار التمهيدي لمباشرة عملية المنح (**المطلب الأول**) وكذا إبرام عقد الامتياز الذي يعد الوسيلة القانونية الرئيسية التي تنقل بموجبها الدولة حق الانتفاع بالوعاء العقاري إلى المستثمر وفق شروط وضوابط محددة(**المطلب الثاني**).

المطلب الأول: الإجراءات السابقة على منح العقار الاقتصادي

أولى المشرع الجزائري أهمية قصوى للمرحلة السابقة على منح العقار الاقتصادي، لما لها من دور حاسم في ضبط وتنظيم العقار وتوجيهه نحو خدمة الاقتصاد الوطني، وتحقيق النجاعة المنشودة في استغلال الموارد العقارية، وتكمن خصوصية هذه المرحلة في كونها تجمع بين الأبعاد التقنية، القانونية، الاقتصادية

والتنظيمية، وفق منطق التشريع الجديد الذي جاء به القانون 23-17. والمراسيم المكملة له. وتبعا لهذا فان المرحلة السابقة على منح العقار الاقتصادي تمر وفق عملية الجرد وتحديد العقارات **(الفرع الأول)** ثم تهيئة هذا العقار **(الفرع الثاني)** لوضعه في المنصة الرقمية **(الفرع الثالث)** كي تتم معالجة هذا الطلبات **(الفرع الرابع).**

الفرع الأول: جرد وتحديد العقارات القابلة للاستثمار

يمثل الجرد العقاري نقطة الانطلاق الفعلية والرسمية لعملية منح العقار الاقتصادي. وقد نص المشرع على ذلك صراحة في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، التي ألزمت الدولة بمختلف هيئاتها بإجراء جرد شامل للأوعية العقارية العمومية غير المستغلة، القابلة للتوجيه نحو الاستثمار، مع وجوب تحيين هذا الجرد بشكل دوري ومنتظم، حيث أن هذا الجرد لا يعتبر مجرد عمل إحصائي تقنيفحسب بل هو عمل قانوني ذو أثر مباشر على قرارات منح العقار، إذ يترتب عليه تحديد الخارطة العقارية المتاحة، وتوجيهها بما يتلاءم مع متطلبات التنمية المحلية والجهوية والوطنية.[1]

وقد تم تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالإشراف على هذه العملية بالتنسيق مع مديريات أملاك الدولة، والوكالات الوطنية المختصة لمختلف القطاعات(الصناعي، السياحي، أو الحضري)، كما نصت المادة 03 من المرسوم 23-486، على ضرورة تنظيم المعطيات العقارية ضمن قاعدة بيانات رقمية وطنية، تعرض لاحقا على البوابة الرسمية للعقار الاقتصادي، ما يسهل الاطلاع على العقارات المتاحة للمستثمرين، ويكرس الشفافية.[2]حيث تحدد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية بثلاثين (30) يوما.[3]

وتبرز أهمية الجرد في كونه يتيح حصرا دقيقا للعقار العمومي المتاح، ويحول دون تركه عرضة للاستغلال غير المشروع، كما يشكل أداة توجيه للسياسات العمومية في مجال الاستثمار، من خلال توافق استعمال العقار مع الأولويات التنموية لكل ولاية، بما يخدم العدالة الجغرافية في توزيع المشاريع ويعزز التوازن الجهوي.[4]

الفرع الثاني: تهيئة العقار للاستغلال الاستثماري

بعد حصر العقارات، تأتي مرحلة تهيئة العقار الاقتصادي من قبل الوكالات العمومية المختصة للعقارات (الصناعي، السياحي، الحضري) وتعد هذه المرحلة شرطا أساسيا قبل عرضها على المستثمرين.

وقد أكدت المادة 5 من المرسوم 23-486، أن التهيئة تشمل جانبين: قانوني ومادي. فمن الناحية القانونية، يجب أن يكون مملوكا للدولة بشكل نهائي وخال من أي نزاعات، مع إدراجه ضمن السجل العقاري العام وتحديد وضعيته القانونية بدقة.

أما الناحية المادية، فتتعلق التهيئة بتأهيل العقار من حيث قابلية استغلاله، عبر تهيئة الأرض وتوفير حد أدنى من المرافق والتجهيزات كالمسالك والطرقات، وكذا الربط بشبكات الماء والكهرباء إذا أمكن.[5]

ولا يكتفي بذلك، بل إعداد بطاقة تقنية تتضمن كافة المعلومات الضرورية حول العقار، لاستخدامها لاحقا في المنصة الرقمية. وتظهر أهمية هذه المرحلة في كونها تهيئ بيئة جاهزة لاحتضان المشروع الإستثماري فور منح الامتياز، دون عراقيل قانونية أو مادية قد تؤخر الانجاز، بما بعكس فعالية وجدية الدولة في مرافقة الاستثمار.[6]

---

[1] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، **منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد23-17**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 03، جامعة الشادلي بن جديد ، الطارف،2024. ص248

[2] المادة 03 من المرسوم 23-486، مرجع سابق.

[3] الفقرة المادة 04، من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

[4] عمارة حاتم، بن صالحية صابر مرجع سابق، ص 235.

[5] المادة05 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

[6] Invest.gov.dz المنصة الرقمية للمستثمر.

الفرع الثالث: إدراج العقار في المنصة الرقمية

شهدت المنظومة الجزائرية للاستثمار تحولا نوعيا بفضل إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، والتي أصبحت الإطار الوحيد والرسمي لإيداع ومتابعة ومعالجة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي، وقد كرس المشرع هذا التحول في المادة 6 من المرسوم 23-487، التي جعلت المنصة السبيل الحصري لتقديم الطلبات مما ألغى نهائيا الاعتماد على الطرق التقليدية، وقلص من العراقيل البيروقراطية.[1]

عملا بالمادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 23-486، يتم إدراج العقارات المتوفرة في المنصة الرقمية الوطنية المخصصة لتسيير العقار الاقتصادي، وذلك في إطار حرص المشرع على الشفافية والعدالة في توزيع العقار العمومي، تقوم الوكالة الوطنية بإعداد بطاقات تقنية مفصلة لكل عقار، تشمل المعلومات المتعلقة بالموقع، المساحة، طبيعة النشاط الموجه له، وضعية التهيئة، وكذا كل ما يتعلق بالقيود القانونية أو العقبات المحتملة.[2]

وتعرض هذه العقارات الكترونيا للعموم، كما تحدث البطاقات بشكل دوري لتفادي أي تضارب في المعلومات أو ازدواجية في التخصيص، وقد حظر المشرع صراحة أي تخصيص خارج إطار هذه المنصة، ما يكرس مبدأ الرقمنة كآلية لضمان تكافؤ الفرص، وتمكين المستثمرين من الولوج للمعلومة، واختيار المشاريع وفق احتياجاتهم وخصوصية نشاطهم.[3]

الفرع الرابع: معالجة الطلبات ومنح الامتياز

بمجرد إدراج العقارات في المنصة، تفتح آجال ايداع الطلبات من طرف المستثمرين، لتتم معالجتها لاحقا وفق شبكة تقييم موضوعية ومضبوطة نصت عليها المادة من المرسوم التنفيذي 23-487. وتتكون شبكة التقييم من مجموعة من المعايير تتعلق أساسا بعدد مناصب الشغل التي يعتزم المشرع توفيرها،

وكذا قيمة الاستثمار، ومدته، وطبيعة النشاط، ومدى توافقه مع خصوصية الولاية، وتمنح لكل معيار نقاط محددة، ويتم ترتيب المشاريع بناء على النقاط المحصلة.[4]

ويمنح صاحب أعلى تنقيط بموجب قرار" منح مؤقت" نصت عليه المادة 2 من المرسوم 23-487، ويبلغ هذا القرار للمستفيد رسميا عبر المنصة الرقمية، ويمنح اجل معين لاستكمال الإجراءات التعاقدية، وفي هذا الصدد، يضمن النظام الالكتروني توثيق كل الخطوات وتاريخ كل إجراء، بما يوفر حماية قانونية للإدارة والمستثمر على حد السواء، ولا يكون المنح نهائيا إلا بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم 22-296.[5]أو بعد الفصل في أي تظلم مرفوع لدى الوكالة حيث انه على أساس قرار " المنح النهائي" منح الامتياز للمستثمر المستفيد.

هذه المنظومة الإجرائية المتكاملة تعكس رغبة المشرع في تأطير العقار الاقتصادي ضمن مسار قانوني شفاف، يوازن بين حماية المال وتسهيل الاستثمار المنتج .

المطلب الثاني: إبرام عقد الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل

تتم الاستفادة من مشاريع استثمارية على عقارات اقتصادية تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بعد أن كان بموجب القانون رقم 08-04 يتم عن طريق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، غير أن التعديلات التي طرأت على الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي،

---

[1] المادة 6، من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[2] المواد 22،23 من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[3] Invest.gov.dz المنصة الرقمية للمستثمر
[4] بن خديم عبد القادر، مرجع سابق،ص 55.
[5] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.

لاسيما بموجب القانون رقم 23-17، كرست إمكانية التحويل إلى تنازل كآلية جديدة تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتحقيق النجاعة الاقتصادية، من خلال التملك النهائي للعقار بعد استيفاء
شروط معينة ومحددة قانونا بما يعكس تحولا في توجه الدولة نحو تسهيل الوصول إلى العقار وتحفيز الاستثمار المنتج .

وتبعا لذلك فان إبرام عقد الامتياز يخضع لجملة من الشروط والإجراءات التي تضمن توجيه العقار نحو الأهداف الاستثمارية المرجوة، وعليه، سيتم العرف في هذا المطلب على عقد الامتياز (**الفرع الأول)**، وقابلية تحويل هذا العقد إلى تنازل **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز آلية قانونية لتخصيص العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين، وفق شروط محددة وخصائص تميزه عن غيره من العقود، وسيتناول هذا الفرع تعريفا لعقد الامتياز، وخصائص عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والآثار المترتبة عليه بالنسبة للوكالة بصفتها مانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز.

أولا: تعريف عقد الامتياز

عقد الامتياز من أهم وأقدم العقود الإدارية وارتبط ظهوره بالمرافق الاقتصادية والتي تعتبر الأساس لأي تنمية، فيختلف نظامه القانوني باختلاف الوعاء العقاري محل مشروع الاستثمار، حيث عرف بأنه:" العقد الإداري الذي تخول بموجبه الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة حق انتفاع لمدة معينة بعقار تابع لأملاكها الخاصة عن طريق منحه بالتراضي بقرار من الوالي لفائدة شخص (طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي) خاضع للقانون الخاص مقابل إتاوة ايجارية سنوية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التعمير والبناء."[1]

وقد المشرع الجزائري بموجب المادة 64 مكرر من القانون رقم 08-14 بقولها:"منح الامتياز هو العقد الذي تقوم به الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز." [2]

ومن خلال هذا التعريف، وضع المشرع تعريفا مفصلا لعقد الامتياز، الذي يشمل كافة الأملاك الوطنية العامة والخاصة، كما وسع دائرة السلطة المانحة للامتياز بعبارة الجماعة العمومية، والتي تتمثل في: الدولة، الولاية، البلدية، وكل مؤسسة أو هيئة، عمومية، تابعة للدولة.[3]

كما تم تعريفه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-103 من خلال المادة 04 بنصها:" الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص" المستثمر صاحب
الامتياز"،حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40 سنة) قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية."[4]

---

[1] لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 65.

[2]المادة 64 مكرر من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر، عدد 44 . المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[3] بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار(في ظل القانون 23-17)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 1، سنة 2025،ص232

[4]المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-103، المؤرخ في 16 افريل 2010، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة مداخل الطرق إلى المدينة الجديدة

وقد نصت المادة 02 من الملحق الخاص بالقرار الوزاري المشترك الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء شرب على ما يلي:

"... وهو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال أو أموال يقدمها صاحب حق الامتياز" الملتزم" على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له المرفق."[1]

كما جاء تعريف لعقد الامتياز في قرار مجلس الدولة الجزائري في 9 مارس 2004 قضية رقم 1135 فهرس رقم 11952: " أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تتمتع بموجبه السلطة المانحة للامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه."[2] ويتضح من هذا التعريف أن مجلس الدولة اعترف صراحة بطابع الإداري والاستثنائي لعقد الامتياز وخص بالذكر عقود الامتياز التابعة للأملاك الوطنية.[3]

رغم تعدد النصوص القانونية التي عرفت عقد الامتياز، فهي تشترك في معيار جوهري يتمثل في منح حق استغلال لأملاك الدولة أو مرافقتها لفائدة شخص خاص، مقابل التزام بشروط محددة وهدف اقتصادي أو خدمي. هذا الاشتراك يعكس الطابع التعاقدي والتنظيمي للامتياز، الذي يوازن بين المحافظة على الملكية العامة وتحقيق النجاعة في التسيير والاستغلال.

كما تحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز انه ذو طبيعة مزدوجة، بمعنى انه يجمع بين عناصر العقود الخاصة التي تعبر عن مظاهر القانون الخاص على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وعناصر العقود الإدارية التي تعبر بدورها عن مظاهر القانون العام. لكن ومع اصطباغة هذه الازدواجية، يبقى محافظا على الصبغة الإدارية التي تتوفر في تحقيق المصلحة العامة .[4]

ثانيا: خصائص عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

من خلال تعريف عقد الامتياز بالتراضي، وطبقا لأحكام القانون المنظم له رقم 23-17، يمكن استخلاص خصائص التالية والتي تتمثل في:

أ- عقد الامتياز عقد مستمر

اي يتضمن عنصر المدة الزمنية، ومنه فعقد فان عقد الامتياز بالتراضي يكون ذو طبيعة مؤقتة، والمدة الزمنية محددة في دفتر الشروط مسبقا ومتفق عليه من قبل الأطراف المتعاقدة، وتختلف المدة باختلاف العقود ومحلها، مع إمكانية تجديدها، كما تنتهي في الحالات العادية، أو حتى قبل انتهاء المدة المتفق عليها في الحالات الاستثنائية التي تقتضيها المصلحة العامة. وقد حددت فيها المدة ب 33 سنة قابلة للتجديد، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487.[5] وقد تطول هذه المدة، فقد حددت ب 33 سنة قابلة للتجديد من اجل أن تكون مدة كافية تماما لانجاز وإتمام المشروع الاستثماري بشكل كامل ونهائي. فالمدة هي التي يتحدد على أساسها، مقدار المنفعة من الأرضية المعدة للاستثمار، وانقضاء عقد الامتياز معقود على انقضاء هذه المدة.[6]

ب-عقد الامتياز يخول للمستفيد منه الحق في الانتفاع

---

[1] المادة 02 من القرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 نوفمبر 1998 الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب، ج ر، العدد 21.

[2] قرار بتاريخ 9 مارس 2004 قضية رقم 1135 فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد2004/05، ص57.

[3] عمر غول، عقود الامتياز البلدي في القانون الجزائري، النسر الجامعي الحديد، تلمسان، الجزائر، 2021، ص27.

[4] بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع سابق، ص 236.

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.

[2] بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع سابق،ص 239.

يرتب عقد الامتياز حق ملكية على البيانات المنجزة من طرف المستثمر على الوعاء العقاري الممنوح وذلك بعد انتهاء البيانات المقرر انجازها على المشروع، كما يرتب حق انتفاع عقاري وهو انتفاع المستثمر طوال مدة الانجاز وتكون هذه المدة مقدرة ب 33 سنة قابلة للتجديد.[1]

حيث نصت المادة 20 من القانون 08-14 التي تعدل المادة 65 من القانون رقم 90-30:" يستفيد مسير المرفق العمومي أو أصحاب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية الخاصة المخصص وفق غرض تخصصه، ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الانتفاع به دون سواه." [2]

بمعنى انه يسمح لمسيري المرفق العمومي أو أصحاب الامتياز باستعمال الملك التابع للأملاك الوطنية في حدود ما خصص له العقار، ولا يمكنه التصرف فيه بالبيع أو الرهن أو التنازل أو اي من التصرفات الناقلة للملكية، حيث اشارت المادة إلى أن الانتفاع يكون" له دون سواه " مما يدل على حصرية الحق وعدم قابليته للامتداد إلى الغير.

ج- يخول عقد الامتياز لصاحبه الحق في الرهن

نصت المادة 14 الفقرة 6 من القانون 23-17 على انه:" يخول الامتياز لصاحبه الحق في تأسيس الرهن عن الحق العيني الناتج عنه." إذ يخول للمستفيد من الامتياز (المستثمر) الحق في رهن الحق العيني الناتج عن المشروع الاستثماري، أي محل الامتياز وهو الأرض الممنوحة لدى المؤسسات المالية ولاسيما البنوك بغرض تمويل مشروعه إضافة إلى رهن البنايات المنجزة فوقها (حق المساطحة) التي يمتلكها،و له الحق في إمكانية التصرف فيها بأي وجه من التصرفات القانونية.[3]

الفرع الثاني: إبرام عقد الامتياز

يعد إبرام عقد الامتياز مرحلة محورية في منح العقار الاقتصادي، إذ يمثل النقطة التي تنتقل فيها الإرادة الإدارية من مجرد التعبير عن الرغبة في الاستثمار إلى التفعيل العملي عبر إنشاء علاقة تعاقدية قانونية، وتتجسد هذه المرحلة من خلال توافر عنصرين أساسيين: تحديد أطراف العقد، باعتبارهم الفاعلين الرئيسيين في هذه العلاقة التعاقدية، ثم صدور قرار المنح الذي يعد الأساس القانوني الذي يمنح الامتياز بصفة رسمية ويمكن من مباشرة الإجراءات اللاحقة.

أولا: أطراف عقد الامتياز

تحدد الأطراف المتعاقدة في عقد الامتياز طبيعة العلاقة القانونية والالتزامات المتبادلة بين الإدارة والمستثمر، وفي هذا السياق، يتمثل الطرف العام في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بصفتها الهيئة المخولة قانونا بمنح الامتيازات العقارية باسم الدولة، بينما يمثل الطرف الخاص المستثمر الذي يتقدم بطلب الاستفادة من العقار لأغراض استثمارية.

أ- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

حسب المادة 14 من القانون 23-17، فان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الهيئة المخولة قانونا بمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق شباكها الوحيد، حيث تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير الأول

[3] حصران نسرين، فاسي خديجة، مرجع سابق، ص 88.
[4] المادة 20، من القانون 08-14، مرجع سابق.
[1] مزهود حنان، مرجع سابق،ص240.

تختص بدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.[1]حيث أعاد المشرع تسميتها في ظل القانون 22-18، بعدما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.[2]

فالوكالة إذن تعتبر شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية، للحصول على المشاريع الاستثمارية ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع، فتنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.
- الشبابيك الوحيد اللامركزية.

وأفاد نص القانون أن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد، ذو الاختصاص الوطني، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية. من جهتها المادة 20 من نفس القانون، تعد الشبابيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار.[3]

ويضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبابيك الوحيدة اللامركزية، ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع الاستثمارية، خصوصا تلك المكلفة بمنح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري، والحصول على العقار الموجه للاستثمار، ومتابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.[4]

وعليه فان منح العقار الاقتصادي يتم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناء على التراضي لفائدة المستثمرين المستوفين للشروط القانونية، وذلك بعد التحقق من جدوى المشاريع وملاءمتها الإستراتيجية الوطنية للتنمية.[5]

ويمارس هذا الدور التنظيمي للوكالة في إطار منسجم مع التوجهات العمومية الرامية إلى تحسين مناخ الأعمال، من خلال استحداث مسارات إدارية مبسطة وفعالة، حيث تتكفل الوكالة باستقبال طلبات الامتياز، ودراستها، ثم إصدار قرار منح العقار بعد التأكد من أهلية المشروع وصاحبه، كما تعد الوكالة الطرف العمومي في عقد الامتياز، وتمثل الدولة في علاقة التعاقد مع المستثمر، وهو ما يضفي على العقد طابعا إداريا خاصا، ويخضعه لمجموعة من الضوابط التي توازن بين مرونة التسيير وضرورة الرقابة. [6]

وتبرز أهمية الوكالة أيضا من خلال دورها في متابعة تنفيذ المشاريع الممنوحة في إطار الامتياز، والتدخل عند الإخلال ببنود العقد، سواء من خلال الإنذارات أو تفعيل إجراءات السحب أو التحويل، مما يجعل منها ليس فقط جهة مانحة للعقار، بل طرفا أصيلا في تأطير العلاقة بين الدولة والمستثمر، وضمان استغلال العقار في الأغراض الاقتصادية المستهدفة.[7]

أ- المستثمر:

---

[1] www.AAPI.dz

[2] المادة 18 من القانون 22-18: تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الامر 01-03 المؤرخ في 2 اوت 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار، من الان فصاعدا" الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وتدعى في صلب هذا النص" الوكالة".

[3] المادة 19،20 من القانون 22-18، مرجع سابق.

[4] المادة 21، من القانون 22-18، المرجع نفسه.

[5] المادة 14، من القانون 23-17، مرجع سابق.

[6] لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 165.

[7] امينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، جامعة سطيف02، المجلد 05، العدد 02، ص 103.

يعد المستثمر الطرف الخاص في عقد الامتياز، وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتقدم بطلب الحصول على عقار اقتصادي مملوك للدولة، بغرض استغلاله في إطار مشروع استثماري يتماشى مع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية العام، ويمثل المستثمر محورا أساسيا في السياسة العمومية لترقية الاستثمار، إذ تقوم علاقة الامتياز برمتها على مدى جدية هذا الطرف وقدرته على تجسيد مشروعه وفق الالتزامات التعاقدية والقانونية.[1]

ويميز القانون الجزائري بين أربعة فئات من المستثمرين حسب الفقرة الاولى من المادة 5 من القانون 22-18 الذي يتعلق بالاستثمار: المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي، والمستثمر المقيم وغير المقيم .[2]

فالمستثمر الوطني هو ذلك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا (شركة جزائرية خاضعة للقانون الخاص)، ويستفيد هذا الأخير من تسهيلات إجرائية ومنظومة تحفيزية تهدف إلى تشجيع الاستثمار المحلي وتوجيهه نحو قطاعات منتجة.[3]

أما المستثمر الأجنبي، فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بجنسية أجنبية، أو يخضع لقوانين أجنبية، ويتقدم بطلب الحصول عقار اقتصادي لاستثماره في الجزائر. وقد كرس القانون مبدأ المساواة بين المستثمرين، الوطنيين والأجانب، في مجال الحصول على العقار عن طريق الامتياز، شريطة احترام الضوابط القانونية والتنظيمية، لاسيما فيما يتعلق بنقل الأموال من الخارج، وضمان احترام التشريعات المعمول بها، وحماية الأملاك العمومية.[4]

كما يخضع المستثمر الأجنبي، في بعض الحالات، لمتطلبات خاصة تتعلق بالشراكة مع متعاملين وطنيين ، وفق ما تقتضيه بعض القطاعات الحساسة، مع ضرورة إثبات الجدية والقدرة التمويلية، وتقديم الضمانات الكافية لتنفيذ المشروع.[5]

كما يعرف المستثمر المقيم على انه كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر، ويفهم من هذا التعريف أن معيار الإقامة لا يقاس فقط بالجنسية، بل يرتبط أساسا بالمكان الذي تدار فيه الأنشطة التجارية والاقتصادية للمستثمر.[6]

ويعرف المستثمر غير المقيم انه كل شخص طبيعي أو معنوي يكون مركز نشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر، وهو ما يعني أن هذا المستثمر، سواء كان طبيعيا أو معنويا، يمارس نشاطه الاقتصادي الأساسي في دولة أجنبية، ويتخذ من خارج التراب الوطني مقرا فعليا لإدارته واتخاذ قراراته الإستراتيجية، ويعد هذا التمييز أساسيا في المنظومة القانونية للنقد والمصرف، باعتبار أن غير المقيمين لا يخضعون لنفس القيود والالتزامات التي تفرض على المقيمين لا سيما فيما يتعلق بتحويل الأموال إلى الخارج أو الاستثمارات الأجنبية داخل البلاد.[7]

ويرتب عقد الامتياز في حق المستثمر، سواء كان وطنيا أو أجنبيا، حقوقا وواجبات محددة، من أبرزها حق الانتفاع بالعقار طول مدة الامتياز وواجب انجاز المشروع وفق آجال مضبوطة وشروط منصوص

[1] المادة 12 من القانون 23-17، مرجع سابق.
[2] الفقرة 1 من المادة 5، من القانون 22-18، مرجع سابق.
[3] بن نولي زرزور، حوافز وضمانات جلب المستثمر الاجنبي في الجزائر وفق قانون الاستثمار 22-18، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، جامعة الشادلي بن جديد الطارف، المجلد 08، العدد 02، 2023، ص 223.
[4] يوسفي رشيد، اثر الاستثمار الاجنبي المباشر على الاقتصاد الوطني، حالة الجزائر، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف الجزائر، العدد 05، 2005، ص 162.
[5] بن نولي زرزور، مرجع سابق، ص 223
[6] الفقرة1 من المادة 143، من القانون رقم 23-09، المؤرخ في 21 جوان 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي.
[7] الفقرة 2 من المادة 143، والمادة 144، من القانون 23-09، مرجع سابق.

عليها في دفتر الشروط، كما يخضع لمتابعة دورية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تمتلك سلطة سحب العقار في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية.[1]

ثانيا: إجراءات إبرام عقد الامتياز

يعد إبرام عقد الامتياز من بين أهم المراحل الإجرائية التي تترجم الانتقال من مجرد تقديم الطلب إلى تثبيت العلاقة القانونية بين الدولة(بصفتها مالكة للعقار العمومي الاقتصادي) والمستثمر (بصفته صاحب المشروع). ويكتسي هذا القرار طابعا إداريا بامتياز، إذ يصدر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها الجهة المختصة قانونا بعد دراسة ملف المستثمر وتقييم مدى مطابقة مشروعه لمعايير الاستثمار المعتمدة.[2]

وقد شهد تنظيم منح الامتياز تطورا ملحوظا بين القانونيين 08-04 والقانون 23-17، ففي ظل القانون 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، كان منح الامتياز يتم عن طريق المزاد العلني، مما يعكس منطق المنافسة والعلنية، وغير انه في كثير من الحالات أدى إلى تأخير في الإجراءات وإقصاء لمشاريع ذات جدوى اقتصادية لكنها لا تتحمل أعباء المنافسة المالية، أما في ظل القانون رقم 23-17، فقد تم العدول عن آلية المزاد، واقر مبدأ التراضي كآلية رئيسية لمنح الامتياز، وذلك إطار تبسيط الإجراءات وتحفيز الاستثمار، مع الحفاظ على الشفافية من خلال دفتر شروط دقيق ومعايير موضوعية لقبول الطلبات.[3]

على المستثمر الحاصل على قرار المنح أن يقوم باستكمال ملفه، وفق ما يحدده دفتر الشروط النموذجي المرفق بقرار المنح، بعد ذلك يحرر عقد الامتياز في الشكل الرسمي، أي أمام إدارة أملاك الدولة، التي تعتبر موثق الدولة، حيث تراسل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الممثلة في شباكها الوحيد مصلحة إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في اجل ثمانية(08) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة.[4]

حيث يتكون الملف على الخصوص:

- وثيقة الهوية.
- القرار النهائي.
- دفتر الشروط الممضي.
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية.
- السجل التجاري.[5]

ويعد التسجيل عقد الامتياز في المحافظة العقارية خطوة جوهرية، إذ يرتب إنشاء حق عيني على العقار بشروط معينة، ويصبح العقد حجة في مواجهة الغير.[6]

تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 23-17 شدد على أهمية احترام الآجال القانونية الممنوحة للمستثمر بين قرار المنح وتوقيع العقد، حيث يمكن أن يسحب القرار تلقائيا إذا لم يبرم العقد في المدة المحددة دون مبرر مقبول، ويهدف ذلك إلى محاربة تعطيل العقار ومنع التجميد غير المبرر للمساحات المخصصة للاستثمار.[7]

---

[1] بن لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 201.
[2] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 248.
[3] لكحل مخلوف مرجع سابق، ص 11.
[4] الفقرة الاولى، من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[5] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[6] جميلي بن يطو، الطيب بلواضح، مرجع سابق، ص، 191،190.
[7] الفقرة 04 من المادة 14من القانون 23-17، مرجع سابق.

وبالتالي فان إجراءات توقيع عقد الامتياز ليست مجرد عملية شكلية، بل تمثل لحظة حاسمة في تكريس العلاقة القانونية بين الدولة والمستثمر، وتجسد الانتقال الفعلي من نية الاستثمار إلى الالتزام بتنفيذه، ضمن إطار قانوني محكم يوازن بين تشجيع المبادرة الاقتصادية وحماية العقار العمومي.[1]

الفرع الثالث:آثار عقد الامتياز

يترتب عن عقد الامتياز عدة آثار وتبعات بالنسبة لطرفيه حددها كل من القانون رقم 23-17 والمرسوم التنفيذي 23-487، إضافة إلى بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 حيث تترتب تلك الآثار بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز، وبالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- **الآثار المترتبة بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز:**

- لا يعد عقد الامتياز مجرد أداة منح للعقار، بل يشكل إطارا قانونيا متكاملا يرمي إلى تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمر، وفق منطق الحقوق والواجبات، بما يضمن الاستخدام العقلاني للعقار التابع لأملاك الدولة. ويوجه الاستثمار نحو الأهداف الاقتصادية المنشودة.[2]حيث تتمثل الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر في:

1. **حقوق المستثمر صاحب الامتياز:** يخول حق الامتياز بالنسبة للمستثمر:

- حق عيني بالاستغلال لا يبلغ درجة التملك، وإنما يخول لصاحب الامتياز سلطة استعمال العقار وانجاز مشروع محدد في إطار دفتر الشروط الملحق بالعقد، وضمن اجل زمني يحدده العقد يتناسب مع طبيعة النشاط الاستثماري.[3]

- يحق لصاحب الامتياز الحصول على رخصة بناء على قطعة أرضية محل انجاز المشروع الاستثماري بإيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها لدى الشباك الوحيد للوكالة المختص إقليميا في اجل لا يتعدى شهرين.[4]

حيث تعرف رخصة البناء على أنها:" قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاقه وحدود نطق اختصاصه وينبغي أن يتقدم بطلب رخصة بناء والتوقيع عليها من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها القطعة، وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب فيحق للإدارة اللجوء إلى الهدم."[5]

- يحق لصاحب الامتياز إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها.[6]
- يمنح للمستثمر الحق في الاستفادة المباشرة من مزايا وحوافز الأنظمة التحفيزية أثناء مرحلة الانجاز وهي:

-الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

-الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

---

[1] بن خديم عبد القادر، مرجع سابق ، ص 84.
[3]حنان مزهود مرجع سابق، ص599.
[4]المادة 10 من القانون 23-17 ، مرجع سابق.
[4] المادة 21 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[5] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومه للنشر والتوزيع، 2013، ص 109.
[6] حصران نسرين، فاسي خديجة، مرجع سابق، ص 95.

-الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل مقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
-الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية لشركات والزيادات في رأس المال.
-الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.
-الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشرة (10) سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء.[1]
وبعنوان مرحلة الاستغلال يمنح المستثمر المزايا والحوافز ضمن مدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال:
-الإعفاء من الضريبة على ارباح الشركات.
-الإعفاء من الريم على النشاط المهني.[2]
كذلك من الحقوق المكفولة للمستثمر صاحب الامتياز، والذي أوفى بكل التزاماته هو الحق في تحويل عقد الامتياز إلى تنازل عن الوعاء العقاري الذي استفاد منه، وذلك بإيداع طلب التنازل في اجل سنتين من تاريخ الانتهاء الفعلي للأشغال، وذلك من اجل تحديد قيمة العقار النهائية.

- التي يلتزم المستثمر بتسديدها لتحويل الامتياز إلى تنازل، وكذلك ما إذا كان المستثمر سيستفيد من خصم قيمة الإتاوات التي دفعها كل سنة من قيمة العقار النهائية.[3]

2. **التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز:** يلزم صاحب الامتياز بما يلي:

- الشروع الفعلي في انجاز المشروع خلال اجل ستة(06) أشهر من تاريخ وضع العقار تحت تصرف المستثمر[4]، ويمكن تمديد الآجال إذا حال المشروع دون تنفيذه بسبب قوة قاهرة.[5]
- يلتزم المستثمر المستفيد من عقد الامتياز بتقديم تقرير كل سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.[6]
- ضرورة التقيد التام بالغرض الاستثماري المخصص للعقار، حيث لا يجوز تغيير طبيعة النشاط أو التصرف في حق الامتياز إلا بموافقة مسبقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.[7]
- يجب انجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في:

- رخصة التجزئة للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري.
- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي، المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري.

---

[1] الفقرة الاولى من المادة 23 من القانون 22-18، مرجع سابق.
[2] الفقرة 2 من القانون 22-18، المرجع نفسه.
[3] نورين حسام الدين، أعمر شريف آسية، الاثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل من اجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، المجلد07، العدد 02، 2023، ص906.
[4] المادة 10 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[5] حصران نسرين، فاسي خديجة، مرجع سابق، ص 96.
[6] المادة 06 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[7] المادة 19 من القانون 23-17، مرجع سابق.

أدوات التعمير للملك العقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي، أو أصل فائض واقعان خارج المحيط أو المنطقة محل المشروع الاستثماري).[1]

- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد للآجال الممنوحة للانجاز، حيث حدد المشرع الجزائري في المادة 32 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار أجالا قصوى لانجاز المشاريع الاستثمارية حيث يسري الأجل المحدد لانجاز الاستثمار ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، ويمكن تحديد اجل الانجاز لمدة اثني عشر (12) شهرا قابلة للتجديد بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة وذلك عندما يتجاوز انجاز الاستثمار نسبة تقدم معينة.[2]
- بهدف تسريع وتيرة التجسيد وضمان ديناميكية الاستثمار، تنص القاعدة العامة على وجوب إتمام الاستثمار في مدة لا تتعدى 3 سنوات، ويبدأ احتساب هذا الأجل إما من تاريخ تسجيل الاستثمار لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو من تاريخ تسليم رخصة البناء في الحالات التي تتطلبها طبيعة المشروع واستثناء يتم رفع اجل الانجاز إلى خمسة (5) سنوات في حالتين محددتين الاولى تتعلق بالاستثمارات المدمجة ضمن نظام المناطق أما الثانية تخص الاستثمارات المهيكلة.[3]

- دفع بدل مالي (إتاوة سنوية) وفق معايير مضبوطة تأخذ بعين الاعتبار موقع العقار وطبيعة النشاط الاستثماري وذلك ابتداء من دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال. وعند انتهاء مدة 33 سنة لعقد الامتياز، ويقوم المستثمر صاحب الامتياز بتجديد العقد، فللوكالة أن تقوم بتحيين مبلغ الإتاوة استنادا إلى أسعار السوق العقارية.[4]

ب-آثار عقد الامتياز بالنسبة للوكالة:

يمثل عقد الامتياز أداة تنظيمية تتيح للوكالة المسيرة ضبط العلاقة التعاقدية مع المستثمرين ضمن إطار قانوني واضح، يهدف إلى توجيه الاستثمار نحو الأهداف التنموية، ويكرس المسؤولية المشتركة بين الدولة والقطاع الخاص في استغلال العقار الاقتصادي.[5] حيث يترتب على هذا العقد حقوق والتزامات بالنسبة للوكالة تتمثل في:

1. **حقوق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:** تتمثل حقوق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في:

- **حق المتابعة والتقييم الدوري للمشاريع الاستثمارية:**

تتمتع الوكالة بحق تتبع وتقييم مدى تقدم المشاريع الاستثمارية المسجلة، سواء من حيث التزامات المستثمر أو الجدول الزمني المحدد للانجاز، وهذا الحق يمكن الوكالة من إعداد تقارير دورية للسلطات العمومية حول العقبات التي تعترض الاستثمار واقتراح التدابير التصحيحية، مما يعزز دورها كفاعل استشرافي واستراتيجي في تحسين مناخ الاستثمار.[6]

---

[1] المادة 10 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[2] المادة 32 من القانون 22-18، مرجع سابق.
[3] شريفي راضية، نظام تسجيل الاستثمارات واليات الاستفادة من المزايا في إطار القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية،المجلد 8، العدد 1، ص 1176.
[4] المادة 16 من القانون 23-17، مرجع سابق.
[1] حنان مزهود، مرجع سابق، ص 600.
[6] لكحل مخلوف مرجع سابق، ص 239.

حيث تتابع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تنفيذ المشاريع وتجميع البيانات الإحصائية لتقييم التقدم المحرز خلال كل فترة مزايا الانجاز وأيضا خلال فترة الاستغلال، ويتحدد دور الوكالة في المتابعة بناء على المعلومات التي يقدمها المستثمر، كما يلتزم المستثمر بتزويد الوكالة بالمعلومات اللازمة لتقييم مدى الاستفادة من المزايا الممنوحة، وجاء ذلك تأكيدا على أهمية الشفافية وتبادل المعلومات بين المستثمر والوكالة لضمان المتابعة الفعالة.[1]

أيضا في إطار الصلاحيات الرقابية التي خولها القانون 22-18 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقوم هذه الأخيرة بعد تلقيها تقارير من المستثمر حول مدى تقدم الانجاز أو انطلاق الاستغلال بإرسال ممثل عنها إلى موقع المشروع من اجل القيام بمعاينة ميدانية دقيقة، تهدف هذه المعاينة إلى التحقق من مدى مطابقة المعلومات الواردة في تقارير المستثمر مع الواقع الفعلي للمشروع سواء من حيث الأشغال أو المعدات أو طبيعة النشاط، ويقوم ممثل الوكالة بإعداد بطاقية تحتوي على كافة البيانات المتعلقة بالموقع ونسبة التقدم ونوعية الاستغلال ومدى احترام التزامات المستثمر لتكون هذه البطاقية أداة تقييم موضوعية تبنى عليها القرارات المتعلقة باستمرار منح الامتيازات أو مراجعتها أو حتى سحبها.[2]

وعلى الرغم من أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتمتع بصلاحيات واسعة في مجال تتبع تنفيذ المشاريع، إلا أن المشرع نص على استثناء تنظيمي بموجب المادة 24 من القانون 23-17، يقصيها جزئيا من ممارسة هذا الاختصاص في حالة أن بلغ المشروع الاستثماري نسبة تقدم لا تقل عن 20%، وذلك قبل صدور أحكام القانون 23-17، وفي إطار متابعة من طرف اللجنة الولائية المختصة ففي هذه الوضعية، لا تنتقل صلاحيات المتابعة إلى الوكالة، بل تبقى من اختصاص اللجنة الولائية التي كانت تتابع المشروع أصلا، وتخول لها الاستمرار في دراسة وضعيته وتقييمه والبت في استكماله أو اتخاذ التدابير اللازمة بشأنه، وتتكون هذه اللجنة من الوالي رئيسا، إلى جانب:

- رئيس مجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي التابع له موقع الاستثمار أو ممثله.
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (كعضو فقط).
- مدير أملاك الدولة.
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- مدير الصناعة.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير السياحة.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الطاقة والمناجم.

ويجوز للوالي توسيع تركيب هذه اللجنة عند الحاجة لتشمل مصالح وإدارات أخرى ذات علاقة مباشرة بطبيعة المشروع. ويستخلص من هذا الاستثناء أن المشرع أراد الحفاظ على استقرار مسار المتابعة الإدارية للمشاريع القديمة، وتفادي الازدواجية أو القطيعة الإجرائية، وذلك بضمان استمرارية الجهة المتابعة الأصلية، ما يترجم احتراما لمبدأ استقرار الأوضاع القانونية المكتسبة للمستثمرين في ظل النظام السابق.[3]

[1] لكحل مخلوف المرجع نفسه،ص 240.
[2] شريفي راضية، مرجع سابق، ص1176.
[3] المادة 24 من القانون 23-17، مرجع سابق.

- **حق إسقاط الامتياز في حال الإخلال بالالتزامات التعاقدية:**

تمنح الوكالة صلاحية إسقاط حق الامتياز الذي استفاد منه المستثمر، في حال ثبوت إخلاله بالتزاماته الجوهرية كعدم الانطلاق في الأشغال ضمن الآجال المحددة، أو تغيير طبيعة المشروع دون ترخيص مسبق، أو استغلال العقار لغايات غير استثمارية، ويمثل هذا الحق وسيلة قانونية لإعادة ضبط العلاقة التعاقدية بين الدولة والمستثمر وفق منطق المردودية والمصلحة العامة، حيث أن إسقاط الامتياز يسمح للوكالة بإعادة توجيه العقار نحو مشاريع أكثر جدوى، بما يتماشى مع أهداف السياسة العمومية في مجال خلق الثروة ومناصب الشغل.[1]

2. **التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:** تلتزم الوكالة بما يلي:

- **تمكين المستثمر من العقار الاقتصادي:**

من ابرز الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التزامها بتمكين المستثمر من العقار محل التخصيص، وهو التزام يعكس الغاية من تخصيص الغاية من تخصيص هذا العقار في إطار تشجيع الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، ويقصد بهذا الالتزام وجوب تسليم العقار محل الاستثمار للمستفيد بصفة فعلية وهادئة، وتمكينه من الانتفاع به واستغلاله دون عراقيل أو موانع مادية وقانونية، وذلك فور استيفائه للشروط القانونية والتنظيمية المنصوص عليها في دفتر الشروط والعقد الرابط بين الطرفين، ولا يقتصر هذا الالتزام على التسليم الشكلي أو إصدار مقرر التخصيص فقط ، بل يمتد ليشمل إزالة كل العراقيل التي من شأنها عرقلة مباشرة المشروع الاستثماري.[2]

- **الالتزام بضمان مبدأ الشفافية والمساواة في معاملة المستثمرين:**

تلتزم الوكالة بضمان المعاملة العادلة والشفافة لكافة المستثمرين المستفيدين من العقار الاقتصادي دون تمييز قائم على الجنسية أو طبيعة رأس المال، في تقييم ملفات المستثمرين لضمان استفادهم من العقار الاقتصادي على وجه المساواة، وذلك اتساقا مع المبادئ الدستورية والمعاهدات الدولية المصادق عليها من طرف الجزائر، ويشمل هذا الالتزام توفير نفس المعلومات للجميع، والبت في ملفاتهم ضمن آجال معقولة وفق معايير موضوعية محددة مسبقا.[3]

الالتزام بتقديم الدعم والمرافقة للمستثمرين:

يتعين على الوكالة توفير خدمة مرافقة فنية شاملة تشمل شرح النصوص القانونية، وتكتسي هذه المرافقة أهمية خاصة في إطار العقار الاقتصادي عبر مرافقة الوكالة للمستثمر خلال مراحل انجاز مشروعه وتوجيه المستثمرين نحو الأنشطة ذات القيمة المضافة، والمساعدة في إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية، ويعتبر هذا الالتزام تجسيدا عمليا لدور الوكالة في تسهيل الولوج إلى السوق الجزائرية، لاسيما بالنسبة للمستثمرين الأجانب الذين يحتاجون إلى فهم خصوصيات البيئة القانونية والاقتصادية المحلية.[4]

- **الالتزام برفع العراقيل والإبلاغ عنها للسلطات المختصة:**

تعتبر الوكالة بموجب القانون وسيطا فاعلا بين المستثمرين والإدارة ما يفرض عليها التزاما دقيقا يتمثل في رصد العراقيل التي تعيق تجسيد المشاريع على ارض الواقع، والعمل على رفعها في إطار التنسيق مع

[1] محمد الشافعي ابو راس، العقود الادارية، ب د ن. ب س ن، ص86.
[2] بن خديم عبد القادر مرجع سابق، ص132.
[3] المادة 21، من القانون 23-17، مرجع سابق.
[1] www.aapi.dz

الوزارات المعنية أو عبر التوصيات المرفوعة للمجلس الوطني للاستثمار، كما يتعين عليها إبلاغ السلطات العمومية بحالات التجميد أو الانسحاب من السوق بغرض اتخاذ التدابير الملائمة.[1]

الفرع الرابع: قابلية تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى تنازل

تنفيذا لأحكام القانون 23-17، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية، لاسيما المادة 17 منه، التي تنص على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل، وذلك بموجب قرار صادر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد الممثل له لفائدة المستثمر المستفيد من الامتياز. وعليه سيتم التعرف على عقد التنازل أولا، ثم شروط وكيفيات تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى تنازل.

أولا: عقد التنازل

يعد عقد التنازل أحد الآليات القانونية التي تلجأ إليها الدولة أو الهيئات العمومية لتفويت العقار العمومي الاقتصادي لفائدة الأفراد أو المستثمرين، بصفة نهائية، وبمقابل مالي معين، وذلك في إطار تشجيع الاستثمار وتنظيم تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة، ويتميز عقد التنازل عن عقد الامتياز بكونه يؤدي
إلى نقل ملكية العقار محل التنازل إلى المتنازل له، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، أهمها خروج العقار من ملك الدولة ودخوله في الملكية الخاصة للمستثمر.[2]

ويعرف عقد التنازل، من الناحية القانونية، بأنه:" تصرف إداري تصدره الجهة المالكة للعقار (كالولاية، أو البلدية، أو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار)، يتم بموجبه نقل ملكية عقار معين لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، توافرت فيه الشروط القانونية، وذلك لقاء ثمن يحدد حسب طبيعية العقار وموقعه والغرض المخصص له".[3]

ويكون هذا التنازل إما مجانيا(كما هو الحال في بعض الحالات الاجتماعية)، أو بمقابل (كما هو الغالب في إطار المشاريع الاستثمارية).[4]

في هذا السياق، جاء القانون 23-17، ليعيد تنظيم قواعد التصرف في العقار الاقتصادي هو الخضوع لنظام الامتياز وليس التنازل، وذلك بغرض الحفاظ على الطابع العمومي للأملاك العقارية وتفادي المضاربة، ومع ذلك أجاز القانون اللجوء إلى التنازل في حالات محددة، ووفقا لشروط صارمة، لاسيما المرتبطة بانتهاء مدة الامتياز، أو تنفيذ المشروع الاستثماري وفقا للشروط المتفق عليها، وبعد مرور فترة معينة من الاستغلال الفعلي للعقار.[5]

ومن حيث الشكل يجب أن يحرر عقد التنازل في شكل رسمي أمام الموثق المعتمد، ويسجل ويسهر لدى المحافظة العقارية، باعتباره ناقلا للملكية العقارية، وترفق به الوثائق القانونية التي تثبت احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط والتزامه بتنفيذ المشروع.[6]

وبهذا المفهوم، فان عقد التنازل يعد تتويجا لمسار استثماري ناجح، ويرتب أثرا نهائيا على الملكية العقارية، على خلاف عقد الامتياز الذي يرتب فقط حقا عينيا من نوع خاص، يبقى مرتبطا بمدة محددة وبشروط استغلال معينة.[7]

---

[1] حصران نسرين، فاسي خديجة، مرجع سابق، ص 98.
[2] سعودي علي، التنازل عن املاك الدولة في القانون الجزائري، المركز الجامعي، افلو، قسم الحقوق، مجلة الباحث الاكاديمي، المجلد 02، العدد 01، 2019، ص 06.
[3] حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومه الجزائر، الطبعة الرابعة، 2006، ص 45.
[4] سعودي علي مرجع سابق، ص 07.
[5] لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص155.
[6] سعودي علي مرجع سابق، ص 05.
[7] بن خديم عبد القادر مرجع سابق، ص65.

ثانيا: كيفيات تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى تنازل

للإشارة تنص أحكام المادة 17 من القانون 23-17، على أن الامتياز يحول إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار، بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال. هذه الأحكام تطبق أيضا على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون.[1]

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن الامتياز يحول إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ أتاوى الإيجار المسددة، كما أن تحويل الامتياز إلى تنازل يكرس بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. حيث انه في هذا الصدد يتم ايداع الطلبات، على مستوى الشباك الوحيد للوكالة، المختص إقليميا، مصحوبا بالوثائق الثبوتية التالية:

- استمارة نموذج الطلب، الذي يجب تحميلها من الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- عقد الامتياز.
- دفتر الأعباء الخاص بمنح الامتياز.
- شهادة المطابقة.
- دفتر الأعباء الخاص بمنح الامتياز.
- محضر معاينة الدخول حيز الاستغلال.
- رخصة الاستغلال بالنسبة للنشاطات المقننة والمؤسسات المصنفة .[2]
- وثيقة رفع اليد عن الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز.

بعد توافر الشروط وطلب صاحب الامتياز بتحويل الامتياز إلى تنازل تجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في اجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلام الطلب، يعد

عقد التنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها في اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تحويل الملف إليها.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

قد يثير تخصيص العقار الاقتصادي واستغلاله جملة من الإشكالات القانونية قد تؤدي إلى نشوء منازعات بين الإدارة والمستثمرين، وذلك نتيجة تعارض المصالح أو سوء تطبيق النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لهذا النوع من العقارات لذلك برزت الحاجة للتعرف إلى صور المنازعات التي قد تنشأ في هذا الإطار(**المطلب الأول**). كما تكتسي هذه المنازعات طابع خاص بالنظر إلى ارتباطها بمشاريع تنموية، وهو ما يفرض ضرورة وجود إطار قانوني واضح وفعال يضمن حسم هذه المنازعات بشكل عادل وناجع سواء من خلال الهيئات القضائية أو الآليات البديلة(**المطلب الثاني**).

المطلب الأول: أنواع المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

تطرح العلاقة القانونية بين المستثمر والإدارة في إطار استغلال العقار الاقتصادي مجموعة من الإشكالات، لاسيما عندما تمارس الإدارة صلاحياتها في إطار منح أو إنهاء حق الامتياز. إذ غالبا ما تكون القرارات

[1] المادة 17 من القانون 23-17، مرجع سابق.

[2] communique-ar4/ar/.aapi.dz//:https

الإدارية المتخذة في هذا الشأن، محل منازعة من قبل المستثمر الذي قد يرى فيها مساسا بحقوقه أو عدم احترام للضمانات القانونية المكفولة له.

وتتنوع أنواع هذه المنازعات بالنسبة للوكالة **(الفرع الأول)** وبالنسبة للمستثمر **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن تصرف صادر عن الوكالة

يعد قرار رفض منح الامتياز من القرارات الإدارية الفردية الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويكتسي طابعا سلبيا لما له من اثر مباشر على حقوق ومصالح المستثمر، سواء من حيث حرمانه من الحصول على العقار العمومي اللازم لتجسيد مشروعه، أو من حيث تأثيره على الجدوى الاقتصادية للاستثمار، وفي هذا السياق، أتاح المشرع الجزائري إمكانية التظلم لدى الوكالة المانحة للقرار ثم إمكانية الطعن لدى القضاء الإداري، إعمالا لمبدأ المشروعية وحق التقاضي المكفول دستوريا، وذلك في إطار القواعد العامة للمنازعات الإدارية.[1]

ويثور النزاع عندما يصدر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قرار يقضي برفض منح الامتياز في إطار أحكام القانون رقم 23-17، سواء عدم الاستجابة لهذا الطلب، أو عن طريق عدم الرد على طالب الامتياز في الآجال المحددة من تاريخ ايداع الطلب ،أو عن طريق الرد بالرفض، أو قد تمنح نظام تشجيعي وامتيازات غير التي قدمها في طلب الامتياز. في هذه الحالة يمكن لطالب الامتياز بعد الرد عليه من طرف الوكالة برفض منح العقار الاقتصادي وهنا يحق للمستثمر المتضرر الطعن في قرار الرفض، شريطة أن يكون الرفض معللا، وان لا يشكل عملا سياديا محصنا من الرقابة القضائية.[2]

وتتمحور رقابة القاضي الإداري في هذا النوع من المنازعات حول مدى احترام الإدارة لمبادئ الشرعية، والحياد، والتناسب في اتخاذ القرار، كما يملك صلاحية التحقق من مشروعية الأسباب التي استندت إليها الإدارة في رفضها، خاصة إذا تعلق الأمر بتقدير فني أو اقتصادي لا يخضع لتقدير المستثمر وحده، ويمكن في حالة ثبوت تعسف أو انحراف في استعمال السلطة، الحكم بإلغاء القرار وإلزام الإدارة بإعادة دراسة الملف وفق مقتضيات القانون.[3]

وتجسد هذه المنازعات مظهرا من مظاهر التوتر بين المصلحة الخاصة للمستثمر في الحصول على العقار، والمصلحة العامة التي تسعى الإدارة لحمايتها عبر تسيير رشيد وموجه للعقار العمومي، وعليه، فان الموازنة بين هذين البعدين تتطلب ترسيخ ثقافة الشفافية وتعديل القرارات الإدارية بشكل واضح، ما يحد من الطعون القضائية ويعزز الثقة في مناخ الاستثمار الوطني.[4]

وفقا لأحكام القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 اوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، فانه في حالة عدم التزام المستفيد بالشروط المتفق عليها عند منح الامتياز، يجوز للجهة المانحة إنهاء الامتياز دون الحاجة إلى تعويض، سواء تعلق الأمر بالإخلال بالبنود الجوهرية أو التأخر في تنفيذ المشروع ضمن الآجال المحددة،[5] ويمنح هذا القانون الحق للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار في سحب الامتياز، مع اتخاذ نفس الإجراءات في حالة استحالة تنفيذ المشروع لأسباب قاهرة، شريطة أن يكون للمستثمر الحق في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة.[6]

---

[1] لكحل مخلوف مرجع سابق، ص 174، 175.

[2] شايب باشا كريمة، الاليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر (اطروحة دكتوراه) تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013، ص 180.

[3] حداد بديعة، الرقابة القضائية على القرارات الادارية كالية للحد من التعسف الاداري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 05، العدد 03، سبتمبر 2020، ص 386.

[4] بن خديم عبد القادر، مرجع سابق، ص 85.

[5] المادة 34، من القانون 16-09،مرجع سابق.

[6] حصران نسرين، فاسي خديجة، مرجع سابق، ص 105.

أما في ظل القانون 23-17 يسحب الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا وليس بموجب قرار طبقا للمادة 25 منه التي نصت:" يوجه إعذار إلى صاحب الامتياز من اجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز وفي حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا."[1]

أما في حالة إثبات المستثمر لوجود ظروف قاهرة حالت دون تنفيذ التزاماته، فان الوكالة لا يحق لها سحب الامتياز إلا بعد عرض المسألة على القضاء، الذي يقدر مدى جدية هذه الظروف. وإذا تبين عدم وجود مبرر قانوني أو قوة قاهرة، يكون القرار الإداري بسحب الامتياز مشروعا، مع حق المطالبة بتعويضات في حال ثبوت الأضرار الناتجة.في حال تخلف المستفيد عن تنفيذ المشروع لأسباب تتعلق بالقوة القاهرة، يمكن حينها سحب الامتياز، دون تعويض.[2]

ويترتب على قرار السحب تعويض المستفيد حيث تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن تتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقطاع نسبة 10 بالمائة، على سبيل التعويض، ويكون ذلك في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي حيث يؤدي بالدولة إلى دفع مقابل فائض القيمة يحدده مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا طبق المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487.[3]

إذا كانت للإدارة سلطة فسخ عقد الامتياز في العقار الاقتصادي بإرادتها المنفردة دون الحاجة إلى اذن القضاء، فان صاحب الامتياز مستغل العقار لا يمكنه فسخ العقد بإرادته، إذ يجب عليه أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة المانحة للامتياز إخلالا جسيما بتنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو تجاوزها للحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطتها في تعديل العقد، كما لو تضمن التعديل تغييرا في موضوع العقد أو محله.[4]

وهو ما تؤكده المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، التي تنص على أن كل تغيير في وجهة العقار أو استعماله لأغراض مخالفة لما هو محدد في دفتر الشروط، دون موافقة مسبقة من الجهة المانحة، يعد سببا لفسخ عقد الامتياز، سواء من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، أو عبر الإجراءات القضائية. حيث يتم إعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إلى المستفيدين من الامتياز عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز وبانقضاء اجل شهرين من تاريخ التبليغ المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز يبلغ له إعذار ثاني عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.[5]

كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 11 من دفتر الشروط على التزام الدولة بالتعويض في حالة فسخ العقد بسبب انقضاء الأجل الإضافي دون انجاز المشروع على أن يتم تحديد هذا التعويض وفقا لقيمة الأشغال المنجزة ميدانيا، دون احتساب قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وتتكفل الإدارة المختصة بتقييم هذه القيمة ومطابقتها للبيانات.كما يمكن فسخ عقد الامتياز الاستثماري باتفاق الطرفين، سواء قبل نهاية مدة العقد أو بعد انتهائه، ويكون ذلك بناء على رضا الطرفين.

---

[1] المادة 25 من القانون 23-17، مرجع سابق.

[2] منصور اسماء، منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، مجلة التراث، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، يوسف بن خدة ، المجلد01، العدد 27،ص 191،190.

[3] المادة 11 من دفتر شروط الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

[4] منصور اسماء، مرجع سابق،ص 192.

[5] انظر المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

كما يمكن للإدارة، في حالة عدم الاستجابة اللجوء إلى القضاء المختص، أو تقديم طلب إداري لإعادة تكييف وضعية العقار، وتحرير عقد الامتياز الجديد.وفي حالة المطالبة بالتعويض من طرف المستثمر، يشترط إثبات انجاز الأشغال داخل الآجال، والتقيد بالبرنامج والبيانات المحددة مسبقا، وفي حال الإخلال بذلك، لا يمكن للمستثمر المطالبة بأي تعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية وتحويل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزامات إلى مبلغ تعويض.[1]

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن تصرف صادر من المستثمر

رغم ما يتمتع به المستثمر من حرية في المبادرة الاقتصادية بموجب القوانين السارية إلا أن ممارسته لهذه الحرية قد تثير منازعات متعددة بسبب اساءة استعماله للامتيازات الممنوحة وقد تثور بهذا الشأن كما نصت المادة 07 من دفتر الشروط تحت عنوان" التأجير من الباطن"، ويعني قيام المستثمر بتـأجير العقار محل المشروع الاستثماري الممنوح أو جزء منه إلى طرف ثالث، ويؤدي هذا التصرف إلى إمكانية فسخ عقد الامتياز في حال أقدم صاحبه على تأجير من الباطن أو تنازل عن حقه فيه، أو تنازل عن أسهمه في شركة مستفيدة من الامتياز قبل انجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.[2]

أما المادة 19 من القانون 23-17، فقد منعت صاحب الامتياز من التنازل عن المشروع الاستثماري أثناء مدة انجازه، إلا في حالات قاهرة أو عند استحالة استكماله، شريطة ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. [3]

المطلب الثاني: آليات فض المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

إن تعدد صور المنازعات المرتبطة بالعقار الاقتصادي وتعدد أسبابها يفرض وجود آليات فعالة ومرنة لفضها، تراعي خصوصية هذا النوع من العقارات ودوره الحيوي في دعم الاستثمار. ونظرا لتداخل الجوانب الإدارية والعقارية، فقد تنوعت الوسائل المعتمدة لفض هذه النزاعات بين ما هو إداري يتم داخل الهياكل المختصة، وما هو قضائي يعرض أمام الجهات القضائية المختصة، إضافة إلى إمكانية اللجوء إلى الوسائل البديلة كوسيلة لتسوية النزاع دون تعقيد أو تأخير وعليه، سيتم التعرف في هذا المطلب على أهم الآليات القانونية والإجرائية التي اقرها المشرع الجزائري لفض المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي، منها آليات قضائية (الفرع الأول) ومنها آليات بديلة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التسوية الإدارية

يمكن للمستثمر التظلم لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة عدم اختياره أو رفضه في اجل 15 يوما تاريخ تسلمه للقرار، وإذا رأى أن رد الوكالة لم يكن منصفا فيمكن أن يمارس حقه في الطعن لدى اللجنة العليا الوطنية للطعون طبقا للمادة 11 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار تختص اللجنة بالفصل في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين، الذين قد غبنوا في إطار تطبيق أحكام القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار ضد القرارات التي تصدر من جهة الأجهزة المكلفة بتطبيق قانون الاستثمار، ولاسيما منها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.[4]

حيث تعتبر هذه اللجنة العليا الوطنية للطعون هيئة شبه قضائية، والتي بالنظر إلى تشكيلتها التي تتكون من الأعضاء التالية: ممثل رئاسة الجمهورية، رئيسا، قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء، قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة، ثلاثة خبراء

[1] الفقرة الاخيرة من المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.
[2] انظر المادة 07 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، مرجع نفسه.
[3] المادة 19 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق.
[4] المادة 11 من القانون 22-18، مرجع سابق.

اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية ، يتضح أن إرادة المشرع لم تتجه إلى إيجاد طريقة شبه قضائية لتسوية منازعات الاستثمار بقدر ما اتجهت إلى إيجاد لجنة إدارية للتظلم، لذلك لم يشترط تمتع أعضائها بكفاءات خاصة في المجالين القانوني والاقتصادي، بل ركز على الكفاءات الإدارية.[1]

تستدعي اللجنة الطاعن عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل الاستلام، لغرض الاستماع إليه من طرف أعضاء اللجنة ولا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) على الأقل بمن فيهم الرئيس.

تبلغ اللجنة مداولات التي تدون في محضر يوقعه أعضاء اللجنة ويبلغ في اجل ثمانية (08) أيام بعد مداولات اللجنة.[2]

كما أن لجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار تتكفل بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون، وترسل الطعون إلى اللجنة في اجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار برفض منح الامتياز ويجب عليها أن تبث في هذه الطعون في اجل لا يتجاوز شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها.كما يمكن للمستثمر زيادة إلى ذلك أن يرفع طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة.[3]

ويجب أن تتضمن العريضة على الخصوص ما يأتي:

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.
- مذكرة تعرض الوثائق والوسائل.
- يجب أن ترفق العريضة بكل الوثائق والمستندات الثبوتية.

ويرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة المعنية التي يجب عليها تقديم ملاحظاتها في اجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ تسلمها الملف، وإذا أقرت اللجنة بحق المستثمر الطاعن بصحته في هذه الحالة قرارها ملزما إزاء الإدارة أو الهيئة محل الطعن، ويحتفظ بحقه في اللجوء إلى القضاء مهما كانت نتيجة الطعن المقدم.[4]

الفرع الثاني: آليات القضائية

تتميز المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي بخصوصيتها، إذ تمس في الغالب قرارات إدارية تتعلق بمنح أو سحب العقار، لكنها قد تتعلق أيضا بعلاقات تعاقدية تخضع لأحكام القانون المدني. ومن هنا، يبرز التمييز بين ما يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري باعتباره الجهة المختصة بالفصل في منازعات القرارات الإدارية، وما يندرج ضمن القضاء العادي عندما يتعلق الأمر بنزاعات ذات طابع تعاقدي.

أولا: اختصاص القضاء الإداري

تنص الفقرة الأولى من المادة 1 من القانون العضوي رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية على انه:"تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية." يعني أن كل ما يتعلق بأحد أطرافها: الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ترفع أمام المحاكم الإدارية، وتخضع كل الإجراءات إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية، عملا بنص المادة 02 من القانون العضوي رقم 98-02 على انه :"تخضع الإجراءات المطبقة أمام المحاكم الإدارية لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."[5]

---

[1] اوباية مليكة،دور لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار بين الفعالية والمحدودية، مجلة ابحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، المجلد 05، العدد 01، سبتمبر 2020، ص147.

[2] المادة 08،10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-166، المؤرخ في 29 ماي 2019، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد37.

[3] المادة 11، من القانون 22-18، مرجع سابق.

[4] كريمة باشا، مرجع سابق، ص 182.

[5] المادة 01،02 من القانون العضوي 98-02، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر،عدد 37.

لذلك إعمالا بالمعيار العضوي، ووفقا لمقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والادارية:" المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.
تختص بالنظر في أول درجة بحكم الاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها."[1]
ويقصد بالمعيار العضوي في مجال تحديد اختصاص القاضي الإداري. التركيز على صفة الجهة الإدارية صاحبة النشاط دون الأخذ بعين الاعتبار موضوع العقد. و بما أن عقد الامتياز من العقود الإدارية. لكون الطرف المانح للامتياز شخص قانون عام، فأي منازعة يكون فيها طرفا مع الملتزم أو مع المنتفع. فالاختصاص يعود إلى المحاكم الإدارية طبقا للمادة 800 و 902 من نفس القانون:"يختص مجلس الدولة بالفصل في الاستئناف الأحكام والأوامر الصادرة من المحاكم الإدارية." إضافة إلى المادة 10 من القانون رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.[2]
كما يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا رفع دعوى إسقاط و فسخ عقد الامتياز أمام المحاكم الإدارية باعتبارها الجهة القضائية المختصة بدعاوى الفسخ والإسقاط طبقا للمادة 25 من القانون 23-17. وعليه فان كل منازعة متعلقة بفسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه وذلك بعد توجيه إعذارين للمستفيد من حق الامتياز.[3]
كما أن الطعن في القرار الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إذا كان يتعلق بمنح الامتياز يكون أمام القاضي الإداري، وفق الفقرة الأخيرة من المادة 07 من الأمر رقم 01-03،انه:" يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء."[4]
والطعن في القرار الإداري يكون بدعوى الإلغاء مع إرفاق محل الإلغاء بالعريضة، حيث تعرف دعوى الإلغاء: هي دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم، ويجوز للشخص المعني بقرار إداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار في اجل أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري، ويبث ايداع التظلم أمام الجهات الإدارية بكل الوسائل المكتوبة مع إرفاقها بالعريضة.[5]

ثانيا: اختصاص القضاء العادي

يظهر اختصاص القضاء العادي في الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي في الحالات التي تغيب فيها عناصر العلاقة الإدارية، ويكون النزاع خاضعا لأحكام القانون الخاص فعلى الرغم من أن العقار الاقتصادي في الغالب يرتبط بتصرفات إدارية، إلا أن بعض المنازعات قد تنشأ في إطار علاقة قانونية مدنية أو تجارية، فيكون له النظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية للصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم دفع المبلغ المستحق عند حلول اجل الدين (عند رهن هذا الحق العيني العقاري كضمان للقروض التي تمول مشروع الاستثمار).

---

[1] المادة 800، القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.
[2] قدادرة فوزية، منازعات عقد الامتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، 2021، ص572.
[3] موضوع المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة في الفصل فيها (دون ذكر الاسم صاحب موضوع، ومصدره، وتاريخ) ص 6.
[4] المادة 07 من القانون 01-03، مرجع سابق.
[5] المادتين 829، 830، من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

وكون حق الامتياز، حق عيني عقاري قابل للتنازل والتأجير من الباطن، كما انه قابل للحجز التنفيذي فيكون القاضي العادي مختصا للنظر في النزاعات التي ترتبط بهذه التصرفات.[1]

الفرع الثاني: الآليات البديلة لتسوية منازعات العقار الاقتصادي

تهدف الآليات البديلة لتسوية منازعات العقار الاقتصادي إلى تجاوز تعقيدات وطول أمد الإجراءات القضائية التقليدية، من خلال توفير وسائل أكثر مرونة وسرعة وفعالية في حل النزاعات. ويشمل هذا الموضوع على وجه الخصوص، الصلح، الوساطة، والتحكيم، والتي أصبحت تحظى باهتمام متزايد في التشريعات الحديثة، ومنها التشريع الجزائري، الذي عمل على تكريس بعض هذه الآليات في إطار توجهه نحو تهيئة مناخ قانوني ملائم للاستثمار.

أولا: الصلح

يعد الصلح من ابرز الآليات البديلة لتسوية منازعات الامتياز، خاصة في ظل تعقيد الإجراءات القضائية وطول آجال البت في المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي، والتي قد تؤثر سلبا على استقرار العلاقة التعاقدية بين السلطة المانحة والمستثمر (المتنازل له). فالامتياز العقاري، بصفته إحدى صور التسيير العقاري ذي الطابع الاقتصادي، كثيرا ما يثير إشكالات تتعلق بالتنفيذ، أو التأخر في الانجاز، أو إخلال احد الأطراف بالتزاماته، الأمر الذي قد يؤدي إلى نشوء منازعات ذات طابع فني واقتصادي معقد، لا يكون من الملائم دائما عرضها على القضاء . وهنا تبرز أهمية الصلح كآلية مرنة وفعالة لتجاوز النزاع، بطريقة ترضي الأطراف وتحقق التوازن العقدي، دون المساس بمبدأ مشروعية أو بمقتضيات الأمن القانوني.[2]

فالصلح هو إجراء ودي لحل النزاعات المدنية إلى جانب الطرق البديلة المعروفة كتحكيم والوساطة، إلا أن المشرع الجزائري قد أعاد بلورته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نقله من طابعه الموضوعي الذي كان يتسم به القانون السابق إلى الطابع الإجرائي الذي لا يكتفي بمجرد تعريفه وتنظيمه، بل يبين سبل ممارسته حتى في القضاء الإداري. [3]

وقد كرسه المشرع الجزائري الصلح كآلية بديلة في القانون المدني، حيث نص في المادة 459 منه على انه:" الصلح عقد يحدد به الطرفان حقوقهما المتبادلة وينهيان به نزاعا قائما أو يتفاديان به نزاعا محتملا، وذلك بان يتنازل كل منهما على وجه التنازل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو بالنظام العام."، حيث عرف على انه عقد بين طرفين يقد كل واحد للطرف الآخر المسائل موضوع الخلاف موضوع الصلح قصد توقي نزاع محتمل الوقوع أو وضع حد لنزاع قائم وهو من العقود الرضائية الملزمة للطرفين.[4]

كما يتولى القضاء العادي إثبات الصلح عن طريق محضر موقع من طرف الخصوم وللقاضي وأمين الضبط، ويودع هذا المحضر لدى أمانة الضبط ومن هنا يعتبر محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط وبعد التوقيع عليه من الخصوم والقاضي وأمين الضبط.[5]

وقد أجاز المشرع الجزائري الصلح في إطار القضاء الإداري، سواء على مستوى المحكمة الإدارية أو المجلس ويتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم وذلك بعد موافقة الخصوم. حيث لا يكون الصلح في القضاء الإداري إلا في القضاء الكامل[6]. ومعناه انه يجوز الصلح في دعاوى فسخ

---

[1] منصور اسماء، مرجع سابق، ص 194.
[2] شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص301.
[3] قدادرة فوزية، مرجع سابق، ص 576.
[4] يوسف دلاندة، القانون المدني 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، دار هومة، طبعة2، 2009.
[5] المادة 992 من القانون 08-09 متضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.
[6] المادة 970، من القانون 08-09، مرجع سابق.

العقود الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية وتكون الإدارة طرفا فيها، ولا يجوز الصلح في دعاوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية.[1]

ثانيا:الوساطة

تعرف الوساطة بمعناها العام على أنها إجراء لتسوية النزاعات، حيث تقوم على تدخل طرف ثالث يتولى اقتراح حل توافقي على الأطراف لتسوية النزاع، أو أنها محاولة فض نزاع قائم بين فريقين أو أكثر عن طريق التفاوض و الحوار.2 فهي إحدى الطرق الفعالة لحل النزاعات التي تثار بين الأشخاص بعيدا عن عملية التقاضي، على أساس طلب القاضي من الخصوم محاولة حل النزاع بعيدا عن ساحة القضاء، من طرف شخص آخر محايد و بصفة سرية بعيدة عن علنية الجلسات.[3] تقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية.

حسب المادة 994 في فقرتها الأولى: "فالوساطة وجوبية حيث يتعين على القاضي الذي ينظر للنزاع أن يعرض هذا الإجراء على الأطراف كأصل عام، وفي حالت رفض الخصوم ، عليه أن يشير إلى ذلك في الحكم و تحت طائلة البطلان."[4]

وتستند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية، فإذا كانت جمعية يتولى رئيسها بتعيين احد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها، أما إذا كان شخص طبيعي هو المكلف بالوساطة، ويجب أن تتوفر فيهم الشروط التالية:

- أن لا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف و أن لا يكون قد منع من حقوقه المدنية.
- أن يكون محايدا و مستقلا في ممارسة الوساطة.
- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعات المعروضة عليه.[5]

كما يجب أن لا تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة (03) أشهر، يمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء و بعد موافقة الخصوم.[6]

يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة ، بطلب من الوسيط أو الخصوم كما يمكن له إنهاء الوساطة تلقائيا عندما يتبين له استحالة السير الحسن لإجراءات الوساطة.[7] في حالة أنهى الوسيط لمهمته يختبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه، ففي حالت الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يتضمن محتوى الاتفاق و يوقعه الخصوم و بعدها ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها.

ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، و يعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا. [8]

ثالثا: التحكيم

يعد التحكيم من ابرز الوسائل البديلة لحل النزاعات ذات الطابع الاقتصادي، خاصة تلك التي تتعلق بعقود الامتياز العقاري، بالنظر إلى ما يتيحه من مرونة وسرعة وسرية في الفصل في المنازعات، فضلا عن تخصص المحكمين وخروج الإجراءات عن الطابع الشكلي الصارم الذي يميز القضاء العادي. وتزداد أهمية اللجوء إلى التحكيم في منازعات الامتياز باعتبارها منازعات ترتبط في الغالب بمستثمرين وفاعلين

[1] المادة 971، من القانون 08-09، المرجع نفسه.
[2] خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الاداري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 5.
[3] بربارة عبد الرحمن،شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، ط1، 2009، ص 523.
[4] المادة 994، من القانون 08-09، مرجع سابق.
[5] المادة 998، من القانون 08-09، المرجع نفسه.
[6] المادة 996، من القانون 08-09، المرجع نفسه.
[7] المادة 1002، من القانون 08-09، المرجع نفسه.
[8] المادة 1004، من القانون 08-09، المرجع نفسه.

اقتصاديين يسعون إلى تسوية النزاعات بعيدا عن علنية القضاء وبطء إجراءاته. كما أن العقارات محل الامتياز تعد من الأملاك العقارية الاقتصادية الموجهة للاستثمار، مما يتطلب آليات فعالة وسريعة تضمن استمرارية المشروع وتقلل من مخاطر توقفه نتيجة نزاع طويل الأمد.[1]

أ- تعريف التحكيم

يعرف التحكيم التجاري على انه:"هو اتفاق على طرح النزاع ذو الطابع الاقتصادي، على شخص معين أو أشخاص معينين ليفصلوا فيه دون اللجوء إلى المحكمة المختصة، فمقتضى التحكيم نزول الأطراف الذين ينتمون إلى قوانين مختلفة عن اللجوء إلى القضاء مع التزاماتهم بطرح النزاع على محكم أو أكثر ليفصلوا فيه بحكم ملزم للخصوم، وقد يكون هذا الاتفاق تبعا لعقد معين يذكر في جوهره يسمى شرط التحكيم. وقد يكون بمناسبة نزاع معين قائم بالفعل بين الخصوم ويسمى في هذه الحالة اتفاق التحكيم."[2]

لم يعرف المشرع الجزائري من خلال نصوصه القانونية نظام التحكيم حيث اكتفي بإبراز عناصره وخصائصه حسب نص المادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:"يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في حقوق التي له مطلق التصرف فيها.

ولا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام وحالة الأشخاص وأهليتهم. ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقات الاقتصادية أو الدولية أو في إطار الصفقات العمومية."[3] ويفهم من هذا أن المشرع اعتمد على معيار موضوعي في عملية التحكيم القائم على المصالح الاقتصادية.

كما نجد أن المشرع الجزائري كرس نظام التحكيم في معظم الاتفاقيات الدولية التي صادق عليها المتعلقة بالاستثمار الأجنبي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية، وأشار فيها إلى طريقة التحكيم لحل النزاعات التي قد تنشأ بين الدولة أو احد أشخاص القانون الإداري من جهة، وبين المستثمرين الأجانب من جهة أخرى، كقانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وكذلك الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وهذا كله يهدف إلى توفير آليات وضمانات حل هذه المنازعات التي قد تنشأ مستقبلا.

حيث تكون اتفاقية التحكيم في شكل صورتين شرط التحكيم هو الاتفاق الذي يلزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوق متاحة بمفهوم المادة 1006، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لعرض النزاعات التي تثار بشأن هذا العقد على التحكيم[4].وتثبت شرط التحكيم تحت طائلة البطلان بالكتابة في الاتفاقية الأصلية، أو في الوثيقة التي تسند إليها، ويجب أن يتضمن شرط التحكيم تعيين المحكم أو المحكمين أو تحديد كيفية تعيينهم.[5]

أما الصورة الثانية لاتفاقية التحكيم هو اتفاق التحكيم وهو الاتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه نزاع سبق نشوؤه على التحكيم، فاتفاق التحكيم حينئذ، يتعلق بنزاع فعلي يرتب في شأنه الخصوم تجنب اللجوء إلى القضاء وليس حول نزاع محتمل كما هو الحال بالنسبة لشرط التحكيم.[6]

أ- خصائص التحكيم:

ومن أهم خصائص عملية التحكيم في ما يلي:

---

[1] قدادرة فوزية، مرجع سابق581.

[2] شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 309.

[3] المادة 1006، من القانون 08-09، مرجع سابق.

[4] المادة 1007، من القانون 08-09، متضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

[5] فقرة 01 من المادة 1009، من القانون 08-09، مرجع سابق.

[6] رباح سعاد، حريد سامية،الطرق البديلة لحل المنازعات الادارية في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية(مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون) تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي1945، قالمة، 2012، ص 45.

- محكمة التحكيم تتكون من تشكيلة فردية.[1]
- يتضمن اتفاق التحكيم موضوع النزاع أسماء المحكمين، كيفية تعينهم وذلك تحت طائلة البطلان.[2]
- تحدد مهمة المحكمين لمدة أربعة(04) أشهر تبدأ من تاريخ تعيينهم، ويمكن تمديد الآجال من طرف رئيس المحكمة المختصة.[3]
- يطبق المحكمين قواعد قانون للفصل في النزاع.[4]
- الآجال المقررة أمام الجهات القضائية تطبق على الخصومة التحكيمية.[5]
- يرفع الاستئناف في أحكام اجل شهرين من تاريخ النطق به أمام المجلس لقضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم.[6]

- ايداع أصل حكم التحكيم لدى أمانة ضبط المحكمة مع دفع الرسوم.[7]
- تسلم النسخة الرسمية الممهورة بالصيغة التنفيذية من رئيس المحكمة في حالة رفض التنفيذ يمكن الاستئناف أمام المجلس القضائي في اجل خمسة عشر يوما من تاريخ الرفض.[8]

ج- شروط التحكيم:

أن أول تصرف تلجأ إليه الأطراف المعنية هو تحديد هيئة التحكيم، وذلك بموجب إما اتفاق التحكيم أو شرط التحكيم، ويندرج ذلك ضمن الشروط الشكلية للتحكيم، بحيث يستند إلى طريقتين تعتمد عليهما الأطراف المتنازعة من اجل تحديد جميع الأحكام الخاصة بالتحكيم، إذ يتضمن هذا الإجراء تحديد المحكم أو الهيئة التحكيمية بموجب اتفاق التحكيم أو شرط التحكيم، ويتم تعيين المحكمين من قبل المتنازعين أو من قبل رئيس المحكمة أو الجهة القضائية الواقع بدائرة اختصاصها العقد.[9]

وتتمحور الشروط الموضوعية، في أن يكون هذا النزاع القائم بين الطرفين قابل للفصل فيه عن طريق التحكيم، وان يكون محله وسببه مشروعين وغير مخالفين للنظام العام، كما أن المشرع منع التحكيم في جميع المسائل المتعلقة بالنظام العام ، واستثنى من ذلك الأشخاص المعنوية العامة، التي يمكنها اللجوء إلى التحكيم فقط في المسائل المتعلقة بالمعاملات الاقتصادية الدولية وفي الصفقات العمومية.[10]

د- مزايا التحكيم التجاري:

يمكن ايجاز مزايا التحكيم في ما يلي:

- السرعة وبساطة الإجراءات:

نجد أن هيئة التحكيم تتمتع بالحرية اكثر من تلك التي يتمتع بها القضاء الوطني في امور عدة مثل: التبليغات وادارة جلسات وتنظيمها، وتقديم البيانات وتبادل اللوائح وحضور الشهود والخبراء وغير ذلك، وهو ما يؤدي في نهاية لصدور قرار التحكيم في وقت اقصر مما يستغرقه القضاء.وهو ما يحتاجه البت في عقود الاستثمار

---

[1] المادة 1017،من القانون 08-09، متضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.
[2] الفقرة 02 من المادة 1012، من القانون 08-09، مرجع سابق.
[3] المادة 1018،من القانون 08-09، مرجع سابق.
[4] المادة 1023، من القانون نفسه.
[5] المادة 1019،من القانون 08-09، مرجع سابق.
[6] المادة 1033،من القانون 08-09، مرجع سابق.
[7] المادة 1035،من القانون نفسه.
[8]الفقرة 02 من المادة 1035، من القانون نفسه,
[9] بن احمد حورية،اجراءات التحكيم الداخلي والدولي في العقود الادارية، مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، المجلد 19، العدد 02، 2019، ص75.
[10] ذبيح زهرة، التحكيم كوسيلة لفض منازعات الاستثمار في التشريع الجزائري، مخبر السيادة والعولمة، المجلد 4، العدد 1، 2018، ص74.

حيث تكون هناك استثمارات ومبالغ نقدية كبيرة ومجمدة في انتظار صدور حكم القضاء ومن ثم هناك خسارة محققة التي تنتظر حتى الفصل في النزاعات بشأنها.[1]

- **الخضوع لقواعد العدل والإنصاف:**

إذا كان هناك تحكيم بين طرفين من جنسيتين مختلفتين ويسعى كل منهما جلب المنازعة إلى محكمة بلده، وتطبيق القواعد القانونية الموضوعية وهو مشكلة لا يحلها إلا الاتفاق على التحكيم، الذي من خلاله يختار اطراف النزاع الجهة المختصة للفصل في النزاع ، وهذا ما يحقق العدالة بين اطراف المتنازعة.

- **السرية:**

أن أهم ما يميز التحكيم هو السرية حيث يتناول الخلاف بشكل سري مما يجنب الاطراف اي نتائج غير مرغوب فيها قد تنتج عن علنية المحاكمة أمام القضاء الوطني والتي عادة ما تجيز لأي شخص، كمبدأ عام حضور هذه الجلسات.[2]

ه-مساوئ التحكيم:

رغم ما يوفره التحكيم من مزايا عديدة في فض المنازعات، لا سيما من حيث السرعة والفعالية، إلا انه لا يخلو من النقائص والمساوئ أثارت جدلا واسعا بين الفقه والقضاء. من ابرز هذا المساوئ ما يتعلق بارتفاع التكاليف، إذ أن رسوم المحكمين والمصاريف الإجرائية قد تفوق في بعض الأحيان ما ينفق في الدعاوى القضائية، خاصة في النزاعات المعقدة أو ذات البعد الدولي، ويضاف إلى ذلك أن الرقابة القضائية على أحكام التحكيم تكون غالبا ضيقة ومحصورة في حالات استثنائية، وهو ما يؤدي أحيانا إلى تكريس أحكام معيبة أو غير عادلة ، كما الطابع الغير علني للإجراءات وان كان يعد ميزة في بعض السياقات، إلا انه يمكن أن يتحول إلى عيب في القضايا التي تهم الرأي العام أو تستوجب الشفافية، لاسيما في النزاعات الاقتصادية الكبرى، ومن المآخذ كذلك ما يتعلق بصعوبة تنفيذ بعض الأحكام التحكيمية، خاصة في الدول التي لا تلتزم بتطبيق الاتفاقيات الدولية، أو التي تضع عقبات سياسية وقضائية أمام الاعتراف بالحكم أو تنفيذه.[3]

وعلى الرغم من ذلك فانه من أهم الضمانات التي يركز عليها المستثمرين هو تحديد كيفية تسوية المنازعات التي قد تنشأ مستقبلا في مجال الاستثمار بعيدا عن القضاء الداخلي، وان كان الأصل هو أن القضاء الداخلي المختص، لكن هذا لا يمنع من اللجوء إلى التحكيم الدولي، وهذا ما تضمنته مقدمة اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى:" أن الدول المتعاقدة تعترف بأنه إذا كانت هذه المنازعات يجب كقاعدة عامة أن تطرح على القضاء الداخلي، فان الالتجاء إلى طرق التسوية الدولية في شأن هذه المنازعات يمكن أن يكون مناسبا في بعض الأحيان...".[4]

[1] جاويد سمير، التحكيم كالية لفض النزاعات (المجلد الطبعة الاولى)، ابو ظبي، حقوق النشر محفوظة لدائرة القضاء، 2014، ص05.

[2] الحموري، مرجع سابق، ص 06.

[3] سرباح خالد، التحكيم التجاري الدولي فكر قانوني بتصور اقتصادي، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 15، العدد 01، 2023، ص 492.

[4] قدادرة فوزية، مرجع سابق، ص 581.

خاتمة الفصل الثاني:

بموجب القانون 23-17، تم اعتماد مقاربة جديدة لادارة العقار الاقتصادي، حيث استحدثت منصة رقمية موحدة تهدف إلى تبسيط وتقليص التدخلات الإدارية، ما ساعد على تجاوز البيروقراطية التي كانت تعيق الاستثمار، تعالج الطلبات عبر هذه المنصة بطريقة رقمية، مما يتيح للمستثمرين تقديم ملفاتهم ومتابعتها بكل شفافية وسهولة دون الحاجة إلى التنقل والمعاملات الورقية.

اعتمد عقد الامتياز عن طريق التراضي كآلية قانونية تمكن المستثمر من استغلال العقار، حيث يبرم هذا العقد بين المستثمر من جهة والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من جهة أخرى، باعتبارها الجهة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي في إطار دعم المشاريع الاستثمارية.

يعتبر هذا العقد وسيلة قانونية تتيح استغلال العقار لمدة معينة، مع إمكانية تحويل هذا العقد إلى تنازل نهائي بعد الوفاء بالالتزامات وتحقيق المشروع الاستثماري، يحول الامتياز إلى تنازل وفق شروط قانونية محددة، ويترتب عليه نقل الملكية لصالح المستثمر والهيئة المانحة، في سياق دعم الشراكة بين القطاع العام والخاص.

تعددت المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز، فللوكالة الجزائرية عند اخلال المستثمر بالتزاماته فسخ أو سحب الامتياز أو رفض قرار منحه، وتعد هذه القرارات من القرارات القابلة للتظلم أو الطعن، حيث يمكن للمستثمر التظلم لدى الوكالة عن قرار الرفض كما له اللجوء إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون، وفي حال عدم للاستجابة يمكن له أن يلجأ إلى القضاء المختص أن كان الإداري أو القضاء العادي.

وقد تم كذلك تعزيز اللجوء إلى الوسائل البديلة لتسوية النزاعات، كالصلح، والوساطة والتحكيم، من اجل الحفاظ على استمرارية المشاريع الاستثمارية وتفادي تعطيلها بفعل الإجراءات القضائية الطويلة، وذلك في إطار تشجيع بيئة استثمارية مرنة وجذابة.

الخاتمة

ختاما، يمكن القول أن العقار الاقتصادي أضحى يحتل موقعا محوريا في المنظومة القانونية والاقتصادية الجزائرية، لما له من دور فعال في تحريك عجلة التنمية وجلب الاستثمار، خاصة في ظل التوجه نحو ترقية الاقتصاد الوطني خارج إطار الريع التقليدي، وقد جاء القانون رقم 23-17 ليؤطر هذا النوع من العقارات تأطيرا جديدا يتماشى مع التحولات الاقتصادية الحديثة، محاولا تجاوز النقائص التي كانت في الأنظمة السابقة، لاسيما من حيث توحيد الإطار القانوني، وضبط طرق التخصيص والاستغلال، وضمان رقابة صارمة على كيفية تسيير العقار وتوجيهه نحو الأهداف التنموية المرجوة.

وقد بينت الدراسة أن المشرع من خلال هذا النظام، حاول الموازنة بين متطلبات النجاعة الاقتصادية ومقتضيات الشفافية القانونية، عبر تكريس مبادئ جديدة مثل الرقمنة، والاعتماد على الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل في منح العقار الاقتصادي الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، فضلا عن إدراج آليات الرقابة والمتابعة الميدانية لضمان عدم الانحراف في استغلال العقار الممنوح.

وعليه يمكن استخلاص أهم النتائج من هذه الدراسة:

- يظهر العقار من خلال تنظيمه انه ليس مجرد وعاء عقاري بل أداة إستراتيجية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة من خلال خلق الثروة ومناصب الشغل.
- تكشف المعايير القانونية المتعلقة بشروط تخصيص واستغلال العقار الاقتصادي عن رغبة المشرع في إرساء قواعد الشفافية والعدالة في منح العقار الاقتصادي.
- يتسم العقار الاقتصادي بتعدد أنواعه (صناعي، سياحي، حضري)، مما يفرض ضرورة تصنيف دقيق وتنظيم خاص لكل فئة وفقا لخصوصيتها الوظيفية.
- يشترط في العقار الاقتصادي أن يكون من الأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص لاغراض عمومية أو قابل للتخصيص، وان يقع في مناطق معمرة أو قابلة للتعمير، كما يشترط أن يكون مهيئا لانجاز المشاريع الاستثمارية.
- يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب العقار ذي الملكية الخاصة إما عن طريق اقتنائه أو عن طريق حق الشفعة.
- استثنى المشرع بعض العقارات من تصنيف العقار الاقتصادي، لأسباب سيادية أو اجتماعية بيئية ، هذا الاستثناء يهدف إلى حماية الطابع العمومي لهذه الأملاك ومنع التضارب بين الاستعمال العام، والاستغلال الاستثماري.
- اعتماد مبدأ الرقمنة من خلال المنصة الرقمية الوطنية، مما سمح بتكريس مبدأ الشفافية والمساواة في الولوج إلى العقار الاستثماري، والحد من الممارسات البيروقراطية السابقة.
- إرساء معايير موضوعية لتقييم ملفات الاستثمار، ترتكز على الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع وملاءمتها مع خصوصيات الولاية المعنية، بما يعكس تحولا نوعيا في منطق منح العقار.
- ترسيخ الطابع التعاقدي في العلاقة بين الدولة والمستثمر، من خلال عقد الامتياز الذي يمنح حق الانتفاع دون نقل الملكية الفورية، مع إمكانية تحوله لاحقا إلى تنازل وفق شروط صارمة.
- بروز الوكالة الجزائرية كفاعل محوري في منظومة منح ومتابعة العقار الاقتصادي، بما يجعلها ضمانة للتوازن بين حماية المال العام وتحفيز الاستثمار المنتج.
- منح المستثمر عدة امتيازات مالية وقانونية، منها إمكانية الرهن والاستفادة من المزايا الضريبية، مما يشجع على تعبئة رؤوس الأموال الخاصة ويدع الشراكة بين القطاع العام والخاص.

- كفل المشرع للمستثمر الحق في الطعن في قرارات الرفض أو السحب أو الفسخ من خلال آليات واضحة، بدء بالتظلم أمام الوكالة، ثم اللجوء إلى اللجنة الوطنية العليا للطعن، مع إمكانية عرض النزاع أمام الجهات القضائية المختصة، كما اقر استخدام الوسائل البديلة لتسوية النزاعات، على غرار الصلح والوساطة والتحكيم، بما يعكس حرصه على ضمان الأمن القانوني وتحقيق الاستقرار في العلاقة الاستثمارية.

انطلاقا من النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة، وبالنظر إلى التحديات المسجلة في التطبيق العملي للنظام القانوني للعقار الاقتصادي على مستوى ولاية تبسة والتي تزخر بإمكانيات غير مستغلة ومشاريع غير منجزة نتيجة عدم تفعيل نشاط الوكالة المختصة في الولاية، تبرز الحاجة اقتراح جملة من التوصيات العملية والتشريعية لتعزيز فعالية هذا النظام:

- ضرورة تفعيل دور الوكالات المكلفة بالعقار الاقتصادي التي لم تدخل قيد النشاط حتى الان وتمكينها من الوسائل البشرية والمادية الكفيلة بممارسة مهامها.
- ضرورة إدراج جميع العقارات الموجهة للاستثمار ضمن المنصة الرقمية الوطنية، مع تحديث معطياتها بشكل دوري، بما يضمن إتاحة المعلومات للمستثمرين بطريقة متكافئة وواضحة.
- التركيز على ولاية تبسة كنموذج للولايات المهمشة في مجال العقار الاقتصادي،رغم توافرها على مناطق صناعية ومناطق نشاطات ذات مؤهلات كبيرة، وهو ما يستدعي تدخلا عاجلا لإدراج هذه المناطق في المنصة الرقمية وتفعيل البرامج الاستثمارية الموجهة لها.
- إطلاق حملات توعية وتحسيس لفائدة المستثمرين حول الفرص المتاحة في إطار العقار الاقتصادي الجديد، وكذا التسهيلات القانونية المرتبطة به.
- تكوين موارد البشرية في مجال تسيير العقار الاقتصادي، لضمان احترافية في استقبال الملفات، مرافقة المشاريع.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولًا :قائمة المصادر

القوانين العضوية:

1- القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998،يتعلق بالمحاكم الإدارية. الجريدة الرسمية،العدد 37 .

التشريع العادي:

أ- **القوانين**:

1- .القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية .الجريدة الرسمية، العدد 10.
2- القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون أملاك الدولة المعدل والمتمم.
3- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.
4- القانون رقم 01-11 المؤرخ في 3 جويلية 2001، المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات .الجريدة الرسمية، العدد 36.
5- القانون رقم 01-20 الصادر في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 77.
6- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
7- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية .الجريدة الرسمية، العدد 44.
8- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية،.
9- القانون رقم 14-05 المؤرخ في 24 فيفري 2014 يتضمن قانون المناجم، الفقرة 2 من المادة 04 . الجريدة الرسمية، العدد 18.
10- القانون رقم 19-13 المنظم لنشاط المحروقات.
11- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار،.
12- القانون رقم 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، المادة 02 .الجريدة الرسمية، العدد 49.
13- القانون رقم 23-09 المؤرخ في 21 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي.

ب- الأوامر:

1- الأمر 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، *الجريدة الرسمية*، عدد 88، بتاريخ 19 سبتمبر 1966.
2- الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، *الجريدة الرسمية*، عدد 19، 5 مارس 1974.

ج- المراسيم التشريعية:

1- .المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .الجريدة الرسمية، العدد 14.
2- .المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار .الجريدة الرسمية، العدد 64.

التشريع الفرعي:

أ- **المراسيم التنظيمية:**

- **المراسيم:**

1- المرسوم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984،يتعلق بإدارة المناطق الصناعية،الجريدة الرسمية،عدد 10.

- **المراسيم التنفيذية:**

1- .المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار .الجريدة الرسمية، العدد 64.

2- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 67، سنة 1994.

3- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، المادة 04 .الجريدة الرسمية، العدد 64.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10-103 المؤرخ في 16 أفريل 2010،المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بتهيئة مداخل الطرق إلى المدينة الجديدة.

5- المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 ماي 2019،يتضمن تشكيلة لجنة الطعن في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها. الجريدة الرسمية،العدد 37.

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

7- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 30 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة،الجريدة الرسمية، العدد 85.

8- المرسوم التنفيذي رقم 24-168 المؤرخ في 10 أفريل 2024، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز لتسيير المناطق الحرة .الجريدة الرسمية، العدد 36.

- **القرارات الوزارية:**

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1998، الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب .الجريدة الرسمية، العدد 21.

ثانيا :قائمة المراجع

الكتب:

1- بربارة، عبد الرحمن .*شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية* .ط1، 2009.

2- بوجدرة، مخلوف .*العقار الصناعي* .الجزائر: دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.

3- بوجردة،مخلوف. العقار الصناعي. الطبعة الأولى. الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006.

4- جاويد، سمير .*التحكيم كآلية لفض النزاعات* .أبو ظبي: دائرة القضاء، الطبعة الأولى، 2014.

5- حمدي باشا، عمر .*حماية الملكية العقارية الخاصة* .الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر والتوزيع، 2013.

6- سلطاني عبد العظيم، *تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري*، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

7- عبد الرحمان بن علي الجريبي، *المرجع العقاري السعودي*، الأكاديمية العربية العقارية، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية، 2008.

8- عليوش، قربوع كمال .*قانون الاستثمار في الجزائر* .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

9- غول، عمر .*عقود الامتياز البلدي في القانون الجزائري* .النسر الجامعي الحديد، تلمسان، الجزائر، 2021.

10- محمودي، عبد العزيز .*استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري* .الجزائر: بيت الأفكار، الطبعة الأولى، 2019.

11- المصري، رفيق يونس، *أصول الاقتصاد الإسلامي*، دمشق: دار القلم، بيروت: الدار الشامية، 1993.
12- يوسف، دلاندة .*القانون المدني 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007* .دار هومة، ط2، 2009

المجلات العلمية:

1- أوباية، مليكة. "دور لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار بين الفعالية والمحدودية ".مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، المجلد 05، العدد 01، سبتمبر 2020، ص147.
2- بخوش، إلهام. "النظام القانوني للتراخيص المنجمية في التشريع الجزائري ".مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة 15، عدد 2 (سبتمبر 2022).
3- بخوش، إلهام. "دور الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الإستثمار الصناعي ".مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية 6، عدد 2 (2022).
4- بلحطاب، بن حرز الله، وبن يطو محمد. "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 23-17 ".(مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 1، 2025.
5- بلفضل، محمد، وصوفي بن داود. "الترخيص المنجمي كآلية لممارسة النشاط وحماية البيئة ".مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية 4، عدد 2.
6- بن أحمد، حورية. "إجراءات التحكيم الداخلي والدولي في العقود الإدارية ".مجلة العلوم الإنسانية، جامعة تلمسان، المجلد 19، العدد 02، 2019،.
7- بن عيشي، عمار. "المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر (دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة ."(مجلة الباحث الاقتصادي، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 4 (جوان 2017).
8- بن نولي، زرزور. "حوافز وضمانات جلب المستثمر الأجنبي في الجزائر وفق قانون الاستثمار 22-18 ". مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المجلد 8، العدد 2، 2023.
9- بوستة، إيمان. "دعم الدولة غير المباشر لمشاريع التنمية العقارية ذات الطابع الاجتماعي ".مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
10- بوشريط، حسناء. "آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري ."مجلة المفكر، عدد 11.
11- بوشوشة محمد، "دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018.
12- حداد، بديعة. "الرقابة القضائية على القرارات الإدارية كآلية للحد من التعسف الإداري ".مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 05، العدد 03، سبتمبر 2020.
13- حسام الدين، نورين. "طرق تكوين الحافظة العقارية الاقتصادية في التشريع الجزائري ".مجلة الحقوق والحريات، مخبر السيادة والعولمة 12، عدد 2 (2024).
14- حسين، نوارة. "ممارسة حق الشفعة على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر ".المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية 56، عدد 2 (2019).
15- حوحو، مصطفى، والعشعاشي، عبد الحق. "دور حاضنات الأعمال والحظائر التكنولوجية في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر ."مجلة دفاتر اقتصادية 13، عدد 2 (2022).
16- حيتالة، معمر، وحميدي، فاطمة. "العقار الاقتصادي في الجزائر: واقع وآفاق ."مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 5، جامعة مستغانم، جوان 2015.
17- خميلي، صالح. "الاستثمار في المناطق الحرة." مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق، قسم الأعمال، 2000-2001.

18- خوادجية حنان سميحة، "النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 41، جامعة قسنطينة01، جوان 2014.
19- د. بوشربي مريم، بهوني زهية، "العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2.
20- د. مزهود حنان، "النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقًا لأحكام 23-17"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مخبر الدراسات القانونية المعمقة، جامعة جيجل، المجلد 11، العدد 02، 2024.
21- ذبيح، زهرة. "التحكيم كوسيلة لفض منازعات الاستثمار في التشريع الجزائري ".مخبر السيادة والعولمة، المجلد 4، العدد 1، 2018.
22- رباحي، مصطفى. "النظام القانوني لاتفاقات الكهرباء والغاز في ظل القانون 02-01 ".مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد 46 (2016).
23- روشو عبد القادر، "أهمية عقار التنمية المحلية: قراءة تحليلية للواقع الجزائري في إطار قانون التوجيه العقاري"، مخبر الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، مجلة الاقتصاد والبيئة، جامعة تيسمسيلت، المجلد 06، العدد 01، أفريل 2023.
24- سرباح، خالد. "التحكيم التجاري الدولي فكر قانوني بتصور اقتصادي ".الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 15، العدد 01، 2023.
25- سعودي، علي. "التنازل عن أملاك الدولة في القانون الجزائري ".مجلة الباحث الأكاديمي، المركز الجامعي أفلو، قسم الحقوق، المجلد 2، العدد 1، 2019.
26- سعيد، نعيمة، وبوشنافة أحمد. "دراسة وتقييم جدوى المشاريع الاستثمارية العمومية القطاعية (ميزانية التجهيز ".(مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 3، العدد 2، جامعة بشار، يونيو 2017.
27- سلخ محمد لمين، "الإطار القانوني لتسيير واستغلال الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023، ص512.
28- شايب باشا، كريمة. "عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر ."المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 1 (2012).
29- شريفي، راضية. "نظام تسجيل الاستثمارات وآليات الاستفادة من المزايا في إطار القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار ".المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 1.
30- شعوة مهدي، "النظام القانوني للأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، المجلد 9، العدد 01، جوان 2024.
31- شنيقي، عبد النور، وخوالدية فؤاد. "عقد امتياز إنشاء مؤسسة تربية المائيات على ضوء المرسوم التنفيذي 04-373 ".مجلة الفكر القانوني والسياسي، مخبر الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 1، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، 2023.
32- طاليبي، مسعودة، وحميد بن علية. "آليات حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ".مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 6، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، جامعة الجزائر 1، 2021.
33- علوي، سليمة. "قراءة تحليلية للقانون رقم 19-13 المنظم لنشاط المحروقات ".حوليات جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق سعيد حمدين 36، عدد 2 (2022).
34- عمارة، حاتم، وبن صالحية صابر. "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17 ".مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 7، العدد 3، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، 2024.

35- قدادرة، فوزية. "منازعات عقد الامتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، 2021.
36- كرفوف، خالد. "العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر ."مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال 9، عدد 1 (جوان 2024).
37- كوسام، أمينة. "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18 ".مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد 5، العدد 2.
38- لورتان، بختي. "طرق المحافظة والتهيئة للمواقع والمعالم الأثرية ".مجلة منبر التراث الأثري، جامعة تيارت، العدد 2 (2013).
39- مشتي، أمال. "الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء ". المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1 7، عدد 1 (2023).
40- معمر، حيتالة. "التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر ".مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 8، عدد 14 (2020).
41- مغداد خالد، "الأملاك الوطنية الخاصة"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد 02.
42- منصور، أسماء. "منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ".مجلة التراث، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، يوسف بن خدة، المجلد 01، العدد 27.
43- مهملي، بن علي. "واقع الصيد البحري وتربية المائيات في الجزائر وآفاق تنميته ".مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 15، عدد 3، كلية الحقوق، جامعة غليزان، يوليو 2023.
44- ميساوي، حنان. "حماية العقار الصناعي على ضوء المستجدات التشريعية في مجال الاستثمار". جامعة أبو بكر بلقايد، الملحقة الجامعية مغنية–تلمسان.
45- نورين، حسام الدين، وأعمر شريف آسية. "الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ".مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، المجلد 7، العدد 2، 2023.
46- نوعي، أحمد. "الترقية العقارية في التشريع الجزائري ".مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط 11، عدد 4 (2019).
47- يوسفي، رشيد. "أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على الاقتصاد الوطني: حالة الجزائر ".مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف، الجزائر، العدد 5، 2005.

الأطروحات والمذكرات:

أطروحات الدكتوراه:

1- خلاف، فاتح .*مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري* .رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
2- د. خوادجية سميحة حنان، *النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر*، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014.
3- د. سعداوي موسى، *دور الخوصصة في التنمية الاقتصادية – حالة الجزائر-* ، أطروحة دكتوراه، فرع تخطيط اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 26 ديسمبر 2007.

4- شايب باشا، كريمة .*الآليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر* .أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013.
5- لكحل بن مخلوف، *عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)*، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018/2017.

مذكرات الماجستير:

1- بليل، سمير. "النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر". مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009.
2- بن عرفة، رشاد، وقادري، طارق. "النظام القانوني للوكالة الوطنية لترقية حظائر التكنولوجيا وتطويرها في ظل المرسوم التنفيذي 20-77". مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2021/2020.
3- جبار، عبد الحميد. "السياسة العقارية في المجال الصناعي". مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
4- رباح،سعاد،وحريد،سامية.الطرق البديلة لحل المنازعات الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية. مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون عام،جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2012.
5- الشماع، سميرة، وكاظم، سمير. "تحليلات الموقع الصناعي". رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بغداد، العراق، 2002.
6- عماري آسية، حجو مروة، *حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري*، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2016.
7- كتاف، كريمة. "مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون رقم 02-08". مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2012-2013.
8- موهوبي محفوظ، *مركز العقار من منظور الاستثمار*، مذكرة ماجستير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2009.
9- بن زغيبة، أميرة. "دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار". مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر.

المقالات:

1- بحث في التثمين العقاري، http://ketabonline.com/ar/books، مجلد 01، صفحة 06.

المحاضرات:

1- توابتي، إيمان ريما سرور .محاضرات في مقياس قانون الأملاك الوطنية .جامعة محمد دباغين سطيف2، تخصص قانون عام، 2016/2015.

مداخلات علمية:

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة .برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط .ماي 2000.
2- بن منصور، موسى. "البعد البيئي في اختيار مواقع المناطق الصناعية". مداخلة في اليومين الدراسيين حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر، معهد العلوم الاقتصادية، برج بوعريريج، 17–18 ماي 2010.

3- *ANIREF. Analyse des dossiers traités par les CALPIREF. Dossier actualisé au 12 juin 2012.*

د- المواقع الإلكترونية:

1- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، www.anniref.dz..

2- https://prezi.com.
3- https://gloriousalgeria.dz/Ar/Achievements/show.
4- www.divindus.dz.
5- www.ministèredel'industrie.com.
6- الوكالة الجزائرية للأنباء (APS). "https://www.aps.dz/ar/sante-science-technologie/tag/".
7- وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية. "https://www.mpt.gov.dz/" .
8- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

فهرسالمحتويات

فهرس المحتويات

فهرس الموضوعات	الصفحة
شكر وتقدير	/
إهداء	/
الفهرس	/
مقدمة	01
الفصل الأول: الأحكام الموضوعية للعقار الاقتصادي	
تمهيد	06
المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي	07
المطلب الأول: المقصود بالعقار الاقتصادي	07
الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي	07
الفرع الثاني: شروط الأوعية العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية	11
الفرع الثالث: أنواع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار	15
المطلب الثاني: التطور التشريعي للعقار الاقتصادي	19
الفرع الأول: وضعية العقار الاقتصادي ما قبل التسعينات	20
الفرع الثاني: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد التسعينات	22
المبحث الثاني: تكوين العقار الاقتصادي	26
المطلب الأول: تكوين العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة	27
الفرع الأول: الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية	27
الفرع الثاني: مناطق النشاطات	30
الفرع الثالث: المناطق الخاصة	33
الفرع الرابع: الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية	40
المطلب الثاني: تكوين العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة	43
الفرع الأول: اكتساب الوكالة الجزائرية للاستثمار للعقار الاقتصادي عن طريق الاقتناء	43
الفرع الثاني: اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي عن طريق حق الشفعة	44
المطلب الثالث: الأراضي المستثناة من نطاق العقار الاقتصادي	47
الفرع الأول: الأراضي المستثناة لأسباب سيادية وقانونية	47
الفرع الثاني: الأراضي المستثناة لأسباب اجتماعية وبيئية	51
خاتمة الفصل الأول	55
الفصل الثاني: الأحكام الإجرائية للعقار الإقتصادي	
تمهيد	57
المبحث الأول: إجراءات منح العقار الإقتصادي	58
المطلب الأول: الإجراءات السابقة على منح العقار الإقتصادي	58
الفرع الأول: جرد وتحديد العقارات القابلة للاستثمار	58

الفرع الثاني: تهيئة العقار للاستغلال الاستثماري	59
الفرع الثالث: إدراج العقار في المنصة الرقمية	59
الفرع الرابع: معالجة الطلبات ومنح الامتياز	60
المطلب الثاني: إبرام عقد الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل	61
الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز	61
الفرع الثاني: إبرام عقد الامتياز	70
الفرع الثالث: آثار عقد الامتياز	77
الفرع الرابع: قابلية تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى تنازل	77
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي	80
المطلب الأول: أنواع المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي	80
الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن تصرف صادر عن الوكالة	80
الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن تصرف صادر من المستثمر	83
المطلب الثاني: آليات فض المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي	84
الفرع الأول: التسوية الإدارية	84
الفرع الثاني: آليات القضائية	85
الفرع الثاني: الآليات البديلة لتسوية منازعات العقار الإقتصادي	87
خاتمة الفصل الثاني	96
الخاتمة	72
قائمة المصادر والمراجع	75
ملخص	/

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مصالح الوزير الأول
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
الشباك الوحيد اللامركزي لتبسة

مقرر مؤقت رقم P240018IN120010 مورخ في 30 ديسمبر 2024 يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتخصص رمز العرض رقم IN1201240006 لفائدة سنوسي عائشة (م، ف مزلقات) لانجاز المشروع الاستثماري صناعة المزلقات (نشاط منظم), معالجة الزيوت المستعملة و تجديدها,

إنّ المدير العام،

- بمقتضى المرسوم رقم 22-18 المؤرخ في 25 جمادى الثانية عام 1443 الموافق 28 يناير سنة 2022 المتضمن تعيين السيد ...

- بمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1445 الموافق 15 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية،

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية و كيفيات منح الامتياز،

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية،

- و بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين السيد ... المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

- و بعد دراسة ملف المتضمن منح عن العقار ... القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم IN1201240006

يقرّر ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح لمقدم الطلب (شخص طبيعي/ معنوي) مستفيد مؤقتا من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى التنازل عن الملك العقاري، المذكور ادناه : سنوسي عائشة (م، ف مزلقات)

القاطن في حي خالد بن الوليد شارع بوناب ماحي رقم الباب 12 حاسي بونيف

المقر الاجتماعي الكائن بـ ضواحي تنزت 2254 مشت البلاص بلدية طفراوي, بلدية وهران, وهران

لانجاز مشروع استثماري يتمثل في صناعة المزلقات (نشاط منظم), معالجة الزيوت المستعملة و تجديدها, الذي يحمل رمز النشاط 102305, 102306, حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحدد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى منطقة النشاط عبر مسير الطريق بئر العاتر رقم 306, المكان المسمى منطقة النشاطات عطلة أحمد مجموعة سكنية رقم 467, دائرة بئر العاتر ولاية تبسة

يحدّه من :

الشمال **قطعة 33**

الجنوب **قطعة 25**

الشرق **قطعة 27**

الغرب **جدار المنطقة الصناعية**

قوام الملك العقاري:

مساحة الأرض (م²): **2495** المساحة المبنية (م²) **0** حسب المخطط المعد من طرف **تبسة**

أصل الملكية:

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

المادة 3: لا يعد عقد الامتياز الا بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل او تبليغ قرار اللجنة الوطنية الفصل المتعلقة بالاستئناف

المادة 4: لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز

المادة 5: كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه الغاء المقرر الموقت دون الاخلال بالاحكام القانونية الاخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6: يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه:

- لمقدم الطلب،
- لادارة أملاك الدولة لولاية تبسة
- لأرشيف الوكالة.

المدير العام

إمضاء: عمير رتاش

2024 جوان 30

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
المدير العام

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

FICHE TECHNIQUE DE BIEN IMMOBILIER N° : ----------

ZAC : YOUB - N° LOT : 14-15.

1. Informations générales : (ar, fr,)

Référence du bien immobilier :
Wilaya: 20 SAIDA .... سعيدة , **Commune** : YOUB.....بلدية يوب,
Zone : ACTIVITÉS.....منطقة نشاطات,
Section : 37 ..... 37 القسم, **Ilot :** 23-24 ...24-23 مجموعة الملكية, **Lot:** /

Localisation géographique
Adresse complète: ZONE D'ACTIVITÉ COMMUNE YOUB, LOT N° 14-15, SECTION N° 37, ILOT N° 23-24, COMMUNE YOUB, DAIRA DE YOUB, WILAYA DE SAIDA.
العنوان الكامل: منطقة النشاطات بلدية يوب، رقم القطعة 15-14، القسم 37، مجموعة الملكية رقم 24-23، بلدية يوب ، دائرة يوب ولاية سعيدة.

- **Format Numérique géo-référencé du bien immobilier :** (Shapefile, KMZ, KML, autre)
- **Surface totale du l'bien immobilier :** 2 640 M^2.
- **Occupation du bien immobilier :** Terrain nu.
- **Voisinage** :
  Nord : LOT N°33 ET LOT N°35.
  Sud : LOT N°13.
  Est : RUE.
  Ouest : LOT N°16, LOT N°17 ET LOT N°18.

2. Nature juridique et statut administratif : (ar, fr)

Origine : DOMAINE NATIONAL DE L'ETAT (D.N.E)..... الملك الخاص للدولة
Référence juridique :
Volume : 36, Acte : 624 DU 21/11/2018, Case :18, Date publication : 22/11/2018.
Type : ☐ urbain, ☐ industriel, ☐ touristique, ☐ actifs résiduels, ☐ actifs excédentaires.
Classification : Zones d'expansion et sites touristiques, Périmètre des villes nouvelles, Zones industrielles, Zones d'activités, Parcs technologiques, Actifs résiduels, Actifs excédentaires, Autres).

3. Réseaux et infrastructures disponibles :

Disponibilité des réseaux : (eau, gaz, électricité, assainissement, télécommunications, fibre optique, etc.)
Accessibilité routière et transports en commun : OUI.

4. Usage et aménagement :

Vocation du bien immobilier :

- Priorité 1 : 104226 ÉTABLISSEMENT PHARMACEUTIQUE DE FABRICATION DE DISPOSITIF MÉDICAUX (ACTIVITÉ RÉGLEMENTÉE).
- Priorité 2: 104207 ÉTABLISSEMENT PHARMACEUTIQUE DE FABRICATION DE PRODUIT PHARMACEUTIQUES (ACTIVITÉ RÉGLEMENTÉE).
- Priorité 3 : 105702 FABRICATION DES PRODUITS PARAPHARMACEUTIQUES.

Référence des Autorisations et droits d'usage :

- Permis de lotir : N° 591 DU 02/05/2018.
- Certificat d'urbanisme://
- Plan d'aménagement de la ville nouvelle://
- Plan d'aménagement touristique de la ZET://
- Aurtes://

5. Publication :

N° Opération :
Date publication :
Date fin publication :
Date traitement :

En continuité des procédures de gestion des demandes de foncier économique, et conformément aux directives de Monsieur le Directeur Général de l'AAPI, nous avons l'honneur de vous informer de ce qui suit :

1- Etablissement et remise du Charges au niveau des guichets :

Je tiens à vous informer que désormais, l'établissement et la remise du Cahier des Charges se déroulent au niveau des guichets. Cette démarche vise à permettre la mise à jour et la correction de toutes les informations n'affectant pas le score de manière automatisée.

Une fois le Cahier des Charges signé par l'investisseur, ce dernier doit être transmis à la direction des domaines locale, accompagné de la pièce d'identité, du registre de commerce et du statut de l'entreprise, conformément aux dispositions
de l'article 11 du Décret exécutif n° 23-487 du 28 décembre 2023.

NB :

Après la validation des informations fournies par l'investisseur, cette tâche sera effectuée une fois la décision définitive signée et remise à l'investisseur.

2- Propositions d'Annulation de Décisions Provisoires : Afin de pouvoir annuler les décisions provisoires des investisseurs défaillants ou non-manifestés pour valider leurs informations déclarées sur la plateforme du foncier économique, je vous prie de bien vouloir nous transmettre des propositions d'annulation motivées et argumentées. Ces propositions, adressées à Monsieur le Directeur Général, nous permettront de passer au(x) lauréat(s) suivant(s).

3-Demandes de Modification : Nous avons l'honneur de vous informer que toute demande de modification d'informations, que ce soit avant ou après l'enregistrement du projet au sein du guichet, doit être soumise
officiellement. Cette soumission doit être accompagnée des pièces justificatives et formulée dans un écrit officiel adressé à Monsieur le Directeur Général en vue de validation.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs l'expression de nos salutations distinguées.

Cordialement.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

الوزير الأول

Premier Ministre

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement

دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

رقم

دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أحكام عامة

المادّة الأولى: الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في:

//

المادّة 2: قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في:

- رخصة التجزئة رقم ..... (للمنطقة الصناعية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكّل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

- أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية المنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادّة 3: مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.
يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.
بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

المادّة 4: الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلاّ إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكّن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة.

المادّة 5: الأملاك الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، ولا سيما منها البنيات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز أو النقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تُكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.
يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشبّاك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية.

المادّة 6: مصاريف منح الامتياز

يتعيّن على صاحب حق الامتياز تسديد مبلغ الإتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال.

المادّة 7: التأجير من الباطن – التنازل

لا يمكن صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع.

لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلاّ بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.

المادّة 8: الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ أو أي تظلم أمام الدولة.

المادّة 9: الضمانات

تُقدم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز.

يأخذ المستفيد من الامتياز، الذي تم إعلامه واطلع على حالة الملك العقاري محل الامتياز، حيازته دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها.

يجب على المستفيد من الامتياز إعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على ملكية الدولة.

المادّة 10: التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي:

- مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء،
- تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط هذا،
- إبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز،
- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة.

المادّة 11: فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز:

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،
- بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبّاكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487مؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبنود دفتر الشروط هذا.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلّي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعذارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلّغ له إعذار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناءً على قرار الفسخ المُبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض. تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحول الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة.

المادّة 12: تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري///.

يحدّه من:

الشمال: ////////////////////////////// .

الجنوب: //////////////////////////////.

الشرق: //////////////////////////////.

الغرب //////////////////////////////.

قوام الملك العقاري

//.

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي.

ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادّة 13: أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

المادّة 14: وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه:

قوام المشروع

//

- سعة الإنتاج:////////////////////////////// .

نشاط المشروع:

أ. النشاط: النسيج الصناعي للحرير ممزوج بمواد نسيجية أخرى، الإنجاز الصناعي للملابس والبياضة، الصناعات المختلفة للألبسة.

رمز النشاط (*حسب قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري*): //////////////////////////.

ب. نوع الاستثمار:

■ ////////// ☐ توسيع النشاط ☐ نقل النشاط

ج. عملية تكنولوجية، دمج محلي، تصديق، مواد:

- //.
- معدل المساهمة في تنويع الصادرات: /// %
- معدل المساهمة في تثمين الموارد المحلية: /// %
- معدل الادماج المحلي: /// %

المادّة 15: الأجل والجدول الزمني للتنفيذ: /// شهراً،

– أجل إنجاز البنايات: // شهراً،

- دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء: // شهر،
- تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات): // أشهر،
- الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية): // شهراً،
- البنى التحتية والشبكات: // شهراً،

– مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال: // شهراً،

أ. تركيب المعدات والاختبار: // شهراً،

ب. الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البنايات وربط المشروع بالشبكات: // أشهر.

المادّة 16: إنشاء مناصب عمل مباشرة: /// منصب، موزعة كما يأتي:

- إطارات://،
- تقنيات://،
- تنفيذ: //.

المادّة 17: قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة14أعلاه، على النحو الآتي:

التكلفة الإجمالية للمشروع:////////////////////

هيكل الاستثمار

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية	////	////%
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري	///	////
البنايات	///	////
معدات الإنتاج	///	////
معدات مُساعدة	///	////
الاحتياجات من رأس المال المتداول	///	////
المجموع	///	////

مخطط تمويل المشروع

- المساهمات برأس المال الخاص //////// تعادل //// %
- القروض البنكية ////////// تعادل /// %

المادّة 18: الشروط المالية للامتياز

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادّة 19: مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ تسلّم الأمر بالدفع المبلّغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعذار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّاك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعيّن على المستثمر أيضا دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهيأة طبقا للتنظيم المعمول به.

المادّة 20: أخذ الحيازة

تجسد عملية حيازة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعده مصالح الشبّاك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

المادّة 21: انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – تمديد الآجال

أجل إنجاز المشروع

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل /// شهراً، مثلما هو مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبّاك الوحيد للوكالة المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعيّن على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجما عن قوة قاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو: 03 سنوات، يحتسب ابتداء من تاريخ الشروع في الأشغال طبقا لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهرا، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار. لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادّة 22: تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك:

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز،

مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادّة 23: مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

المادّة 24: تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

المادّة 25: الاكتتاب

يصرّح المستفيد من الامتياز أنه اطّلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه صراحة مرجعاً له.

حرّر بـ .....، في.....

المستفيد من حق الامتياز،
قرئ وصودق عليه

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

الوزير الأول
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
الشباك الوحيد اللامركزي

Premier Ministre
Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement
Guichet Unique Décentralisé TEBESSA

رقم :

Réf: AAPI/GUDTEBESSA/2024

محضر تسليم عقد الامتياز

تنفيذا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية .

نحن مدير / مكلف بتسيير الشباك الوحيد اللامركزي لـ .....

قمنا اليوم ..... بتسليم السيد .....(صاحب المؤسسة ، مسير،مسير شريك ، مدير عام)

ممثل الشركة .....، عقد الامتياز رقم ..... المؤرخ في.....

مدير/مكلف بتسيير الشباك
الوحيد اللامركزي لـ .....

المستفيد من عقد الامتياز

Fiche technique du bien immobilier
(**)

1-(*) Information générale :

- référence du bien immobilier : //
  //:لغة العربية
- localisation géographique : //
  //:ة العربية
- **format numérique géo-référencé du bien immobilier : ci-joint (format KMZ)**
- surface totale de l'bien immobilier : /////////
- occupation du bien immobilier : ////////
- voisinage :
  - Nord: //////////
  - Sud : //////////
  - Est : //////////
  - Ouest : ////////

2-(*) nature juridique et statut administratif :

- origine: //////////
- propriétaire: //////////
- référence juridique : //////////
- type : /////////
- classification : //////////

3-(*) Réseaux et infrastructures disponibles :

- disponibilité des réseaux : eau : //// gaz : //// électricité : internet : //// viabilisation : //////
- accessibilité routière et transport en commun : //////

4-(*) usage et aménagement :

- vocation du bien immobilier : activité par priorité
  - Priorité 1 : ////////////////////////////
  - Priorité 2 : ////////////////////////////
  - Priorité 3: ////////////////////////////

- Référence des autorisations et droits d'usage : ////////////////////////////

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Premier Ministre

Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement

الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

Demande d'annulation de l'octroi de la concession de gré à gré convertible en cession

GUD de la wilaya :

Date de transmission :

N° de la décision :

Date d'établissement :

Motifs d'annulation :

Pièces jointes * :

Visa Guichet Unique Décentralisé

Champ réservé à la DPNI

Par :

Date de réception :

Date de traitement :

Observations :

الملحق الأول
شبكة التقييم

المعايير ذات الصلة	المعامل	نقطة المرجع	مؤشر المرجع	القيمة حسب المؤشر	العلامة	الملاحظة
طبيعة النشاط	5	60-20	الأولوية 1	60	300	1
			الأولوية 2	40	200	
			الأولوية 3	30	150	
المساهمة في تنويع الصادرات (حصة الواردات في الإنتاج المتوقّع)	1	30-0	معدّل > 50%	30	30	
			25% < معدّل ≤ 50%	15	15	
			معدّل ≤ 25 %	0	0	
المساهمة في تثمين الموارد المحلية	1	30-0	النسبة > 75 %	30	30	2
			50 % < النسبة ≤ 75%	15	15	
			25% < النسبة ≤ 50%	10	10	
			النسبة ≤ 25 %	0	0	
المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)	1	25-0	النسبة > 50 %	25	25	3
			25% < النسبة ≤ 50%	15	15	
			النسبة ≤ 25 %	0	0	
التشغيل	5	50-00	عدد مناصب العمل			4
			أكثر من 100	20	100	
			من 50 إلى 100	10	50	
			من 10 الى 49	5	25	
			أقل من 10	0	0	
			نوعية مناصب العمل (نسبة الوظائف التي تتطلب شهادة من المجموع الكلي لمناصب العمل)			
			أكثر من 50%	15	75	
			25 % إلى 50 %	10	50	
			من 10 % إلى أقل من 25 %	5	25	
			أقل من 10%	0	0	
			كثافة مناصب العمل/ المساحة المخصصة			
			أكثر من 50 منصب/ الهكتار	20	100	
			أقل من 50 منصب/ الهكتار	0	0	
			المجموع الكلي لمناصب العمل		275	
مبلغ الاستثمار	5	50-05	اكثر من 1000 مليون دج	50	250	5
			1000 مليون دج > مبلغ > 500 مليون دج	20	100	
			500 مليون دج > المبلغ > 100 مليون دج	10	50	
			أقل أو يساوي 100 مليون دج	5	25	
مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة	3	30-00	أعلى من 75%	30	90	
			أعلى من 50% وأقل أو يساوي 75%	20	60	
			أعلى من 25% وأقل أو يساوي 50 %	10	30	
			أقل أو يساوي 25 %	0	0	
				العلامة الكلية	1000	

ملاحظات :

1– تحدد الأولويات من طرف الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاة.

2 – يحسب المعيار كالآتي :

– النسبة بين حجم المواد الأولية المحلية المحولة والحجم الكلي للمواد الأولية المستعملة.

– حصة المدخلات المنتجة محليًّا في مجموع مدخلات المنتوج المصنّع.

3– هذا المعيار يرجع إلى المادة 2 من القانون رقم 22-18.

– تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.

4– كثافة الشغل هو مؤشر للمردودية الاقتصادية بالنسبة لاستهلاك المورد العقاري.

5– الترابط بين المعيارين يسمح بالحكم على قدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع.

الملحق الثاني

الجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد .....

مقرر مؤقت رقم..... مؤرّخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض

رقم .....لفائدة....لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إنّ المدير العام،

– بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

– وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي لولاية.....

– وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... والمتضمن تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....

– وبناء على تصنيف المسجلين الناتج عن المعالجة الرقمية لطلبات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم.....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : يُعلن مُقدم الطلب (شخص *طبيعي/ معنوي*) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه : .....

القاطن في : .....

المقر الاجتماعي الكائن بـ : .....

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط ..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادّة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....، المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال .....

الجنوب .....

الشرق .....

الغرب .....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : ..... المساحة المبنية ..... حسب المخطط المعد من طرف .....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

.....

.....

.....

المادّة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلاّ بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

المادّة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

المادّة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادّة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

– لمقدم الطلب،

– لإدارة أملاك الدولة لولاية.....،

– لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد.....

مقرر نهائي رقم..... مؤرّخ في .....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....

إنّ المدير العام،

– بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

– وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك اللامركزي الوحيد لولاية .....،

– وبمقتضى مقرر المدير العام رقم ..... تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك اللامركزي الوحيد

– وبمقتضى القرار المؤقت الخاص بمنح الأراضي الاقتصادية .....رقم ..... بتاريخ .....،

– وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار المؤرخ في.... والمتضمن .....،

يقرر ما يأتي :

المادّة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة : *(شخص طبيعي/ معنوي)*

القاطن في : .....

المقر الاجتماعي الكائن بـ : .....

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادّة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، أو أخرى)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....، المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال .....

الجنوب .....

الشرق .....

الغرب .....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : .....المساحة المبنية .....حسب المخطط المعد من طرف.....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

.....

.....

.....

المادّة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة لولاية .....

المادّة 4 : يتعيّن على المستفيد من هذا المقرر، الالتزام ببنود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

المادّة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادّة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

– لمقدم الطلب،

– لإدارة أملاك الدولة لولاية .....

– لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الرابع

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أحكام عامة

المادّة الأولى : الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في :

.....

.....

.....

.....

.....

المادّة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

– رخصة التجزئة رقم ..... (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكّل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– مخطط تهيئة المدينة الجديدة..... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي لـ..... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادّة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.

بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

المادّة 4 : الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلاّ إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكّن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة.

المادّة 5 : الأملاك الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، ولا سيما منها البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز أو النقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تُكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشبّاك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية.

المادّة 6 : مصاريف منح الامتياز

يتعيّن على صاحب حق الامتياز تسديد مبلغ الإتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال.

المادّة 7 : التأجير من الباطن – التنازل

لا يمكن صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع.

لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلاّ بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.

المادّة 8 : الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ أو أي تظلم أمام الدولة.

المادّة 9 : الضمانات

تُقدِّم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز.

يأخذ المستفيد من الامتياز، الذي تم إعلامه واطلع على حالة الملك العقاري محل الامتياز، حيازته دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها.

يجب على المستفيد من الامتياز إعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على ملكية الدولة.

المادّة 10 : التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي :

– مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء،

– تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط هذا،

– إبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز،

– تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة.

المادّة 11 : فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

– في أي وقت، باتفاق الطرفين،

– بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبّاكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبنود دفتر الشروط هذا.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلّي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعذارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلّغ له إعذار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المُبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحوّل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة

المادّة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال.....

الجنوب .....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري

مساحة الأرض..... المساحة المبنية .....

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي. ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادّة 13 : أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

.....

المادّة 14 : وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه :

– قوام المشروع

.....

.....

.....

– سعة الإنتاج : .....

نشاط المشروع :

أ. النشاط : .....

رمز النشاط (حسب *قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري*).....

ب . نوع الاستثمار :

إنشاء ☐ توسيع النشاط ☐ نقل النشاط ☐

ج. عملية تكنولوجية، دمج محلي، تصديق، مواد :

.....

المادّة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ : ..... شهراً،

– أجل إنجاز البنايات : .....شهراً،

• دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء.....شهراً،

• تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات) ..... شهراً،

• الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية) ..... شهراً،

• البنى التحتية والشبكات ..... شهراً،

– مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال.....شهراً،

أ. تركيب المعدات والاختبار ..... شهراً،

ب . الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البنايات وربط المشروع بالشبكات.....
.....شهراً.

المادّة 16 : إنشاء مناصب عمل مباشرة : ..... منصب، موزعة كما يأتي :

• إطارات : .....،

• تقنيات : .....،

• تنفيذ : ..... .

المادّة 17 : قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة 14 أعلاه، على النحو الآتي :

التكلفة الإجمالية للمشروع : .....

هيكل الاستثمار

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		
البنايات		
معدات الإنتاج		
معدات مُساعدة		
الاحتياجات من رأس المال المتداول		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع

- المساهمات برأس المال الخاص.....تعادل.....%
- القروض البنكية.....تعادل.....%

المادّة 18 : الشروط المالية للامتياز

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادّة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ تسلّم الأمر بالدفع المبلّغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعذار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّاك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعيّن على المستثمر أيضا دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهيأة طبقا للتنظيم المعمول به.

المادّة 20 : أخذ الحيازة

تجسد عملية حيازة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعده مصالح الشبّاك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

المادّة 21 : انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – تمديد الآجال

أجل إنجاز المشروع

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل ..... شهراً، مثلما هو مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبّاك الوحيد للوكالة المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعيّن على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجما عن قوة قاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو..... سنة، يحتسب ابتداء من تاريخ الشروع في الأشغال طبقا لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهرا، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.

لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادّة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

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

– رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،

– تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادّة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

المادّة 24 : تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

المادّة 25 : الاكتتاب

يصرّح المستفيد من الامتياز أنه اطّلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه صراحة مرجعاً له.

حرّر بـ.....، في .....

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصودق عليه

الملحق

دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية

المادّة الأولى : يهدف دفتر الشروط هذا، إلى تحديد تبعات الخدمة العمومية المسندة إلى الوكالة الوطنية للعقار الحضري التي تدعى أدناه "الوكالة"، وكذا شروط وكيفيات تنفيذها.

المادّة 2 : تتضمن تبعات الخدمة العمومية للوكالة، مجموع المهام المسندة لها بعنوان عمل الدولة والمتعلقة بما يأتي :

– اقتراح وإعداد جميع الدراسات التي تكلفها بها الدولة في مجال إنتاج وعرض العقار الحضري،

– إنشاء وتحيين نظام معلومات جغرافية مع قواعد بيانات تتعلق خصوصا بالعرض الوطني والاحتياجات إلى العقار الحضري الاقتصادي،

– إعداد دراسات الاستشراف مع رصد ومراقبة سوق العقار وتوجهاته،

– الترويج للعرض العقاري الوطني فيما يخص العقار الحضري،

– إعداد ونشر التقارير الظرفية الدورية المتعلقة بتوجهات السوق العقاري الحضري،

– إعداد ونشر أي دراسة تتعلق بالطلب الوطني للعقار الحضري، وكذا ترقية العرض في هذا المجال،

– القيام بناء على الطلب العمومي، بأي دراسة أو عمل أو تدخل يتعلق بمهامها،

– تقديم المساعدة التقنية فيما يتعلق بالقضاء على السكن الهش مع حفظ الأراضي المسترجعة من أجل تنفيذ المشاريع ذات الأهمية الوطنية أو المحلية.

المادّة 3 : تتلقى الوكالة إعانة من الدولة، عن كل سنة مالية، مقابل أدائها تبعات الخدمة العمومية المكلفة بها بموجب دفتر الشروط هذا.

المادّة 4 : ترسل الوكالة عن كل سنة مالية، قبل تاريخ ثلاثين (30) أبريل من كل سنة، إلى الوزير المكلف بالعمران، تقييما عن المبالغ المخصصة لها لتغطية الأعباء الحقيقية الناتجة عن تبعات الخدمة العمومية التي يفرضها عليها دفتر الشروط هذا.

المادّة 5 : تحوّل مساهمات الدولة مقابل تكفل الوكالة بتبعات الخدمة العمومية طبقا للإجراءات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادّة 6 : يجب أن تكون مساهمات الدولة موضوع محاسبة منفصلة.

المادّة 7 : يجب إرسال حصيلة استعمال مساهمات الدولة، مصادقاً عليها من قبل محافظ الحسابات، إلى الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالعمران عند نهاية كل سنة مالية.

المادّة 8 : تعد الوكالة، عن كل سنة، ميزانية السنة المالية الموالية التي تشمل ما يأتي :

– حصيلة وحسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة تجاه الدولة،

– برنامج مادي ومالي للإنجازات في ميدان الدراسات وإنجاز برامج التهيئة وإعادة التأهيل والتحديث والتجديد العمراني،

– مخطط تمويل.

المادّة 9 : تسجل المساهمات السنوية المعدة بعنوان دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية هذا، في ميزانية الوزارة الوصية، طبقا للإجراءات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الملخـــــــــــــــــص

يعد العقار الاقتصادي من الآليات الجوهرية التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، لاسيما بعد الإصلاحات العميقة التي مست المنظومة القانونية، وعلى رأسها القانون 23-17، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، الذي جاء ليضع إطارا موحدا وشفافا لتسيير العقار العمومي الموجه للاستثمار، وقد ركز هذا النص التشريعي على ضبط الجوانب الإجرائية المرتبطة بمنح العقار، حيث أنشئ المنصة الرقمية للعقار الاقتصادي لتقليص الآجال وتفادي البيروقراطية، مع إسناد صلاحيات واسعة للوكالة الجزائرية للعقار الاقتصادي، التي أصبحت تشرف على إعداد خرائط العقار بالتنسيق مع الجهات المعنية، دراسة الملفات، وضمان المتابعة الميدانية، كما نظم منح العقار عبر الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وألزم المستثمر باحترام آجال الانجاز، تحت طائلة سحب العقار في حال الإخلال بالالتزامات، مما يعكس توجه الدولة نحو ترشيد استعمال العقار العمومي وتحقيق النجاعة الاقتصادية في تسييره.

mechanisms relied upon by the Algerian state to support investment and achieve sustainable development, especially following the profound reforms that affected the legal system, foremost among them Law No. 23-17. This law defines the conditions and procedures for granting economic real estate designated for investment. It aims to establish a unified and transparent framework for managing public real estate intended for investment.

This legislative text focuses on regulating the procedural aspects related to the allocation of real estate, including the creation of a digital platform for economic real estate to reduce delays and avoid bureaucracy. It also grants broad powers to the Algerian Agency for Economic Real Estate, which is now responsible for preparing real estate maps in coordination with the relevant authorities, reviewing applications, and ensuring on-the-ground follow-up.

Furthermore, the law regulates the allocation of real estate through a concession contract that can be converted into ownership, and obliges investors to comply with deadlines for project completion. In case of non-compliance, the property may be withdrawn, reflecting the state's orientation towards rationalizing the use of public real estate and achieving economic efficiency in its management.

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعـــليم العـــالي والبحـــث العلمي
جـــامعـة الشهـــيد الشيخ العربي التبسي
كليـة الحقـــوق والعلـــوم السيـــاسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكليـــة: كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: نبيلة اللقب: كردي الرتبة العلمية: أستاذ

العنوان الإلكتروني المهني: Kardi.nabila@gmail.com

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: رقية اللقب: بلوردوح تاريخ ومكان الازدياد: 08 جوان 2000 تبسة

البريد الالكتروني: beluardouhroukaia@gmail.com

الاسم: ليليا اللقب: مستحسي تاريخ ومكان الازدياد: 03 جانفي 1999 تبسة

البريد الالكتروني: lilyameskaldji@gmail.com

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: النظام القانوني للعقار الاقتصادي في قانون الاستثمار

القسم: الحقوق التخصص: قانون الأعمال

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

التاريخ: 2025/05/28

توقيع المشرف

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 ..... بلسيوح رقية .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 111202364026800 والصادرة بتاريخ : 2024/11/23

المسجّل(ة) بكلية : الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

الطالب ..... حسنة لحيا لياسيا .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 119990364000026 والصادرة بتاريخ : 2023/02/19

المسجّل(ة) بكلية : الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

و المكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها : النظام القانوني للعقار الاقتصادي في قانون الاستثمار .....

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

حرر بتبسة التاريخ 2025/05/28

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب