

طرق تكوين حافطة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري The ways to form the economic real estate portfolio in Algerian legislation

ط.د نورين حسام الدين⁽¹⁾

⁽¹⁾ مخبر السيادة و العولمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة

(الجزائر)

nourine.housseme@univ-medea.dz

تاريخ النشر:

2024/10/12

تاريخ القبول:

2024/10/02

تاريخ الارسال:

2024/04/13

الملخص:

يسبق مرحلة منح الامتياز في ظل القانون 17-23 مرحلة أولية تتمثل في تكوين حافطة العقار الاقتصادي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لذلك فهدفنا وراء الدراسة هو تبيان مجمل الطرق التي نظمها المشرع الجزائري من أجل تكوين حافطة العقار الاقتصادي وفق المرسوم التنفيذي رقم 23-486، و تتمثل هذه الطرق في إما بالاكنتساب بالطريق العادي عن طريق اقتناء العقار من مالكه، أو عن طرق غير عادي إما بالشفعة الإدارية أو نزاع الملكية للمنفعة العامة، أو بطريقة التطهير باسترجاع الأوعية العقارية المتوفرة أو الفائضة عن حاجيات المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو عن طريق استرجاعها من المستثمرين المخلين بالتزاماتهم.

الكلمات المفتاحية:

العقار الاقتصادي - طرق تكوين الحافطة - اقتناء العقار الاقتصادي - الشفعة الإدارية - نزاع الملكية للمنفعة العامة - تطهير العقار الاقتصادي.

Abstract:

The concession phase under Act No. 23-17 precedes the initial phase of the formation of the economic real estate portfolio by the Algerian Investment Promotion Agency. "Our objective behind the study is to outline the ways in which Algerian legislation has organized to form the economic real estate portfolio in accordance

المؤلف المرسل: ط.د نورين حسام الدين

with Executive Decree No. 23-486, These methods are either by acquiring the normal way by buying the real estate from its owner or extraordinary way of either administrative litigation or expropriation for public benefit, or by clearing the available or surplus real estate receptacles to the needs of public economic institutions, or by retrieving them from investors in breach of their obligations.

key words:

the economic real estate – ways to form the portfolio – buy the economic real estate - administrative litigation - expropriation for public benefit – clearing the economic real estate.

مقدمة:

تولي الدولة الجزائرية أهمية كبيرة لموضوع الاستثمار في الجزائر، و من خلال إقرارها للقانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 و المتعلق بالاستثمار، حاولت تشجيع المستثمرين بآليات و تحفيزات لجلب المستثمرين من أجل الاستثمار في الجزائر، ومن بين التحفيزات التي أقرها المشرع الجزائري في قانون الاستثمار هو ما جاء في المادة 6 من نفس القانون¹، و التي تخول لكل مستثمر الحق في الاستفادة من وعاء عقاري تابع للأمولاك الوطنية الخاصة من أجل انجاز مشروعه الاستثماري عليها²، و من أجل تطبيق هذه المادة صدر القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و تطبيقا لهذا القانون صدر كذلك المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³، و قد عرف

¹ - المادة 6 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 و المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، المؤرخة في 28 جويلية 2022.

² - المادة 12 من القانون رقم 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

المشرع العقار الاقتصادي بأنه كل وعاء عقاري تابع للأمالك الوطنية الخاصة أو أي وعاء عقاري آخر مملوك للخواص تكتسبه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويمكنه استيعاب مشروع استثماري به¹، و بذلك فقد حصر المشرع العقار الاقتصادي في إما الاوعية العقارية ذات الطابع الصناعي الواقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، أو العقار الصناعي الواقع في محيط المدن الجديدة، أو العقار الواقع في الحضائر التكنولوجية، أو العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة الواقع في مناطق التوسع والمواقع السياحية، أو أصول و وفوائض المؤسسات العمومية الاقتصادية، و حتى يمكن للوكالة الجزائرية للاستثمار منح هذه الاوعية عليها السعي إلى تكوين حافظة العقار الاقتصادي من أجل توجيهها للمنح في إطار دعم و تشجيع الاستثمار، لذلك أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، و نظم في هذا المرسوم إجراءات و كفاءات تكوين حافظة العقار الاقتصادي التابع للأمالك الوطنية الخاصة².

لذلك فإن أهمية تكوين العقار الاقتصادي، تتمثل في وجوب حصر كل الأوعية العقارية التي يمكن أن تحمل مشروع استثماري بها، حتى تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمها إلى حافظة العقار الاقتصادي بالوسائل و الكفاءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 23-486، و كذلك هذا من أجل إعداد بنك معطيات عن مجمل الأوعية العقارية المتوفرة للمنح في إطار تشجيع الاستثمار، لكي يتمكن كل مترشح من اختيار الوعاء الذي يناسبه فيما بعد.

أما الهدف من التطرق إلى موضوع تكوين حافظة العقار الاقتصادي حتى نحدد وبدقة، مختلف الطرق و الوسائل و الاجراءات و الآليات التي سطرها المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل تكوين حافظة العقار الاقتصادي، فمتي أحصت الوكالة عقار فإنها لا شك ستعتمد إلى إتباع أحد الطرق المحددة في المرسوم و التي

¹ - المادة 2 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، ج ر عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

سنبينها في هذه الورقة البحثية، من أجل ضمها إلى حافظة العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة من أجل إعادة منحها في ما بعد في إطار تشجيع الاستثمار.

لذلك نطرح الاشكال التالي : إذا كان المشرع الجزائري كان قد حصر مسبقا مكونات العقار الاقتصادي و المتمثل في كل وعاء عقاري قابل لاستيعاب مشروع استثماري، و ذلك ضمن المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر، و أمر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحصر مجمل الأوعية العقارية الاقتصادية و ضمها من أجل تكوين حافظة العقار الاقتصادي و وفق إجراءات سطرها مسبقا في المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، تمهيدا منحه في إطار دعم المشاريع الاستثمارية، ففيما تتمثل مجمل طرق وآليات تكوين العقار الاقتصادي التي نظمها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 23-486.

من أجل الإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك باعتباره المنهج الأنسب من أجل الإجابة على هذه الإشكالية، فالمنهج الوصفي يهدف إلى وصف الظاهرة مثلما حددها المشرع الجزائري في النصوص القانونية، كما أن المنهج الوصفي لا يكتمل بدون استخدام المنهج التحليلي الذي يهدف أساسا إلى تحليل النصوص القانونية من أجل الوصول إلى اعطاء وصف شامل للظاهرة القانونية.

و عليه و إجابتا على هذه الإشكالية قسمنا موضوعها إلى خطة ثنائية سنتطرق في الجزء الأول منها إلى كيفية اكتساب العقار الاقتصادي من خلال الاقتناء أو الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (المبحث الأول)، أما في المبحث الثاني و الذي هو الجزء الثاني من هذه الورقة، سنتطرق إلى تطهير العقار الاقتصادي و ذلك من خلال إما استرجاع الأوعية العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو استرجاعها من المستثمرين المتقاعسين عن أداء التزاماتهم بعد فسخ امتيازهم.

المبحث الأول: اكتساب العقار الاقتصادي

حسب ما جاء في المادة 2 من القانون رقم 23-17 المذكور أعلاه، فيمكن أن يكون العقار الاقتصادي مملوكا ملكية خاصة لأحد اشخاص القانون الخاص، لذلك و من أجل أن تدرجه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن حافظة العقار الاقتصادي، أجاز المشرع الجزائري لهذه الوكالة أن تبادر باكتسابه و تملكه لفائدة الدولة عن بطريقة عادية

من خلال اقتنائه من مالكة (المطلب الأول)، او عن طريق غير عادي عن طريق الشفعة او نزع الملكية للمنفعة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطريق العادي في الاكتساب

أول طريق نظمته المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هو عن طريق اقتنائه من مالكة الأصلي بموجب عقد بيع مثله مثل عقود البيع المعروفة في القانون المدني، لذلك سنتطرق في هذا المطلب الى تعريفه و تبيان خصائصه (الفرع الأول)، ثم أركانه و إجراءات اقتنائه من مالكة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع و خصائصه.

في هذا الفرع سنحاول تبيان المقصود من عقد البيع الذي تبرمه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع المالك (أولا)، ثم نبين خصائصه (ثانيا).

أولا: تعريف عقد البيع العقاري

البيع هو من التصرفات الناقلة للملكية العقارية، و يعتبر عقد ملزم لجانبين فالبايع لديه التزام في العقد و هو نقل الملكية، و المشتري في عقد البيع يلتزم بدفع الثمن، و المشرع الجزائري نظم عقد البيع في القانون المدني المواد من 351 الى 394 من نفس القانون¹.

و البيع لغتا يقصد به أن يقابل الشيء بشيء اخر سواء أكان من نفس النوع، او ان الشيء المقابل له مختلف عنه في النوع، فكملة بيع تستعمل للبيع نفسه و الشراء أيضا و ليست محصورة فقط في البيع²، و هو ما ورد في الآية 207 من سورة يوسف " وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ"³.

أما عن تعريف البيع لدى المشرع الجزائري فقد ورد في نص المادة 351 من القانون المدني، و قد عرف بأنه ذلك العقد الذي يلتزم فيه البائع بنقله للمشتري ملكية شيء أو أي حق مالي، و في المقابل يجب على المشتري دفع ثم ذلك الشيء نقدا، إذا من خلال

¹ - المواد من 351 الى 394 من الامر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

² - محمد بن احمد بن الازهري بن الهروي، تهذيب اللغة، تحقيق محمد عووض مرعب، ج 3، ط 1، دار احياء التراث الثقافي، بيروت، لبنان، 2001، ص 150، 151.

³ - سورة يوسف، الآية 207.

التعريف يظهر أن المشرع الجزائري استبعد المقايضة من مفهوم عقد البيع، لما نص في آخر المادة بقوله أن المشتري يدفع الثمن نقدا، كما أن البيع يمكن أن يقع على كل الحقوق المالية مهما كان صنفها ملموسة أو معنوية، بشرط إمكانية اكتسابها ونقلها للغير¹.

في المقابل حاول الفقه كذلك وضع تعريف مناسب لعقد البيع، و قد عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بقوله أنه ذلك العقد الملزم لجانبين إذ يلتزم فيه البائع بنقل ملكية شيء أو حق من حقوق المالية للمشتري، على أن يلتزم هذا الأخير بدفع مقابل هذا نقدا².

إذا فإن عقد البيع هو عقد ملزم لجانبين، يستهدف نقل ملكية شيء معين، و في حالتنا هو ملكية العقار الاقتصادي من طرف إلى طرف ثاني، في المقابل يجب على المشتري أن يدفع مقابل اكتسابه لهذا العقار الثمن نقدا ويجب ان يكون الثمن نقدا و إلا اعتبرت عملية مبادلة و ليس بيعا.

و من خلال ما تطرقنا إليه سابقا، فالمقصود من عقد البيع العقاري هو ذلك العقد الناقل للملكية العقاري في مقابل ثمن معين، فيلتزم البائع معه بنقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري للمشتري، على أن يدفع المشتري ثمن ذلك العقار نقدا.

ثانيا: خصائص عقد البيع العقاري.

إذا فقعد البيع العقاري هو عقد ملزم لجانبين ينقل فيه البائع ملكية الحق العقاري للمشتري، على يدفع المشتري ثمن اكتسابه للعقار نقدا، و من خلال التعريف المذكور نستنتج أن عقد البيع العقاري يتميز بمجموعة من الخصائص و هي:

أ- عقد البيع عقد ملزم لجانبين فكل طرف لديه التزام تجاه الطرف الثاني

ب- عقد البيع العقاري عقد معاوضة، فكل طرف يقدم شيء في مقابل ما يحصل عليه

ج- عقد ناقل للملكية، أي ينقل ملكية الحق العيني العقاري

د- عقد رضائي، أي يعد الرضا فيه ركن أساسي.

¹ - المادة 351 من القانون المدني.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " العقود التي ترد على الملكية "، ج 4، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952، ص 20، 21

ج- عقد البيع عقد مسمى، فقد ذكره و نظمته المشرع في القانون المدني باسمه¹.

الفرع الثاني: أركان البيع و إجراءات اقتناء العقار الاقتصادي.

بعد أن وضحنا المقصود بعقد البيع و نبينا خصائصها، سنحاول التفصيل بعض الشيء في أركان عقد البيع العقاري (أولا)، ثم سنبين بالتفصيل الإجراءات المتبعة في اقتناء هذا النوع من العقار بناء على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 23-486، و كذلك النصوص القانونية الأخرى السيارية المفعول (ثانيا).

أولا: أركان عقد البيع العقاري

يرتكز عقد البيع العقاري في قيامه على مجموعة من الأركان، و قد حددها المشرع الجزائري بأربعة أركان أساسية، الأول هو ركن الرضا، ثم ركن المحل، و السبب و أخيرا ركن الرسمية، و أي غياب لأحد هذه الأركان يعد معه العقد باطل بطلان مطلق.

أ- الرضا.

أول ركن يجب أن يتوفر في عقد البيع العقاري هو ركن الرضى أو التراضي، و هو ما جاء في نص المادة 59 من القانون المدني، إذ يجب على طرفي العقد أن يتبادل الإيجاب والقبول حول العقد، فيجب أن يتطابق الإيجاب و القبول على أركان العقد و الشروط الأساسية للعقد².

بالإضافة إلى ذلك يجب أن تتوفر في كل من الإيجاب و القبول شرط الأهلية، وفي هذه الحالة هي أهلية الأداء، و التي يقصد به هي صلاحية الشخص على إبرام التصرفات على وجه يعتد به قانونا، و تكتمل أهلية الشخص الطبيعي بمجرد بلوغه سنة 19 سنة كاملة مع خلوها من أي عيب حسب ما جاء في المادة 40 من القانون المدني³، أما أهلية الشخص المعنوي فتتحقق بمجرد قيام الشخص المعنوي بجميع أركانه⁴، أما الشرط الثاني الذي يتوجب في الرضا هو خلو إرادة المتعاقدين من عيوب الإرادة و هي الغلط والإكراه و التدليس و الاستغلال⁵.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص من 22 الى 31.

² - المادة 59 من القانون المدني

³ - المادة 40 من القانون المدني.

⁴ - المادة 50 من القانون المدني.

⁵ - المادة 78 من القانون المدني.

ب- المحل

المحل في العقد بصورة عامة هو العملية القانونية التي يستهدفها طرفي العقد، أما المحل في عقد البيع هو تسليم الشيء المبيع و الذي اتفق الطرفان عليه في العقد، وبالنسبة لعقد البيع فالمحل ينقسم إلى صنفين، الأول هو العقار أو الحق العيني العقاري المملوك للبائع و الذي سيتم نقله للمشتري، و بالخصوص فإن محل عقد بيع العقار الاقتصادي، هو العقار الاقتصادي المحدد فينص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، ويتشكل حسب المادة أساسا من العقار الصناعي أي مجمل الأوعية العقارية الواقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، و كذلك أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، أو الفوائض عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، كما يحتوى أيضا على العقار الصناعي الواقع في محيط المدن الجديدة، و ضمن محيط الحضائر التكنولوجية، كما يتكون أيضا من العقار السياحي و الواقع في مناطق التوسع و المناطق السياحية، و أي وعاء عقاري مهني و يوصف على أنه موجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹.

و محل عقد بيع العقار الاقتصادي مثله مثل باقي عقود البيع الواردة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية، يجب أن يكون المحل موجودا أو قابل للوجود في المستقبل، كما يجب أن يكون المحل معيننا تعيينا دقيقا نافيا لجهالة، و يتم ذلك من خلال تحديد الأوصاف الأساسية للشيء و التي تفيد في تعيينه تعيينا دقيقا، و أخيرا يجب أن يكون المحل مشروعا، أي أن لا يكون المحل مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة².

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، ج ر عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

² - خليل احمد حين قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزائر 2001، ص 76

في المقابل فالصنف الثاني في المحل هو الثمن، و هو بذلك المبلغ من المال أو النقود أو ما يقابله من العملات النقدية أو المالية الوطنية أو الدولية، و كل ما يدخل ويأخذ حكم النقود و الأموال، و الذي ينوي البائع قبضه من أجل نقل ملكية العقار للمشتري، و ينوي المشتري دفعه للبائع في مقابل اكتسابه لملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل العقد، لذلك يجب أن يكون الثمن حقيقيا و أن لا يكون صوريا أو بخس أو تافه، و أن يتقابل في قيمته و قيمة العقار محل العقد، و يتم تحديد الثمن في عقد البيع أو في اتفاق لاحق، و يتم تقدير الثمن بناء على أسس و طرق معينة، حتى يتقابل و قيمة العقار محل البيع¹.

ج- السبب.

لم يعرف المشرع السبب في عقد البيع، بل اكتفى على اعتبار أن كل سبب في العقد هو مشروع مالم يثبت غير ذلك، و المشرع الجزائري اشترط المشروعية في السبب حسبما ورد في المادة 97 من القانون المدني، في المقابل انقسم الفقه في السبب بين النظرية القديمة و التي ترى في السبب هو السبب الحقيقي و راء التعاقد و هو عنصر ثابت حسب كل نوع من العقود و لكل عقد له سبب محدد، على عكس النظرية الحديثة و التي ترى في السبب أكبر من وراء السبب الحقيقي، بل ترى بوجود وجود دافع و باعث و راء التعاقد ويشترط هذا الاتجاه مشروعية السبب و جوه و هو الاتجاه الذي عمل به المشرع الجزائري، و يشترط وجود السبب في كل العقود سواء العادية أو الإدارية².

د- الرسمية

بما ان عقد البيع العقاري هو عقد يقع على العقارات و الحقوق العينية العقارية، فيجب ان يتم افرغ لعقد في قالب رسمي تحت طائلة بطلان العقد، و ذلك حسب ما جاءت به المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، و العقد الرسمي عرفه المشرع الجزائري في المادة 324 من القانون، و ه العقد الي يحرره موظف عمومي او ضابط عمومي ثبت فيه ما تم لديه وفق اشكال محددة قانون.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 364.

² - محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات، ج 1، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، 2009.

و للعقد الرسمي شروط هي ان يكون محرر من شخص مؤهل قانونا و يكون هذا الشخص مختصا نوعيا و اقليميا، و يجب ان يحترم في تحريره الاشكال المقررة قانونا، كما يجب ان يتم الامضاء عليه من طرف جميع اطراف العقد من محرر العقد و طرفي العقد والشهود، و الا اعتبر العقد باطلا¹.

و يتم تحرير عقد بيع العقاري المتعلق بالعقار الاقتصادي من طرف مديرية أملاك الدولة، و في شكل عقد اداري، و ذلك بناء على ما ورد في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر، باعتبار ان مديرية أملاك الدولة هي موثق الدولة لذلك اسند اليها المشرع هذه المهمة في توثيق عقد البيع على العقار الاقتصادي².
ثانيا: إجراءات التعاقد.

تخضع إجراءات التعاقد أو إجراءات إبرام عقد البيع الاقتصادي أصلا الى المرسوم التنفيذي رقم 23-486، إلا أنه يتدخل كذلك بعض النصوص القانونية مثل القانون المدني و النصوص التشريعية الأخرى، و سنوضح تاليا مجمل الإجراءات المتبعة لإبرام عقد بيع على عقار اقتصادي حسب النصوص القانونية المنظمة له.
أ- تحديد الوعاء العقاري المستهدف و تخصيص الغلاف المالي لاقتنائه.

أول إجراء تباشره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل اقتناء العقار الاقتصادي هو تحديد العقار المستهدف من أجل اقتنائه، و يتم تحديد الوعاء و تعريفه إما من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط التهيئة السياحية بالنسبة للعقار السياحي، أو عن طريق المرسوم التنفيذي المصرح بالمنفعة العمومية من أجل إنشاء مناطق صناعية أو مناطق سياحية أو حضائر تكنولوجية، أو عن طريق القرار الولائي أو الوزاري المنشئ لمناطق النشاط، و يتم تحديد هذه الأوعية عن طريق الوكالة المختصة سواء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، أو الوكالة الوطنية للعقار السياحي أو الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي³.

بعد تحديد الوعاء العقاري يجب أن يتم تقييم العقار من طرف مديرية أملاك الدولة و هذا حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر، عن

¹ - المادتين 324 و 324 مكرر 1 من القانون المدني.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

³ - انظر المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

طريق مديرية تقييم الأملاك الوطنية التابعة للمديرية بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فتتولى المديرية تقييم العقار و إعداد تقرير يحمل فيه قيمة العقار، ليتم بعدها تجهيز الغلاف المالي اللازم لاقتناء العقار لأن المادة 16 من نفس المرسوم اشترطت توفر الاعتمادات المالية بطريقة مسبقة من أجل تجسيد عملية الاقتناء للعقار.¹

ب- اعداد العقد و شهره في المحافظة العقارية.

بعد أن يحدد العقار و يحدد مالكه و يتم تقييمه من طرف مديرية أملاك الدولة، يعرض على مالك العقار بيعه للدولة في مقابل السعر المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة. و إذا اتفق المالك و الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على إبرام عقد البيع، ففي هذه الحالة يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد العقد النهائي وإفراغه في القالب الرسمي²، و يتم بعد ذلك اشهار العقد في المحافظة العقار ذلك لأن المشرع الجزائري في المادة 793 من القانون المدني ألزمت كل متعامل في العقار بإخضاع العقد لعملية الاشهار حتى يصبح نافذا في مواجهة أطراف العقد و الغير³، و حتى المادة 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقار تنص على أن لا وجود و لا ينتقل الحق العيني العقاري إلا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية⁴.

المطلب الثاني: الطرق الغير العادية لاكتساب العقار الاقتصادي.

لم يحصر المشرع الجزائري طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الطريقة العادية المتمثلة في اكتسابه عن طريق عقد بيع بينها و بين البائع، بل أجاز للوكالة طرق أخرى من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-486 و النصوص القانونية الأخرى المختلفة، وتعتبر هذه الطرق طرقا غير عادية، و سبب اعتبارها غير عادية هو أن الوكالة لا تلجأ إليها إلا في حال فشل الطريقة الأولى، و تتمثل هذه الطرق في الشفعة الإدارية (الفرع الأول)، و نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الثاني).

¹ - المادتين 14 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

² - المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

³ - المادة 793 من القانون المدني.

⁴ - المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

الفرع الأول: الشفعة الإدارية

تعد الشفعة الإدارية أحد الوسائل القانونية التي قد تلجأ إليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من أجل اكتساب العقار الاقتصادي في سبيل تكوين حافظة العقار الاقتصادي، لذلك فسنبين في من خلال هذا الفرع مفهوم هذه الآلية التي قررها المشرع (أولاً)، ثم نبين إجراءات ممارسة الشفعة من طرف الوكالة و آثارها (ثانياً).

أولاً: مفهوم الشفعة الإدارية

سنستطرق في هذه النقطة الفرعية الى تعريف الشفعة الإدارية باعتبارها أحد الوسائل و الطرق القانونية التي تخول للوكالة اكتساب العقار الاقتصادي (أ)، ثم اهدف الشفعة الإدارية (ب)، أخيرا الصفة في ممارسة الشفعة الإدارية (ج)

أ- تعريف الشفعة الادارية

عرف المشرع الجزائري الشفعة بصورة عامة في المادة 794 من القانون المدني، بقوله أنها الرخص التي تمكن الشفيع من الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع، وهذا التعريف جاء عاما و ليس متعلق بالشفعة الإدارية على وجه الخصوص، إذا أن الشفعة تجوز في حالات أخرى غير الشفعة الإدارية و حدد المشرع هذه الحالات في المادة 795 من نفس القانون¹.

أما بالنسبة لتعريف الشفعة الإدارية، فلم يضع لها المشرع لجزائري تعريفا ضمن نصوص القانون سواء، في القانون 90-30 المؤرخ في و المتعلق بالأموال الوطنية، أو في القانون 23-17 المذكور اعلاه، أو في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المذكور سابقا، لذلك تدخل الفقه و حاول وضع تعريفا لها، بقوله أنها تلك الرخصة التي تتمكن من خلالها كل من الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع بناء على شروط و إجراءات يحددها لنا القانون².

¹ - المادتين 794 و 795 من القانون المدني.

² - اوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 5، العدد 1، المركز الجامعي تندوف، تندوف، الجزائر، 2021، ص 53.

ب- أهداف الشفعة الادارية

أقر المشرع الجزائري الشفعة الإدارية في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، و الهدف الأساسي الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إقرار الشفعة لمصلحة الدولة، هو من أجل تكوين حافظة العقار الاقتصادي بصفة أساسية، بدون الحاجة إلى إتباع الطريق الأخير و الصعب و هو نزع الملكية للمنفعة العامة، و بالإضافة إلى ضبط السوق العقارية و حماية العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من المضاربة و الرفع من اساعره بطرق غير معقولة، و توسيع حافظة العقار الاقتصادي التابع للأموال الوطنية، كل ذلك من أجل تحويله لمنح الامتياز لكي يساهم بدوره في دعم الاستثمار¹.

ج- الصفة في ممارسة الشفعة.

أقر المشرع الجزائري صفة الشفيع لهيئة واحدة على وجه الخصوص و هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و ذلك بموجب كل من المواد 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المذكور أعلاه²، و كذلك المادة 4 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها. وقد منحها المشرع الجزائري سلطة ممارسة الشفعة على أي عقار يصنف على انه ذو طابع اقتصادي، و الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و لها الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تختص عموما في تسيير العقار الاقتصادي و منحه في اطار الامتياز القابل للتحويل لتنازل، بالإضافة الى مهمة ممارسة الشفعة على العقار الاقتصادي و التي منحت لها بموجب القانون، و تحتوي على مجلس إدارة برئاسة ممثل عن الوزير الأول، و يحتوى على ممثل عن كل من الوزير المكلف بالشؤون الخارجية،

¹ - حفظ الله عبد العالي، لجلط فواز، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 9، العدد 1، جامعة باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2022،

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

والجماعات المحلية و المالية و التجارة، و لهذه الوكالة أيضا شبك لامركزي يدى بالشباك الوحيد اللامركزي، و يتولى نفس مهام الوكالة لكن على المستوى المحلي من اجل تقريب الوكالة من المستثمر و تسهيل الولوج الى العقار الاقتصادي¹.

ثانيا: إجراءات و اثار ممارسة الشفعة الإدارية

إذا فالشفعة الإدارية هي رخصة تمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تحل محل المشتري في اقتناء العقار الاقتصادي في حال عرضه البائع للبيع، و حتى يمكن للوكالة ممارسة الشفعة الإدارية يجب عليها إتباع مجموعة من الإجراءات (أ)، و بعد ممارسة الشفعة بترتب عليها أثار قانونية لأطراف الشفعة (ب)
أ- إجراءات ممارسة الشفعة الإدارية.

حتى يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب العقار الاقتصادي يجب عليها اتباع مجموع من الإجراءات منصوص عليها في القانون و تتمثل فيما يلي:
1- اخطار الوكالة من طرف الموثق بوجود عقد بيع.

أول إجراء مباشر من خلاله الدولة ممثلتا بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة الشفعة، هو في حال تلقت إخطار من الموثقين على المستوى الوطني بوجود تصرف قانوني متمثلا بعقد بيع، سيتم على العقار الاقتصادي، و ذلك لأن المشرع الجزائري ألزم كل الموثقين على المستوى الوطني إخطار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي تصرف يقع على العقار الاقتصادي سواء كان ملكا خاصا للمتصرف، أو أنه مستفيد من عقد امتياز و يقوم بالتنازل عن هذا الامتياز للغير.

عند تلقى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الإخطار أو الإعذار حسبما جاء في نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، تعتمد مباشرة إلى البدئ في إجراءات الأخذ بالشفعة، و إن المشرع الجزائري عند إلزام الموثق بالتبليغ عن العمليات القانونية التي تجري لديه على العقار الاقتصادي، من أجل تنبيه الوكالة، حتى يمكنها ذلك المبادرة إلى

¹ - المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 24-111، المؤرخ في 13 مارس 2024، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج ر عدد 19، المؤرخة في 18 مارس 2024.

اتخاذ الإجراءات المناسبة، إذ أن هذا الإخطار هو إنذار مسبق تسهила لمهام الوكالة، لأنه من الصعب عليها تتبع كل العمليات بمفردها بدون أي نظام إخطار مبكر¹.

2- إعدار البائع والمشتري.

بمجرد أن تتلقى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الإنذار من طرف الموثق بوجود تصرف على أحد العقارات الاقتصادية، تبادر مباشرة الوكالة بناء على الصلاحيات الممنوحة لها إلى إرسال إعدار برغبة الوكالة للأخذ بالشفعة الإدارية لكل من البائع والمشتري، و يكون الإعدار بموجب عقد رسمي و يتم تبليغه لكل من البائع والمشتري، ذلك في أجل 30 يوما من تاريخ تلقي الوكالة الجزائرية للإخطار من طرف الموثق².

ويجب أن يحتوي الإعلان الموجه للبائع والمشتري، على اسم و لقب البائع والمشتري موطئهما و مهنتهما، كما يجب أن يحتوى على شروط البيع و الثمن المقترح من طرف الدولة لإقتناء هذا العقار، و يجب معه تعيين العقار محل الشفعة تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، مع إعدار البائع والمشتري بموجب قبول الشفعة في أجل 30 يوما من تاريخ الإعدار³.

3- إيداع المبالغ المالية و إبرام العقد النهائي.

بعد قيام الوكالة الوطنية بإعدار البائع والمشتري و إعلامهم برغبتها بممارسة الشفعة الإدارية على العقار محل البيع، بموجب عقد رسمي، يجب على الوكالة إيداع المبلغ المقترح من طرف الدولة من أجل ممارسة الشفعة، أمام الموثق الذي يتولى تحرير العقد وذلك في أجل 30 يوما من تاريخ الإعدار الذي ترسله للطرفين⁴، و قبل إيداع المبلغ يجب على الدولة ممثلتا في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تجهيز الغلاف المالي المخصص لممارسة الشفعة، بسبب أن المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 ألزمت الدولة والوكالة بتجهيز الاعتمادات المالية الخاصة بممارسة الشفعة مسبقا قبل الإعلان على رغبتها في الأخذ بها⁵.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

² - المادة 799 و 801 من القانون المدني.

³ - المادة 800 من القانون المدني.

⁴ - المادة 801 من القانون المدني.

⁵ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

و بعد أن تباشر الدولة ممارسة الشفعة على العقار، فهنا يثبت حقها بقوة القانون، و المشرع لم ينص على وجوب أن تلجأ الدولة إلى القضاء من أجل تثبيت حقها في ممارسة الشفعة الإدارية، إذ أنه و بمجرد اعلان الدولة عن رغبتها في ممارسة الشفعة يثبت حقها بدون الحاجة إلى الدعوى القضائية، على عكس ما جاء في نصوص القانون المدني، التي تلزم الشفيع بالتوجه للقاضي من أجل استصدار حكم يثبت له الشفعة الإدارية¹، و يصبح الحكم بمثابة العقد، فتعفى الدولة من اجراء رفع الدعوى حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر، فهنا يتحول البائع و الوكالة لمديرية أملاك الدولة من اجل اعداد العقد الإداري النهائي الذي يكرس ممارسة الدولة للشفعة على العقار، و يتم شهر العقد في المحافظة العقارية، و بالتالي يدمج العقار الذي اقتنته الدولة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، و بالتالي تكون الوكالة ممارسة حق الشفعة على العقار الاقتصادي².

ب- اثار الشفعة الإدارية.

بعد أن تتمكن الوكالة الجزائرية من ممارسة الشفعة الإدارية، و منه اقتناء العقار الاقتصادي من البائع، فبمجرد ممارسة الشفعة يترتب عليها مجموعة من الآثار على النحو التالي:

1- علاقة الوكالة الجزائرية لرقية الاستثمار بالبائع

في هذه الحالة إذا اختارت الدولة ممثلتا بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة الشفعة الإدارية على العقار الاقتصادي المعروض على البائع، فتكتسب بذلك الوكالة العقار لمصلحة الدولة، و منه يخرج العقار من ملكية البائع و تنتقل ملكيته للدولة بناء على الشفعة الإدارية الممارسة من طرف الوكالة، و بالتالي تحل الوكالة محل المشتري في

¹ - بالرجوع إلى إجراءات الشفعة على العقار الاقتصادي المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يظهر عدم نص المشرع الجزائري على وجوب رفع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لدعوى من أجل تثبيت حقها للأخذ بالشفعة في حال رفض المالك الانصياع إلى الشفعة أو على الأقل احلتنا إلى نصوص القانون المدني في الاجراءات، و بل الأكثر أن المادة 21 من نفس المرسوم تتحدث على تكريس عملية الشفعة بعقد اداري دون التحديث على حالة الحكم و يفهم منها توجه المشرع إلى إقرار الشفعة للإدارية بقوة القانون للوكالة دون حاجتها للدعوى القضائية.

² - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

مواجهة البائع في حال ممارسة الشفعة و تصبح الوكالة بصفتها الدائن للبائع بتسليم العقار و تصبح مدينة بدفع الثمن للبائع، و يتقرر للوكالة الحقوق التي تتقرر للمشتري من ضمان التعرض و الاستحقاق و العيوب الخفية¹.

2- علاقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمشتري.

فيحال كان هنالك أي بنايات قام بإنشائها المشتري قبل اعلان الوكالة رغبتها الأخذ بالشفعة الشفعة، ففي هذه الحالة تلتزم الوكالة بالتعويض على كافة البيانات التي قام المشتري بإنشائها فإذا تدفع قيمة البنائيات أو قيمة ما زاد من قيمة الأرض بسبب هذه البنائيات، و تتحرر الوكالة من أي التزامات في حال كانت هذه البنائيات أنجزت بعد إعلان رغبتها في الأخذ بالشفعة الإدارية، و عليه يخرج المشتري من العقد و يصبح التصرف الذي كان بينه و بين البائع كأن لم يكن في حالة الشفعة الإدارية².

الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة.

لم يحصر المشرع الجزائري الطرق الغير العادية في تكوين العقار الاقتصادي في الشفعة، ففي حال كانت للوكالة حاجة ملحة لاقتناء العقار الاقتصادي من أجل تكون حافظة العقار الاقتصادي، و لم تجدي طريقة لاقتناء، و لم يعرض البائع العقار للبيع، فيمكن لها اللجوء إلى أحد الوسائل المنصوص عليها في القواعد العامة، و المتمثل في إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، فسنحدد من خلال هذا الفرع مفهوم هذا الإجراء (أولاً)، ثم إجراءات ممارسة نزع الملكية للمنفعة العامة (ثانياً).

أولاً: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة.

إذا إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، هي أحد الوسائل المنصوص عليها في القواعد العامة، تمكن الوكالة من اكتساب العقار الاقتصادي، لذلك سنحاول تحديد مفهوم هذه الآلية، فسنطرق الى تعريفها (أ) ثم نبين خصائصها (ب).
أ- تعريف اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.

نظم المشرع الجزائري إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و قد جاء في المادة 2 من هذا القانون ما يشبه التعريف، و نصت مادة على أن

¹ - حفظ الله عبد العالي، فواز لجلط، المرجع السابق، ص 49

² - اوكيد نبيل، المرجع السابق، ص 63.

نزع الملكية ما هو إلا إجراء استثنائي تلجأ إليه الدولة من أجل اكتساب الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، ولا يمكن اللجوء إليه إلا بعد فشل كل الطرق الودية الأخرى¹. أما عن تعريف إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة في الفقه، فقد عرفت على أنها وسيلة تؤدي إلى حرمان المالك من ملكيته العقارية جبراً من أجل تحقيق نفع عام في مقابل تعويض منصف و عادل، وقد أجمع مجمل الفقهاء على إعطاء تعريف متقارب لإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، إلا بعض الاختلاف في المصطلحات المستعملة إلا أن الغرض والغاية واحدة.

ب- خصائص إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

يعد إجراء نزع الملكية للمنفعة إجراء جبري يمكن الدولة من اكتساب العقار الاقتصادي في مقابل تعويض عادل، ولهذا الإجراء مجموع من الخصائص تتمثل فيما يلي:

1- هو إجراء خاص بالسلطات العامة.

إذ أن هذا الإجراء محصور في يد الهيئات الإدارية و السلطات العامة، و هي من يحق لها مباشرة هذه الإجراءات دون غيرها من الهيئات، و لا تباشرها إلا إذا كان ورائه إشباع حاجيات عامة و المعبر عنها بالمنفعة العمومية، ففي حال ظهرت حاجة ملحة لتحقيق النفع العام، تتدخل هذه السلطات من أجل إشباعها عن طريق نزع ملكية الخواص في سبيل إشباع هذه المنفعة العامة².

2- إجراء هدفه تحقيق نفع عامة.

لا يمكن لأي هيئة إدارية، أن تباشر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، إلا إذا كان هدف هذا الإجراء هو تحقيق النفع العام و المصلحة العامة، بالرغم من أن المشرع الجزائري لم يعرف المقصود بالنفع العامة، و لذلك ترك هامش تدخل السلطات بسبب المنفعة العامة واسعة و مفتوحة و غير محصور، بسبب عدم تحديده من طرف المشرع

¹ - المادة 2 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.

² - عليوات ياقوته، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة و الاقتصاد، المجلد 5، العدد 9، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 109

الجزائري، فعلى أي هيئة إدارية من أجل مباشرة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، إثبات النفع العام وراء العملية¹.

3- نزع الملكية للمنفعة العامة محلل عقار او حق يعيني عقاري.

الثابت بنصوص القانون، أن هذا الإجراء مقرر حصرا على العقارات او الحقوق العينية العقارية، فالمشرع الجزائري في المادة 2 من القانون 91-11، حصر محل نزع الملكية للمنفعة العامة في العقارات أو الحقوق العينية العقارية، لذلك لا يمكن تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على منقولات أو غيرها من الأشياء التي لا تدخل ضمن العقارات أو الحقوق العينية العقارية².

ثانيا: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الإجراءات القانونية ضمن القانون 91-11 يجب احترامها عند مباشرة الدولة لنزع الملكية العقارية من الخواص، و تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

أ- التصريح بالمنفعة العامة.

و هو أول إجراء من إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، و يبدأ هذا الاجراء بقرار تعيين لجنة تحقيق مكونة من ثلاثة محققين، و يفتح اجراء تحقيق يتولى التحقيق حول وجود و حقيقة المنفعة العامة، فتقوم اللجنة إلى جانب التحقيق من وجود و إثبات المنفعة العامة، تلقي ملاحظات و آراء و اعتراضات من كل من يهمه الأمر من مواطنين وهيئات عمومية و خاصة، و بعد انتهاء التحقيق يحضر المحقق المسؤول محضر التحقيق النهائي و يمضي عليه و يرسله للهيئة الإدارية المسؤولة، لتتولى إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بناء على محضر التحقيق، و يتم تبليغه لذوى الشأن و يمنح لهم أجلا للطعن في القرار إما بالطعن الإداري أو القضائي³.

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، المؤرخة في 10 جويلية 2005.

² - المادة 2 من القانون 91-11، المرجع السابق.

³ - المواد من 4 الى 15 من القانون 91-11، المرجع السابق.

ب- تحديد الأملاك و تقييم العقارات.

بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة، تتولى الهيئة الإدارية المخول لها تنفيذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، إصدار قرار بفتح تحقيق، و يحتوي قرار التحقيق على اسم و لقب و صفة و رتبة و مهام المحافظ المحقق، ليقوم هذا الأخير حصر جميع الأملاك محل النزاع و التحقيق في أصحابها و سندات شغلهم للعقارات، و تتولى إلى جانب ذلك مديرية أملاك الدولة تقييم العقارات منحل النزاع، و بعد انتهاء المحافظ المحقق من مهامه، يحرر محضر نهائي للتحقيق و يرسل الملف إلى الهيئة المختصة، لتصدر على إثر ذلك قرار يحدد ضمن طياته مجمل الأملاك المستهدف نزع ملكيتها، و شاغلي هذه الأمكنة بأسمائها و صفاته و طبيعة شغلهم للأمكنة و السندات التي تثبت شغلهم لهذه الأمكنة، و تحديد قيمة العقارات أو الحقوق العينية العقارية المستهدفة، يبلغ هذا القرار لكل المعنيين و يمنح أجلا للطعن فيه¹.

ج- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

بعد انتهاء جميع المراحل السابقة، و بعد تبليغ جميع الملاك أصحاب العقارات الذين ستمسهم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، و بعد انتهاء أجل الطعن الممنوح لهم، تتولى نفس الهيئة التي باشرت الإجراءات السابقة، إصدار القرار النهائي الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة، يحدد هذا القرار الأملاك المراد نزع ملكيتها، أصحاب و ملاك هذه العقارات، و قيمة التعويض الممنوح لهم جراء نزع ملكيتهم، و يسجل القرار في سجل القرارات الإدارية على مستوى الهيئة المصدرة للقرار، ثم يتم شهر القرار في المحافظة العقارية المختصة إقليميا حتى يصبح القرار نافذا في مواجهة الجميع، و بذلك تستحوذ الدولة على العقار محل النزاع و تدرجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة².

المبحث الثاني: تطهير العقار الاقتصادي.

العقار الاقتصادي حسب المادة 2 من القانون 17-23 يتشكل من صنفين، الأول مملوك للخواص و له إجراءات معينة لاكتسابه عالجنها في المبحث الأول، أما الصنف الثاني الذي يكون أصلا مملوكا للدولة، إلا أنه تم منحه للاستغلال اما للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للمستثمرين، و بعد صدور القانون 17-23 أمر الوكالة الجزائرية

¹ - المواد من 16 الى 28 من القانون 11-91، المرجع السابق.

² - المادة 29 من القانون 11-91، المرجع السابق.

لترقية الاستثمار بإحصاء و تطهير هذا العقار من أجل ضمه لحافظة العقار الاقتصادي، لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى تطهير العقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية (المطلب الأول)، ثم نعالج موضوع تطهير العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمرين في إطار الامتياز.

المطلب الأول: تطهير العقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية.

يوجد نوع من العقار الاقتصادي تستحوذ عليه بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية إما على سبيل التملك أو على سبيل الانتفاع، و قد يحدث في بعض الحالات وأن تتوقف هذه المؤسسات أو تقلص من نشاطها، فينتج عليه مجموعة من الأوعية الاقتصادية غير مستغلة، لذلك يجب عليها تطهيرها، و لذلك سنتطرق في الفرع الأول المقصود بالعقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الأول)، ثم اجراءات تطهير العقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بالعقار الاقتصادي للمؤسسات الاقتصادية.

إذا كان المشرع صنف العقار الاقتصادي الى عقاري صناعي يحتوي على الأوعية العقارية الواقعة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، و الأوعية العقارية الخاصة بالحضائر التكنولوجية، و الأوعية العقارية المخصصة لدعم المشاريع الاستثمارية و الواقعة في محيط المدن الجديدة، كما يوجد صنف ثاني و هو العقار السياحي الواقع في مناطق التوسع و المواقع السياحية، فهذين النوعين يحتمل أن يكون شاغرا و موجها لمنحه عن طريق الامتياز، كما يمكن أن يكون موضوعا تحت تصرف المؤسسات العمومية الاقتصادية.

لذلك فإن المشرع الجزائري حاول تطهير هذا العقار الموضوع تحت تصرف هذه المؤسسات، و قد حصره المشرع الجزائري في هذه الحالة، في الأوعية العقارية المتبقية و التي كانت ملكا للمؤسسات العمومية الاقتصادية و التي تم حلها أو إنهاؤها، و الصورة الثانية و هي الأوعية العقارية التي هي مملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة، غير أن هنالك في بعض الحالات أصبح لا يؤدي الغرض الذي منح من أجله لهذه المؤسسات، و أصبح غير مستغل، و لذلك يطلق عليه الفائض عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية، هذا النوع يشمل الأصول العقارية التي أصبحت زائدة عن حاجيات

المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو الأوعية العقارية التي يمكن فصلها عن وحدة عقارية كبرى تدعى بالمجمعات العقارية، و التي تكون ملكا للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وتصبح هذه الأوعية غير لازمة لنشاط هذه المؤسسات، أو الأوعية العقارية التي تم تغيير تصنيفها و وجهتها و غير لازمة لنشاط هذه المؤسسات، أو الأوعية العقارية التي عرضتها هذه المؤسسات للبيع في السوق العقارية، أو الأملاك العقارية التي كانت مملوكة للهيئة التي كانت تسيير مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية، و التي سيتم إعادة إدماجها في الأملاك الوطنية بعد حل هذه المؤسسات.

و كانت تستفيد المؤسسات العمومية الاقتصادية من هذه الأوعية أي كل الأوعية العقارية الصناعية أو السياحية، بموجب قرارات تخصيص بناء على القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، و توضع تحت تصرفها من أجل ممارسة نشاطاتها التي أنشأت من أجلها، و بمجرد حل هذه المؤسسات يزول قرار التخصيص، أو بمجرد أن تصبح هذه الأوعية غير لازمة لنشاط هذه المؤسسات يتم تطهيره و إعادة إدماجه ضمن حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: إجراءات تطهير العقار الاقتصادي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

تختلف إجراءات تطهير العقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية، فيوجد حالة العقار الاقتصادي الغير مستغل نتيجة حل هذه المؤسسات (أولاً)، و يوجد نوع ثاني خاص بفوائض المؤسسات العمومية الاقتصادية (ثانياً).

أولاً: تطهير العقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.
تمارس المؤسسات العمومية نشاطاتها بناء على نصوص القانون الأساسي وكذلك القرار الإداري الذي قام بإنشائها و تحديد مهامها¹، كما تنشط في إطار النصوص التنظيمية التي تنظم سيرها و عملها، و تبقى تمارس هذه المؤسسات عملها إلى غاية إما أن أنها أدت مهامها، و بالتالي أدت الغرض منها و عليه يتم حلها لاستيفاء الغرض المنشأة من أجلها، أو أن المشرع يقرر حل هذه المؤسسات بسبب أنها لم تعد تؤدي الغرض و الهدف

¹ - المادة 14 من القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 02، المؤرخة في 13 جانفي 1988.

الذي أنشأت أساسا من أجله، كما في بعض الحالات تحل هذه المؤسسات، بسبب عجزها وإفلاسها¹، ومنه يعين لها مصفي يتولى تصفية جميع أملاكها وديونها².

و من بين الأملاك التي يجب تصفيتها هي الأوعية العقارية التي تم تخصيصها لها من أجل سيرها ونشاطها، فبمجرد حل الشركة وتعيين مصفي لهذه المؤسسة، يبقى هذا العقار شاغرا بدون استغلال، لذلك حاول المشرع التدخل و حل هذا الاشكال، من خلال توجهه لتطهير و استرجاع هذه الأوعية وإعادة دمجها في حافظة العقار الصناعي، وتتم عملية الدمج بموجب محضر تسليم بين مصفي الشركة و مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، بعد أن قام المصفي مسبقا بجرد هذه الأملاك و إخطار مديرية أملاك الدولة بوضعية هذه الأوعية العقارية، ليتم على إثر ذلك دمج هذه الأوعية ضمن حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، و يعاد منحه في إطار الامتياز القابل للتحويل لتنازل المنظم بموجب القانون 17-23 السابق الذكر³.

ثانيا: تطهير العقار الاقتصادي الفائض عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية
قد يحدث في بعض الحالات أن يتم تقليص نشاط بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية أو حصر نشاطها، ينتج على إثر ذلك مجموعة من الأوعية العقارية التي كانت مخصصة لهذه المؤسسات العمومية الاقتصادية، في إطار ممارسة نشاطاتها ومهامها التي أنشأت من أجلها، و يصبح هذا العقار شاغرا غير مستغل، لذلك تدخل المشرع من أجل محاولة تطهير هذه الأوعية واستعادتها وإعادة إدماجها في حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة⁴.

و علمية التطهير والاسترجاع تتولاها هيئة أو لجنة خاصة أنشأها المشرع الجزائري في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر، تتكون اللجنة من الوالي أو ممثلا عنها كرئيس للجنة، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير الطاقة و المناجم، مدير الأشغال العمومية، مدير النقل، مدير السياحة و الصناعات التقليدية، مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، مدير

¹ - المادة 34 من القانون رقم 88-01، المرجع السابق.

² - المادة 36، 37 من القانون رقم 88-01، المرجع السابق.

³ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

⁴ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مدير المصالح الفلاحية، ممثل عن المجمع أو الشركة المعنية بالأمر، و أي شخص يمكن أن تستعين به اللجنة¹.

و تتولى اللجنة دراسة و الفصل في كل الأملاك العقارية الشاغرة و الغير مستغلة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، بناء على جرد تعدده هذه اللجنة، ويحدد الجرد طبيعة استغلال هذه المؤسسات لهاته الأوعية، إما أنها تستغله على سبيل الانتفاع أو على سبيل التملك، ويرسل محضر الجرد إلى وزير الصناعة، و يرفق الملف المرسل بكل الملفات الخاصة بهذه الأوعية العقارية، ليحول وزير الصناعة الملف إلى مجلس مساهمات الدولة².

يقوم مجلس مساهمات الدولة بإعداد لائحة بكل الأملاك التي سيتم إعادة دمجها في الأملاك الوطنية الخاصة، على أن تيم تبليغ هذه اللائحة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و يتم الدمج مجانا و بدون مقابل يدفع لهذه المؤسسات، وبعد صدور اللائحة، تتولى مديرية أملاك الدولة و بناء هذه اللائحة مهمة دمج هذه الأملاك ضمن الأملاك الوطنية، و يعد على إثر ذلك، محضر تسليم الأملاك بين ممثل الشركة و مدير أملاك الدولة إذا كانت المؤسسة تشغل العقار على سبيل الانتفاع، أو بناء على عقد تحويل الملكية بين المؤسسة و مدير املاك الدولة إذا كانت تشغله على سبيل التملك، ليسجل في الأخير كل ملك مسترجع في سجل الأملاك التابع للأملاك الوطنية الخاصة و بناء على ذلك يبرئ العقار و يعد جرد خاص بعد تهيئته ، يحتوى الجرد على وصف شامل على الواعية العقارية و الحصص المتوفرة، و يرسل الجرد إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل وضعه في بنك المعطيات الخاصة بوفرة العقار الاقتصادي و الموجه لمنحه في إطار الامتياز³.

المطلب الثاني: تطهير العقار الممنوح في اطار الامتياز.

قبل صدور القانون 17-23، كان يتم استغلال العقار الاقتصادي بموجب الأمر 04-08 السابق الذكر، لذلك كل المستثمرين كان يستفيدون من الامتياز في اطار هذا الأمر، و بعد صدور القانون 17-23 و إلغائه للأمر 04-08، ألزم المشرع الجزائري الإدارة

¹ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

² - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

³ - المواد 8 و 9 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

بإحصاء و تطهير كل الاوعية العقارية المستفيدة من الامتياز، لذلك فإننا و في هذا المطلب سنتطرق لإجراءات تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في اطار الامتياز و ارتأينا و قبل الخوض في إجراءات التطهير التطرق إلى مفهوم الامتياز (الفرع الأول)، ثم التطرق لإجراءات التطهير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الامتياز.

يعد الامتياز هو الآلية الوحيدة التي أوجدها المشرع الجزائري لاستغلال العقار الاقتصادي سواء في ظل الأمر 04-08 أو في ظل القانون 17-23، لذلك سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف الامتياز و خصائصه (أولا)، ثم لالتزامات المستفيد من الامتياز (ثانيا).
أولا: تعريف و خصائص الامتياز.

نظم المشرع الامتياز سابقا بموجب الأمر 04-08 السابق الذكر، ثم ألغى الأمر بموجب القانون 17-23، لذلك سنتطرق بناء على ذلك لتعريفه و خصائصه سواء في القانون 17-23 او في ظل الامر 04-08 الملغى.
أ- تعريف الامتياز.

يتم استغلال العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز، و فكرة الامتياز فكرة قديمة ظهرت أول مرة سنة 2006، و نظمها المشرع الجزائري بموجب الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، و ألغى المشرع هذا الأمر بموجب الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2004 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، ليُلغى كذلك المشرع الجزائري هذا الأمر بموجب القانون رقم 17-23 المذكور أعلاه³.

¹ - الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 53، المؤرخة في 30 أوت 2006.

² - الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

³ - المادة 26 من القانون رقم 17-23، المرجع السابق.

و المطلاع على القانون رقم 23-17 السابق ذكره، يلاحظ عدم وضع المشرع الجزائري لتعريف لعقد الامتياز، و هو نفس الأمر بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و أن التعريف الوحيد الذي وضعه المشرع للامتياز ورد في تمهيد المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المذكور اعلاه، و الامتياز بناء على هذا المرسوم هو ذلك العقد الإداري التي تمكن من خلاله الدولة ولمدة معينة من استغلال وعاء عقاري متوفر تابع للأمالك الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي من أجل نجاح مشروع استثماري عليها¹.

ب- خصائص عقد الامتياز.

بعد الاطلاع على تعريف الامتياز الذي جاء في تمهيد دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق الذكر، و بعد الاطلاع على كل من القانون 23-17، و المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يظهران عقد الامتياز يتميز بالعديد من الخصائص و نذكرها باختصار فيما يلي:

- عقد الامتياز عقد إداري.
- عقد الامتياز عقد مؤقت.
- عقد الامتياز عقد يقرر حقا عينيا عقاريا.
- عقد الامتياز موضوعه استغلال أملاك وطنية خاصة.
- عقد الامتياز من العقود التي تحتوي على شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص.

¹ - انظر تمهيد دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009.

ثانيا: التزامات المستفيد من الامتياز.¹

في حال استفادة المستثمر من الامتياز سواء بموجب الامر 04-08 أو بموجب القانون 17-23، فيقع على عاتقه الوفاء بمجموعة من لالتزامات القانونية تحت طائلة اسقاط حقه من طرف الوكالة، و تتمثل هاته اللتزامات فيما يلي:

أ- احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية.

لقد ألزمت المادة 15 من القانون 17-23 السابق الذكر، و المادة 7 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 كل مستثمر استفاد من الامتياز احترام وتنفيذ التزاماته التعاقدية و التي وردت ضمن نصوص دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز و الذي سبق و أن وافق عليه و أمضى عليه بعد استفادته بالامتياز، و أي إخلال بهذه اللتزامات سيؤدي إلى فسخ الامتياز.²

ب- أداء المستثمر كل الأعباء المالية المترتبة عن عقد الامتياز.

يتحمل المستثمر في عقد الامتياز مجموعة من الأعباء المالية و التي يجب أن يوفي بها تحت طائلة فسخ امتياز، و منها أدائه لمصلحة الهيئة التي منحت الامتياز إتاوات سنوية تحدد ضمن نصوص العقد بناء على قيمة الوعاء العقاري في السوق العقارية، كما يلتزم أداء مجموعة من المصاريف الخاصة بشهر عقد الامتياز و نقل الامتياز، وأداء مصاريف اللازمة لتهيئة الوعاء العقاري الذي استفاد منه، كما يلتزم بسداد مصاريف حماية البيئة في حالة ممارسة نشاط ضار بالبيئة.³

ج- احترام قواعد التهيئة و التعمير.

يلتزم المستثمر أيضا بأن يحترم و يطابق مشروعه، لقواعد التهيئة و التعمير، و كل القيود النصوص عليها في مخططات التهيئة و التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي، و القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و أي خروج عن هذه القواعد يؤدي به إلى فسخ عقده و إزالة أي بنايات أو منشآت مخالفة لهذه القواعد.⁴

¹ - جهاد زهير ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، دار الفكر و القانون، المنصورة، مصر، 2015، ص 26، 27.

² - المادة 15 من القانون رقم 17-23، المرجع السابق.

³ - المادة 6 و 8 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

⁴ - المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

د- التصريح بكل الممتلكات الثقافية.

قد يكتشف المستثمر أثناء إنجازه لمشروع الاستثمار مجموعة من الممتلكات الثقافية في موقع المشروع، و بما أن هذه الممتلكات تعود ملكيتها للدولة، و تدخل ملكيتها من الأملاك الوطنية، فقد أدرج المشرع الجزائري التزاما للمستثمر في دفتر الشروط، ويتمثل في وجوب التصريح عن أي ممتلكات ثقافية قد يكتشفها في موقع المشروع، تحت طائلة فسخ امتيازها في حال مخالفته لهذا الالتزام¹.

ي- احترام الإرتفاقات الإدارية.

قد يحمل موقع المشروع الذي استفاد منه المستثمر، على مجموعة من الإرتفاقات الإدارية، و التي تخدم المصلحة العامة، لذلك أصر المشرع من خلال المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر، على إدراج هذا الشرط كالتزام يقع على عاتق كل مستثمر المستفيد من الامتياز².

هـ- احترام مدة لامتياز.

حدد المشرع الجزائري مدة الامتياز بـ 33 سنة قابلة للتמיד، إلا أنه في و ظل القانون السابق كانت مدتها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصبح 99 سنة كاملة، لذلك على كل مستثمر احترام هذه المدة، و أن يستغل عقاره خلال هذه المدة، و عدم تجاوزها واحترام المدة المحددة، كما يجب أن يحترمها من خلال عدم التخلي على العقار قبل انتهاء هذه المدة المحددة في دفتر الشروط، و أي إخلال بهذه المدة قد يؤدي بالمستثمر إلى فسخ عقد امتياز³.

و- احترام المواقع السياحية.

هذا الشرط وضع خصيصا لكل مستثمر استفاد من عقار ذو طابعي سياحي، واقع في مناطق التوسع أو المواقع السياحية، فيجب أن يحترم المستثمر المستفيد من الامتياز الشروط الخاصة بالمواقع السياحية، و مجمل القيود المنصوص عليها ضمن

¹ - المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

² - المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

³ - المادة 14 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

مخطط التهيئة السياحية، عدم الإضرار بالطابع السياحي لهذه المناطق، من أجل المحافظة على هذه المناطق واحترام طابعها وعدم ضياعها¹.

الفرع الثاني: إجراءات تطهير العقار الممنوح في إطار الامتياز.

ألزم المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و قبل الشروع في منح العقار الاقتصادي، تطهير الأوعية العقارية الممنوحة في ظل الأمر 04-08، أو حتى تلك الممنوحة في ظل القانون 17-23، و استرجاع كل الأوعية من المستثمرين المتقاعسين عن أداء التزاماتهم القانونية، لذلك سنتطرق في هذا الفرع لإجراءات تطهير العقار الاقتصادي، والتي تتمثل في إحصاء الأوعية العقارية الممنوحة (أولا)، ثم فسخ الامتياز و استعادة هذه الأوعية (ثانيا).

أولا: إحصاء المشاريع المستفيدة من الامتياز

قبل صدور القانون 17-23 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي على أملاك الدولة الخاصة من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية، كان يتم استغلال العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة و الموجه لدعم المشاريع الاستثمارية بموجب الأمر 04-08 السابق الذكر، فالكثير من المشاريع استفادت من أوعية عقارية في ظل هذا الأمر من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، و بعد أن قام المشرع الجزائري بإلغاء الأمر 04-08 بموجب القانون 17-23، أقر بالزامية تحويل مجمل المشاريع الاستثمارية التي استفادت من أوعية عقارية في ظل الأمر 04-08 إلى القانون 17-23 حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 السابق الذكر²، و عليه يستلزم معها إحصاء و متابعة و تطهير مجمل الأوعية العقارية الممنوحة سابقا، من أجل الانتقال إلى النظام الجديد³.

و من أجل ذلك أنشأ المشرع الجزائري لجنة خاصة بهذه العملية و ذلك في المادة 24 من القانون 17-23، والتي تتكون من الوالي أو ممثله كرئيس لها، و تحتوي على رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل عملية الإحصاء و التطهير أو ممثلا عنه، ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية

¹ - الفقرة الثالثة من المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 486-23، المرجع السابق.

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23، المرجع السابق.

³ - المادة 25 من القانون رقم 17-23، المرجع السابق.

الاستثمار، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير التعمير و البناء، مدير السياحة، مدير المصالح الفلاحية، مدير الطاقة و المناجم، أي شخص تراه اللجنة مفيدا لمهامها¹.

و تجتمع هذه اللجنة من أجل متابعة و إحصاء و تطهير كل المشاريع الاستثمارية التي استفادت من الامتياز في ظل الأمر 04-08، قبل تحويل نظامها القانوني للقانون 23-17، و إذا ثبت للجنة أن المشاريع التي استفاد من الامتياز إما بموجب قرار أو عقد في ظل الأمر 04-08 قد تجاوزت أشغال الانجاز المشاريع بها 20 بالمئة، في هذه الحالة تقرر اللجنة تحويل الامتياز من الأمر 04-08 إلى 23-17، و منحهم آجال جديدة منصوص عليها في القانون 23-17 من أجل انجاز مشاريعهم الاستثمارية و الاستفادة من الامتيازات التي يقررها لهم القانون 23-17، أما في حال ثبت للجنة أن المستثمر متقاعس في أداء التزاماته، و أن مشروعه لم ينطلق بعد أو لم يتجاوز نسبة 20 بالمئة في هذه الحالة تنتقل اللجنة إلى المرحلة الثانية و هي فسخ الامتياز بعد عدم جدوى الإعذارات التي ترسل للمستثمر من أجل تدارك التأخر².

ثانياً: فسخ الامتياز و استعادة الوعاء العقاري.

إذا ثبت للجنة أن المستثمر مخلا بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذج المرفق بعقد الامتياز، فتولى إرسال إذار للمستثمر المتقاعس عن أداء مهامه، وتلزمه فيها بتدارك التأخر المسجل، أو الإخلال المسجل من طرف المستثمر، و في حال عدم جدوى الإعذار، ففي هذه الحالة تلجأ الدولة إلى إسقاط الامتياز عن المستثمر³.

و يوجد حالة أخرى و التي هي أصلا التي استفادة من الامتياز في إطار القانون 23-17 بعد دخوله حيز التطبيق، ففي هذه الحالة يجب على كل مستثمر استفاد من الامتياز في ظل هذا القانون احترام التزاماته التعاقدية، و في حالة مخالفتها يؤدي إلى إسقاط الامتياز عنه حسب ما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر⁴.

¹ - المادة 24 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

² - المادة 24 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

³ - المادة 25 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

⁴ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المرجع السابق.

وتتم إسقاط الامتياز في كلا الحالتين بالإرادة المنفردة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب قرار من الوالي في الحالة الأولى¹، وقرار من الوكالة في الحالة الثانية، على أن تقوم الوكالة و قبل إسقاط الامتياز بإعذار المستثمر بإعذارين، الأولي يكون من طرف الشباك الوحيد للوكالة و يتم عن طرق محضر قضائي، و يمنح للمستثمر أجل شهرين للامتنثال للإعذار، و حال عدم الامتنثال يتم إعذاره للمرة الثانية بنفس الطريقة والأجل، و في حال استمرار المخالفة، ففي هذه الحالة تتخذ الوكالة القرار بإسقاط الامتياز و بناء على هذا القرار تقوم مديرية أملاك الدولة إعداد عقد الفسخ و تبليغه للمستثمر المخل بالتزاماته².

و بعد أن يتم إسقاط الامتياز عن المستثمر، تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار استعادة الوعاء العقاري الذي منح للمستثمر، و تقوم الوكالة بتعويض المستثمر على البنائيات التي أنجزها على الوعاء العقاري، و يقدر التعويض على أساس القيمة الفائضة التي أتى بها المستثمر على العقار، بشرط أن لا يتجاوز هذا التعويض قيمة مواد البناء و اليد العاملة المستعملة في إنجاز هذه البنائيات، و يتم خصم 10 بالمئة من التعويضات كتعويض جراء إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، و بناء على كل هذا يدمج الوعاء العقاري المسترجع ضمن حافظة العقار الاقتصادي المتوفر للمنح و يعاد منحه في طار الامتياز المنضم بموجب القانون 23-17 السابق الذكر³.

خاتمة:

تشكل حافظة العقار الاقتصادي من مجموعة من الأوعية العقارية و القابلة لاستيعاب مشروع استثماري عليه، و صنفها المشرع الجزائري إلى أوعية عقارية صناعية واقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، أو محيط المدن الجديدة، أو أوعية عقارية واقعة في الحظائر التكنولوجية، كما تتكون من كل عقار سياحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة و الواقع في مناطق التوسع و المواقع السياحية، و كذلك الأصول العقارية التي كانت مملوكة أو تحت استغلال المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، أو الأوعية العقارية الفائضة عن حاجات المؤسسات العمومية الاقتصادية.

¹ - المادة 24 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

³ - المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

و حتى يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إدراجها ضمن حافظة العقار الاقتصادي و وضعها في بنك المعطيات الخاصة بالعقار الاقتصادي المتوفر، و عليها أن تسعى أولا إلى تكوين هذا الأوعية من خلال تجميعها بالطرق القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر و ذلك عن طريق:

- اقتناء هذه الأوعية العقارية عن طريق عقد اقتناء إداري بينها و بين مالك هذا الوعاء في مقابل قيمة تدفعها مديرية أملاك الدولة للمالك في سبيل التنازل عنه مصلحة الدولة و يدمج هذا الوعاء ضمن الأملاك الخاصة للدولة، و يمنح فيما بعد في اطار الامتياز.

- ممارسة الشفعة الإدارية على كل وعاء عقاري اقتصادي مملوك للخواص والمعرض للبيع من طرفهم، بعد إخطار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرق الموثق الذي أوكلت إليه مهمة تحرير العقد بين البائع المشتري، و تمارس الشفعة بمقابل و الذي يتمثل في نفس قيمة البيع الذي اتفق عليه البائع و المشتري، و يدمج هو الآخر أي الوعاء الذي تحصلت عليه الوكالة عن طريق الشفعة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و حافظة العقار الاقتصادي.

- يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طلب نزع الملكية للمنفعة العامة من أجل تكوين العقار الاقتصادي لاسيما إذا كانت العملية متعلقة بإنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات، و يتم اكتساب الأوعية عن طريق نزع الملكية بمقابل عادل، في حال لم تنفع الطرق الودية المتبعة مسبقا.

- يتم تطهير العقار الاقتصادي المملوك للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فتسترجع الدولة كل الأوعية العقارية التي كانت مملوكة أو في حيازة المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تم حلها، و تسترجع كذلك الأوعية العقارية التي تعد فائضة عن حاجيات المؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة.

- و أيضا من صور تطهير العقار الاقتصادي هو استرجاع الأوعية العقارية الاقتصادية من المستثمرين الذين تحصلوا عليها دعما لاستثماراتهم، سواء في ظل الامر 04-08 أو في ظل القانون 23-17، و لم يوفوا بالتزاماتهم القانونية، فيتم اسقاط الامتياز عنهم و استرجاع الأوعية العقارية التي كانت في حيازتهم، و يعاد ادماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، و حافظة العقار الاقتصادي المتوفرة للمنح في اطار دعم الاستثمار.

و عند معالجتنا لموضوع تكوين العقار الاقتصادي ضمن حافظة الأملاك الوطنية الخاصة و بنك المعطيات، ظهرت بعض النقائص المسجلة في الموضوع و هي:

- فرض المشرع الجزائري على مالك العقار عند مبادرته الوكالة على اقتناء العقار وديا، قيمة تحددها مديرية أملاك الدولة، و الغالب نرى أن مديرية أملاك الدولة تحديد قيمة غير قابلة للتفاوض، بالرغم من أن أصل العقد هو رضائي يقبل التفاوض و ليس بعقد إذعان، و بإقصاء رأي البائع المهم في تحديد الثمن، تنتبأ بفشل هذه الطريقة في المستقبل، بسبب أن مديرية أملاك الدولة أو الوكالة لا تعطي أهمية للتفاوض على قيمة الثمن.

- لم يحدد لنا المشرع الجزائري إجراءات الشفعة الإدارية، و قد نظمها بطريقة مقتضبة، مما يجعل من العملية غامضة و غير مفهومة بالنسبة للوكالة، خصوصا في إجراءات الشفعة بعد الإخطار.

- لم يذكر بتاتا المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ضمن المرسوم بالرغم من أنه وسيلة جد فعالة، و غالبا ما تلجأ إليها الدولة في حال عجز الوسائل الودية. و من أجل حل هذه النقائص المسجلة في موضوع تكوين الأملاك الوطنية الخاصة نقترح مجموعة من الحلول حتى يمكن سد هذه النقائص:

- إعطاء مساحة أكبر للبائع من أجل التفاوض على الثمن و عدم فرض عليه قيمة تحددها مديرية أملاك الدولة، حتى يمكن أن تعطي هذه الآلية فعاليتها في الميدان.

- تنظيم إجراءات الشفعة الإدارية ضمن المرسوم التنفيذي نفسه أو إدراج بند يحيلنا على إما إجراءات الشفعة المعروفة في القانون المدني، أو قانون الأملاك الوطنية.

- إدراج بند جديد ضمن إجراءات تكوين الأملاك الوطنية، يتيح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اللجوء عند تكوين العقار الاقتصادي ممارسة إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة في حال فشل الطرق الودية الأخرى.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

أ- القرآن

1- سورة يوسف، الآية 207.

ب - القوانين والمراسيم:

- 1- الأمر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 2- الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 3- الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.
- 4- الأمر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 53، المؤرخة في 30 اوت 2006.
- 5- القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 02، المؤرخة في 13 جانفي 1988.
- 6- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.
- 7- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 و المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، المؤرخة في 28 جويلية 2022.
- 8- القانون رقم 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ في 10 جويلية 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، المؤرخة في 10 جويلية 2005.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، ج ر عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري

- 12- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 24-111، المؤرخ في 13 مارس 2024، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج ر عدد 19، المؤرخة في 18 مارس 2024.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- 1- جهاد زهير ديب الحرازين، الاثار المترتبة على عقد الامتياز، دار الفكر و القانون، المنصورة، مصر، 2015.
- 2- خليل احمد حين قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 3- عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " العقود التي ترد على الملكية "، ج 4، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952.
- 4- محمد بن احمد بن الازهري بن الهروي، تهذيب اللغة، تحقيق محمد عووض مرعب، ج 3، ط 1، دار احياء التراث الثقافي، بيروت، لبنان، 2001.
- 5- محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات، ج 1، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، 2009.

ب- المقالات في المجلات:

- 1- اوكد نبيل، "الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة"، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي تندوف، مجلد 5، العدد 1،، تندوف، الجزائر، 2021، ص 48-67.
- 2- حفظ الله عبد العالي، لجلط فواز، "الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين أثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة 1، مجلد 9، العدد 1، باتنة، الجزائر، 2022، ص 45-60.
- 3- عليوات ياقوتة، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 5، العدد 9، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 101-132.