

تحديات منح الإمتياز لعقارات الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

في مواجهة الإستدامة العقارية

Challenges of Granting Concessions for Commercial Real Estate Promotion Properties in the Face of Real Estate Sustainability

(¹) الأستاذة الدكتور فهيمة قسوري

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة باتنة 1 الحاج لخضر

مخبر العقود وقانون الأعمال - جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة 1 (الجزائر)

fahima.guessouri@univ-batna.dz

تاريخ النشر	تاريخ القبول:	تاريخ الارسال:
31 مارس 2025	19 مارس 2025	15 جانفي 2025

الملخص:

حدد المشرع الجزائري أحكام تحويل منح الإمتياز إلى تنازل على الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 كآلية ذات أهمية بالغة في الحياء الاقتصادية والاستثمارية للمواطن الجزائري، لكنها تقف أمام تحديات تطبيق مبادئ الإستدامة العقارية التي تهدف إلى إنشاء وصيانة مبان ومجتمعات عقارية تحقق الاستخدام الأمثل للموارد الطبيعية والعقارية، وتقلل من الآثار البيئية السلبية، وتلبي احتياجات المواطنين الحاليين دون التأثير على قدره الأجيال المستقبلية على تلبية احتياجاتهم. توصلنا في دراستنا إلى أنه يتوجب على المشرع الجزائري وضع الأطر القانونية السليمة للإدراة الجزائرية لتنفيذ حماية الملكية العقارية التابعة لها لأجل تحقيق إستدامة الإستفادة منها دون المساس بحقوق الأجيال المستقبلية، من خلال التطبيق الصارم في منح الإمتياز وتحويله لتنازل بما يحافظ على الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة وضبط قواعد التوسع العمراني.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية؛ منح الإمتياز؛ التنازل؛ الأملاك الخاصة للدولة، الإستدامة العقارية.

Abstract:

The Algerian legislator has defined the provisions for converting concession grants into transfers of property belonging to the private domain of the state, designated for the implementation of commercial real estate promotion projects, under Executive Decree No. 15-281. This mechanism plays a crucial role in the economic and investment landscape of Algerian citizens. However, it faces challenges in applying the principles of real estate sustainability, which aim to establish and maintain buildings and real estate communities that optimize the use of natural and real estate resources, minimize negative environmental impacts, and meet the needs of current citizens without compromising the ability of future generations to fulfill their own needs. We have concluded that the Algerian legislator must establish proper legal frameworks for the administration to effectively protect state-owned real estate assets, ensuring their sustainable use without infringing on the rights of future generations. This can be achieved through strict application of concession grants and their conversion into transfers while preserving the state's private real estate holdings and regulating urban expansion.

key words: Real estate promotion; concession grants; transfer; private property of the state; real estate sustainability.

مقدمة :

يتركز نجاح العملية الإستثمارية في المجال العقاري على توفير الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار وضبط طرق توفرها للمستثمرين، وعليه أولت الدولة الجزائرية العناية بها من خلال تنظيمها¹ بموجب القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية².

ويعتبر الوعاء العقاري المخصص للمشاريع الترقية العقارية الركيزة الأساسية لقيام المشروع ونجاحه على المدى الطويل سواء كانت المشاريع سكنية أو تجارية، ورغم أن الدولة الجزائرية خصصت للأمالك الخاصة للدولة ووجهتها لمشاريع إستثمارية ومشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني والتجاري؛ إلا أنها أحاطتها بأحكام تشريعية لتضمن حماية العقارات من المضاربة والإستغلال الغير مشروع والتوزيع الأمثل لها بين المستثمرين.

وحددت الإرادة التشريعية الأمالك العقارية الخاصة للدولة المخصصة لمشاريع إستثمارية محلاً لعقود الإمتياز بإعتبارها الأسلوب الأمثل لإستغلال العقار الإقتصادي.

الموجه للإستثمار سواء كان الصناعي أو السياحي أو الحضري أو التكنولوجي، ونظمت إبرام عقود الإمتياز من خلال طريقتين أساسيتين وهي المزايدة العلنية أو التراضي³.

وأخص المشرع الجزائري عقارات الترقية العقارية بإعتبارها من ضمن العقارات الحضرية المكونة للعقار الإقتصادي بموجب أحكام المادة 02 المطلة 07 من القانون رقم 23-17، وأخص تنظيم الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26-10-2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁴.

وتم تنظيم طرق تحويل منح الإمتياز إلى التنازل بإجراءات محددة لضبطه نظراً لما يشكله التنازل من مخاطر على المدى الطويل بتهديد نفاذ الأصول العقارية التابعة للدولة اللاتفة ضمن المجال الحضري لفائدة الأجيال المستقبلية في ما يعرف بالإستدامة العقارية.

وتهدف الدراسة إلى إبراز أهمية تفعيل قواعد الإستدامة العقارية في مجال الإستثمار في العقار الحضري ضمن أمالك الدولة المخصصة للإستثمار في إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في إطار أحكام منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

وعليه ندرس الموضوع من خلال معرفة العقارات الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وشروط منحها الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وكيفية تحقيق هذه التنازل،

وماهي الشروط المقيدة للمستفيدين التي تضمن بها الدولة حماية الملكية العقارية ضمن قواعد ومبادئ الإستدامة العقارية.

وعليه ندرس الموضوع من خلال إشكالية أساسية: كيف يمكن تحقيق التوازن بين شروط منح الإمتياز على العقارات الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري القابلة للتنازل ومبادئ الإستدامة العقارية للأجيال المستقبلية ؟

للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم وضبطها والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية واستقراء المبادئ التشريعية للموضوع، ومن خلال ذلك تناولنا الموضوع من خلال مبحثين:

المبحث الأول: الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ودورها في تحقيق الإستدامة العقارية.

المبحث الثاني: شروط منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل ضمن ضوابط الإستدامة العقارية.

المبحث الأول: الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار

في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ودورها في تحقيق الإستدامة العقارية.

نظم المشرع الجزائري استغلال العقار الإقتصادي -باعتباره الأوعية العقارية التابعة للأمالك العقارية الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع إستثمارية- بموجب القانون 23-17، وجعل من ضمنها الأوعية العقارية للأمالك العقارية الخاصة الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بموجب المادة 02 من القانون 23-17 ولكن محدد ضمن المرسوم التنفيذي 15-281.

ولتحديد نطاق الأملاك العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: الحافظة العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية.

المطلب الثاني: الحافظة العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المطلب الأول: الحافظة العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية

نظم المشرع الجزائري تنظيم الحافظة العقارية الموجهة للمشاريع الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، حيث تم إلغاء المادتين 12 و13 منه، واستبدلت بالمادتين 92 و93 على التوالي من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حيث تم فتح المجال للتصرف في الأملاك الخاصة للدولة عن طريق

التنازل بالتراضي، ومن ضمن هذه العقود نجد التنازل عن الأوعية العقارية للمرقين العقاريين من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة⁵، ومنح المشرع الجزائري بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 20-01-1992 تفويض لمديري أملاك الدولة على مستوى كل ولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تهتم بالممتلكات العقارية التابعة للأمالك الدولة الخاصة، وقد ألغي هذا القرار وعوض بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، وتم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن قطع ارضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.⁶

وحددت طبيعة الأوعية العقارية المستقبلية لمشاريع الترقية العقارية ضمن القطع الأرضية المعبأة من طرف الجماعات الإقليمية خالية من كل العوائق، لأنها ستستقطب برامج سكنات ترقية مدعمة حسب نص التعليم المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفية تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة، وهذه الأوعية العقارية يشترط أن تكون ملك للدولة والجماعات المحلية، أي مدرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة ويجب أن تكون معينة على أساس دفتر شروط يحدد البنود والأعباء التي تطبق عند البيع بالتراضي أن تكون معينة مسبقا⁷. ويتم تخصيص الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تحت تصرف المرقين العقاريين من خلال طريقتين:

الفرع الأول: طريقة التنازل لصالح المرقى العقاري عمومي أو خاص

تكون خاصة بالمشاريع التي تستفيد من إعانة الدولة في جميع صيغها من السكن الموجه للبيع بالإيجاز، وكذا السكن الترقوي المدعم والسكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي العمومي، بالنسبة للسكن الريفي فإنه يحتاج لقطعة ارض تابعة للأمالك الخاصة للدولة مادام الصيغة في حد ذاتها تحتم على المستفيد من الاعانة المادية للدولة أن يكون مالكا لقطعة أرض.

الفرع الثاني: طريقة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

فيما يتعلق بمشاريع الترقية ذات الطابع التجاري ليمر دور الدولة في دعم الفئات التي تحتاج دعم الدولة لحصول على سكن إلى توجيه الترقية العقارية لمجال الإستثمار بالنسبة للفئات التي لا تحتاج دعم الدولة، ولكن تحتاج السكنات ووفرت لهم سكنات ذات طابع تجاري⁸. من هذه الشروط يظهر أن الدولة فعلت دور حق الملكية العقارية في إستغلالها، بما يوفر السكنات في إطار دعم الدولة وتشجع من خلال التنازل عن الأراضي للمرقين العقاريين للإستثمار في هذا المجال الحيوي الذي يحقق توفير السكن من جهة، ويسعى إلى التنافسية

وتطوير مجال التجمعات السكنية من خلال التنوع في صيغ الاستفادة من السكن وكذا التوسع العمراني في المناطق النائية في إطار المدن الجديد.

وفي جانب آخر يلاحظ أن الدولة بسطت نفوذها على العقارات المخصصة للمشاريع الترقية العقارية وللإستفادة منها في إطار توفير السكنات، تحاول من خلال التنازل بالتراضي على الأملاك العقارية المملوكة لها لتوفير الوعاء العقاري الموجه للإستثمار ضمن شروط محددة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية للسكنات الترقية المدعمة من طرف الدولة، ولكن يطرح التساؤل مرة أخرى لماذا التخصيص ضمن أملاك الدولة الخاصة ولا تسمح لمنح المشاريع الترقية العقارية لأملاك العقارية الخاصة للأفراد ؟ وتحدد لهم شروط منح هذه العقارات بالتنازل أو عدم التنازل لتوفير الأوعية العقارية لمشاريع الترقية العقارية التي تلاقي نقص كبير في ظل ارتفاع عدد السكن وطالبي السكن، رغم أن هذا المنع يكمن ضمن المضاربات بين الأفراد وارتفاع السوق العقارية مما يجعل الأوعية العقارية تباع بأثمان باهضة جدا، تصعب الحصول على مستثمري مشاريع الترقية العقارية على هذه العقارات، بخلاف ما توفره الدولة من أوعية عقارية بأثمان معقولة، رغم أن الحصول على الأوعية العقارية الخاصة لمشاريع الترقية العقارية ممكن إن يفتح مجال الحصول على قروض عقارية لشراء الأملاك الخاصة لمثل هذه المشاريع.

المطلب الثاني: الحافطة العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

إذا كانت الأوعية العقارية موضوع التنازل منحت إلى المرققين العقارية لإنجاز مشاريع الترقية العقارية للسكنات المدعمة من طرف الدولة تكون ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، فإنه يشترط فيها تعيين مسبق من طرف إدارة أملاك الدولة حيث تقوم أملاك الدولة باختيار مجموعة من الأوعية العقارية تتلاءم مع موضوع التنازل، بمساحات كافية لإستقبال البرامج السكنية المزمع إنشاؤها، وعملياً يستحيل على مصالح أملاك الدولة القيام بهذه العملية وحدها بل تستوجب العملية التنسيق مع مصالح مديرية البناء والتعمير، لأن مثل هذا الاختيار يخضع لمعايير تقنية تصعب على مصالح أملاك الدولة وحدها، وغالبا ما يتم تخصيص المساحات ذات السعة المحاذية للمدن في إطار التوسع العمراني لإمتصاص مجموعة كبيرة من البرامج السكنية (ترقية عقارية مدعمة او سكنات البيع بالإيجار وغيرها) ويتم تبليغ المرققين العقاريين بمكان تواجد هذه الأوعية العقارية ومساحتها.⁹

فإن الأوعية العقارية الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري أقرها المشرع الجزائري ضمن لمادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري حيث نصت على أن: "الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل يجب ان تكون:

• تابعة للأمالك الخاصة للدولة.

• غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.

• واقعة في قطاعات معمره أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير."

وعليه يظهر أن الأوعية العقارية محل عقود الإمتياز القابلة للتحويل إلى تنازل تشمل:

الفرع الأول: الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

وهي تلك العقارات التي عرفتها المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدلة بموجب القانون رقم 08-14¹⁰ وهي: "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".

فهذه المادة أعطت تعريف الأملاك الوطنية الخاصة تعريفاً سلبياً حيث أقرت بأنها تلك الأموال غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية كما أخرجتها المادة 04 من نطاق تطبيق قاعدته عدم جواز التصرف فيها¹¹ بقولها: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز..."، مما يسمح تطبيق أحكام التنازل عن هذه الأوعية العقارية.

فالأملاك العقارية الخاصة للدولة هي تلك جميع الحقوق العينية العقارية والحقوق المنقولة التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ونصت المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة: "خلافًا لأحكام المادة 30 أعلاه (تنص على بيع الأملاك الخاصة) يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عمومية وخواص على أساس دفتر الشروط طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الإستثمار."¹²

الفرع الثاني: الأوعية العقارية التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة غير مخصصة أو ليست في طور

التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها

يقصد بالتخصيص بإعتباره من التصرفات غير الناقلة للملكية العقارية في إطار تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ويختلف عن التخصيص في الأملاك الوطنية العمومية، الذي يعتبر وسيلة من وسائل إكتساب صفة العمومية، وعليه التخصيص كآلية لتسيير الأملاك الوطنية

الخاصة عرفته المادة 82 / ف1 من قانون الأملاك الوطنية معدلة بموجب المادة 24 من القانون 14-08: "التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها...". ويتخلف مصدر قرار التخصيص بحسب الجهة التي طلبت التخصيص لفائدتها¹³.

عليه يكون الأوعية العقارية التي لم يصدرها بشأنها قرار التخصيص أو في طور صدور القرار، لأن ذلك يحول دون التنازل عليها فيما بعد، ضمن عقود منح الإمتياز القابلة للتحويل بالتنازل لأنها التخصيص يجعلها أولى بالخدمة العمومية على التنازل عليها.

الفرع الثالث: الأوعية العقارية التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير

يبدو أن هذا النوع من العقارات بديهي ولازماً لطبيعة سكنات الترقية العقارية ذات الطابع التجاري للتجمعات السكانية، وتعرف العقارات الواقعة ضمن قطاعات معمرة بأنها: "وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساساً وسط المدينة"¹⁴. وفي أحيائها القديمة والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة بسكنات فردية أو ذات كثافة عالية بسكنات جماعية ومناطق ذات تعدد وظيفي تجارياً وخدماتياً، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرّة بحقوق بناء عالية جداً نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنيات والنشاطات القائمة.

أما العقارات القابلة للتعمير نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير 90-25 وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الاجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب ان تخضع للارتفاقات المؤقتة بعدم البناء، إلا أنه يمكن الاذن أو الترخيص بالبناء فيها وفق لحقوق البناء ضعيفة جداً واستثنائية طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 22.

وعليه نخلص أن طبيعة الأوعية العقارية تستوجب أن تخضع لقواعد التهيئة والتعمير وتكون ضمن القطاعات المعمرّة والقابلة للتعمير، لأنها تكون قريبة من المدن وتدرج ضمن خطط التوسع العمراني، وتستجيب هذه النوعية من العقارات إلى شروط الواجبة لإقامة سكنات مأهولة لاستقبال المستفيدين وتحفز على الاستفادة منها وتتضمن توفير وسائل وأدوات التهيئة والتعمير وتستجيب لضوابط المدينة.

ويظهر مما سبق أن المشرع الجزائري دائما ما يحدد الأوعية العقارية المخصصة لمشاريع إستثمارية ولكن دون أن يضبط قواعد تفرض تحقيق التوازن بين الأبعاد الإقتصادية والإجتماعية والبيئية لضبط استغلال هذه العقارات واستدامة توافرها ضمن متطلبات حماية البيئة والتنمية المستدامة، وخاصة أن مشاريع الترقية العقارية ضمن المجال الحضري وتعمل على توفير السكن للمواطنين وهذا ما يستوجب منح الأوعية العقارية وضبط قواعد حماية البيئة والتنمية المستدامة أثناء تحديد التصنيف لهذه العقارات وطرق توافرها لدى المستثمرين ومراقبة الاستغلال الأمثل لهذه الأوعية العقارية وهو ما يعد من مبادئ الإستدامة العقارية.

وتعرف الإستدامة العقارية بأنها: "تطبيق مبادئ الإستدامة في مجال تطوير وإداره العقارات لضمان تحقيق التوازن بين الجوانب الإقتصادية، البيئية، والاجتماعية في القطاع العقاري، وهي تهدف إلى إنشاء وصيانة مبان ومجتمعات عقارية تحقق الاستخدام الأمثل للموارد، وتقلل من الآثار البيئية السلبية، وتلبي احتياجات السكان الحاليين دون التأثير على قدره الأجيال المستقبلية على تلبية احتياجاتهم."¹⁵

مما يتوجب على أن يركز المشرع الجزائري على دمج مبادئ الإستدامة العقارية ضمن قواعد وأحكام التنظيم العقاري في الجزائر وخاصة مشاريع الترقية العقارية لإرتباطها بالمجال الحضري، وكذا العقار الإقتصادي لأنه مخصص لمشاريع إستثمارية تستوجب ضبطها ضمن قواعد حماية البيئة والإستدامة للأجيال المستقبلية وخاصة مع مخاطر التنازل على هذه العقارات لفائدة المستثمرين وما يشكله من تهديد لأستفاد الأوعية العقارية المأهله للمشاريع الإستثمارية الحضرية للأجيال المستقبلية.

المبحث الثاني: شروط منح الإمتياز

القابل للتحويل إلى تنازل ضمن ضوابط الإستدامة العقارية

إعتمد المشرع الجزائري على طرق متعددة لإستغلال الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار وخاصة التابعة للدولة منها الإمتياز والتنازل والإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك لضبط ومراقبة إستغلالها الأمثل خاصة في ظل التغيرات المتسارعة في السوق العقارية وارتفاع الغير مسبوق للعقارات، وفي مجال الترقية العقارية السكنية ذات الطابع التجاري حدد المشرع اسلوب الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهنا، تظهر إشكالية إمكانية نفاذ الملكيات العقارية بإستغلالها والتوسع العمراني مما يشكل تهديداً لأستفاد الأجيال المستقبلية من العقارات وخاصة في ظل التزايد في عدد السكان وكثرة الطلب على السكن.

وعليه ندرس الموضوع من خلال:

المطلب الأول: منح الإمتياز القابل للتحويل لتنازل على العقار الإقتصادي.

المطلب الثاني: شروط منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المطلب الثالث: تحديات الإستدامة العقارية في إستغلال العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الأول: طرق منح الإمتياز القابل للتحويل لتنازل على العقار الإقتصادي

يشير مصطلح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل إلى نوع من الحقوق العينية العقارية التي يتمتع بها المستفيد (المستثمر) والتي يمكن تحويلها إلى تنازل من طرف الدولة لصالح المستفيد من الإمتياز في إطار دفتر شروط معينة يحددها القانون أو العقد المبرم.

وعليه نتناول تعريف للإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في فرع أول، ونتناول خصوصية هذا الإمتياز في فرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف منح الإمتياز القابل للتحويل لتنازل

الإمتياز العقاري هو حق عيني عقاري يُمنح لفرد لإستغلال العقار الإقتصادي (مثل الأراضي أو المباني المخصصة للنشاطات الترقية العقارية) وفقاً لشروط محددة.

يمتاز بالقابلية للتحويل: إلى تنازل ويقصد بها أن هذا الإمتياز ليس حقاً جامداً، بل يمكن نقله أو تحويله إلى شخص آخر عن طريق التنازل، والذي قد يتم بمقابل مالي أو بشكل مجاني وفقاً للاتفاقيات والعقود المنظمة لهذا التحويل.

ويعد التنازل إجراء قانوني يتم بموجبه نقل حق الإمتياز من الدولة إلى المستفيد من الأمتياز وفق دفتر الشروط المحدد قانوناً.

وقد نصت المادة 19 من القانون رقم 08-14 المتضمن الأملاك الوطنية إضافة للمادة 64 مكرر التي نصت على ضبط مفهوم الإمتياز: "يشكل منح الإمتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية... العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسمأة السلطة صاحبة حق الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الإمتياز حق إستغلال ملحق الملك العمومي أو الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو إستغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز"¹⁶.

من خلال هذه المادة تظهر تغيير توجه المشرع الجزائري إلى تحديد مفهوم الإمتياز بإعتباره حق عيني متجزأ عن حق الملكية العقارية وهو حق الإستغلال الذي يعد أهم عناصر حق الملكية العقارية، وتجزأ لصالح صاحب الإمتياز في منحه له السلطة صاحبة الإمتياز، وعليه تعقيباً على ما ذكر نستطيع القول ان حق الإمتياز هو حق عيني عقاري متجزأ عن حق

الملكية العقارية، تحدد السلطة صاحبة الإمتياز شروط وأحكامه ضمن نظام قانوني هو عقد الإمتياز الذي يتضمن قرار منح الإمتياز باعتباره حق الإستغلال للعقار محل الإمتياز. وتجدر الإشارة أن حق الإمتياز الممنوح من الدولة على الأوعية العقارية الخاصة التابعة لها يختلف عن حق الإمتياز المنصوص عليه بموجب المواد 982 وما يليها من القانون المدني، لأنها تتعلق بحق عيني تبقي مرتبط بعلاقة الميديونية ولكن حق الإمتياز المقصود هنا هو حق عيني أصلي متجزأ عن حق الإستغلال للعقار يتضمنه عقد الإمتياز.

الفرع الثاني: خصوصية منح الإمتياز في العقار الإقتصادي

في حين أقر للمشرع الجزائري التوجه الجديد له من خلال القانون 23-17 الذي تضمنت المادة 14، "على ان منح العقار الإقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي...."، وهنا أتى التعميم لإستغلال العقار الإقتصادي بطريقة واحدة وهي قرار منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل¹⁷ الذي تمنحه الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار للمعني وبعبدا بطلب من الوكالة يتم أعداد عقد الإمتياز من طرف المصالح الدولة المختصة إقليميا¹⁸، بعد أن كان بطريقتين منح الإمتياز بالتراضي أو المزارد العلني وغير قابل للتنازل، ويلاحظ ان هذا التوجه للمشرع الجزائري لتمليك المشروع الإستثماري لصاحبه لضمان تنفيذه واستمراريته على المدى الطويل، وضبطت المواد 16 وما يليها من القانون 23-17 طرق وشروط منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري في جميع مواد القانون 23-17 المتعلق بالعقار الإقتصادي حدد الحافطة العقارية للعقار الإقتصادي، ولم يتطرق لمبادئ الإستدامة العقارية، وحتى في طرق إستغلال العقار الإقتصادي من خلال منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل لم يدرج ولا مادد حول ضوابط حماية البيئة ومتطلبات التنمية المستدامة للعقارات المستقبلية في مجال الإستثمار العقاري الصناعي والسياحي والحضري والتكنولوجي، مما يهدد بالخطر لنفاذ الأرصدة العقارية المؤهلة للمشاريع الإستثمارية للأجيال المستقبلية وهو ما يستوجب إدماج أحكام الإستدامة العقارية ضمن قانون إستثمار العقار الإقتصادي.

المطلب الثاني: شروط منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة

الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

لم يعرف المشرع الجزائري الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب المرسوم التنفيذي

15-281، وإنما اشار له ضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد بنود والشروط التي تطبق

على منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، في دياجة التي حددت أن حق الإمتياز هو العقد الذي يخول موجبه الدولة لمدة محددة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائده شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري¹⁹.

من خلال هذا التعريف في تحديد معنى حق الإمتياز يظهر أن المشرع الجزائري أخلط بين العقد باعتباره إتفاق بين شخصين أو أكثر على ترتيب اثر قانوني، وبين الحق الذي هو: رخصة يقرها القانون لشخص على شي إذا كان عقارا يصبح حقاً عينياً، وكان الأصح أن يعرفه بأن عقد الإمتياز هو: "العقد الذي يتضمن بموجبه قرار منح حق إمتياز يتضمن إستغلال الحق العيني العقاري التابع لأمالك الدولة الخاصة من طرف المستفيد وهو المرقى العقاري في صدد إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري لمدة محددة في مقابل اتاؤه إيجارية محددة²⁰، وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-281.

ويرخص بمنح الإمتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً بعد موافقة اللجنة التقنية المختصة²¹ طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-281، ويتم إعداد عقد الإمتياز الذي يتضمن قرار منح الإمتياز من طرف مديرية أملك الدولة ويكون مرفق بالدفتري الشروط المطابق للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281.

وتعقياً على مسبق يظهر أن المشرع الجزائري كل مره يخلط بين الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية في تحديد تعريفه للحق الإمتياز، مره يقر بأنه حق إستغلال ومره يقرر أنه حق إنتفاع، في حين نحن نرى بأن حق الإمتياز هو حق مستقل تماماً عن حق الإنتفاع وهو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يتضمن حق الإستغلال للحق العيني العقاري وفق ما حدده القانون، من خلال تقييده بمدد قانونية محددة في مقابل اتاؤه إيجارية محددة، ينعقد رسمياً من طرف إدارة أملك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة.

الفرع الأول: خصائص عقد الإمتياز القابل للتحويل لتنازل

يتميز عقد الإمتياز القابل للتحويل لتنازل في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بمايلي:

- عقد محدد المدد.
- محل هذا العقد حق إستغلال للأراضي التابع للأمالك العقارية الخاصة للدولة.
- أن يتمتع المستفيد بصفة المرقى العقاري
- أن يكون المشروع مخصص لإنجاز مشاريع ترقية عقارية ذات الطابع التجاري²².

وعليه يظهر إن الإمتياز الممنوح على الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع ترقية عقارية ذات طابع تجاري لا يختلف عن الإمتياز المقرر بموجب القانون 17-23 مما يجعل هذا الإمتياز القابل للتحويل طريقة وحيدة في إستثمار العقارات التابعة للدولة في المجال الترقوي فيما يعرف بالعقار الحضري.

ويمكن الإمتياز المستفيدين منه من المرققين العقاريين عدده إمتيازات وهي التي ترتبط بدور عقد الإمتياز في تحقيق فعالية الإستثمار من خلال أن عقد الإمتياز:

- يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء.

- إمكانية إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا عن البنيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الإمتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع.

- قيمة الإتاوة السنوية حددت ب 20/1 من القيمة التجارية.

- وفي إطار توحيد مدته منح الإمتياز الواجد التدوين في العقد حددت بمدته 33 سنة²³.

الفرع الثاني: شروط تحويل عقد الإمتياز إلى عقد تنازل

وتكمن الخصوصية الوحيدة لهذا الإمتياز أنه قابل للتحويل إلى تنازل وحدد شروط أساسية لطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل حيث حددت المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 حيث أقرت أن تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون بموجب طلب من المرققي العقاري المستفيد من عقد الإمتياز المشهر بالحفاظة العقارية، وذلك بشرط ان يكون تم الإنجاز الفعلي للمشروع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري طبقا لدفتر الشروط، وكذا شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية المحددة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-281، ونص المادة 82 من قانون المالية لسنة 2024.

يرسل طلب التحويل إلى اللجنة المختصة التقنية وتفصل في الطلب خلال أجل لا يتعدى

شهر واحد من تاريخ إستلامه.

وإذا تعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم فإنه يتعين على المحافظ العقاري التأشير إلى مراجع عقد منح الإمتياز في البطاقات العقارية للمستفيد، وهذا بغية تحديد وضعيتهم القانونية وأقر ذلك بموجب المذكرة رقم 3760 الصادره عن المدير العام للأمالك الوطنية بتاريخ 2016/03/29 الموجه إلى مدراء أمالك الدولة، وتتضمن ضرورة تنبيه الموثقين لتدوين بند في عقد البيع على التصاميم توضح من خلالها بأن الحقوق العينية العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الإمتياز (المرققين العقاريين) تصبح بصفة آلية ملكية عند تحويل إمتياز إلى تنازل وبعد استلامهم لدي المرققي العقاري لحاضر الحيازة²⁴.

وعليه تكون اللجنة سيدد في قراراتها في البت في طلبات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي تثبت بقرار من طرف الوالي ويدرج ضمن عقد إمتياز تحرره مديرية أملاك الدولة، ولكن ما يلاحظ على أعضاء هذه اللجنة حيث خلت اللجنة من المختص بالبيئة، لأن ما يلاحظ على السكنات ذات الطابع السكني أو التجاري تخلو من المساحات الخضراء التي تحافظ على المظهر الجمالي للمدينة، وكذا المتنفس للتجمعات السكنية التي ظهرت أهميتها في فترة جائحة كورونا مما يتوجب إضافة أعضاء حماية البيئة، وأيضاً طرق الحد من التلوث البيئي خاصة أن هذه الأماكن يكثر فيها التلوث البيئي ومخاطره على السكان، والتي تعد من مبادئ الأساسية للإستدامة العقارية في مجال الإستثمار الحضري.

ويتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاو المدفوعة بعنوان منح الإمتياز إذا ما طلب المرقى العقاري عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل في السنتين التي تلي بداية المشروع وثبتت فيها إنجاز الفعلي للمشروع حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-281، يتم تحرير عقد التنازل من طرف مصالح أملاك الدولة.

نخلص مما سبق ان المشرع حدد الأصل منح الإمتياز ويستفيد من مزية التحويل إلى تنازل إذا توافرت شروطه القانونية التي تنحصر ضمن الإنجاز الفعلي للمشروع وهي السكنات ذات الطابع التجاري خلال السنتين من الاستفاد من منح الإمتياز، ويكون بموجب طلب يقدم للمصالح المختصة وهي لجنة التقنية التي تبت في الطلب بقرار تحويل الإمتياز إلى تنازل ويتم تحديد مقابل التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار التي تحددها مصالح أملاك الدولة.

المطلب الثالث: تفعيل أحكام الإستدامة العقارية في إستغلال العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة

الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

حاولت الدولة بسط سيطرتها على العقارات التي تحول الإمتياز إلى تنازل فيه من الرقابة والمحافظة على الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وتحديد الإجراءات القضائية التي تكفل حماية هذه العقارات، وكذا تنفيذ الالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري للاستفاد من التنازل تحت طائلة الدعاوى القضائية واسقاط حقه على العقارات يعد سببا لجدية اتمام المشاريع وبمناوبة حماية لسوء إستغلال العقارات وعدم اتمام المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري أو إهمال اتمامها وفق الرزنامة المحددة لها.

وفي مسألة الأوعية العقارية التابعة للأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع ذات الطابع التجاري التي أقيمت قبل تاريخ صدور القرار 15-281 صدر بشأنها قرار وزاري مشترك القرار الوزاي المشترك المؤرخ في 29/06/2016 المحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281، حدد إمكانية تحويل الإمتياز المستفيد منه المرقيين العقاريين والذي اثبت قيام المشروع فعليا بموجب شهادات المطابقة استفاد من مزية التحويل إلى تنازل وذلك ما يؤكد دعم المشرع الجزائري للإستثمار في مجال العقار الحضري من خلال تشجيع امتلاك العقارات للمستفيدين منها ونقل ملكيتها للمقتنين من المستفيدين من السكنات ذات الطابع التجاري سوء كانت سكنات أو محلات تجارية.

ومن خلال الموازنة بين شروط منح الإمتياز القابل للتحويل وكذا ضمان حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة من كل التجاوزات التي تحدث، ويكون فيها سوء إستغلال للملكية العقارية، من خلال نص المادة 12 وما يليها من المرسوم التنفيذي 15-281 التي اقرت في غير الحالات القاهرة فإن تأخر المرقي العقاري في إنجاز المشاريع بعنوان منح الإمتياز القابل للتحويل خلال السنتين التي تلي الحصول على عقد الإمتياز، يترتب عليه سقوط الحق وفسخ الجهات القضائية المختصة لعقد الإمتياز بطلب من مدير الأملاك الوطنية المتخصص إقليميا طبقا لأحكام القانون المدني لأن عدم اتمام الإنجاز خلال الاجل المحدد يعد إخلال بالالتزامات التعاقدية لعقد منح الإمتياز.

ونفس الأمر بالنسبة للتخلي عن المشروع يتم اسقاط الحق في الإمتياز بدعوى قضائية ترفع من مدير أملاك الدولة.

ولا يمكن للمستفيد من الإمتياز المخل بالتزاماته التعاقدية بعنوان عقد الإمتياز الحصول على تعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم وكانت موافقة لبرامج المقرر ورخصة البناء.

فالمشرع الجزائري حدد قواعد منح الإمتياز واسقاطه ولكن لم يتضمن أي تحديد لتضمن قرار منح الإمتياز أو عقد الإمتياز شروط ومقتضيات حماية البيئة والإستدامة العقارية، التي تستوجب مراعاة حسن إستغلال هذه العقارات فيما خصص لها وترشيد إستغلالها وفق شروط صارمة، وربما بالرجوع إلى التحديات التي تواجه الدولة في تقييد منح الإمتياز بأبعاد حماية البيئة ومقتضيات الإستدامة العقارية تكمن ضمن:

1 - التكاليف الباهضة لمشاريع الإستثمارية العقارية التي تحترم ضوابط الإستدامة العقارية، ذلك أن وضع مشاريع ومخططات تراعي البيئة النظيفة والبناء الذي يراعي أعلى درجات حماية البيئة مكلف جدا من الناحية المالية، وأيضا قلة الكفاءات المختصة في هذا المجال البناء العمراني البيئي الذي يراعي متطلبات حماية البيئة ضمن المخططات المعمارية.

2 - نقص الدعامة التشريعية في مجال لإستدامة العقارية نظراً لقلّة الوعي لدى المجتمع الجزائري، وقلّة الكفاءات حيث لم توجد دراسات وقواعد تشريعية تفرض احترام أسس حماية البيئة ضمن التجمعات العمرانية وفي المجال الإستثمار الحضري، ويظهر ذلك جليا حتى في اللجان المختصة في عضوية المكلف بحماية البيئة المغيّب في جمع اللجان.

3 - إنعدام العوائد من الإستدامة العقارية في مجال الإستثمار الحضري، لأنه بالنظر للتكلفة العالية لا توجد معايير لقياس العائد من تضمين قواعد حماية البيئة والإستدامة ضمن مشاريع الترقية العقارية.

4 - عدم وجود مؤسسات مالية ممولة للمشاريع في هذا المجال بسبب عدم وجود المقابل والعوائد المالية من تطبيق الإستدامة العقارية.

إذا لم تكون هناك متطلبات أساسية لتجسيد قواعد حماية البيئة ضمن المشاريع الإستثمارية، إلا أن الحقيقة الأساسية تكمن في نفاذ العقارات مع المدى الطويل بتطبيق نظام الإمتياز القابل للتنازل بنفاذ الأوعية العقارية للأملاك العقارية الخاصة للدولة وهو ما يتطلب وضع هيئات مختصة للتطبيق الصارم لشروط التنازل وليس فقط المطابقة لدفتر الشروط.

خاتمة:

نخلص في الأخير إلى أن الدولة الجزائرية سعت من خلال الترسانة القانونية في المجال العقاري لتحقيق أوجه الإستثمار في مجال الترقية العقارية، وذلك من خلال توفير الأوعية العقارية التي تعد أكثر العقبات التي تواجه أي مستثمر في هذا المجال الحيوي، فتظهر تدعيم أوجه الإستثمار من خلال الوعاء العقاري وكذا التنازل عليه ضمن الأطر القانونية التي تسهل على المرقى العقاري نقل ملكية العقار في إطار الشقق إلى المالكين الخواص.

وعليه إذا كان الإستثمار هو إنتاج المال ومن خلال تطوير الإستثمار وترقيته في مجال العقار الحضري، يظهر من خلال دعم الدولة الجزائرية في توفير الوعاء العقاري والتنازل عليه، وكذا دعم الأفراد من خلال السكنات المدعمة ليظهر الدعم بوجهين أولا للمرقى العقاري المستثمر في المجال الحضري، ودعم ثاني للمواطن المستفيد من العقار من خلال الدعم المالي لإقتناء هذه السكنات.

وبرز الإستثمار ضمن توفير الأوعية العقارية في مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من خلال توفير هذه الأوعية للمستثمرين وهم المرقين العقاريين لنقلها للمستفيدين الذين هم لا يحتاجون الدعم المالي للسكنات وإنما الوعاء العقاري لأجل السكن وفق القيم التجارية للعقارات دون دعم مالي من الدولة.

ويستوجب القانون أن تكون هذه الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة غير المخصصة لمصالح العمومية والتي تكون معمره وقابلة للتعمير لتكون محلا لعقود الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، التي تعد من أهم طرق إستغلال الملكية العقارية ضمن المشاريع الإستثمارية للترقية العقارية، من خلال تخصيصها لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تهدف لإنعاش النشاط الإستثماري في مجال العقار الحضري، خاصة للفئات التي لا تحتاج دعم مالي وتحتاج سكنات ذات مقاييس عالية وفريدو متميزه عن السكنات المدعمة من الدولة من حيث المساحة الموقع والطبيعة البناء للعقارات نفسها

وتسعى من خلالها الإدارة الجزائرية حماية الملكية العقارية التابعة لها لأجل تحقيق إستدامة الاستفادة منها دون المساس بحقوق الأجيال المستقبلية من خلال التطبيق الصارم في منح الإمتياز وتحويله لتنازل بما يحافظ على الأوعية العقارية الخاصة التابعة للدولة وضبط قواعد التوسع العمراني.

ونظرا لغياب الاطار التشريعي وقلة الكفاءات في مجال الإستدامة العقارية التي تراعي قواعد حماية البيئة في المجال العمراني وتضمن حظوظ الأجيال المستقبلية من الموارد الطبيعية والعمرانية لتحقيق التوازن بين منح العقارات والتنازل عليها للمستفيد في مقابل فرض قواعد الإستدامة العقارية.

التوصيات:

- على الارادة التشريعية توحيد مصطلح الإمتياز باعتباره آلية للإستغلال الأوعية العقارية التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الإستثمارية ومشاريع الترقية العقارية التي تعد أهم مشاريع الإستثمار الحضري باعتباره حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يتعلق بإستغلال العقار الموجه للإستثمار خلال اجل محدد ومقابل إتاوه إجارية.

- يتوجب على المشرع الجزائري توجيه الأملاك العقارية الخاصة ضمن الأنشطة الإستثمارية وتنظيمها بنضس أسلوب الاستغلال من خلال عقد الإمتياز.

- يتوجب على المشرع الجزائري فرض أسس وقواعد حماية البيئة والإستدامة العقارية ضمن تحديده للمشاريع الإستثمارية في العقار الإقتصادي، وكذا فرض قيوده ضمن عقود منح الإمتياز القابل للتحويل بما يضمن تحقيق التوازن بين التوسع العمراني والاستدامة العقارية من خلال حماية البيئة ومتطلبات التنمية المستدامة في المجال العقاري.

الهوامش:

¹ - الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر عدد 49 (الملغى) حيث تم تعديله بموجب قوانين المالية

- وخاصة قانون المالية التكميلي لسنة 2011، قانون المالية لسنة 2013، وقانون المالية التكميلي لسنة 2015، 2018، 2019، 2020 التي حددت الحافطة العقارية للعقار الإستثماري بإعتباره من الأملاك الخاصة للدولة.
- ² - القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر عدد 73.
- ³ - وبموجب قوانين المالية خاصة قانون المالية لسنة 2011 و 2015 وبموجب قانون المالية لسنة 2020 تم اعتماد التراضي بموجب قرار من الوالي، وبعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبعة للمؤسسات المحلية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وهذه الخصوصية ممنوحة للعقارات الموجهة للإستثمار في المجال الصناعي والسياحي.
- ⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015 المحدد لشروط وكيفية منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ج.ر عدد 58.
- ⁵ - العربي بومعروف، التنازل عن الأوعية العقارية كتحفيز لإنجاز البرامج السكنية المدعمة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 07 العدد 02 سنة 2021، ص 1403.
- ⁶ - العربي بومعروف، المرجع السابق، ص 1404.
- ⁷ - المرجع نفسه، ص 1405.
- ⁸ - بن مبارك راضية، العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، العدد 14 سنة 2021، ص 59.
- ⁹ - ميسون زهوين، توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية المجلد 32 العدد 02 جوان 2021، ص 235.
- ¹⁰ - القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/06/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 44.
- ¹¹ - حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، اطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2014/2015، ص 46.
- ¹² - بن مبارك راضية، مرجع سابق، ص 62.
- ¹³ - للتفصيل حول الموضوع أنظر: ميساوي حنان، مرجع سابق، ص 203.
- ¹⁴ - ان فكره المدينة كوحدة حضرية قائمة بذاتها غائبة في ادوات التهيئة والتعمير إلا ان المشرع الجزائري استدرك ذلك بنص خاص وهو القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15. والمدينة الجديدة تعد من عناصر سياسة التهيئة العمرانية وكعامل من عوامل ضبط السير الحضري وتعتبر الفرصة الاساسية الوحيدة المتوفرة لانجاز تنظيم فضائي محكم وهي تدرج ضمن الخطة الوطنية والجهوية للتهيئة والتعمير، للتفصيل في الموضوع أنظر: الشريف رحمان، الجزائر غدا وضعية التراب الوطني، ملفات التهيئة العمرانية، وزراة التجهيز والتهيئة العمرانية، دون سنة طبع، ص 259.
- ¹⁵ - تشمل الاستدامة العقارية :
- 1- التصميم الأخضر: بناء العقارات باستخدام تقنيات صديقة للبيئة مثل تحسين كفاءة استخدام الطاقة والمياه.

- 2- إدارة الموارد: استخدام مواد بناء مستدامة وتقليل النفايات أثناء البناء.
- 3- الكفاءة الاقتصادية.
- ¹⁶ - قانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر عدد 44.
- ¹⁷ - على الخلاف من ذلك أقر الأمر رقم 08-04 (الملغى) يحدد مفهوم الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل باعتباره الوسيلة الوحيدة لإستغلال وتسيير العقارات الموجهة للإستثمار حيث نصت المادة 3 من الأمر 08-04 على منح الإمتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزد العلي المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية وأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع إستثمارية وبشرط احترام قواعد التهئية والتعمير.
- ¹⁸ - حسب المادة 15 من القانون 23-17، السالف الذكر.
- ¹⁹ - وعلى الخلاف من ذلك حدده ضمن القانون 23-17 إلى أن منح الامتياز يكون محل قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تطلب إعداد عقد امتياز يتضمن قرار منح الامتياز حسب المادة 14 منه.
- ²⁰ - حدد المادة 82 من قانون المالية 2024 على أن تسدد الاتاوة الإيجارية بسنوية تحدد من طرف مصالح أمالك الدولة المختصة إقليميا والتي تعادل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز ". قانون رقم 23-22 المؤرخ في 24/12/2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024 ج.ر. عدد 86.
- ²¹ - تتشكل اللجنة التقنية الولائية المختصة حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-281 من: الوالي او ممثله رئيسا، المدير المكلف بأمالك الدولة، المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء، المدير المكلف بالاستثمار ويتولى امانة اللجنة المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء تنشأ هذه اللجنة على مستوى كل ولاية مكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز الاقبل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- ²² - الزهره منصوري، عقد الامتياز كألية لأستغلال العقار التابع للأمالك الوطنية الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 08، العدد 01، 2023، ص 1555.
- ²³ - التعليمية رقم 3760 المؤرخة في 29/03/2016 صادرة عن مديرية العامة للأمالك الوطنية.
- ²⁴ - المادة 04 من القرار الوزاي المشترك المؤرخ في 29/06/2016 المحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281 ج.ر عدد 62، لسنة 2016.