عقود التصرف العقاري
Property Disposal Contracts

بن علي بن تكفة
جامعة أحمد زبانة غليزان كلية الحقوق
مخبر التشريعات الدولية للبحار وأثرها على
المنظومة القانونية البحرية في الجزائر
-جامعة غليزان-الجزائر
benali.bentekfa@univ-relizane.dz
محمد رضا آزرو
جامعة أحمد زبانة غليزان كلية الحقوق
مخبر التشريعات الدولية للبحار وأثرها على
المنظومة القانونية البحرية في الجزائر
-جامعة غليزان-الجزائر
mohammedreda.azrou@univ-relizane.dz

تاريخ الاستلام:09 /2025/09 تاريخ القبول: 22 / 04/ 2026 تاريخ النشر: 26 / 04/ 2026

الملخص:

للدولة ذمة عقارية معتبرة، من ضمنها أملاك تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تعرف بالأملاك الوطنية الخاصة، التي تكون قابلة للتصرف بمختلف أنواع العمليات العقارية حسب التشريع المعمول به، إن لم تكن حاجة ذات أولوية في استعمال هذا العقار.

التنازل والامتياز إحدى طرق التسيير العقاري التي تباشرها الدولة ممثلة بمديرية أملاك الدولة، لأهداف اقتصادية أو اجتماعية، تكرس هذه العمليات بعقود إدارية بعد عملية تحديد الثمن، لكن التشريع المنظم عرف عدة أحكام منفصلة حسب كل

عملية أحيانا، ومترابطة في أحيان أخرى، بأثر قانون الأملاك الوطنية ونصوصه، أو بأحكام تعديلية بموجب قوانين المالية.

الكلمات المفتاحية: الملكية الوطنية ـ البيوع ـ التسيير.

Abstract:
The estate has a recognized real estate portfolio which has within it properties that serve the dual purpose of ownership and financial value, termed private state property. These are properties which can be sunk through various real estate transactions in accordance with applicable legislation as long as there is no overriding necessity to make use of such property. Concession and privilege are some of the ways through which property is facilitated by the state, in this case, represented by the Directorate of State Property, for economic or social objectives. These operations are established through administrative contracts following a governance of a procedure of pricing set up. However, the legislation has put in place several separate pro-visos depending on each operation that sometimes overlap, sometimes not, influence the Law on State Property and its provisions or through amendments under financial laws.
Keywords: **National Ownership - Sales - Management.**

المقدمة:

كثيرا ما يكون العقار محط جلب اهتمام الأشخاص، ولبواعث لا حصر لها، فمن جانب ينظر إليه على أنه موضع أمان لصرف المال والاستثمار فيه، ومن جانب أخر يكون هدفا للاكتساب قصد الانتفاع والاستغلال الشخصي، هذه الحاجة للعقار لا تقتصر على

الأشخاص الطبيعية فقط بل تتعدى إلى الأشخاص الاعتبارية وفي مقدمتها الدولة.

لا يقل اهتمام الدولة للعقار عن اهتمام الأفراد في السعي لاكتسابه بطرق القانون العادية وغير العادية إشباعا لحاجيات تؤدي غرضا اقتصاديا أو اجتماعيا على أن يخضع في تسييره والتصرف فيه بصيغ متنوعة لأطر قانونية ضابطة لهذه العمليات العقارية، من جملة هذه العمليات الامتياز أو التنازل.

تملكت الدولة الجزائرية رصيدا عقاريا معتبرا ولا زالت كذلك مع الفارق المسجل بين نظام الدولة السياسي المنتهج عقب الاستقلال الذي عرف اكبر قدر من هذه الثروة بحكم طبيعة النهج الاشتراكي، وبين دخول مرحلة اقتصاد السوق عقب دستور 1989 التي تميزت بتوظيف شريحة من الملكية الوطنية الخاصة كصنف يكون عادة محلا لنشاط عقاري يؤدي وظيفة اقتصادية واجتماعية، بخلاف الأملاك الوطنية العامة التي لا تسمح طبيعتها أن تكون محلا لمجال واسع من العمليات العقارية لارتباطها الوثيق بأهداف النفع العام والاستغلال الجماهيري المباشر وغير المباشر للملك العام دون النفي المطلق لذلك.

الصنف الأول خضع لعدة عمليات عقارية تبنتها نصوص قانونية بداية بالدستور المشار إليه، ثم قانون التوجيه العقاري فقانون الأملاك الوطنية لسنة 1990 المعدل والمتمم، ومن أبرزها عملية التنازل عن الأملاك العقارية لاسيما ذات الطابع السكني منها، أو صيغة الامتياز على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في محاولة دفع عجلة التنمية في مجال الاستثمار خصوصا دون فقد سلطة الملكية على العقار المتصرف فيه، وهما موضوع هذا البحث لكثرة الأحكام المشتركة بينهما ولأنهما شهدا

تدخلا تشريعيا وتنظيميا كثيفا بالإلغاء تارة وبالتعديل تارة أخرى إلى حد الوصف بعدم الاستقرار التشريعي، لذلك ظهرت الحاجة إلى دراسة تاريخية وتحليلية لمختلف محطات التشريع المنظم لعقود التصرف بصيغة الامتياز التي ارتبطت كثيرا بمفهوم الاستثمار وبين التنازل عن أملاك الدولة الخاصة بتحويل نهائي للملكية بصيغ مختلفة، بإثارة الإشكال التالي:

لماذا عرفت المنظومة العقارية كل هذا الزخم التشريعي وفي فترات وجيزة لعمليات الامتياز والتنازل عن أملاك الدولة؟ وما هي مبررات العودة إلى نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مع سبق العمل به في فترة سابقة؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج التحليلي للتعمق في مدلول النصوص وأسباب التعديل، والمنهج التاريخي من خلال التطرق لتطور النصوص التشريعية والتنظيمية، بخطة ثنائية بمبحثين بدأنا فيها بالية الامتياز ثم آلية التنازل بمنهجية تسمح لمعرفة حجم العقارات المتنازل عنها من طرف الدولة بمختلف أنواعها.

المبحث الأول: الامتياز

مختلف النصوص الواردة على الامتياز لم تأت على تعريف هذا النوع من طرق التسيير، ولا يعد هذا الإجراء جديدا، فهو يعود للفترة الاستعمارية أين أدخلت الإدارة الفرنسية الامتياز كطريقة تسيير لأملاك الدولة عن طريق النصوص التنظيمية[1]

[1] الأمر المؤرخ في 13أبريل 1943 المعدل والمتمم للتشريع المطبق في الجزائر، المواد من 52 إلى59، والمرسوم رقم 56-

وغالبا ما يمكن اعتبار الامتياز انه العقد والاتفاق الذي بموجبه تضع الدولة ولمدة محددة استغلال قطعة أرض تؤول للدولة لمرقي عقاري أو مستثمر للاستفادة منها في مشروع بناء أو استثمار اقتصادي محدد.

مبدئيا فإن الامتياز عقد من عقود القانون العام يتضمن شروط إذعان، موضوعه تسيير الأملاك الخاصة للدولة، ومنه فإن التكييف المعطى من الإدارة لا يغير من حكم الطبيعة القانونية للعقد، فالقاضي يمكنه بالنظر إلى غايته اعتباره عقدا من عقود القانون الخاص.

المطلب الأول: تطور الإطار القانوني والتنظيمي للامتياز

ونحن بصدد الامتياز ضمن نظام قانوني شهد كثيرا من التغييرات وقد تبناه قانون الأملاك الوطنية بمفهوم له علاقة بتسيير واستعمال الأملاك العامة، فيما نصوص أخرى صاغته لاستغلال الأملاك الخاصة للدولة تلبية لحاجيات ذات طابع اجتماعي، اقتصادي وبالأخص الترقية العقارية، والاستثمار.

الفرع الأول: حسب قانون الأملاك الوطنية

إن نظام الملكية الوطنية مر بمراحل تاريخية هامة تأثر فيه بعدة عوامل أهمها بصمة التشريع الفرنسي الواضحة، وهذا منطقي لفترة سريانه كنظام دولة محتلة، ورغم محاولات الانفراد

---

950 المؤرخ في21سبتمبر1956 حول التنازلات والامتيازات المجانية عن العقارات التابعة للدولة في الجزائر.

والخصوصية[2]التي باشرها المشرع الجزائري إلا انه تبنى أهم قواعدها في مجال التقسيم التقليدي للملكية الوطنية بين قطاع الملاك العامة الذي يشكل دومين حماية وبين قطاع الأملاك الخاصة الذي يشهد مجال تدخل وتصرف لطبيعته الاقتصادية.

خصص قانون الأملاك الوطنية لسنة 1990[3] العنوان الثاني من الجزء الثاني لتسيير الأملاك الخاصة الأطر العامة والمشتركة في مجال التسيير، من ضمنها الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات المحلية، والمرسوم التنفيذي

---

[2] مرت الجزائر عقب الاستقلال بفترة شهدت العمل بالتشريع الفرنسي لضرورات أملتها ظروف بناء الدولة، ومع فارق النهج السياسي المتبع آنذاك، بين نظرة ليبرالية فرنسية استمر تطبيقها، وتشريع يستمد قواعده من أفكار اشتراكية، طفت على المشهد القانوني تناقضات اختلاف المشربين، إلى غاية أن قرر المشرع ليستقل من ربقة النظام السابق، بالسعي لجزأرة المنظومة القانونية ابتداء بصياغة القانون المدني سنة 1975 ثم صدور أول قانون للأملاك الوطنية سنة 1984 بمفهوم أحادي لأملاك الدولة الذي لم يعمر طويلا أمام تحولات فرضتها طبيعة المرحلة ليعود للنظام المزدوج للأملاك كأحد نتائج دستور 1989، أين تصبح الأملاك الوطنية الخاصة مجالا لكثير من العمليات العقارية، بوصفها ذات طبيعة امتلاكية ومالية.

[3] القانون 90-30 المؤرخ في1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد52، بتاريخ 1990/12/2.

الخاص به رقم 91-454،[4] المعدل بالمرسوم 93-303، جاء ليحدد جملة من المبادئ الهامة لعقود التصرف الواردة على الأملاك الخاصة للدولة. الامتياز على الأراضي من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار مفهوم يبدو نوعا ما واضحا، ظهر هذا لأول مرة من خلال المرسوم التشريعي 93- 12 المؤرخ في5-10-1993المتعلق بترقية الاستثمار[5]، بخلاف ذلك فلا هذا النص ولا قانون المالية لسنة 1994 أورد تعريفا قانونيا واضحا حول الامتياز في حين أورد قانون الأملاك الوطنية مفهوما مغايرا للامتياز بتطبيقات أخرى تخص إطار الأملاك الوطنية العمومية[6] وعلى وجه الخصوص عندما يتعلق الأمر بشغل الأملاك العامة بشكل مؤقت أو الاستغلال الخاص للأملاك العامة بشكل تعاقدي.

إن الأملاك الخاصة للدولة حسب هذا القانون لم يرد ما يجعلها أن تكون محل امتياز، فيما يمكن أن تكون محل عمليات عقارية أخرى كالتنازل، التبادل، أو التأجير، العملية الأخيرة يمكن مقاربتها إلى امتياز منها إلى إيجار ضمن مدة محددة،

---

[4] المرسوم 91- 454المؤرخ في1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج.ر، عدد 60 بتاريخ 1991/11/24.

[5] المادة 23 من المرسوم 93-12 المؤرخ في 5/10 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر، عدد64 المؤرخ في1993/10/10.

[6] المادة 64 من القانون 08-14المؤرخ في 20 يونيو سنة 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في1990/12/1، ج.ر،عدد 44بتاريخ 3 غشت 2008.

بالنظر إلى تقدم إنجاز مشاريع الاستثمار التي لا تشكل حقوق عينية ولكن يمكن تحويلها إلى تنازل طبقا لدفتر الشروط.

الفرع الثاني: الأحكام المدخلة عن طريق قوانين المالية

سمح قانون المالية 1992 من خلال نصوصه[7] بإمكانية التخصيص بمقابل مالي أراضي خالية تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل بالتراضي لفائدة مستثمرين مقيمين وغير مقيمين.

قانون المالية لسنة 1994[8]، أدخل بدوره مجموعة من التعديلات ذات الصلة الهامة بمفاهيم ظلت سارية إلى غاية صدوره، حيث تتضمن المادة 118 التي ألغت المادة 161 في قانون المالية 1992 مع إدخال المادة 117من جانبه لتعريف جديد لشروط وكيفيات منح قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، و إلغاء المادة 161 سالفة الذكر، وضع حدا لنظام تخصيص القطاع السابق وأنشأ بالمناسبة، وضعية خاصة من المنظور القانوني فيما يتعلق بسريان النصوص القانونية المطبقة في ظل المادة الملغاة، بالفعل فالقراران الوزاريان بتاريخ 19-2-1992 المحددان لطرق التنازل عن الأراضي أصبحا بالضرورة لاغين بالأثر الفوري لإلغاء المادة 161 المذكورة، كما أوردت المادة

---

[7] المادة 161 من القانون91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر1991 المتضمن قانون لسنة المالية 1992، ج.ر، عدد 65، بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

[8] المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29-12-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر عدد 88، المؤرخة في 30 ديسمبر 1993.

الجديدة 117 من قانون المالية لسنة 1994 شروطا وكيفيات لتخصيص قطع أرضية على ثلاثة مستويات.

تعميم نظام الامتياز على جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، دون الاعتماد على المناطق الخاصة هذا من جهة ومن جهة ثانية فقد حددت هذه المادة كيفيات الامتياز بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني، لذلك وطبقا للمادة 117، فإنّ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن منحها بالامتياز لفائدة هيئات عمومية أو للمنفعة العمومية، الجمعيات، وحتى ذات الطابع السياسي، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، الأشخاص الطبيعية والمعنوية ضمن القانون الخاص، من أجل إشباع الحاجيات ذات النفع العام، سيما إنجاز مشاريع التجهيزات أو الاستثمار في إطار سياسة التنمية الوطنية.

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمكن أن تخصص عن طريق الامتياز، والمستفيدون هم الهيئات العمومية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، الجمعيات وحتى ذات الطابع السياسي، الأشخاص الطبيعية والمعنوية التابعة للقانون الخاص، والأراضي الممنوحة بالامتياز يجب أن تساهم في إشباع الحاجيات ذات النفع العام، وبالخصوص من أجل إنجاز مشاريع التجهيزات أو الاستثمار في إطار سياسة التنمية الوطنية.

المبادئ المعلنة بقانون المالية 1994 هي بدورها تعرضت للتعديل في مواضع محددة عن طريق أحكام جديدة بداية بقانون المالية 1996الذي عدل أحكام المادة 117 المذكورة أعلاه، بإدراج حق إضافي للمستفيدين من قطع أرضية في إطار الامتياز، حيث أصبح هذا الحق يسمح لصاحبه بتأسيس رهن

رسمي لفائدة هيئات القرض على الامتياز مستوعبا البناءات المشيدة على القطعة المعنية ضمانا لتسديد القروض الممنوحة لتمويل هذه المشاريع.[9]

هذا الحكم الجديد الذي يسمح برهن حق امتياز وارد على ملك خاص للدولة من شأنه طرح تساؤلات من المفروض أنّ إمكانية رهن ملكية عقار من الناحية النظرية لا يمكن أن تكون إلّا لمالك العقار (الدولة) حسب هذه الحالة، أمّا صاحب الامتياز له فقط حق استعمال فكيف يؤهله لرهن عقار ليس ملكا له[10].

أولا: أحكام مشتركة بين الامتياز والتنازل

[9] المادة 148 من القانون رقم 95-27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر عدد 82، بتاريخ 1995/12/31، وهذا من منطلق القواعد المنظمة لأحكام الرهن الرسمي في القانون المدني أن الرهن القانوني تمتد أثاره لتشمل كل الأموال الحاضرة والمستقبلية للمدين من منظور امتياز عام، بينما تقتصر في الرهن ألاتفاقي على أموال المدين الحاضرة فقط حماية له بقاعدة التخصيص المتضمنة في المادة 886 من القانون المدني التي تقتضي تعيين العقار تعيينا دقيقا وقت إبرام الرهن.

[10] لذلك تدارك المشرع حاليا هذا اللبس من خلال النص صراحة في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي، ج.ر، عدد85 بتاريخ 30 ديسمبر 2023، عن طريق النص بما يقضي أن الرهن لا يمس القطعة الأرضية موضوع الامتياز إلى غاية تحويله إلى تنازل.

بالنظر للصعوبات المطروحة بموجب الإجراءات الجديدة وفق أجل حماية الأملاك الخاصة للدولة وكذا الحافظة العقارية للجماعات المحلية فضلا عن شروط استعمال المساحات المعمرة أو القابلة للتعمير[11]، فقد تقرر أن التنازل بالتراضي لم يعد مسموحا به لفائدة الخواص لإشباع حاجيات خاصة من القطع الأرضية العمرانية والتي تشكل جيوبا عقارية ذات قيمة مالية، هذه الفئة من القطع تخصص حصرا لإنجاز التجهيزات العمومية وإنّ عمليات بيعها لا يمكن أن تكون إلّا بأسلوب المزايدة، و بالنسبة للقطع الأرضية التي تحتاج بالنظر لمساحتها الهامة لأشغال كبرى لتهيئتها بشبكة المنافع الضرورية، طبقا للتشريع المعمول به هي التي يمكن التنازل عنها بالتراضي لفائدة الوكالات العقارية أو التعاونيات العقارية المعتمدة قانونيا.

هذه الأحكام تم التأكيد عليها بموجب قانون المالية لسنة 1998[12] مع مجموعة من الأحكام الأخرى التي مست بالتعديل لأحكام المادة 117 من قانون المالية 1994، إذ أن القطعة الأرضية ملك خاص للدولة يمكن التنازل عنها بالبيع أو الامتياز عن طريق المزاد العلني، والامتياز يمكن تحويله إلى تنازل بمجرد الانتهاء من مشروع الاستثمار بطلب من صاحب الامتياز تحت التحفظات المنصوص عليها بأحكام التنازل.

---

[11] المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 383، المؤرخة في 1997/6/05.

[12] القانون 97 -02 المؤرخ في 31/ 12 /1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998ج.ر، عدد89 بتاريخ 02 رمضان 1418 هجري.

ضمن الشروط الخاصة بآجال إنجاز المشاريع للمستثمرين أصحاب القطع الأرضية بصيغة الامتياز فإنهم يستفيدون من إعفاءات للأتاوى الإيجارية المدفوعة وحق الامتياز يسمح للمستفيد منه الحق في طلب رخصة بناء، وتأسيس رهن رسمي لفائدة هيئات القرض على الامتياز والبناءات المشيدة على القطعة الأرضية، كما بالإمكان طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل بمجرد الانتهاء من أشغال الإنجاز للمشروع.

شراء القطعة الأرضية محل المشروع على أساس التنازل يكون حسب قيمة العقار وقت إبرام عقد الامتياز والاستفادة من خصم الأتاوى الإيجارية المدفوعة لا يكون إلّا عند تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه عامين من الأجل المحدد في عقد الامتياز لإنهاء الأشغال.

طالما أنّ كيفيات تطبيق هذه المادة غير محددة يستخلص إغفال الأحكام ضمن هذه المادة (51)، بأنها ضمن كثير من القطع الأرضية التابعة للدولة والتي تم التنازل عنها أو منحها عن طريق الامتياز كانت على أساس قرارات ولائية أو بمجرد الموافقة من اللجنة الوطنية لترقية الاستثمار.

في غياب النصوص التطبيقية للمادة 51 المشار إليها عن طريق تيلكس رقم 247 بتاريخ 23-7-2000،طلبت الإدارة المركزية التقيد بصيغة البيع بالمزاد العلني لكل عملية بيع أو امتياز.
على ضوء الثغرات المسجلة اتخذت الإدارة المركزية جملة إجراءات عن طريق المذكرة 2037 الصادرة بتاريخ 18-4-2005، الإجراءات الواجبة المتعلقة بعملية التنازل أو الامتياز

الواردة على القطع التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، الجيوب العقارية ذات القيمة العالية ضمن المحيط العمراني، الأراضي المخصصة ممنوعة من عمليات التنازل أو الامتياز ومبالغ تقييم التنازل وإتاوات الإيجار يجب أن تعكس القيمة الحقيقية للسوق العقارية، وكل تنازل أو امتياز على أراضي تابعة للدولة موجه لاستقطاب مشاريع استثمارية أو برامج ترقية عقارية يجب أن تخضع لزوما لترخيص مسبق بقرار الوالي، يكرس بعقد إداري مسجل ومشهر يتضمن مجموع التكاليف والشروط على حق الامتياز المرفق بدفتر الشروط المضبوط والمحدد وجوبا.

يجب أن يتضمن العقد طبيعة المشروع، آجال الإنجاز، الشروط المالية، شروط الفسخ تحسبا لحالة الإخلال بالشروط المحددة، ومدة الامتياز محددة ب 20 سنة قابلة للتجديد بعد أن كانت بين 20 و40 سنة.

ثانيا: تحويل الامتياز إلى تنازل

صاحب الامتياز له كامل الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل وبناء على طلبه، إلى اللجنة الوطنية لترقية الاستثمار، بشرط أن ينتهي من أشغال إنجاز المشروع الاستثماري على القطعة الأرضية وحتى يستفيد صاحب الامتياز من التحويل إلى تنازل يجب أن يقدم شهادة مطابقة إتمام المشروع مسلمة من مصالح التعمير.

صدر الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 /8/ 2006 المحدد لشروط الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمار، لإعادة

صياغة الشروط والكيفيات لمنح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للدولة لإنجاز مشاريع الاستثمار الذي ألغى أحكام المادة 117 من المرسوم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدل والمتمم، حيث تم تحديد مجال تطبيق الامتياز بتحديد الأراضي غير المرخصة للتنازل أو الامتياز وهي لأراضي الفلاحة، الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والضرورية لإنجاز مشاريع الاستثمار حسب مخطط التهيئة السياحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل محيطات البحث والاستغلال الطاقوي، القطع الأرضية الموجهة لبرامج الترقية العقارية.

ثالثا: طرق منح الامتياز

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة يتم التنازل عنها أو منحها بطريق الامتياز، إمّا بالمزاد العلني أو بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية التابعة للقانون الخاص، كما يمنح الامتياز لإنجاز المشاريع ذات الطابع الصناعي أو السياحي، ودون وجوب إجراء التنازل مباشرة يمكن أيضا منح الامتياز في عمليات الترقية العقارية.

مدة الامتياز حددت على الأقل ب 20 سنة قابلة للتجديد تحول إلى تنازل عندما يتعلق الأمر بمشاريع صناعية، سياحية، خدماتية، بعد إنجاز المشروع وتقديم شهادة المطابقة.

المطلب الثاني: الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل

أمام حجم التنازلات التي طالت الملكية الوطنية أصبح من الضروري إعادة النظر آليات الحفاظ على الذمة العقارية لأملاك الدولة مع مواصلة مسيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ولم يكن أمام السلطات العليا سوى تبني إجراء الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

الفرع الأول: حسب الأمر08-04 الملغى

إجراءات منح الامتياز وفق الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/9/1جاء ت لتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لإنجاز مشاريع الاستثمار، حيث ألغى أحكام الأمر 06 11 المؤرخ في 2006/8/30 وإجراءات المادة 82 من القانون 12/07 المؤرخ في 30/ 2007/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 فضلا عن الأحكام المخالفة المتضمنة في القانون 08/02 المؤرخ في 2002/5/8 المتعلقة بشروط إنشاء المدن الجديدة والقانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/07 المتعلق بمناطق التوسع السياحي[13].

أولا: الإجراءات

[13] التدبير الجديد أبقى على حق ملكية الدولة للوعاء العقاري فيما تقتصر ملكية صاحب الامتياز على المباني والهياكل والتجهيزات المقامة على القطعة الأرضية، بمجرد حصوله على شهادة المطابقة، مما يتيح له أيضا حق التصرف بحرية في هذه الممتلكات، ومما يتعين توضيحه أيضا أن كل إخلال بالالتزامات التعاقدية يفضي إلى الفسخ القضائي للامتياز.

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني[14] بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية ضمن العقار السياحي، وبقرار من وزير تهيئة الإقليم عندما تكون القطعة تابعة لمحيط المدن الجديدة، وبقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من اللجنة بنص يحدد عن طريق التنظيم.

ويمنح بالتراضي مرخص[15] من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص المشاريع التي تمثل أولوية وأهمية وطنية، وتساعد في إشباع الطلب الوطني على السكن، تساعد في خلق مناصب العمل والقيمة المضافة، أو تنمية المناطق الصحراوية والداخلية.

ثانيا: الشروط المالية لعقد الامتياز

يتم الامتياز عن طريق المزاد العلني مقابل دفع أتاوى إيجاريه سنوية[16]، وعندما يكون بالتراضي يتم دفع المقابل محددا

---

[14] المادة 5 من الأمر 08 -04 المؤرخ في 1/9/ 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 49 بتاريخ 2008/9/3.

[15] المادة 6 من الأمر 08-04 سابق الذكر.

[16] المادة 7 من المرسوم 152/09 المؤرخ في 2009/2/05 المتضمن شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق المزاد العلني أمّا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة وكذا الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة

من مصالح أملاك الدولة في حدود1/20 من القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية على أن تحين القيمة الإيجارية كل 11 سنة.

عملية الامتياز تكرس بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط يحدد برنامج محدد ومضبوط للاستثمار مع الشروط الخاصة بمنح الامتياز، مما يؤهل المستفيد من مزايا حق الحصول على رخصة بناء مع إمكانية تأسيس رهن رسمي لفائدة هيئات القرض على حق العيني العقاري (الامتياز) ضمانا للقروض الممنوحة لتمويل المشروع.[17]

ثالثا: تحقيق ملكية المباني المقامة فوق القطعة الأرضية ملكية تامة

للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، فإنّ عملية منح الامتياز عليها منظمة بالمرسوم التنفيذي 153/9 المؤرخ في 2009/2/5 المتضمن شروط و كيفيات منح الامتياز على العقارات المذكورة، ج.ر عدد 27، المؤرخة في 6 ماي 2009.

[17] منح وكالات لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة المرسوم رقم 175/12 المؤرخ في 2011/4/11 رقم 23 المؤرخ في 2011/4/22 من خلال التنظيم المشار إليه تم الإعلان عن هذه العملية بأنّها ذات منفعة عمومية، بمعنى اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية في حال كانت الأوعية العقارية كلها أو بعضها تشكل ملكية خواص و مهام إدارة أملاك الدولة في تحديد قيمة التعويض إدماج الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة متابعة قرارات نزع الملكية لغاية إشهارها للمحافظة العقارية وبهذه المناسبة رخصت المديرية العامة للأملاك الوطنية لمدراء أملاك الدولة بإعداد وكالات خاصة لصالح الوكالة المعنية.

بمجرد الانتهاء من بناء المشروع والتي تكرس لزوما بناء على عقد توثيقي وبمبادرة من صاحب الامتياز، فإن ملكية البناءات وحق الامتياز كحق عيني تعتبر قابلة للتنازل بعد الإنجاز الكلي والبدء في نشاط المشروع بتدخل الهيئات المعنية.

الأراضي التي تبقى مستثناة من منح الامتياز عليها[18] هي الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت ا لكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية مشروع إعانة من الدولة، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

الفرع الثاني: التعديلات المدخلة بموجب قوانين المالية على الامتياز المؤسس بالأمر 04/08

المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو2011 المتضمن قانون المالية التكميلي، المعدلة للمادة 03 من الأمر 04/08، أدخلت صيغة التراضي في منح الامتياز بدلا عن المزايدة، مما يعتبر تعديلا ضمنيا للمادة 07 من المرسوم 52/09على الأراضي الخاصة للدولة في مجال الاستثمار.

كلفت المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي عدلت في أحكام المادة 05 من الأمر 08/ 04 المذكور أعلاه، المدير ألولائي المكلف بالاستثمار بمنح الامتياز بدلا من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار،

[18] المادة 2 من الأمر 08-04 سابق الذكر.

على الأراضي ذات الطبيعة القانونية ملك خاص للدولة، والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة...[19]عدلت المادة 118 من القانون 19-14 المؤرخ في 12/ 12/ 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 أحكام المادة 05 المذكورة أنفا من الأمر 08-04 سالف الذكر، من حيث أنّ إجراء منح العقار العمومي الموجه للاستثمار بترخيص الامتياز يتم مباشرة بقرار ولائي بناء دوما على اقتراح المدير ألولائي المكلف بالاستثمار (مدير الصناعة والمناجم)، هذا الإجراء لم يسمح بتحقيق الأهداف المسطرة ولم يدم طويلا[20]، مما أدى إلى صدور المادة 118 أعلاه وأعيدت صلاحيات تقديم الاقتراح إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار[21].

---

[19] جميع الأراضي المعنية بالامتياز والمحددة بالمرسومين 09-152و 09-153 سالفي الذكر.

[20] المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 1180 مؤرخة في 2020/2/4، والملاحظ هو حجم التخبط في تغيير الإجراءات الذي يدل على عدم الدراسة الجدية مسبقا، وعدم الفعالية مما يجعل مناخ الاستثمار لا يتسم بالاستقرار، وهذا واضح في مسيرة هذه النصوص المعروضة في هذا البحث.

[21] ومنه تم ضمنيا إلغاء المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي أعطى صلاحيات للمدير المكلف بالاستثمار عوضا عن اللجنة والعودة إلى أحكام المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم هذه اللجنة والتي تكلف أساسا بـــ:

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية تحددها الولاية.

دور مديرية أملاك الدولة في عملية الامتياز يقوم على المساهمة على مستوى اللجنة بتشخيص الطبيعة القانونية مسبقا للعقارات التابعة لأملاك الدولة والمتوفرة من الناحية القانونية القابلة لاحتواء مشاريع استثمار مع الحرص على الاستعمال الرشيد والمثمن للعقار العمومي والسعي على تأسيس بنك للمعلومات يخص العقارات المبنية وغير المبنية المتوفرة، وكل صنف آخر (ملك خاص للدولة، أصول ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاط، أصول فائضة...إلخ)، كما تكلف ذات المصالح بالسرعة في تحرير وإمضاء عقود الامتياز ومتابعة شكليات تسجيله وإشهاره مع مواصلة التحصيل المنتظم للأتاوى المترتبة عن الامتياز مع المرافقة والمتابعة الدائمة على إقامة المشروع الاستثماري وكل إخلال يؤدي إلى المتابعة القضائية بإجراءات فسخ الامتياز بهدف تحرير الأمكنة وإن اقتضى الأمر مباشرة دعوى الطرد بالقوة العمومية.

- مرافقة جميع المبادرات للترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة لاستقبال الاستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي. وضع المعلومات بكل وسائل الاتصال لفائدة المستثمرين.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها وبدء الانجاز وتقدمه.

المبحث الثاني: البيوع (عمليات التنازل)[22]

هي من أهم العمليات العقارية التي تتسم بالتغير الظرفي، وقد شهدت تزايدا ملحوظا عقب التحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر عقب دستور 89 بمقتضى قانون الأملاك

[22] برأينا المتواضع إنّ عمليات التنازل و التي يصطلح عليها أحيانا بالبيوع شهدت تزايدا كبيرا بعد التحول السياسي والإيديولوجي الذي عرفته البلاد بعد أحداث 1988 في سياق التطورات الداخلية و العالمية ، ما انعكس على المنظومة التشريعية بداية بدستور 1989 وبالنتيجة تعديل مما تم تعديله تلبية لمتطلبات المرحلة، قانون الأملاك الوطنية والعودة إلى نظام ازدواجية النظام القانوني للملك الوطني، هذه الظروف الجديدة يمكن القول عنها أنّها أفرزت إصلاحات لم تكن مدروسة كما ينبغي، إذ في ظرف وجيز (عشرية ونصف) بدأ أثر فقدان الدولة لكم هائل من أموالها العقارية الخاصة بمسميات عديدة (دعم الترقية العقارية، دعم الاستثمار، تطهير المؤسسات العمومية...إلخ) كل الثروة المتنازل عنها لم تحقق النتائج المرجوة منها سواء على صعيد أزمة السكن أو على صعيد الاستثمار، بالمقابل أدت إلى ندرة في الحصول على العقار لمشاريع الدولة على المدى القريب بعد فترة معتبرة من تجميع هذه الثروة العقارية سواء غداة الاستقلال بعمليات أيلولة الأملاك الشاغرة أو بمقتضى عمليات أخرى كالتأميم، فكان من الضروري إعادة النظر في هذا الوضع المتفاقم مما حدا بالمشرع إلى اعتماد صيغة الامتياز كبديل فعال من شأنه تحقيق نفس الأهداف المرجوة دون إنقاص للذمة العقارية للجماعة الوطنية إن على المدى القريب أو البعيد.

الوطنية 90/ 30 المؤرخ في 1/ 1990/12 المعدل والمتمم في إطار التوجه العقاري المسطر بالقانون 90/ 25 المؤرخ في 18/ 1990/11 المتضمن التوجيه العقاري، وأصبح بإمكان الدولة التنازل عن أملاكها الخاصة في إطار الوظيفة الاقتصادية والمالية للملك الخاص، حيث نصت المادة 89 من القانون المنظم على ما يلي: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير..."[23].

وتختلف أحكام التنازل حسب النصوص التشريعية والتنظيمية، فإمّا تخضع لقواعد عامة كالبيع بالمزاد العلني أو البيع بالتراضي في حالات استثنائية، ويمكن أن تتم ضمن قواعد خاصة كما هو الحال بالنسبة للترقية العقارية والاستثمار الوطني[24].

المطلب الأول: التنازلات التي تخضع لقواعد عامة

[23] بضياف هاجر، سناء الشيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، مقال منشور بمجلة القانون والمجتمع، مجلة علمية محكمة تصدر من جامعة أدرار، م 09، ع 01، ص 311 إلى 313.

[24] حسب المواد 90-91-92 من المرسوم التنفيذي 12 -427 سالف الذكر.

بهدف تثمين ممتلكات الدولة فإن عمليات البيع أو التأجير عن طريق عرضها في المزادات العلنية يعتبر إجراء ذو أولوية، أما البيع بالتراضي فيجب توفر ما يبرر أن يصب في المصلحة الوطنية.

الفرع الأول: البيع بالمزاد العلني

تتم المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط تعده مصلحة أملاك الدولة ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عنها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة على الأقل 20 يوما قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية[25]، وتمر بمراحل هي:

التصريح من الوالي بالبيع بعد استشاره مديرية أملاك الدولة. على أن يتم البيع وفق الأحكام المنصوص عليها قانونا، وخاصة دفتر الشروط الذي تعده أملاك الدولة. أما الإعلان عن المزايدة فيكون في الأماكن العمومية عن طريق الصحافة قبل 20 يوما من العملية. ويتم تحديد القيمة التجارية للعقارات المراد بيعها من طرف نفس المصالح.

الفرع الثاني: البيع بالتراضي

[25] الفقرة 2 من المادة 90 من نفس المرسوم التنفيذي سالف الذكر.

كحالة استثنائية نصت عليها المادة 91 من المرسوم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يمكن أن تباع الأملاك الخاصة التي ألغي تخصيصها أو غير المخصصة والتي لم تعد صالحة لاستعمال المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق التراضي وذلك لفائدة كل من، الولايات، البلديات والهيئات العمومية، والمؤسسات العمومية الاقتصادية، والجمعيات، الخواص في حالات الشيوع، الأراضي المحصورة، الشفعة القانونية.، الجوار عندما تكون مساحة قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشكل وحدة عقارية قابلة للبناء، أو إذا كان استعمال هذه الأخيرة بصفة عادية بمفهوم قواعد التعمير والبناء.[26]

وفي حالات ضرورة إعادة إسكان الملاك الذين انتزعت ملكيتهم، وفي حالة إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين في المزاد العلني كما يمكن التنازل بشرط مبدأ المعاملة بالمثل لصالح الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها والبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر.

---

[26] نشير هنا إلى أحكام المادة 47 من قانون المالية 2005 وهي التي تبناها ضمنيا المرسوم 12/427 المذكور سابقا من خلال مادته 91 وحالة الجوار تعتبر مستحدثة إذ لم تكن مدرجة بالمادة 11 من المرسوم 91- 454 الملغى، والغرض من العملية هو تسوية المساحات الزائدة والتي تعود في أصل ملكيتها إلى الدولة، عندما لا تشكل هذه الزيادة قطعة أرض عندئذ لا يبقى للإدارة سوى التخلي عنها، كما يبقى معلوما أنّ هذا الإجراء لا يمس إلاّ العقارات الخاضعة لعملية المسح العام، أمّا تلك غير الممسوحة تبقى الآلية القانونية لتسويتها هي قانون مطابقة البنايات 08-15 لسنة 2008.

المطلب الثاني: التنازلات التي تخضع لقواعد خاصة

كثيرا ما شكل بعث النشاط الاقتصادي هاجسا وشغلا شاغلا للسلطات العليا للبلاد، دون إغفال الدور الاجتماعي للدولة بهذه الهدف فإن الدولة بصفتها المالك الرئيسي طرحت في السوق العقاري أوعية عقارية هامة وبأثمان محفزة في مجال ترقية السكن العمومي المدعم بمختلف صيغه ومراحل تطوره بالدرجة الأولى، والسكن الخاص في مناسبات أخرى على غرار نظام التعاون العقاري والاحتياطات العقارية، وبنفس الحرص فإن حجم التنازلات الموجهة للاستثمار التي بلغت في إحصائيات سابقة ما يربو عن 100000هكتار منها 35000 هكتار لوحده خصصت للاستثمار الصناعي دون إغفال امتيازات الثمن الذي تمت به عمليات التنازل هذه.

الفرع الأول: التنازل في إطار الترقية العقارية

كثيرا ما ارتبط نشاط الترقية العقارية بالسياسة الاجتماعية للدولة والتي تعود لفترة ما بعد الاستقلال دون التخلي عن هذا النهج حتى أصبح راسخا لدى أي نظام سياسي جزائري كمبدأ لا يمكن تجاوزه، وقد لعب المرسوم التشريعي 93-03 [27] دورا في بعث النشاط العقاري خصوصا أمام القطاع الخاص باعتبار هذه الفترة قريبة من التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها البلاد وبعد دستور 1989 بشكل خاص، أجاز المشرع بغرض تمليك المستفيدين من السكنات، وكذلك الأمر بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري أين يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل

[27] المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في1993/3/1 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14 بتاريخ 3-3-1993.

بغرض إشباع الحاجة الوطنية للسكن، ليكرس مفهوم جديد وأوسع للترقية العقارية عن طريق القانون 11-04[28] تداركا للنقائص المسجلة في التشريع السابق الملغى، من خلال تأطير كثير من العمليات المرتبطة بالترقية العقارية والصرامة فيها، وتحديد واجبات والتزامات المرقي العقاري، مع ضبط مضمون وشكل نظام الملكية المشتركة بشكل متأخر نوعا ما[29]، ونموذج إعداد العقود.

بالرغم من التوجه للقطاع الخاص في معظم أحكام قانون الترقية العقارية ونصوصه التطبيقية، إلا أن القطاع العمومي لازال يلعب الدور الرئيس، وذلك من خلال المرقين العموميين، مما يستدعي تخصيص العقار العمومي المناسب لهذه الأنشطة المدعمة بمختلف صيغها.

خلافا لأحكام المادة 91 من المرسوم التنفيذي 427/12المذكور سابقا، يمكن أن تباع بالتراضي الأملاك الخاصة للدولة سواء مبنية أو غير مبنية، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين أو خواص على أساس دفتر شروط[30]، كما يمكن الاستفادة من تخفيض سعر هذه الأراضي إذا كانت موجهة لاستيعاب مشاريع السكن المدعم بحسب المادة 93 من ذات المرسوم.

---

[28] القانون 11-04 المؤرخ في 2011/2/17 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد14 بتاريخ 6-3-2011.

[29] المرسوم المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، عدد14 بتاريخ 2014/3/16.

[30] حسب المادة 92 من نفس المرسوم 427/12 سابق الذكر.

للإشارة فقط فإنّ هذا النوع من التنازلات يتم في البداية على شكل امتياز ثم يتم تحويله إلى تنازل بعد إتمام البناء،[31] علما أن هذا الإجراء لم يتأثر بالأمر04/08 سابق الذكر المتعلق بمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل فيما يخص هذا الشرط.

الفرع الثاني: التنازل المتولد عن الامتياز الاستثماري

لقد مرت هذه العملية بتطور تاريخي في إطار بعث النشاط الاقتصادي ودعم الاستثمار تماشيا مع النهج المتبع من الدولة في سياق الإصلاحات بدءا من المرسوم التشريعي 18/93 حيث نصت المادة 117 منه على إمكانية منح الهيئات العمومية ذات الطابع غير السياسي والمؤسسات العمومية الاقتصادية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص أراضي تابعة للأملاك الخاصة الوطنية في إطار سياسة التنمية، كما أنّ هذا الحق العيني المتمثل في الامتياز يمكن تحويله إلى تنازل بعد إنجاز المشروع وتقديم المطابقة.[32]

---

[31] المرسوم التنفيذي 15-281 مؤرخ في 26 -10-2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 58 بتاريخ 4-11 -2015 ص6.

[32] لأكثر تفصيل يرجى الرجوع إلى عملية الامتياز وتطورها التاريخي لارتباطها كثيرا بالاستثمار الوطني.

ومن خلال تعديلات قانون الأملاك الوطنية بعد 2008 أصبح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل الوسيلة الوحيدة لمنح العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة، ولم يقتصر الأمر على الأملاك الخاصة بل أدرج القانون المنظم من خلال نفس النص إمكانية تأسيس حقوق عينية على الأملاك العامة الوطنية من خلال المواد 64 وما يليها، في محاولة للمشرع الجزائري إقحام الأملاك العامة في الدور الاقتصادي كما فعل نظيره الفرنسي، لكن دون تكريس العملية بعقد تنازل.

أولا: منح العقار الاقتصادي

عاد المشرع من جديد من خلال صياغة قانونية جديدة لقانون الاستثمار الوطني[33] الذي حاول فيه أن يلملم من محاسن التجارب السابقة وتجنب ما أمكن من انتقادات ، وهدفه في ذلك إنشاء مناخ اقتصادي جالب للاستثمار الداخلي والخارجي على حد سواء، ومؤسس لتنمية مستدامة عن طريق تطوير قطاعات ذات أولوية تمكن من خلق قيمة مضافة مع تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني، مع أولويات التحول التكنولوجي والابتكار واقتصاد المعرفة، ضمن مبادئ الشفافية و الحرية والمساواة، وفي سياق تنفيذ هذه الأهداف أصدر المشرع الجزائري جملة من النصوص التطبيقية، من ضمنها المرسوم التنفيذي المحدد

[33] القانون 22-18 المؤرخ في 24-07-2022 المتضمن قانون الاستثمار، ج ر، عدد 50 بتاريخ 28-7-2022.

لمكونات العقار الاقتصادي[34] لإنجاز مشاريع استثمارية عبر آلية الامتياز على الأراضي التابعة للدولة[35] وبنفس التاريخ صدر مرسوم آخر ينص على شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل[36] ليمتد بأثره المباشر ضمن نطاق زمني رجعي إلى صفقات القانون السابق في محاولة لجعل المستثمرين على قدم المساواة.

تلعب مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي دورا هاما في الدراسة المسبقة لتوفر العقار من الناحية القانونية والفعلية التي تجعل منه قابلا للمنح دون اعتراض أي إشكالات أو منازعات مستقبلية، وهذا بالتنسيق مع الهيئات المكلفة بالعقار الاقتصادي،[37]وقد حاول المشرع هذه المرة تجسيد نظرية تقسيم العملية بتكليف كل وكالة من الوكالات المستحدثة بنوع العقار

---

[34] مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28-12-2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي، ج ر، عدد85 بتاريخ 30-12-2023.

[35] للإشارة فإن المادة 2 من هذا المرسوم تكاد تنطبق تماما مع المرسوم السابق الملغى المتمثل بالمرسوم 09-153 سالف الذكر، سيما المادة 7 منه.

[36] مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28-12-2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز، ج ر، عدد85 بتاريخ 30-12-2023

[37] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنشاة بموجب المادة 18 من قانون الاستثمار سالف الذكر، والمجلس الوطني للاستثمار المستمر في صلاحياته بموجب المادة18 من نفس القانون.

الاقتصادي الخاص بها[38] من حيث كونه صناعيا أو سياحيا أو حضريا، في محاولة تبدوا لخلق تنافسية قطاعية يسهل من خلالها متابعة النتائج على مستوى هيئات اللاتمركز والوزارات الوصية.

ثانيا: التسجيل عبر المنصة الرقمية

تجدر الإشارة إلى أن التشريع الحالي الخاص بالاستثمار أوجب التسجيل لجماعة المستثمرين الباحثين عن العقار الاقتصادي، لتجسيد مشاريعهم التسجيل في المنصة الرقمية لزوما، وهي خطوة من خطوات رقمنة القطاع العقاري ضمن مشروع أكبر في السعي لبلوغ أفق الحكومة الإلكترونية، هذه الآلية تسمح بتجاوز كل أشكال المحاباة التي أساءت لواقع الاستثمار كثيرا في الفترات السابقة، وتساعد في بث الشفافية في انتقاء العرض الأفضل من الهيئات الاستثمارية المستحدثة على المستوى المركزي تحت الإشراف المباشر للوزارة الأولى، ضمن أجال معقولة، يسمح فيها بتقديم الطعون على أعلى مستوى.

الفرع الثالث: عمليات التنازل ضمن أطر أخرى

أولا: التنازل عن العقارات المبنية

التنازل في إطار القانون 81/ 01 الملغى[39]، ثم المرسوم 03/269 المؤرخ في 2003/07 الملغى هو الآخر، هي نصوص

---

[38] الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الوطنية للعقار الحضري حسب المراسيم التنفيذية 23-488 و23-489و23-490 على التوالي.

قانونية خاصة استعملت لأغراض اقتصادية واجتماعية كأساس للتصرف في أملاك عقارية بشكل مستقل عن قانون الأملاك الوطنية، بعمليات التنازل عن عقارات ذات طابع سكني، مهني، وتجاري تؤول في معظمها إلى الدولة، وإلى هيئات عمومية ذات صلة بالعقار.

إن ملكية الدولة للعقارات الشاغرة إثر مغادرة الملاك الأجانب في فترة الاستقلال، تكرست بالأمر102/66 المؤرخ في 1966/5/6، هذه العملية مكنت من الحصول على قدر كبير من السكنات، المحلات التجارية، المهنية، أو الحرفية والتي بقيت منذ إعلان شغورها تحت تسيير مباشر لمصالح السكن الولائية سابقا، لتستبدل بديوان الترقية والتسيير العقاري فيما بعد.

القانون 01/81 استهدف شريحة الأملاك المذكورة المستغلة قبل 1981/1/1 التابعة للدولة، أو الجماعات المحلية، دواوين الترقية العقارية، المؤسسات، الهيئات الإدارية، بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة، لفائدة الشاغلين المنتظمين[40] كما يمكن الشراء بالتقسيط بالثمن المقدر من ذات المصالح، تحتسب فيه المبالغ المدفوعة كبدل للإيجار، كما أدخلت عدة امتيازات أخرى في سياق هذا القانون، لتستمر السياسة

---

[39] القانون 01/81 المؤرخ في1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية للاستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي، ج رعدد06 بتاريخ1981/02/10.

[40] المرسوم رقم 48/68 المتضمن القانون الأساسي لشغل العقارات ذات الاستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي المؤرخ في 1968/04/28.

الاجتماعية للدولة عن طريق القانون المؤرخ في1986/02/04 لتسوية وضعية السكنات الجديدة[41] واستمر القانون01/81 عشريتين تضمنتا كثيرا من الامتيازات بعد إقحام نصوص تعديليه وتكميلية منها ما ذكرناه ومنها ما لم يذكر إلى غاية إعلان الانتهاء من سريان هذا القانون عن طريق المادة 40 من قانون المالية 2001، لتصدر بعد ذلك عدة نصوص في نفس السياق.

ثانيا: التنازل في إطار تطهير المؤسسات العمومية

انتهجت الدولة الجزائرية عقب دخول مرحلة اقتصاد السوق سياسة الإصلاحات الاقتصادية القائمة على التطهير لكل مظاهر الاقتصاد المسير وكانت وضعيات المؤسسات العمومية بمختلف أنواعها في معظمها تخضع لدعم الدولة لاستمرار نشاطها مما شكل عبئا على خزينة الدولة، ليصبح الخيار أمام هذه المؤسسات إما مواصلة النشاط، وإما الحل والتصفية.

سواء تعلق الأمر بالمؤسسات العمومية الاقتصادية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري فقد تم التنازل عن الأملاك المشغولة من طرف هذه المؤسسات في إطار احتياجاتها من خلال المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 9/9/

[41] القانون 03/86 المعدل والمتمم للقانون 01/81 سالف الذكر، المؤرخ في 1986/02/04 المتضمن التنازل الفوري أو بالتقسيط عن السكنات الجديدة، الذمة العقارية الإيجارية العمومية، ج ر عدد05 بتاريخ 1986/2/5.

1993، بينما عالج المنشور الوزاري المشترك رقم 06 المؤرخ في 17/ 2/ 1993 المؤسسات العمومية المحلية.[42]

خاتمة

منذ عودة المشرع الجزائري إلى تبني مفهوم ازدواجية الأملاك الوطنية سنة 1990، مقابل النظام الأحادي للملكية الذي جسده قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984، فان مسيرة التحديث والتكييف لم تزل تطال التشريع العقاري الوطني، بغية إحداث المرونة الكافية والاستخدام الأمثل لتحقيق الفعالية الاقتصادية اللازمة، كما هو الشأن في تعديل قانون الأملاك سنة 2008، أو حتى نصوص أخرى ذات أثر مثل قانون الاستثمار الحالي لسنة 2022، ومحطات تعديل التشريع تكاد تبدوا معدودة ولها مبرراتها المختلفة سياسيا، واقتصاديا، واجتماعيا، غير أن النصوص التطبيقية وتنفيذ مختلف هذه الأحكام أظهر كثيرا من التذبذب، وحالة عدم الاستقرار، أو ما يوصف بعدم الثبات التشريعي، ليس بين النص ونظيره فحسب، بل أحيانا بين النص وتطبيقاته، كما هو الحال بإعلان المزاد العلني سبيلا واحدا لمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كمبدأ رئيسي، ليتم تجاوزه بسرعة بتشريع مالي.

---

[42] التعليمة رقم 01 المؤرخة في1993/9/9 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بكيفية تطهير المؤسسات العمومية، ثم التعليمة رقم 02 المؤرخة في 9/9/ 1996، بنفس الموضوع، مع إعمال نص المادة 23 من قانون المالية 1994.

إن الفترة الممتدة منذ 1990 شهدت تحت عناوين التنازل أو الامتياز المفضي إلى تنازل تحول قدر هائل من أملاك الدولة يماثل ما تم تجميعه قبل ذلك التاريخ، لذلك فان محطات التقييم ضرورية لبحث مدى نجاعة هذه السياسات مقارنة بمختلف الأهداف المحققة اجتماعيا كمشكل الإسكان، واقتصاديا كترقية الاستثمار، في مقابل مشكل ندرة العقار الوطني حاليا، كما خلص البحث إلى نشاط التشريع المالي المكثف تعديلا وتكميلا إزاء جملة النصوص مما يطرح التساؤل عن الهوة بين سلطة التشريع المخولة بمجال العقار وسلطة التنفيذ التي تسعى دائما بإعادة النظر، وجانب أخر اتضح لنا عن دور مرفق إدارة أملاك الدولة الذي له باع طويل في تنفيذ أحكام التشريع وأحيانا الاجتهاد في التأويل وسد الفراغ التشريعي بتبعية سلمية للإدارة المركزية للأملاك الوطنية تحت سلطة وزارة المالية، مقابل سلطة الوالي المخول لإصدار أهم القرارات الإدارية لتجسيد مختلف عقود التسيير العقاري، لا شك أن التوافق لن يتأتى دائما في هذا العمل الذي يقتضي التجانس وفق مبدأ المشروعية.

في الوضع الحالي، وأمام نقص العقار الوطني لا يسع جميع الفاعلين إلا الاستغلال الأمثل للعرض المتوفر بأعلى درجات التجانس بين سلطات وهيئات المركز واللاتمركز الإداري، وفق ما يمليه التشريع الحالي، وبالأخص في نسخته المتعلقة بالاستثمار، كما أن مجهودات رقمنة القطاع العقاري لازالت لم تصل الى مفاصل عمليات التسيير ولم تبلغ إلى التعريف بأملاك الدولة بشكل موثق، الأمر الذي يستدعي تكثيف الجهد.

قائمة المصادر و المراجع المعتمد عليها:

النصوص القانونية:

القانون 01/81 المؤرخ في1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية للاستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي، ج. ر، عدد 06 بتاريخ 1981/02/10، الجزائر.

القانون 03/86 المعدل والمتمم للقانون 01/81 سالف الذكر، المؤرخ في 1986/02/04 المتضمن التنازل الفوري أو بالتقسيط عن السكنات الجديدة، الذمة العقارية الإيجارية العمومية، ج ر عدد 05 بتاريخ 1986/2/5، الجزائر.

القانون 90-30 المؤرخ في1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر، عدد52، بتاريخ 1990/12/2، الجزائر.

القانون91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر1991 المتضمن قانون لسنة المالية 1992، ج.ر، عدد 65، بتاريخ 1991/12/18، الجزائر.
القانون 97 -02 المؤرخ في 31/ 12 /1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998ج.ر، عدد ،89، بتاريخ 02 رمضان 1418 هجري، الجزائر.
القانون 08-14 المؤرخ في20 جويلية سنة 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في1990/12/1، ج.ر، عدد 44 بتاريخ 3 اوت2008، الجزائر.
القانون 11-04 المؤرخ في 2011/2/17 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14 بتاريخ6-3-2011
القانون 22-18 المؤرخ في 24-07-2022 المتضمن قانون الاستثمار، ج ر، عدد 50 بتاريخ 28-7-2022، الجزائر.
الأمر المؤرخ في 13 أبريل 1943 المعدل والمتمم للتشريع المطبق في الجزائر، المواد من 52 إلى59، والمرسوم رقم 56-950 المؤرخ في21 سبتمبر 1956 حول التنازلات والامتيازات المجانية عن العقارات التابعة للدولة في الجزائر.
الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر، عدد82، بتاريخ 1995/12/31، الجزائر.
الأمر 08 -04 المؤرخ في 1/9/ 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 49 بتاريخ 2008/9/3، الجزائر.
المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/3/1 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14 بتاريخ 3-3-1993، الجزائر.
المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر، عدد 64 المؤرخ في 1993/10/10، الجزائر.

المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29-12-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر عدد 88، المؤرخة في 30 ديسمبر 1993، الجزائر.
المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14 بتاريخ 2014/3/16، الجزائر.
المرسوم التنفيذي رقم 68-48 المؤرخ في 1968/04/28 المتضمن القانون الأساسي لشغل العقارات ذات الاستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي، الجزائر.
المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج.ر، عدد 60 بتاريخ 1991/11/24، الجزائر.
المرسوم التنفيذي 152/9 المؤرخ في02/ 2009/05 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد27، بتاريخ 2009/05/06، الجزائر.
المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 -10-2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 58 بتاريخ 4-11 -2015، الجزائر.
المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28-12-2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ج ر، عدد85 بتاريخ 2023/12/30، الجزائر.
المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28-12-2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد85 بتاريخ 30-12-2023، الجزائر.

المقالات:
- بضياف هاجر سناء الشيخ، آليات الحد من الغش الضريبي في البيوع العقارية، مجلة القانون والمجتمع، مجلة علمية محكمة تصدر من جامعة أدرار، م 09، ع 01، د.س.ن، ص 311 إلى 313، الجزائر.

المذكرات والتعليمات:
- التعليمة رقم 01 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المؤرخة في 1993/9/9 المتعلقة بكيفية تطهير المؤسسات العمومية، ثم التعليمة رقم 02 المؤرخة في 9/9/ 1996بنفس الموضوع، غير منشور .
- المذكرة رقم 383 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 1997/6/05، وزارة المالية، غير منشور.

المذكرة رقم 1180 مؤرخة في 2020/2/4 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، غير منشور.