

دور الوكالة الجزائرية في تسيير وتنظيم العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23

*The role of Algerian agency in organizing and conducting economic estate under the law 23/17*مراحي ذهبية¹، مبروك حدة²¹ جامعة العربي تبسي تبسة (الجزائر)، dahbia.merahi@univ-tebessa.dz

عنوان المخبر: مخبر القانون المقارن والدراسات الاجتماعية والاستشرافية، جامعة تبسة

² جامعة العربي تبسي تبسة (الجزائر)، hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

تاريخ النشر: 2026 / 06 / 11

تاريخ القبول: 2026 / 06 / 02

تاريخ الإستلام: 2024 / 05 / 30

ملخص:

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من المؤسسات الفاعلة لتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال اشرافها ومتابعتها لمختلف الاستثمارات في الوطن، وهو ما جعل المشرع يعيد النظر في الصلاحيات الموكلة لها من خلال سن قانون رقم 17/23. ولما كان العقار الحلقة الأساسية في الاستثمار قام المشرع بإنشاء هيئات مهمتها تنظيم عملية استغلال العقارات الموجهة للاستثمار من خلال تحديد كفاءات عملها وحصر صلاحياتها تماشيا مع التوجهات الاقتصادية الرامية الى تحسين استغلال هذا النوع من العقارات التي يعد من اهم انشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية. وعليه تهدف هذه الدراسة إبراز الدور الفعال للوكالة في توجيه وتنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وبالنسبة تأكيد على مركزية اتخاذ القرار في منح العقار الاقتصادي الذي اصبح يتم على المستوى الوطني بموجب قرار صادر عن الوكالة. الكلمات المفتاحية: الاستثمار الأجنبية؛ العقار؛ العقار السياحي؛ العقاري الصناعي؛ العقار الاقتصادي؛ المواقع السياحية؛ الوكالة؛ ترقية الاستثمار؛ عقد الامتياز

Abstract:

The Algerian Agency for Investment Promotion is one of the effective institutions established to achieve economic development through the supervision of various investments in the country; this has led the Algerian legislator to reconsider its powers by enacting Law 17/23. Since the estate is the essential link for investment, the legislator has established bodies designed to regulate the exploitation of real estate designed for investment by determining how they work as well as their powers. This has been in keeping with the economic orientations aimed at improving the exploitation of this type of estate, which are considered one of the most important concerns in the economic and legal arena.

Accordingly, this study endeavors to elucidate the pivotal role undertaken by the Agency in directing and regulating of Industrial estate designated for investment purposes, thereby reinforcing the centralization of decision-making authority pertaining to the allocation of such estate, which is exclusively conferred at the national level pursuant to a formal resolution promulgated by the Agency.

Keywords: Agency؛ contrat de concession؛ estate؛ Foreign Investment؛ immobilier industriel؛ Industrial estate؛ Investment Promotion؛ tourism destination؛

المقدمة:

شهد تسيير وتنظيم العقار الاقتصادي تداولاً على المستوى الوطني والمحلي بين السلطات المركزية والمتمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والمجلس الوطني للاستثمار، والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والسلطات المحلية المتمثلة في الشباك الوحيد اللامركزي، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وفي ظل غياب قواعد تسيير فعالة للعقار الاقتصادي ما نتج عنه كثرة القوانين التي سعى من خلالها المشرع الجزائري تنظيم العقار الاقتصادي، ونظراً للدور الفعال الذي يلعبه في تفعيل التنمية الاقتصادية باعتباره مجال خصب للاستثمار كان على المشرع إضفاء نوع من الحماية بضرورة سن القانون الجديد رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بحثاً للطمأنينة وجلباً للاستثمار. وأمام تعدد هذه الهيئات كان لا بد من وضع سياسة عقارية من خلال معالجة هذا الإشكال.

فضعف الوسائل القانونية في تسيير العقار الاقتصادي بواسطة هيئات إدارية مهامها تسيير وتنظيم العقار الاقتصادي دون أي امتياز من امتيازات السلطة العامة، وبما أن طبيعتها القانونية تحتم عليها المخاطرة التجارية أعادة النظر في الإطار القانوني لهاته الهيئات من خلال إعادة النظر في مهامها، خاصة فيما يتعلق باستغلال العقار الاقتصادي. وعليه فقد أعاد المشرع الجزائري تنظيم وتشكيل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مع تغيير تسميتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومنحها دور تنظيم وتسيير ومنح العقار الاقتصادي، على ضوء المبادئ التي كرسها قانون الاستثمار الجديد 18/22 المتعلق بترقية الاستثمار القائمة على مبدأ حرية الاستثمار ومبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات، فالمستثمر يبحث عن مناخ استثماري بمعايير عالمية، ضف إلى ذلك وجوب إعادة النظر في دور الوكالة في المجال الاقتصادي الأمر الذي يتطلب تطوير وتفعيل دورها في تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي وجعلها أداة فعالة في مجال العقار وليس مجرد أداة تنفيذ سياسة الدولة فقط.

أهداف الدراسة:

تهدف هاته الدراسة إلى تسليط الضوء على القانون 17/23 الجديد والمستجدات المتعلقة بصلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. إبراز مفهوم العقار الاقتصادي وأنواعه، وشروطه، وطرق اقتنائه.

تبيان مدى مساهمة قانون 17/23 في تشجيع الاستثمار العقاري الاقتصادي عن طريق عرض واقع العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والتابع للأموال الخاصة للدولة في الجزائر والمشاكل التي يواجهها بالإضافة الى عرض الإجراءات والتدابير المتخذة من طرف الدولة لإعادة استغلاله.

أهمية الدراسة:

ومن هنا يتضح أهمية الدراسة في محاولة اظهار الجهود المبذولة للدولة من اجل ترقية الاستثمار وجلب رؤوس الأموال الأجنبية قصد تجاوز المصاعب الاقتصادية، ولا يتسنى ذلك الى عن طريق تفعيل الاستثمار وجلب الاستثمارات خاصة منها الأجنبية. لذلك اوجد المشرع العديد من المهام المستحدثة للوكالة في ظل القانون 17/23 لتوفير الدعم والمساندة للمستثمر سواء الوطني او الأجنبي لتحقيق التنمية الاقتصادية. تسهيل إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي الموجه للمشاريع الاستثمارية وحل مشكلة ندرة العقار الاقتصادي بالنسبة للمستثمرين ووضع حد للتلاعب بالعقار الاقتصادي من خلال القضاء على المستثمرين الوهميين وجلب عدد أكبر من المستثمرين المحترفين في مجال الاستثمار العقاري.

منهج الدراسة:

وللوصول الى نتائج يمكن الوثوق بها اتبعنا في هذه الورقة البحثية المنهج الوصفي من خلال التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي واحكامه في القانون 17/23، والمنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل القانون 17/23 وهو ما يسمح لنا بإبراز ما تضمنه من اليات جديدة في النظام القانوني للعقار الاقتصادي والبحث عن مدى فعالية هذه الصلاحيات في تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ولن يتسنى لنا ذلك الا من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:

الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إرساء قواعد قانونية متكاملة تهدف الى تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي من اجل التنمية الاقتصادية؟

ومن أجل الإجابة عن هذه الإشكالية سوف نتطرق الى مفهوم العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة في (المحور الأول) ثم دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير وتنظيم العقار الاقتصادي في (محور ثان).

المحور الأول: مفهوم العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة الوطنية والموجه للاستثمار

اقر المشرع إعادة النظر في القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي حيث ألغى أحكام الأمر رقم 04/08 (الأمر رقم 08-04، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008). الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة

للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية نظرا للصعوبات والعراقيل التي واجهت المستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء بغية تشجيع الاستثمار في كل القطاعات.

ويعد العقار الاقتصادي الموجه للعملية الاستثمارية من بين الآليات الأكثر فاعلية في جلب الاستثمار سواء المحلي أو الأجنبي عن طريق توفير فرص العمل وزيادة الصادرات وجلب التكنولوجيا، ورؤوس الأموال الأجنبية، وعلى هذا الأساس سنحاول تسليط الضوء على هذا العقار عن طريق التطرق إلى تعريفه والامام بجوانبه نظرا لقيمتة كأداة اقتصادية، بما في ذلك التعرض للتعريف التشريعي وهكذا يتم استخلاص مختلف الشروط التي يتمتع بها عن دونه من الأملاك الأخرى والتطرق لهذه النقاط هو جوهر هذه الدراسة من حيث تحديد تعريف العقار الاقتصادي ومكوناته وشروط اكتسابه صفة العقار الاقتصادي وطرق اقتنائه. (المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007).

أولا: تعريف العقار الاقتصادي

استخدم المشرع العقار الاقتصادي لأول مرة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كون العقار الاقتصادي أوسع وأشمل من العقار الصناعي والعقار السياحي والعقار الحضري إلخ، وهذا الأخير لا يشمل سوى جزء من العقار الاقتصادي وعليه ورد مصطلح العقار الاقتصادي العمومي في نص المادة أعلاه، بقولها "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي".

كما نص قانون الولاية 07/12 (قانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فبراير 2012)، على تسهيل الاستفادة من العقار الاقتصادي، كما نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 على مصطلح العقار الاقتصادي. (المرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006).

أما قانون الاستثمار 18/22 لم يذكر العقار الاقتصادي وإنما جاء في المادة 6 منه "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون عن أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة". (القانون رقم 18/22، المؤرخة في 28 يوليو سنة 2022).

وعليه من استقراء هذه النصوص المشرع لم يرد أي تعريف للعقار الاقتصادي سواء في النصوص التشريعية أو التنظيمية التي أصدرها حتى المتعلقة بالاستثمار، بل اهتم بتنظيم قواعده، وأحكامه وهذا راجع لكون وظيفة المشرع هي إصدار القوانين وليست التعريفات، ومع ذلك خرج المشرع عن المألوف بصدر قانون 17/23 السالف

الذكر حيث أعطى تعريفا للعقار الاقتصادي بموجب نص المادة 4 منه، ولفهم العقار الاقتصادي سنحاول عرض التعريف التشريعي للعقار الاقتصادي ثم البحث عن الأوعية التي يشملها.

ثانيا: التعريف التشريعي للعقار الاقتصادي:

عرّف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي، بموجب نص المادة 04 عن القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه " كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار". (القانون رقم 17/23 ، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023).

ومن خلال هذا التعريف يمكن إثارة عدة نقاط فقد ورد في الشق الأول من التعريف تصنيف العقار الاقتصادي حيث لم يعرف العقار الاقتصادي وإنما ذكر أنواع العقارات سواء التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو كل ملك عقاري خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أما الشق الثاني الذي يثيره هذا التعريف أنه جاء بصفة العموم والشمولية حيث يمكن أن يدخل في نطاق العقار الاقتصادي العقار الفلاحي والعقار الغابي ... إلخ.

أما الشق الثالث وهو الأهم والذي يثير إشكالية توابع الأصل العقاري، من آلات ومعدات وأجهزة باعتبارها عقارات بالتخصيص، وبالرجوع إلى القانون المدني نجده حدد شروط اكتساب المنقولات عقارات بالتخصيص، أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقولات (الصنهوري، 1998، صفحة 33)، وهذا لا يستقيم طيلة بقاء العقار الاقتصادي ملك للدولة (33 سنة) وفقا لأحكام القانون 17/23 والمراسيم المصاحبة له ضف إلى ذلك أنه لم ينص على مصير البنايات المنجزة على العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة من طرف المستفيد عكس ما جاء في القانون 04/08 السالف الذكر (الملغى) وهذا ما يجعل المستثمر غير مالك للعقار الاقتصادي والبنايات والمنشآت المقامة عليه وبالتالي المنقولات التي تلحق هذا الأخير تعتبر منقولات منفصلة عنه مما يعرضها للحجز و البيع والوصية والقسمة ذلك أن انفصال المنقولات على العقار في مثل هذه الحالات يحط من قيمة العقار، ويحول دون استثماره، فلو تم الحجز على الآلات والمعدات والمهمات لحال دون استغلال كل من المشروع الاستثماري والعقار. (فردي، صفحة 154)

كذلك، ما يؤخذ على هذا التعريف أنه ذكر الملكية وهذه الأخيرة تشمل ثلاث عناصر الاستعمال، الاستغلال، وحق التصرف، وبالرجوع إلى أحكام القانون 17/23 والمراسيم المصاحبة له نجد أن المستفيد من العقار الاقتصادي لا يتمتع بهذه السلطات حيث أن العقار الاقتصادي يُجمع فيه حقان عنيان حق الرقبة للمالك (الدولة) وحق الاستغلال للمستثمر، وعليه فحق الاستغلال يقتصر على حق الرقبة، والانتفاع، دون سلطة التصرف، وعليه فلا يجوز للمستفيد من العقار الاقتصادي أن يتنازل عنه أو يؤجره إلا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الخدمة. (القانون 17/29، 2017)

وتجدر الإشارة أن التعريف التشريعي للعقار الاقتصادي، وكذا تحديد تصنيفه الاقتصادي، غير كافٍ لإحاطته بكافة الجوانب الخاصة، بل لا بد من معرفة معناه.

ومن خلال ما سبق يمكن أن نورد هذا التعريف الإجرائي للعقار الاقتصادي: هو مجموع العقارات المهيأة والتي رخصت للاستثمار وكل ما اتصل بها ورصد لها بما في ذلك العقار الصناعي، والعقار السياحي، والعقار الحضري، وكذا الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وما زاد عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية، وما تبقي منها بعد حلها بما في ذلك العقارات المهيأة المكتسبة، أو المسترجعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ثالثا: مكونات العقار الاقتصادي

بالرجوع إلى نص المادة 2 من القانون 17/23 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023). أن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يتشكل من صنفين من الأراضي، وهي الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، والأمالك التابعة للخواص.

1- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الوطنية:

يتشكل العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه للإنجاز مشاريع استثمارية، من العقارات المنصوص عليها في المواد أعلاه.

واعتمادا على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 يتضح لنا أن العقار الاقتصادي يتكون من ثلاثة أصناف من العقارات: العقار الصناعي، والمتمثل في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية وهذا بموجب نص المادة 10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23. حيث تم إدراج الحضائر التكنولوجية وهذه العقارات مخصصة في مجال الإعلام وتكنولوجيات الاتصال من خلال الرقمنة وكل أجهزة الاتصال

التكنولوجية كأهم أنواع العقارات الموجهة للاستثمار لأنها تتعلق بالمنشآت والمساحات الموجهة للطاقة المتجددة وأجهزة الاتصال وتكنولوجيات الاتصال الحديثة والأبراج وشبكات الهاتف السلكية واللاسلكية. (قسوري، 2021، صفحة 13)

أما الصنف الثاني فيتمثل في العقار السياحي، والمتمثل في الأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، بنص المادة 02/10 و 02/11 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23. أما الصنف الثالث فيتمثل في العقار الحضري الاقتصادي والمتمثل في الأملاك الخاصة للدولة والموجودة في محيط المدن الجديدة وكذا الأراضي الأخرى بموجب المادة 03/10 و 03/11 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23. كما يمتد نطاق العقار الاقتصادي، ليشمل عقارات ذات طبيعة متعلقة بالأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23. والملاحظ أن مكونات العقار الاقتصادي في المادة 2 من القانون 17/23 ذكرت في الفقرة 7 الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري عكس نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 التي لم تذكر هذا الصنف.

2- العقارات ذات الملكية الخاصة:

هناك حالات تكون الأوعية العقارية الوطنية الخاصة غير كافية لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وبالتالي تلجأ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، للملكية الخواص المتواجدة في المساحة الأرضية للعقار الصناعي، أو الحضري، أو السياحي، لاكتساب العقار الاقتصادي إما عن طريق الشراء، أو عن طريق استعمال حق الشفعة، أو تلجأ لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهذا في حالة عدم استجابة صاحب الملكية للتنازل عن القطعة الأرضية تطبيقاً للإجراءات التي حددها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

1-2 طرق اكتساب الوكالة للعقار الاقتصادي الموجه للعملية الاستثمارية:

بموجب نص المادة 5/8 عن القانون 17/23 "يحق للوكالة الجزائرية اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري"، كما نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 على أنه في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، يمكن أن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهذا طبقاً لنص المادة أعلاه، باكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة لفائدة الدولة.

1-1-2 عقد الشراء:

تعتبر الأراضي التابعة للخواص، الموجودة سواء في المناطق الصناعية، أو مناطق النشاطات، أو الحضائر التكنولوجية، أو داخل مناطق التوسع السياحي، أو في محيط المدن الجديدة، أو الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي طرحتها للبيع (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023)، أي أنها في شكل ملكيات عقارية خاصة ذات طابع اقتصادي، تتميز بحق التصرف في الأصول العقارية أو الحقوق العينية، وذلك من أجل استعمالها في النشاطات الاستثمارية، إذ تلجأ الوكالة الجزائرية إلى اقتنائها عن طريق التراضي (القانون رقم 17/23، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023)، بحيث يكون بمقابل مالي ومحل تقييم من طرف إدارة أملاك الدولة على أساس القيمة التجارية للعقار (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023)، وتحرير بشأنها عقود ملكية في الشكل الإداري وبمجرد دخول الملك في ذمة الوكالة لترقية الاستثمار يخرج نهائيا من ملكية الخواص ويصبح من الأملاك الخاصة الوطنية (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023). حيث يصبح التعامل فيها كعقارات اقتصادية موجها لإنجاز مشاريع استثمارية، بعد تهيئتها وإعدادها بالمرافق اللازمة لتسهيل عملية استغلالها.

2-1-2- الشفعة:

بالإضافة إلى لجوء الوكالة للطرق الرضائية لاكتساب العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، فقد أجاز لها المشرع اللجوء إلى الطرق الاستثنائية لاكتسابه كحق الشفعة، وذلك طبقا لنص المادة 23 من القانون 17/23 وذلك على جميع العقارات والبنائات المنجزة في إطار هذا القانون الذي يعطي للدولة الأسبقية في المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الذين نص عليهم المشرع في المادة 795 من القانون المدني (الأمر رقم 85/75، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975). ان تعدد القوانين والتنظيمات المنظمة لحق الشفعة المخولة للدولة، اختصت بها العديد من الهيئات وذلك حسب طبيعة العقار محل الشفعة، مما أدى إلى تنوع هاته الهيئات، والقوانين والنصوص التنظيمية. وتفاديا لأي تعارض بينها وتبسيطا لإجراءات ممارسة حق الشفعة وضع المشرع إطار قانوني واحد ينظم حق الشفعة وأوكل الاختصاص للوكالة الجزائرية، وذلك بموجب نص المادة 23 أعلاه وتطبيقا لهذه المادة من خلال المواد 17 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23.

وعليه إذ تنازل المستفيد عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد البيع، فإنه يحق للوكالة الجزائرية في ممارسة حق الشفعة، باعتبارها مالكة الرقبة إذ تعد الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري (باشا، صفحة 277)، ففي هذه الحالة تعد هذه الأخيرة سببا لاكتساب العقار الاقتصادي، عن طريق

جمع عناصر الملكية بضم حق الاستغلال إلى حق الرقبة فتجمع الوكالة سلطاتها على العقار الاقتصادي. (باشا، صفحة 277)

إذن للوكالة الحق في ممارسة حق الشفعة، في حالة بيع كل أو بعض من المشروع الاستثماري المقام على العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

وعليه يُلاحظ أن الشفعة في العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لا تختلف عن الشفعة المنصوص عنها في القواعد العامة كون أن الشفعة في العقار الاقتصادي مقررّة لفائدة الوكالة الجزائرية مانحة العقار، ومداًم أنها مالكة الرقبة والمستثمر له حق الانتفاع بالمشروع الاستثماري فالوكالة أولى بحق الشفعة وفقاً للأحكام العامة. (القانون 25/90 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

وما يلاحظ كذلك من خلال هذا النص أن المشرع قد خرج عن القواعد العامة في الشفعة، على اعتبار أن هذا الحق يقتصر على التصرفات بعوض دون التصرفات الأخرى في حين أن حق الشفعة المنصوص عليها في القانون 17/23 تشمل التصرفات بعوض وبدون عوض تحت مصطلح التنازل الذي يشمل (البيع، الهبة، الوصية ...) وهذا لغلق باب التحايلات التي قد يقوم بها المستفيد من العقار الاقتصادي بعقود صورية قصد حرمان الوكالة الجزائرية من ممارسة حقها في الشفعة. لكن السؤال المطروح في هذا المقام ماذا لو تنازلت الوكالة عن العقار الاقتصادي للمستفيد بحيث يصبح هذا الأخير مالك للعقار الاقتصادي، فهل يحق للوكالة أن تمارس هذا الحق وفقاً للقواعد العامة؟ على اعتبار أن الوكالة تنازلت عن العقار الاقتصادي للمستفيد عن طريق عقد التنازل.

بالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23 رقم 486 السالف الذكر، نجدها أجابت عن السؤال المطروح وهذا خروجاً عن القواعد العامة بنصها: يمكن " أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، باسم الدولة، حق الشفعة طبقاً للتشريع ساري المفعول على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة". (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023).

من خلال استقراء نص المادة أعلاه نجد المشرع الجزائري وسع من العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة الخاضعة لحق الشفعة من خلال الفقرة الأولى من المادة أعلاه حيث يدخل في هذه الطائفة العقار الاقتصادي الخارج عن القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير بحكم طبيعتها. أما الفقرة الثانية من نفس المادة فحق الشفعة يكون على كل ملك عقاري مملوك لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قابل لاحتضان مشروع

استثماري وأراد التنازل عنه، يحق للدولة ان تمارس عليه حق الشفعة عن طريق الاسبقية في المرتبة الأولى، قبل أصحاب الحقوق، الذين نص عليهم المشرع في نص المادة 795 من القانون المدني وهذا خروجاً عن القواعد العامة.

والملاحظ أن المشرع في هذه الفقرة حدد العقارات المشمولة بحق الشفعة وهي العقارات المنصوص عليها في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 486.

أما فيما يخص إجراءات تطبيق حق الشفعة في العقار الاقتصادي، لم ينص عليها المشرع بالقدر الكافي في المرسوم التنفيذي رقم 486/23 حيث ألزم المشرع الموثقين بتقديم كل العمليات المطبقة على الأملاك العقارية المنصوص عليها في المادة 18 أعلاه قصد تمكين الوكالة من استعمال حقها في الشفعة.

لكن ما يؤخذ على هذا النص هل المشرع يلزم الموثقين بإعداد الدراسات التقنية لدراسة مدى ملائمة العقار المزمع بيعه أن له صفة العقار الاقتصادي، وعليه فالموثق ضابط عمومي وليس خبير عقاري او مهندس معماري، بل دوره توثيق العقود وإضفاء عليها الرسمية، وإذا تمحورنا في هذه النقطة بالذات نلاحظ إمكانية هدر العديد من العقارات الاقتصادية الصالحة للعمليات الاستثمارية وتغيير وجهتها الاستثمارية. غير أن هذا الإجراء يشكل عائق في جلب المستثمرين في توطین مشاريعهم الاستثمارية إذ يعتبر إعتداء صارخاً على ملكية المستثمر سواء الوطني او المستثمر الأجنبي وقيدا خطيرا على حرية الاستثمار في العقار الاقتصادي في الجزائر، حيث أصبح حق الشفعة الخطر الحقيقي الذي يحدق بالاستثمارات خاصة منها الأجنبية من خلال الإجراءات الجديدة في ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة على ملكية المستثمر. (حسين، 2019، صفحة 354)

2-1-3- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

نصت المادة الثانية من القانون 11/91 (القانون رقم 11/91، المؤرخة في 8 ماي 1991) على الحالات التي يمكن فيها اللجوء الى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمناطق الصناعية تشكل أحد وسائل التهيئة العمرانية، كما اعتبرها المشرع من المنشآت الكبرى ذات المنفعة العمومية وذلك بناء على المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات (المرسوم التنفيذي رقم 176/12، المؤرخة في 2004/04/22). وبالتالي كأصل يمكن نزع الملكية من أجل إنشاء مناطق صناعية بعد إتباع إجراءات إثبات المنفعة العامة، إقرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرار القابلية للتنازل، قرار

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتوفير الاعتمادات التي تغطي عملية الاكتساب المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية لفائدة المنزوع ملكيته. (القانون 25/90 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

لكن بالرجوع الى احكام القانون 17/23 والمراسيم المصاحبة له لم ينص على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للعقار الاقتصادي، إلا في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 (المرسوم التنفيذي رقم 490/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023)، طبقا لنص المادة أعلاه نجد أن المشرع أجاز اللجوء الى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك لتحقيق المصلحة العامة من خلال حماية العقار الاقتصادي من أي خطر يهدده.

رابعاً: العقارات المستثناة من تطبيق القانون 17/23

تنص المادة 03 على العقارات التي استثنائها المشرع من نطاق قانون 17/23.

فهذه العقارات لا يمكن ان تخضع للقانون 17/23 وهذا راجع لكونها قد تستغل في مجالات أخرى قد تكون أكثر أهمية من توجيهها لإنجاز المشاريع الاستثمارية عليها، إما راجع الى طبيعتها الفلاحية، أو الثقافية، أو أنها قد تكون تمثل سيادة الدولة عليها، وعليه تم إضفاء نوع من الحماية القانونية عليها حفاظا عليها من النهب العشوائي.

كما يمكن أن تشكل مورد هام من الموارد الطبيعية غير المتجددة وتدخل ضمن الأراضي المحمية محددة المعالم الجغرافية تفرض عليها الحماية بموجب قوانين خاصة من أجل الحفاظ على خصوصيتها وترشيد استدامتها بما يضمن استدامتها وسلامتها وذلك من أجل إيجاد التوازن بين متطلبات الأجيال الحاضرة دون أن يكون ذلك على حساب الأجيال القادمة. (الله، جانفي 2016،، صفحة 07)

خامساً: شروط اكتساب العقار صفة العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة

نصت المادة 06 من القانون 17/23 على انه "يجب ان يكون العقار اقتصادي تابعا للأموال الخاصة للدولة، غير مخصص وليس في طور التخصيص، واقعا في قطاعات معمرة او مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها. (القانون رقم 17/23 ، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023).

حدد المشرع الجزائري حسب هذه المادة الشروط القانونية التي يجب توفرها في العقار لكي يكتسب صفة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز العمليات الاستثمارية وهي على سبيل الحصر لا المثال.

إذن من خلال نص المادة أعلاه سوف نتعرض لهذه الشروط القانونية تباعا في النقاط التالية:

1- ان تكون الاوعية العقارية محل المشروع الاستثماري تابعا للأموال الخاصة الوطنية:

وهي جميع الأملاك العقارية التي لا تدخل ضمن الأملاك العامة للدولة وجماعتها المحلية والاملاك الوقفية (القانون رقم 30/90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990). إذ نوهت المادة الثالثة من القانون 30/90 بأن الأملاك الوطنية المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، ويكون للدولة الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا (يهوني، صفحة 58). حيث تتمثل أهمية هذه الأموال بأنها تنمي موارد الدولة، وتعمل على تزويدها بما تنتجه من عوائد وغلات وثمار. (سلطاني، 2010، صفحة 137)

2- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح تابعة للدولة:

مقتضى هذا الشرط ان العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمخصصة للمصالح العمومية، او مؤسسات عمومية ذات طابع اداري لا يمكن ان تكون محل مشروع استثماري، إلا بعد الغاء التخصيص، وهذا ما نصت عليه المادة 83 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

من خلال نص المادة أعلاه يتضح أن هناك طريقتين لإلغاء التخصيص، إذا أصبح العقار غير مفيد نهائيا لسير عمل الوزارة أو المؤسسة العمومية المخصص لها أو إذ بقي العقار غير مستعمل لمدة طويلة في كلتا الحالتين يمكن للوكالة استرجاع العقار ودمجه في الاملاك الوطنية الخاصة حيث يصبح محررا ومطهرا من كل العيوب، وعليه إمكانية وضعه تحت تصرف المستثمر بعدما اكتسب صفة العقار الاقتصادي، لأن لا يمكن للوكالة الجزائرية منح هذه العقارات لإنجاز المشاريع الاستثمارية قبل إلغاء التخصيص وهذا ما أكد عليه المشرع بموجب القانون 17/23 والنصوص التنظيمية المصاحبة له، بمعنى أن يكون العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار متوفرا غير مخصص ولا محتمل التخصيص، لأغراض واحتياجات سير المصالح العمومية، أو لإنجاز مشاريع تجهيزات العمومية. (لكحل، 2018/2019، صفحة 299)

3- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير:

تحدد هذه القطاعات في أدوات التهيئة والتعمير وهي كل العقارات المجهزة بجميع التهيئات عن طريق تزويدها بالطرق والشبكات المختلفة والضرورية للسماح باستعمالها كما نصت عليها المادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. (القانون 29/90)

أما بالنسبة للقطاعات المبرمجة للتعمير فهي تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. كما أخرج المشرع قطاعات التعمير المستقبلية التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد من صنف العقار

الاقتصادي كما نص المشرع في الفقرة الثانية من المادة أعلاه على إمكانية إنجاز المشروع الاستثماري في قطاعات غير معمّرة بالنظر إلى طبيعة المشروع وفقا لشروط وقيود محددة. وعدم تحديد طبيعة هذه المشاريع بدقة، يجعل المعيار مطاوعا ومصدرا لتجاوزات عديدة. (خوارجية، 2020، صفحة 67)

المحور الثاني: دور الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار في إدارة وتسيير ومنح العقار الاقتصادي

إن تعدد وتعاقب أجهزة تسيير وتنظيم ومنح العقار الاقتصادي أدى إلى تداخل في الصلاحيات والمهام، مما أدى إلى ظهور إشكالات ميدانية خاصة من الجانب التطبيقي ضف إلى ذلك عدم وجود استراتيجية ورؤية واضحة في تأطير العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

خاصة من حيث اكتساب العقار الاقتصادي وتسييره وعليه اقتضت الضرورة إلى إعادة ملائمة الإطار القانوني للعقار الاقتصادي من خلال إلغاء الأمر رقم 04/08 (سالف الذكر).

وذلك نظرا للصعوبات التي يواجهها العقار الاقتصادي في الجزائر وكذا القيود التي يواجهها المستثمر سواء المحلي أو الأجنبي على حد سواء، حيث أخذت السلطات العمومية مجموعة من الإجراءات والتدابير عن طريق سن القانون 17/23 السالف الذكر والتنظيمات المصاحبة له. لمعالجة الإشكالات التي تواجه المستثمرين بخصوص الحصول على العقار الاقتصادي، حيث أصبحت للوكالة صلاحيات لها تأثير التصرف في حافطة العقار الاقتصادي المسند لها تسييره وبما أن طبيعتها القانونية لا تعتبر تاجرة مع الغير فإنها تكسبها امتيازات السلطة العامة، وعليه تخولها النصوص القانونية لبعض امتيازات السلطة العامة التي تعتبر أساسية في عملية التسيير خاصة فيما يخص سلطة الضبط لأن أغلب الصلاحيات تحتاج إلى امتيازات السلطة العامة وهذا عكس ما كانت عليه الهيئات الإدارية التي كانت تسيير العقار الموجه للعمليات الاستثمارية التي تفتقد لامتيازات السلطة العامة في ظل القانون 04/08 الملغى، وعليه سوف نتطرق إلى صلاحيات الوكالة تباعا.

أولا: مسك سجل للعقاري الاقتصادي

نصت المادة 8 من القانون 17/23 السالف الذكر وفي الفقرة الثالثة منه " مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري". (القانون رقم 17/23 ، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023).

حيث يعتبر السجل العقاري الوسيلة القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز عمليات استثمارية، كما يهدف إلى تطهير الوضعية القانونية للعقارات بمختلف صورها سواء الأملاك الخاصة التابعة للدولة، أو أملاك الخواص المتحصل عليها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إن مسك السجل العقاري للعقار الاقتصادي أهمية قانونية تمس عدة جوانب للعقار الاقتصادي الأمر الذي جعل المشرع يلجأ إلى تسخير إمكانيات قانونية ومؤسسية (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023) من أجل القيام بهاته العملية، وذلك من خلال تبيان الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية عليها كما تعتبر نظام أكثر فعالية في تحقيق استقرار الملكية والائتمان، كما يدعم الثقة في التصرفات العقارية بحكم أنه يخضع من خلال مسكه للشروط التي يحكمها مبدأ الشرعية.

إن مجموع البطاقات العقارية التي تُكوّن السجل العقاري للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار تتكون من المخططات التي تُظهر النطاق الطبيعي للعقارات التي تبين الوضعية القانونية للأملاك التي تُكوّن الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي، حيث ينتقل العقار الاقتصادي للمستثمر خال من العيوب والنزاعات وذلك لاستقرار المشاريع الاستثمارية. (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023).

ثانياً: إنشاء بنك معلومات حول العقار الاقتصادي (مهمة الإعلام)

لتثمين العقار الاقتصادي وضمان أقصى شفافية له من خلال إبراز سوق عقاري وذلك من خلال عملية الإحصاء للأوعية العقارية بالتنسيق مع الوكالات الوطنية للعقار الصناعي والعقار السياحي والعقار الحضري الاقتصادي (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023) وهذا من أجل تكوين شبكة للمعلومات العقارية على المستوى الوطني واحتوائه على كل المعلومات الخاصة بالقطع الأرضية (الموقع بالضبط، المساحة، الموقع بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير والخصائص الأخرى).

علاوة على ذلك يجب النشر الواسع له عن طريق كل وسائل الاتصال وعليه فإن هذا البنك المعلوماتي من شأنه أن يمكن الوكالة الجزائرية من التحكم في وضعية العقار الاقتصادي، ومن ثم يُمكن لها وضع الآليات والوسائل اللازمة من أجل ضبط وتنظيم هذا المورد الاستثماري الهائل.

كما نصت المادة 22 من المرسوم رقم 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي "تلزم الوكالة الجزائرية بأن تضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر الذي يسيرها، كل المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها تتضمن مميزات كل ملك عقاري لاسيما موقعه بدقة ومساحته ووضعيته تجاه

أدوات التعمير كما تقوم بتحيين هذه المعلومات كلما دعت الضرورة ذلك". (المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023).

كما نصت المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي على "تقدم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من العقار الاقتصادي كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري".
كما نصت المادة 03/02 من الملحق المتعلق بتبعات الخدمة العامة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي "على إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الصناعي والعقار الصناعي".
الفقرة 04 منه نصت على "إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات حول العقار الموجه للنشاط الصناعي".

الفقرة 05 منه نصت على "إعداد ونشر ودراسة تتعلق بالعقارات الموجهة للنشاط الصناعي".
الفقرة 06 منه نصت على "وضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
ومن خلال المواد أعلاه يلاحظ أن هذا البنك المعلوماتي هو عبارة عن مخزون الكتروني لمعطيات ومعلومات الكترونية مجهزة ومنقحة حول العقار الاقتصادي هذه المعلومات تساعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اتخاذ القرارات الإستراتيجية بشأن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار كما يقدم هذا البنك فوائد كثيرة للمستثمرين من خلال أنه أداة تسهيل عملية الحصول على العقار الاقتصادي ومن ثمة تحقيق التنمية الاقتصادية وتخفيض تكاليف العمل.

كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الفقرة الثانية والثالثة منه على مكونات هذا البنك المعلوماتي حيث يتكون من قائمتين أساسيتين القائمة النهائية والقائمة الاحتياطية، القائمة النهائية: تشمل كل العقارات الاقتصادية التابعة لأمالك الخاصة للدولة والتي تم تطهيرها بصفة نهائية ولها كل الوثائق العقارية الرسمية الخاصة والمتمثلة في البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للأمالك الاستثمارية الخالية من النزاعات بين مختلف الأطراف والإدارة المعنية. وقائمة احتياطية: التي تشمل كل العقارات الاقتصادية المتوفرة سواء التي هي في طور التدقيق أو التي لم تخضع بعد لإجراءات الفحص والتدقيق في وضعيتها القانونية ووضعيتها بالنظر لأدوات الهيئة والتعمير.

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 490/23 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري، وتنظيمها وسيرها في الفرع الأول منه تحت عنوان التقصي عن إجراء جرد عام لإمكانات العقار الحضري على أساس أدوات

تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية.

وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.

كما نصت المادة 10 منه على إنشاء حافظة عقارية لحساب الدولة من خلال تعبئة العقار الحضري الاقتصادي.

ثالثا: متابعة ومرافقة المستثمر:

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار متابعة ومرافقة المستثمرين وتقديم الدعم الكامل للمشاريع الاستثمارية نظرا للدور الذي تلعبه في مجال ترقية الاستثمار. (القانون رقم 17/23 ، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023).

بعد منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقوم هذه الأخيرة طول مدة العقد بمتابعة ومساعدة المستثمر، وفي حالة حدوث عائق في إنجاز مشروعه تقوم بمساعدته عند الحاجة لدى الهيئات الإدارية المعنية لإنجاز مشروعه. كما تقوم بمتابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها بمعاينة بدء النشاط الاستثماري. (القانون رقم 17/23 ، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023).

كما تقوم إلى جانب كل هذا بإرسال التقرير المتعلق بمتابعة المشاريع الاستثمارية الذي توصلت إليه كل ثلاث أشهر عن حصيلة النشاطات زيادة على التقرير السنوي يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 17/23 السالف الذكر. كما يلزم المستفيد من العقار الاقتصادي بتقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد، والملاحظ أن المشرع حدد الجهة الإدارية التي تتولى مهام متابعة الاستثمارات عن طريق إجراءات قانونية لمعاقبة المخلين بالتزاماتهم القانونية (كرفوف، 2023/2022، صفحة 384)، حول مدى تقدم المشروع في الأجل المحددة في دفتر الشروط.

رابعا: مهمة الرقابة والتوجيه:

تتمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بسلطات واسعة فيما يخص الرقابة وتوقيع الجزاءات على المستفيد من العقار الاقتصادي بهدف تحقيق المصلحة العامة هذه السلطات تعتبر من النظام العام فلا يجوز للوكالة أن تتنازل عنها أو تمتنع عن استخدامها إذا تحققت أسبابها وأي اتفاق يكون موضوعه منع أو تقييد هذه السلطات يكون باطلا بطلان مطلقا. (لكحل، 2019/2018)

وعليه ومن استقراء أحكام القانون 17/23 السالف الذكر والنصوص التنظيمية المصاحبة له نجد أن تطبيقات مظاهر الرقابة تبدو واضحة من خلال الرقابة القبلية والبعدية للوكالة.

فالرقابة القبلية هي توجيه العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة للمشاريع الاستثمارية دون سواها كما يبدو مظهرًا من مظاهر الرقابة القبلية من خلال معاينة إنجاز المشروع الاستثماري من طرف الهيئات المؤهلة، والمقصود بالهيئات المؤهلة هي المصالح المختصة بالتعمير بالنسبة لتسليم شهادة المطابقة (القانون رقم 17/23 ، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023). للمستثمر فيما يخص إنجاز البنايات ومعاينة بدء النشاط حسب طبيعة المشروع الاستثماري.

كما يعتبر إغدار المستثمر عند إخلاله ببنود دفتر الشروط مظهر من مظاهر الرقابة القبلية. أما الرقابة البعدية فهي تلك الرقابة التي تمارس من طرف الوكالة الجزائرية عند الانتهاء من المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة قانونًا. أما فيما يخص الرقابة البعدية للمشروع الاستثماري نجد المشرع نص عليها ولو ينص على الإجراءات و الوسائل القانونية التي تهدف إلى تقوية دور الوكالة في مجال المراقبة الميدانية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازي مع الاقتصاد الوطني حيث تتكفل الوكالة الجزائرية بالسهر على تطبيق القانون و ذلك عن طريق إرجاع كل عقار تم تغيير وجهته الاقتصادية للدولة حيث نصت المادة 15 الفقرة السادسة من القانون 17/23 السالف الذكر على "الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار بعد إنجاز المشروع الاستثماري".

خامسًا: منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز:

إن صدور القانون 17/23 السالف الذكر ونصوصه التطبيقية التي اشتركت في إرساء النظام القانوني لمنح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق صيغة وحيدة وهي التراضي حسب المادة 6/8 منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل بمقتضاه تلتزم الوكالة باختيار أفضل المستثمرين بشروط معينة باختيار أحسن عرض من الناحية المالية والتقنية للمشروع الاستثماري ويرخص الامتياز بالتراضي بقرار صادر عن الوكالة الجزائرية بموجبه طالب الامتياز يلتزم بشروط محددة مسبقًا في دفتر الشروط النموذجي وليس له دور لإحداث أي تعديل في العقد (هدوري، 2018، صفحة 190)، بل يقتصر دوره في الطلب للبت فيه مرفوقًا بملف يثبت فيه كافة الوثائق المطلوبة التي تدل على احترام المستفيد من العقار الاقتصادي للشروط المحددة في دفتر الشروط النموذجي المقررة لمنح الامتياز بالتراضي القابل للتنازل ومدى قدرته على إنجاز مشروعه الاستثماري وعليه نصت المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 على تحديد نطاق تطبيق الامتياز بالتراضي

على العقار الاقتصادي الذي عرضناه بشيء من التفصيل في المحور الأول ولا داعي لتكراره حيث استثنت منه الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد والملاحظ هنا لم يحدد المشرع عدد مرات التجديد عكس ما كان منصوص عليه في الأمر الملغي رقم 04/08 السالف الذكر.

فالمستثمر سواء كان وطنيا أو اجنبيا يحق له الحصول على العقار الاقتصادي وتشديد مشروعه الاستثماري دون اشتراط جنسية المستفيد مقيم أو غير مقيم مما فتح المجال للمستثمرين الأجانب الحصول على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتنازل وعليه فإن إشراك المستثمر الأجنبي للحصول على العقار الاقتصادي يعتبر بمثابة ضمان هامة في جلب رؤوس الأموال والتكنولوجيا وإنشاء مناصب الشغل وعليه يعد سبب من أسباب إمكانية الأجنبي من الحصول على ملكية العقار الاقتصادي وذلك بعد توفر عدة شروط قانونية والملاحظ من نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري عزز مبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني تطبيقا لأحكام القانون 18/22 والقانون 17/23. (فردى، صفحة 66)

وإذا ركزنا في هذه النقطة بالذات يتبين لنا تحقيق مبدأ المساواة وعدم التمييز بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي في الاستفادة من العقار الاقتصادي لم يكن وليد أحكام القانون 17/23 وإنما أقرته التشريعات المتعلقة بالاستثمار والمتعاقبة، لكن إستثناءا تحاول الوكالة الجزائرية توجيه النشاطات الاستثمارية حسب أهدافها وأولوياتها في التنمية ومن أجل ذلك تقوم أحيانا بإجراءات تمييزية بين المستثمرين في منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية من أجل تحقيق أهدافها ومصالحها الاقتصادية وهذا ما نصت عليه المادة 9 من القانون 17/23 بنصها "تقوم الوكالة الجزائرية بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة".

ومن استقراء نص المادة أعلاه يتبين أن الوكالة الجزائرية في إطار توجيه وضبط الاستثمارات تأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار توجيه وضبط الاستثمارات وتحقيق الأهداف المسطرة، عندما تكون هذه الاستثمارات لها الأولوية والأهمية الوطنية والمحلية مثل الاستثمارات الإنتاجية أو الاستثمارات التي تكون محدثة لمناصب الشغل وتقليص البطالة أو تساهم في

التحويل التكنولوجى و جلب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار الوطنى كما نص عليها قانون الاستثمار الجديد 18/22 المتعلق بترقية الاستثمار.

فعقد الامتياز فى مجال استثمار العقار الاقتصادى يعد من العقود الزمنية طويلة المدى، فالمدة الدنيا تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد لكن المشرع لم ينص فى حالة عدم تجديد عقد الامتياز من طرف المستثمر فهل يؤدى ذلك إلى النهاية الطبيعية للعقد ويبقى المستفيد من العقار الاقتصادى شاغل للأصل العقارى مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة استنادا للسوق العقارى؟ وإن كان كذلك فعلى أى أساس؟

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يمكن لنا أن نخلص القول ان الدولة الجزائرية قد خطت خطوة هامة من خلال استحداث الدور المهم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الذى كان الهدف منه يكمن أساسا فى توجيه وتسيير العقار الاقتصادى الموجه للاستثمار باعتبارها المخاطب الوحيد لدى المستثمرين وطنيين كانوا أم أجانب الراغبين فى الحصول على الاوعية العقارية باعتبارها الجهة الوحيدة المتدخلة فى تسيير ومنح العقار الاقتصادى. حيث توصلنا إلى النتائج التالية:

اعتبر المشرع الجزائرى العقار الصناعى، والسياحى، والحضرى الاقتصادى، صورة من صور العقار الاقتصادى، وذلك من خلال توحيد النصوص القانونية المنظمة لهذه الأخير بين دفتى قانون.

أكد المشرع الجزائرى على مركزية اتخاذ القرار فى منح العقار الاقتصادى الذى أصبح يتم على المستوى الوطنى بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

نص المشرع صراحة على إمكانية اقتناء العقار الاقتصادى طبقا لاتفاق ودي بين مالك العقار الاقتصادى والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بموجب عقد ادارى.

جعل المشرع اقتناء العقار الاقتصادى عن طريق الشفعة كوسيلة لحماية العقار الاقتصادى، إلا أنه قد وسّع من مجال استعمال هذا الحق ليشمل كل التصرفات الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض وهذا خروجا عن القواعد العامة.

خص المشرع العقار الاقتصادى بحماية قانونية تضمن المحافظة على استمراريته فى تأدية الوظيفة الاقتصادية له، من خلال فرض عدة قيود قانونية لتقييد الملاك الخواص فى التصرفات الناقلة للملكية التى يمكن أن تمس العقار الاقتصادى، وهذا تحقيقا للمصلحة العامة.

فصل المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 بين مهام تهيئة العقار التي أسندها إلى الوكالات الوطنية بينما مهمة التسيير والتنظيم ومنح العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية دون سواها وعليه ظهر الوضوح والتفرقة بين الوكالة المهيأة والوكالة المسيرة.

اعتمد المشرع على آلية وحيدة هي الامتياز القابل للتنازل لمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من أجل تفعيل الاستثمار وجلب رؤوس الأموال الأجنبية.

وفي الأخير وحتى يحقق العقار الاقتصادي الأهداف المرجوة منه وانطلاقا من النتائج المتوصل إليها حاولنا تقديم بعض الاقتراحات:

الإسراع في وجود حلول سريعة لتسوية عملية تطهير الملكية العقارية الاقتصادية التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق عملية المسح أو عن طريق التحقيق العقاري كي تتمكن الدولة من تعميم نظام الشهر العيني على كامل التراب الوطني.

باعتبار ان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي المتحدث الرسمي باسم الدولة الجزائرية في مواجهة المستثمرين الامر الذي يفرض عليها بذل مجهود كبير لأداء مهمة تطوير الاستثمار في الجزائر بفعالية أكثر وإنشاء جو من الثقة بينها وبين المستثمر.

إذ كان المستثمر يعتقد أن الدولة مالكة للوعاء العقاري الاقتصادي هذا يدفعه إلى الثقة ومباشرة مشروعه الاستثماري بقناعته بملكية الدولة للعقار وأنها من ستضمن له استقرار مشروعه طيلة مدة 33 سنة قابلة للتجديد دون أي نزاع يعطل مشروعه الاستثماري.

الإسراع في تطهير العقار الاقتصادي عن طريق تأسيس سجل عقاري خاص بالعقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإعطاء أكثر ائتمان للمستثمر في الاستثمار فيه.

دعم مبدأ الثبات التشريعي خاصة فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي لأن التضخم التشريعي يعد عاملا سلبيا يحول دون إقدام المستثمرين دخول مجال الاستثمار.

إبراز سوق عقاري وضمان أقصى شفافية في تقييم العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه للاستثمار.

الإسراع في إنشاء مكاتب تمثيل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الخارج لتعريف المستثمرين بفرص الاستثمار في العقار الاقتصادي بالتنسيق مع مختلف الممثلات الأخرى في الخارج كقيام القنصليات والسفارات الجزائرية بأيام إعلامية في مجال الاستثمار العقاري.

قائمة المراجع:

- القانون 25/90 . (المؤرخة في 18 نوفمبر 1990). المادة 72 ، المتضمن التوجيه العقاري. *الجريدة الرسمية* عدد 49.
- الأمر رقم 04-08 . (المؤرخة في 03 سبتمبر 2008). الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. *الجريدة الرسمية*، ع49.
- الأمر رقم 85/75 . (المؤرخة في 30 سبتمبر 1975). المتضمن القانون المدني. *الجريدة الرسمية* عدد 78.
- القانون 17/29 . (2017). المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- القانون 29/90 . (بلا تاريخ). المتضمن التهيئة والتعمير.
- القانون رقم 18/22 . (المؤرخة في 28 يوليو سنة 2022). يتعلق بالاستثمار. *الجريدة الرسمية* العدد 50.
- القانون رقم 17/23 . (المؤرخة في 16 نوفمبر 2023). يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. *الجريدة الرسمية* العدد 73.
- القانون رقم 30/90 . (المؤرخة في 02 ديسمبر 1990). القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية. *الجريدة الرسمية* عدد 52.
- القانون رقم 11/91 . (المؤرخة في 8 ماي 1991). المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، *الجريدة الرسمية* العدد 21.
- المرسوم التنفيذي رقم 356/06 . (المؤرخ في 09 أكتوبر 2006). يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها. *الجريدة الرسمية* عدد 64.
- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 . (المؤرخ في 23 أبريل 2007). المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، المؤرخة في 2007/04/25. *الجريدة الرسمية* العدد 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/12 . (المؤرخة في 2004/04/22). المرسوم التنفيذي رقم 176/12 المؤرخ في 2012/04/11 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، *الجريدة الرسمية* العدد 20.
- المرسوم التنفيذي رقم 486/23 . (المؤرخة في 30 ديسمبر 2023). يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها. *الجريدة الرسمية* العدد 85.
- المرسوم التنفيذي رقم 490/23 . (المؤرخ في 28 ديسمبر 2023). المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.
- خالد كرفوف . (2023/2022). *النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في الحقوق*. جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

- سميحة حنان خوادجية. (2020). عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة الأولى. ألفا للوثائق، قسنطينة، الجزائر.
- عبد الرزاق الصنهوري. (1998). الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.
- عبد العظيم سلطاني. (2010). تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري. دار الخلدونية، الجزائر.
- عيدة هدوري. (2018). الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر. مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 04، العدد 02.
- فهيمة قسوري. (2021). الأمن القانوني للعقار الاستثماري في الجزائر. مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، جامعة باتنة 1-، المجلد 06، العدد 02.
- قانون رقم 07/12. (المؤرخ في 21 فبراير 2012). الجريدة الرسمية العدد 12.
- كريمة شبيب باشا. (بلا تاريخ). الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق. مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02.
- كريمة فردي. (بلا تاريخ). عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر. رسالة دكتوراه علوم حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 01.
- مخلوف لكحل. (2019/2018). عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه تخصص قانون سوق. جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية.
- مريم بوشاربي، زهية يهوني. (بلا تاريخ). العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر. مجلة القانون العقاري.
- مصطفى معطي الله. (جانفي 2016). نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي الصناعي في الجزائر. مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد السادس.
- نوارة حسين. (2019). ممارسة حق الشفعة قيد على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر. جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 56، العدد 02.

