

ضوابط استحقاق الأملاك العقارية الخاصة في إطار تدابير تشجيع الاستثمار
Controls for entitlement to private real estate within the framework of investment promotion measures.

سهام خليلي
Sihem khelili

عبد الغني حسونة*
Abdelghani hassouna

جامعة بسكرة - الجزائر -

University of Biskra -Algeria-

a.hassouna@univ-biskra.dz

sihem.khelili@univ-

biskra.dz

تاريخ النشر: 2025/10/01

تاريخ القبول للنشر: 2025/09/20

تاريخ الاستلام: 2025/03/18

ملخص:

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من الحقوق الدستورية الأساسية، كونها تندرج في إطار حق الملكية بشكل عام والذي تم النص عليه من قبل المؤسس الدستوري الجزائري، حيث أشار في هذا الصدد أن الملكية الخاصة مضمونة، حيث لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف. بحسب ما جاء في دستور 2020.

وفي هذا الإطار ويهدف تحقيق مصالح عامة وغايات وأهداف تنمية ذات طابع اقتصادي واجتماعي أجاز المشرع الجزائري استحقاق هذه الملكيات العقارية لصالح الدولة كمرحلة أولى قبل أن يتم نقل الانتفاع بها من جديد إلى كيانات قانونية أخرى من أجل تحقيق الأهداف والغايات المذكورة أعلاه، حيث أوكل هذا الدور للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحويلها مهمة اكتساب لصالح الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري، ولكن ذلك بمراعاة جملة من الضوابط الموضوعية والإجرائية.

الكلمات مفتاحية: الملكية الخاصة؛ حق الشفعة، الاستثمار، الاكتساب؛ العقار.

Abstract:

Private real estate ownership is considered one of the basic constitutional rights, as it falls within the framework of the right to property in general, which was stipulated by the Algerian constitutional

*المؤلف المراسل

founder, who indicated in this regard that private property is guaranteed, as ownership is not expropriated except within the framework of the law and with fair compensation and Fair. According to what was stated in the 2020 Constitution.

In this context, and with the aim of achieving public interests and development goals and objectives of an economic and social nature, the Algerian legislator has permitted the entitlement of these real estate properties to the state as a first stage before the use of them is transferred again to other legal entities in order to achieve the goals and objectives mentioned above. This role was entrusted to the Algerian Investment Promotion Agency by authorizing it to acquire, for the benefit of the state, every privately owned property capable of embracing an investment project, but this is subject to a set of objective and procedural controls.

keywords: private property; right of pre-emption; investment; acquisition; Real estate

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من الحقوق الدستورية الأساسية، كونها تدرج في إطار حق الملكية بشكل عام والذي تم النص عليه من قبل المؤسس الدستوري الجزائري، حيث أشار في هذا الصدد إلى أن الملكية الخاصة مضمونة، حيث لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف¹.

وفي هذا الإطار ويهدف تحقيق مصالح عامة وغايات وأهداف تنمية ذات طابع اقتصادي واجتماعي أجاز المشرع الجزائري استحقاق هذه الملكيات العقارية لصالح الدولة كمرحلة أولى قبل أن يتم نقل الانتفاع بها من جديد إلى كيانات قانونية أخرى من أجل تحقيق الأهداف والغايات المذكورة أعلاه، حيث أوكل هذا الدور للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحويلها مهمة اكتساب لصالح الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري طبقا لما جاء في المادة 08 من القانون 17-23.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن عملية اكتساب العقارات التابعة للخواص من أجل ضمها للاحتياجات العقارية الموجه للاستثمار، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة ، يتطلب جملة من الضوابط الموضوعية، حيث تختلف هذه الأخيرة بحسب طريقة

استحقاق هذه العقارات من طرف هذه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث اعتمد المشرع في ذلك أسلوبين، الأول هو أسلوب الاكتساب و الذي يقوم على وجوب توفر الاعتمادات المالية الكافية لاقتناء هذه العقارات، على أن يتم تحديد سعر العقار موضوع الاكتساب بشكل انفرادي، أما الثاني فهو أسلوب ممارسة حق الشفعة و الذي يقوم على وجوب توفر هذه العقارات على جملة من المواصفات والمميزات الخاصة، كما تتطلب أيضا وجوب توفر الاعتمادات المالية الكافية لاقتناء هذه العقارات، هذا و يترتب على تخلف إحدى هذه الضوابط الموضوعية إلى عدم صلاحية متابعة إجراءات اكتسابه.

من جهة أخرى تتركز عملية اكتساب الوكالة للعقارات الاقتصادية التابعة لأمولاك الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وإدماهما ضمن الاحتياطات العقارية للدولة بالاستناد اتباع جملة من الضوابط الإجرائية التي تتم بالتشارك بين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومديرية أملاك الدولة، والتي يتصل بعضها بشكليات اثبات عمليات اكتساب هذه العقارات، وأخرى تتعلق بإجراءات ما بعد الاكتساب.

وفي إطار ما سبق تتحور إشكالية هذه الورقة البحثية حول طبيعة الضوابط القانونية والتنظيمية لاستحقاق الأملاك العقارية الخاصة، وذلك في سياق تدابير تشجيع الاستثمار؟

إن معالجة هذا الموضوع و الإجابة على إشكاليته تقودنا إلى معالجة هذه الورقة البحثية من خلال اعتماد المنهج الوصفي لبيان وعرض عدد من المفاهيم ذات الصلة وكذا المنهج التحليلي من خلال التعرض للنصوص القانونية المؤطرة لموضوع هذا المقال وتحليلها.

هذا وسنعمل على معالجة موضوع هذا المقال من خلال مبحثين أساسيين هما:

المبحث الأول : الضوابط الموضوعية المتعلقة بالعقار الخاص موضوع الاستحقاق.

المبحث الثاني: الضوابط الإجرائية المتعلقة بإدماج العقار الخاص ضمن الاحتياطات العقارية للدولة.

المبحث الأول:

الضوابط الموضوعية المتعلقة بالعقار الخاص موضوع الاستحقاق

تتطلب عملية استحقاق العقارات التابعة للخواص، من أجل ضمها للاحتياجات العقارية الموجه للاستثمار، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، جملة من الضوابط الموضوعية والتي تستلزم أن تتوفر هذه العقارات على جملة من الموصفات والمميزات الخاصة، كما تتطلب أيضا وجوب توفر الاعتمادات المالية الكافية لاقتناء هذه العقارات، على أن يتم تحديد سعر العقار موضوع الاكتساب بشكل انفرادي من قبل أملاك الدولة، حيث يترتب على تخلف إحدى هذه الضوابط الموضوعية إلى عدم صلاحية متابعة إجراءات اكتسابه، وقد كرس المشرع هذه الضوابط من خلال المسائل التالية:

المطلب الأول: الضوابط المتعلقة بمميزات العقار الخاص موضوع الاستحقاق

وضع المشرع الجزائري جملة من الضوابط لاستحقاق الأملاك العقارية المملوكة للخواص، من أجل ضمها للاحتياجات العقارية الموجه للاستثمار، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة باعتبارها ممثلة لها في كافة المجالات المحددة قانونا، سواء كانت في صيغة العقار الصناعي أو العقار السياحي أو العقار العمراني، أن تتوفر هذه العقارات أو الأراضي على جملة من الموصفات والمميزات، يترتب على تخلف أحدها عدم صلاحية متابعة إجراءات اكتسابه، حيث تتجسد هذه الضوابط في المسائل التالية:

الفرع الأول: عدم توفر عقار اقتصادي بديل تابع للأملاك الخاصة للدولة

تقوم الدولة من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كأصل عام باتخاذ مختلف التدابير التشجيعية لترقية الاستثمار، والتي من بينها توفير العقار القابل لاحتضان المشاريع الاستثمارية المقترحة من طرف المستثمرين، حيث كلف المشرع الجزائري الوكالة بإحصاء وحصر وتمثين كل الأملاك العقارية التي تحوزها الدولة في هذا المجال، من أجل تقديمها للمستثمرين المعنيين - وفقا لضوابط إجرائية سنتكلم عنها لاحقا في المحور الثاني - حيث أن الأصل في الأملاك العقارية التي تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنحها لاحتضان المشاريع الاستثمارية التي يقترحها المستثمرين تكون بالأساس وبالدرجة الأولى تابعة للأملاك الخاصة للدولة، بمعنى أن الدولة في هذا الإطار تكون مسؤولة عن توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار انطلاقا من احتياجاتها ومصادرها العقارية الخاصة.

غير أنه و في بعض الحالات أو بخصوص بعض المشاريع الاستثمارية، قد لا تتمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من توفير العقارات أو الأراضي المناسبة سواء من حيث الطبيعة أو المساحة الكافية، أو من حيث موقعه، وهنا فقط وانسجاماً مع موقف المشرع الجزائري، يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها ممثلة للدولة أن تقوم بالبحث عن عقارات أخرى خارج احتياطاتها العقارية، وبشكل خاص لدى الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، هذا وقد كرس المشرع هذا الضابط في إطار تنفيذ الأسلوب الأول للاستحقاق والذي أشرنا إليه في المقدمة وهو أسلوب الاكتساب.

حيث تأكد ذلك من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-486²، والتي جاء فيها أنه في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، يمكن أن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقاً لأحكام المادة 08 من القانون رقم 23-17 بـاكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة لفائدة الدولة.

الفرع الثاني: أن يكون العقار موضوع الاكتساب محمياً و قابل لاحتضان مشروع استثماري
مما لا شك فيه أن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وحتى يكون ذي جدوى ويساهم في ترقية و تشجيع الاستثمار في إطار السياسة الاقتصادية المنتهجة من طرف الدولة، يتعين أن يكون هذا العقار قابلاً بشكل فعلي لاحتضان المشاريع الاستثمارية المخصصة لها.

وبالتالي و حتى يكون العقار التابع لأشخاص القانون الخاص صالحاً لاكتسابه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهدف توجيهه لاحتضان مشروع استثماري معين، يتعين بداية أن يكون هذا العقار محمياً، بتوفره على كل الشبكات الأساسية الضرورية واللازمة على نحو شبكات الصرف الصحي، شبكات المياه وشبكات الكهرباء، بالإضافة إلى ارتباطه واتصاله بشبكة الطرق اللازمة، فضلاً على أن يكون كذلك مغطى بمختلف شبكات الاتصال، كما يتعين أن يكون هذا العقار قابل لاحتضان مشروع استثماري من خلال عدم إيقاله بأي عبء عقاري تأميني أو موضوع نزاع قضائي، كما يتعين أن تكون طبيعته أو مساحته تسمح وتنسجم مع المشروع الاستثماري المقترح لاحتضانه.

وفي هذا السياق نشير إلى أن عدم قابلية العقار لاحتضان المشاريع الاستثمارية أو كان غير محمياً وفقاً للعناصر المذكورة أعلاه، يترتب عليه خروجه من مجال قابليته للاكتساب من

طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، هذا و نشير إلى أن المشرع الجزائري قد كرس هذا الضابط الموضوعي في سياق الضوابط الموضوعية ذات الصلة بالأسلوب الثاني لاستحقاق العقارات الخاصة، وهو أسلوب ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وهو ما يتأكد من خلال موقف المشرع الجزائري الذي عبر عنه في إطار المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-486 سالف الذكر ، والتي جاء فيها أنه يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع ساري المفعول على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ،يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات و المناطق المهيأة.

وفي نفس السياق تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، قد قام بالتحديد الدقيق للنطاق المكاني أو الجغرافي الذي يتعين أن يقع أو يوجد فيه العقار التابع للملكية أشخاص القانون الخاص، والذي يمكن اكتسابه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث حصر المشرع ذلك في إطار المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة دون سواها، حيث كرس ذلك من خلال المادة 18 من المرسوم التنفيذي 23-486 سالف الذكر.

ويرجع السبب في تقديري إلى أن المناطق المذكورة أعلاه هي مناطق مهيأة أو في طريق التهيئة بالنظر إلى طبيعة الإطار القانوني لهذه المناطق و الذي يترتب على عاتق الدولة مسؤولية تهيئتها، كما أن طبيعة هذه المناطق تنسجم مع طبيعة مختلف المشاريع الاستثمارية كانت صناعية أو سياحية أو في مشاريع إطار الترقية العمرانية.

المطلب الثاني: الضوابط المتعلقة بالتقييم المالي للعقارات الخاصة موضوع الاستحقاق

استلزم المشرع الجزائري في إطار عملية اكتساب العقارات الخاصة لصالح الدولة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إلى وجوب توفر الاعتمادات المالية الكافية لاقتناء هذه العقارات، على أن يتم تحديد سعر العقار موضوع الاكتساب بشكل افرادي من قبل أملاك الدولة، لا على أساس تفاوضي بين صاحب العقار الخاص موضوع الاكتساب والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها ممثلة للدولة في هذا المجال.

الفرع الأول: تحديد سعر العقار موضوع الاكتساب بشكل انفرادي من قبل أملاك الدولة

القاعدة العامة في عقود القانون الخاص هو خضوعها لمبدأ سلطان الإرادة، وحرية التعاقد، حيث تنصب هذه الحرية على طبيعة موضوع العقد، كما تنصرف هذه الحرية أيضا إلى تحديد المقابل المالي الوارد في هذا العقد، بمعنى أن أطراف العقد يحددون القيمة المالية للعقد بناء على التفاوض فيما بينهم والاتفاق على ذلك.

غير أن ارتباط العقد المتعلق باكتساب الملكية العقارية التابعة لأشخاص القانون الخاص بوجود الدولة في هذا العقد، جعل مسألة تحديد المقابل المالي في هذا العقد تخرج عن الإطار العام المعمول به في العقود الخاصة، والقائم على التفاوض والاتفاق لصالح أسلوب التحديد الانفرادي لهذا المقابل من قبل الدولة ممثلة في مصلحة أملاك الدولة، وبالتالي تم ضبط هذه المسألة وفق التقييم التجاري الذي تعده هذه المصلحة بالنظر إلى جملة من المعايير التنظيمية، هذا و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد كرس هذا الضابط الموضوعي ضمن الضوابط المتعلقة بأسلوب الاكتساب (الأسلوب الأول لاستحقاق الأملاك العقارية الخاصة).

هذا ونشير إلى أن المشرع الجزائري قد كرس هذا الضابط والمتعلق بالتقييم المالي الانفرادي للعقارات الخاصة موضوع الاكتساب من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 23-486 سالف الذكر، والتي جاء فيها أنه يتم الاكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار و التي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا³.

وفي نفس السياق تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري التزم الصمت و لم يقم بضبط معايير تحديد السعر المعادل للقيمة التجارية للعقار والذي تحدده مصلحة أملاك الدولة، ضمن المرسوم التنفيذي 23-486 سالف الذكر، بشكل مباشر وصريح ولا حتى بشكل غير مباشر، وعليه كان يتعين على المشرع الجزائري ضبط هذه المسألة إما بالتحديد الصريح والمباشر لمعايير السعر المعادل للقيمة التجارية للعقار، أو بالإحالة إلى النصوص القانونية التي تتناسب مع هذه المسألة على نحو أحكام القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة⁴، أو المرسوم التنفيذي 93-186 المطبق له⁵، على اعتبار أن هذين القانونين أقرب في فلسفتهما التشريعية إلى أهداف تطبيق مضمون المادة 14 من المرسوم التنفيذي المذكورة أعلاه.

وعموما وعلى الرغم من كل ما سبق، وبالتسليم في اتجاه نية المشرع في ضبط المعايير التي يمكن أن تعتمد عليها مصلحة أملاك الدولة المختصة في تحديدها الانفرادي لسعر الأملاك العقارية التابعة لأشخاص القانون الخاص القابلة للاكتساب من طرف الدولة، إلى تطبيق أحكام

المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور أعلاه، نشير إلى أن هذا الأخير لا سيما أحكام المادة 32 منه، قد ضبطت المعايير المعتمدة في تحديد القيمة التجارية للعقارات الخاصة المنزوعة للمنفعة العامة في المسائل التالية:

- أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.
- أن يحدد التعويض استنادا إلى القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو وجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها.
- تقدر القيمة الحقيقية للعقار على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح أملاك الدولة .

كما أضافت المادة 33 من ذات المرسوم التنفيذي 93-186 معيار آخر لتحديد القيمة التجارية للعقار المعني بنزع ملكيته للمنفعة العمومية، هذا المعيار يعتمد على التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الإدارية التي تصبح نهائية بموجب القوانين الجبائية .

الفرع الثاني : وجوب توفر الاعتمادات المالية اللازمة لتجسيد عملية استحقاق العقار المعني

مما لا شك فيه أن نجاح عملية توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مرهون بوجوده و توفره ، حيث أن هذا العقار إما أن يتوفر لدى الدولة من خلال مختلف احتياطاتها العقارية، وهنا المسألة بسيطة ولا تحتاج إلى توفير اعتمادات مالية كون هذه العقارات مملوكة بالأساس للدولة ، و بالتالي تقوم فقط باتخاذ الإجراءات القانونية والتنظيمية اللازمة لمنحها إلى مستحقيها من أصحاب المشاريع.

وإما أن تقوم الدولة بتوفيره من خلال عملية اقتناء من عند الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وهنا تعتبر المسألة أكثر تعقيدا من الحالة الأولى، لأن الدولة في هذه الحالة سوف تقوم بالحصول على هذا العقار عن طريق الاقتناء أي عملية الشراء، مع ما يستلزمه ذلك من وجوب توفر الاعتمادات المالية اللازمة والكافية لدى الدولة لعملية الاقتناء هذه، حيث كرس المشرع الجزائري هذا المعنى من خلال المادة 16 و كذا المادة 20 المتطابقتين من المرسوم التنفيذي 23-486 واللتين نصتا على أنه يجب أن تكون الاعتمادات الضرورية لتجسيد عملية الاكتساب متوفرة، حيث كرس المشرع هذا الضابط الموضوعي بخصوص كلا أسلوبي

استحقاق الأملاك العقارية الخاصة، سواء عن طريق الاكتساب أو عن طريق أسلوب الشفعة.

غير أن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد هو كيفيات رصد وتوفير الاعتمادات المالية الخاصة بعمليات الاكتساب للعقارات المملوكة لأشخاص القانون الخاص، إن الإجابة على هذا التساؤل تقودنا إلى الرجوع إلى موقف المشرع الجزائري من اعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي ممثل الدولة في عمليات توفير العقار الاقتصادي بما فيه اكتسابه لصالحها من طرف الخواص، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 22-298 المؤطر لهذه الوكالة نجد أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁶، وعليه فهي تقوم بإعداد ميزانيتها والتي تتشكل في باب الإيرادات من المخصصات التي تمنحها الدولة بشكل سنوي، وكذا من الهبات والوصايا طبقاً للتشريع المعمول به⁷، وهو ما يعتبر مصدراً لاعتماداتها المالية، حيث أنه كلما كانت المخصصات المالية التي تقدمها الدولة كبيرة كلما سهل على ذلك على الوكالة مهامها ومكنها من القيام بأداء مهامها بشكل أحسن، بما فيها عمليات اكتساب العقارات الخاصة.

المبحث الثاني:

الضوابط الإجرائية المتعلقة بإدماج العقار الخاص ضمن الاحتياطات العقارية للدولة

يرتبط استحقاق العقارات الاقتصادية التابعة للأملاك للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للدولة، استناداً إلى ممارسة هذه الوكالة إما لأسلوب الاكتساب أو لأسلوب حق الشفعة الذي تم تكريسها قانوناً من قبل المشرع في إطار أحكام القانون 17-23⁸.

حيث يقصد بأسلوب الاكتساب الذي كرسه المشرع الجزائري في إطار المادة 13 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 23-486، قيام الدولة من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بجمعية مصالح أملاك الدولة من اقتناء أملاك عقارية تابعة لأشخاص القانون الخاص بهدف إدماجها في الاحتياطات العقارية للدولة ومن ثم توجيهها لاستقبال مشاريع استثمارية.

في حين يقصد بحق الشفعة بأنها رخصة تجيز للدولة الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصب على عقار بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، حيث تعد طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة بهدف توفير حاجات ذات مصلحة عامة أو منفعة عمومية⁹.

هذا و لكي يتحقق الهدف من استحقاق العقارات الخاصة من قبل الوكالة يتعين مراعاة جملة من الضوابط الإجرائية، والتي تظهر من خلال ضوابط تتعلق بشكليات استحقاق هذه العقارات، وكذا ضوابط تتعلق بإجراءات ما بعد الاستحقاق .

المطلب الأول: الضوابط المتعلقة بإجراءات استحقاق العقارات الخاصة

حتى تتحقق عملية استحقاق العقارات الخاصة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يتعين ترسيمها من خلال عقود إدارية تشرف عليها مصالح أملاك الدولة، حيث يتأكد أمر العقود الإدارية المرسمة لاستحقاق الأملاك العقارية الخاصة، سواء بالنسبة لأسلوب الاكتساب أو بالمسبة لأسلوب ممارسة حق الشفعة.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن أسلوب ممارسة حق الشفعة قد خصه المشرع بضوابط خاصة تتصل أحكامها ابتداء أن تحاط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار علما بوجود هذه العقارات، ولا يتحقق ذلك إلا بوجود آلية قانونية تضطلع بهذا الدور والتي كرسها المشرع من خلال هيئة الموثقين.

الفرع الأول: اعلام الموثقين الوكالة بالعقارات الخاصة القابلة للاستحقاق المبrome من طرفهم

إن أول نقطة تتعلق بالضوابط الإجرائية المتعلقة بإدماج العقار الخاص ضمن الاحتياطات العقارية للدولة في إطار تنفيذ أسلوب ممارسة حق الشفعة دون أسلوب الاكتساب ، تتصل بمسألة العلم والمعرفة بالعقارات التابعة لأشخاص القانون الخاص الصالحة لاحتضان مشاريع استثمارية، والتي يرغب هؤلاء الأشخاص في التصرف فيها، ولا يتأتى ذلك إلى من خلال وجود لآليات تشريعية أو تنظيمية تحقق ذلك الهدف المتعلق بمعرفة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتلك العقارات.

هذا و نشير إلى أن المشرع الجزائري قد عالج هذه المسألة من خلال إلقاء عبء هذه المسؤولية على عاتق ضباط عموميين يندرج موضوع توثيق التصرفات القانونية المنصبة على

العقارات بشكل عام ضمن صلاحياتهم ومهامهم، حيث يمثل هؤلاء الضباط العموميين في أشخاص الموثقين.

وتجدر الإشارة إلى أنه وعلى الرغم من تكليف المشرع الجزائري للموثقين بمهمة إطلاع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وصفة دورية بمختلف العمليات المنصبة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص من أجل تمكينها من اتخاذ الإجراءات اللازمة لاكتسابها وإدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للدولة استنادا إلى ممارسة حق الشفعة الذي كرسه المشرع للوكالة¹⁰، إلا أنه في المقابل لم يقيم المشرع بوضع التدابير التشريعية والتنظيمية لتنفيذ هذه الآلية بما يترتب عليه من إلزام فعلي للموثق بالقيام بالمهمة المكلف بها، وعليه يتعين على المشرع استكمال هذه المادة من خلال قرار أو تعليمية توجه إلى الموثقين تضبط المقصود بالدورية أي الفترة التي يتعين على الموثقين فيها تقديم المعلومات التي ذات الصلة بالعمليات المنصبة على العقارات القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية وفقا لما سبق بيانه، والجزاء المترتبة عليهم في حالة الإخلال بهذا الالتزام.

الفرع الثاني: ترسيم عملية استحقاق العقارات الخاصة لصالح الوكالة من خلال عقد إداري

في إطار استكمال الإجراءات المتعلقة باكتساب العقارات القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية و التابعة للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وإدماجها في الاحتياطات العقارية الاقتصادية للدولة، بهدف توفيرها في مرحلة لاحقة لاستقبال المشاريع الاستثمارية المقترحة من طرف المستثمرين، أكد المشرع على وجوب تثبيت وترسيم عمليات الاكتساب هذه لصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها ممثلة للدولة بموجب عقد إداري حيث نص على ذلك بشكل متطابق لكلا الأسلوبين المكرسين من طرفه في عملية الاستحقاق، أسلوب الاكتساب وأسلوب ممارسة حق الشفعة حيث تأكد ذلك ضمن المواد 15 و 21 من المرسوم التنفيذي 23-486 والتي جاء فيها أنه يتم ترسيم عملية اكتساب العقار الخاص بموجب عقد إداري يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا¹¹.

حيث أنه ومن غير عملية الترسيم هذه لا يمكن اكتساب العقار الخاص لصالح الوكالة بصفة رسمية ومن ثم لا يمكن ضمه إلى الاحتياطات العقارية للدولة، مع ما يترتب عليه ذلك من الحد من فعالية هذا الإجراء في توفير فضاءات عقارية اقتصادية تساهم في تشجيع و ترقية الاستثمار.

المطلب الثاني: الضوابط المتعلقة بمرحلة ما بعد اكتساب العقارات الخاصة

بعد عملية ترسيم اكتساب الأملاك العقارية الخاصة المتحصل عليها وفقا لما هو مذكور أعلاه، تأتي عملية إدماج وضم هذه العقارات الخاصة إلى الاحتياطات العقارية للدولة، بهدف توفير وتوسيع هذه الاحتياطات العقارية من أجل استقبال وانجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، ولا تتحقق هذه الغاية إلا بوضع هذه العقارات المدجة في الاحتياطات العقارية للدولة تحت تصرف الأشخاص أصحاب المشاريع الاستثمارية من خلال المنصة الرقمية.

الفرع الأول : إدماج العقارات المستحقة ضمن الأملاك الخاصة للدولة

على إثر ترسيم استحقاق الأملاك العقارية الخاصة المتحصل عليها، تأتي عملية إدماج وضم هذه العقارات الخاصة إلى الاحتياطات العقارية للدولة، حيث تشكل عملية الإدماج هذه وسيلة مرحلية ضرورية وهامة من أجل استكمال تحقيق الهدف النهائي لكل هذه العمليات، حيث أكد المشرع هذا المعنى من خلال الفقرة الثانية من المادتين 15 و 21 المتطابقتين من ذات المرسوم التنفيذي 23-486 والتي جاء فيها أنه يدمج العقار المكتسب ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: التزام بالإعلام عن كل المعلومات الخاصة بهذه العقارات* وتوجيهها لفائدة المستثمرين

إن الهدف النهائي والغاية المرجوة من كل التدابير السابقة المذكورة أعلاه والتي وضعها المشرع الجزائري والمتعلقة بإعمال حق الشفعة على العقارات التابعة للملكية أشخاص القانون الخاص هو توفير وتوسيع الاحتياطات العقارية القابلة لاستقبال وانجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، ولا تتحقق هذه الغاية إلا بوضع هذه العقارات المدجة في الاحتياطات العقارية للدولة تحت تصرف الأشخاص أصحاب المشاريع الاستثمارية من خلال المنصة الرقمية باعتبارها وسيلة إعلامية ومرافقة للنشاطات الاستثمارية.

وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في إطار المرسوم التنفيذي 23-486 سالف الذكر، حيث ألزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأن تضع كل تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية التي تسيرها، كل المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها، تتضمن مميزات كل ملك عقاري، ولا سيما موقعه بدقة ومساحته ووضعيته تجاه أدوات التعمير، كما تلزم بتحديث هذه المعلومات كلما دعت الضرورة إلى ذلك¹².

وفي ذات السياق، أوجب المشرع الجزائري على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمتنع عن تخصيص أي من الأملاك العقارية التابعة للاحتياجات العقارية للدولة بما فيها تلك التي اكتسبتها عن طريق ممارسة حق الشفعة إلى مشاريع غير استثمارية لا تتفق مع أهداف وغايات القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي وهو ما تكرر من خلال المادة 23 من ذات المرسوم التنفيذي، والتي جاء فيها تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المفوض لها تسييره خصيصا للمشاريع الاستثمارية.

الخاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية يمكن القول أن المشرع لم يكتف بتخصيص العقارات الخاصة المملوكة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، ولكن وسع الأمر إلى العقارات المملوكة للخواص، من خلال تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باكتساب هذه العقارات باستحقاق الدولة وفقا لأسلوب الاكتساب أو أسلوب ممارسة حق الشفعة، ومن ثم تحويل الانتفاع بها إلى المستثمرين المحتملين والذي من شأنه أن يوفر مجال أرحب للمستثمرين في الاستفادة من عقارات ذات طبيعة مناسبة وملائمة أكبر لمشاريعهم وفي هذا الإطار فرض تطبيق جملة من الضوابط تفصل فيها في ما يلي:

1- ضبط المشرع اللجوء إلى عملية اكتساب الأملاك العقارية الخاصة لإدماجها في الاحتياجات العقارية للدولة من أجل توجيهها للاستثمارات المقترحة بعدم توفر عقار اقتصادي بديل تابع للأملاك الخاصة للدولة يغني عن هذا الملك العقار الخاص، حيث يترتب على توفر البديل بطلان عملية الاكتساب هذه.

2- ضبط المشرع أيضا اللجوء إلى عملية استحقاق الأملاك العقارية الخاصة لإدماجها في الاحتياجات العقارية للدولة وفقا لممارسة أسلوب حق الشفعة وجوب:

✓ أن يكون هذا العقار ممياً، بتوفره على كل الشبكات الأساسية الضرورية واللازمة وكذا قابليته لاحتضان مشروع استثماري.

✓ ضبط المشرع بشكل دقيق النطاق المكاني أو الجغرافي الذي يتعين أن يقع أو يوجد فيه العقار التابع للملكية أشخاص القانون الخاص، والذي يمكن اكتسابه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث حصر المشرع ذلك في إطار المناطق الصناعية

ومناطق النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة دون سواها .

3- بخصوص مسألة تحديد المقابل المالي في العقد المتعلق باكتساب الملك العقاري الخاص لصالح الدولة:

✓ بأسلوب التحديد الانفرادي لهذا المقابل من قبل الدولة ممثلة في مصلحة أملاك الدولة، بشكل فيه خروج عن الإطار العام المعمول به في العقود الخاصة، والقائم على التفاوض والاتفاق.

✓ في نفس السياق تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري التزم الصمت ولم يقيم بضبط معايير تحديد السعر المعادل للقيمة التجارية للعقار والذي تحدده مصلحة أملاك الدولة، في المرسوم التنفيذي 23-486، بشكل مباشر وصريح ولا حتى بشكل غير مباشر.

4- ضبط المشرع اكتساب الملك العقاري الخاص من طرف الوكالة لصالح الدولة بوجوب توفر الاعتمادات المالية اللازمة و الكافية لعملية الاقتناء هذه قبل الشروع في إجراءات الاستحقاق ، سواء كان ذلك وفقا لأسلوب الاكتساب أو ممارسة حق الشفعة.

5- في إطار تنفيذ أسلوب ممارسة حق الشفعة ، ضبط المشرع مسألة إطلاع الوكالة على الأملاك العقارية الخاصة القابلة للاكتساب من خلال إلقاء عبء هذه المسؤولية على عاتق ضباط عموميين ، يندرج موضوع التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بشكل عام ضمن صلاحياتهم و مهامهم ، حيث يتكرس هؤلاء الضباط العموميين في أشخاص الموثقين.

6- ضبط المشرع عملية ترسيم عملية استحقاق العقار الخاص سواء تم عن ذلك طريق الاكتساب أو عن طريق ممارسة أسلوب حق الشفعة بموجب عقد إداري يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، حيث أنه ومن غير عملية الترسيم هذه لا يمكن اكتساب العقار الخاص لصالح الوكالة بصفة رسمية، ومن ثم لا يمكن ضمه إلى الاحتياطات العقارية للدولة، مع ما يترتب عليه ذلك من الحد من فعالية هذا الإجراء في توفير فضاءات عقارية اقتصادية تساهم في تشجيع و ترقية الاستثمار.

- 7- ألزم المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأن تضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية التي تسيورها، كل المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها بما فيها الأملاك العقارية الخاصة التي تم إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للدولة.
- 8- ألزم المشرع أيضا الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المفوض لها تسييره خصيصا للمشاريع الاستثمارية دون سواها.
- وعلى ضوء نتائج هذه الدراسة نتقدم بالاقترحات التالية:

1- يتعين على المشرع الجزائري ضبط المسألة المتعلقة بالمعايير المعتمدة في تحديد السعر المعادل للقيمة التجارية للملك العقاري الخاص، إما بالتحديد الصريح والمباشر، أو بالإحالة إلى النصوص القانونية التي تتناسب مع هذه المسألة على نحو أحكام القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، أو المرسوم التنفيذي 93-186 المطبق له، على اعتبار أن هذين القانونين أقرب في فلسفتها التشريعية إلى أهداف تطبيق مضمون المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-486.

2- في إطار تنفيذ أسلوب ممارسة حق الشفاعة ندعو المشرع إلى وضع التدابير التشريعية والتنظيمية اللازمة لتفعيل دور هيئة التوثيق للقيام بالمهمة المكلف بها، وعليه يتعين على المشرع استكمال هذه المادة من خلال قرار أو تعليمة توجه إلى الموثقين تضبط المقصود بالدورية أي الفترة التي يتعين على الموثقين فيها تقديم المعلومات التي ذات الصلة بالعمليات المنصبة على العقارات القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية وفقا لما سبق بيانه، وكذا الجزاءات المترتبة عليهم في حالة الإخلال بهذا الالتزام.

الهوامش:

- 1 المادة 60 من دستور الجزائري لسنة 2020.
- 2 المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 28-12-2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، ج ر، عدد 85. الصادرة بتاريخ 30-12-2023.
- 3 المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-486 ، مرجع سابق.
- 4 القانون 91-11 المعدل والمتمم، المؤرخ في 27-04-1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، ج ر، عدد 21 .

- 5 المرسوم التنفيذي 186-93، المؤرخ في 27-06-1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، ج ر، عدد 51.
- 6 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 08-09-2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج ر، عدد 60، الصادرة بتاريخ 18-09-2022.
- 7 المادة 30 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.
- 8 المادة 23 من القانون 23-17 المؤرخ في 15-11-2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 73.
- 9 مريم بورابة، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن قانون التوجيه العقاري 90-25، مذكرة ماجيستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، 2011-2012، ص 11.
- 10 المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
- 11 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.
- 12 المادة 22 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.