

عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الإقتصادي - دراسة قانونية -

**Concession contrat convertible into a waiver as a mechanism
for obtaining economic real estate - a legal study -**



لاكرنش مغنية¹*

¹ جامعة أحمد زبانة غليزان، الجزائر

maghnia.lakrench@univ-relizane.dz

تاريخ الإرسال: 2024/03/05 تاريخ القبول: 2024/05/20 تاريخ النشر: 2024/06/01

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز النصوص والأحكام القانونية المستحدثة في إطار الحصول على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عن طريق آلية الامتياز القابل تحويله إلى تنازل نظرا لدورها في الإقدام على المشاريع الاستثمارية وإنجازها بكل جدية تحقيقا للتنمية الاقتصادية. كما أن قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على العقار الاقتصادي مع تكريس الرقمنة ضمن إجراءاته ما هو إلا تأكيداً على الأحكام التي جاء بها قانون الاستثمار 18/22 الهادفة لتشجيع الاستثمار المتضمنة تبسيط إجراءات الاستثمار ومنح تحفيزات للقطاعات ولا سيما قطاع الصناعة والسياحة ... الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، تحويل الامتياز إلى تنازل، القانون 17/23، المشاريع الاستثمارية.

Abstract:

This study aims to highlight the new legal texts and provisions in the context of obtaining economic real estate intended for investment through the concession mechanism that can be converted into a concession, given its role in under taking... Investment projects and their implementation with all seriousness to achieve economic development.

Also, the possibility of converting the concession into a concession on economic real estate while enshrining digitization with its procedures is only a confirmation of the provisions contained in Investment Law 18/22 aimed at encouraging investment, including simplifying investment procedures and granting incentives to sectors, especially the industrial sector and tourism.

Key words : Economic Real Estate , converting the franchise into a waiver, Law 17/23, Economic Real Estate , investment projects .

مقدمة:

يسعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني من خلال سن العديد من القوانين الموافقة للدساتير المتعاقبة والتي تغير بموجها التوجه الإقتصادي بصفة عامة من اشتراكي إلى رأسمالي أو ما يسمى باقتصاد السوق تماشيا مع التعديل الدستوري لسنة 2020، وتبعاً لذلك تعديل كافة التشريعات بما ينسجم مع الدستور باعتباره القانون الأسى.

وباعتبار الاستثمار هو إحدى الآليات الأساسية للدولة الجزائرية في تحقيق التنمية الاقتصادية، ونظراً لعجز الأشخاص عن إنجاز المشاريع الاستثمارية التي يرغبونها بسبب عدم وجود وعاء عقاري يُمكنهم من تحقيق رغبتهم هذه التي من شأنها تشجيع الاستثمار، ومنه فإنه لا تنمية دون استثمار ولا استثمار دون توفير الأوعية العقارية، وانطلاقاً من هذا المبدأ خطى المشرع الجزائري خطوات ملموسة في مجال التشريعات الاستثمارية من خلال سن ترسانة من القوانين والمراسيم المنظمة لها التي تمكن هؤلاء الأشخاص من الحصول على الأوعية العقارية من أجل تحقيق رغبتهم في إنجاز المشاريع الاستثمارية.

وحيث أن منح الوعاء العقاري لا يتم تلقائياً وإنما عن طريق آليات مختلفة المنصوص عليها بموجب القوانين المتعاقبة، بحيث تمثلت هذه الآليات في الامتياز والتنازل بموجب الأمر رقم 01/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية، لكن ألغي هذا الأمر بعد صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم ليصبح الامتياز هو الآلية الوحيدة التي يمنح بموجبها العقار الموجه للاستثمار غير القابل لتحويله إلى تنازل، وهو ما جعل بالمستثمرين المستفيدين من الامتياز يتراجعوا عن إنجاز المشاريع الاستثمارية، مما عرقل ذلك الاستثمار بأكمله، وهذا ما دفع المشرع من أجل إعادة تشجيع الاستثمار إلى إلغاء هذا الأمر الأخير رقم 04/08 مع سن آلية منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب أحكام القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 ومجموعة من المراسيم التطبيقية له المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

ويكتسي موضوع دراستنا أهمية بالغة في استيعاب مدى نجاعة النصوص القانونية التي تحكم آلية عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للحصول على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار التي استحدثها المشرع الجزائري خلال سنتي 2022 و2023 ولاسيما القانون 17/23 والمراسيم التطبيقية له من أجل تحقيق هدفه الرئيسي المتمثل في تشجيع الاستثمار بصفة خاصة وتطوير الاقتصاد الوطني بصفة عامة.

وهذا ما يستدعي طرح الإشكال التالي:

ما هو النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل باعتباره الآلية الوحيدة للحصول على العقار الاقتصادي على ضوء التشريعات المستحدثة وعلى رأسها القانون 17/23؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي لأن الاطلاع على خلفيات هذا الموضوع يقتضي منا تحليلها وتمحيصها بالشكل الذي يجعلنا نبيّن النظام القانوني المستحدث للآلية التي وضعها المشرع للحصول على العقار الاقتصادي تشجيعا للاستثمار ألا وهي عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وقسمنا هذا الموضوع إلى مبحثين:

بحيث تناولنا في المبحث الأول: منح الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على نفس العقار.

المبحث الأول

منح الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي

إن دراسة منح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي تقتضي التعرف على جانبها المفاهيمي عن طريق التطرق في المطلب الأول إلى مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عن طريق عقد الامتياز بالتراضي، ثم التعرف على الجانب التطبيقي من خلال التطرق في المطلب الثاني إلى قواعد منح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي، كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار عن طريق عقد الامتياز بالتراضي

إن تحديد المفهوم المتطرق إليها في هذا المطلب يقتضي تناول مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال الفرع الأول ثم مفهوم الآلية التي يمنح بواسطتها المتمثلة في عقد الامتياز بالتراضي من خلال الفرع الثاني، كالتالي:

الفرع الأول: مفهوم العقار الإقتصادي

إن فهم العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار طبقا لما جاء به القانون 17/23 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي والمراسيم التطبيقية له يستوجب التطرق إلى تعريفه أولا ثم التعرّف ثانيا على الوكالات المتخصصة التي أوكلت لها مهمة تهيئته وتجهيزه لاستقبال المشاريع الاستثمارية¹.

¹ . أنظر المادة 07 من القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15/11/2023 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 73 الصادرة في 16/11/2023.

أولاً: تعريف العقار الإقتصادي:

عرّفه المشرع الجزائري بموجب نص المادة 04 من القانون 17/23¹ ، و التي نلاحظ من خلالها أنّها اكتفت أثناء تعريفها للعقار الإقتصادي بأنه كل عقار قابل لاستقبال مشروع استثماري أي إمكانية توجيهه لإنجاز المشاريع الاستثمارية طبقاً لأحكام قانون الاستثمار الجديد² ، مع تحديدها مالك هذا الوعاء العقاري و التي حصرتها في الدولة³ ، كما حدّد أي نوع من أملاك الدولة و التي تمثل في أملاكها الخاصة دون الأملاك العامة المخصصة لخدمة المرافق العامة ، كما اعتبر العقار المملوك للدولة و التي اكتسبته الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدتها من قبيل العقار الإقتصادي دون تحديد طريقة اكتساب الملكية ، تاركاً لها الحرية في ذلك و التي يمكنها ممارسة حق الشفعة لاكتساب ملكيته⁴.

لكن بالرغم من كل ذلك لم تُوفّق في تعريفها له لعدم ذكرها نوع العقار الذي يمكن اعتباره عقاراً اقتصادياً فيما إذا كان عقاراً حضرياً، ريفياً، صناعياً، سياحياً أم فلاحياً؟؟ وهو ما أحالنا إلى نص المادتين 02 و 03 من نفس القانون التي اتضح من خلالها مكونات العقار الإقتصادي المتمثلة في العقار الصناعي والحضري والسياحي، أما العقار الفلاحي فلا يدخل في إطار العقار الإقتصادي.

ثانياً: الوكالات المتخصصة بتهيئة العقار الإقتصادي:

إن العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2023/487 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل⁵، يتكون على العديد من الأراضي المهيئة والتي أوكلت مهمة تهيئتها وجردها لثلاث وكالات تختص كل منها بالمهمة على حسب نوع مكونات العقار الاقتصادي، والتي تكمن في:

¹ . أنظر المادة 04 من نفس القانون.

² . أنظر مفهوم المادة 06 من القانون رقم 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، ج ر 50 الصادرة في 2022/07/28.

³ . تستبعد أملاك البلدية من مجال تطبيق أحكام هذا القانون نظراً لكيفية تسيير أملاك البلدية التي جاء بها مشروع قانون البلدية التمهيدي التي أعدته وزارة الداخلية.

⁴ . أنظر الفصل الثاني والفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 23/486 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر العدد 85 الصادرة في 2023/12/30.

⁵ . المرسوم التنفيذي رقم 23/487 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل، ج ر العدد 85 الصادرة في 2023/12/30.

(أ) -الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/488، وتختص بتنظيم وتسيير الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية والنشاطات والحظائر التكنولوجية.¹

(ب) -الوكالة الوطنية للعقار السياحي: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/489، وتتكفل بتنظيم وتسيير الأراضي الواقعة في الأماكن المعدة للسياحة ومناطق التوسع.²

(ج) -الوكالة الوطنية للعقار الحضري: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/490، وتختص بتسيير وتنظيم الأراضي الواقعة في المناطق والمدن الجديدة والأراضي الأخرى من خلال تهيئتها وجردها...³

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي:

بعد دراسة مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ننتقل إلى التعرف على عقد الامتياز باعتباره آلية لاستغلال العقار الاقتصادي، عن طريق تعريفه وذكر خصائصه أولا، ثم تعداد أركانه ثانيا.

أولا: تعريف ومميزات عقد الامتياز بالتراضي:

سنتعرّف على عقد الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي عن طريق تعريفه ومن خلال ذلك نستخرج الخصائص التي يميّز بها، كالتالي:

(أ) -تعريف عقد الامتياز بالتراضي الوارد على العقار الإقتصادي:

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الامتياز بالتراضي بالرغم من سن ترسانة من القوانين و المراسيم التنفيذية خلال سنتي 2022 و 2023 ، تاركا ذلك للفقه ، ومن خلال اطلاقنا على أحكام هذه الترسنة القانونية يمكن تعريف عقد الامتياز بالتراضي على أنه : عقد إداري تعدّه مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناءً على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تخوّل بموجبه لأحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية ، الطبيعية أو الاعتبارية، والخاضعين للقانون الخاص الحق في الانتفاع بوعاء العقار الإقتصادي لمدة محددة بهدف تمكين المستفيد المستثمر من إنجاز مشروع استثماري من جهة ، ومن جهة أخرى من أجل بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار ومن ثمة تطوير الاقتصاد الوطني .

¹ . أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 23/488 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج 85 الصادرة في 2023/12/30 .

² أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 23/489 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج 85 الصادرة في 2023/12/30 .

³ . أنظر المرسوم التنفيذي رقم 23/490 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج 85 الصادرة في 2023/12/30 .

(ب) - خصائص عقد الامتياز بالتراضي الوارد على العقار الإقتصادي:

من خلال تعريف عقد الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي طبقاً لأحكام القانون 17/23، تم استنتاج سماته التي يتميز بها عن غيره من العقود، والتي تتمثل في:

1 - عقد الامتياز من العقود المستمرة: إنَّ عقد الامتياز ليس من العقود الفورية التي يتم تنفيذها فوراً وإنما هو من العقود المستمرة مدته محددة بـ (33) ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد لإنجاز أو إتمام المشاريع الاستثمارية.¹

2 - عقد الامتياز يُرتب حق الانتفاع: إنَّ عقد الامتياز بصفة عامة غير ناقل للملكية فهو يُحوّل لصاحبه حق استعمال الشيء واستغلاله دون التصرف فيه وبالنسبة لعقد الامتياز الواقع على العقار الإقتصادي فإنه يُمكن صاحبه المنتفع المستثمر من حق الانتفاع وهو ما يُحوّلُ الحق في الحصول على رخصة البناء وتأسيس حق الرهن على حقه في الانتفاع محل العقد أي أنَّ محل عقد الرهن ليس العقار الإقتصادي -محل عقد الامتياز- وإنما هو حق الانتفاع المترتب على عقد الامتياز،² ولا يمكن أن يكون عقد الامتياز ناقلاً للملكية إلاَّ إذا تحوّل إلى تنازل، فيصبح المُستثمر المستفيد مالِكاً للعقار الإقتصادي محل العقد مما يُحوّلُه حق ملكية الرقبة يمكنه استعماله أو استغلاله أو التصرف فيه بعدما كان له حق الانتفاع الذي يمنعه هذا الأخير من حق التصرف .

3 - عقد الامتياز عقد إداري و من العقود الإدارية³: إنَّ عقد الامتياز الوارد على العقار الإقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية من العقود الإدارية مادامت الدولة هي أحد أطرافه ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴، و يعتبر عقداً إدارياً يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة وذلك بناءً على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁵، وفي حالة عدم احترام المستفيد شروط دفتر الأعباء أو قيامه بتغيير وجهته تكون الوكالة مُلزَمة بإرجاع العقار محل العقد إلى الدولة⁶، لأن مديرية الأملاك الوطنية هي التي أوكلت لها مهمة السهر على متابعة المشاريع الاستثمارية من أجل الإبقاء على وجهة الوعاء العقاري⁷، وباعتبار

¹ . أنظر الفقرة الثالثة من المادة 14 من القانون 17/23 السالف الذكر والمادة 02 من المرسوم التنفيذي له رقم 23/487 السالف ذكره.

² . أنظر الفقرة الخامسة والسادسة من المادة 14 من نفس القانون، والفقرة الثانية من المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ . عقد إداري ليس نفسه العقد الإداري لأنه يطلق لفظ عقد إداري نظراً لأن الإدارة العامة هي الجهة التي تحرره وتصدره أما الثاني يطلق عليه العقد الإداري نظراً لأن الإدارة العامة تكون أحد أطرافه.

⁴ . أنظر الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون 17/23 السالف الذكر.

⁵ . أنظر الفقرة السابعة من المادة 14 من نفس القانون.

⁶ . الفقرة الثانية من المادة 11 من نفس القانون.

⁷ . أنظر البند ج من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22/303 المؤرخ في 2022/09/08 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير

الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر العدد 60 الصادرة في 2022/09/18

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري¹، فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة نوعيا في حالة اختيارها القضاء كطريق لإرجاع العقار الإقتصادي محل عقد الإمتياز أو في حالة نشوء أي نزاع تكون الوكالة طرفا فيه وهذا عملاً بالمعيار العضوي المعتمد عليه في تحديد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري².

ثانياً: أركان عقد الإمتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي:

إنّ عقد الإمتياز بالتراضي كغيره من العقود حتى يكون صحيحاً يتطلب توافر أركان وتتمثل فيمايلي:

(أ)- التراضي: يتمثل في الإيجاب والقبول الصادر من أطرافه والتي يجب أن يكون أحد طرفيه جهة إدارية ممثلة في الدولة وهي مانحة العقار الإقتصادي عن طريق تفويض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهو ما يفهم من نص المادة 14 من القانون 17/23 والطرف الآخر وهو ما يُسمى بالمستثمر وطنيا كان أو أجنبيا يكون من أحد الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة بالشركات وذلك حسب المادة 05 من قانون الاستثمار 18/22 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 23/486 المتضمن تحديد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الإمتياز .

(ب)- المحل: ينصب محل عقد الإمتياز بالتراضي في إطار القانون 17/23 على العقار الإقتصادي التي تلتزم الدولة بمنحه للمستثمر، وإتاوة إيجاريه سنوية التي يلتزم المستثمر المستفيد بدفعها عملاً بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 23/487.

(ج)- السبب: ويكمن سبب عقد الإمتياز الوارد على العقار الإقتصادي حسب مفهوم المادة 23 من المرسوم 23/486 في تمكين المستثمر من إنجاز مشروعه الاستثماري تشجيعاً للاستثمار.

(د)- الشكل: بالرغم من تسمية عقد الإمتياز التي بموجبه يتم منح العقار الإقتصادي في إطار القانون 17/23 بالإمتياز بالتراضي إلا أنه عقد شكلي لا يكفي التراضي لانعقاده وإنما هو عقد إداري تعدّه مصالح أمالك الدولة وفق النموذج المحدد قانوناً³ ومادام يقع على عقار باعتباره حقا عينياً فيجب إشهارة بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليمياً، والشكلية هنا ركنا من أركان عقد الإمتياز وهي شرط لانعقاد وليس للإثبات، ويترتب على غيابها أو عدم احترام النموذج القانوني المحدد بطلان عقد الإمتياز بطلاناً مطلقاً.

¹ . المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22/298 المؤرخ في 2022/09/08، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر العدد 60 الصادرة في 2022/09/18.

² . المادة 800 من القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر العدد 48 الصادرة في 17/ 2022/07/، المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008.

³ . ينظر الملحق الثاني بالمرسومين 486 و 487 لسنة 2023 السابق ذكرهما.

المطلب الثاني: قواعد منح الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي

نظم المشرع الجزائري قواعد منح العقار الإقتصادي عن طريق الامتياز من خلال القانون 17/23 والذي تتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي ... الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية وعلى هذا الأساس تناولنا في مبحثنا هذا مطلبين: أولهما يتعلق بشروط منح الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي وثانيهما إلى كيفيات منحه كالتالي:

الفرع الأول: شروط منح الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي:

إن المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 لم ينص على الشروط الواجب توافرها في الشخص المستفيد من الامتياز¹، وهذا مفاده أن شروط منح الامتياز على العقار الإقتصادي تشمل فقط العقار الإقتصادي التي عدّتها نص المادة 06 من نفس القانون، المتمثلة في:

أولاً: الملكية الخاصة للدولة للعقار الإقتصادي أو اكتسابها له:

إن منح العقار الإقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي للمستثمر القابل للتحويل إلى تنازل في إطار أحكام القانون 17/23 ولا سيما المادتين 01 و 04 منه لا يتم إلا على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو التي تؤدي وظيفة مالية و امتلاكية حسب مفهوم المادة 03 من القانون 14/08 المعدل لقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90²، لأنها يُمكن أن تكون هذه الأخيرة محل تنازل بمفهوم المخالفة لنص الفقرة الثانية من المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر، على عكس أراضي الدولة العمومية التي لا يُمكن أن تكون محلاً لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل³، أي لا يُمكن أن تكون محل ملكية خاصة وهذا نظراً لطبيعتها وغرضها⁴.

ثانياً: انعدام تخصيص العقار الإقتصادي للخدمة العمومية للدولة:

إن من أهم المبادئ التي تعمل عليها الدولة هو تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ، وعلى هذا الأساس وفي إطار أحكام القانون 17/23 ولا سيما المادة 06 منه فإنه لا يُمكن منح العقار الإقتصادي بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بمجرد صدور قرار عن السلطات العمومية المختصة بتخصيص العقار الإقتصادي ، أو كان في طور التخصيص بوضعه تحت يد الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري

¹ . من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23/487 السالف الذكر.

² . القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، ج ر 44 الصادرة في 03/08/2008.

³ . أملاك الدولة العمومية غير قابلة للتنازل حسب مفهوم الفقرة الأولى من المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.

⁴ . بوراكي يمينه وحري عالية، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، سنة 2022 صفحة 15.

من أجل إنجاز مشروع يهدف إلى تحقيق النفع العام أو إنجاز مشاريع استثمارية عمومية على حسب نص البند الأخير من المادة 02 من القانون 17/23.

ثالثاً: أن يكون العقار الإقتصادي واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير: إن القطاعات المَعْمرة حسب ما نصت عليه المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير هي الأراضي التي تَشْغُلُها مجموعة من البنايات والمساحات التي تفصل بينها ... وغيرها حتى إن كانت غير مُجهزة بجل التهيئات، أما المبرمجة للتعمير فهي الأراضي المَخْصَّصة للتعمير¹، فإذا كان العقار الإقتصادي من بين هذه الأراضي جازَ منحه عن طريق الامتياز بالتراضي في إطار أحكام القانون 17/23.

الفرع 02: كيفية منح الامتياز بالتراضي على العقار الإقتصادي:

لاستفادة شخص من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لابد من المرور على إجراءات حتى يصبح يسمى المستفيد بالمستثمر ويتمكن من استغلال العقار الإقتصادي الممنوح له في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، إذ تُمر هذه الإجراءات عبر مراحل أمام ثلاثة مؤسسات عمومية إدارية بدءاً بمرحلة الإعلام ثم مرحلة تقديم طلب منح الامتياز والفصل فيه أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مروراً بمرحلة إعداد عقد الامتياز التي تتم أمام مصالح أملاك الدولة وأخيراً مرحلة إشهار عقد الامتياز أمام مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، كما يلي بيانه:

أولاً : مرحلة الإعلام : يتم الإعلام لفائدة الأشخاص الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية بفرص الاستثمار والعروض العقارية عن طريق نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية والتي تُحدّد مدتها بـ 30 يوماً² وكل المعلومات اللازمة³ إعمالاً بما نصت عليه المادة 23 من قانون الاستثمار الجديد عن طريق إعلامهم بوفرة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مع تحديده تحديداً كافياً بتبيان المساحة، الموقع، الحدود ونوع العقار إن كان صناعي أو حضري أو سياحي، مع دفتر الشروط⁴، وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة للعقار مع مخططات التهيئة على أن يكون مصادق عليها⁵، وذلك عبر قاعدة البيانات الموجودة على المنصة

¹ . أنظر المادة 21 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالمرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبالقانون رقم 05/04.

² . المادة 04 من المرسوم 23/487 المذكور سابقاً.

³ . يتم الإعلام بوفرة الأوعية تطبيقاً للبند الرابع من المادة 08 من القانون 17/23 وبالوسيلة والكيفية التي نص عليها والمادة 23 من ق الاستثمار 18/22، وكذلك البند التاسع من المادة 26 من المرسوم التنفيذي له رقم 22/298 السالف ذكر.

⁴ . بوراكي يمينة وحري عالية، المرجع السابق، صفحة 16.

⁵ . المادة 05 من المرسوم 23/487 السالف الذكر.

الرّقمية للمستثمر الموضوعة والمُسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹، والتي تم إطلاقها بتاريخ 08 فبراير 2024.²

أولاً: مرحلة تقديم الطلب: أوجب المشرع الجزائري على الشخص الذي يرغب في الاستفادة من العقار الإقتصادي القابل لاحتضان مشروعًا استثماريًا تقديم طلب منح امتياز بالتراضي على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من قبل الوكالة والتي تُعتبر السبيل الوحيد للإيداع³ عن طريق ملئ الخانات المتعلقة بمشروع الاستثمار والتي تكمن في:

(أ) -تحديد النشاط الاستثماري الذي يرغب في إنجازه

(ب) -مساحة وموقع العقار الذي اختاره.

(ج) -مخطط التمويل وذلك بتحديد التكلفة أو المبلغ الإجمالي المُقدر لإنجاز المشروع بكامله مع تحديد مبلغ القروض والمبلغ الذي سيُساهم به الطالب في المشروع.

(د) -ملئ الاستمارة المتعلقة بالبطاقة الوصفية للمشروع.

وبمجرد الانتهاء من عملية المليء يُعالج طلبه آلياً من خلال المعلومات والبيانات المدخلة من طرف الطالب المترشح، والتي يتمكّن من خلالها من معرفة ما إذا تم قبول أو رفض مشروعه، وفي حالة قبول مشروعه يتعيّن عليه تأكيد اختياره وترسيم تسجيل الطلب وذلك مقابل الحصول على شهادة تسجيل أولية يتحصل عليها المترشح من المنصة التي تمت فيها العملية أي من المنصة الرقمية للمستثمر.⁴

ثانياً : مرحلة الفصل في الطلب : تعالج الوكالة الطلب المودع على مستوى منصتها الرقمية⁵ بواسطة شبكة تقييم المشاريع المُحدد نموذجه في الملحق الأول بالمرسوم 23/487⁶ خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما على انقضاء أجل النشر⁷، مقابل تحصيل إتاوة وتُحدد على حسب مبلغ المشروع الاستثماري وموضوع الطلب⁸، وبعد انتهاءها

¹ . حسب مفهوم المادة 04 من المرسوم التنفيذي 22/298 وضعت الوكالة المنصة الرقمية للمستثمر تنفيذاً لمهامها في تسهيل العمليات الاستثمارية.

² . مصالح الوزير الأول، إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: premier - ministre.gov.dz بتاريخ 2024/02/09 على الساعة 18:25 .

³ . المادة 12 من القانون 17/23 السالف ذكره.

⁴ . المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23/487.

⁵ . المادة 13 من القانون 17/23 السالف الذكر.

⁶ . الفقرة الأولى من المادة 07 من المرسوم 23/487 السالف الذكر

⁷ . الفقرة الثانية من المادة 04 من نفس المرسوم.

⁸ . راجع المادة 22 و23 من المرسوم التنفيذي 22/299 المؤرخ في 2022/09/08 المحدد كميّات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكميّات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار. ج ر العدد 60، الصادرة في

من عملية المعالجة تصدر قرارها مؤقتاً¹ إما برفض منح الإمتياز في حالة ما إذا لم تتوفر الشروط ولاسيما إذا ما رأت أن العقار الإقتصادي المختار غير قابل لاحتضان المشروع الاستثماري المراد إنجاز كاختيار المستثمر عقار سياحي لإنجاز مشروع صناعة السيارات ، فتصدر قرارها برفض الطلب لعدم قابلية العقار السياحي لاحتضان المشروع الذي هو من قابلية العقار الصناعي وفي هذه الحالة يتم إعلام المستثمرين بالقرار²، وفي حالة ما إذا رأت الوكالة أن كل الشروط متوفرة ، تصدر قرار بالقبول أي منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل إلى المستثمر، ولا يصبح قرار الوكالة المؤقت نهائياً إلا بعد انقضاء أجل الطعن³ على قرار الوكالة المحدد بـ 15 يوم تسري من تاريخ تبليغ القرار للمستثمر⁴، والتي يجب أن يسبقه تظلم تحت طائلة عدم قبوله⁵.

ثالثاً: مرحلة إعداد عقد الإمتياز: بعد صدور قرار نهائي بمنح الإمتياز عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبناءً على ذلك تطلب هذه الأخيرة بواسطة شبكها الوحيد من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً إعداد عقد الإمتياز لفائدة المترشح المقبول⁶، في ظرف لا يتعدى ثمانية أيام من تسلّمها الملف المرفق بالطلب⁷. رابعاً: مرحلة إشهار عقد الإمتياز: مادام عقد الإمتياز من العقود الإدارية يرمي إلى إنشاء حق الانتفاع كحق عيني على العقار الاقتصادي لفائدة المتعاقد المستفيد ينصب على عقار ويرتب حق الانتفاع على العقار الاقتصادي، فيجب إشهاره بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي يقع بدائرتها العقار محل العقد⁸.

المبحث الثاني

قواعد تحويل الإمتياز إلى تنازل على العقار الإقتصادي

بالرغم من أن المبدأ القانوني العام ينص على عدم سريان القانون بأثر رجعي إلا أن المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 والمراسيم التطبيقية له خالف هذا المبدأ بنصه بموجب الفقرة الثانية من المادة 17 من نفس القانون على قابلية تحويل الإمتياز الوارد على العقار الاقتصادي إلى تنازل سواء كانت الإمتيازات

¹ . أنظر نموذج المقرر المؤقت المرفق بالملحق الثاني بالمرسوم 23/487 السابق ذكره.

² . الفقرة الأخيرة من المادة 07 من نفس المرسوم.

³ . الفقرة 03 من المادة 07 من نفس المرسوم.

⁴ . المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22/296 السابق ذكره.

⁵ . المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22/296 السابق ذكره.

⁶ . راجع المادة 14 الفقرة 07 من القانون 17/23.

⁷ . المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23/487 السالف الذكر.

⁸ . راجع المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 92 الصادرة في 1975/11/18.

ممنوحة قبل أو بعد صدور هذا القانون، والذي لا يتم ذلك إلا بعد توافر شروط والقيام بإجراءات معينة المنصوص عليها بموجب المادة 15 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 23/487.

المطلب الأول: شروط تحويل الامتياز بالتراضي إلى تنازل على العقار الإقتصادي

لتحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على العقار الإقتصادي لفائدة المستثمر نصّ المشرع الجزائري على توافر شروط لذلك والمُلزم بتوفيرها بطبيعة الحال المستثمر، و التي تكمن في إنجاز المشروع الاستثماري فعليا (الفرع الأول) رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الإقتصادي محل الامتياز (الفرع الثاني) وتسديد سعر التنازل (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري:

نصّت على هذا الشرط المادة 17 من القانون 23/17 وكذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي له رقم 23/487 والمقصود منه هو دخول المشروع حيّز الاستغلال من خلال إنجاز المستثمر المستفيد من العقار الإقتصادي عن طريق الامتياز مشروعه الاستثماري خلال مُدة عقد الامتياز وفقا لشروط وبنود دفتر الشروط وعدم مُخالفته كتغيير وجهة العقار التي من أجلها مُنح العقار الإقتصادي للمستثمر عن طريق الامتياز المُراد تحويله إلى تنازل والذي تمنح شهادة المطابقة على مدى احترام دفتر الشروط.

الفرع الثاني: رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الإقتصادي محل الامتياز:

يخوّل الامتياز للمستفيد منه حقا عينيا على العقار الإقتصادي محل الامتياز ألا وهو حق الانتفاع ، كما يخوّل له الحق في تأسيس الرهن على حقه في الانتفاع¹، والواجب شهره بمصالح مسح الأراضي و الحفاظ العقاري ، وطبعا تكون مدته محددة على أن لا تتجاوز مدة حقه في الانتفاع المحددة في عقد الامتياز ، وتبعا لذلك اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من المرسوم 23/487 السالف الذكر حتى يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستثمر الرّاهن رفع الرّهن الذي يُثقل حقه في الانتفاع بأي طريقة إما أن تنتهي مدة الرهن قبل إنجاز المشروع أو قبل تقديم طلب التحويل إلى تنازل ، وإما أن يتم تسديد الدين الذي كان سببا في عقد الرّهن، و الواجب شهر ذلك أي شهْر رفع الرّهن بمصالح الحفاظ العقاري .

الفرع الثالث: تسديد سعر التنازل: إن المشرع لما عدّد شروط تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب المادة 15 من المرسوم 23/487 لم يُنصّ على شرط تسديد سعر التنازل، لكن نصّ عليه صراحةً بموجب المادة 22 من الملحق الرابع من نفس المرسوم المُتضمّن دفتر الشروط النموذجي، والذي يُفهم من خلالها أنه حتى يتم تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستفيد دفع سعر التنازل والذي تتكفل بتحديدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وفقا للمعايير التالية:

- أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية.

¹ . الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم 23/487 السابق ذكره.

- أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا بوقت التنازل.

- أن يتم تحديده بعد خَصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز.¹

المطلب الثاني: كيفية تحويل الإمتياز بالتراضي إلى تنازل على العقار الإقتصادي

تتم عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد توافر الشروط، عن طريق المرور بمجموعة من الإجراءات بدءاً بمرحلة تقديم طلب التحويل (الفرع الأول) تليها مرحلة الفصل فيه (الفرع الثاني) ثم إعداد عقد التنازل (الفرع الثالث)، وصولاً إلى آخر إجراء بإشهار عقد التنازل (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:

إن تحويل الامتياز إلى تنازل لا يتم تلقائياً²، حسب مفهوم المادة 15 من المرسوم 23/487، وإنما يتم بناءً على طلب يقدم من صاحب الصفة وهو المستفيد إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. والملاحظ أن المشرع نصّ على تقديم طلب منح الامتياز رقمياً كما هو موضح أعلاه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، لكن لم ينص على تقديم طلب التحويل عبر المنصة، بل اكتفى بالنص على تقديم هذا الأخير إلى الوكالة، ومفاد ذلك أن طلب تحويل الامتياز إلى تنازل يُقدّم مادياً أي ورقياً أمام شبابيك الوكالة.

الفرع الثاني: الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:

تختص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل المقدم أمامها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ استلامها الطلب، والتي تفصل فيه إما بالرفض في حالة عدم توافر الشروط المفصلة أعلاه، وفي هذه الحالة لا يتحول الامتياز المنقضي إلى تنازل وبالتالي تلزم الوكالة بإرجاع العقار محل الامتياز من المستثمر إلى الدولة طبقاً لمقتضيات المادة 11 الفقرة 02 من القانون 17/23، وفي الحالة العكسية إذا ما رأت الوكالة أن شروط تحويل الامتياز إلى تنازل متوافرة فيتم قبول الطلب الذي تتجسد من خلاله عملية التحويل.³

الفرع الثالث: إعداد عقد التنازل:

بعد قبول طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تقوم هذه الأخيرة عن طريق شبّاكها الوحيد بتوجيه طلب إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً يتضمن إعداد عقد التنازل⁴ على العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر على سبيل الإمتياز القابل لتحويله إلى تنازل، والتي تقوم هذه المصلحة

¹ . المادة 16 من المرسوم 23/487 السالف الذكر.

² . بوراكي يمينه وحربي عالية، المرجع السابق، ص 36.

³ . أنظر الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 23/487 السالف ذكره.

⁴ . الفقرة 03 من المادة 17 من القانون 17/23 السالف الذكر.

بدورها بإعداد عقد التنازل خلال أجل لا يتجاوز 15 يوم تسري من تاريخ تحويل الملف إليها¹، في مقابل تحصيلها أتعاب إعداد العقد.²

الفرع الرابع: إشهار عقد التنازل:

باعتبار عقد التنازل الذي أعدته مصالح أملاك الدولة من العقود الناقلة للملكية و منصبا على عقار، فيجب إشهاره حتى تنتقل الملكية طبقا لما توجبه المادة 793 من القانون المدني، إذ بعد دفع المستفيد حقوق تسجيل عقد التنازل ورسم الشهر العقاري بعنوان مصاريف التنازل³، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة بعد تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب بإيداع العقد إلكترونيا على مستوى منصة العقار المسيرة من طرف مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري⁴، من أجل أن تقوم هذه الأخيرة بإشهاره مقابل تحصيل رسوم، وبعد إتمام عملية شهر عقد التنازل تنتقل ملكية العقار الاقتصادي ليصبح المستثمر المستفيد مالكا له مُتمتعا بجميع السلطات عليه من استعمال واستغلال وتصرف حسب القواعد العامة ومفهوم المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23/486.

خاتمة:

خلاصة لبحثنا يمكن القول أنَّ المشرع الجزائري قد اعتبر العقار الاقتصادي الأداة الرئيسية لإنجاز المشاريع الاستثمارية التي من شأنها تشجيع الاستثمار والنهوض بالاقتصاد من خلال التشريعات المستحدثة و على رأسها القانون 17/23، سنّ آلية قانونية هامة التي يستطيع بموجبها كلّ شخص يرغب في الاستثمار، من الحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية بواسطة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر المُسيرة من قِبَلها أي من قِبَل الوكالة، وتمثلت هذه الآلية في "الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل" وذلك من خلال منح الامتياز على العقار الاقتصادي لتمكين المستفيد من استغلاله عن طريق إنجاز مشروعه الاستثماري والذي سَيَتَحَوَّل هذا الامتياز إلى تنازل بعد توافر مجموعة من الشروط والإجراءات و على رأسها الحصول على شهادة المطابقة وتقديم طلب التحويل إلى تنازل، وعلى هذا النحو توصلنا في ختام بحثنا إلى بعض النتائج والتي نُتبعها بالتوصيات.

¹ . الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم 23/487 السابق ذكره.

² . أنظر المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد في الملحق الرابع بالمرسوم 23/487 السالف الذكر.

³ . المادة 23 من نفس الدفتر.

⁴ . نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي. تبسة، سنة 2023، صفحة 56.

النتائج:

- اعتبر المشرع الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو الطريق الوحيد للحصول على العقار الاقتصادي المُوجه للاستثمار على ضوء التشريعات المستحدثة.
- أحسن المشرع بنصه على قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل سواء كانت الامتيازات ممنوحة بعد صدور القانون 17/23 (سريان القانون بأثر فوري) أو قبله (سريان القانون بأثر رجعي) أي الامتيازات الممنوحة في ظل سريان القانون 04/08 الملغى على الرغم من أن هذا الأخير كانت أحكامه لا تسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل.
- الامتياز القابل للتحويل للتنازل عقد إداري محظ لاختصاص مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز وكذلك عقد تحويله إلى تنازل.
- المنصة الرقمية للمستثمر هي السبيل الوحيد لانطلاق وسير إجراءات منح الامتياز القابل تحويله إلى تنازل.
- عدم النص على سريان إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل عبر المنصة الرقمية للمستثمر مما يُفيد أنها تتم أمام شبابيك الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- كل من عقد الامتياز وعقد تحويله إلى تنازل من العقود الشكلية يتم تحريرهما رسميا من مصلحة أملاك الدولة لاعتبارها مَوْثَق الدولة.
- عدم النص على إجراء شهر عقد الامتياز وعقد التنازل بالرغم من أنه إجراء جوهري ووجوبي.
- اعتبر المشرع الحصول على شهادة المطابقة بعد الإنجاز الفعلي للمشروع شرطا لتحويل الامتياز للتنازل لكن:
- لم ينص على طريقة التَّحَقُّق من الإنجاز الفعلي والتي من المفروض يتم انتقال لجنة يتم تحديدها مسبقا بموجب القانون لمعاينة المشروع المنجز لتحديد مدى مطابقته لبنود دفتر الشروط.
- لم ينص على طريقة الحصول على الشهادة فيما إذا كان تلقائيا أم بناء على طلب المستفيد من الامتياز.
- لم يتم النص على الهيئة مصدرة الشهادة ومن المفروض تكون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

التوصيات:

- ضرورة تعميم تطبيق الرقمنة على إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل مما يتعين إتمام نص المادتين 15 و18 من المرسوم 23/487 المذكور وجعلهما يُنْصان على تقديم الطلب من المستفيد عبر المنصة الرقمية للمستثمر.
- ضرورة سد الفراغ التشريعي بالنص صراحة على إجراء شهر عقد الامتياز وعقد تحويله إلى تنازل بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- نوصي أيضا على ضرورة صدور مرسوم لتطبيق أحكام المادة 1/17 من القانون 17/23 التي نصت على شهادة المطابقة، ليحدد شروط وكيفيات منح شهادة المطابقة باعتبارها الشرط الرئيسي لقبول تحويل الامتياز إلى تنازل.

قائمة المصادر والمراجع

1 / النصوص القانونية:

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل بالمرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبالقانون رقم 05/04.
- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق قانون الأملاك الوطنية، ج ر 44 الصادرة في 03/08/2008.
- القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر العدد 48 الصادرة في 17/07/2022، المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008.
- القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار، ج ر 50 الصادرة في 28/07/2022.
- القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15/11/2023 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 73 الصادرة في 16/11/2023.
- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/09/2005، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 26/06/2005.
- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 92 الصادرة في 18/11/1975.
- المرسوم التنفيذي 22/298 المؤرخ في 08/09/2022، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر العدد 60 الصادرة في 18/09/2022.
- المرسوم التنفيذي 22/299 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر العدد 60، الصادرة في 18/09/2022.
- المرسوم التنفيذي 22/303 المؤرخ في 08/09/2022 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر العدد 60 الصادرة في 18/09/2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 23/486 المؤرخ في 28/12/2023 المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر العدد 85 الصادرة في 30/12/2023.
- المرسوم التنفيذي رقم 23/487 المؤرخ في 28/12/2023 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل، ج ر العدد 85 الصادرة في 30/12/2023.
- المرسوم التنفيذي رقم 23/488 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر 85 الصادرة في 30/12/2023.
- المرسوم التنفيذي 23/489 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر 85 الصادرة في 30/12/2023.

عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الإقتصادي - دراسة قانونية -

- المرسوم التنفيذي 23/490 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري. وتنظيمها وسيرها، ج.ر. 85 الصادرة في 30/12/2023.

2/مذكرات الماستر:

- بوراكي يمينه وحربي عالية، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، سنة 2022
- نسمة شريط، الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي .تبسة، سنة 2023.

3/ المواقع الإلكترونية:

- مصالح الوزير الأول، إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: premier - ministre.gov.dz .