

تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية - "قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي"

**Regulating economic real estate as a mechanism to
stimulate investment and achieve economic development.
"Reading a set of laws related to real estate and economic
real estate"**

تاريخ القبول: 2025/05/29

تاريخ الإرسال: 2025/03/21

العقارية سابقا، وهذا بالأساس لخلق تكامل
العقار الاقتصادي مع قانون الاستثمار.
حيث تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف
على جملة من القوانين المنظمة للعقارات بكافة
أشكالها، والتي تعامل بالتكامل مع القانون
الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري في مجال
تنظيم العقار الاقتصادي، وذلك تحقيقا
للأهداف التنموية التي يسعى إليها المشرع
الجزائري لجذب الاستثمارات.

ولقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج
الوصفي بإعطاء وصف للحقائق القانونية التي
عاجت موضوع الدراسة لاستخلاص موقف
المشرع الجزائري حول مشكل العقار
الاقتصادي بغية تجسيد تنقية مناخ
الاستثمار، إلى جانب المنهج التحليلي لتحديد
النظام القانوني للعقار الاقتصادي الموجه
للاستثمار من خلال تحليل النصوص القانونية

بن لعامر وليد*
BENLAMEUR Walid
جامعة محمد بوضياف المسيلة
University of M'Sila
مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
walid.benlameur@univ-msila.dz
مقري صونيا
MAKRI Sonia
جامعة محمد بوضياف المسيلة
University of M'Sila
مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة
والتنمية الإدارية
sonia.makri@univ-msila.dz

ملخص:

يكتسي ملف العقار الاقتصادي أهمية
بالغة حول قضية إنعاش الاقتصاد الوطني،
وجذب الاستثمارات بكافة أشكالها، حيث
تعمل الحكومة على دعم المستثمرين لتطبيق
مشاريعهم على أرض الواقع، من خلال
استثمار رؤوس أموالهم وكفاءاتهم وقدراتهم،
خاصة في مجال استغلال العقار الاقتصادي
والسير نحو تحرير المعاملات الاقتصادية
بغية إزالة كافة العراقيل التي ميزت المعاملات
- المؤلف المراسل.

المتعلقة بموضوع الدراسة.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي؛

in the field of regulating economic real estate, in order to achieve the development goals sought by the Algerian legislator to attract investments.

In this study, we relied on the descriptive approach by providing a description of the legal facts that dealt with the subject of the study to extract the position of the Algerian legislator on the problem of economic real estate in order to embody the purification of the investment climate, in addition to the analytical approach to determine the legal system of economic real estate directed to investment by analyzing the legal texts related to the subject of the study.

Keywords: Economic real estate; investment projects; development.

مشاريع الاستثمار، التنمية.

Abstract:

The important economic real estate file and the issue of reviving the national economy and attracting many investments have their options, as the government relies on supporting investors to implement their projects on the ground, by investing their capital, competencies and capabilities, especially in the field of economic employment and moving towards economic transactions, removing all obstacles that characterized real estate transactions previously, and this is basically to understand the integration of investment and investment law.

This study aims to identify a set of laws regulating real estate in all its forms, which are dealt with in integration with the new law introduced by the Algerian legislator

مقدمة:

سعيًا من الحكومة الجزائرية، وأمام ظهور العديد من المستجدات الدولية الاقتصادية وما ترتب عنها من متغيرات جديدة بين الدول، خاصة فيما يتعلق بكيفية توفير مناخ ملائم للاستثمار، قامت الجزائر على العمل في توفير الظروف المناسبة والمحفزة على جلب الاستثمار الأجنبي بما يضمن حماية حقوق المستثمرين ومصالحهم. ويعد العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار أحد الضمانات التي تعول عليها الحكومة الجزائرية لتحقيق التنمية الاقتصادية، وذلك لما يلعبه من دور كبير في جلب الثروة، وتوفير مناصب الشغل، لذا فهو مجال خصب للاستثمار، وبديل للاقتصاد الريعي،



والذي شهد تراجع عائداته في السنوات الأخيرة. ونظرا لما تتمتع به الجزائر من مقدرات وموارد واعدة في مجال الاستثمار، الأمر الذي يؤهل العقار الاقتصادي لتصدر المشهد التنموي، فقد سعت الحكومة الجزائرية لتنظيمه وتقرير أحكام تتعلق بكيفيات منحه واستغلاله لضمان جذب الاستثمارات بكافة أشكالها بما يكفل تحقيق التنمية الاقتصادية.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على جملة من القوانين المنظمة للعقارات بكافة أشكالها، والتي تعامل بالتكامل مع القانون الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري في مجال تنظيم العقار الاقتصادي، وذلك تحقيقا للأهداف التنموية التي يسعى إليها المشرع الجزائري لجذب الاستثمارات.

وعلى هذا الأساس يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لتحقيق الغايات التطويرية في استقطاب الاستثمارات؟

ولالإجابة عن هذه الإشكالية فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي بإعطاء وصف للحقائق القانونية التي عالجت موضوع الدراسة لاستخلاص موقف المشرع الجزائري حول مشكل العقار الاقتصادي بغية تجسيد تنقية مناخ الاستثمار، إلى جانب المنهج التحليلي لتحديد النظام القانوني للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة. واستنادا على ذلك يمكن إتباع الخطة التالية:

المحور الأول: العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار استراتيجية تنموية مستدامة.
المحور الثاني: الضوابط الخاصة بالعقارات الاقتصادية الحكومية المخصصة للمشاريع الاستثمارية.

المحور الأول: العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار استراتيجية تنموية مستدامة
يعد العقار الاقتصادي هو المفتاح الأول لعملية الاستثمار، ولإعادة توزيع الثروة

من جديد، وتحريك عجلة الاقتصاد الوطني، حيث أن توفير الأوعية العقارية يعتبر أهم ركيزة للتنمية في كل قطاعات الاستثمار. وتحقيقاً لهذا الشأن، ومن أجل ضمان عملية جذب الاستثمارات بكافة أشكالها فقد قام المشرع الجزائري بإصدار قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والذي جاء مكملاً لقانون الإستثمار 18/22 الصادر بتاريخ 28 جويلية 2022.⁽¹⁾

وإن نجاح العملية الاستثمارية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمدى توافر العقار قصد تحقيق إقامة المشاريع المرتبطة بالاستثمار، وسعياً من المشرع الجزائري إلى إزالة العراقيل التي يواجهها المستثمرون فيما يتعلق بالحصول على العقار الاقتصادي، والعمل على إدراج تسهيلات وامتيازات لضمان جذب الاستثمارات، فقد قام في هذا الشأن بإصدار القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأُملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.⁽²⁾

ولقد حدد المشرع الجزائري العقار الاقتصادي من خلال نص المادة الرابعة 04 من القانون 17/23 السالف الذكر بقوله: "العقار الاقتصادي: كل ملك عقاري تابع للأُملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري كما يحدده القانون المتعلق بالاستثمار".

وعليه فإن العقار الاقتصادي بحسب هذا القانون ترتبط ملكيته ضمن الأُملاك الخاصة للدولة، و/أو ملك آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة.

أولاً- العقار التابع للأُملاك الخاصة للدولة:

بناءً على المادة الثانية 02 من القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي يتكون

من:

1- العقار المجهز: والتي اعتبرها المشرع الجزائري كل ملك عقاري يتبع الأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المتنوعة اللازمة لاستغلاله.⁽³⁾ ويمثل العقار المجهز أساسا في:

أ- الأراضي المهيأة الخاصة بالمناطق الصناعية ومواقع الأنشطة: لم يحدد المشرع الجزائري المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات على الرغم من كونها محركا أساسيا لعملية الاستثمار، إلا أنه يمكن تناولها من منظور وزارة تهيئة الإقليم والبيئة لسنة 2005 التي عرفت المناطق الصناعية بأنها المساحة التي تمنح للمؤسسة المحيطة بالملائم والإيجابي للعمل، وكما عرفت وزارة مساهمات وترقية الاستثمار لسنة 2006 بأنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال مشاريع اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة.⁽⁴⁾

بالنسبة لمناطق النشاطات يمكن اعتبارها على أنها فضاء صغيرة موجهة للاستثمار في المشاريع الصناعية الصغيرة والمتوسطة.⁽⁵⁾

ووفقا لمذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمار لسنة 2006 فإنها مساحات محددة بأدوات التخطيط والبناء مخصصة لاستقبال أنشطة ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وفي تعريف آخر للوزارة نفسها سنة 2008 فإن مناطق النشاط هي مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية.⁽⁶⁾

ب- الأراضي المجهزة الموجودة ضمن حدود المدن الجديدة: حدد المشرع الجزائري المدن الجديدة في المادة الثانية 02 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها حيث اعتبرها كل تجمع سكاني ذو طابع حضري يبنى في موقع فارغ أو يعتمد إلى نقطة أو عدة نقاط سكنية قائمة.⁽⁷⁾

كما تشكل المدن الجديدة محورا للتوازن الاجتماعي والاقتصادي والسكاني بفضل ما تقدمه من فرص التشغيل والإسكان والتجهيز.



ج- الأراضي المعدة في مناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية: ذكرها المشرع الجزائري في المادة الثالثة 03 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽⁸⁾، حيث اعتبر بموجب هذا القانون منطقة التوسع كل مساحة أو امتداد ضمن يتوفر على خصائص طبيعية وثقافية وبشرية وفنية ملائمة للسياحة ومناسبة لبناء أو تطوير منشأة سياحية، ويمكن الاستفادة منها في تنمية نوع أو أكثر من السياحة ذات العائد، ويعرف الموقع السياحي بأنه أي مكان أو مشهد يتمتع بجاذبية سياحية، سواء كان ذلك لجمال منظره الطبيعي، أو لوجود معالم عجيبة، أو لخصائص طبيعية فريدة، أو لمنشآت تاريخية أو فنية أو أسطورية، أو ثقافية ذات قيمة، مما يجب الحفاظ على أصالة هذا الموقع وحمايته من التدهور أو التلاشي بفعل عوامل الطبيعة أو الإنسان".

د- الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية: تُشكل الحاضنات التكنولوجية فضاء رقمياً متقدماً يجمع بين كافة الأطراف الفاعلة في المجال التكنولوجي. يوفر هذا الفضاء الدعم اللازم للشركات الناشئة والمشاريع الرقمية المجدية، وذلك بجذب المؤسسات والخبراء المتخصصين من داخل وخارج البلاد. وقد تناول المشرع الجزائري هذه القضية عبر المرسوم التنفيذي رقم 91-04 بتاريخ 24 مارس 2004، والذي أدى إلى تأسيس الوكالة الوطنية لترقية الحاضنات التكنولوجية. هذه الوكالة، التي اعتبرت حينها مؤسسة ذات طبيعة صناعية وتجارية، تهدف إلى بناء شبكة قوية وفاعلة لتكنولوجيا الإعلام والاتصال، وتوفير فضاءات افتراضية لأنشطة تكنولوجيا الإعلام والاتصال في الجزائر. كما تهدف الوكالة إلى إنشاء دعائم تقنية وأعمال عالية الجودة للمؤسسات الجزائرية، وتسريع وتيرة التدريب، وتشجيع الشركات الناشئة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتحفيز القطاع الخاص على تصدير تكنولوجيا الإعلام والاتصال.⁽⁹⁾

- هـ- الأراضي المعدة الأخرى العائدة للأملاك الخاصة للدولة: وهي تشمل على⁽¹⁰⁾:
- جميع المباني التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العامة والتي تملكها الدولة وخصصتها لمؤسسات عامة وهيئات إدارية، سواء أكانت مستقلة مالياً أم لم تكن.
 - جميع المباني والأراضي التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية العامة والتي حصلت عليها الدولة أو انتقلت إليها أو إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو ممتلكاتها، أو أنجزتها وبقيت في ملكها.
 - العقارات المخصصة للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري، بالإضافة إلى المحلات التجارية التي بقيت ملكاً للدولة.
 - الأراضي البور غير المخصصة التي ظلت في ملك الدولة.
 - الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تعتبر وسائل دعم.
 - الأملاك المخصصة والتي تستعملها البعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج.
 - الأملاك التي تحصل عليها الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتراكت التي ليس لها ورثة، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.
 - الأملاك المصادرة أو المحجوزة التي امتلكتها الخزينة نهائياً.
 - الأراضي الزراعية أو ذات الاستخدام الزراعي والأراضي الرعوية المملوكة للدولة.
- 2- الأصول العقارية المتبقية: وهي كما حددها المشرع الجزائري بأنها العقارات المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة.⁽¹¹⁾
- 3- الأصول العقارية الزائدة عن الحاجة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: وهي الأملاك العقارية التي لا تحتاجها، وغير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية والمتمثلة أساساً في:⁽¹²⁾

- الأملاك العقارية التي لا تتناسب مع الغرض الذي أنشئت من أجله المؤسسة.
 - العقارات المنفصلة أو التي يمكن فصلها عن تجمعات عقارية أوسع، مملوكة للمؤسسات العمومية أو للدولة وغير ضرورية لأنشطتها.
 - الأملاك العقارية التي تغير استعمالها بسبب أدوات التعمير ولم تعد ضمن نطاق النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
 - الأملاك العقارية المعروضة للبيع في السوق بقرار من المؤسسة العمومية.
 - العقارات الموجودة داخل المناطق الصناعية والتي هي ملك للهيئة المسؤولة عن المنطقة والمتوفرة عند تاريخ صدور هذا القانون، والتي أعيد ضمها إلى الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون.
- 4- الأراضي المخصصة للترقية العقارية ذات الطبيعة التجارية:** بالرجوع لأحكام المادة 03 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فيقصد بها سلسلة من العمليات التي تجمع بين الموارد العقارية والمادية، بالإضافة إلى إدارة المشاريع.⁽¹³⁾
- ووفقا للمادة 14 من ذات يشمل نشاط التطوير العقاري كل العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الاحتياجات الخاصة.
- وبالتالي، فإن كل عملية بناء أو تشييد ذات استخدام سكني أو تجاري أو حرفي أو مهني، وأيضا كل عملية إنجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم مباني تدخل في صلب نشاط التطوير العقاري، تعتبر أعمالا تجارية، وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال التطوير العقاري بهدف البيع تُعد من الأعمال التجارية وفقًا لنظرية المضاربة.⁽¹⁴⁾

ثانيا- الأملاك العقارية الخاصة التي يتم الحصول عليها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة والمناسبة لمشروع استثماري:

ويأتي هذا الأمر من خلال جملة الصلاحيات التي منحها القانون الجزائري للوكالة الجزائرية لضمان فعالية العمليات الاستثمارية، حيث أتاح القانون للوكالة وضع اليد على كل عقار ذي ملكية خاصة، ومؤهل لاستقبال مشروع استثماري.⁽¹⁵⁾ ويجري تملك العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة للدولة عند عدم وجود عقار مماثل، ويكون ذلك بسعر يُعادل قيمته التجارية التي تُحددها إدارة أملاك الدولة المختصة.⁽¹⁶⁾

وثوَّق عملية التملك هذه بعقد إداري تُعده الإدارة نفسها، ويُدرج العقار ضمن أملاك الدولة الخاصة بعد التأكد من توفر الميزانية اللازمة للتملك، هذه الطريقة هي الأولى التي سنّها المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال شرائه من مالكة الأصلي بعقد بيع. يُحدّد العقار إما عبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط التهيئة السياحية للعقار السياحي، أو بمرسوم تنفيذي مُعلن للمنفعة العامة لإنشاء مناطق صناعية أو سياحية أو تكنولوجية، أو بقرار ولائي أو وزاري لإنشاء مناطق نشاط. تُحدّد هذه العقارات عن طريق الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، أو السياحي أو الاقتصادي.⁽¹⁷⁾

1- الحصول على العقار الاقتصادي بالتنازل عبر عقد البيع: بناءً على المادة 14 من المرسوم التنفيذي 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، فإنه بعد تحديد الوعاء العقاري يجب أن يتم تقديره وتقييمه من قبل مديرية أملاك الدولة بناءً على طلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإعداد تقرير يوضح قيمة العقار، ليتم بعدها تجهيز التمويل اللازم لشراء العقار، وهذا وفقا لما اشترطته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 486/23 السالف الذكر، ثم تقوم بعد ذلك الوكالة الجزائرية لترقية



الاستثمار بتقديم عرض لمالك العقار لبيعه للدولة بالسعر الذي تحدده مديرية أملاك الدولة، ومتى تم الاتفاق على البيع فإنه تطبق قواعد عقد البيع، وإعداد عقد البيع النهائي، وذلك قصد إبرامه بصيغته الرسمية وشهره في المحافظة العقارية بحسب ما تقتضيه المادة 793 من القانون المدني⁽¹⁸⁾، ليكون نافذا في مواجهة كل أطراف العقد والغير، وكذا ما تقتضيه القواعد المتعلقة بنقل ملكية العقار والتي لا تتم إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري⁽¹⁹⁾.

2- الحصول على العقار الاقتصادي عن طريق حق الشفعة: بالرجوع لنص المادة 794 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري فإن حق الشفعة هو إذن يتيح للشخص أن يحل محل المشتري في شراء العقار، وذلك ضمن الحالات والضوابط التي يحددها هذا القانون.

وبناءً عليه، يجب أن يكون هناك عقد صادر من مالك العقار المشفوع به إلى المشتري المشفوع منه، وللمطالبة بالشفعة فإنه يشترط وجود بيع نافذ، فلا يمكن الأخذ بالشفعة إذا كان البيع باطلاً بشكل قاطع، لأن العقد القابل للإبطال لا يعتد به⁽²⁰⁾.

وأقر المشرع الجزائري حق الشفعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 486/23 السالف الذكر، وذلك بهدف الحفاظ على العقارات وحماية الأصول العقارية المخصصة للمشاريع الاستثمارية. يهدف هذا إلى ضمان نجاح المشاريع الاستثمارية على المدى الطويل. منح المشرع الجزائري الوكالة سلطة ممارسة حق الشفعة، والتي تمارسها باسم الدولة، على نوعين من العقارات:⁽²¹⁾

- العقارات التي يتنازل عنها المستفيدون من الأراضي الاقتصادية وتستخدم في المشاريع الاستثمارية.

- العقارات الخاصة المتاحة والمناسبة للمشاريع الاستثمارية، والتي تقع داخل المناطق الصناعية ومناطق الأنشطة ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر

التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة.

أما بالنسبة لإجراءات ممارسة الوكالة حق الشفعة، فإنه بعد استلام الوكالة، وبشكل دوري، من الموثقين لكل العمليات العقارية المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 486/23، والتي يمكن أن تخضع للشفعة، تشرع الوكالة، وفقًا لصلاحياتها القانونية، وفي غضون 30 يومًا من تاريخ استلامها لهذه العمليات، في إجراءات الشفعة المنصوص عليها في المواد 794 و 800 و 801 من القانون المدني الجزائري. يثبت حق الدولة بمجرد إعلانها عن رغبتها في ممارسة حق الشفعة، دون اللجوء إلى القضاء، وهذا استثناء من القواعد العامة، وتنتقل ملكية العقار إلى الدولة، ويتمتع بكامل حقوق المشتري.

- الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي والمستخدمه في إنجاز مشاريع استثمارية.⁽²²⁾

المحور الثاني: الضوابط الخاصة بالعقارات الاقتصادية الحكومية المخصصة للمشاريع

الاستثمارية

يعتبر وجود العقار الاقتصادي من جملة الآليات العديدة التي كرسها المشرع الجزائري لضمان وجود الاستثمار، فهو يهدف في المقام الأول القيام إلى إنجاز المشاريع الاستثمارية قصد تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني.⁽²³⁾ وبالإضافة إلى ذلك فإن توفر العقار الاقتصادي لإقامة المشاريع الاقتصادية يساهم في خلق فرص العمل، ويوسع من نطاق المناطق المخصصة لإقامة المشاريع الصناعية.⁽²⁴⁾

وأما عن الأحكام التي تنظم العقار الاقتصادي المملوك للدولة والمخصص للمشاريع الاستثمارية، فقد وضع المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية شروطا حددتها المادة السادسة 06 منه والتي تعمل بالتكامل مع المادة



الثالثة 03 من القانون نفسه، والمتمثلة أساسا في:

أولا- أن يكون العقار الاقتصادي جزءا من الأملاك الخاصة للدولة:

الأملاك الخاصة للدولة هي الأموال التي تملكها الدولة أو الكيانات العامة، وهي غير مخصصة للمنفعة العامة. للدولة والكيانات العامة الحق في الانتفاع بها أو التصرف فيها، وحق الدولة في هذه الأموال هو حق ملكية خاص، لا حق ملكية إدارية. تخضع هذه الأموال بشكل عام لأحكام الملكية، كالأشياء التي يملكها الأفراد، وتخضع للقانون الخاص كقاعدة عامة.⁽²⁵⁾

وبحسب نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري فإن أموال للدولة تعتبر بالأساس العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لموحدة مسيرة ذاتيا، أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الصناعية. وقد سبق تحديد الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، ولكن وفقا لما جاء به المشرع الجزائري في القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، فإن المشرع الجزائري قد استثنى بنص صريح جملة من الأملاك الخاصة التابعة للدولة من نطاق العقار الاقتصادي، وتتمثل بشكل رئيسي في⁽²⁶⁾:

1- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

وفقا للمادة الرابعة 04 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري فيقصد بها يُقصد بها: "كل أرض تُنتج، بتدخل الإنسان، بشكل سنوي أو على مدى عدة سنوات، إنتاجا يُستهلك من قبل البشر أو الحيوانات، أو يُستخدم في الصناعة مباشرة أو بعد تحويله، وتُصنف الأراضي الزراعية إلى أراضٍ شديدة الخصوبة، وأراضٍ متوسطة الخصوبة، وأراضٍ ضعيفة الخصوبة، استنادا إلى علم التربة والانحدار والمناخ والري، كما أنها تُعتبر جزءا من الأملاك الخاصة للدولة، بموجب قانون

الأمالك الوطنية المذكور أعلاه، إلا أن المشرع الجزائري استثنى من الأحكام المتعلقة بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.⁽²⁷⁾

2- الأراضي الواقعة ضمن النطاقات المنجمية: طبقاً لأحكام المادة الرابعة 04 الفقرة الثانية 02 من القانون 05/14 المتضمن قانون المناجم فإن أرضية المنجم هي مساحة أرضية تضم جميع المباني السطحية المستعملة في الاستغلال المنجمي، وتشمل على وجه الخصوص منشآت الاستخراج ومعالجة الخامات المعدنية والورشات ومواقف المعدات والمصالح القائمة والإدارية، ومساحات التخزين.⁽²⁸⁾

وقد استثنى المشرع الجزائري هذا النوع من الأراضي من العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار، لأن غرضها مرتبط بأنشطة البحث أو الاستغلال المنجمي، بالإضافة إلى ارتباطها بصاحب الترخيص.⁽²⁹⁾

3- الأراضي الواقعة ضمن مناطق التنقيب عن المحروقات واستغلالها وكذا مساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية: والتي عالجها المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون 13/19 والذي ينظم أنشطة المحروقات، وقد حددت هذه المادة الأشخاص المخول لهم شغل هذه الأراضي، نظراً لطبيعة الأنشطة المتعلقة بها. بالإضافة إلى ذلك، نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جوان 2011 على تحديد نطاق الحماية حول المنشآت والبنى التحتية الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز، مع تحديد شروط وكيفيات شغل هذه المناطق. وبناءً على ذلك، يجب ألا تكون هذه الأراضي مخصصة لأي مشروع استثماري، لأن حدود الحماية المحيطة بهذه المنشآت تختلف بناءً على نوع المنشأة، فضلاً عن مستوى الضغط فيها.⁽³⁰⁾

4- الأراضي الحكومية المخصصة لاحتضان مناطق أنشطة تربية الأحياء المائية: حدد المشرع الجزائري تربية المائيات في المادة الثانية 02 من القانون 11/01 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات بأنها كل مجهود يهدف إلى تربية أو زراعة كائنات حية وموارد بيولوجية.⁽³¹⁾



وكما قام المشرع الجزائري بإنشاء مؤسسات لتربية المائيات بموجب عقد إداري تمنحه إدارة الأملاك الوطنية للأشخاص الجزائريين من خلال عقد امتياز يتضمن مساحات برية و/ أو مائية لمزاولة أنشطة تربية المائيات.⁽³²⁾

5- الأراضي المخصصة للترقية العقارية التي تستفيد من دعم الدولة: ويتضح السبب من استثناء هذا النوع من الأراضي من أحكام القانون 23/17 السابق ذكره، وذلك لكون هذا النوع من الأراضي يهدف بالأساس إلى تشجيع نشاط الترقية العقارية قصد ضمان توفير المساكن المدعومة، وتوفير الأوعية العقارية للقضاء على نقصها، أو المتاجرة بها.⁽³³⁾

6- الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة والمتعلقة بإنجاز مشاريع استثمارية عمومية: تعتبر المشاريع الاستثمارية العامة هي الاستثمارات التي تُدفع نفقاتها من خزينة الدولة، والتي تركز بشكل رئيسي على البنية التحتية الاقتصادية والاجتماعية، والعقارات المخصصة لهذه الاستثمارات مستثناة من نطاق العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار، وذلك لأنها تتعارض مع الهدف العام والأهداف الاقتصادية والاجتماعية لهذه المشاريع.⁽³⁴⁾

ثانيا- عدم تخصيصها وغير جارٍ تخصيصها:

وفقا لنص للمادة 82 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر فإن التخصيص معناه استخدام ملكية عقارية أو منقولة يمتلكها شخص عام في مهمة تخدم المصلحة العامة للدولة، ويتجسد في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة.... تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عامة، أو مؤسسة تابعة لإحداها بهدف تمكينها من أداء المهمة المنوطة بها.⁽³⁵⁾

وحتى يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة قابلا لاستقبال مشاريع استثمارية وجب ألا تكون محل تخصيص أو في قيد التخصيص، وتظهر العلة من هذا الشرط أن التخصيص يعني نقل العقار إلى جهة عامة لتحقيق هدف محدد،

وهذا يعيق استخدامه كموقع لمشروع استثماري يتعارض مع الغرض الأصلي منه.⁽³⁶⁾

ثالثا- أن يكون العقار الاقتصادي واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير:

طبقا للمادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁷⁾ فإن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بكافة البنى التي تشملها مبانٍ مجهزة ومساحات بينها وأماكن تجهيزات وأنشطة حتى لو لم تكن مبنية مثل المساحات الخضراء والحدائق والفضاءات المفتوحة والغابات الحضرية المخصصة لخدمة هذه المباني المتجاورة، كما تشمل المناطق المجهزة أيضًا أجزاء من المنطقة التي يجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها، أما بالنسبة للقطاعات المبرمجة للتعمير أو ما نعرف بالمناطق المخصصة للبناء فهي تشمل المناطق المحددة للبناء على المدين القصير والمتوسط، في خلال عشر سنوات بناءً على جدول الأولويات المنصوص عليه في خطة التوجيه والتعمير.⁽³⁸⁾

ولقد استثنى المشرع الجزائري في شروط العقاري الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في هذا السياق المشاريع الاستثمارية التي يتطلب تمرورها خارج هذه المناطق.⁽³⁹⁾

خاتمة:

وفي ختام هذه الورقة البحثية المتعلقة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار خطوة لإنعاش الاقتصاد الوطني، والوقوف على جملة القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي يمكن القول بأن للعقار الاقتصادي دورا حاسما في تحقيق الاستثمارات ووصولها إلى أهداف التنمية، ولقد حظي ملف "العقار الاقتصادي للاستثمار" بأهمية قصوى لدى المشرع الجزائري، نظراً للآليات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تهدف الجزائر من خلالها إلى التحول نحو اقتصاد السوق، والمضي قدماً نحو تحرير المعاملات الاقتصادية، بهدف إزالة جميع العقبات والصعوبات التي عرقلت المعاملات العقارية في الفترات السابقة من التاريخ الاقتصادي للجزائر.



وإن تبني المشرع الجزائري لنظام العقار الاقتصادي هو بمثابة نقلة نوعية كبيرة في تفعيل وجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، ولقد سنّ المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية والتنظيمية لتحديد العقارات التي تدخل في حدود ومعالَم العقار الاقتصادي، ويأتي هذا التنظيم في مسألة العقار الاقتصادي الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية لتسريع وتيرة القضاء على الإشكالات المرتبطة به، إلا أنه وعلى الرغم من هذه التعديلات التي جاء بها القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وحده يبقى غير كاف نهائياً للقضاء على مشكل العقار، لأن الأمر يقتضي وجوباً الأخذ بفعل العناصر المرتبطة بالعقار الاقتصادي، وذلك بغية تجسيد تنقية مناخ الأعمال بشكل عام، ومناخ الاستثمار بشكل خاص، والذهاب نحو الحوكمة بما يكفل وتحقيق أهداف السياسة الاقتصادية التي تسعى الحكومة الجزائرية لتحقيقها.

وعليه يمكن تقديم جملة من التوصيات:

- ضرورة الإسراع في سن مرجعية وطنية تتعلق بالمخطط الوطني للاستثمار، ومرجعية ولائية تتعلق بالمخطط الولائي للاستثمار، وذلك لضمان نجاعة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أداء مهامها، وضمان فعالية لمنح وتسيير ومتابعة العقار الاقتصادي.

- ضمان الانتقال السلس في تسيير العقار الاقتصادي الموجود في قطاع السياحة، الصناعة، أملاك الدولة، السكن إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- تنفيذ المقاربة الاقتصادية الجديدة المكرسة بموجب قانون منح العقار الاقتصادي، الرامية إلى منح الأولوية للمستثمرين الحقيقيين في الحصول على العقار الاقتصادي وضمان الشفافية في منحه.

- إعادة النظر في الإطار العملياتي من أجل ترجمة أهداف القانون 17/23، وتفعيل الأطر من أجل ضمان عدم تداخل المصالح، وتجسيد الحوكمة والشفافية

الإدارية.

- العمل على تحديث الخريطة الوطنية للعقار الاقتصادي وتحديد المناطق ذات الأولوية، مع ربطها بخطط التنمية القطاعية، لضمان استغلال عقلائي وفقال للأراضي الموجهة للاستثمار.

الهوامش والمراجع:

- (1). القانون 18/22 الصادر بتاريخ 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية، عدد 50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
- (2). القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.
- (3). المادة الرابعة 04 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.
- (4). حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 01، عدد 41، جوان 2014، ص 411.
- (5). علواني عمار، واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي - دراسة ميدانية بولاية سطيف -، مجلة أبعاد اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة بومرداس، المجلد 10، العدد 02، 2020، ص 373.
- (6). حنان خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 412.
- (7). القانون 08/02 الصادر بتاريخ 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتجهيزها، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 14 ماي 2002.
- (8). القانون 03/03 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.
- (9). بلقاسم حوام، 1500 مليار عاجزة عن إقلاع الحظائر التكنولوجية!، منشور متوفر على الموقع الإلكتروني: <https://www.echoroukonline.com/1500-> تاريخ الاطلاع على الموقع: 2025/02/28، على الساعة: 04:40.
- (10). المادة 18 من القانون 30/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- (11). المادة الرابعة 04 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.
- (12). المادة الثانية 02، المادة الرابعة 04 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.



- (13)- القانون 04/11 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
- (14)- وزارة صالحة الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، " أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 08.
- (15)- المادة 08 الفقرة 05 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.
- (16)- المادة 14، 15 من المرسوم التنفيذي 486/23 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- (17)- نورين حسام الدين، طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، المجلد 12، العدد 02، 2024، ص 235.
- (18)- الأمر 58/75 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- (19)- نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 236.
- (20)- منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المنفردة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 220.
- (21)- المادة 17، 18 من المرسوم التنفيذي 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الذي تم الإشارة إليها سابقا.
- نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 240، 241. (22)-
- (23)- موهوي محفوظ، مركز القانون من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2009، ص 109، 110.
- (24)- بن عزوق منير، مزاوي مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنوع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، معهد الحقو والعلوم السياسية، المركز الجامعي بالنعامة، المجلد 01، العدد 01، 2023، ص 17.
- (25)- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 159.
- (26)- المادة الثالثة 03 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.
- (27)- القانون 25/90 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- (28)- القانون 05/14 الصادر بتاريخ 24 فيفري 2014 المتضمن قانون المناجم، جريدة رسمية عدد 18، الصادرة بتاريخ: 30 مارس 2014.

- (29)- حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون 17-23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، المجلد 11، العدد 02، 2024، ص 585.
- (30)- حنان مزهود، المرجع السابق، ص 585، 586.
- (31)- القانون 11/01 الصادر بتاريخ 03 يوليو 2001 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، جريدة رسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 08 يوليو 2001.
- (32)- المرسوم التنفيذي 373/04 الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2004 يحدد شروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 75، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 2004.
- (33)- حنان مزهود، المرجع السابق، ص 586، 587.
- (34)- المرجع نفسه، ص 588، 589.
- (35)- القانون 30/90 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الذي تم الإشارة إليه سابقا.
- (36)- حنان مزهود، المرجع السابق، ص 588، 589.
- (37)- القانون 29-90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- (38)- المادة 21 من القانون 29-90 المشار إليه سابقا.
- (39)- المادة الثالثة 03 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.