

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

الشعبة: حقوق.

تحت إشراف الأستاذ(ة)

من إعداد الطالب(ة):

قماري نضرة

خديم عبد القادر

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): بوحسبة جيلالي.....رئيسا

الأستاذ(ة) : قماري نضرة.....مشرفا مقرا

الأستاذ(ة) : بن بدره عفيفمناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نقشت يوم : 2023-06-03



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التبرصات



تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: حاج عبد القادر 1999.05.05 الصفة: دكتور مستغانم
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 113347439 والصادرة بتاريخ: 08.09.2019
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: قانون الرضا
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:
العقل الإقنوني " كالمية لتجميع الاستمارات في التصريح
الجزائري

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني

[Handwritten signature]



التاريخ: 2024/06/09

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع الى كل من في الوجود بعد الله ورسوله داعية الله أن يحفظها
ويبارك في عمرها أغلى الحبايب "أمي "
الى كل من كان عندي ورفيق دربي الى من علمني النجاح والصبر و مواجهة الصعاب
والذي تعب من أجلي الى أبي رحمه الله
وأهدي تخرجي لأخي الذي كان بمثابة الأب وبذل مجهودا فرحله قبل أن يقطف ثمار الزرع
ويعانق هذا النجاح أسأل الله أن يرحمه ويغفرله
وإلى كل زملائي ومن كانوا برفقتي في دراستي الجامعية
و الى إخوتي "حبيب و حليلة" الى كل من لم يدخر جهدا في مساعدتي خاصة الموظفين
المكتبة المطالعة العمومية "يزة عبد الله" و الى كل من لقني ولو حرفا في حياتي
الى كل طالب علم

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين، تبارك وتعالى، له كمال وحده و الصلاة و السلام على أشرف مخلوق أناره الله بنوره و اصطفاه محمد نبيه ورسوله الأمين وعلى سائر الأنبياء و المرسلين الحمد والشكر لله على نعمه وعلى توفيقى للإتمام على انجاز هذه المذكرة .

أتقدم بأسمى معاني والشكر والتقدير الى المشرفة على هذه المذكرة الأستاذة الدكتور

"قماري نضرة"

الواسعة على سعة صدرها وحلمها وتوجيهها وتشجيعها لي للمضي قدما في إنجاز هذه المذكرة فجزاها الله على ذلك الخير كما اتقدم بالشكر الى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع على اثرائه وتقويمه كما اتقدم بالشكر الى كل من ساعدني في إعداد هذه المذكرة خاصة الأساتذة الذين لم يخلوا علي بنصائهم و

إرشادهم وأخص بالذكر الاستاذ "بلحاج جياي"

كما لا يفوتنا أن نتقدم بأسمى عبارات الشكر لجميع أساتذتنا بكلية الحقوق مستغانم

مقدمة

مقدمة

يشكل الإستثمار عنصر الأساسي و هام لتطور أي دولة لقدرته على خلق الثروة و تحقيق التنمية الاقتصادية ، مما يدفع المستثمر الداخلي عن جزء من ثروته مقابل الحصول على عوائد المالية في المستقبل ، مما يجعله يتحقق فوائد عديدة سيعتد منها المجتمع ككل من خلال توفير الخدمات للمواطنين و للمستثمرين و يساهم في خلق فرص عمل جديدة و توسيع الإنتاج و تحسين الحياة الاقتصادية للأفراد ، و ترتبط عمليات الإستثمار بشكل وثيق بالاقتصاد حيث تعمل على تعزيز النمو الإقتصادي و تحفيز الأنشطة التجارية و الإستثمارية ، لذلك حتى يمكن تشجيع الاستثمار و دعمه يجب توفر مجموعة من الشروط و التسهيلات التي تمكن لأي مستثمر بالإستثمار في ظروف جيدة و ملائمة لتحقيق أهدافه و من أهم المحددات التي يأخذها المستثمر بعين الإعتبار: العقار ذلك أن عملية تجسيد الفكرة الإستثمار يكون إلا على حيز عقاري محدد. يعتبر العقار أحد المتطلبات تطوير الإستثمار الوطني و الأجنبي و أداة جد فعالة في يد السلطات العمومية لتحقيق التنمية الاقتصادية مستدامة ، فهو مصدر إستقرار الاستثمار، وممارسة نشاطه في أحسن الظروف هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن تكلفة الحصول على العقار من أهم التكاليف الذي يمكن أن يتحملها المستثمر لإرتفاع أسعاره في السوق الوطنية، وبالتالي تواجد العقار يعد أساسا لنجاح إستراتيجية تطوير و دعم ، لذلك سعت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء من أملاكها الخاصة للإستقبال هذه المشاريع الإستثمارية وبذلت العديد من الإجراءات والجهود من أجل تسهيل عملية الحصول على العقار الموجه للإستثمار، من هذا المنطلق نص المشرع الجزائري على آلية جديدة في مجال استغلال العقار بصفة عامة و عقار الإقتصادي بصفة خاصة .

و يعتبر العقار الإقتصادي كألية مستحدثة لتشجيع الإستثمار و إستراتيجية للتنوع الإقتصادي، ويشمل الكثير من الأوعية العقارية تدخل في اجراءات الإستفادة منها الكثير من الهيئات و هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط و الأصول العقارية المتبقية المؤسسات العمومية المحلية و الأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية و الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة و الأراضي التابعة لمنطقة التوسيع السياحي، والذي ستكون محل الإستثمار يتم منحها عن طريق عقد الإمتياز كرسه

المشروع الجزائري بموجب الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي تبنته الدولة كألية للإستثمار في العقار الإقتصادي، ويبرم بين المستثمر الوطني أو الأجنبي من جهة ومديرية الأملاك الدولة من جهة أخرى، إن منح العقار الإقتصادي على أساس تعاقدى يعد ظاهريا في حد ذاته ضمانا كبيرة لأي مستثمر للإنجاز مشاريعهم، كل هذه الأهداف حاول المشروع تجسيدها من خلال العديد من النصوص القانونية والتنظيمية .

أما من جانب طرق الإستغلال العقارات فتعاقب عليهم عدة عقود ، أولا عقد التنازل الذي إنتهجه المشروع الجزائري في بداية تنظيم العقارات الموجهة للإستثمار الا أن هذا العقد ترتب عليه عدة مشاكل في الميدان نتيجة سوء تطبيقه مما أدى بالمشروع استحداث النوع الجديد من العقود المتمثل في عقد الإمتياز الذي ظهر في شكل عقد إمتياز قابل للتحويل الى التنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الإستغلال.

و تثير هذه العقود عدة نزاعات و يتم الفصل فيها باللجوء الى القضاء الإداري الذي يعتبر الأصل كون عقد الإمتياز عقد إداري و القضاء العادي استثناءا كما يمكن التوجه الى طرق البديلة للحل النزاع المتمثلة في الصلح، الوساطة والتحكيم .

تعود أهمية الدراسة لموضوع العقار الإقتصادي كألية لتشجيع الإستثمار في التشريع الجزائري، في أن العقار الإقتصادي يساهم في خلق الثروة المحلية عملية متكاملة تتطلب جهودا إصلاحية إقتصادية و يعتبر مورد أساسي من موارد القطاع الصناعي و يعتبر العقار الإقتصادي من أكثر الموضوعات أهمية على الساحة الوطنية و العالمية.

01-أسباب اختيار الموضوع:

يستند اختيار موضوع البحث الى مجموعة من الأسباب التي تشكل اساس اختياره و يمكن ابرازها على النحو التالي:

1-1-أسباب ذاتية:

نتعلق هذه الأسباب إبتداءا بالرغبة في البحث في المجال العقاري و في جمع و إعداد دراسة فقهية و قانونية حول موضوع العقار الإقتصادي نظرا لتخصصنا في قانون الخاص الذي يعتبر قانون العقاري فرع من فروعه ضمن البرنامج الدراسي في الموضوع طرق إكتساب الملكية العقارية و الذي يعتبر عقد الإمتياز عقد إداري من طرق إكتساب الملكية العقارية المؤقتة متمثل في منح عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي فأثار شغفي في البحث فيه كونه موضوعا صعبا و ندرة

الدراسات فيه مما زاد روح التحدي لدي لمعالجته و مازاد تشجيعي من قبل الأساتذة كونه جديد و جدير بالدراسة كموضوع .

1-2- أسباب موضوعية:

أما الدوافع الموضوعية لإختيار هذا الموضوع ترجع الى جمع النصوص القانونية في دراسة علمية ممنهجة بالجانب العملي من خلال تبسيط الأحكام و التسهيل على الباحث الإلمام بالمراسيم و القوانين و الأوامر و التنظيمات التي وضعها المشرع في إطار تنظيم العقار الإقتصادي ودراسته وكذلك انعدام دراسات سابقة في هذا الموضوع على مستوى كليتنا بكون موضوع العقار الإقتصادي موضوع جديد .

2- أهداف البحث:

- ان دراسة الموضوع العقار الإقتصادي يهدف أساسا الى :
- محاولة معرفة الإطار القانوني للعقار الإقتصادي.
- محاولة معرفة الأوعية العقارية الذي يضمها العقار الإقتصادي.
- تطرق الى المؤسسات التي تتولى تنظيم و تسيير العقار الإقتصادي.
- محاولة احاطة بأهم أساليب للإستغلال العقار الإقتصادي.
- محاولة احاطة بمختلف المنازعاتالذي يثرها عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي.

3- صعوبات الدراسة:

أما بالنسبة لصعوبات الدراسة هو قلة المراجع المتخصصة التي تعالج العقار الإقتصادي و ايجاد صعوبة في التنقل و الحصول على المراجع ، وانعدام الكتب المتخصصة في موضوع العقار الإقتصادي لذلك اعتمدنا بشكل أساسي على تحليل النصوص القانونية و مقالات و مقررات التي تعالج موضع البحث و كذلك ضيق الوقت للإعداد المذكرة حيث أنه تناول الموضوع من جميع الجوانب.

4- دراسات السابقة :

لم يحض موضوع العقار الإقتصادي بإهتمام الباحثين رغم أهميته و نذكر في هذا السياق الدراسات السابقة التي تطرق لها الباحثين في جامعات للوطن منها:

- اطروحة الأستاذ لحكل مخلوف ، عقد الإمتياز و دروه في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي) لنيل شهادة دكتوراه في قانون الخاص

و كذلك تطرقنا الى مقالات علمية و محاضرات التي عالجت الموضوع العقار الإقتصادي منها:

- مجلة لدكتور حيتالة معمر و دكتورة حميدي فاطيمة ، العقار الإقتصادي في الجزائر....واقع و أفاق ، لسنة 2025.

- مجلة لأستاذ بن عزوق منير و أستاذة مزارى مسعودة ، العقار الإقتصادي كألية لتشجيع الإستثمار و إستراتيجية للتوزيع .

5-إشكالية البحث:

ان التعريف بالموضوع و استنادا الى دوافع البحث ، سواء ما تعلق منها بالدوافع الشخصية أو الموضوعية و الوقوف على أهداف الدراسة يمكننا من طرح الإشكالية المحورية للبحث، والتي يمكن صياغتها على النحو التالي:

ما مدى مساهمة العقار الإقتصادي في تحقيق التنمية الاقتصادية ؟

هذه الإشكالية تدرج تحتها مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ماهي أهم الأوعية العقارية المكونة للعقار الإقتصادي ؟

- ماهي الأجهزة المركزية واللامركزية التي تتولى تنظيم و تسيير العقار الإقتصادي ؟

- هل يعتبر عقد الإمتياز كألية وحيدة للإستغلال العقار الإقتصادي ؟

- ماهي المنازعات المترتبة عن إستغلال العقار الإقتصادي ؟

6-المناهج البحث:

اعتمدت في هذه الدراسة العديد من المناهج العلمية حيث اتبعنا في ذلك المنهج التاريخي لتبيان و توضيح مختلف المراحل التاريخية التي مر بها العقار الإقتصادي في التشريع الجزائري.

و كذلك اعتمدت على المنهج الوصفي حيث يعتبر من المناهج التي لا يمكن ان تستغني عنه أي دراسة و الغرض منه هو وصف الظاهرة وصفا موضوعيا و نظريا من خلال جمع الحقائق والمعلومات حول العقار الإقتصادي بهدف الوصول الى وصف علمي متكامل .

كما استعنت بالمنهج التحليل واستقراء مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها تقديم حول و تمحيصنا النصوص القانونية. وللاجابة على الإشكالية قسمت الموضوع الى فصلين، حيث تم التنازل فيهما :

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الإقتصادي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الإقتصادي.

المبحث الثاني : حافظة العقار الإقتصادي والمؤسسات المسيرة له.

الفصل الثاني : إستغلال العقار الإقتصادي و المنازعات المتعلقة به.

المبحث الأول : أساليب إستغلال العقار الإقتصادي.

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي.

و في الأخير ننهي البحث بخاتمة تتضمن بعض النتائج التي توصلت إليها و تقديم بعض الإقتراحات والتوصيات التي نراها ضرورية لخدمة هذا الموضوع.

الفصل الأول

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي

يظهر اهتمام الدولة بالعقار الاقتصادي آلية من آليات جلب الاستثمار منذ بداية التسعينات حيث أعلنت الجزائر اختيارها لنظام اقتصادي جديد يدعى بنظام اقتصاد السوق. على هذا الأساس اتخذت الجزائر عدد من الإجراءات لتطبيقه فعلياً من خلال إصدار عدد من النصوص القانونية تتولى تسييره وإدارته وتنفيذ مبادئه قصد تحقيق إصلاح شامل للاقتصاد الوطني.

ومن ثم فإن العقار الاقتصادي يلعب دوراً مهماً في إقامة عدة مشاريع للإنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة تدعم الصناعة الوطنية¹ ويسعى إلى حماية الأملاك العقارية الوطنية ويسهل عملية جذب مستثمر وهذا من أجل تطوير اقتصاد وطني².

إن الحديث عن العقار الاقتصادي يتطلب معرفته وذلك بتطرق إلى مفهومه وتنظيمي، وعلى هذا الأساس يقسم هذا الفصل عبر مبحثين الأول يتناول مفهوم العقار الاقتصادي. أما المبحث الثاني خصص لحفاظة العقار الإقتصادي والمؤسسات المسيرة له.

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يعتبر العقار الاقتصادي عاملاً مهماً في الحياة الاقتصادية، وذلك باعتباره آلية تساهم في انتعاش الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية وقد خصص له المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط القانونية والإدارة تنظمه وتسييره. تماشياً مع النظام السياسي والاقتصادي. فتعددت تعريفاته وذلك عبر تطوره التاريخي والذي برزت فيه عدة تسييرات عن بقية العقارات المتشابهة له موجودة في الجزائر³.

¹ د. حيتالة معمر / د. حميدي فاطيمة، العقار الاقتصادي في الجزائر: واقع وأفاق، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد الخامس 5، جوان 2015، ص1.

² أ. بن عزوق منير/ أ. مزارى مسعودة، العقار الاقتصادي: آلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية تشريع الاقصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحق الجامعية قصر الشلالة.

³ حصران نسرين وفاسي خديجة، النظام القانوني العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص (قانون الأعمال)، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2018/2019، ص9.

ولتحديد وبيان مقصود بالعقار الاقتصادي يتطلب منا ابتداء تعريفه من أجل تحديد معناه وتمييزه مما قد يتشبه من العقارات الأخرى، كما يتطلب التعرض من تطوره التاريخي وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى:

تعريف العقار الصناعي في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فتتطرق فيه إلى التطور التاريخي للعقار الاقتصادي في الجزائر، أما تسيير العقار الاقتصادي عن غيره من العقارات المتشابهة فيكون في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي

للتعريف بالعقار الاقتصادي وجب التطرق إلى التعريف اللغوي في الفرع الأول ثم التعريف الاصطلاحي في الفرع الثاني للعقار والاقتصاد كل منها على حدى، ثم تعريف القانوني للعقار الاقتصادي بالنسبة للمشرع الجزائري.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي

أولاً: العقار لغة:

العقار (بالفتح مخففاً) المنزل والصيغة، ولذا نقول العرب ماله من دار ولاعقار¹. جاء في المعجم الوسيط تعريف العقار بأنه: "كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار، والجمع: عقارات".

ثانياً: الاقتصاد لغة:

الاقتصاد: جاء في المعجم الوسيط تعريف الاقتصاد بأنه: "علم يبحث في الظواهر الخاصة بالإنتاج والتوزيع"².

¹ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، 17 ديسمبر 2005، ص615.

² المعجم الوسيط www.almong.com، تم الإطلاع عليه يوم الثلاثاء 27 مارس 2024 على الساعة 14:26.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للعقار الاقتصادي

أولاً: العقار اصطلاحاً:

العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف وهو التعريف الذي اعتمده المشرع الجزائري في القانون المدني إذ نصت المادة 683 بقولها: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹. ولقد نص المشرع الجزائري على العقار في القانون المدني في المادة 683 والتي جاء فيها: " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو اسغلاله عقار بالتخصيص².

وكذلك تعرف العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار، سواء كان ذلك من أصل خلفتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل³. أما بالنسبة للعقار بالتخصيص فهو منقول بطبيعته أي ما يصطلح على تسميتها بالعقارات بحسب طبيعتها كالأرض وها هو لاصق بها، والعقارات بحسب موضوعها وهو ما نصت عليه المادة 684 من القانون المدني بقولها: "يعتبر مألأ عقارياً كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"⁴.

ثانياً: الاقتصاد اصطلاحاً:

يقصد بكلمة الاقتصاد مصطلح استخدمه اليونان ويعود إلى فيلسوف أرسطو ويعني: "إدارة وتدبير المنزل".

¹ أ. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر 2015، ص9.

² المادة رقم 683، من الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 58، سنة 1975.

³ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص11.

⁴ يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص9.

ويعني بالاقتصاد هو العلم الذي يدرس الندرة النسبة الموجودة في اتبابت البشرية المتزايدة باستمرار، وهو علم كسائر العلوم له حقائقه وقوانينه الثابتة. وهو علم الذي يبحث في كيفية إدارة واستغلال الموارد الاقتصادية للإنتاج الأمثل¹.

ويفهم بالاقتصاد هو نشاط التي تقوم به المنظمات لتلبية الاحتياجات أو هو كل مخطط ومنظم يقوم به الأفراد بقصد تحقيق لتوفير وإشباع الحاجات المادية واللغوية².

وعرفه آدم سميث: "هو العلم الذي يهتم بكيفية إغناء الأمة" أي كيف تغتم الأمة حيث يركز في تعريفه للاقتصاد على الطريقة التي تساعد الأمة من تعظيم بالثروة من خلال البحث عن الموارد وحفظها وتخصيصها على النحو الأمثل لمختلف الاستخدامات.

الفرع الثالث: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي

العقار الاقتصادي مصطلح حديث النشأة اقترن بالمشاريع التي تمنحها الدولة على أملاكها الخاصة. كما ظهر نتيجة ظهور سوق العقار الاقتصادي وتعتبر من آخر الملفات الحساسة التي أثارت جدلاً واسعاً بين رجال القانون والسياسة والاقتصاد إلى حد اصطلاح على تسمية هذا الملف بشكل العقار الاقتصادي أو الصناعي. وعلى الرغم من اختلاف بين المصطلحين إلا أن البعض يستعملهما للدلالة على نفس المعنى وسأحاول من خلال ضبط مفهوم العقار الاقتصادي.

ويعرف على أنه: "مجموعة الأراضي وكل مايتصل ويتعلق بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية والأصول العقارية الفائضة التي تمثلها وتحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجه للإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة". مع ذلك أن هذا التعريف لا يحدد طبيعة الأراضي أو الممتلكات باستثناء الأصول الفائضة أو المتبقية³.

عرف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي في المادة 4 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة

¹ د. لحوال علي، مدخل للاقتصاد، سلسلة محاضرات في رمقياس، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة سيدي بلعباس، 2016/2017، ص2.

² جيمس بلاكورد، ترجمة أشرف محمود إسماعيل، الموجز في النظرية الاقتصادية، دار زهران للنشر والتوزيع، 2005، ص23.

³ أ. بن عزروق منير/ أ. مزارى مسعودة، المرجع السابق، ص12.

الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية على أنه : "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- العقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل للاستقبال مشروع استثماري بمفهوم المتعلق بالاستثمار..."¹.

كما جاء في منشور على موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بأن العقار الاقتصادي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدث إنتاج ثروة أو خدمات²، غير أن هذا التعريف يستعمل على أنه العقار الاقتصادي والصناعي للدلالة على نفس المعنى وهذا لا يستقيم ذلك أن العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي³.

وانطلاقاً مما سبق يمكن لنا تحديد وتعريف للعقار الاقتصادي كما يلي : "مجموعة العقارات مهما كان نوعها الموجهة للإنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي وسياحي أو خدماتي" هذا تعريف يشمل كل أنواع العقارات الموجهة للإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت تابعة للأملاك الدولة أو الخواص أو واقعة ضمن مواقع التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة غير أن ما يميز هذا النوع من العقارات عن غيره في الهدف من ذلك وهو إنجاز مشروع استثماري⁴.

لقد عرف مصطلح العقار الاقتصادي بروز ملحوظ في الآونة الأخيرة حيث استعمل تعدده وتنوعه في مجال العقاري ومجال الاستثمار والاقتصادي نظراً إلى الدور الذي يلعبه في تطوير وترقية النشاط الاستثماري، واستقطاب مختلف المشاريع الخلافة للثروة. وعلى رغم في حداثة استعماله

¹ المادة 04 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

² www.aniref.dz تم الإطلاع على الموقع يوم 2024/01/04 الساعة 16:20.

³ أ. بن عزروق منير/ أ. مزابي مسعودة، المرجع السابق، ص13.

⁴ لحكل مخلوف، المرجع السابق، ص82.

فإن يصعب تحديد معناه وتعريفه الدقيق لهذا المصطلح وندرة الاجتهادات الفقهية التي تناولته بالتعريف¹.

المطلب الثاني: نشأة العقار الاقتصادي في الجزائر

كان العقار الاقتصادي حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال ونجد أن العقار الاقتصادي في بداية تكوينه جاء موفقاً ومتماشياً للنظام الاقتصادي والسياسي. مر العقار الاقتصادي في الجزائر بمراحل متعددة شهدت تطورات وتقلبات سارت جنباً مع التطورات السياسية والاقتصادية التي شهدها المجتمع الجزائري. وعليه سنتناول في هذا المطلب نشأة وتطور العقار الاقتصادي في ظل التشريع الجزائري من خلال الفرع الأول: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى بداية التسعينات، أما الفرع الثاني نتناول فيه: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد التسعينات.

الفرع الأول: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى بداية التسعينات

تميزت هذه المرحلة باحتكار القطاع العام للنشاط الاستثماري والتضييق على القطاع الخاص من خلال ما يسمى بالأنشطة الاقتصادية ذات الأولوية أو الاستراتيجية. وخلال هذه المرحلة ركزت الجزائر ما يعرف بالصناعات المصنعة وكان لهذا التضم أثره على التنمية الصناعية خصوصاً أثناء السبعينات وظهور المناطق الصناعية، ورغم عدم وجود نص صريح يعني بالعقار الاقتصادي، إلا أننا سنحاول تظراً إلى أوضاع العقار الاقتصادي خلال هذه المرحلة وتتبع النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة من خلال القوانين الاستثمار والحكام المرتبطة بها².

أولاً: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى مرحلة الثمانينات:

بعد الاستقلال كان لزاماً على الدولة الجزائرية أن تتدخل مباشرة في مختلف القطاعات، وعرفت هذه المرحلة بصور قوانين للإستثمار قانون سنة 1963 وقانون سنة 1966 (من هذين النصين)³، وعرف العقار الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية ركوداً كبيراً خلال هذه

¹ مجراني محمد لمين، إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها في تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر.

² لحلحل مخلوفي، المرجع السابق، ص10.

³ موسى سداوي، دور الخوصصة في التنمية الاقتصادية، حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع تخطيط اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم النسيير، جامعة الجزائر، 2007، ص18.

المرحلة وفي ظل قانون الاستثمار لسنة 1963 متأثرًا بالأوضاع الاقتصادية والسياسية السائدة، وعرفت الجزائر فراغًا تشريعيًا عقب الاستقلال ما جعلها تطبق العمل بالتشريعات الفرنسية ما عدا ما يتنافى مع السيادة الوطنية. في نفس الوقت سارعت إلى إصدار نصوص تشريعية لحماية الرصيد العقاري كما أصرت قانون الاستثمار لسنة 1963¹ وهو قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963. وكان يهدف أساسًا إلى كسب رؤوس الأموال الأجنبية وتشجيع المستثمر الأجنبي سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا في منح تحفيزات للمستثمرين بقدر ما كانت موجهة نحو الحماية والحفاظ على الرصيد العقاري المكتب².

وكان وضعية العقار الاقتصادي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1966 عرف القطاع في هذه المرحلة انتعاشًا كبيرًا ذلك أن أغلب المشاريع الاستثمارية الكبرى شيدت خلال هذه المرحلة تم وضع أول نص تنظيمي يعني بالمناطق الصناعية. وجاء هذا القانون لتوسيع نطاق تطبيق القانون ليشمل القطاع الخاص الوطني³.

ثانيًا: وضعية العقار الاقتصادي خلال مرحلة الثمانينات

عرفت الجزائر خلال هذه المرحلة بتغيير الواقع الاقتصادي داخل المؤسسات وتحقيق التمويل الذاتي لنشاطها وإعادة هيكلة المؤسسات بموجب المرسوم 80-242 المؤرخ في 1980/10/04 وجاء بالتقليص من حجم المؤسسات والتي كانت كبيرة الحجم وتحويلها إلى المؤسسات صغيرة ومتوسطة وكذلك تجسيد الاستقلالية المالية للمؤسسات من خلال تطهير الوضعيات المالية السابقة⁴.

وقد تميزت هذه المرحلة بصدور قانون الاستثمار لسنة 1982 الذي تضمن أحكام تتعلق بتشجيع الاستثمارات المحلية ومنح امتيازات عينية لصالح المستثمرين وكذلك صور التنظيم المتعلق بإدارة وتسيير المناطق الصناعية.

¹ لحل مخلوف، المرجع السابق، ص 11.

² لحل مخلوف، المرجع السابق، ص 13.

³ عجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 36.

⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 27.

وفي ظل هذا القانون سمح المشرع الجزائري للمستثمر الوطني من إمكانية شراء وعاء عقاري للإنجاز المشروع، وشهدت هذه الفترة إنشاء العديد للأجهزة المتعلقة باستثمار السياحي. وأيضًا خلال هذه المرحلة بصدور قانون الاستثمار لسنة 1988 باشرت السلطات العمومية سنة 1988 وكانت بداية بصدور القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ثم صدور القانون رقم 88-25 المتعلق بالاستثمار الخاص الوطني¹. وأهم ما جاء به هذا القانون هو إنهاء العمل بنظام الاعتماد المسبق ومن تم إزالة التنظيم بشأن إنشاء المؤسسات الخاصة، وهدفه إلى تخلي عن التزاماته اتجاه المتعاملين الآخرين لأنه في السابق كانت الدولة تمنح الإعتماد مقابل دعمها للنشاطات الخاصة بإزالة الإعتماد ينجز عنه إزالة الدعم، وغرض المشرع الجزائري من إلغاء الإعتماد هو تكريس الشفافية في منح المساعدات وتحقيق مبدأ العقلانية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية وتعطي هذه الإمتيازات الأسبقية في الحصول على الأراضي بالنسبة لمشاريع المفتوحة للاستثمار الاقتصادي وكذلك تساعد هذه الإمتيازات على احتكار الدولة النشاطات الاقتصادية الاستراتيجية ومساعدة على تغيير جزئي أو كلي في وجهة الأراضي الممنوحة للنشاط الأولي².

الفرع الثاني: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد التسعينات

كما أن المشرع اعتمد على آلية وحيدة لمنح العقار لاقتصادي، وهي عقد الامتياز إلا أن طريقة منح هذا العقار خلال مرحلة ما قبل التعاقد أو ما يعرف بقرار المنح عرف الكثير من التعديلات والتقلبات فكانت البداية بصيغة الامتياز القابل للتنازل ثم الامتياز الغير القابل للتنازل. وكما انتقل المشرع من ازدواجية في منح الامتياز عن طريق اللجوء إلى المنافسة (المزاد العلني) أو عن طريق التراضي إلى تبني صيغة واحدة وهي التراضي³.

إن في المرحلة التسعينات عرف العديد من الإصلاحات في كل المجالات، ومنها المجال الاقتصادي، حيث تغيرت الإيديولوجية الاقتصادية للدولة بشكل كلي، فانتقلت الجزائر من نظام

¹ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص327.

² لحلحل مخلوفي، المرجع السابق، ص33،34.

³ لحلحل مخلوفي، المرجع السابق، ص35، 36.

الاقتصادي الموجه إلى نظام الاقتصاد الحر، أين عرفت الجزائر الاحتكار المشاريع الاستثمارية أعطت المجال للمستثمرين المواطنين والأجانب.

هذا ما أدى بالمشروع إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها حيث أصدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، الذي ألغيت بأمر رقم 03/01 والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الموجه للاستثمار بشكل أوسع من الناحية القانونية.

واستمر هذا لوضع إلى غاية صور قانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصوصيتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد. وكذا الأمر رقم 04/08 المتضمن كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، وصدور المرسوم التنفيذي 152/09 المتعلق لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، والرسوم التنفيذية 153/09 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية والأصول الفائضة¹.

وبعد سنة 2008 ألغى المشروع الجزائري التنازل واقتصر فقط على الامتياز المزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي وجاء هذا القرار بخلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط. لتقوم الحكومة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء بالامتياز بالتراضي². كما اعتمد المشروع على هذه الصيغة بالتراضي في منح العقار الاقتصادي حيث يمنح الإمتياز بالتراضي قابلة للتحويل إلى تنازل.

المطلب الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن بعض العقارات المتشابهة

يعد العقار الاقتصادي كمصطلح حديث النشأة وعاملاً مهماً في تحقيق السياسة الدولة في جلب وتشجيع الاستثمار وبالتالي نميز العقار الاقتصادي عن أربعة (04) من أنظمة عقارية المتمثلة في كل من العقار الصناعي، والفلاحي، والسياحي، والسكني. وذلك من خلال:

¹ لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 03، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة، الجزائر، سبتمبر 2021، ص14.

² لدرع نبيلة، المرجع نفسه، ص14، 15.

الفرع الأول: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي
 الفرع الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي
 الفرع الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي
 الفرع الرابع: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السكني

الفرع الأول: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي

يعد العقار الصناعي مصطلح حديث عاملاً مهماً في تشجيع الدولة في جلب الاستثمار لذلك اهتم به المشرع الجزائري في مختلف سياسات الدولة¹ وتم صدور من شأنه عدة قوانين تنظيمية منها الأمر رقم 01-203 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار. وكذا الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 20 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة للإنشاء مشاريع استثمارية.

والملاحظ أن العقار الاقتصادي والعقار الصناعي يستعملان للدلالة على نفس المعنى وهذا لا يستقيم من الناحية الاصطلاحية لأن مفهوم العقار الاقتصادي أوسع وأشمل من العقار الصناعي فهو يشمل العقار الصناعي وأوعية عقارية أخرى، فيقصد بالشيء الصناعي هو كل عملية يقصد بها استخلاص المواد الخام من باطن الأرض أو تغيير حالتها. كما يدخل ضمن الصناعة العمليات الإنشائية.

كما تعرف الصناعة بأنها تقيم خدمة جديدة وهي عبارة عامة تطلق على أي نوع من المنتجات الاقتصادية وتعتبر الصناعة مرادفة للقطاع الاقتصادي الثانوي².

وبناء على ما تم ذكره سابقاً يمكننا إعطاء تعريف العقار الاقتصادي كما يلي: "مجموعة العقارات مهما كان نوعها الموجهة للإنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدمات"، هذا التعريف يضمن كل أنواع العقارات المستهدفة للإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت ملك للدولة أو الخواص أو وافقة ضمن مواقع التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة.

¹ محمد بلفضل، (طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار)، مجلة صوت القانون، جامعة عبد الرحمن بن خلدون، تيارت، المجلد الخامس، العدد 2، 2018، ص116.

² خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص33.

وانطلاقاً مما سبق يتبين أن العقار الإقتصادي يشمل العقار الصناعي وتشرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على المستوى المركزي، ومديرية الصناعة والمناجم ومديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي، كما يشمل العقار الاقتصادي الأراضي الموجودة داخل محيط مدينة جديدة وتشرق عليها الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة¹.

وقد أشار استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلاً من العقار الصناعي للأسباب التالية:

- الاستخدام التشريعي لمصطلح العقار الاقتصادي.
- استخدام أغلب الأجهزة المسيرة لهذا العقار مصطلح عقار اقتصادي.
- من الناحية الاقتصادية مصطلح اقتصادي أوسع من مصطلح صناعي.
- وإن كان من الصعب التفرقة من خلال بيان حدود فاصلة بين ما هو صناعي وما هو اقتصادي أي صعوبة حصر النشاطات الاقتصادية والصناعية.

فالاقتصاد "هو علم يدرس الإنتاج وتنمية الثروة والعمل والتوزيع والاستهلاك ويتناول في مجال التخصص الاقتصاد الزراعي والصناعي والتجاري واقتصاد الإنتاج والاستهلاك والاقتصاد القومي والدولي"²، ويعني ذلك أن النشاط الاقتصادي يضم كل المجالات التي ذكرت في التعريف. هناك من الباحثين من يرجع استعمال مصطلح عقار صناعي لأن مصطلح عقار اقتصادي أوسع ويشمل أيضاً النشاط الزراعي.

الفرع الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي

إن العقار الاقتصادي مصطلح حديث عاملاً مهماً في تحقيق الدولة في حسب الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، فهو يخضع لعدة قوانين تنظيمية منها الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار³.

أما العقار الفلاحي فيتصل مباشرة بالأراضي الفلاحية التي تكون مخصصة للزراعة. فهو يخضع للنصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي فقط كان العقار الفلاحي ينظمه⁴

¹ لكل مخلوفي، المرجع السابق، ص 81، 82.

² إسماعيل عبد الفتاح عبد الكافي، الموسوعة الاقتصادية والاجتماعية (عربي، انجليزي)، ص 47.

³ لكل مخلوفي، المرجع السابق، ص 83.

⁴ د. لمزري مفيدة، مرجع سابق، ص 72.

القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية¹، وبعده صدور المرسوم 83-724 الذي يحدد كفاءات تطبيقه². والقانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي³.

أما العقار الفلاحي كان يتضمن عن طريق نظام السير الذاتي وكان ذلك في فترة الاستقلال 1962 إلى 1968، وبعدها انتهج نظام الثورة الزراعية وفي أخير استقر الوضع بأخذ الامتياز كآلية للاستغلال العقار الفلاحي لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل إشارة سنوية وذلك حسب الشروط وكفاءات المحدد للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁴.

الفرع الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي

فيما يخص العقار الاقتصادي فقد تم صدور معظم النصوص القانونية التي تنظمه فيكفي اللجوء إلى تقديم أهم القوانين التي صدرت فيما يخص العقار السياحي، فالعقار السياحي لم يتطرق المشرع الجزائري إلى وضع تعريفًا للعقار السياحي.

عكس العقار الاقتصادي الذي عرفه المشرع الجزائري في المادة 4 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية التي تنص ما يلي: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- العقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل للاستقبال مشروع استثماري بمفهوم المتعلق بالاستثمار..."⁵.

¹ القانون 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983 متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة العدد 34، الصادر 16 أوت 1983 المعدل والمتمم.

² المرسوم 83-724 المؤرخ 10 ديسمبر 1983 يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ، جريدة عدد 51، صادر 13 ديسمبر 1983.

³ القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة العدد 46، صادر 10 أوت سنة 2008.

⁴ حسان نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص18.

⁵ المادة 04 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة العدد 73، الصادر في 16 نوفمبر 2023.

- وأمام عدم وضع تعريف دقيق للعقار السياحي، فقد عرفه الفقه بأنه: "هو مجموعة أراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمحدد في مخطط التهيئة السياحية"¹.

بالنسبة للقوانين التهيئة المنظمة للعقار السياحي نجد الأمر رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة وكذا الأمر رقم 03-02 الصادر 2003، الذي يحدد القواعد العامة للإستغلال واستعمال السياحيين للشواطئ، وأيضًا القانون رقم 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية وكل هذه القوانين ألغيت بموجب القانون 08-04².

فيما يخص استغلال العقار السياحي يكون بموجب الامتياز يمنح عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة أصبح يرخص بقرار من الوالي، بناء على اقتراح من المدير الولائي للاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، بعدما أخذ موافقة الوكالة الوطنية للتطوير السياحة³.

الفرع الرابع: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السكني

لقد تم صدور عدد المواسيم المنظمة للعقار الاقتصادي بداية من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه للإنجاز مشاريع استثمارية⁴. أما العقار السكني فيخضع إلى عدة أنظمة قانونية منها القانون رقم 87-103⁵ المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وقد تم إلغاؤه بعد سبع (07) سنوات.

¹ بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سطيف 2، العدد الثاني، جوان 2017، ص 61.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 19.

³ بن زيد فتحي، المرجع السابق، ص 65.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه للإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، جريدة العدد 85 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

⁵ قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة العدد 5 لسنة 1987.

أما بالنسبة إلى العقار السكني فيمكن تعريفه من خلال توضيح معنى كلمة العمارة. حيث يرجع أصلها إلى الفصل "...." وتشمل كل ما هو على وجه الأرض من مباني ومنشآت وساكن سواء كانت من إنتاج متخصصين أو غيرهم¹، أما قانون العمران فرع من فروع القانون الإداري يختص بتنظيم التهيئة العمرانية ويعرفه من أنه مجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمران².

ويتم استغلال العقار الاقتصادي بموجب عقد إمتياز ولذلك لمدة محددة في القانون، وبالنسبة للعقار السكني فسيتغل من قبل المرقيين العقاريين. يمنح لهم الحق في الشراء قطعة ترابية أو جزء من الأراضي البلدية وذلك يكون عن طريق الأراضي أو ما سيحدده التنظيم³.

المبحث الثاني: حافطة العقار الاقتصادي ومؤسسات المسيرة له

سعت الجزائر في إطار مختلف سياساتها لترقية الاستثمار وتطوير نمو الاقتصاد وتنظيم المواقع العقارية للاستقبال النشاطات الصناعية بداية من التسعينات وهذا ما نتج عنه كم هائل من الأوعية العقارية في مجال العقار الاقتصادي لذلك وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط لأبد من توافرها حتى تكون بصدد عقار اقتصادي، وتخضع مهمة تسييرها على مؤسسات متخصصة لتهيئة وتنظيم العقار الاقتصادي وعلى هذا النحو سنتناول حافطة العقار الاقتصادي في **المطلب الأول**، وشروط الأوعية العقار الاقتصادي في **المطلب الثاني**. وسنتطراً إلى المؤسسات المسيرة لتهيئة العقار الاقتصادي في **المطلب الثالث**.

المطلب الأول: حافطة العقار الاقتصادي

لقد تم تسخير حافطة عقارية العقار الاقتصادي مهمة للاستيعاب مشاريع استثمارية وبالرجوع إلى المادة 2 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموالك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية⁴ حدد المكونات العقار الاقتصادي والتي تتكون من الأراضي المهياً التابعة للمناطق الصناعية ومناطق

¹ أفلول، ولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، دون سنة، ص22.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص20.

³ بن زغينة أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2022/2021، ص15.

⁴ القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المرجع السابق.

النشاطات (الفرع الأول) والأراضي المهياً الواقعة داخل محيط المدن الجديدة (الفرع الثاني) والأراضي المهياً التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (الفرع الثالث) والأراضي المهياً التابعة للحظائر التكنولوجية (الفرع الرابع) والأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلية (الفرع الخامس) والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية (الفرع السادس) والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري (الفرع السابع) والأراضي الأخرى المهياً التابعة للأمولاك الخاصة للدولة (الفرع الثامن).

الفرع الأول: الأراضي المهياً التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

تشمل المناطق المهياً المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتي أنشأت بموجب المرسوم 45-73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث تم إنشاء المناطق الصناعية في السنة 2018 وكان من المفروض أن تؤدي هذه المناطق الدور المحوري لها في الإنتاج والاستثمار¹. لذلك سنتولى دراسة هذين النوعين كمايلي:

أولاً: المناطق الصناعية

سنتناول في هذا البند إلى مفهوم المناطق الصناعية وإنشاء المناطق الصناعية.

1) مفهوم المناطق الصناعية: يرتبط مفهوم المناطق الصناعية بمفهوم الاستثمار وهي ذات أبعاد قانونية واقتصادية.

أ) المفهوم الاقتصادي للمناطق الصناعية: جاء في تقرير لوزارة الصناعة وإعادة التهيئة سابقاً ما يلي: "المناطق الصناعية عامل من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار"، وقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 2011/01/25 المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار أن المناطق الصناعية وسيلة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية وجلب الاستثمار².

ب) المفهوم القانوني للمناطق الصناعية: المشرع الجزائري لم يتطراً لتعريف المناطق الصناعية ومع ذلك نجد أن المشرع في المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 فإن إدارة

¹ المرسوم التشريعي رقم 45-73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية.

² د. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، 2019، ص30، 31.

المناطق الصناعية تعني القيام بتهيئة المناطق الصناعية كمرحلة أولى وتليها القيام بإدارة هذه المناطق الصناعية كمرحلة الثانية وبمفهوم التهيئة وتسيير معاً ومن الناحية القانونية وهذه التهيئة تكون عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة¹.

ويمكن القول أن المناطق الصناعية قطعة من أرض واسعة تطور وتقيم للاستعمال المشاريع الصناعية وتكون تحت سيطرة فرد أو مؤسسة الذي يمكن أن يقوم ببناء مواقع صناعية للبيع أو لتأجير المستأجر أو المالك. وتأجير المواقع المؤسسات الصناعية للإقامة مصانعها الخاصة².

(2) إنشاء المناطق الصناعية:

حسب المرسوم 45-73 المؤرخ في 1973/02/28 فإن إنشاء المناطق الصناعية يكون بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية برئاسة الوزير وعضوية ممثلين على بعض القطاعات الوزارية. حيث إن إنشاء المناطق الصناعية في هذه المرحلة لم يراي خصوصيات واحتياجات كل منطقة، وتم بصفة مركزية حتى شملت الأراضي الفلاحية وكانت على حساب قواعد التعمير وتهيئة الإقليم³. وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء مناطق الصناعية يخضع إلى جملة من الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيديّة التي يقوم بها الجهاز المكلف بإنشاء والتهيئة. وتنصب هذه الدراسة على تناول أهم العوامل التي يجب تتوافر من أجل بلوغ الأهداف الموجودة من عملية إنشاء منطقة صناعية.

أما الوكالة الوطنية للوساطة هي التي تتولى تهيئة وتسيير إنشاء المناطق الصناعية الجديدة⁴. وإن إنشاء المناطق الصناعية من المفروض أن تتجز معاير دولية لا سيما قواعد حماية البيئة والمحيط ومتطلبات الأنشطة الصناعية وحماية الأراضي الفلاحية.

¹ بن زغبية أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص17.

² سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص25.

³ د. محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص34، 35.

⁴ د. كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، دار بيضاء، الجزائر، 2019، ص9.

ثانياً: مناطق النشاطات

عرف النظام العقاري الجزائري إنشاء مناطق النشاطات بمناسبة تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الملغي، وبمبادرة من هذه المؤسسة الإقليمية المحلية سيتم بيان مفهوم مناطق النشاطات وإنشائها¹.

1) مفهوم مناطق النشاطات:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً محدداً لمناطق النشاطات، لذلك تكتفي بالتعرض للمفاهيم التعريفية التالية لهذه المناطق:

أ) مفهوم المناطق النشاطات في ظل الاقتصاد الموجه:

يتحدد مفهوم مناطق النشاطات كأوعية عقارية ملك الدولة والجماعات الإقليمية ولها مخصص للإستثمارات الدولة والجماعات العمومية محددة مسبقاً بأدوات التهيئة والتعمير، وتعرف هذه المناطق بأنها مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الغالب ذات بعد محلي، وتخضع للإشراف ورقابة هيئات إدارية أو مؤسسات إدارية محلية مثل: البلدية أو الوكالات العقارية المحلية.

ب) مفهوم مناطق النشاطات في ظل قانون التوجيه العقاري

تطرقت المادة 86 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون توجيه العقاري إلى المناطق الصناعية، وبذلك يفهم لمناطق النشاطات هي أراضي غير مدمجة تقع بمساحات التعمير المصادق عليها تخصص من البلدية وبقرار من الوالي كمنطقة أعمال واستثمارات².

ج) مفهوم مناطق النشاطات في وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات

جاء في تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 كالاتي:

¹ د. محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 37.

² د. محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 38.

"مناطق النشاطات مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة للإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعدد الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية العقارين والملاك الشاغلين"¹.

وجاء في تقرير آخر لها مؤرخ في 2008/01/12 جاء فيه: "هي مساحات مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية"².

(2) إنشاء مناطق النشاطات:

أنشأت المناطق النشاطات بموجب قرارات اتخذت في تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الملغي المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، حيث تم إنشاء 499 منطقة نشاط على مستوى 48 ولاية سابقاً وقدرت مساحة إجمالية بـ 7500 هكتار حيث بموجب الأمر رقم 74-26 كانت مهمة التسيير هذه المناطق مخولة للبلديات ثم أحييت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية الخاصة ثم أحييت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية³.

وغالباً تنشأ مناطق النشاطات الصناعية عن طريق الوكالات العقارية المحلية الخاصة بعد صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁴ المتضمن التوجيه العقاري الذي يسمح لهذه الوكالات العقارية بإنشاء مناطق للنشاطات. غير أن الأمر رقم 26/74 الملغي يعد الإطار القانوني الأول للإنشاء احتياطات عقارية ومن تم إنشاء مناطق النشاطات. فقد كانت البلديات في ظل الأمر رقم 26/74 تتمتع سلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها⁵.

ثالثاً: معايير التميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط

يمكن تميز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط من خلال الفروقات التالية:

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص23، 24.

² د. محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص40.

³ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص40.

⁴ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 50 لسنة 1990.

⁵ د. كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص24، 25.

- (1) من الجانب القانوني والتنظيمي: نشأت المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم، أما بالنسبة لمناطق النشاطات الصناعية تنشأ نتيجة مبادرات المحلية، وقد نشأت بقرار صادر عن الوالي بمبادرة المجلس الشعبي البلدي أو وكالات عقارية محلية.
- (2) من جانب حجم المناطق: حجم مناطق النشاط يكون أقل نسبياً من حجم المناطق الصناعية، ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة¹.
- (3) من جانب طبيعة النشاط: إن هدف من إنشاء مناطق النشاط للاستيعاب مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهي تحتوي على نشاطات صغيرة تكون تابعة لقطاع الخدمات مثل نشاطات التوزيع الفندقية، التجارة...
أما بالنسبة للمناطق الصناعية فهي تضم مركبات ووحدات مناسبة كبيرة.
- (4) من جانب التسيير: إن المناطق الصناعية يتم تسييرها عن طريق اللجنة الاستثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، أما بالنسبة لمناطق النشاطات لا توجد لها مؤسسة مكلّفة بتسييرها حيث تسند المهمة لتسييرها مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين، لأن المناطق النشاط ليست محددة بدقة وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني².

الفرع الثاني: الأراضي المهياً الواقعة داخل محيط المدن الجديدة

استندت المشرع الجزائري مصطلح المدن الجديدة ولم يتركه دون التعريف ولم يفعل ذلك أيضاً بالنسبة للمدينة بشكل عام. فقد عرفها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 01-20 الصادر في 12 ديسمبر 2001³ المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة. وذلك في النص 03، والتي من بينها مصطلح "المدينة الجديدة" حيث جاء تعريفها كالآتي: "المدينة الجديدة تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو إنطلاقاً من خلية أو خلايا السكنات الموجودة"، وعرف المشرع الجزائري أيضاً المدن الجديدة في القانون رقم 02-08 الصادر في 08 ماي 2002

¹ خوادجية سبيحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 26.

³ القانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة رسمية العدد 77 الصادر في 15 ديسمبر 2001.

حيث جاء في المادة الثانية منه "تعد مدناً جديدةً كل تجمع بشري ذي طابع حضري بنشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة". وتشكل المدن جديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي ويرى بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز، ومن تم تعرف المدن الجديدة بأنها: "مناطق عمرانية جديدة تحتوي على مجمع صغير متميز. تكون ذات فائدة اقتصادية قوية ولها مقومات الاستمرار والاستقلال". وقد ذهب القانون رقم 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الإعتبار أن المدينة الجديدة هي تجمع حضري ذي طابع الحضري. وكنا قد عرفنا المدينة الجديدة بأنها كذلك تمركز لعدد معتبر من السكان فوق إقليم معين، يؤدي إلى وظائف حضرية لأن لابد تجمع بشري مدينة. ولا يمكن تصور مدينة جديدة ذات طابع غير حضري ممتاز، فالمدينة الجديدة هي بني حضرية متوازنة وبطبيعة الحال المدن الجديدة لا يقتصر على إنشاء مراد للنشر فقط يقدر ما يشرط في مخططاتها العمرانية¹.

يجب على المدن الجديدة أن تتوفر على جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية والثقافية والإدارية الضرورية بإضافة إلى تواجد المؤسسات الاقتصادية التي تضمن لها نوع من الاستقلالية².

الفرع الثالث: الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

إن المناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية اتخذها المشرع الجزائري من مكونات العقار الاقتصادي وذلك خلال المادة 2 من القانون رقم 23-17. لذلك سوف ننظر إلى تعريف المناطق التوسع السياحي وأيضاً تعريف المواقع السياحية.

أولاً: تعريف المناطق التوسع السياحي:

يعرف المشرع الجزائري المناطق التوسع السياحي في المادة 01 من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 على أنها: "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية

¹ د. مصابيح فتيحة نسر، المدن الجديدة في الجزائر... أي مقومات لأي سياسات، دراسة مقارنة، مجلة التعمير والبناء، العدد 03، جامعة سيدي بلعباس، سبتمبر 2009، ص18.

² د. مصابيح فتيحة نسر، المرجع السابق، ص9.

وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي. من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سامية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي "المرسوم رقم 75/66 1966" تم تعديله بالمرسوم رقم 81-298-1981¹ حيث أعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعينين.

ثانياً: تعريف المواقع السياحية

عرف المشرع الجزاشري المواقع السياحية في المرسوم رقم 66-75 المذكور أعلاه على أنه: "يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظرة الخلاب أو ربما يحتويه من عجائب أو بخصائص الطبيعية. أو البناءات التي شيده فيه وبما يحتويه ندرته واستثمارين أهمية من التلف الطبيعي أو النتائج بفعل الإنسان". إلا أن هذه المادة لم يشملها التعديل الذي جاء به المرسوم رقم 81/298 سالف الذكر². وجاء في القانون رقم 03/01³ المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة القانون رقم 03/04⁴ المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، في نص المادة 4/03 والمادة 3/02 على التوالي فقد عرف الموقع السياحي "الموقع السياحي: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه في عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل اللاتبيعي أو الإنسان". وما يلاحظ على هذا التعريف أنه بقي محافظاً على نفس الوصف المذكور بمادة 04 من المرسوم رقم 75 /66 الملعب واستبدل كلمة بالموقع.

¹ المرسوم رقم 814-298 مؤرخ في 04 أبريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المؤرخ في 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، جريدة رسمية، عدد 44 لسنة 1981.

² د. محمد بوخريص، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مجلة القانون العقاري، جامعة البلدة 2، دون سنة، ص

³ القانون رقم 03/01 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية، العدد 11 رقم 04 الصادر لسنة 14 فبراير 2003.

⁴ القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، العدد 11 رقم 14 الصادر لسنة 14 فبراير 2003.

وجاء أيضاً تعريف للمواقع التوسع السياحية هي كل منطقة أو إمتداد من إقليم يتمتع بصفات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ومؤهاة للإقامة أو تنمية منشأة سياحية يمكن استغلالها في تنمية السياحة¹.

الفرع الرابع: الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية

إن الهدف من إنشاء الحضائر التكنولوجية هو الالتحام مع مجتمع المعرفة وإعطاء أولوية مطلعة لتعزيز الصناعة والبحث والإبتكار باعتبارها جزء من استراتيجية وطنية طموحة. وانطلاقاً من ذلك يجب أولاً معرفة مفهوم الحضائر التكنولوجية والوكالة التي تتولى ترقيتها وتسييرها.

أولاً: مفهوم الحضائر التكنولوجية

تعرف الحضائر التكنولوجية بأنها عبارة عن مجموعة من مؤسسات قائمة بذاتها أي يوجد لها كيانها القانوني وتهدف على توفير جملة من الخدمات والتسهيلات للمستثمرين الصغار الذي يبدرون إلى إقامة مؤسسات خاصة أو مؤسسات مختلطة².

وعرفت الجمعية الوطنية الأمريكية لحضانات الأعمال (NBIA) بأنها الحضائر التكنولوجية هي هيئات استثمارية هدفها الأساسي تقديم مساعدات إلى مؤسسات الناشئة ورواد الأعمال المبتدئين من خلال توفير الوسائل والدعم اللازمين والخبراء إضافة إلى دعم المالي لتخطي صعوبات مراحل الانطلاق والتأسيس، كما تعمل أيضاً على مساعدة أصحاب هذه المشاريع في عمليات تسويق ونشر منتجاتهم³.

ثانياً: الوكالة الوطنية لترقية الحضائر التكنولوجية

أنشأت الوكالة الوطنية لترقية الحضائر التكنولوجية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-91 المؤرخ في 24 مارس 2004 الملغي الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحضائر ذات طابع

¹ قنصاب عثمان، التنمية السياحية المستدامة بالجزائر مع التركيز على السواحل المستغانمية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص "التهيئة العمرانية والإقليمية"، كلية علوم الرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران، 20/03/2014، ص 27.

² بن عرفة رشاد وقادري طارق، النظام القانوني للوكالة الوطنية لترقية الحضائر التكنولوجية وتطويرها في ظل المرسوم التنفيذي 77-20، مذكرة مقدمة لضمن نيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020، ص 7.

³ حوجو مصطفى، العشعاشي عبد الحق، دور حاضنات الأعمال والحضائر التكنولوجية في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر، مجلة دفاثر اقتصادية، المجلد 13، العدد 02، 2022، ص 319.

صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتسمي الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويطلق عليها في صلب النص "الوكالة" وتخضع في علاقاتها مع الدولة للقواعد الإدارية وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

وكما تعتبر الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية (ANPT) مؤسسة تابع للقطاع العام وتنشط تحت إشراف وزارة البريد والتكنولوجيات الإعلام والاتصال.

وتعمل مؤسسة على فتح مجال الشباب وتشجيعهم على الاستثمار في مجال التكنولوجيات الحديثة وضرورة مرافقتهم بتجسيد أفكارهم على أرض الواقع¹.

وتتكفل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتسييرها و ترقيتها طبقا للمادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع الإستثمارية والقابل لمنح الإمتياز.

الفرع الخامس: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة

المحلية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية

إن الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية تعتبر الوعاء الأفضل للإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصاً المشاريع مخصصة للأنشطة الصناعية باعتبار هذه القطع الأرضية كانت تمارس عليها المؤسسات العمومية أنشطة صناعية لتجهيزها للإنجاز مشاريعها².

ويقصد بأصول العقارية تلك الأموال التي أنجزتها في مرحلة حياتها.

وأحياناً ما يفسر مصطلح الأصول بمعطيات حسابية³. المسألة بين الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولاً: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية:

عرف المشرع الجزائري الأصول الفائضة في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-153⁴ الذي ألغيت بمرسوم التنفيذي رقم 23-487 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل

¹ بن عرفة رشاد وقادري طارق، المرجع السابق، ص 10-11.

² كريمة شايب، المرجع السابق، ص 60.

³ د. كريمة شايب، باشا، المرجع السابق، ص 60.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2008.

إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع الاستثمارية على ما يلي: "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة".

ويتم جرد الأصول المتبقية وإرساله إلى مديرية أملاك الدولة في أجل 60 يوم من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 09-153 الملغي ويسلم الجرد إلى إرفاق بطاقة تقنية لكل ملك عن طريق محضر مرفق بنسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية تم تسجيل هذه الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية للدولة غير مخصصة¹.

أما بالنسبة لتسيير المحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية فإنها تستند مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة. حيث يتولى تسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتبرم على مستوى الولاية المعنية إتفاقية بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر.

وإذا كانت الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص، فعلى المصفي بالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليمياً أن يتخذ الخطوات اللازمة من أجل شراء هذه العقارات أو تعويض ملكها، طبقاً للأحكام القانون المدني ويمكن إعادة تحويلها وإعادة أو إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إذا تطلب الأمر.

غير أنه بموجب القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن القانون المالية لسنة 2023² لا سيما في المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من المرسوم التي تنص على أنه يمكن منح حق الإمتياز على الأراضي المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية، وذلك كله في إطار ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار والذي يرخص من طرف الوزير المكلف بالأملاك الدولة³.

1 د. كريمة شايب باشا، مرجع نفسه، ص63، 64.

2 جريدة رسمية، العدد 86 لسنة 2002.

3 د. كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص62.

ثانياً: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

عرفها المشرع الجزائري الأصول الفائضة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 الملغي، حيث جاءت في المادة في فقرتها الأولى بما يلي: "يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية..."¹.
تعتبر الأملاك العقارية التي تنتمي لحافطة الأصول الفائضة إلى الأملاك التي تم ذكرها في نص المادة 03 من الفقرات الموالية للفقرة الأولى من نفس المرسوم، وتتمثل هذه الأملاك في:

- الأملاك العقارية غير المستقلة أو التي يتم تخصيصها لوجهة ما.
- الأملاك العقارية التي لا تطابق باستعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع، التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أما بالنسبة للإجراءات المتبقية لتحديد الأصول الفائضة يكون ذلك بناء على لائحة من مجلس مساهمات الدولة مرفق بملف تقني مرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، ويتم إعداد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملك للمؤسسة معينة ويتولى القيام بذلك المدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

الفرع السادس: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات طابع التجاري

كانت الترقية في وقت سابق يقبل عليها الطابع المدني حيث كانت تخضع عمليات البناء المنجزة إلى أحكام القانون المدني ولكن بصدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص34.

² المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس 1993 معدل ومتمم يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 03/03/1993.

1993 يتعلق بالنشاط العقاري أصبحت الترقية العقارية وكل الأعمال المنجزة في إطارها تتسم بالطابع التجاري وهذا تماشيًا مع جديد المرحلة أي اتجهت السياسة العادلة للدولة آنذاك إلى تبني النظام الاقتصادي الرأسمالي.

ففي ظل القانون رقم 86/07 كان يمنع على الأشخاص الذين يحملون صفة التاجر من ممارسة نشاط الترقية العقارية لأن هدف من ترقية البناء لم يكن الفرض منه الحصول على الربح. والطابع التجاري للترقية العقارية الذي جاء به المرسوم التشريعي السالف الذكر لا يشمل الأعمال التي تساهم في إنجاز وتجديد الأملاك المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة المتعلقة بالمتعاملين العقاريين أو المتدخلين في عمليات الترقية العقارية.

وعرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المادة 03 من القانون رقم 11/04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص ما يلي: "الترقية العقارية هي مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"¹. ونستنتج من هذا التعريف أن المشرع ربط مفهوم الترقية العقارية يتلasha محاور الوعاء العقاري، الموارد المالية والمشاريع العقارية².

ويعتبر القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرفقين العقاريين الخواص ويهدف هذا القانون إلى ضم العقارات وتجسيد عليها المشاريع الاستثمارية³.

وتعتبر كل المشاريع العقارية التي يشملها الترقية العقارية ذات طابع تجاري وعاء من أوعية العقارية للعقار الاقتصادي الموجة للإنجاز المشاريع الإستثمارية.

الفرع الثامن: الأراضي الأخرى المهياة التابعة للأملاك الخاصة للدولة

سيتم التعرض في هذا الفرع إلى المناطق الخاصة ثم المناطق الحرة.

¹ المادة 3 من القانون رقم 11-04 المؤرخ 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادر في 06 مارس 2011.

² ملخص لـ Ilhem Bakhouché، الموقع <https://e-learning.univ-tebessa.dz>، تم إطلاع عليها في 2024/05/03 على الساعة 15:10.

³ النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة أفاق عملية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، السنة 2019.

أولاً: المناطق الخاصة:

ظهر نظام المناطق الخاصة أو مرة في المرسوم التشريعي رقم 12/93 الذي ألغيت أمر رقم 03-01 يتعلق بتطوير الاستثمار¹. حيث تم منح في هذه المناطق عدة امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار²، وقام المشرع بتنظيم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما: المناطق المطلوب ترقيتها Z.A.P Zones à Promouvoir ومناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E Zones d'expansion économique.

(1) المناطق المطلوب ترقيتها:

هي تلك المناطق المساهمة من الدولة من تطوير تتميتها كونها تعرف تخلفاً مما سيتلزم دعم من الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات. ترجع المناطق الواجب ترقيتها من البلديات والتي تتولى تحديد قائمتها عن طريق وزاري مشترك عين الوزير المكلف المالية، وبعد استثمار السلطات المحلية تعدد قائمة البلديات وذلك على أساس مقاييس التي تعكس الضوابط الديمقراطية والمادية والاجتماعية الاقتصادية والمالية لهذه البلديات. وقد عرفت المادة 51 من القانون رقم 03/87 الذي ألغيت بقانون رقم 01-20 المناطق المطلوب ترقيتها على أنها: "وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي، وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية"³. وقد عرفت هذه المناطق في عدة قوانين باسم المناطق المحرومة والتي تتميز حسب المخطط الخماسي ما يلي:

- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.

¹ أمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 47 الصادرة في 20 أوت 2001.

² مقالاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان: كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص18.

³ المادة 05 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05 مؤرخة في 28 يناير 1987 ملفي بالقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، الجريدة الرسمية، عدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.

- انعدام المشاريع الاقتصادية ذات طابع الصناعات أو التجاري أو الخدماتي¹.
 - لهذا فقد اعتمدت الدولة مساعدة البلديات المطلوبة ترقيتها عن طريق أحداث أنشطة تتولد عنها مناصب الشغل، ومن خلال ما يلي:
 - تدعيم اقتصاد الأراضي لتتخذ كمواقع الاستقبال للاستثمارات.
 - مساعدة البلديات في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج.
- وبموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، أطراً تغيير على المناطق المطلوب ترقيتها وأصبح يطلق عليها المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وهذا حسب ما جاء في المادة 10 منه وأسند تحديد وتنظيم استغلال هذه المنطقة إلى تهيئة عمومية تدعى المجلس الوطني للاستثمار (CNL)².
- وقد تم تحديد هذه المناطق باتخاذ أربعة مميزات:
- أولاً - المميزات الديمغرافية:** وتأخذ بعين الاعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية السكان الريفيون، وتحديد نسبة البطالة وحجمها.
- ثانياً - المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي:** وتتنحصر أساساً في الجنوب، السهول، الهضاب العليا والمناطق الجبلية بالإضافة إلى المناطق الحدودية.
- ثالثاً - المميزات الاجتماعية والاقتصادية أو درجة التجهيز:** وتتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية ونسبة كل مسكن.
- رابعاً - المميزات المالية:** تتمثل أساساً في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية³.
- و تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها، وحصر ذلك في المناطق المطلوب ترقيتها وهي :
1. الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

¹ د. كريمة شايب باشا ، المرجع السابق، ص35.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص30.

³ د. كريمة شايب بإنشاء، المرجع السابق، ص36.

2. الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
 3. المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل.
 4. وكل إقليم يتطلب أعمالاً ترقيوية خاصة من طرف الدولة¹.
- (2) مناطق التوسع الاقتصادي:

تعتبر المناطق التوسع الاقتصادي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة الموجهة للاستثمار، ذلك من خلال نص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار، وتتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية².

(أ) تعريف مناطق التوسع الاقتصادي:

قد تم تعريفها في المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها على أنها: "فضاءات جيو اقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بإقامة الأنشطة الاقتصادية للإنتاج السلع أو الخدمات وتطهيرها".

ويلاحظ أن هذه المفاهيم المذكورة أعلاه أنها تحتوي على عبارات واسعة وغامضة في بعض الحالات مما يصعب صياغتها للإشياء منطقة ما كمنطقة التوسع الاقتصادي الأمر الذي يصعب من مهمة الإدارة في تحديد هذه المعايير للإيجاد مثل هذه المناطق³.

كما نص المشرع على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي التي تقوم على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

¹ د. كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 37.

² حجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 605.

³ المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المرجع السابق.

المعيار الأول: المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية القاعدية اللازمة للإقامة والاستثمارات وذلك بتحليل المؤشرات المضادة في مجال تخطيط على النصوص ما يلي: اكوارد المائية، نسبة التطهير نسبة وسائل الاتصالات السلكية واللاسلكية، نسبة التزويد بالطاقة.

المعيار الثاني: يتمثل في مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع للاستثمارات في المجال الصناعي، وتسهيل الإسراع في إنجازها واستغلالها، وفي هذا الإطار يجب الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية.

ويستثني من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية ما يلي:

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من القانون رقم 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

- الاقتراب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى.

- مواقع المراكبات السياحية والاستجمامية الكبرى¹.

(ب) تحديد مناطق التوسع الاقتصادي:

حسب ما نصت عليه المادة التاسعة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 التي أشارت إلى كيفية تحديد مناطق التوسع الاقتصادي ويتم حسب الإجراءات التالية:

1. تعيين المنطقة التوسع الاقتصادي التابع للولاية جزء منها أو مجموعة من البلديات طبقاً لمخطط التهيئة العمرانية للولاية.

2. إتخاذ قرار من طرف السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح الجماعات المحلية بعد مشاوره الوزارة بعد الاستشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهملها الأمر².

¹ صافة خيرة، تصنيف حافظة العقار الاقتصادي، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، بملحقه السوق بجامعة ابن خلدون، تيارت، 2023، ص 747.

² د. كريمة شايب بإنشاء، المرجع السابق، ص 40.

ثالثاً: المناطق الحرة

المناطق الحرة حقيقة اقتصادية اليوم تظهر أثرها في الاقتصاد العالمي اليوم. حيث عديدين الدول عرفت هذا النوع من التجارب وهي في تزايد مستمر¹.

أ. تعريف المناطق الحرة:

عرفها المشرع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة على أنها: "هي عبارة عن مساحات محدد تمارس بها أنشطة صناعية وخدمات تجارية"². ونلاحظ أن هذه النشاطات متطابقة بما جاء في المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغي المتعلق بترقية الاستثمار ولم يطلق عليها بالمناطق الخاصة سوى بأنها مناطق من التراب الوطني³.

ويرى الدكتور طه بالي أن المناطق الحرة هي معالم تترابط بالنظام القائم قد تختلف وسيلة تشجيع التنمية والمبادلات وتسهيل مرئاة انتقال البضائع وإعادة التجهيز وتجمع مكاني محدود ومتكامل البناء والتجهيزات والمرافق ووسائل التكنولوجيا⁴.

وقد عرفت المادة 2 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة بأنها: "المناطق الحرة هي فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث تمارس فيها بنشاطات صناعية وتجارية أو تقديم خدمات وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر"⁵. وقد عرفت المحكمة العدل الدولي في قرارها في جويلية 1930 على أن المناطق الحرة: "إقليم لا يحتوي عن أية حماية جمركية ويكون مفتوحاً أمام المنافسة الدولية"⁶.

¹ صافة خيرة، تصنيف حافظة العقار الاقتصادي، المرجع السابق، ص 749.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 97 الصادر في 19 أكتوبر 1994، المعدل المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتعلق بالمناطق الحرة.

³ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 32.

⁴ صالح خميلي، الاستثمار في المناطق الحرة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، كـا=لية الحقوق، قسم قانون الأعمال، عنابة، سنة 2000، 2001، ص 8، 10.

⁵ المادة 2 من الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003.

⁶ د. كريمة شايب بإنشاء، المرجع السابق، ص 41.

ب. تسيير المناطق الحرة:

نص المشرع الجزائري عن كيفية التسيير مناطق الحرة في المادة الرابعة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 التي نتص أنه: "يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها شخصاً معنوياً أو خاصاً".

ويتبين من خلال النص المادة أعلاه إذا كان المستغل مناطق الحرة شخصاً معنوياً عام يكون التحويل من ميزانية الدولة، أما إذا كان شخص معنوي خاص فالاستغلال هنا يتم على أساس إتفاقية عن طريق دفتر شروط يتحدد من خلالها حقوق وواجبات صاحب الامتياز.

وأشارت المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 لمسألة كيفية اختيار المستغل، وقد حددت بنصها على أنه يمنح امتياز المنطقة الحرة واستغلالها عن طريق مزيدة وطنية ودولية، أو عن طريق التراضي، تقوم بها وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها ويترتب على منح الامتياز هذا إعداد إتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية، بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.

ويخضع مستغل للمناطق الحرة للأنظمة التجارية والجمارك والصرف والتشغيل المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ويخضع أيضاً استغلال المنطقة الحرة لرقابة اللجنة الوطنية للمناطق الحرة المنشعة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 يرأس هذه اللجنة وزير المالية ووزارة الداخلية¹.

المطلب الثاني: شروط الأوعية العقارية للاستغلال العقاري الاقتصادي

نص المشرع الجزائري في المادة السادسة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز التي تتص على أنه: "يجب أن يكون العقار الاقتصادي:

- تابع للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصص وليس في طور التخصيص.

¹ د. كريمة شايب بإنشاء، المرجع السابق، ص 48، 49.

- واقعاً في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي سيلتزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها¹.

وسوف يتم دراسة هذه الشروط في ثلاث فروع المتمثلة في ما يلي:
الفرع الأول: أن تكون هذه الأوعية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
الفرع الثاني: أن تكون غير مخصصة وليس في طور التخصيص.
الفرع الثالث: أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير.

الفرع الأول: أن تكون هذه الأوعية العقاري الاقتصادي تابعة للأملاك الخاصة للدولة

تنقسم الأملاك الوطنية الخاصة على أساس مبدأ إقليميا وهي التي تهدف إلى تحقيق أهداف امتلاكية ومالية وهي تقسم إلى أموال وطنية خاصة تابعة للدولة والولاية والبلدية فهي بكل بساطة جميع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي لا تدخل في إطار الأملاك العامة للدولة وجماعاتها الإقليمية². وبعقد الامتياز يمنح للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون رقم 23-17 مجموعة من الأملاك سيستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون أصناف أراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

¹ المادة 06 مرسوم تنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

² حميدي باشا عمر ويلي مرزوق، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2007، ص 101، 102.

الفرع الثاني: أن تكون غير مخصصة وليس في طور التخصيص

يقصد بالتخصيص بأنه إجراء تقوم به الإدارة العمومية المختصة والمؤهلة قانوناً بتخصيص ملك علم للأغراض تحقيق المنفعة العامة، وذلك لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها. وعرف التخصيص في المادة 82 من القانون 90-30 المعدل المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية¹.

تنص على أنه يعني بالتخصيص هو استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي. في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع آخر للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية تابعة للأحد هما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها².

ويمكن تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري، ويتمنح الترخيص من طرف الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من الوزير المختص قطاعياً ويستثني من ذلك الأصول المتبقية والفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة للإستقبال مشاريع استثمارية³.

الفرع الثالث: أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير

تتكون القطاعات المعمرة كل الأراضي وتحدد هذه القطاعات في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يجب تمركزها خارج إطار هذه القطاعات بسبب طبيعتها، وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البيانات.

تشمل القطاعات القابلة للتعمير نوعين:

¹ المادة 82 من القانون 90-30 المعدل المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990.

² لحل مخلوفي، المرجع السابق، ص79.

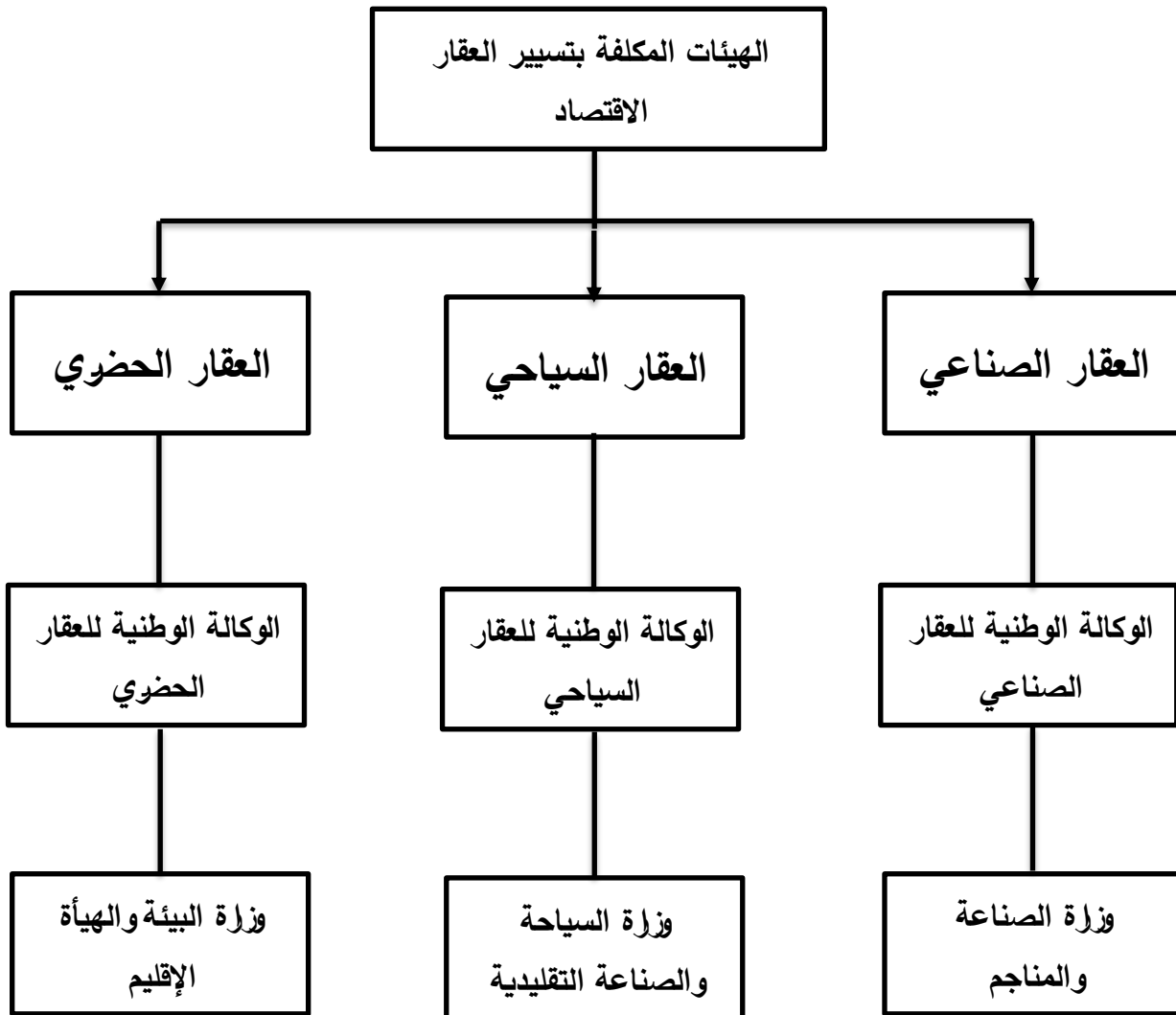
³ لحل مخلوفي، المرجع السابق، ص79.

أولاً: القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي الأراضي المخصص للتعمير على مدى القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب الأولوية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ثانياً: القطاعات المستقبلية: تشمل هذه نوع من الأراضي المخصص للتعمير على مد البعيد (20 سنة) حسب الأجل المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين حدود التوسع العمراني لكل السنة¹.

المطلب الثالث: المؤسسات المسيرة للعقار الاقتصادي

يلعب العقار دورالكبير في تطوير التنمية الاقتصادية والاجتماعية وخاصة العقار الاقتصادي وضعت الدولة الجزائرية بناء على القوانين تنظيمية في إطار الاستثمار وتوفير المواقع العقارية المناسبة لمجموعة من الآليات الإدارية، تتولى مهمة توفير وتسيير مناطق العقار الاقتصادي، وذلك ما سنتطرق إليه من خلالها المطلب حيث تتناول في الفرع الأول الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وفي الفرع الثاني المجلس الوطني للاستثمار وفي الفرع الثالث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. للوساطة و في الفرع الرابع الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة أما في الفرع الخامس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أما الفرع السادس الهيئات لامركزية المكلفة بتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي وأما في الفرع السابع الوكالات الوطنية المكلفة للتهيئة العقار الاقتصادي.

¹ منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2010، ص24.



الشكل رقم(01): الهيئات المكلفة بالتسيير العقاري الاقتصادي¹

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للاستثمار ANDL

أنشأت الوكالة الوطنية للاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 23-12 المتعلق بترقية الاستثمار و تم تحديد صلاحيتها و تنظيمها و سيرها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-319

¹ محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لانشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة العلوم الادارية والمالية، جامعة الوادي، الجزائر المجلد 02 جوان 2018 ص430

الذي أُلغي بمرسوم تنفيذي رقم 01-282 وهذا بمرسوم التنفيذي رقم 02-314¹ المؤرخ في 14 أكتوبر 2002 معدل و متم المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار و تنظيمها و سيرها و لقد نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها و الذي أُلغي بمرسوم تنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2007 معدل و متم المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها.

تتمتع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و هذا وفقا للمادة 21 من الأمر 01-03 يتعلق بتطوير الإستثمار التي نصت: "مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المادي....."²

أولاً: تنظيم الوكالة و سيرها

تتوفر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على مقر مركزي و هياكل غير مركزية على مستوى محلي يديرها مجلس الإدارة يتزأسه ممثل السلطة الوطنية و في الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات و يتكون مجلس الإدارة من 16 عضو و هم:

- ممثل السلطة الوصية رئيساً
- ممثل الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية
- ممثلين من الوزير المكلف بالمالية³

ثانياً: صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

حدد المشرع الجزائري الصلاحيات في القانون الأساسي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و المتمثلة في:

- جمع المعلومات المرتبطة بالمؤسسة الاستثمارية و نشرها
- تشجيع الاستثمارات و متابعة تقدم المشاريع

¹ مرسوم تنفيذي رقم 02-314 المؤرخ في 14 أكتوبر 2002 معدل و متم المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية العدد 68 الصادر في 16 أكتوبر 2002

² أنظر المادة 21 من الأمر 01-03 يتعلق بتطوير الإستثمار، المرجع السابق.

³ قرناش جمال وزدون محمد، ايضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار - التنظيم والمهام- مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، نخير المؤسسات الدستورية والتنظيم السياسية، العدد السادس جامفي 2019، ص 213-214

- ترقية الشراكة و الفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج¹
- و في تطوير أخر أعاد المرسوم التنفيذي رقم 06-356 الذي ألغي بمرسوم تنفيذي رقم 22-298 تنظيم صلاحيات الوكالة تحت عنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي:
- إعلام المستثمرين عن توفير الأوعية العقارية
- تجمع كل المعلومات تفيد لبنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى وزارة الترقية الاستثمارية
- و تمنح الوكالة مجموعة من المزايا و التحفيزات في إطار المشاريع الاستثمارية و ذلك وفق مرحلتين هما مرحلة الإنجاز و مرحلة الاستغلال.
- 1-مرحلة الإنجاز:**

عند حصول المستثمر على العقار الاقتصادي لانجاز مشروع استثماري, يودع طلب لدى الوكالة للاستفادة من عدد من المزايا المتمثلة:

- أ- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة
- ب-الإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة
- ج- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية و الرسم و كذلك حقوق التسجيل على الاستثمار العقاري
- د- الإعفاء من مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

2-مرحلة الاستغلال:

يستفيد المستثمر خلال مرحلة الاستغلال من الإعفاء من الضريبة على الأرباح و الإعفاء من الرسم على النشاط المهني, و ذلك بعد اعداد محضر معاينة تعدد المصالح الجبائية بطلب من المستثمر و تكون مدة الإعفاء 03 سنوات

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار

استحدثت المشرع الجزائري المجلس الوطني للاستثمار لأول مرة بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أنه: "ينشأ المجلس الوطني للاستثمار

¹ قرناس جمال وزدون محمد، المرجع السابق ص 211

يدعى في صلب النص "المجلس" و يرأسه رئيس الحكومة". و يلاحظ مما سبق بأن المجلس الوطني للاستثمار كان في البداية يوضع تحت رئاسة رئيس الحكومة. قام المشرع الجزائري بالإلغاء الجزئي للأمر رقم 01-03 السالف الذكر بموجب القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار و الذي لم يأتي بأي جديد بالنسبة للمجلس الوطني للاستثمار

أولاً: تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار

بالنسبة لتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار فإنه يعود إلى المادة 17 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار, نجد بأنها أحالتنا للتنظيم إذ جاءت بالتالي: ".....تحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمها و يسره عن طريق التنظيم".

حدد المشرع الجزائري تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار في المادة 03 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و يسره حيث نجد بأن المجلس الوطني للاستثمار يتشكل من عدة أعضاء بينهم أعضاء دائمون و أعضاء مشاركون

1-الأعضاء الدائمون:

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و يسره الأعضاء الدائمون للمجلس على النحو التالي:

- الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية
- الوزير المكلف بالمالية
- الوزير المكلف بالطاقة و المناجم
- الوزير المكلف بالصناعة
- الوزير المكلف بالاستثمار
- الوزير المكلف بالتجارة
- الوزير المكلف بالسياحة
- الوزير المكلف بالعمل و التشغيل
- الوزير المكلف بالبيئة
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة

2-الأعضاء المشاركون:

أضافت المادة 03 السالف الذكر مجموعة من الأعضاء الآخرين, لكن يشاركون ملاحظين في اجتماعات المجلس وهم:

- وزير أو وزراء القطاع المعني
- رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- كما يمكن الاستعانة عند الحاجة بكل شخص له كفاءة في مجال الاستثمار

ثانيا: صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار

يقوم المجلس الوطني للاستثمار بتطوير الاستثمار للتكفل بالمسائل المتصلة بالاستراتيجية الوطنية لتطوير الاستثمار و برسم سياسة الاستثمارات و كذا الموافقة على الاتفاقيات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني

يتولى المجلس بعض المهام المنصوص عليها في المادة 18 من قانون الاستثمار ووظيفة الاقتراع و الدراسة, كما يتمتع في بعض الحالات بسلطة اتخاذ القرارات إذ يعتبر جهة قرار و في نفس الوقت جهة استشارية . كما يختص بتقييم القروض اللازمة لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار. و يعالج كل مسألة ذات علاقة بالاستثمار كتحديد المناطق المحرومة و وضع مقاييس تحديد الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري آلية إدارية من بين الآليات الأخرى المتعلقة بتطوير الاستثمار و هي وكيل من وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار استجابة لانشغالات المستثمرين الصناعيين و سنتناول في هذا الفرع تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أولا و مهامها ثانيا

أولا: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 الذي ألغي بمرسوم تنفيذي رقم 23-488 والذي

عدل المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي على أنه: "تتشأ المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري" و تدعى في صلب النص "الوكالة", تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي".

ويتضح في نص المادة أن المادة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية ذات طبع إداري. بالرغم أنها تمثل الدولة وتهدف إلى خدمة الصالح العام.

وتتنمي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار، تسمى حالياً وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة للوكالة الوطنية والضبط العقاري من مديرية عامة ومقرها الوطني بالجزائر العاصمة ولها مديريات جهوية ولكل واحد منهم ولايات تتبعها الوكالة الوطنية للوساطة مجلس الإدارة يشكل أعضائها على النحو التالي:

- ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيساً.
- ممثل للوزير المكلف بالمالية.
- ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل للوزير المكلف بالعمران.
- ممثل للوزير المكلف بالنقل.
- ممثل للوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل للوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والسياحة.
- ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹.

¹ بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 23، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، سوق أهراس، ص47، 48، 49.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير الاقتصادي العمومي للقيام بالأنشطة الموجهة للإستثمار وتسهل في إبرام العقود والإتفاقيات وذلك من خلال نشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوافرة، وتتكفل بتحديد أسعار الأملاك حسب العرض والطلب عند عمليات التنازل والإمّياز غير المشرع الجزائري أغنية المرسوم التنفيذي 07-119 المنظم للوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري بالمرسوم التنفيذي رقم 23-488 متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي¹.

حتى يسمح لهذه الوكالة بقيام بكل الأنشطة حسب ما يتماشى والتغيرات الطارئة على العقار التابع للأملاك إن كانت أراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة².

وتتمثل مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيما يلي:

- تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثبيتها في إطار ترقية الاستثمار .
- تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما ينص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محلياً حول الغرض والطلب العقاري .
- تتولى الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات طابع الاقتصادي وتقوم بترقيتها لدى المستثمرين
- تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي بالذي تقوم بتحسينه كل ستة (06) أشهر وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية.
- تتولى الوكالة القيام بكافة الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها ولاسيما:
 - القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية، أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.
 - إبرام كل العقود والإتفاقيات المتصلة بنشاطها³.

¹ حيتالة معمر ود. حميدي فاطيمة، المرجع السابق، ص12، 13.

² حيتالة معمر ود. حميدي فاطيمة، المرجع السابق، ص13.

³ بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص59.

- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.

الفرع الرابع: الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة

سنتناول من خلال هذا الفرع تعريف المدن الجديدة أولاً.

أولاً: تعريف المدن الجديدة:

عرف المشرع الجزائري المدن الجديدة والذي يطلق عليها بمصطاح المدينة الجديدة والذي عرفها في القانون رقم 01-20 في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة المستدامة وذلك في نص المادة الثالثة (03) والتي خصها المشرع¹ التعريف ببعض المصطلحات الواردة في النص والتي بينها مصطلح "المدينة الجديدة". حيث جاء تعريفها كآلاتي: "المدينة الجديدة تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع حال أو إنطلاقاً من خلية أو خلايا السكنات الموجودة"² وعرفها أيضاً في القانون رقم 02-08 في المادة الثانية (02): "تعد مدناً جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة"³.

ثانياً: مهام الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة:

تتكفل الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة حسب المادة 07 من القانون رقم 02-08 فإنه تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى المدينة الجديدة وتتولى هذه الهيئة حسب القانون بـ:

- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز للمدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المختصة.
- إنجاز عمليات المنشآت والتجهيزات الضرورية لحساب الدولة بصفقتها صاحب المشروع.
- القيام بالأعمال العقارية وجمع عمليات التنسيق والتسيير والترقية العقارية الضرورية للإنجاز المدينة الجديدة.

¹ ط. د مصابيح فتحة نسرين.

² المادة 03 من القانون رقم 01-20، المرجع السابق.

³ المادة 02 من القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 مايو 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية، العدد 34، المؤرخة في 14 مايو 2002.

وقد تم إنشاء 05 هيئات لتسيير 05 من جديد ما يلي:

- هيئة المدينة الجديدة لبوعينان عن طريق المرسوم التنفيذي 06-303 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.
- هيئة المدينة الجديدة لمدينة بوغزول عن طريق المرسوم التنفيذي 06-304 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.
- هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله عن طريق المرسوم التنفيذي 063-305 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.
- هيئة المدينة الجديدة لحاسي معسود عن طريق المرسوم التنفيذي 06-322 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006.
- هيئة المدينة الجديدة للمنيعة عن طريق المرسوم التنفيذي 07-367 المؤرخ في 28 نوفمبر¹ 2006.

الفرع الخامس: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

سنناول في هذا الفرع تعريفاً للوكالة الوطنية للتنمية السياحية أولاً، ومهامها ثانياً.

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية:

أنشأت الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بمرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والذي ألغيت بمرسوم تنفيذي رقم 23-498² يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها وعرفت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة مالياً"، وتعتبر الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية.

¹ محمد بوشوشة، المرجع السابق، ص434، 435.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 سبتمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 85، المؤرخة في 30 سبتمبر 2023.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عدة مهام تتمثل فيما يلي:

- تسهر الوكالة على الحماية والحفاظ على مناطق التوسع السياحي الذي تدخل ضمن أوعية العقارية للعقار الاقتصادي.
- ترقية وترويج مناطق التوسع السياحي.
- اقتناء العقارات الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاته.
- إبرام العقود والاتفاقيات المرتبطة بموضوعها.
- وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق ومواقع التوسع السياحية¹.

تتكون الحافظة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الأراضي التي تتنازل عنها الدولة لصالح الوكالة عن طريق البيع أو الوكالة وذلك قصد استعمالها كوعاء للإنجاز المشاريع الاستثمارية، تباع أو تخصص الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف الدولة باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية².

الفرع السادس: الهيئات اللامركزية لتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي

هناك ثلاثة هيئات اللامركزية تتولى تسيير العقار الاقتصادي إلى جانب الوالي، وذلك من أجل السير الحسن للإجراءات الإدارية وتسهيلها وتتمثل هذه الهيئات في:

أولاً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية المذكور أعلاه إلى جانب الوالي:

أنشأت هذه اللجنة بموجب الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية وألغيت هذا الأمر بالأمر رقم 08-04 والذي ألغية بالقانون رقم 23-17 وتتولى هذه اللجنة مايلي:

¹ د. شاجي أحمد، د. عجالي بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 04، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2019، ص341.

² محمد بوشوشة، المرجع السابق، ص433.

- قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها ويسرها عن طريق التنظيم.
- وتتكفل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي يتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- كما خولت للوكالة اقتراح مناطق صناعية لإنشاء مشاريع استثمارية مع مساهمتها في الاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار¹.

ثانياً: الشباك الوحيد اللامركزي:

وهو ممثل المحلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث توجد في كل ولاية شباك وحيد، يديره مدير الوكالة بالإضافة إلى الممثلين المحليين عن الإدارات والهيئات ذات العلاقة مع الاستثمار قصد تقديم التسهيلات الإدارية وضمان ترقية الاستثمار، ويعمل الشباك الوحيد اللامركزي على ترويج للإستثمارات والقيام بالتسهيلات أمام المستثمر في التوجيه والتسهيلات الإدارية دون تحمل عتاد التنقل والانتظار ويعتبر هذا الإجراء محفز نوعاً ما.

إضافة إلى الشبائك الوحيد ودورها في الترويج للإستثمارات تم إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة تسمح بتوفير المعلومات اللازمة ولا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر كما تسمح هذه المنصة بربط المستثمر مع الهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية، وأزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بهذه الإجراءات بواسطة الانترنت. كما تشكل المنصة الرقمية أداة للتوجيه ومراقبة الاستثمار ومتابعتها انطلاقاً من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها².

ويتكفل الشباك الوحيد اللامركزي بتوجيه وتسليم شهادات وإيداع التصريح بالاستثمار وطلب منح الامتيازات والتعديلات³.

ويدرس الشباك اللامركزي:

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص53، 54.

² بوعافية سمير، بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في دعم وترقية الاستثمار، دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعرييج، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 06، العدد 02، جامعة برج بوعرييج، الجزائر، 2022/12/31، ص226، 227.

³ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص.

- الاستثمارات المهيكلة: المؤهلة على أساس المعايير المحددة في التنظيم الساري المفعول.
 - الاستثمارات الأجنبية: الاستثمارات التي يملك رأسمالها كلياً أو جزئياً من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويون أو أجنبان¹.
 - المشاريع الكبرى: الاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها ملياري (02) دينار.
- تتمثل مهام الشباك الوحيد اللامركزي وتصطلح الشبائيك الوحيد بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر وتكلف بهذه الصفة على الخصوص بما يأتي:
- استقبال المستثمر.
 - تسجيل الاستثمار.
 - تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار.
 - مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.
 - منح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري.
 - متابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر.
 - تجسيد المشاريع الاستثمارية².

ثالثاً: وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

جاء بالوكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين A.G.R.F.U في القانون التوجيه العقاري 25-90 نص عليها في المادة 73 كما يلي: "تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها..."³.

¹ الموقع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات aapi.dz/ar/acceuil تم إطلاع عليه يوم 2024/05/15 على الساعة 23:34.

² الموقع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، المرجع السابق، تم اطلاع يوم 2024/05/15 على الساعة 23:55.

³ المادة 73 من القانون 25-90، المرجع السابق.

وتتمتع هذه الوكالة بشخصية المعنوية والذمة المالية، حيث تتكون ممتلكاتها من الأملاك المنقولة والأموال غير منقولة وحقوق والتزامات الوكالات البلدية ووكالات ما بين البلديات للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المحلية.

كما يمكن تزويد الوكالة من طرف الولاية برصيد مالي أولي للتسيير والتجهيز بموجب مداولة للمجلس الشعبي الولائي¹.

كما أنه يتبع اختصاصها الإقليمي على كل البلديات الولائية، فنقوم بتسيير المحفظة العقارية فمن هذا الصدد تقوم بـ:

- ممارسة وظيفة المهياة والمرقب العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة.
- اقتناء لحساب الجماعات المحلية كل العقارات غير المنقولة، وكذا الحقوق الموجهة للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محدد في دفتر.
- القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقاً للتنظيم المعمول به.
- مساعدة وذلك في حدود امكانياتها هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة.
- المبادرة بعمليات اقتناء وامتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص².

رابعاً: الوالي:

يمثل الوالي القائد الإداري للولاية وحلقت الاتصال بينهما وبين السلطة المركزية فهو مندوب الحكومة المبادرة لجميع الوزراء. وهو ممثل الدولة ومندوب الحكومة في الولاية³. ويعتبر الوالي جهاز النظام عدم التركيز والموظف الساعي والوحيد على مستوى المحلي وبالرغم من ذلك يخضع كغيره من الموظفين لنظام قانوني⁴.

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص57.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص58.

³ بولمخ سليم، بوفل خالد، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07/12، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، ص98.

⁴ حبارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07-12، مذكرة لنيل شهادة ماستر للعلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي موباح، ورقلة، 2012، 2013، ص4.

كما أن الوالي له صلاحيات في تسيير العقار الاقتصادي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

يترأس الوالي اللجنة تتكلف بتحديد الأصول الفائضة التابعة للمكونات العقار الاقتصادي¹، وتجتمع اللجنة بالفصل، بالنسبة لكل ملك عقاري محدد وتلزم اللجنة بإعداد جرد للأملاك العقارية على سبيل الانتفاع أولى طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية وإرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة².

يتمثل دور الولاية في توجيه عملية منح العقار حيث أوضح الوزير أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتتشاور معهم "على سبيل الاستئناس" حول نوع الاستثمارات الواجب إنجازها في إطار السياسية المسطرة من طرف الدولة مضيئاً أن قرار الوالي لا يعد ملزماً للوكالة³.

يستمر الولاية المختصون إقليمياً من خلال لجنة متابعة تنشأ لهذا الغرض بموجب قرار من الوالي، في متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صور القانون رقم 23-17 بموجب قرار الولائي أو كرس بعقد الإمتياز أو يترخص كتابي صادر عن الوالي ترتب عليه الانطلاق في إنجاز المشروع على أساس رخصة بناء وبلغت نسبته 20% على الأقل⁴.

في إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية تتولى اللجنة برئاسة الوالي أو ممثله على الخصوص ما يأتي:

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية.
- توجيه إعدار إلى صاحب الإمتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع والالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز. وفي حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات استقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

¹ انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

² انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المرجع السابق.

³ الموقع الوكالة الأنباء الجزائرية aps.dz/ar/economie تم اطلاق عليه يوم 2024/05/15 على ساعة حوالي 00:24.

⁴ انظر المادة 24 من القانون 23-17، المرجع السابق.

- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز والمتعلقة بتغيير الأنشطة¹.
- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز.
- إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار².

الفرع السابع: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

إستحدثت المشرع الجزائري في سنة 2023 في اطار التنمية الاقتصادية، ثلاثة وكالات وطنية تتولى تنظيم و تسير العقار الإقتصادي وتتمثل هذه الوكالات في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، والوكالة الوطنية للعقار السياحي، والوكالة الوطنية للعقار الحضري. و عليه سنتناول هذه الوكالات فيما يأتي:

أولاً: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

أنشأة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488³ المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها. سنتطرق في هذا الصدد الى تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومهامها إدارتها فيمايلي:

1) تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مايلي: " الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

وتوضع الوكالة تحت الوصاية الوزير المكلف بالصناعة.⁴

¹ انظر المادة 25 من القانون 17-23، المرجع السابق.

² انظر المادة 25 من القانون 17-23، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها جريدة رسمية العدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، نفس المرجع.

2) الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

حدد المشرع الجزائري مجموعة من المهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، حيث تتولى الوكالة المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة، والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والخطائر التكنولوجية.

- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والخطائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية.

- اعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات¹.

- تسيير واستغلال و مراقبة وصيانة المساحات المشتركة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها

- مسك وتحسين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي

- حماية العقار الصناعي التي تتولى تسيير مساحاته المشتركة و المحافظة عليه².

3) الإدارة وتسيير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يتولى تسيير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي المجلس الإدارة يديرها مدير عام³ وتحت رئاسة ممثل الوزير المكلف بالصناعة ويتشكل المجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

- ممثلين(2) عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية، والمديرية العامة للأملاك الوطنية)

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة .

- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية.

- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المرجع السابق.

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، نفس المرجع.

- ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة .
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة.
- ممثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

ويمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه ان يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله¹.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحية:

أنشأة الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489² المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها سنتطرق في هذا الصدد الى تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي و مهامها و إدارتها فيمايلي:

1) تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار السياحي بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مايلي: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تسمى " الوكالة الوطنية للعقار السياحي " وتخضع الوكالة القواعد المطبقة على الإدارة في علاقتنا مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير."³

2) مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

حدد المشرع الجزائري مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، وتتمثل هذه المهام فيماياتي :

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المرجع السابق.

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية والموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية.
- سهر على ربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع و المواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- إعداد مختلف أدوات التعبير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم مناطق التوسع و المواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتأهيلها.
- تسيير واستغلال و مراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع و المواقع السياحية.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعلمين الإقتصاديين المواطنين لمناطق التوسع و المواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي يتولى تسيير مساحاته المشتركة و المحافظة عليه¹.

(3) الإدارة وتسيير الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

- يسير الوكالة الوطنية للعقار السياحي المجلس الإدارة ويديرها مدير عام²، تحت رئاسة ممثل الوزير المكلف بالسياحة ويتشكل المجلس الإدارة من:
- ممثلين(2) عن وزير المالية (المديرية العامة للأماكن الدولة والمديرية العامة للميزانية).
- ممثل الوزير الداخلية و الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية.
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المرجع السابق.

- ممثل الوزير المكلف بالري.

- ممثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

يحضر المدير العام لإجتماعات المجلس استشاري، ويمكن للمجلس الإداري الإستعانة بأي شخص تكون خبرته ومستهامته ضرورية للأعمال المجلس¹.

ثالثا : الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

أنشأة الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها. وعليه سنتناول التعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري والعقار الحضري، ومهامها وادراتها.

1) تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

في هذا صدد سنتطرق الى تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري، ثم تعريف العقار الحضري و العقار الحضري الإقتصادي.

أ.1) تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري: عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الحضري في نص المادة الأولى من مرسوم تنفيذي رقم 23-490 أنه: "تنشأة الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي"³ وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ويحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر. وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير⁴.

ب.1) تعريف العقار الحضري: هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تعطىها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية، ويعرف العقار الحضري الإقتصادي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

³ المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير قابل لإستقبال مشروع استثمارية بمفهوم القانون المتعلق بالإستثمار¹.

(2) مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

حدد المشرع الجزائري مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري بنص المادة 06 وتتمثل في :

- تتولى الوكالة مهمة تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته، طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم التهيئة والتعمير².
- تقوم الوكالة بأشغال التهيئة بغرض انتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عائق أو قيود³.
- تقوم الوكالة طبقا لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحضير الإستراتيجية العقارية لتكوين حافظة العقارية.
- تتولى مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري⁴.
- تتكفل الوكالة بالقيام بإجراء جرد عام للإمكانات العقار الحضري على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير.
- وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها
- إعداد دراسات رصد و مراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجيهاته بما يسمح⁵.

(3) الإدارة وتسيير الوكالة الوطنية للعقار الحضري :

يتولى ادارة وتسيير الوكالة الوطنية للعقار الحضري المجلس الإدارة يديرها مدير عام وتزود بلجنة تقنية⁶ تحت رئاسة الوزير المكلف بالعمران أو ممثله ويتشكل المجلس الإدارة من:

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المرجع السابق.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

⁵ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

⁶ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

- ممثل وزير الداخلية و الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية¹.
 - ممثل الوزير المالية.
 - ممثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.
 - ممثلين (2) من مستخدمي الوكالة.
- يحضر المدير العام للوكالة إجتماعات مجلس الإدارة بصوت إستشاري .
يمكن لمجلس الإدارة الإستعانة بأي شخص يراه مختصا لمساعدته في المسائل المرتبطة بنشاطات
الوكالة أو المدرجة في جدول الأعمال.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المرجع السابق.

خاتمة الفصل الأول:

من خلال ما تطرق يمكن نلخص أن المشرع الجزائري أعط تعريفًا للعقار الإقتصادي بخلاف العقارات أخرى الموجهة للإنجاز المشاريع، و قام بذكر حافظاته المتمثلة مكونات العقارية التابعة للعقار الصناعي، السياحي والحضري، كما إستبعد العقار الفلاحي عن دائرة حافظة العقار الإقتصادي وكذلك إستثنى الأراضي الأخرى منها : الأراضي الفلاحية، الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، و الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية عمومية ... وغيرها من الأراضي تم التطرق إليها.

وهذه الحافظات أسند إليها المشرع الجزائري عدة المؤسسات تتولى تسييرها وتنظيمها على رأسهم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار التي تتولى إصدار قرار منح عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي، وأخرى تتمثل في الهيئات المركزية والهيئات اللامركزية، بإضافة إلى ذلك إستحدث المشرع ثلاثة وكالات الوطنية للعقارات التي تدخل في نطاق العقار الإقتصادي منها : [العقار الصناعي، العقار السياحي والعقار الحضري]، وتتولى هذه الوكالات بتسيير وتنظيم العقار الإقتصادي.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

إستغلال العقار الإقتصادي و المنازعات المتعلقة به

يعتبر العقار أهم الثروات التي تمتلكها الدولة و عنصرا اساسيا في المعادلة النشاط الإقتصادي، وخاصة العقارات الموجهة للإستثمار سواء كانت في المجال السياحي أو الفلاحي أو الصناعي، حيث وضع المشرع الجزائري هذا الأخير نصوص التنظيمية و عدد أساليب للحصول عليه وكان الهدف من ذلك هو وضع ضمانات كافية للمستثمرين و تحفيزهم للمضى قدما في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية، و قد امتدى نطاق العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار الى جميع الأوعية العقارية التي تضم كافة العقارات الموجهة للإستغلال ذلك العقارات التي تدخل في اطار العقار الإقتصادي، و تعتبر الحلقة المشتركة للإستغلال ذلك العقارات الذي يضمها العقار الإقتصادي هو نظام الإمتياز فقد كان في بداية عبارة عن عقد إمتياز قابل للتنازل و ذلك عند تحقيق كامل الشروط المتفق عليها في العقد ثم أصبح عقد إمتياز فقد لمدة 33 سنة قابل التجديد مرتين قد تصل الى 99 سنة كحد أقصى و هذا المعمول به حاليا ، و يتم منح عقد الإمتياز عن طريق الاراضي.

ان طريقة إستغلال العقار الإقتصادي تعد مسألة حيوية و قضية جوهرية نظرا للإرتباطها بتحقيق التنمية ، لاسيما بتحقيق التنمية الاقتصادية بل حتى تنمية الإجتماعية ، لذلك فإن استغلاله من قبل للمستثمرين ينتج عنه عدة منازعات سواء كانت متعلقة بإكتساب العقار أو فسخه أو بالثمن، و ذلك في إطار عقد التنازل أو عقد الإمتياز حيث مما يدفع المتضرر طرحها أمام القضاء مما ينتج عنه صعوبة ايجاد حل لها خاصة و أن المنازعات الناجمة عن تنوع عقود إستغلال العقار الإقتصادي موزعة بين القضاء العادي و القضاء الإداري، كما أنه يمكن اللجوء إلى الطريقة الودية و المتمثلة : الصلح، الوساطة والتحكيم.

وعليه قسم هذا الفصل الى المبحثين حيث تناولنا في **المبحث الأول** أساليب إستغلال العقار الإقتصادي و تناولنا في **المبحث الثاني** المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي.

المبحث الأول : أساليب إستغلال العقار الإقتصادي

إتخذت الجزائر عدت أليات للحصول على العقار الموجه للإستثمار منذ ظهور المناطق الصناعية لأول مرة في سنة 1973، وذلك بموجب صدور المرسوم التشريعي رقم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، و تتمثل هذه الأليات في عقود إستغلال العقارات، التي تم اعتمادها من طرف الجزائر منذ سنة 1973 الى سنة 2019، فكان أول عقد معتمد هو عقد التنازل، و الذي يعتبر الألية وحيدة للحصول على العقارات بصفة عامة و العقار الإقتصادي بصفة خاصة، حيث يمكن للمستثمرين أن يستفيدون من التنازل عن القطعة الأرضية للإنجاز مشاريعهم .

بموجب مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية، إستحدث المشرع الجزائري النظام العقود التنازل والإمتياز في إطار منح العقار الإقتصادي و تطوير تنمية الإقتصادية ، حيث تبنى المشرع الجزائري عقد الإمتياز طويل المدى و ذلك لمدة 33 سنة قابل للتجديد و هو المعمول به إلى حد الآن .

وعليه سوف نتناول أساليب الحصول على العقار الإقتصادي في مطلبين كمايلي:

المطلب الأول : عقد التنازل عن العقار الإقتصادي

المطلب الثاني: عقد الإمتياز

المطلب الأول : عقد التنازل في العقار الإقتصادي

عقد التنازل هو أول العقود استخدمها المشرع الجزائري لإستعمالها في العقارات بصفة عامة وعقار الإقتصادي بصفة خاصة، ان أول ظهور لعقد الإمتياز كان في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 23-12 متعلق بترقية الإستثمار، ولدراسة هذا العقد وجب التطرق الى مفهومه في الفرع الأول والى تنظيم القانوني لعقد الإمتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

يتم ضمن هذا الفرع تناول عقد التنازل أولا ، تم خصائص عقد التنازل ثانيا .

أولا :تعريف عقد التنازل:

عقد التنازل هو عقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أوغير مبني بمقابل مالي (البيع)¹ ويسمى عقد التنازل بإعادة التنازل او يسمى بالبيع كلها تسميات لعقد ينصب في نتيجة واحدة وهي نقل الملكية المشتري أو المستفيد من العقار الموجه للإستثمار بصفة كليت و شاملة² وهذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الموجه للإنجاز المشاريع الإستثمارية و في التنازل يشترط ان تكون هذه الأملاك غير مخصصة اي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية³.

سمية بالتنازل في العقار الإقتصادي هو أن الدولة تتناول عن أملاكها الخاصة للخواص ويكون التنازل عن طريق عقد الإمتياز، حيث يحول عقد الإمتياز الى تنازل بطلب من المستثمر من الإمتياز و ذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود و شروط دفتر الشروط⁴. إن عقد التنازل قبل سنة 1993 كانت تتم بموجبه إستغلال الأراضي المخصصة للإستثمار كان معلق على شرط فسخي، وفي بداية سنة 1993 ظهر أول مرة عقد الإمتياز في المناطق الخاصة المطلوب ترقيتها بموجب المرسوم التشريعي (93-12) المتعلق بتطوير الأستثمار.

¹ تناولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي (مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في فرع القانون العقاري)، كلية الحقوق جامعة 1 ، الجزائر 2014/2015 ، ص75.

² أمال مشتي ، العقار كألية محفزة للإستثمار (مذكرة ماجيستر) ، جامعة سعد دحلب البليدة ، كلية الحقوق ،تخصص قانون أعمال ، البليدة ، سنة 2010 غير منشورة ، ص145.

³ الموقع الإلكتروني ،تقديم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار -ar aapi.dz/ar/s/informer ، تم اطلاع عليه يوم 2024-09-05 على الساعة 01:35.

⁴ خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 31.

ثانيا: خصائص عقد التنازل:

يتميز هذا العقد بالخصائص التالية:

1- الطابع الإداري لعقد التنازل:

عقد التنازل هو عقد إداري ذلك أنه يحتوي في أغلبه على شروط تنظيمية تقع على المستفيد وهي ليست نفس الشروط التي تنصب على العقود العادية و التي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرق المتعاقدة معها و ذلك لما يخوله عقد التنازل من امتيازات كحق الإدارة في توقيع اجراءات معينة¹ ولقد أكد المشرع الجزائري على الطابع الإداري لعقد التنازل من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري في البند 18 في دفتر الشروط الملحق بالقرار: " يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص اقليميا "².

2- الرسمية كركن في عقد التنازل:

بما ان التنازل ينصب على العقار يجب اخضاعه بقوة القانون الى شكل رسمي و يجب أن يكون بموجب عقد رسمي و هذا ماجاء في نص المادة 324 مكرر 1 الفرقة الأولى من قانون المدني الجزائري تنص مالي: "زيادة عن العقود التي تأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تضمن نقل ملكية أو حقوق عقارية او محلات تجارية أو صناعية ، او كل عنصر عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة " من خلال تحليل نص المادة يتبين أن عقد التنازل يحزر بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان ، والذي يشهر في المحافظة العقارية³ التي جاءت في نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 لسنة 1976 المتضمن تأسيس السجل التجاري: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة العقارية يجب ان يقدم على شكل رسمي "⁴.

¹ حصران نسرين -فاسي خديجة ،المرجع السابق ،ص67-68.

² تاتولت فاطمة، المرجع السابق ، ص77.

³ حصران نشريو ، مرجع نفسه ، ص 68-69.

⁴ المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل التجاري جريدة رسمية العدد 30 ، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل:

سوف يتم تناول في هذا الفرع:

أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية.

ثانياً: عقد التنازل في المناطق النشاطات.

ثالثاً: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.

أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية:

يتم تهيئة المناطق الصناعية بعد تحويل ملكية العقارات التابعة للإدارة الأملاك الدولة لفائدة مؤسسات التهيئة و ذلك بموجب عقود التنازل ادارية مشهورة، وبعد اتمام عملية التهيئة التجزئة الأراضي تابعة للمناطق الصناعية تقوم المؤسسات المسيرة لها بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة و مشهورة¹، و هذا ما أشارت اليه المادة 6 من المرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية² بنصها: "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوط به في إطار مخطط تهيئة المنطقة..... وبهذا الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته و صلاحياتها في مجال الأتي :

- تسيير الإستثمار.

- شراء الأراضي اللازمة للإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها"².

تتولى هذه الأجهزة أو المؤسسات بشراء العقارات المراد اكتسابها ملكا للخواص من ملكيتها بواسطة عقود ثوثيقية عادية و مشهورة.

كما يمكن للمستثمر ان يتنازل بدوره عن القطعة الأرضية المتحصل عليها بموجب عقد الملكية بعد أخذ مسبق للمؤسسة للمنطقة الصناعية و التي يجب عليها التأكد من شروط من بينها ان القطعة الأرضية محل التنازل موجهة للإستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية³.

¹ حصران نسرین-فاسي خديجة، المرجع السابق ، ص69.

² المادة 6 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية العدد 10 مؤرخة في 6 مارس 1984.

³ حصران نسرین - قاسي خديجة ، مرجع نفسه ، ص70.

ثانيا: عقد التنازل في مناطق النشاطات:

أنشأت مناطق النشاطات في إطار سياسة الإحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 74-26، جيت تتولى تهيئتها تم التنازل عنها لصالح المستثمرين، وكان التنازل قبل سنة 1990 حيث تم تخصيص جزء من الإحتياطات العقارية للإنشاء مناطق النشاطات حيث كانت البلدية تتكفل بمهمة التهيئة و التجزئة و ثم تقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية للمستثمرين عن طريق عقود ادارية مشهورة¹ و هذا ما أشارت اليه المادة 10 من الأمر رقم 74-26 الذي ألغى بقانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري بنصها: "تخصص الإحتياطات العقارية البلدية للأساس الإستثمارات الدولة و الجماعات العمومية و الجماعات المحلية كل نوع.

وبعد السنة 1990 و مع صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و أسند مهمة تسيير المحافظة العقارية الجماعات المحلية الى هيئات التسيير و التنظيم العقاريين وعليه أصبح لايجوز للبلديات التصرف في الأراضي التابعة لها، بل أسند مهمة التسيير للجماعات المحلية مالكة وصاحبة القرار التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم الا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التابعة لها البلدية².

و يكون التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص يكون في أصل عن طريق المزاد العلني و استثناءا بالتراضي³.

ثالثا: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها:

عرفت المناطق المطلوب ترقيتها تطبيق عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية و نصت المادة 89 منه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك

¹ بلبل سمير، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجيستر، التخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق - البليدة جوان سنة 2012، ص51

² حصران نسرين، فاسي خديجة ، المرجع السابق، ص72.

³ خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق، ص 199.

الوطنية الخاصة و يكون ذلك بشروط و الأشكال و كفيات المحدد في التنظيمات المعمول بها"¹.

وتنفيذا لهذا المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كفيات وألغيت هذا الأخير بمرسوم التنفيذي ، حيث أكد المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون عن طريق أسلوبين و هما:

1) الأسلوب الأول لتنازل "المزاد العلني":

لقد نصت المادة 10 من المرسوم السابق ذكره على مايلي : " يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي ألغي تخصيصها، و فيما لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني و الا اذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني....".

و يستنتج من المادة 10 أن عقد التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون عن طريق المزاد العلني بإذن من الوالي بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية².
2) الأسلوب الثاني لتنازل "الاراضي":

التنازل بالتراضي ورد استثناءا على القاعدة الأصل و هي "المزاد العلني" و في إطار ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر بخصوصها قانون المالية لسنة 1992 رقم 91-25³ والذي أكد للدولة التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة للفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات، الهيئات المؤسسات العمومية و المتعاملين الخواص و ذلك عن طريق التراضي حسب المادة 161 من قانون رقم 91-25 نصت على هذا الإستثناء للفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالإستثمار⁴:

- يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.

¹ المادة 89 من القانون رقم 90-30 متضمن الأملاك الوطنية ، المرجع السابق.

² حصران نسرين، فاسي خديجة ، المرجع السابق، ص73.

³ القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 فيفري 1991، و المتضمن قانون المالية لسنة 1992 و التي نص على إنشاء التنازل لأول مرة.

⁴ حصران نسرين، فاسي خديجة، مرجع نفسه، ص74.

- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما أو غير مقيم ، كان شخص معنوي أو شخص طبيعي.
- يحدد التنازل على أساس السوق¹.

إن أسعار التنازل نتج عنها عدم القبول المستثمر تحرر مصالح الأملاك الوطنية عقد التنازل مرفق بدفتر بشروط ، نتج عنها مشاكل ميدانية لسوء من جانب المستثمر و غياب الرقابة من قبل الإدارة، مما أثر سلبا على الأموال العمومية فيما أدى بالمشرع الجزائري في تلك الفترة الى الإقدام على خطوة و هي إلغاء آلية "التنازل" بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994² حيث جاء في المادة 117 بإلغاء عقد التنازل و استبداله بعقد الإمتياز مع امكانية تحويله الى تنازل و ذلك بشروط من أهمها أن يكون المستثمر المستفيد من الأرض قد أكمل المشروع الإستثمار³.

المطلب الثاني : عقد الإمتياز كألية للإستغلال العقار الإقتصادي.

نص المشرع الجزائري على عقد الإمتياز كألية جديدة في مجال استغلال العقار بصفة عامة والعقار الإقتصادي بصفة خاصة، حيث ظهر عقد الإمتياز في المجال الإقتصادي أي المشاريع الإستثمارية الواردة على العقار لأول مرة بموجب القانون رقم 01-03 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار ثم قانون رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ثم الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اون 2006 و بعد عامين ألغي هذا الأخير بأمر رقم 08-04 المؤرخ في سبتمبر 2008 و ألغي هذا الأخير أيضا بقانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كفاءات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية.

يعد عقد الإمتياز من بين أهم و أقدم العقود الإدارية و ارتبط ظهوره بالمرافق الإقتصادية والتي تعتبر العمود الفقري لأي تنمية، و إن عقد الإمتياز العقار الإقتصادي يتميز بخصوصية

¹ أمال مشتي، المرجع السابق، ص148-149.

² المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المؤرخ في 18 ديسمبر 1994 ج.ر العدد 88.

³ أنظر المادة 117 من المرسوم التنفيذي رقم 93-18، مرجع نفسه.

تميزه عن غيره من عقود الإمتياز، كما يختلف نظامه القانوني باختلاف الوعاء العقاري محل المشروع الإستثمار¹.

إن منح إمتياز للإستغلال العقار الإقتصادي يجعلنا نسلط ضوء على مفهوم عقد الإمتياز (الفرع الأول) كما يمر منح الإمتياز بالعديد من الإجراءات الإدارية و التعاقدية وينتهي هذا العقد بالتنفيذه أو انقضائه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:

سوف نتطرق في هذا الفرع :

- أولاً: تعريف عقد الإمتياز.
- ثانياً: خصائص عقد الإمتياز.
- ثالثاً: آثار عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي.

أولاً : تعريف عقد الإمتياز:

تفرق في هذا الصدد ما بين التعريف التشريعي و الفقهي و القضائي:

1) التعريف التشريعي لعقد الإمتياز:

عرف المشرع الجزائري العقد الإمتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار حيث عرف دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم عقد الإمتياز بأنه: " العقد الذي يخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الإنفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أو غيرهم مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في مشروع إستثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر المتعلق بترقية الإستثمار"².

¹ لحكل مخلوفي، المرجع السابق، ص61.

² الند الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح إمتياز أراضي أملاك الدولة للإنجاز الإستثمار في المناطق الخاصة، الملحق بالمرسوم التنفيذي 322-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.

و نصت المادة 64 مكرر من القانون 08-14 متضمن القانون الأملاك الوطنية على مايلي:
"هو العقد التي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو إستغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها أو التجهيز محل منح الإمتياز الى السلطة حق الإمتياز"¹.

فقد نصت المادة 02 من الملحق الخاص بالقرار الوزاري المشترك الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح إمتياز إستغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب على مايلي :
"..... و هو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام و استغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال أو أموال يقدمها صاحب حق الإمتياز "الملتزم" على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته و ذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له المرفق"².

نسنتح من خلال التعريفات المذكورة أعلاه يتضح لنا أن المشرع الجزائري أخذ عند تعريفه لعقد الإمتياز برأي غالبية الفقهاء في عدم التفرقة ما بين مصطلح العقد و الإنفاق ذلك أنه من الصعب من الناحية العملية و النظرية³.

(2) التعريف الفقهي لعقد الإمتياز:

هناك من عرفه بأنه عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه و على مسؤولية إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه القواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمن الإدارة عقد الإمتياز⁴.

كما عرف بأنه العقد الذي تعهد الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام على حسابه و مسؤوليته وذلك لمدة معينة و يتقاضى لقاء قيامه بهذه المهمة رسوما معينة

¹ المادة 64 مكرر من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 44، المؤرخة في 3 عشت 2008.

² المادة 2 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 نوفمبر 1998 الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح إمتياز إستغلال الخدمات العمومية للتزويد بماء الشرب، جريدة رسمية رقم 21 مؤرخة في 29 مارس 1999.

³ لكل مخلوفي، المرجع السابق، ص 65.

⁴ أ.عمر غول، عقد الإمتياز البلدي في القانون الجزائري، النسر الجامعي الجديد، تلمسان ، الجزائر، 2021، ص27.

من المنتفعين د، ويقوم صاحب الإمتياز، بإدارة المرافق العامة بواسطة عماله و أمواله و يتحمل هو النتائج عن إدارته¹.

و هناك من عرفه بأنه عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الإمتياز الى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الإمتياز إدارة مرفق عام على نفقته و مسؤوليته تخت رقابة السلطة مانحة و مقابل تقاضي صاحب الإمتياز بدلات من المستفيدين من خدمات المرفق العام².

(3) تعريف القضائي لعقد الإمتياز:

جاء تعريف عقد الإمتياز في قرار مجلس الدولة الجزائري في 9 مارس 2004 قضية رقم 1135 فهرس رقم 11952 " أن عقد الإمتياز التابع للأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه"³.

و يتضح من هذا التعريف أن المجلس الدولة قد إترف صراحة بطابع إداري و الإستثنائي بعقد الإمتياز و خص بالذكر عقود الإمتياز التابعة للأملك الوطنية⁴.

عرفته محكمة القضاء الإداري في مصر في حكم صدر بتاريخ 25 مارس 1956: "إمتياز المرفق العام ليس إلا عقد إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته الشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور و ذلك مقابل التصريح له بأداء خدمة عامة للجمهور و ذلك مقابل التصريح بإستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و الإستلاء عليه...."⁵.

نستنتج من خلال هذه التعريفات بأن العقد الإمتياز بأنه: عقد إداري يجمع بين الإدارة بوصفها شخص معنوي عام من جهة و أحد الخواص سواء كان فردا أو شركة من جهة أخرى

¹ ألبرت سرحان و آخرون، القانون الإداري الخاص، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ،2010،ص98.

² مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة (الإمتياز -الشركات المختلطة....)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2009، ص 79.

³ قرار بتاريخ 9 مارس 2004 قضية رقم 1135 فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 2004/05، ص57.

⁴ أ.عمر غول، المرجع السابق، ص15.

⁵ لحكل مخلوفي، المرجع السابق، ص70.

على ان يتعهد هذا الأخير بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته بإدارة مرفق عام محلي وأداء خدمة عامة للجمهور مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين¹

ثانيا: خصائص العقد الإمتياز العقار الإقتصادي:

يتميز عقد إمتياز العقار الإقتصادي بعدد خصائص يمكن ارجاعها الى النظام القانوني الخاص بهذا العقد، فهو عقد حديث النشأة و يرتب حق عيني عقاري، كما يشترط المشرع الشكل قانوني لإبرام هذا العقد فهو عقد شكلي، كما أنه عقد زمني له مدة محددة، و سوف نتطرق الى كل هذه الخصائص في النقاط التالية:

1) عقد الإمتياز يرتب حق عيني عقاري:

ان حق عيني هو سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شئ معين، وبموجبها يستطيع الشخص ان يستفيد لنفسه مايشاء من فوائد إقتصادية، و بالرجوع الى أحكام عقد الإمتياز أنه يرتب حق ملكية على البيانات المنجزة من طرف المستثمر على الوعاء العقاري الممنوح وذلك بعد انتهاء البيانات المقرر انجازها على المشروع².

كما يرتب حق إنتفاع عقاري و هو إنتفاع المستثمر طوال مدة الإنجاز و تكون هذه المدة مقدرة ب33 سنة قابلة للتجديد³، حيث نصت المادة 20 من القانون رقم 08-14 التي تعدل المادة 65 من القانون رقم 90-30: "يستفيد مسير المرفق العمومي أو أصحاب الإمتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه و المادة 69 من حق إستعمال الملك التابع للأملاك الوطنية الخاصة المخصص وفق غرض تخصصه، ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الإنتفاع به دون سواه"⁴.

و يتضح من خلال المادة أن عقد الإمتياز هو حق الإنتفاع لصاحب الإمتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة من أجل إنجاز مشروعه الإستثماري وعن هذا الحق فإنه تبعي لصاحبه

¹ أ.عمر غول، مرجع نفسه، ص 18-19.

² لكحل مخلوفي، المرجع السابق، ص 70.

³ حصران نسرين -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 88.

⁴ المادة 20 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 يضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 44 المؤرخة في 3 عشت 2008.

الذي ليس له الحق في التصرف في ملك بمعنى لا يستطيع بيعه أو تأجيره أو حتى التبرع به لأنه ليس له حق الملكية¹.

(2) عقد الإمتياز عقد شكلي:

إشترط المشرع الجزائري الشكلية في عقد الإمتياز و هذا أشارت إليه المادة 10 من الأمر رقم 03-08 بنصها : " بكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و ماذا بنوذ و شروط منح الإمتياز"، إلا أن هذا الأمر ألغية بقانون رقم 17-23 يحدد شروط و كفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع الإستثمارية و الذي نص في الفقرة الثانية من المادة 17 منه على مايلي : " يكرس تحويل الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا"². يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل لعقد الإمتياز على العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة شكلية نموذجية معينة متمثلة في -عقد إداري- يرفق هذا العقد بدفتر الشروط النموذجي³.

(3) عقد الإمتياز زمني طويل المدة :

يعتبر العقد الزمني هو العقد الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، وعقد الإمتياز لا يمكن تصوره الا مقترنا بالزمن للإرتباطه بالمنفعة، وقد حدد المشرع الجزائري مدة عقد الإمتياز للعقار الإقتصادي في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية التي نصت مايلي : " يمنح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة..... عن طريق الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة ثلاثة و ثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد"⁴. و هذه المدة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع و تسعون (99) سنة .

¹ بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 59-60.

² الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم 17-23، المرجع السابق.

³ حصران نسرين -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 89.

⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

ثالثا: آثار عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:

يرتب كل من صاحب الإمتياز حقوق و الإلتزامات من جهة و من جهة أخرى الإدارة المناحة للإمتياز.

1) حقوق و الإلتزامات صاحب الإمتياز:

أ.الحقوق : تختلف الحقوق المترتبة عن الإمتياز في مجال العقار الإقتصادي عن تلك المترتبة في القواعد العامة :

أ.1) الحق في الحصول على رخصة البناء :

يستفيد صاحب الإمتياز في الحق الحصول على رخصة البناء على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع الإستثماري¹ و تعرف رخصة البناء أنها : " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة و محدد قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاقه و حدود نطاق إختصاصه و ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو مستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها القطعة، و في حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب فيحق للإدارة اللجوء الى الهدم².

و يجب على صاحب الإمتياز على العقار الإقتصادي إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشباك الوحيد للوكالة المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين³.

ب.2) الحق في ترتب رهن العقاري :

بحق لصاحب الإمتياز إنشاء رهن رسمي، لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز، و كذا على البنيات المقرر اقامتها على الأرض ممنوح امتيازها⁴

¹ حصران نسرین -فاسي خديجة، مرجع نفسه، ص 95.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للنشر و التوزيع، 2013، ص109.

³ أنظر المادة 21 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق، ص23.

⁴ حصران نسرین -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص95.

ب.الإلتزامات

يخضع صاحب الإمتياز الى مجموعة من الإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط الطبقة على منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي و تتمثل الإلتزامات مايلي :

ب.1) دفع الإتاوة الإيجارية :

بالرجوع الى نص المادة 6 من الملحق الرابع الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بنصها: " يتعين على صاحب حق الإمتياز تسديد مبلغ الإتاوة السنوية، إبتداء من تاريخ دخول مشروع الإستثماري حيز الإستغلال"¹. و في حالة تحديد الإمتياز يتم تعيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية².

ب.2) إنجاز المشروع في مدة محددة :

يلتزم على المستثمر المستفيد من منح الإمتياز بالتراضي أن يبدأ في الأشغال الخاصة بمشروعه و هذا من خلال المدة المحددة في دفتر الشروط ويكون حساب هذه المدة ابتداءا من تاريخ تسليم رخصة البناء، الا أنه يمكن تمديد آجال انطلاق الإنجاز الفعلي للمشروع اذا حال بسبب قوة القاهرة³، و يباشر المستفيد في إنجاز أشغال المشروع الإستثماري في أجل أقصاه ستة (6) اشهر، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء طبقا للمادة 10 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، ويلتزم أيضا بتقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط⁴.

¹ المادة 6 من الملحق الرابع يتضمن دفتر الشروط النموذجي المطبقة على منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق، ص 19.

² أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

³ حصران نسرین -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 96.

⁴ المادة 6 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق، ص 19.

ب.3) المحافظة المستثمر للأراضي الموجهة للإستثمار:

يتوجب على المستثمر صاحب الإمتياز أن يقوم بإستغلال الأراضي على أكمل وجه وأن يسعى الى تحسين ظروف للإنجاز المشروع الإستثماري طبقا لتشريع المعمول به فالإمتياز في الأصل هو منح حق إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹.

2) حقوق و الإلتزامات مانح الإمتياز:

أ.الحقوق:

أ.1. حق الرقابة مانح الإمتياز:

تتم أعمال الرقابة عادة بأعمال عادية مثل التفتيش، والزيارة، والمراجعة، و طلب البيانات والإحصاءات والفحص على أعمال المشروع الإستثماري، و ان كانت سلطة الإدارة في رقابة على الإمتياز غير مقيد بدفتر الشروط و ان يكن منصوص عليه إلا أن الرقابة تشكل معيارا يتبين وجود أو عدم وجود إمتياز، و عليه فإن الرقابة تبدو جلية في عقود الإمتياز المرفق العام أقل حدة في عقود إمتياز العقار الإقتصادي، و بصفة عامة فإن هذه الظاهر لا يخلو منها عقد من عقود الإدارة و باستقراء دفتر الشروط منح الإمتياز بعض النصوص القانونية الأخرى نجد تطبيقات لسلطة الإدارة في الرقابة و من بين هذه التطبيقات معاينة إنجاز مشروع الإستثماري و النشاط من طرف الهيئات المؤهلة².

أ.2. حق الشفعة :

عرف القانون المدني الشفعة في نص المادة 794 بأنها: " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار." و تبث الشفعة لمالك الرقبة اذا بيع الكل أول البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة (الفقرة 2 من المادة 795)، و بالرجوع الى النصوص القانونية و التنظيمية التي تحكم العقار الإقتصادي لا نجد أحكام خاصة بالشفعة الإدارية وقد حاول المشرع خلال نص المادة 3 من المرسوم المتعلق كيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة عن المعاملات المنصبة على الأراضي

¹ بن ويس أحمد، حقوق و الإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، العدد 2، المركز الجامعي مرسلني عبد الله تيبازة (الجزائر)، 2020/06/30، ص 29-30 .

² لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 229.

الفلاحية و العمرانية إعطاء تعريف الشفعة وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عمليات البيع¹.

و يتضح من خلال التعريف للحق الشفعة المدنية و الإدارية يتبين أنهما نفس المعنى، وإن كان المشرع لم ينص على أحكام الشفعة في مجال العقار الإقتصادي الا أنه خول بعض الأجهزة التابعة للدولة الحق في ممارسة الشفعة على الأملاك الخاصة للدولة².

أ.3. إسقاط حق الإمتياز :

يجوز للإدارة فسخ عقد الإمتياز في حالة تخلف أو عدم التزام المستثمر بتنفيذ ماورد من بنود في دفتر الشروط النموذجي المطبقة على منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي هذا ماجاءت به المادة رقم 12 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487: "يلزم صاحب الإمتياز تحت طائلة الفسخ بالشروع في أشغال انجاز المشروع الإستثماري في أجل لايتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط"³.

و يسقط حق الإمتياز بإنقضاء مدة الإمتياز المحددة بثلاثة و ثلاثين (33) سنة⁴.

ب) الإلتزامات :

يترتب على إبرام عقد منح الإمتياز في ظل الإستثمار على عقار الإقتصادي مجموعة الإلتزامات ينبغي التقيد بها فلا يمكن أن تتملص الإدارة المتعاقدة من الإلتزامتها التعاقدية للإرسال مبدءا توازن العقد و تشمل إلتزامات ادارة الأملاك الدولة تجاه المستثمر المستفيد من منح الإمتياز الإمتيازات التالية :

- تلتزم الإدارة بتنفيذ الشروط العقد تنفيذا سليما و كاملا.
- تلتزم الإدارة بالعقد الذي أبرمته و لايجوز لها التخلل والتخلص من الرابطة التعاقدية بالرجوع كلي عن العقد وعن التزامتها التعاقدية الذي أبرمتها مثلا عند إكمال المستثمرين من إنجاز مشاريعهم الإستثمارية.

¹ لحكل مخلوف، المرجع السابق، ص 234.

² لحكل مخلوف، مرجع نفسه ، ص 239.

³ الفقرة الثانية (02) من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

- تلتزم السلطة الإدارية المتعاقدة بالإمتياز عن قيام بأي عمل أو إجراء يتعارض مع التزاماتها التعاقدية ازاء الطرف المتعاقد معها¹.
- تلتزم الدولة بتوفير مناخ الإستثمار و ذلك من خلال توفير إطار قانوني محكم ومستقر و بيئة اقتصادية قادر على استيعاب المشروع الإستثماري².

الفرع الثاني : إجراءات إبرام وتنازل وإنقضاء عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:

يخضع عقد الإمتياز العقار الإقتصادي من حيث شروط الإنعقاد لما تخضع له سائر العقود من حيث الأركان العامة: تراضي، محل، سبب، ذلك أن عقد الإمتياز يخضع للإجراءات وأوضاع شكلية أثناء وقبل التعاقد.

فعملية منح الإمتياز في العقار الإقتصادي تتم بإجراءات إدارية سابقة على التعاقد أهمها قرار المنح الصادرة من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بعد استشارة و موافقة جهات معنية، وبعد اتمام اجراءات قرار المنح تأتي مرحلة التعاقد أين تتولى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بإعداد عقد الإمتياز ، كما أنه ينقضي عقد الإمتياز كأى عقد آخر محدد المدة بإنتهاء مدة المتفق عليها، و كما قد ينتهي العقد بسبب الفسخ، ومن هذا المنطلق سنتناول اجراءات إبرام عقد الإمتياز أولاً، و إنقضاء عقد الإمتياز ثانياً.

أولاً: اجراءات إبرام عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:

برزت فكرة عقد الإمتياز بداية في مجال الإستثمار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، حيث تبنى المشرع الجزائري آلية الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل في العقار الإقتصادي بمجرد اتمام المشروع الإستثمار مراد انجازه، وقد اعتمد المشرع على عقد الإمتياز كألية واحدة لمنح العقار الموجه للإستثمار إلا أن الصيغة مرت بالعديد من المراحل كانت بداية بصيغة الإمتياز القابل للتنازل، ثم الإمتياز الغير قابل للتنازل، وانتقل المشرع من الإزدواجية في منح العقار في طريق اللجوء الى المنافسة (مزاة العلني) او عن طريق التراضي الى غاية تبني صيغة واحدة و هي التراضي، و إستقر المشرع الجزائري على ذلك الى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

¹ حصران نسرین -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص98.

² لكل مخلوف، المرجع السابق، ص245.

الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية و الذي نص على منح العقار الإقتصادي عن طريق الإمتياز بصيغة التراضي القابل للتحويل الى تنازل¹، لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 23-487 إجراءات لمنح الإمتياز ويمكن ان تستفيد بعض المشاريع الإستثمارية من الإمتياز بالتراضي وحسب الإجراءات الجديدة المتعلقة بمنح حق الإمتياز بالتراضي فقط على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية والفائضة، وكذا الأراضي التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية و محيطات المدن الجديدة و الأراضي الأخرى، حيث ان دراسة ملف طلب الإمتياز يتم وفقا للإجراءات التالية:

1) الإجراءات منح الإمتياز بالتراضي:

سننترق الى اجراءات منح عقد الإمتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 23-487 :

- يمنح الإمتياز العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المغنبيين الخاضعين للقانون الخاص وذلك للإنجاز مشاريع إستثمارية، وذلك لمدة ثلاثة و ثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد لمدة أقصاها تسع و تسعون (99) سنة².

- يمنح عقد الإمتياز على العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز المشاريع الإستثمارية عن طريق صيغة التراضي القابل للتحويل الى تنازل بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار³، وتمم معالجة طلبات منح العقار الإقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لايتجاوز خمسة عشر (15) يوما إبتداءا من تاريخ إنقضاء نشر⁴.
- يمكن على كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم أن يحمل مشروعا استثماريا طلب الإستفاذة من إمتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة ، و يكون ذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تتولى الوكالة تسييرها طبقا للإجراء و كيفية لأتية :

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 90.

³ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

- تسجيلاً أولياً يتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الإستثماري و المتمثلة في:

- النشاط المز مع القيام به.
 - تحديد موقع و مساحة الملك العقاري الواقع عليه الإمتياز.
 - مخطط التمويل التي تقدر تكلفته التقديرية للمشروع و مبلغ المساهمة الخاصة و مبلغ القروض المالية.
 - ملء الإستشارة المتضمنة الطاقة الوصفية للمشروع.
- و يمكن لطالب منح الإمتياز الإطلاع على الألية المعلومات المدخلة من طرف المترشح تمكنه من معرفة ما إذا تم قبوله مشروعاً، و بعد قبول المشروع و يقوم المترشح بتأكيد اختياره و ترسيم تسجيل طالبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر¹.
- تتم المعالجة طلبات عقد الإمتياز بطريقة رقمية لطالب منح العقار الإقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع و بعدها يتم إختيار المشروع الإستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم و يعد لصالحه مقرر مؤقت لوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار².
 - يستدعى المستثمر المستفيد من قرار منح الإمتياز عن طريق الشباك الوحيد للإكتتاب في دفتر الشروط الذي يحدد البنود و شروط منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل³.
 - يلزم على المستثمر دفع إتاوة ايجارية⁴ سنوية ابتداء من دخول المشروع حيز الإستغلال⁵، و تحسب إتاوة ايجارية سنوية من تاريخ دخول الإستثمار قيد الإستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و تحسب المبلغ وفق كفاءات تحدد عن طريق التشريع⁶.
 - يتم إعداد عقود الإمتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً على أساس قرار منح الإمتياز المرفق بدفتر الأعباء ممضي

¹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

² أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

³ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

⁵ إتاوة ايجارية : يقصد به هي دفعة مالية ملزمة قانوناً، يتم دفعها الى السلطة الإدارية مقابل خدمة معينة مستمرة أو مؤقتة.

⁶ أنظر المادة 16 من قانون رقم 17-23، المرجع السابق.

من طرف المستثمر¹، ويتم إعداد عقد الإمتياز في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة ويتكون الملف من [وثيقة الهوية - القرار النهائي - ودفتر الشروط الممضي - القانون الأساسي للأشخاص المعنوية - السجل التجاري]².

• يبت الوالي في الطلب بإتخاذ قرار منح الإمتياز بالتراضي ويستمر الولاية المختصون إقليميا من خلال لجنة متابعة وتطهير المشاريع الإمتياز أو بترخيص كتابي صادر عن الوالي ترتب عليه الإنطلاق في إنجاز المشروع على أساس رخصة البناء و تنشأ لهذا الغرض بموجب قرار من الوالي في المتابعة والتطهير المشاريع الإستثمارية³.

(2) الإجراءات السابقة على القرار المنح الإمتياز :

يمكن تطرق للإجراءات السابقة على عملية منح الإمتياز في النقاط التالية:

أ) الموافقة: يرتب الإجراء الموافقة بنوعين من العقار و المتمثل في العقار الواقع داخل المحيط المدينة الجديدة يشترط فيه الموافقة الوزير المكلف بالمدينة و الموافقة الوزير المكلف بالسياحة .

1.أ) الموافقة على منح العقار الحضري : يشترط المشرع موافقة الوزير المكلف بالمدينة بمنح العقار الحضري، و تعتبر الموافقة إجراء تمهيديا سابقا عن إصدار القرار الإداري ويمكن ان يتخذ شكل قرار إداري⁴.

2.أ) الموافقة على منح العقار السياحي : يشترط المشرع في منح العقار السياحي موافقة الوزير المكلف بالسياحة وكذلك موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والتنسيق.

3.أ) الموافقة على منح العقار الصناعي: يشترط المشرع في منح العقار الصناعي موافقة الوزير المكلف بالصناعة وكذا الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، فيما يخص الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية⁵.

¹ أنظر المادة 14 من قاتون رقم 17-23، المرجع السابق.

² أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 24 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

⁴ لحل مخلوف، المرجع السابق، ص 141-142.

⁵ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486.

ب) الإقتراح:

يشترط في قرار منح الإمتياز قبل إصدار القرار فيه إلى أخذ مشورة فرد أو جهة معينة والإقتراح أما يكون غير وجوبي وهذا لا يؤثر على صحة القرار الإداري، وإما أن يكون وجوبي بأنه الإقتراح الذي يعين على الإدارة الإتشارية ابدأؤه قبل صدور القرار من السلطة الإدارية صاحبة الحق في اتخاذ القرار وأن إقتراح لا يكون في جميع الحالات اي كلما تعلق الأمر بقرار المنح الصادر عن الوالي فإن المدير الولائي يقدم اقتراحه في كل مرة¹.

ويمكن ان يمنح الإمتياز بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزارة وبإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار، ويعرض الوزير المعني او الوالي المختص إقليميا المشاريع الإستثمارية القابلة لمنح الإمتياز بالتراضي عن المجلس الوطني للإستثمار².

3) الإجراءات تحويل الإمتياز إلى تنازل:

نص المشرع الجزائري على إمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل بموجب القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط و كفيات منح العقار الإقتصادي، وذلك لما جاءت به المادة 17 منه التي نصت مايلي: "يحول الإمتياز الى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بناء على طلب صاحب الإمتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الإستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة"³. ويكرس تحويل الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا⁴.

إشترط المشرع الجزائري عدة شروط لإمكانية طلب المستفيد بتحويل الإمتياز الى تنازل بطلب من المستفيد من الإمتياز وذلك بعد توافر عدة الشروط الأتية :

• الإنجاز الفعلي طبقا لبنود وشروط مذكورة في دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الإستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة⁵، ويحدد الأجل

¹ لكل مخلزف، المرجع السابق، ص141-142.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص93.

³ المادة 17 من القانون رقم 17-23، المرجع السابق.

⁴ الفقرة الأخيرة من المادة 17 من القانون رقم 17-23، نفس المرجع.

⁵ أنظر المادة 15 من القانون رقم 17-23، نفس المرجع.

انجاز المشروع الإستثماري الذي يتم أجله منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل طبقا للقانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالإستثمار والذي حدده المدة الإمتياز في المادة 29 منه الذي نصت على المدة الإنجاز والإستغلال المشروع الإستثمار التي تتراوح من خمسة (5) الى عشرة (10) سنوات، ويسري الأجل المحدد للإنجاز المشروع الإستثماري ابتداء من تاريخ تسجيل الإستثمار لمدة الوكالة أو ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، كما يمكن تمديد الأجل الإنجاز لمدة اثني عشر (12) شهرا قابلة للتجديد بصفة استثنائية طبقا لنص المادة 32 من القانون 22-18¹.

• رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز²، حيث يحول الإمتياز لصاحبه الحق في تأسيس رهن عن حق العيني، ولايخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الإمتياز التي تبقى تابعة للأمالك الخاصة للدولة الى غاية تحويل الإمتياز إلى تنازل³.

بعد توافر الشروط وطلب صاحب الإمتياز بتحويل الإمتياز الى تنازل تجسد عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لايتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلام الطلب، يعد عقد المكرس للتنازل من طرف المصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بطلب من الوكالة الوطنية الجزائرية لترقية الإستثمار عن طريق شبكها الوحيد في أجل لايتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تحويل الملف إليها.

ثانيا: إنقضاء عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:

ينقضي عقد الإمتياز كأى آخر محدد المدة بإنتهاء المدة المتفق عليها، كما ينتهي العقد الإمتياز بسبب الفسخ، و عليه سنتناول النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز (أ) والنهاية غير الطبيعية لعقد الإمتياز (ب).

أ) النهاية الطبيعية العقد الإمتياز:

ينقضي عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي بنتهاء المدة المتفق عليها، فلا يجوز لأحد الأطراف فسخ بارادته المنفردة قبل إنقضاء المدة والا كان مسؤول في مواجهة الآخر، فازمن يعتبر عنصرا

¹ أنظر المادة 29 والمادة 32 من القانون رقم 22-18، المرجع السابق.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

³ أنظر المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، نفس المرجع.

أساسيا فيه، فينهي العقد الإمتياز بإنهاء المدة المنصوص في العقد إلا أن المشرع الجزائري بتجديدها أو تمديدها¹.

وبالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 التي نصت على المدة العقد الإمتياز بقولها: "يمنح العقار الإقتصادي.... عن طريق الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد....."².

ويتضح من المادة سالفة الذكر أن المدة الإمتياز محددة بثلاثة واثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة والملاحظ أن المشرع أضاف عبارة "قابلة للتجديد" وقد يفهم من ذلك اللفظ أنه يرجع على المدة الجديدة أي يحدد عقد الإمتياز لمرتين (99 سنة) كما أن المشرع أستعمل لفظ القابلية للتجديد قد يفهم منه غير ملزم المستثمر بالتجديد³. غير أن تحديد العقد الإمتياز بقصد به قيام عقد جديد مستقل عن العقد الأول أما التمديد فيعني به امتداد العقد القديم بذات شروط وان امتداد العقد هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه لمدة تعين في العقد⁴.

ان المشرع الجزائري لم يحدد كيفية طريق التجديد العقد الإمتياز ما إذا يكون تحديد صريحا أو ضمنيا واكتفى بذكر قابلية للتجديد منح الإمتياز لمدة اذناها ثلاثة واثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة، وقد تكرر نفس الحكم في باقي المواد السابقة والحالية دون تحديد للإجراءات المتبعة في تحديد مدة العقد، وتثير مسألة تحديد عقد الإمتياز ضمنيا أي تلقائيا بمجرد إنقضاء مدته (33 سنة الأولى) وقد ذهب الباحثين الى امكانية التجديد الضمني لأن يروا أن الإمتياز تضمن بندا يجبو التجديد الضمني العقد طالما أن المرسوم نص على ذلك الا اذا صرح أحد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك، هناك من يرى العكس أن الأصل في التجديد للعقد الإمتيازيكون صريح من قبل المتعاقدين لأن لامجال لتطبيق التجديد الضمني في عقد الإمتياز نظرا لأهميته عن باقي العقود الإدارية أخرى وذلك أن التجديد الضمني

¹ لكل مخلوف، المرجع السابق، ص167.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

³ لكل مخلوف، المرجع السابق، ص167-168.

⁴ عبد الرزق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الوارد عن الإنتفاع بالشيء (الإيجار و العارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار الحساء التراث العربي، بيروت لبنان، ص768.

لابد ان يستند لنص الصريح سواء في القانون أو في دفتر الشروط وبالتدقيق في المواد المتضمنة مدة الإمتياز نجدها تنص على ان المدة قابلة للتجديد كما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 487-23¹.

بالرجوع الى المادة 03 من دفتر الشروط النموذج ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 تحت عنوان " مدة الإمتياز وتحديد و تحويل الإمتياز إلى تنازل" والتي نصت على منح الإمتياز على الملك العقاري لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل الى تنازل، وفي حالة إنقضاء المدة الإمتياز المحددة وعندى انقضائها يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية².

ب)النهاية غير الطبيعية لعقد الإمتياز:

ينتهي عقد الإمتياز بالنهاية غير الطبيعية إما بإتفاق الطرفين وبإرادة المنفردة ويكون إنقضاء عقد إمتياز بإتفاق الطرفين المستثمر والإدارة مانحة الإمتياز، أما بالإرادة المنفردة يقصد بها بتوقيع الإدارة بالفسخ في حالة اخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية، ويعرف الفسخ بأنه جزاء توقعه الإدارة لعدم قيام المستثمر بتنفيذ التزاماته التعاقدية³، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 حدد حالات فيه عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي وتتمثل هذه الحالات في مايلي:

ب.1) الفسخ بإتفاق الطرفين:

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 التي نصت مايلي: " يفسخ الإمتياز :
- في أي وقت، بإتفاق الطرفين....."⁴

والملاحظ أن المشرع لم يحدد حالات فسخ الإتفاقي أو اجرائه وضوابطه، وترك الأمر مفتوح لإتفاق الأطراف وتطبيقه واسع بحيث يمكن لها الإتفاق في أي وقت، والمقصود بذلك أنه يمكن للطرفين (المستثمر،الإدارة) الإتفاق على فسخ العقد الإداري (عقد الإمتياز) مادام عقد قائما ولم يتم تنفيذه.

¹ لحل كل مخلوف، مرجع نفسه، ص170.

² المادة 03 من دفتر الشروط النموذج الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

³ لحل كل مخاوف، المرجع السابق، ص172.

⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

وهذا الإتفاق تحكمه ارادة لأفراد وتضع شروطه وهذا الإجراء يجد أصله في القانون المدني وتحديدا في نص المادة 120: "يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة إلى حكم قضائي"¹.

ب.2) الفسخ بالإدارة المنفردة:

ويكون هذا الفسخ بالإرادة المنفردة للإدارة في توقيع الجزاء المتمثل في فسخ ويكون في حالة اخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، ونصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 على حالات التي يخل المتعاقد (المستفيد) بتقصيره الى الفسخ عقد الإمتياز و تتمثل هذه الحالات في مايلي :

- يفسخ الإمتياز بمبادرة من الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار عن طريق شباكها الوحيد اذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز شروط المرسوم التنفيذي رقم 23-487 وبنود دفترالشروط.
- يفسخ الإمتياز كل تقصير من المستفيد من الإمتياز بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 وبنود دفتر الشروط وبعد تبليغه اعدارين من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من هذا الأخير لعقد الإمتياز .
- وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الإمتياز².
- يفسخ الإمتياز وفقا لما حددته المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 التي نصت على الحالات فيه الإمتياز متمثل في:

- يفسخ الإمتياز بمبادرة من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد اذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 وبنود دفترالشروط
- يفسخ الإمتياز كل تغير في وجهة الملك العقاري او كل إستعمال كلي أو جزئي منه للأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط وبدون موافقة قبلية من الوكالة
- يفسخ الإمتياز كل تقصير من المستفيد من الإمتياز ببنود دفتر الشروط وبعد تبليغه اعدارين من طرف الوكالة.

¹ لحل مخلوف، مرجع نفسه، ص174-175.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

- يفسخ الإمتياز في حالة عدم اتمام المشروع عند إنقضاء الأجل الاضافي يؤدي الفسخ الى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي اتى به المستثمر على القطعة الأرضية¹.
- يفسخ الإمتياز عند انجاز البيانات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها البرنامج أو رخصة البناء أو كلاهما، يتم الفسخ دون أي تعويض، في هذه الحالة لايمكن صاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز الى حالتها الأولى.
- يفسخ العقد كل تغيير للمشروع برمى الى ادراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص لها يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الإمتياز من طرف الوكالة.
- كل تقصير من المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد تبليغه اعدارين (2) من طرف الوكالة عن شباكها الوحيد بقيا بدون جدوى يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة لعقد الإمتياز.
- يفسخ الإمتياز في حالة عدم اتمام المشروع عند إنقضاء الأجل الاضافي أو عند انجاز البيانات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج أو رخصة البناء².

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي في ظل التشريع الجزائري

يعتبر ضمان تسوية المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي من أهم الضمانات التي يتمتع بها المستثمرين، والمستثمر الأجنبي عاد مايلجئ الى الطرق البديلة عن طريق إبرام اتفاقية مع الدولة المستضيفة للإستثمار، وبذلك يستبعد اللجوء الى القضاء الوطني خاصة في ظل عدم وجود محاكم الإستثمارية متخصصة داخل الدولة، بينما الدول المستضيفة للإستثمارات فغالبا ماتلجئ الى القضاء الوطني.

ورغم جملة من التحفيزات والتسهيلات الموجهة لدعم الإستثمار للحصول على العقار الإقتصادي للإنجاز مشاريعهم الا أن هذا الإجراءات التي ترمي للحصول على الأوعية العقارية تواجه عديد من صعوبات تعد حاجز في وجه تشجيع الاستثمار منها المنازعات والفصل فيها و يرجع السبب في النزعات الى : عدم وجود نصوص قانونية ثابتة، وعدم وضوح الذمة العقارية للدولة ولعراقيل

¹ المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

² المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

ادارية تحول دون السماح للمستثمر بالانطلاق في مشروعه أو استغلاله، وكذلك انتهاج الجزائر نظام السوق، هذا ما أدى بالدولة الجزائرية الى تبني صيغة جديدة للإستغلال العقار الإقتصادي وهي عقد الإمتياز بالتراضي غير أن هذا العقد هو الآخر يثير بعض المنازعات بين المستثمرين فيما بينهم و المستثمرين و المؤسسات المسيرة للعقار الإقتصادي.

و عليه يتم دراسة في هذا المبحث في مطلبين:

- **المطلب الأول:** طبيعة المنازعات المتعلقة ب للإستغلال العقار الإقتصادي

- **المطلب الثاني:** الفصل في المنازعات الخاصة بإستغلال العقار الإقتصادي

المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالإستغلال العقار الإقتصادي.

كرس المشرع الجزائري النظام وحيد للإستغلال العقار الإقتصادي وهو نظام عقد الإمتياز بموجب القانون رقم 17-23 ويمنح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد ويعد عقد الإمتياز كطريقة خاصة للإستغلال أوعية العقارية التابعة للعقار الإقتصادي والذي بدوره تنشأ علاقة قانونية بين الطرفين أحدهما الإدارة وهي السلطة العمومية مانحة الإمتياز مع طرف آخر من أشخاص القانون الخاص، حيث ينتج عن هذه العلاقة عديدة من المنازعات المتعلقة بمنح ورفض الإمتياز، وكذلك منازعات متعلقة بفسخ عقد الإمتياز.

و عليه سنتناول في هذا المطلب في الفروع الآتية:

الفرع الأول: منازعات رفض قرار منح الإمتياز

الفرع الثاني: منازعات متعلقة بفسخ عقد الإمتياز

الفرع الثالث: منازعات ناتجة عن قرار سحب الإمتياز

الفرع الأول : منازعات المتعلقة برفض قرار منح الإمتياز:

لإستغلال العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، يودع المستثمر طلب الإمتياز أمام الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار، هذا الأخير تمنح له الإمتياز بموجب القرار الإداري وقد لا ترد هذا الأخير على طلب الطالب الإمتياز في الأجل المحددة من تاريخ إيداع الطلب أو قد ترد على الطلب بالفرض، أو قد تمنح نظام تشجيعي وامتيازات غير التي قدمها في طلب الإمتياز.

وفي هذه الحالة يمكن الطالب الإمتياز بعد رد عليه من طرف الوكالة برفض منح الإمتياز أن يرفع طعنا إداريا للبت في قرار الوكالة الوطنية الذي يقضي بالرفض هذا الأخير عليه بالفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوم بموجب قرار إداري ويبث في طعن الوكالة أمان السلطة الوصية المتمثلة في رئيس الحكومة غير أن القرار الصادر عن رئيس الحكومة يكون غير قابل الطعن¹. أما في إطار القانون تطوير الإستثمار 03/01 بموجب المادة الشائعة(07) منه يمكن للوكالة الوطنية لترقية الاستثماران تطلب إيداع طلب المزايا من أجل تزويد المستثمرين بكل الوثائق الإدارية الضرورية للإنجاز الإستثمار في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب، وكذا تبليغ المستثمر بقرار المنح أو الرقص أما في حالة الرفض في هذه الحالة على المستثمر ان يقدم طعن أمام السلطة الوصية والتي لها أجل خمسة عشر (15) يوم للرد عليه².

إلا أن المشرع الجزائري تدارك الخطأ في أن القرار الصادر عن رئيس الحكومة يكون غير قابل الطعن الذي ورد في المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغي، الذي نص عكس ما جاء به القانون رقم 03/01 في الفقرة الأخيرة المادة 07 التي نصت مايلي: "يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء"³.

يمارس هذا الطعن لدى لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار المحدد تشكيلها وسيرها بموجب مرسوم تنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 مايو 2019⁴ ويكون أجل الطعن خلال خمسة عشرة (15) يوما وهذا وفقا ما جاءت به المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 19-166 التي نصت أنه: " يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن الى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها إرسال الرد خلال أجل خمسة عشر (15) يوما إبتداءا من تاريخ استلام الملف "⁵.

¹ شايب باشا كريمة ، الأليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقارالصناعي في الجزائر (أطروحة دكتوراه) تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013، ص180.

² المادة 07 من القانون رقم 03-01 متعلق بتطوير الإستثمار، المرجع السابق.

³ الفقرة الأخيرة من المادة 07 من القانون رقم 03-01 متعلق بتطوير الإستثمار، مرجع نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 مايو 2019، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 37، المؤرخة في 9 يونيو 2019.

⁵ المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 19-166، نفس المرجع.

تستدعي اللجنة الطاعن عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل الإستلام، لغرض الإستماع اليه من طرف أعضاء اللجنة ولا تصح مداوات اللجنة الا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على أقل لمن فيهم الرئيس¹.

يتضح من خلال تحليل المواد أن المشرع جدد الإجراءات الطعن أمام اللجنة المتعلق بقرار رفض منح الإمتياز مما يسهل على الطاعن في سرعة الإجراءات الطعن ويعد الطعن فرصة المستمر للإعادة نظر في قرار رفض منح الإمتياز.

تبلغ اللجنة مداوات التي تدون في محضر يوقعه أعضاء اللجنة ويبلغ في أجل ثمانية (8) أيام بعد مداوات اللجنة².

كما أنها توجد لجنة وطنية العليا للطعون المتصلة بالإستثمار تتكفل بالفصل في الطعون الذي يقدمها المستثمرو، وترسل الطعون الى اللجنة في أجل لايتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار برفض منح الإمتياز ويجب عليها ان تبث في هذه الطعون في أجل لايتجاوز شهر واحد ابتداء من تاريخ اخطارها.

كما إضافة المشرع ميزة للمستثمر زيادة عن ذلك أن يرفع طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة³.

ويجب أن تتضمن العريضة على الخصوص ما يأتي:

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.
- مذكرة تعرض الوثائق والوسائل.
- يجب ان ترفق العريضة بكل الوثائق والمستندات الثبوتية.

ويرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن الى الإدارة المعنية التي يجب عليها تقديم ملاحظاتها في أجل خمسة عشر (15) يزما إبتداء من تاريخ تسلمها الملف، وإذا أقرت اللجنة بحق المستثمر المطاعن بصحة في هذه الحالة قرارها ملزما ازاء لإدارة أو هيئة محل الطعن، ويختفظ بحقه في اللجوء الى القضاء مهما كانت نتيجة الطعن المقدم⁴.

¹ المادة 08-10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-166، نفس المرجع.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19-166، المرجع السابق.

³ المادة 11 من القانون رقم 22-18، المرجع السابق.

⁴ كريما باشا ، المرجع السابق، ص 182.

الفرع الثاني : منازعات متعلقة بفسخ عقد الإمتياز.

من بين ضمانات عقد الإمتياز أنه لايمكن للإدارة فسخ الإمتياز بالإرادة المنفردة الا بعد توافر حالة من حالات التي تؤدي الى فسخ عقد الإمتياز وقد سبق التطرق الى هذه حالات اسقاط وفسخ عقد الإمتياز في الفصل الأول فلا يستطعي الأمر اعادتها وفي هذا الصدد ان الإمتيازات العامة المكرسة في العقود الإدارية بصفة عامة، وتطبيق المبدأ العقد شريعة المتعاقدين المكرس في عقود القانون الخاص¹.

بما أن عقد الإمتياز من عقود ملزم لجانبين فهو ينتج عدة حقوق و الإلتزامات ويؤدي الإخلال لهذه الإلتزامات الى تعرض الطرف الأخر للأضرار ومايترتب عنها بالفسخ عقد الإمتياز². وبالرجوع المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 نجدها أنها قضت بأن كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل إستعمال كلي أو جزئي منه للأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم سالف الذكر، بدون موافقة قبلية من الوكالة يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الإمتياز من طرف الوكالة، أو كل تغيير للمشروع يرمي الى ادراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عنها أيضا الفسخ بصفة انفرادية أو كل تقصير من المستفيد من الإمتيازو ببنود دفتر الشروط وبعد تبليغه اعدارين من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بقيا دون جدوى، يترتب على كل هذا الفسخ الإفرادي للعقد الإمتياز ويتم إعدار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد الى المستفيدين لإمتياز عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الإمتياز وبإنقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعدار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الإمتياز يبلغ له إعدار ثاني عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

وبناء على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد فسخ عقد الإمتياز³.

¹ لكل مخلوف، المرجع السابق، 109.

² قدارة فوزية، منازعات عقد الإمتياز و الطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة خنشلة، جامعة أحمد دراية، أدرار، 08/07/2021، ص571.

³ أنظر المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

ونصت المادة 07 من دفتر الشروط ذاته تحت عنوان " التأجير من الباطن " على إمكانية إثارة فسخ عقد الإمتياز في حالة اذا قام صاحب الإمتياز بتأجير من الباطن او يتنازل عن حقه في الإمتياز قبل إنجاز المشروع، ولا يمكن تنازل عن أسهم أو حصص إجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح الإمتياز على عقار اقتصادي الا بعد إنجاز المشروع الإستثماري ودخوله حيز الإستغلال¹.

ونصت المادة 19 من قانون 17-23، لا يمكن صاحب الإمتياز خلال مدة إنجاز لمشروع الإستثماري التأجير بكل أصنافه تحت طائلة الفسخ غير أنه في حالة قوة القاهرة أو عند استحالة اتمام أشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار للإتخاذ الإجراءات المناسبة².

ومن جهة أخرى فقد نصت المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم ذاته تحت عنوان "فسخ الإمتياز" على حالتين الفسخ الإستثماري أولهما: الفسخ في أي وقت بإتفاق الطرفين الذي يجوز اثارته في أي وقت كان عليه المشروع الإستثماري وبإتفاق الطرفين المتعاقدين (الإدارة والمستفيد) بمعنى قد يتفق المتعاقد مع الإدارة على أن ينقضي العقد قبل أوانه أو قبل مدة انتهاء العقد أو اتمام تنفيذه ويستند ذلك الى رضا الطرفين، ومنها فلاداهي طلب الفسخ العقد الإمتياز أمام الجهات القضائية المختصة، فيكفي فقط تقديم المستفيد طلب فيه العقد لتقوم الإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحرير فسخ عقد الإمتياز الممضى من الطرفين.

كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 11 من دفتر الشروط ذاته على إلزام الدولة التعويض في حالة عدم اتمام المشروع عند إنقضاء الأجل الاضافي يؤدي الفسخ الى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي اتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعره اليد العاملة المستعملة، وتتولى مصالح أملاك الدولة مؤهلة إقليميا بتحديد فغنض القيمة، وعندى إنجاز البيانات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج أو رخصة البناء يؤدي هذا الى الفسخ بدون أي تعويض³.

ولا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض في حالة عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة أو عدم مطابقتها البيانات مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء كما يتعين عليه

¹ أنظر المادة 07 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

² المادة 19 من قانون رقم 17-23، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز الى حاليتها الأصلية وتحويل الإمتيازات والرهنون التي انقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الإمتياز المخل بالتزامات الى مبلغ التعويض¹.

الفرع الثالث : منازعات ناتجة عن قرار سحب الإمتياز:

وفقا لما ورد في القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 عشت 2016 يتعلق بترقية الإستثمار، في حالة إخلال المستفيد بالتزامه الناجمة عن تطبيق هذا القانون أو تلك التي تعهد بها المستثمر تسحب كل المزايا دون المساس بابعقوبات² وفي حالة إخلال المستفيد بالتزامه التي تتعلق بمدة الإنجاز فإنه يحق للوكالة ترقية الاستثمار يجب قرار الإمتياز بنفس اجراءات منح وفي حالة عدم اتمام الإنجاز المشروع بسبب قوة القاهرة يحق للمستثمر الطعن في قرار السحب أمام القضاء³. أما في ظل القانون 23-17 يسحب الإمتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا وليس بموجب قرار طبقا المادة 25 منه التي نصت : "تواجه إعدار الى صاحب الإمتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللإلتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الإمتياز وفي حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات اسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا"⁴.

غير أنه اذا اثبت المستثمر حالة القهوه القاهرة يمنع على الوكالة يجب الإمتياز لأنه يستوجب تدخل القضاء لأنها مسألة تخضع بتقدير القاضي فتكون المنازعة في هذه الحالة إما بطلب إلغاء القرار الإداري أو بالسحبه أو مطالبة المستثمر بالتعويض، وفي حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز المشروع في المدة المحددة المتفق عليها، يمكن للإدارة يجب الإمتياز دون تعويض المستفيد. ويترتب على قرار السحب تعويض المستفيد حيث تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي اتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون ان تتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، ويكون ذلك في حالة عدم اتمام المشروع عند إنقضاء الأجل الاضافي

¹ الفقرة الأخيرة من المادة 11، من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

² المادة 34، من القانون 16-09، المرجع السابق.

³ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 105-106.

⁴ المادة 25 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

حيث يؤدي بالدولة الى دفع مقابل فائض القيمة تحدده مديرة أملاك الدولة المختصة إقليميا طبقا المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23_487¹. ويكون اسقاط الحق دون تعويض في حالة انجاز المشروع اذا كان غير مطابق البرنامج المحدد أو عدم مطابقته البرنامج المحدد أو رخصة البناء².

المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الخاصة بإستغلال العقار الإقتصادي:

ان الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي الناجمة عن طريقة استغلاله تتمثل في عقد الإمتياز، فهو مسألة جوهرية تتحكم إلى حد كبير في تطور العقار الإقتصادي وتأثيره على الحياة الإقتصادية، غير أنه في الواقع العملي تظهر عديد من المنازعات تشابك مصالح المستثمرين وممارستهم وإذا كان حل المنازعات الناجمة عن طريقة استغلاله، منها ما يحل بطريقة ودية، ومنها ما لا يحل الا بالقضاء، مع علم ان الدولة الجزائرية أخذت بنظام اذواجية القضاء بموجب دستور سنة 1996، الذي يستدعي وجود قضاء العادي يعود له الفصل في النزعات الذي يكون فيها الأشخاص العادية طرف فيها، و قضاء الإداري المختص في النزعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، كما إستحدث المشرع الجزائري الوسائل البديلة لتسوية النزعات بموجب القانون الإجراءات المدنية و الإدارية في القانون الجزائري، وتتمثل هذه الطرق في الصلح، الوساطة، والتحكيم. وعلية سنتناول الطرق القضائية لتسوية منازعات العقار الإقتصادي في الفرع الأول و الطرق البديلة (الرضائية) لتسوية منازعات العقار الإقتصادي.

الفرع الأول : الطرق القضائية لتسوية منازعات العقار الإقتصادي:

سوف نتطرق في هذا الفرع الإختصاص القضائي لتسوية منازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي تتمثل في أولا الإختصاص القضاء الإداري، وثانيا الإختصاص القضاء العادي.

أولا : إختصاص القضاء الإداري :

أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي في الإختصاص القضاء الإداري طبقا المادة السابعة 07 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، والتي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية

¹ المادة 11 من دفتر الشروط الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

² فاطمة الزهراء - زهدور أشواق إختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الإمتياز العقار الصناعي الموجه للإستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09/العدد02، جامعة وهران 02 (الجزائر)، 2021/06/07، ص70.

والإدارية الجديد اذا أن المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فإن الإختصاص يؤول للمحاكم الإدارية وخصوص منازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي فإن إختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة أن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تتولى منح طرق إستغلال العقار الإقتصادي المتمثلة في عقد الإمتياز¹.

أما بالنسبة لعقد الإمتياز فهو عقد الإداري كما يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا رفع دعوى إسقاط وفسخ عقد الإمتياز أمام الجهة القضائية المختصة طبقا المادة. 25 من قانون رقم 17-23 وبالتالي طبقا للنعيار العضوي فإن إختصاص القضائي المختص بدعاوى الفسخ والإسقاط عقد الإمتياز يعود للمحاكم الإدارية فكل منازعة حول فسخ عقد الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة يعود للإختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه وبعد توجيهي إعدارين المستفيد من حق الإمتياز².

وعندما يتعلق الأمر صادر من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وائل تعلق الأمر بمنح حق الإمتياز، في حالة رفض الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بمنح عقد الإمتياز يمكن الطعن في هذا القرار ويكون أمام القاضي الإداري وعلى هذا أساس المادة 07 الفقرة الأخيرة من قانون الأمر رقم 01-03 أنه: "يمكن أن يكون القرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء"³.

وللطعن في القرار الإداري يكون بدعوى الإلغاء مع ارفاق محل الإلغاء بالعريضة حيث جاء إجتهد مجلس الدولة متصديا هذه الظاهرة وفقا للإجتهد القضائي الذي صدر عن الغرفة الرابعة ملف رقم 024638، فرهس 802، بتاريخ 23-06-2006، حيث صرح ان دعوى الإلغاء المرفوعة أمام القضاء الإداري لا يستجوب وجود قرار إداري حيث يقعد على المدعي اثبات واقعة الإمتناع⁴.

¹ أنظر المادة 800 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية العدد 21، المؤرخة في 23 ابريل 2008.

² موضوع المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة الفصل فيها(دون ذكر الإسم صاحب موضوع، ومصدر و تاريخ) ص 6.

³ المادة 07 الفقرة الأخيرة من قانون 01-03، المرجع السابق.

⁴ الإجتهد القضائي الصادر عن الغرفة الرابعة، ملف رقم 024638، فهرس رقم 802، بتاريخ 28-06-2006، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، ص221.

وتعرف دعوى الإلغاء: هي دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة بغرض إلغاء خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم، و يجوز للشخص المغني بقرار الإداري تقديم التظلم الى الجهة الإدارية مصدره القرار في الأهل أربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري، ويتبث إيداع التظلم أمام الجهات الإدارية بكل وسائل المكتوبة مع إرفاقها بالعريضة¹. ومن خلال تحليل المادة أن المشرع الجزائري قد أضفى الطابع الإداري على عقد الإمتياز بإعتباره عقد من عقود الإمتياز، مما يعني أن القضاء الإداري هو صاحب الإختصاص في النزعات التي قد يثيرها عقد الإمتياز².

والقضاء الإداري يكون مختص أيضا في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الإستفادة على قطع الأرضية تابعة للأملاك تابعة للبلديات والتي يتولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الإختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات الى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين³. أجاز المشرع الجزائري بإمكانية صاحب الإمتياز بالمطالبة بالتعويض أمام القضاء الكامل من خلال رفعه لدعوى القضائية وتتخذ عدة صور منها:

1) دعوى المطالبة ببطلان عقد الإمتياز:

إن العقود الإدارية تشترط لإعدادها أن تتوافر أركان العقد مثله مثل عقود القانون الخاص وتتمثل أساسا في ركن الرضا، الأهلية، السبب، إضافة الى حتمية تحقق شروط صحة وسلامة انعقاده، وإلى جانب كل هذا فإن الإدارة تخضع في عقودها الى تلك الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع.

وفي حالة تخلف أركان عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي أو ورد عيب يؤثر على سلامته جاز للمتعاقد مع الإدارة مطالبة القاضي الإداري بالتحكم ببطلانه، وللقاضي الإداري سلطة تقديرية كاملة لتفحص مدى صحة العقد سواء من حيث مدى توافر ركن الرضا وسلامته من كل العوارض التي لحقت به وكذا تفحص أهلية المخولة له قانونا للإبرام هذا التصرف، وفي كا الأحوال اذا شاب أحد أركان عقد الإمتياز عيب من عيوب يؤدي بالتالي الى بطلانه مع حكم بالتعويض

¹ أنظر المادتين 829-830 من القانون رقم 08-09، متضمن القانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص112.

³ موضوع المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة للفصل فيها، المرجع السابق، ص7.

لصاحب الإمتياز عن الأضرار التي كان عليه احملها خلال الوقت الذي إعتقد فيه أن العقد كان صحيحاً¹.

(2) دعوى المطالبة بإبطال تصرفات الإدارة المختلفة لإلتزاماتها التعاقدية:

يبطل عقد الإمتياز في حالة إخلال بالالتزامات التعاقدية التي تصدر عن جهة المانحة الإمتياز في هذه الحالة يستطيع صاحب الإمتياز الحصول على حكم بإبطال تلك التصرفات عن طريق القضاء الكامل² لأنه يوصف متعاقدا لا يستطيع اللجوء الى القضاء الإلغاء وتحفظ دعواه في هذه الحالة بصفتها تلك من حيث كونها تنتمي الى القضاء الكامل.

(3) دعوى المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمتعاقدين أثناء تنفيذ العقد:

يجوز لصاحب الإمتياز المطالبة بالتعويض في حالة جاز له مطالبة القاضي الإداري بالتعويض عن تلك الأضرار، شريطة ان لا يكون هو متسبب فيها، ولها الأسباب التي تلحق أضرار بالمتعاقدين، ومن تم تفتح له المجال المطالبة بالتعويض منها:

- حالة قيام صاحب الإمتياز بأعمال غير مطلوبة في العقد ولكنها لازما في تنفيذه.
- حالة تعرض صاحب الإمتياز أثناء إستغلاله للعقار لصعوبات مادبة غير متوقع حدوثها.
- حالة إبطال العقد لتخلف أحد أركانه يحمل الإدارة مسؤولية غير عقدية، طالما لم يبرم العقد بشكل سليم وذلك بتعويض صاحب الإمتياز عن الأضرار التي كان عليه.
- حالة حدوث خطأ من الجهة المانحة للإمتياز يترتب عليه ضرر للمتعاقدين معها، فتلزم بتعويضه على أساس أن كل من سبب ضررا الغير وجب تعويضه³.

وفي حالة قام المستفيد بإنجاز المشروع غير المطابق البرنامج أو/و رخصة البناء أو عدم إنجازه في مدة محددة المتفق عليها في العقد ففي هذه الحالة لايجوز له طلب التعويض⁴.

¹ عدة بوهدة محمد الأمين (طالب دكتوراه بكلية الحقوق والعلوم السياسية)، القضاء الإداري صاحب الإختصاص في منازعات عقد الإمتياز الوارد على العقار الإقتصادي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 04، العدد 04، جامعة محمد بن أحمد وهران، 2016-06-07، ص3.

² القضاء الكامل هو مطالبة من قبل الشخص المتضرر بالتعويض عن التصرف الإداري الخاطئ الناتج عن قرار الإداري غير مشروع أو من عمل مادي منسوب الى الإدارة سبب ضررا له.

³ عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص4.

⁴ أنظر المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

4) دعوى المطالبة بفسخ الإمتياز:

أجاز المشرع الجزائري للإدارة مانحة للإمتياز سلطة فسخ عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي بإرادتها المنفردة دون حاجة اذن من القضاء، فإن صاحب الإمتياز مستغل العقار لا يمكن فسخ العقد بإرادته، اذ يجب ان يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة المانحة للإمتياز إخلال جسيما يتتبع التزماتها التعاقدية أو تجاوزها الحدود المسموح بها في مجال إستعمال سلطاتها في تعديل العقد.

وبالتالي في هذه الحالات اذا تأكد القاضي الإداري أن تصرف الإدارة كان غير جائز وأن الأسباب التي من أجلها تؤدي الى فسخ العقد كانت موجودة حكما بفسخ عقد الإمتياز مع إلزام الإدارة بالتعويض المتعاقد معها جراء عن الأضرار الذي لحقت به¹.

ثانيا : إختصاص القضاء العادي:

إن إستغلال للعقار الإقتصادي يكون بعقد الإمتياز، وهذا هو المعمول به حاليا وعليه بتحديد نطاق الإختصاص القضاء العادي في فصل المنازعات المتعلقة بإستغلال العقار الإقتصادي بمعرفة محل عقد الإمتياز، ما إذا كان واقعا على أملاك وطنية خاصة وكذا موضوع العقد وكذا للنعيار العضوي المتعلق بأطراف العقد وسيوضح ذلك بالتعرض الى عقد الإمتياز.

القاعدة العامة أن الجهاز القضائية الإدارية هي صاحبة العام في مجال المنازعات الإدارية، بينما نجد في المقابل بأنه يجوز للمحاكم العادية الفصل في نزاع اداري²، الا بموجب نص قانوني، اذ تنص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلافا للمادتين رقم 801 و802 يكون إختصاص للمحاكم العادية في المنازعات التالية :

1-مخالفات الطرق.

2-المنازعات الناجمة عن مركبات تابعة لدولة أو إحدى الولايات أو البلديات

أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية³.

¹ عدة يوهدة محمد الأمين، نفس المرجع السابق، ص 4.

² قدارة فوزية، المرجع السابق، ص575.

³ المادة 800 من قانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

كما يختص القاضي العادي بالفصل في المنازعات بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، في دعاوى المتعلقة بإبطال، أو فسخ، أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها طبقا المادة 85 من المرسوم رقم 67-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويعتبر عقد الإمتياز أنه عقد إيجار طويل المدة فهو عمل تجاري يدخل ضمن الإستثناءات الواردة في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

كما أن المحكمة تختص في الفصل في النزعات في ايطار اختصاص القضاء العادي في المحكمة الذي يقع في دائرة إختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

وبناء على ذلك يتضح لنا أن موقع العقار الموجه للإنجاز مشاريع الإستثمارية يعد معيار في تحديد جهة القضائية المختصة إقليميا للفصل في المنازعات المتعلقة به ومراد بالجهة المختصة في جهة القضاء العادي الواقع في دائرة إختصاصها العقار اذا تعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة بالإجراءات الشهر وإجراءات التنفيذ وغيرها.

ويختص القضاء الإداري بالفصل في النزعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز لإستغلال العقار الإقتصادي بين صاحب الإمتياز والغير وبالفصل في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية من مباشرة الحجز على الحق العيني الناتج عن عقد الإمتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الإمتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين².

ويختص القضاء العادي في الفصل في المنازعات التي تقع بين الملتزم والمنتهين بخدمات المرفق العام و المنازعات التي تكون بين الملتزم وعمال المرفق العام وكذا بين الملتزم والغير وسنتطرق إلى ذلك في نقاط التالية:

¹ حصران نسرین -فاسي خديجة، المرجع السابق.

² حصران نسرین -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص115.

1) المنازعات بين الملتمزم و العمال :

إن العمال العاملين في المرفق العام المدار بأسلوب الإمتيازهم خاضعين للقانون الخاص لأنهم تربطهم علاقة مدنية ويشغلون مركزا قانونيا تعاقديا مع الملتمزم، لهذا يختص القضاء العادي في منازعاتهم مع الملتمزم بالفصل فيها وفق الأحكام وقواعد قانون العمل .

2) المنازعات بين الملتمزم والمنتفعين :

كأصل عام يعود إختصاص الفصل في المنازعات التي تشوب بين صاحب الإلتزام والمنتفعين من خدمات المرفق العام للقضاء العادي، لإنتقاء شرط وجود الشخص العام وفي كلا الطرفين وذلك تطبيقا للمعيار العضوي، لكن هذا لا يمنع أن يكون إختصاص القضاء الإداري إذا ما كان صاحب الإلتزام هو شخص من أشخاص القانون العام .

3) المنازعات بين الملتمزم والغير :

إن علاقات التي تحكم معاملات بين الملتمزم والغير علاقات عقدية، مدنية وتجارية، وذلك من أجل تلبية حاجات الجماعة وكذا الوفاء بالإلتزامات، مما يؤدي الى ظهور خلافات بين الطرفين وفي هذه الحالة يعتبر القضاء العادي هو المختص في المنازعات العادية بين الطرفين (الملتمزم صاحب الإمتياز والغير)¹.

كما يختص القضاء العادي في النظر في الدعاوى المتعلقة بتجاوزات بعض مؤسسات العرقية والتسيير حافظة العقار الإقتصادي من قبل بعض المؤسسات العديد من المخالفات والتعقيدات، وهذه القضايا يختص بها في أغلب الأحيان القضاء العادي بالنظر الى أطراف النزاع كالدعاوى المرفوعة من قبل المستثمر على الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري يختص بالفصل فيها القضاء العادي ذلك أن هذه الوكالات هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجارى،¹ وهذا ما أكد قرار المحكمة العليا المؤرخ في 30 أبريل 1995 من المقرر قانونا بالمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الخاص لتنظيم وتسيير الوكالات العقارية المحلية فإن هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجارى،

¹ قدارة فوزية، المرجع السابق، ص575.

إذا تمسك حساباتها على الشكل تجاري طبقاً للأمر 35-75 فإن القاضي الإداري غير مختص للبحث في النزاع الذي يكون هذه المؤسسة طرفاً فيه¹.

وأشير أن المشرع الجزائري في 28 ديسمبر 2023 إستحدث الوكالات الوطنية للعقار الصناعي، السياحي، والحضري بموجب المراسيم التنفيذية الصادرة في 30 ديسمبر 2023، وهذه الوكالات هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإن القضاء العادي هو الذي يختص في المنازعات الذي يرفعها المستثمر عليها².

كما يختص القضاء العادي في كل الدعاوى المتعلقة ببحث الإنتفاع والتي تتعلق بإستغلال ولإستعمال العقار محل الإمتياز سواء كانت هذه الدعاوى متعلقة بأصل الحق أو بإتخاذ أي إجراء استعجالي يدخل في نطاق إختصاص القضاء الإستعجالي العادي³.

الفرع الثاني : الطرق البديلة (الرضائية) لتسوية منازعات العقار الإقتصادي:

من عيوب إجراءات التقاضي على مستوى جهتين القضاء العادي والقضاء الإداري هو البطء طول آجال الفصل في القضايا مما زاد في حجم وتراكم الملفات كما أثر سلباً على دور الجهاز القضائي في القيام بالدور المستند إليه وعلى قدرته في تحقيق العدالة. لذلك إستحدث المشرع الجزائري الطرق البديلة لحل النزاع وتتمثل في الصلح و الوساطة والتحكيم، وكان الغرض منها هو نكريي رغبة وإرادة الأطراف في اختيار الطريقة المناسبة لتسوية الخلاف، وتقادي الإجراءات القضائية المعقدة وكسب الوقت بإختصار أمد الخصومة والفصل فيها بسرعة، و عليه سنتطرق الى الصلح الوساطة ثم التحكيم.

أولاً: الصلح:

الصلح هو إجراء الودي لحل النزعات المدينة الى جانب الطرق المعروفة كتحكيم و الوساطة الا أن المشرع الجزائري قد أعاد بلورته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، حيث نقله

¹ لكل مخلوف، المرجع السابق، ص289.

² قرار المحكمة العليا بتاريخ 30 أبريل 1995 رقم 130988، مجلة القضائية لسنة 1905، عدد 01، ص 183، نقلا عن لكل مخلوف، نفس المرجع السابق، ص289.

³ لكل مخلوف، مرجع نفسه، ص284.

من طابعه الموضوعي الذي كان يتم به القانون السابق الى الطابع الجزائي وبين سبب ممارسته حتى في القضاء الإداري.

والصلح له صورتان هما الأولى هو صلح القضائي ونقصد به طريق إجرائي مستحدث نظمه المشرع الجزائري في الباب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الصلح الغير القضائي وهو الذي يقع خارج دائرة القضاء ودون الحاجة لرفع دعوى القضائية¹.

وعرفته المادة 459 من القانون المدني: " هو عقد ينهي به الطرفان نزاع قائما أو يتوقعان به نزاع محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منها على وجه التنازل عن حقه بإستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو بالنظام العام"².

وعرف الصلح بأنه عقد بين الطرفين يقدم كل واحد للطرف آخر المسائل الموضوع الخلاف موضوع الصلح قصد توقي نزاع محتمل الوقوع أو وضع حد لنزاع قائم وهو من العقود الرضائية الملزمة الطرفين³.

وجاء في المادة 990 من القانون رقم 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه : "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا، او بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة"⁴.

أما المادة 991 من القانون رقم 08-09 فجاءت ب: " تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراهما القاضي مناسبين مالم يوجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك"⁵.

ومن خلال تحليل هذه المواد نجد أن المشرع الجزائري قد عرف الصلح في المادة 459 من القانون المدني، كما أنه وضع إجراءات الصلح في القانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أسند الصلح الى القاضي في جميع مراحل الدعوى، أو يكون الصلح تلقائيا بين الأطراف.

¹ قدارة فوزية، المرجع السابق، ص576.

² المادة 459 من قانون المدني رقم 07-05 ، المرجع السابق.

³ د.شريفة ولد شيخ، الطرق البديلة لحل النزاعات محاضر الصلح و الوساطة كالسندات تنفيذية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة نقدية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو(الجزائر)،دون سنة، ص 93.

⁴ المادة 990 من القانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁵ المادة 991 من القانون 08-09 ، مرجع نفسه.

فبالنسبة للقضاء العادي فقد جاء في نص المادة رقم 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه: "يثبت الصلح في محضر موقع من طرف الخصوم وللقاضي و أمين الضابط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية"¹.

ويتضح من خلال تحليل المادة أن القضاء العادي يتولى اثبات الصلح وذلك في محضر موقع من طرف الخصوم وللقاضي وأمين الضبط، ويودع هذا المحضر لدى أمانة الضبط ومن هنا يعتبر محضر الصلح سنظا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط وبعد التوقيع عليه من الخصوم وللقاضي و أمين الضابط.

أما بالنسبة للقضاء الإداري فيجوز إجراء الصلح سواء كان على مستوى المحكمة الإدارية أو المجلس ويتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم وذلك بعد موافقة الخصوم². وفي حالة تحقق الصلح يقوم رئيس تشكيلة الحكم بتحرير محضرا يبين فيه ماتم الإتفاق و عليه يأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي الطعن، كما أنه لا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات الذي تظلفب إختصاصها³.

وقد أجاز المشرع الجزائري الصلحة في إطار القضاء الإداري لا يكون الا في القضاء الكامل⁴ ومعناه أنه يجوز الصلح في دعاوى فسخ العقود الإمتياز التي تكتسي الصفة الإدارية وتكون الإدارة طرفا فيها، وجواز الصلح في دعاوى المستفيد لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة والتي قد تمص بالمصلحة المستثمر والتعوي المناسب للضرر، لكن لايجوز الصلح في دعاوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر للإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم مشروعية، كما تستبعد الصلح في الدعاوى الإستعجالية⁵.

¹ المادة 992 من قانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² أنظر المادة 971-972 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

³ أنظر المادة 973-974 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 970 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

⁵ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 117-118.

ثانيا: الوساطة:

تعرف الوساطة على أنها أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل النزاعات، يقوم على ايجاد حل ودي للنزاع خارج مرافق القضاء عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد¹.

كما جاء تعريف آخر الوساطة بأنها تعتبر كل الجهد الذي يقوم به الطرف الثالث مستقل عن أطراف النزاع الرئيسي والثانوي، ويتم بالحيادة لمساعدة الأطراف في إدارة حل النزاع². وتستند الوساطة الى شخص طبيعي أو الى جمعية، فإذا كانت جمعية يتولى رئيسها بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء بإسمها ويحظر القاضي³، أما اذا كان شخص طبيعي هو المكلف بالوساطة، فيجب ان يكون من الأشخاص المعترف لهم يحسن السلوك والإستقامة وأن تتوفر فيهم الشروط الآتية :

- ألا يكون قد تعرض الى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف وألا يكون منع من حقوقه المدنية.
- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.
- أن يكون مؤهلا النظر في المنازعات المعروضة عليه⁴.

كما يقوم القاضي بتعيين وسيط وبذلك بعد أخذ موافقة الخصوم، وتحديد الأجل الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته و تاريخ رجوع القضية الى الجاية⁵. كما يجب ان لا تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة (03) أشهر، يمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الإقتضاء، وبعد موافقة الخصوم، أي أنه يمكن أن تكون مدة الوساطة ستة (06) أشهر ذلك إستثناءا في حالة طلب الوسيط بتمديد المدة⁶.

¹ رياحي سعاد-حريد سامية، الطرق البديلة لحل المنازعات الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية (مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون) تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1995 قالمة، 2022/2/22، ص 22.

² حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 118.

³ أنظر المادة 997 من قانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 998 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

⁵ أنظر المادة 999 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

⁶ أنظر المادة 996 من قانون 08-09 ، مرجع نفسه.

ويمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة، بطلب من الوسيط أو من الخصوم كما يمكن له إنهاء الوساطة تلقائياً عندما يتبين له استحالة السير الحسن للإجراءات الوساطة¹. و في حالة أنهى الوسيط لمهمته يخبر القاضي كتابياً بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه، و في حالة الإتفاق يحزر وسيط محضراً يتضمن محتوى الإتفاق ويوقعه والخصوم وبعدها ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ محدد لها² ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الإتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الإتفاق سنداً تنفيذياً³.

ثالثاً: التحكيم

يعد التحكيم إحدى وسائل لفض المنازعات وهو طريق الإستثنائي يلجأ إليه الخصوم لحل النزاع دون المحكمة المختصة، وهو وسيلة قديمة إلا أن أهميته برزت أكثر بعد إنشاء الأمم المتحدة لسنة 1945.

ويلعب التحكيم دور كبير في مجال الإستثمار خاصة في ايجاد الحل لنزاعات الناشئة عن علاقات دولية ومنازعات التي تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة كرفت ويوصف بالفضاء الخاص⁴.

وبناء على ذلك سنتطرق الى التعريف التحكيم وصوره وإجراءاته

1) تعريف التحكيم :

أ) التحكيم لغة:

التحكيم اللغة يأتي من مصدر (حكم) من باب التفعيل، وحكمه في الأمر ان فوض إليه الحكم فيه ويقال حكمتا فلانت بيننا أي أجزا حكموه بيننا وحكمته في الأمر فاحتكم أي جاز حكموه⁵.

¹ أنظر المادة 1002 من قانون 08-09، المرجع السابق.

² أنظر المادة 1003 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

³ أنظر المادة 1004 من قانون 08-09، مرجع نفسه.

⁴ حصران نسرین -فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 120

⁵ رباحي سعاد - حريد سامية، الطرق البديلة لحل المنازعات الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية (مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون) تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمه،

(ب) التحكيم اصطلاحا :

إختيار ذوي الشأن شخصا أو أكثر الحكم فيما تنازعوا فيه دون أن يكون للمحكمة ولاية للقضاء بينهما.¹

قال الله تعالى في سورة النساء: { فَلَا وَرَبِّكَ لَا يُؤْمِنُونَ حَتَّىٰ يُحَكِّمُوكَ فِيمَا شَجَرَ بَيْنَهُمْ ثُمَّ لَا يَجِدُوا فِيْٓ أَنفُسِهِمْ حَرَجًا مِّمَّا قَضَيْتَ وَيُسَلِّمُوا تَسْلِيمًا }²

(2) تعريف قانوني التحكيم:

سنتطرق التحكيم كل من الفقه و التشريع والقضاء:

(أ)التعريف التشريعي:

لم يعرف المشرع الجزائري من خلال نصوصه القانونية نظام التحكيم حيث إكتفى بإبراز عناصره وخصائصه ونص عليه في المواد التالية، المادة 1006 من قانون الإجراءات والمدنية والإدارية: " يمكن لكل الشخص اللجوء الى التحكيم في حقوق التي له مطلق التصرف فيها . ولا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم . ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقات الإقتصادية أو الدولية أو في إطار الصفقات العمومية"³.

(ب) التعريف الفقه:

إختلف الفقه في تعريف التحكيم عرفه البعض بأنه نظام للقضاء الخاص تقض فيه خصومة معينة عن إختصاص القضاء العادي ويعهد بها الى أشخاص يختارون عن طريق القضاء العام.

(ج) التعريف القضائي :

لم يورد ضمن الإجتهد القضائي الجزائري تعريفا للتحكيم على غرار القضاء الفرنسي والمصري :

¹ حصران نسرين -فاسي خديجة، مرجع نفسه، ص12

² سورة النساء الآية رقم 64

³ المادة 1006 من القانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

•عرفته محكمة النقض المصرية بأنه : " طريق إستثنائي لفض الخصومات قوامه الخروج على طريق التقاضي العادية، وما تكفله من ضمانات، ومن تم فهو مقصور حتما على ما تتعرف ارادة المحكمتين الى عرضه على هيئة التحكيم".

•عرفه مجلس الدولة الفرنسي بأنه : " يتمثل في سلطة القرار التي يعترف بها لطرف ثالث والتسليم بصفة قضائية لقرار المحكمة"¹.

3) صور إتفاقية التحكيم:

تتمثل الصور اتفاقية التحكيم في صورتين هما :

أ)الصورة الأول : شرط التحكيم

شرط التحكيم هو الإتفاق الذي يلزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوق متاحة بمفهوم المادة 1006 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية، لعرض النزاعات التي قد تثار بشأن هذا العقد على التحكيم².

ويتبث شرط التحكيم تحت طائلة البطلان بكتابة في الإتفاقية الأصلية أو في الوثيقة التي تستند إليها، ويجب أن يتضمن شرط التحكيم تعيين المحكم أو المحكمين أو تحديد كيفية تعيينهم³. فإذا اعترضت صعوبة أثناء تشكيل محكمة التحكيم بفعل أحد الأطراف أو بمناسبة تنفيذ الإجراءات تعيين المحكم أو المحكمين، يقوم رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها محل إبرام العقد أو محل وتنفيذ بتعيين المحكم أو المحكمة⁴.

أما اذا كان شرط التحكيم باطلا كإنعدام تعيين المحكم أو المحكمين أو غياب تحديد كيفية تعيين الحكم أو المحكمين أو غير كاف لتشكيل المحكمة التحكيم، يعاين رئيس المحكمة المحكمة ذلك ويصرح ألا وجه للتعيين⁵.

¹ رباحي سعاد - حريد سامية، المرجع السابق، ص 41 - 42 - 43.

² المادة 1007 من القانون 08-09، مرجع نفسه.

³ المادة 1008 من القانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴ المادة 1009 فقرة 01 من القانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع نفسه.

⁵ المادة 1009 فقرة 02 من القانون نفسه.

(ب) الصورة الثانية: إتفاق التحكيم

إتفاق التحكيم هو الإتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه نزاع سبق نشوؤه على التحكيم¹، فإتفاق التحكيم حينئذ، يتعلق بنزاع فعلم يرتب في شأنه الخصوم تجنب اللجوء الى القضاء وليس حول نزاع محتمل كما هو الحال بالنسبة بشرط التحكيم².

كما يجوز للأطراف الإتفاق على التحكيم حتى أثناء سريان الخصومة أمام الجهة القضائية وتتمثل شروط اتفاق التحكيم مايلي :

- أن يحصل الإتفاق على التحكيم كتابيا.
- يجب أن يتضمن التحكيم موضوع النزاع وأسماء المحكمين أو كيفية تعيينهم³.
- وإذا رفض المحكم المعين القيام بالمهمة المسندة اليه يستبدل بغيره بأمر من طرف رئيس المحكمة المختصة⁴.

(4) إجراءات التحكيم :

- محكمة التحكيم تكون بتشكيلة فردية⁵.
- يتضمن اتفاق التحكيم موضوع النزاع أسماء المحكمين، كيفية تعيينهم وذلك تحت طائلة البطلان⁶.
- تحدد مهمة المحكمين لمدة أربعة (04) أشهر تبدأ من تاريخ تعيينهم، ويمكن تمديد الأجل من طرف رئيس المحكمة المختصة⁷.
- يطبق المحكمين قواعد القانون للفصل في النزاع⁸.
- الأجل المقررة أمام الجهات القضائية تطبق على الخصومة التحكيمية⁹.

¹ المادة 1011 من القانون نفسه.

² رباح سعاد - حريد سامية، المرجع السابق، ص 45.

³ المادة 1012 فقرة 01 من القانون نفسه.

⁴ المادة 1012 فقرة 02 من القانون.

⁵ أنظر المادة 1017 من القانون نفسه.

⁶ أنظر لمادة 1012 فقرة 02 القانون 08-09 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁷ أنظر المادة 1018 من قانون نفسه.

⁸ أنظر المادة 1023 من قانون نفسه.

⁹ أنظر المادة 1019 من قانون نفسه.

- يرفع الإستئناف في أحكام أجل شهرين من تاريخ النطق به أمام المجلس القضائي الذي صدر في دائرة إختصته حكم التحكيم¹.
- إيداع أصل حكم التحكيم لدى أمانة الضبط المحكمة مع دفع الرسوم².
- تسلم النسخة الرسمية الممهورة بالصيغة التنفيذية من رئيس المحكمة في حالة رفض التنفيذ يمكن الإستئناف أمام المجلس القضائي في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ الرفض³.

وبإستقرار المادة 31 من الدستور الجزائري لسنة 1996 التي جاءت فيما لي: "تعمل الجزائر من أجل دعم التعاوني الدولي وتنمية العلاقات الودية بين الدول على أساس المساواة والمصلحة المتبادلة، ودعم التدخل في الشؤون الداخلية، وتبني مبادئ ميثاق الأمم المتحدة وأهدافه"⁴. من خلال المادة تجد أن الهدف منها هو يتجسد في فكرة التحكيم لأنها وسيلة سلمية لتسوية المنازعات بطريقة وظيفية.

و عليه فإن الإتفاقيات المنظمة للتحكيم والمصادقة عليها من قبل الجزائر تكسب الطابع الإلزام طبقا لما جاءت به المادة رقم 105 من الدستور جاء فيها: "المعاهدات التي يصادق عليها رئيس الجمهورية حسب المنصوص عليها في الدستور، تسمو على القانون"⁵.

عند محاولة تطبيق مضمون هذه النصوص على المنازعات الناتجة عن عقود إستغلال العقار الإقتصادي المتمثلة في عنصر أجنبي، نجد أن الإختصاص يؤول الى للمحاكم الوطنية، لأن حسب ماجاءت به المادة 975 من القانون رقم 08-09 متضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت مايلي: "لا يجوز للأشخاص الذكورة في المادة 800 أن تجري تحكيما

¹ أنظر المادة 1033 من قانون نفسه.

² أنظر المادة 1035 من قانون نفسه.

³ أنظر المادة 1035 فقرة 02 من قانون نفسه.

⁴ المادة 31 من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس سنة 2016 يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية العدد 14 مؤرخة في 07 مارس 2016.

⁵ المادة 150 من الدستور الجزائري لسنة 2016 بموجب قانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية العدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

الا في الحالات الواردة في الإتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر في مادة الصفقات العمومية¹.

وأكد المشرع هذا الحكم في المادة 1006 من قانون 08-09، ملاحظة أن المشرع الجزائري أقصى الأشخاص المعنوية العامة من اللجوء الى التحكيم الا في المجال الإستثنائي وهو الصفقات العمومية وانطلاقا من المادة 800 منه نجد أن كافة العقود التي تبرمها الدولة أو الولاية، البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة الإدارية².

في إطار العلاقات الإقتصادية يفهم أنه يشمل كل ما هو مرتبط بالبضائع وحركة رؤوس الأموال³. وهذا ماجاءت به المادة 1039 من نفس القانون رقم 08-09: "يعد التحكيم دوليا ... التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الإقتصادية لدولتين على الأقل". وبالتالي المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي الخاص. بعقد الإمتياز، التي تكون الدولة أو أحد أطرافها في العلاقة التعاقدية مع الأجنبي، هي تتعدى البعد التجاري والإقتصادي الدولي لأنه يدخل هذه العلاقة عقار الدولة المستضيفة للإستثمارات هذا ما يكرس مبدأ الوطنية⁴.

واضافة الى قاعدة الإستثمار 49% الممنوحة الى الطرق الأجنبي و51% لصالح الطرف الجزائري تجعل الإختصاص للقانون الجزائري⁵.

ويعتبر التحكيم كضمان للتشجيع على الإستثمار لأن المستثمر يسعى الى إستثمار أمواله الدولة من خلال بحثه عن الضمانات التي تعطيه أكبر قدر من الأمان والأطمئنان، وبالتالي فإن المستثمر يشترط على الدولة المضيفة في حالة قيام نزاع في المستقبل فإنه يعرض على هيئة تحكيمية، كما أن الدولة تهدف الى جاب رؤوس الأموال الأجنبية عن طريق التشجيع على الإستثمار من خلال عدة الطرق منها منحها العقار الموجه للإستثمار عن طريق إبرام عقود الإمتياز، وفي هذه الحالة يعتبر التحكيم كضمان لتشجيع المستثمرين لمضي قدما لإنجاز مشاريع الإستثمارية.

¹ أنظر المادة 975 من قانون 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² أنظر المادة 1006 من قانون نفسه.

³ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 363.

⁴ أنظر المادة 1039 من قانون نفسه.

⁵ القانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

أما في حالة غياب هذه الضمانة فقد تؤدي الى عدم التحمس المستثمرين الى الإستثمار في الدولة نظرا لعدم قناعتهم بمختلف الضمانات الممنوحة في غياب ضمانات اللجوء الى التحكيم، وبالتالي فما على الدول خاصة الدول النامية سوى القبول بالتحكيم كضمان للمستثمرين خاصة الذين يحملون جنسية أجنبية حتى تشجع على جلب رؤوس الأموال الأجنبية¹، وفي الجزائر فإن ماجاء به التشريع في هذا الشأن منصوص عليه في القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار ويظهر جليا في المادة 24 منه التي تنص على أنه في حالة وجود إتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين للإتفاق على تحكيم خاص².

¹ حريد أحمد، مبررات اللجوء الى التحكيم لتسوية منازعات عقود الإستثمار، مجلة العلوم القانونية و الإجتماعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس (الجزائر)، 2022/03/01، ص1641.

² أنظر المادة 24 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار، المرجع السابق.

خاتمة الفصل الثاني:

على ضوء ما تم التطرق اليه يمكن القول أن المشرع الجزائري فقد إعتد سابقا على طريقتين للإستغلال العقار الموجه للإستثمار، طريقة التنازل التي أخذ بها من فترة 1973 الى سنة 1993، وطريق عقد الإمتياز التي إستقر عليه حاليا في إستغلال العقار الإقتصادي ويعد عقد إيجار من الخاص، الا أنه لم يسلم من التعديلات.

وقد تنور عن العقد الإمتياز عدة منازعات متعلقة بإستغلال العقار الإقتصادي والتي تنتج عن قرار منح العقد، أو سحبه أو فسخه، ويتم الفصل في هذه المنازعات إما عن طريق القضاء الإداري، أو القضاء العادي، كما أنه يمكن اللجوء الى الطرق البديلة لحل النزاع المتمثلة في: الوساطة، الصلح والتحكيم.

خاتمة

خاتمة:

ختاما لما تم عرضه في دراستنا، يمكن القول أن المشرع الجزائري ساهمة في تشجيع الاستثمار و تطوير التنمية الاقتصادية من خلال تعامله مع الملكية العقارية معاملة مختلفة، فقام بوضع عدة أنظمة عقارية الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية منها : عقار الصناعي، سياحي، حضري، و بالتالي كل هذه العقارات جعلها المشرع تنصب في نطاق واحد ألا وهو عقار الإقتصادي الذي يعتبر مكمل للإستثمار وهو مفتاح أو له، وكذلك يساهم العقار الإقتصادي في إعادة توزيع الثروة من الجديد وتحريك عجلة الإقتصاد الوطني، اذا أنه يختلف عن بقية الأنظمة الأخرى من حيث حافظاته، ومؤسسات مسيرة ومنظمة له، وأساليب استغلاله، والمنازعات المترتبة عنه، وبالتالي تبني الدولة الجزائرية النظام العقار الإقتصادي يعد قفزة نوعية في تفعيل وتجسيد التنمية الاقتصادية، وكذلك جذب المستثمر الوطني والأجنبي ،و تبني النظام الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل والذي يعمل على الإحتفاظ بأملام الدولة ويعتبر وسيلة أساسية للإستغلال العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

إن حديث عن دور النظام القانوني للعقار الإقتصادي في مجال التنمية الاقتصادية تتطلب منا توصل الى النتائج التالية :

- رغم الأهمية الذي يكتسبها العقار الإقتصادي في تجسيد المشاريع الإستثمارية ومساهمتها في تطوير الاقتصاد الوطني، إلا أن المشرع لم يضم العقار الفلاحي ضمن الحافظة العقارية للعقار الإقتصادي واكتفى فقط بذكر العقار الصناعي، السياحي، والحضري .
- لتسيير وتنظيم أوعية العقارية للعقار الإقتصادي وضع المشرع عدة نصوص قانونية وتنظيمية تطرقت لبيان العقارات التي تدخل في حدود ومعالق العقار الإقتصادي حيث شملت عدة أنواع وتقسيمات، كما إستبعد الأراضي عن نطاق العقار الإقتصادي منها الأراضي الفلاحية، والأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية وغيرها الذي ذكرت في نص المادة 03 من القانون 17-23
- إعتد المشرع الجزائري على عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الإقتصادي الذي كان في البداية عقد إمتياز الغير القابل للتحويل الى تنازل وفي سنة 2008 إستقر

- على نظام إستغلال وحيد المتمثل في عقد الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل.
- يمنح عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي بصيغة التراضي بموجب عقد الإداري الذي كان سابقا يمنح عن طريق التراضي و أخرى عن طريق المزاد العلني، واستقر المشرع على الصيغة التراضي في منح عقد الإمتياز.
 - أوكلت مهمة منح عقد الإمتياز الى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار التي تعتبر جهاز يختص بدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين وذا الأجانب في تفعيل مشاريعهم.
 - حصص المشرع الجزائري عدة أجهزة تقوم على توفير وتهيئة وتسيير حافظة العقار الإقتصادي ومنها تدخل في نطاق عقار الصناعي والسياحي والحضري ونسك منها : الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، مديرية أملاك الدولة، الوكالة الوطنية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، التي توزعت عبر الجامعات المحلية والإدارية والمؤسسات العمومية.
 - لتسيير الحسن لحافظة العقار الإقتصادي إستحدث المشرع الجزائري في سنة 2023 وكالات الوطنية العقارات (الصناعي، السياحي، الحضري) التي تتكفل بتهيئة وتنظيم الحافظة العقار الإقتصادي.
 - تبني الدولة الجزائرية لعقد الإمتياز الذي يمنح بالتراضي لإستغلال العقار الإقتصادي وانفرادها بوضع شروط وبنود العقد نجدها سارت في إتجاه عقد الإذعان، وذلك للمحافظة على الأوغية العقاري من الإستنزاف.
 - يخول الإمتياز العقار الإقتصادي الى تنازل بطلب من المستفيد من الإمتياز وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط تحددها الجهة المانحة للإمتياز
 - تقليص المشرع الجزائري من إجراءات الحصول على العقار الإقتصادي من خلال إعتماده على صيغة التراضي في منح العقار بدلا من اللجوء الى المنافسة ذلك أن إجراءات المزاد العلني امر بالعديد من الإجراءات التي تعطل الوصول الى العقار الإقتصادي بسرعة ومرونة.

- أن المشرع الجزائري ترك مجال في منح الإمتياز لإستغلال الشواطئ السياحية عن طريق إعلان بالمزايدة في إطار إستغلال العقار السياحي.
- إعتقاد المشرع على الرقمة لمعالجة الملفات الخاصة بالإستثمار في العقار الإقتصادي التي تدعى منصة الرقمية للمستثمر، ساعدت المستثمر من توفير من وقت وجهد سواء على المستثمرين أو على الهيئة المانحة للإمتياز.
- كما أن المشرع الجزائري، قد يخرج القضاء الإداري الفصل في النزاعات المتعلقة بإستغلال العقار الإقتصادي كأصل، والقضاء العادي كإستثناء، وكذلك الطرق البديلة الرضائية منها الصلح والوساطة التي اتى بها التعديل الجديد للقانون للإجراءات المدنية والإدارية ، والتحكيم الذي يسهل على المستثمر الأجنبي كون الدولة الجزائرية مصادقة على الإتفاقيات الدولية لتحكيم.

من خلال النتائج السابقة الذكر قد توصلنا الى جملة التوصيات أهمها :

- ضرورة جعل العقار الفلاحي ضمن نطاق العقار الإقتصادي.
- جميع كافة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الإقتصادي في تقنين يسمى بقانون العقار الإقتصادي، مثل قانون الإستثمار وذلك لحماية العقار الإقتصادي وتسهيل الأمر امام المستثمرين.
- نظرا الى التغيرات الفجائية في التشريع الوطني خاصة بما يتعلق بالإستثمار لابد من تهيئة مناخ قانوني ملائم حتى يعطي الثقة والأمان للمستثمرين الأجانب.
- على المشرع النظر في آجال وكيفيات التبليغ فيما يخص إيداع المستثمرين من ناحية قبولهم أو رفضهم الى جانب حالات الفسخ، والإسقاط وكيفية التجديد للعقد للإمتياز بعدا إنقضاء المدة 33 سنة.
- ضرورة إنشاء محاكم إستثمارية في الجزائر كطريقة بديلة للفصل في منازعات عقد الإمتياز عن العقار الإقتصادي قصد التكفل بالقضايا العالقة والتعجيل بإنهاء جميع المنازعات والتي تواجه المستثمرين.

- الحاجة إلى قضاة متخصصين للفصل في منازعات الإستثمارية بصفة عامة ومنازعات عقود الإمتياز بصفة خاصة، وذلك بتعديل إختصاص الأقطاب المتخصصة وإطلاق عليها تسمية للمحاكم الإستثمارية أو الأقطاب الإستثمارية وتحويلها إختصاص الفصل في منازعات الإستثمار سواء تلك التي يختص بها القضاء الإداري أو القضاء العادي أو الإستعجالي وتزويدها بقضاة متخصصين في قانون الأعمال.

قائمة المصادر والعراجع

قائمة المصادر والمراجع :

ا. قائمة المصادر:

أولا : القرآن الكريم

ثانيا : دساتير :

- 1.دستور لسنة 1996، بموجب مرسوم رئاسي 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، المصادق عليه بإستفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، جريدة رسمية العدد 76.
- 2.دستور سنة 2016، بموجب قانون 16-01 المؤرخ في 07 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية العدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016.

ثالثا : المعاجم :

- 1.مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، 2005.

اا. قائمة المراجع باللغة العربية:

أولا : النصوص التشريعية :

1.القوانين :

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 50 لسنة 1990.
2. القانون رقم 01-20 مؤرخ في 20 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة رسمية العدد 77، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
3. القانون رقم 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية العدد 34، المؤرخة في 14 مايو 2002.
4. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.
5. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، جريدة رسمية، العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.

6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.
7. القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008 معدل ومتمم.
8. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط التربية العقارية، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011.
9. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 مايو 2022 يتعلق بالإستثمار، جريدة رسمية العدد 50، المؤرخة في 28 يونيو 2022.
10. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع الإستثمارية، جريدة رسمية العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

2. الأوامر :

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 58، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
2. الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، جريدة رسمية العدد 47، المؤرخة في 22 أوت 2001.

3. المراسيم :

أ- المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 1 مارس 1993، معدل ومتمم، يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية العدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993.
2. المرسوم التشريعي رقم 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية العدد 88، المؤرخة في 30 ديسمبر 1994.

ب- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية العدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1984.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفيات تحديد مناطق واجب ترقيتها، جريدة رسمية، العدد 44، المؤرخة في 25 سبتمبر 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمناطق الحرة، جريدة رسمية العدد 97، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
4. المرسوم التنفيذي رقم 02-314، المؤرخ في 14 أكتوبر 2002 معدل ومتمم، متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 68، المؤرخة في 16 أكتوبر 2002.
5. المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية العدد 17، المؤرخة في 25 مارس 2012.
6. المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وسيرها، جريدة رسمية العدد 16، المؤرخة في 08 مارس 2017.
7. المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة المجلس الإستثمار وسيره، جريدة رسمية العدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.
8. المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع الإستثمارية والقابل لمنح الإمتياز، جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
9. المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع الإستثمارية، جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
10. المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
11. المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

12. المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها و سيرها، جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

4- القرارات:

1. قرار المحكمة العليا بتاريخ 30 أبريل 1995 رقم 130988، مجلة القضائية لسنة 1905، عدد 18.

ثانيا : المؤلفات باللغة العربية :

1-الكتب :

1. جيمس بلاكورد، ترجمة أشرف محمود اسماعيل، الموجز في النظرية الإقتصادية، دار زهران للنشر والتوزيع، 2005.

2. عجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

3. مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرفق العام (الإمّياز-الشركات المختلطة)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2009.

4. ألبرت سرحان وآخرون، القانون الإدارب الخاص، الطبعة الأولى، المنشورات الحلبي الحقوقية، 2010

5. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين ميلة (الجزائر)، 2010.

6. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هوما للنشر والتوزيع، 2013.

7. أ.يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2015.

8. حميدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2017.

9. كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

10. د.محمودي عبد العزيز، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيل الأفكار، الطبعة الأولى، الجزائر، جويلية 2019.

11. د.خوادجية سميحة حنان، عقد الإمتياز كألية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار الصناعي،

12. عمر غول، عقد الإمتياز البلدي في القانون الجزائري، النشر الجامعي الجديد، تلمسان (الجزائر)، 2021.
13. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة عن الإنتفاع بالشيء (الإيجار و العارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار الحياء الثرات العربي، بيروت لبنان، دون سنة.

2- الرسائل :

أ) اطروحات الدكتوراه :

1. موسى سعداوي، دور الخصوصية في التنمية الاقتصادية - حالة الجزائر، اطروحة دكتوراه، فرع تخطيط اقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007.
2. شايب باشا كريمة، الأليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر (اطروحة دكتوراه)، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013.
3. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014
4. لكل مخلوف، عقد الإمتياز في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2018/2017.

ب) مذكرة ماجيستر :

1. صالح خميلي، الإستثمار في المناطق الحرة، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم قانون الأعمال، عنابة، 2001/200.
2. أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للإستثمار (مذكرة ماجيستر) جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، تخصص قانون أعمال، البليدة، 2010 (غير منشورة).
3. بلبل سمير، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر (مذكرة ماجيستر)،التخصص قانون عقاري، جامعة سعد دخلب، كلية الحقوق، البليدة، جوان 2012.

4. قنصاب عثمان، التنمية السياحية المستدامة بالجزائر مع التركيز على السواحل المستغانمية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص " التهيئة العمرانية والإقليمية"، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران، 2014/2013.

5. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري)، كلية الحقوق، جامعة 01، الجزائر، 2015/2014.

ج) مذكرة الماستر :

1. حبارة توفيق، النظام القانوني للوالي في ظل قانون الولاية 07/12، مذكرة لنيل شهادة الماستر للعلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي موباح، ورقلة، السنة 2013/2012.

2. سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للإستكمال متطلبات ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة 2015/2014.

3. بوملخ سليم ، بوفلفل خالد، النظام القانوني للوالي في ظل قانون 07/12، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص منازعات ادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة 2017/2016

4. حصران نسرین و فاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الخاص (قانون الأعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة 2019/2018

5. بن عرفة رشاد وقادري طارق، النظام القانوني للوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 77/20، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة 2021/2020.

6. بن زغبة أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2022/2012.

7. رباحي سعاد و حريد سامية، الطرق البديلة لحل المنازعات الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكر مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2022/2021.

(3) المجالات والملتقيات :

1. أ.بلكعيبات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 23، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، سوق أهراس، 03-11-2011.

2. د.شريفة ولد شيخ، الطرق البديلة لحل النزاعات محاضر الصلح، والوساطة كالسندات تنفيذية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة نقدية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 31-12-2012.

2. د.حيتالة معمر و د.حميدي فاطيمة، العقار الإقتصادي في الجزائر - واقع وأفاق، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد الخامس 05، جوان 2015.

3. عدة بوهدة محمد (طالب دكتوراه)، القضاء الإداري صاحب الإختصاص في منازعات عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 04، العدد 04، جامعة محمد بن أحمد وهران 02، 07-06-2016

4. محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الإقتصادي للإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، 30-06-2018.

5. د.شامي أحمد و د.عجالي بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحية كآلية بتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 04، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 23-06-2019

6. د.مصباح فتيحة نسرين، المدن الجديدة في الجزائر.... أي مقومات للأسياسيات "دراسة مقارنة"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، جامعة سيدي بلعباس، 27-9-2019.

7. النووي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عنتر ثليجي الأغواط، السنة 2019.

8. د. محمد بوخريص، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية المستدامة للعقار السياحي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، 15-01-2020.
9. بن ويس أحمد، حقوق والإلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة، 30-06-2020
10. فاطمة الزهراء و زهدور أشواق، إختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الإمتياز العقار الصناعي الموجه للإستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، جامعة وهران 02، 07-06-2021
11. قدارة فوزية، منازعات عقد الإمتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة جامعة أحمد دراية ادرار، 08-07-2021.
12. بن هلال ندير، المركز القانوني للمجلس الوطني للإستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، مجلة الدراسات حول فعالية القاعدة القانونية، المجلد 05، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 24-11-2021.
13. لدرع نبيلة، الشمالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الإستثمار، مجلة حوليات، جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد 03، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، 26 سبتمبر 2021.
14. بوعافية سمير و بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (AAPI) في دعم وترقية الإستثمار - دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزية لولاية برج بوعريج -، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 06، العدد 02، جامعة الجزائر، 31-12-2022
15. صافة خيرة، تصنيف حافظة العقار الصناعي، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، الملحقة السوقر لجامعة ابن خلدون تيارت، 2023.
16. أ.بن عزوق منير و أ.مزاري مسعودة، العقار الإقتصادي كألية لتشجيع الإستثمار واستراتيجية لتوزيع الإقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحقة الجامعية قصر الشلالة، 30-03-2023.

17. أ.د. اقلولي محمد، عن دور المجلس الوطني للإستثمار، مقالة المجلس الوطني للإستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، (دون سنة).

(3) ملتقيات ومحاضرات :

1. د. أحاول علي، مدخل الإقتصاد، سلسلة محاضرات في مقياس، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية، جامعة سيدي بلعباس، 2016-2017.

2. خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، قسنطينة 01، 2015-2016.

3. مقالاتي مونة، العقار الصناعي كألية لتشجيع الإستثمار، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان : دور العقار في تحقيق تنمية المستدامة، كلية الحقوق، جامعة قاصدي ورقلة، دون سنة.

ثالثا : الإجتهاادات القضائية:

1. الإجتهاد القضائي الصادر عن الغرفة الرابعة، ملف رقم 024638، فهرس رقم 802، بتاريخ 28-06-2006، مجلة مجلس الدولة العدد 08.

III. مواقع الإلكترونية:

1. الموقع المجمع الوسيط www.almony.com

2. www.amiref.dz

3. <http://e-learning.unib-tebessa.dz> ملخص Ilhem bakhouch

4. موقع تقديم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار - aapii-dz/ar/sifonrener-ar

5. موقع الوكالة الأنباء الجزائرية - APS.dz/ar/économie-ar

6. موقع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات AAPI.dz/ar/accueil.ar

قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	الملحق
128	مقرر يتضمن منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة	الملحق الأول
130	دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع إستثمارية	الملحق الثاني
135	مقرر يتضمن منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض	الملحق الثالث
137	عقد إداري يتضمن إمتياز عن عقار ملك الدولة	الملحق الرابع
146	• إعلان عن المزايدة المفتوحة لمنح حق الإمتياز للإستغلال ولإستعمال السياحي للشواطئ المسموحة السياحة لموسم الإصطياف 2024 لولاية مستغانم • إعلان عن المزايدة علنية لمنح حق الإمتياز للإستغلال ولإستعمال السياحي للشواطئ بن عبد الملك رمضان موسم الإصطياف 2024 لولاية مستغانم	الملحق الخامس
150	قرار متضمن رخصة البناء لمشروع	الملحق السادس
151	حكم صادر عن المحكمة الإدارية يتضمن فيه فسخ عقد الإمتياز عن عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة	الملحق السابع

قائمة الملاحق:

الملحق الأول

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشباك الوحيد.....

مقرر نهائي رقم..... مؤرخ في، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....

إن المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 298-22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشباك اللامركزي الوحيد لولاية.....،
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... تفويض الإمضاء لمدير الشباك اللامركزي الوحيد
- وبمقتضى القرار المؤقت الخاص بمنح الأراضي الاقتصادية..... رقم..... بتاريخ.....،
- وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار المؤرخ في..... والمتضمن.....،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة : (شخص طبيعي/ معنوي)

القاطن في :

المقر الاجتماعي الكائن ب :

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، أو أخرى)، على مستوى إقليم بلدية، قسم.....، المكان المسمى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحده من :

الشمال.....

الجنوب.....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض :المساحة المبنيةحسب المخطط المعد من طرف.....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

.....
.....
.....

المادة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة لولاية.....

المادة 4 : يتعين على المستفيد من هذا المقرر، الالتزام ببنود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المتصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،

- لإدارة أملاك الدولة لولاية.....

- لأرشيف الوكالة.

مدير الشباك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الثاني

الملحق الرابع

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أحكام عامة

المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في :

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

- رخصة التجزئة رقم (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

- مخطط تهيئة المدينة الجديدة..... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي ل..... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

- أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.

بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

المادة 4 : الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إذارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبكتها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبكتها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلّغ له إذار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المُبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبكتها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البناءات في الأجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الأجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحوّل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة

المادة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية، قسم.....المكان المسمى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحده من :

الشمال.....

الجنوب.....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري

مساحة الأرض..... المساحة المبنية.....

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والنتيجة عن الإسقاط الأفقي. ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادة 13 : أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

المادة 14 : وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه :

- قوام المشروع

.....
.....
.....

- سعة الإنتاج :

نشاط المشروع :

أ. النشاط :

رمز النشاط (حسب قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري).....

ب. نوع الاستثمار :

إنشاء توسيع النشاط نقل النشاط

ج. عملية تكنولوجية، دمج محلي، تصديق، مواد :

المادة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ : شهرأ.....

- أجل إنجاز البناءات : شهرأ.....

• دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء..... شهرأ.....

• تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات) شهرأ.....

• الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية) شهرأ.....

• البنى التحتية والشبكات شهرأ.....

- مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال..... شهرأ.....

أ. تركيب المعدات والاختبار شهرأ.....

ب. الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البناءات وربط المشروع بالشبكات.....

..... شهرأ.....

المادة 16 : إنشاء مناصب عمل مباشرة : منصب، موزعة كما يأتي :

• إطارات :

• تقنيات :

• تنفيذ :

المادة 17 : قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة 14 أعلاه، على النحو الآتي :

التكلفة الإجمالية للمشروع :

هيكل الاستثمار

الاقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		
البنائيات		
معدات الإنتاج		
معدات مساعدة		
الاحتياجات من رأس المال المتداول		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع

• المساهمات برأس المال الخاص.....تعادل.....%

• القروض البنكية.....تعادل.....%

المادة 18 : الشروط المالية للامتياز

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقاً للتشريع المعمول به، ابتداءً من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ تسلم الأمر بالدفع المبلغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبكات الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعين على المستثمر أيضاً دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهيأة طبقاً للتنظيم المعمول به.

المادة 20 : أخذ الحيطة

تجسد عملية حيطة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعدده مصالح الشبكات الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

المادة 21 : انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - تمديد الأجل

أجل إنجاز المشروع

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل شهراً، مثلما هو

مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداءً من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبكات الوحيد للوكالة المختصة إقليمياً، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداءً من تسليم عقد الامتياز.

أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعين على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد أجل إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجماً عن قوة القاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو..... سنة، يحتسب ابتداءً من تاريخ الشروع في الأشغال طبقاً لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد أجل إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهراً، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.

لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناءً على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،

- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،

- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

المادة 24 : تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

المادة 25 : الاككتاب

يصرح المستفيد من الامتياز أنه اطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذ صراحة مرجعاً له،
حرر بـ..... في

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصادق عليه

الملحق الثالث

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد

مقرر مؤقت رقم..... مؤرّخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم..... لفائدة..... لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إن المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرّخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي لولاية.....
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... والمتضمن تفويض الإضاء لمدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....
- وبناء على تصنيف المسجلين الناتج عن المعالجة الرقمية لطلبات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يُعلن مُقدم الطلب (شخص طبيعي/ معنوي) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه :

 القاطن في :

 المقر الاجتماعي الكائن بـ :

 لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية قسم.....، المكان المسمى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال
 الجنوب
 الشرق
 الغرب

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : المساحة المبنية حسب المخطط المعد من طرف

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

المادة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلا بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

المادة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،
- لإدارة أملاك الدولة لولاية.....،
- لأرشيف الوكالة.

مدير الشباك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الرابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية أملاك الدولة

ولاية قالة

مكتب العقود الإدارية

و المنازعات

عقد إداري

يتضمن منح إمتياز عن عقار ملك للدولة

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 1998

أمامنا نحن مدير أملاك الدولة لولاية قالة بصفتي ممثلا باسم و حساب الأملاك الخاصة للدولة طبقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهتم الأملاك الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

- بمقتضى القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون أملاك الدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23/11/1991 ائخذ لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/303 المؤرخ في 08/12/1993.
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاطات العقارية، لاسيما البندين 02 و 03 منه.

- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار لاسيما المادة رقم 23.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح الإمتياز للأراضي التابعة للدولة لإستعمالها كوعاء عقاري لإنشاء المشاريع الإستثمارية.
- بناء على دفتر الشروط المتعلق بمنح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحويله عند الإقتضاء إلى تسازل.

- بناء على الملف المقدم من طرف طالب منح الإمتياز.


- بناء على المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المصلحة اقليمية لمسح الأراضي في شهر ديسمبر 1997.

الدور الأول

- بناء على القيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة الخيرة و التقييمات العقارية لأملك الدولة لولاية قالمسة.
- تعال للبطاقة الفنية التقييمية رقم : 987 ق.إ.ق. المؤرخة في: 10/08/1998.

من جهة

حضر

السيد  بن المولود بتاريخ: 27/08/1929 بقالمسة (وهذا حسب شهادة الميلاد رقم :
(- قالمسة) والسكن : المهننة تاجر (سجل تجاري رقم :
بلدية قالمسة ، دائرة قالمسة ، ولاية قالمسة. بشارع

ترخيص بالإمتياز

تنفيذا لأحكام القرار رقم : 98/ المؤرخ في: 11/04/1998 الصادر عن السيد: والسي ولاية قالمسة
المضمن منح إمتياز لفائدة السيد: عن قطعة أرض تابعة لأملك الدولة مخصصة لإنجاز نقطة بيع
المواد البترولية .
تطبيقا للمحضر المؤرخ في: 08/09/1997 الصادر عن اللجنة الولائية المكلفة بالإستثمارات الخاصة بنقاط بيع
المواد البترولية .
وقد تم الإتفاق على مايلسي :
نتيجة لذلك نصرح بالإمتياز مع الإحتزام الدقيق للشروط و الأعباء المذكورة أدناه من طرف السيد : نايلي محمد
الصاخ.

تعيين العقار الممنوح للإمتياز

العقار عبارة عن قطعة أرض ملك للدولة يقع بالمكان المسمى واد المعيز بلدية قالمسة ، دائرة قالمسة ،
ولاية قالمسة ، ويتبع :

- القسم رقم 04 القطعة 46 بمساحة تقدر ب: 09 آر 82 سآر.
- القسم رقم 04 القطعة 47 بمساحة تقدر ب: 01 آر 37 سآر.

2248
الدور الثاني

الجهة المختصة في الموضوع المطروح في عقد مقدم
 الجهة المختصة بالملاحقة القضائية وتمتد إلى كافة المرافق من مرفق رقم 1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 9 و 10 و 11 و 12 و 13 و 14 و 15 و 16 و 17 و 18 و 19 و 20 و 21 و 22 و 23 و 24 و 25 و 26 و 27 و 28 و 29 و 30 و 31 و 32 و 33 و 34 و 35 و 36 و 37 و 38 و 39 و 40 و 41 و 42 و 43 و 44 و 45 و 46 و 47 و 48 و 49 و 50 و 51 و 52 و 53 و 54 و 55 و 56 و 57 و 58 و 59 و 60 و 61 و 62 و 63 و 64 و 65 و 66 و 67 و 68 و 69 و 70 و 71 و 72 و 73 و 74 و 75 و 76 و 77 و 78 و 79 و 80 و 81 و 82 و 83 و 84 و 85 و 86 و 87 و 88 و 89 و 90 و 91 و 92 و 93 و 94 و 95 و 96 و 97 و 98 و 99 و 100 و 101 و 102 و 103 و 104 و 105 و 106 و 107 و 108 و 109 و 110 و 111 و 112 و 113 و 114 و 115 و 116 و 117 و 118 و 119 و 120 و 121 و 122 و 123 و 124 و 125 و 126 و 127 و 128 و 129 و 130 و 131 و 132 و 133 و 134 و 135 و 136 و 137 و 138 و 139 و 140 و 141 و 142 و 143 و 144 و 145 و 146 و 147 و 148 و 149 و 150 و 151 و 152 و 153 و 154 و 155 و 156 و 157 و 158 و 159 و 160 و 161 و 162 و 163 و 164 و 165 و 166 و 167 و 168 و 169 و 170 و 171 و 172 و 173 و 174 و 175 و 176 و 177 و 178 و 179 و 180 و 181 و 182 و 183 و 184 و 185 و 186 و 187 و 188 و 189 و 190 و 191 و 192 و 193 و 194 و 195 و 196 و 197 و 198 و 199 و 200 و 201 و 202 و 203 و 204 و 205 و 206 و 207 و 208 و 209 و 210 و 211 و 212 و 213 و 214 و 215 و 216 و 217 و 218 و 219 و 220 و 221 و 222 و 223 و 224 و 225 و 226 و 227 و 228 و 229 و 230 و 231 و 232 و 233 و 234 و 235 و 236 و 237 و 238 و 239 و 240 و 241 و 242 و 243 و 244 و 245 و 246 و 247 و 248 و 249 و 250 و 251 و 252 و 253 و 254 و 255 و 256 و 257 و 258 و 259 و 260 و 261 و 262 و 263 و 264 و 265 و 266 و 267 و 268 و 269 و 270 و 271 و 272 و 273 و 274 و 275 و 276 و 277 و 278 و 279 و 280 و 281 و 282 و 283 و 284 و 285 و 286 و 287 و 288 و 289 و 290 و 291 و 292 و 293 و 294 و 295 و 296 و 297 و 298 و 299 و 300 و 301 و 302 و 303 و 304 و 305 و 306 و 307 و 308 و 309 و 310 و 311 و 312 و 313 و 314 و 315 و 316 و 317 و 318 و 319 و 320 و 321 و 322 و 323 و 324 و 325 و 326 و 327 و 328 و 329 و 330 و 331 و 332 و 333 و 334 و 335 و 336 و 337 و 338 و 339 و 340 و 341 و 342 و 343 و 344 و 345 و 346 و 347 و 348 و 349 و 350 و 351 و 352 و 353 و 354 و 355 و 356 و 357 و 358 و 359 و 360 و 361 و 362 و 363 و 364 و 365 و 366 و 367 و 368 و 369 و 370 و 371 و 372 و 373 و 374 و 375 و 376 و 377 و 378 و 379 و 380 و 381 و 382 و 383 و 384 و 385 و 386 و 387 و 388 و 389 و 390 و 391 و 392 و 393 و 394 و 395 و 396 و 397 و 398 و 399 و 400 و 401 و 402 و 403 و 404 و 405 و 406 و 407 و 408 و 409 و 410 و 411 و 412 و 413 و 414 و 415 و 416 و 417 و 418 و 419 و 420 و 421 و 422 و 423 و 424 و 425 و 426 و 427 و 428 و 429 و 430 و 431 و 432 و 433 و 434 و 435 و 436 و 437 و 438 و 439 و 440 و 441 و 442 و 443 و 444 و 445 و 446 و 447 و 448 و 449 و 450 و 451 و 452 و 453 و 454 و 455 و 456 و 457 و 458 و 459 و 460 و 461 و 462 و 463 و 464 و 465 و 466 و 467 و 468 و 469 و 470 و 471 و 472 و 473 و 474 و 475 و 476 و 477 و 478 و 479 و 480 و 481 و 482 و 483 و 484 و 485 و 486 و 487 و 488 و 489 و 490 و 491 و 492 و 493 و 494 و 495 و 496 و 497 و 498 و 499 و 500 و 501 و 502 و 503 و 504 و 505 و 506 و 507 و 508 و 509 و 510 و 511 و 512 و 513 و 514 و 515 و 516 و 517 و 518 و 519 و 520 و 521 و 522 و 523 و 524 و 525 و 526 و 527 و 528 و 529 و 530 و 531 و 532 و 533 و 534 و 535 و 536 و 537 و 538 و 539 و 540 و 541 و 542 و 543 و 544 و 545 و 546 و 547 و 548 و 549 و 550 و 551 و 552 و 553 و 554 و 555 و 556 و 557 و 558 و 559 و 560 و 561 و 562 و 563 و 564 و 565 و 566 و 567 و 568 و 569 و 570 و 571 و 572 و 573 و 574 و 575 و 576 و 577 و 578 و 579 و 580 و 581 و 582 و 583 و 584 و 585 و 586 و 587 و 588 و 589 و 590 و 591 و 592 و 593 و 594 و 595 و 596 و 597 و 598 و 599 و 600 و 601 و 602 و 603 و 604 و 605 و 606 و 607 و 608 و 609 و 610 و 611 و 612 و 613 و 614 و 615 و 616 و 617 و 618 و 619 و 620 و 621 و 622 و 623 و 624 و 625 و 626 و 627 و 628 و 629 و 630 و 631 و 632 و 633 و 634 و 635 و 636 و 637 و 638 و 639 و 640 و 641 و 642 و 643 و 644 و 645 و 646 و 647 و 648 و 649 و 650 و 651 و 652 و 653 و 654 و 655 و 656 و 657 و 658 و 659 و 660 و 661 و 662 و 663 و 664 و 665 و 666 و 667 و 668 و 669 و 670 و 671 و 672 و 673 و 674 و 675 و 676 و 677 و 678 و 679 و 680 و 681 و 682 و 683 و 684 و 685 و 686 و 687 و 688 و 689 و 690 و 691 و 692 و 693 و 694 و 695 و 696 و 697 و 698 و 699 و 700 و 701 و 702 و 703 و 704 و 705 و 706 و 707 و 708 و 709 و 710 و 711 و 712 و 713 و 714 و 715 و 716 و 717 و 718 و 719 و 720 و 721 و 722 و 723 و 724 و 725 و 726 و 727 و 728 و 729 و 730 و 731 و 732 و 733 و 734 و 735 و 736 و 737 و 738 و 739 و 740 و 741 و 742 و 743 و 744 و 745 و 746 و 747 و 748 و 749 و 750 و 751 و 752 و 753 و 754 و 755 و 756 و 757 و 758 و 759 و 760 و 761 و 762 و 763 و 764 و 765 و 766 و 767 و 768 و 769 و 770 و 771 و 772 و 773 و 774 و 775 و 776 و 777 و 778 و 779 و 780 و 781 و 782 و 783 و 784 و 785 و 786 و 787 و 788 و 789 و 790 و 791 و 792 و 793 و 794 و 795 و 796 و 797 و 798 و 799 و 800 و 801 و 802 و 803 و 804 و 805 و 806 و 807 و 808 و 809 و 810 و 811 و 812 و 813 و 814 و 815 و 816 و 817 و 818 و 819 و 820 و 821 و 822 و 823 و 824 و 825 و 826 و 827 و 828 و 829 و 830 و 831 و 832 و 833 و 834 و 835 و 836 و 837 و 838 و 839 و 840 و 841 و 842 و 843 و 844 و 845 و 846 و 847 و 848 و 849 و 850 و 851 و 852 و 853 و 854 و 855 و 856 و 857 و 858 و 859 و 860 و 861 و 862 و 863 و 864 و 865 و 866 و 867 و 868 و 869 و 870 و 871 و 872 و 873 و 874 و 875 و 876 و 877 و 878 و 879 و 880 و 881 و 882 و 883 و 884 و 885 و 886 و 887 و 888 و 889 و 890 و 891 و 892 و 893 و 894 و 895 و 896 و 897 و 898 و 899 و 900 و 901 و 902 و 903 و 904 و 905 و 906 و 907 و 908 و 909 و 910 و 911 و 912 و 913 و 914 و 915 و 916 و 917 و 918 و 919 و 920 و 921 و 922 و 923 و 924 و 925 و 926 و 927 و 928 و 929 و 930 و 931 و 932 و 933 و 934 و 935 و 936 و 937 و 938 و 939 و 940 و 941 و 942 و 943 و 944 و 945 و 946 و 947 و 948 و 949 و 950 و 951 و 952 و 953 و 954 و 955 و 956 و 957 و 958 و 959 و 960 و 961 و 962 و 963 و 964 و 965 و 966 و 967 و 968 و 969 و 970 و 971 و 972 و 973 و 974 و 975 و 976 و 977 و 978 و 979 و 980 و 981 و 982 و 983 و 984 و 985 و 986 و 987 و 988 و 989 و 990 و 991 و 992 و 993 و 994 و 995 و 996 و 997 و 998 و 999 و 1000

و هذا كما هو مرسوم و معين بالخطة الأحمر في المخطط الطبوغرافي المنجز في ديسمبر 1997 و المرفق بهذا العقد .

أصل ملكية العقار

إن هذا العقار ملك للدولة بمقتضى أحكام مسح الأراضي العام للبلدية قائمة بمقتضى الأمر رقم : 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري . توقيم نهائي بتاريخ 17 . 04 . 1993 حجم : 01 و رقم : 20 .

الأعباء والشروط كما هي مبنية في دفتر الشروط المذكورة أعلاه

مقدمة

إن هذا الإمتياز قبل طبقاً لأحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994 و النصوص اللاحقة له. المنشأ للعقد و الذي بموجبه تمنح الدولة و لمدة محددة الإنتفاع الأرضية و التي هي ملك لها ، لفائدة صاحب الإمتياز و هذا لإستعمالها كوعاء عقاري لإنجاز مشروع البناء و الذي يتم متابعته في إطار التشريعات و التنظيمات السارية المفعول .
 - كما يجب تنفيذ كل الأعباء و الشروط التي يتضمنها هذا الإمتياز و المحددة عن طريق دفتر الشروط العام المتعلقة بمنح الإمتياز و المنصوص عليها في المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 و التي تنص على أن صاحب الإمتياز ملزم باحترامه و تنفيذ الشروط المحددة كما يلي.

بداية الإنتفاع

يبدأ الإنتفاع بالعقار الممنوح و يتم إثباته بواسطة محضر يحرر بحضور مدير أملاك الدولة و صاحب الإمتياز و اللذان يحددان تاريخ بداية الإنتفاع.

المدة - التجديد - تحويل الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز لمدة تقدر ب : عشرين (20) سنة ابتداء من تاريخ بداية إنتفاع صاحب الإمتياز بالعقار موضوع هذا العقد.

غير أنه في حالة الإنجاز الفعلي للمشروع يكون لصاحب الإمتياز الحق في:



الدور الثالث

إما تجديد عقد منح الإمتياز و هذا خلال سنة قبل نهاية الفترة المحددة في العقد إذ يجب على صاحب الإمتياز أن يقدم في هسنا الشأن طلبا كتابيا إلى السيد المدير الولائي لأمالك الدولة المختص إقليميا.
غير أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال تجديد العقد بصفة ضمنية.
2- أو يتم تحويل هذا الإمتياز إلى تنازل و يتم إثبات هذا بصفة قانونية من طرف السلطات المختصة بمنح شهادة المطابقة تبعا للقوانين المعمول بها. و هذا باتفاق طرفي العقد و يكون هذا في حالة إتمام المشروع و إنقضاء عقد منح الإمتياز.

التنازل بالتراضي عن القطعة الأرضية الممنوحة

يتم التنازل بالتراضي عن القطعة الأرضية الممنوحة لفائدة صاحب الإمتياز طبقا للإجراءات و الشروط المحددة المنصوص عليها من طرف أملاك الدولة فيما يتعلق ببيع العقارات التابعة للدولة ، و يتم إثبات هذه العملية بواسطة عقد إداري يحرر من طرف مصلحة أملاك الدولة و الذي يتخذ كمرجع في الإنجاز الفعلي للمشروع المسبب لمنح الإمتياز و يوضح حدود القطعة الأرضية المستعملة فعلا لإنشاء البناءات و ملحقاتها المرتبطة بها والتصريف.
- يتم تعيين القطعة الأرضية في المخطط الطوبوغرافي الملحق بالعقد، وهي الوحيدة التي تحول لفائدة صاحب الإمتياز.
- يكون الإمتياز باطلا بالنسبة للقطع الأرضية غير المنتفع بها، أو غير المستعملة والتي يتم إسترجاعها وإدماجها ضمن أملاك الدولة.

الشروط المالية للإمتياز

يمنح الإمتياز مقابل دفع أتاوة إيجارية تحدد من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للأحكام القانونية السارية المفعول.
إن مبلغ هذه الأتاوة السنوية المستحق بموجب هذا الإمتياز حدد بمبلغ يقدر بـ : تسعة و ثلاثون ألف و ثلاثمئة و أربعون دينار جزائري (39,340,00 دج). والذي يجب على صاحب الإمتياز دفعه زيادة على الحقوق و الرسوم الواجبة لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.
و يتم دفعها في شكل أقساط سنوية مسيقة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. كما يمكن مراجعتها و هذا في إطار التشريعات المعمول بها.
في حالة التأخر عن الدفع و لو لفترة واحدة فإن التحصيل يتم باستخدام كل الطرق القانونية المتاحة.

الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى

يتحمل صاحب الإمتياز كافة الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى التي تكون القطعة الأرضية الممنوحة محاطة بها أو مستخضع لها و هذا خلال فترة سريان الإمتياز.

الدور الرابع

كما يجب على صاحب الامتياز و هذا ابتداء من يوم إنتفاعة بالمعقار إحترام كل شروط المدينة و شبكة الطرقات و الأمن و بقية الإلتزامات الأخرى و كذا التنظيمات الإدارية المتخذة أو التي يمكن إتخاذها دون إستثناء أو تحفظ.

هدف منح الإمتياز

تتضمن هذه القطعة الأرضية العارية لإنجاز نقطة بيع المواد البترولية .

قواعد و مقاييس التعمير

يجب أن تنجز العملية المزمعة مع إحترام قوانين و قواعد التعمير، و اهندسة المعمارية المنصوص عليها في الأحكام القانونية المعمول بها و المطبقة في المنطقة المعنية و طبقا للشروط المذكورة.

البرنامج المزمع القيام به

يتمثل البرنامج المزمع القيام به في إنجاز نقطة بيع المواد البترولية و هذا طبقا لرخصة البناء والتي مستسلم في الوقت اللازم من طرف المصالح التقنية المختصة في هذا المجال.

القدرات المالية

يجب على صاحب الإمتياز تقديم مخطط تمويل هذه العملية و يصرح بأن التكلفة التقديرية للمشروع قد حددت بمبلغ يقدر بـ: مليونين و تسعمئة ألف دينار جزائري (2.900.000.00 دج) . و هذا طبقا للتمويل المضمون كما يلي :

1 - نسبة مساهمة صاحب الإمتياز : 20%

2 - نسبة المساهمة البنكية : 80%

المدة المحددة لإنجاز عملية الإستثمار

طبقا لأحكام المادة رقم 14 من المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05/10/1993 حيث حددت مهلة إنجاز الإستثمار هذا بـ 03 سنوات.

الدور الخامس

أنه في حالة وجود قوة القاهرة تحول دون إتمامه خلال هذه المدة يمكن تمديدتها من طرف مدير أملاك الدولة
تص إقليمية لهلة تساوي تلك التي إستحال خلالها على صاحب الإمتياز الوفاء بالتزامه .

مدة تنفيذ الأشغال

يجب على صاحب الإمتياز البدء في أشغال مشروعه خلال فترة لا تتعدى 06 أشهر و يبدأ سريانها من تاريخ حيازته
للمتعار، و لهذا الغرض يتخذ جميع التدابير اللازمة لإعداد ملف تنفيذ الأشغال وإيداع طلبه للحصول على
رخصة البناء و هذا قبل إنقضاء الآجال المقررة.

التمديد المحتمل للآجال

تتمدد آجال إطلاق الأشغال المذكورة أعلاه و تنفيذها إذا كان عدم مراعاتها راجعا لإسباب القاهرة لمدة تساوي تلك
التي إستحال خلالها على صاحب الإمتياز القيام بالتزاماته .
لا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

الضمان

يعد صاحب الإمتياز أن يكون عارفا تمام المعرفة بالمقار الممنوح ويستلمه في الحالة التي يكون عليها يوم الشروع في
حيازته دون أن يستطيع ممارسة أي طعن ضد الدولة لأي سبب من الأسباب.
كما لا يمكن له إبداء أي اعتراض أو احتجاج ، خاصة فيما يتعلق بسوء حالة تربة الأرض أو باطنها.

المسؤولية

لا تتدخل الدولة في أي محضر أو دعوى و التي سترفع من طرف صاحب الإمتياز أو ضده بشأن إستغلال دخل
القطعة الأرضية الممنوحة في أية حالة ولأي سبب كان ، كما لا يمكن مساءلتها ولا تتحمل أي ضمان.
- غير أنها في حالة وجود تهديد لأصل الحق، يمكن لصاحب الإمتياز إعلام الإدارة بهذا التعرض.

الإرتفاقات

يتحمل صاحب الإمتياز كل الإرتفاقات السلبية مهما كانت طبيعتها و الواقعة على القطعة الأرضية الممنوحة و يستمتع بكافة لإرتفاقات الإيجابية.

التحف و الأثریات

طبقاً للتشريعات المعمول بها تحتفظ الدولة بملكية التحف الفنية و الأثریات و الكنوز و الأوسمة و النقود العتيقة و الآثار و المنجمیات و منابع الفوسفات التي يمكن أن تكتشف في القطعة الأرضية الممنوحة و في حالة إكتشاف كل ماذكر سابقاً، يجب على صاحب الإمتياز و تحت طائلة التعويض عن الأضرار أن يعلم فوراً مصلحة أملاك الدولة.

التأجير الثانوي - التنازل -

لا يمكن لصاحب لإمتياز أن يؤجر القطعة الأرضية أو يتنازل عن حق الإمتياز إلا بالموافقة الكتابية لمصلحة أملاك الدولة تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد و دون اللجوء للإجراءات القضائية. كما يمنع كذلك و تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد و كذا كل الحقوق الأخرى المتصلة به. و في حالة إستعمال كل أو جزء من القطعة الأرضية الممنوحة إستعمالاً يتنافى و هدف منح الإمتياز.

وفاة صاحب الإمتياز

في حالة وفاة صاحب الإمتياز يستفيد وريثة أو ذوي الحقوق من حق الإستمرار في الإمتياز لكن شريطة إحترام الإلتزامات الواجبة عليهم ، و هذا طبقاً لدفتر الشروط المنظم هذه العملية .

فسخ منح الإمتياز

يمكن فسخ الإمتياز تبعاً للحالات التالية:

- في أي وقت بإتفاق الطرفين.

- بمبادرة من صاحب الإمتياز شريطة أن يوجه إشعاراً مقدماً قبل ستة (06) أشهر.

بمبادرة من الإدارة و هذا في حالة كون صاحب الإمتياز لم يحترم الإلتزامات المفروضة عليه ، خاصة تلك المتعلقة بإنجاز المشروع الإستثماري أو البناء طبقا للشروط و المواعيد المحددة .
- و في كل الحالات فإن الفسخ يعتبر حق ولا ينتج عنه أي تعويض لفائدة صاحب الإمتياز.

الشروط الخاصة

طبقا لأحكام المادة 148 من الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 فإن الإمتياز يسمح بمنح المستفيد الحق في تسلم رخصة البناء القانونية و هذا طبقا للتشريع المعمول به، كما يسمح له كذلك بأن يشأ لدى أو لصالح الهيئات الدائنة - هيئات القرض - رهن عقاري يؤثر في الحق العيني العقاري. كذلك نفس الشأن بالنسبة للبناءات المنجزة فوق هذه القطعة الأرضية ضمانا للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع.

التسجيل و الأشهار

يخضع عقد منح الإمتياز لكافة الشكليات و الإجراءات الواجبة خاصة تلك المتعلقة بالشهر العقاري (أنظر المادة رقم 35 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المنشأ للدفتر العقاري ، و هذا تنفيذا للمادة رقم 17 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام و الدفتر العقاري) و المتابعة بطلب من مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة والتي تمنح نسخة رسمية من هذا العقد لصاحب الإمتياز.

إختيار الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه تصرح الأطراف بإختيار الموطن التالي :
- مدير أملاك الدولة : في مقر مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة - نزل المالية الجديد - طريق سدراتة.
- صاحب الإمتياز : في العنوان المذكور أعلاه الذي أقر بصحته.

إثبات ذلك

حرر بقالة بتاريخ : 1.6.1998. من عام 1998

تصريح



بلن السيد : بتصريح العبارة في العقد المبرم بأنه إطلع عليه مسبقا وأنه يتخذ مرجعا له، مع حزام كافة البنود والشروط والذي وقعه معنا.

- مطبوعة على أنها ملغاة :

مطور كاملة : 05 05

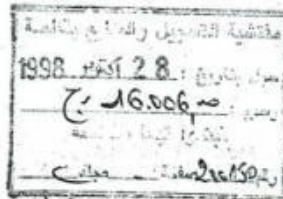
كلمات : 03 03

أرقام : /

بياض : /

مدير أملاك الدولة للولاية

صاحب الإمتياز



200.4 = 15.436
2015 = 270



الملحق الخامس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية مستغانم

إعلان عن المزايدة المفتوحة

بمنح حق الامتياز للاستغلال والاستعمال السياحي للشواطئ المسموحة للسباحة لموسم الاصطيفات 2024:

02 ماي 2024



تطبيقاً لأحكام القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحيين للشواطئ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 274/04 المؤرخ في 2004/09/05 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ وكيفية ذلك ، و بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/05/18 المحدد لنموذج الاتفاقية و دفتر الشروط المتعلق بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، تعلن ولاية مستغانم عن انطلاق المزايدة الخاصة بمنح حق الامتياز للاستغلال السياحي للشواطئ عن طريق المزايدة المفتوحة للشواطئ التالية :

البلدية	الشاطيء	رقم الحصة	مساحة الحصة (م ²)	السعر الافتتاحي (دج)
مستغانم	مطربة	01	1200	1.133.000,00 دج
	سوناكتار غرب	01	975	1.149.500,00 دج
	سوناكتار شرق	02	3375	1.870.000,00 دج
	سيدي مجدوب	01	4350	2.631.750,00 دج
استيديا	استيديا شرق	02	2775	4.070.000,00 دج
	استيديا غرب	02	6000	3.900.000,00 دج
			2670	1.735.500,00 دج

شروط المشاركة في المزايدة المفتوحة :

بشارك في المزايدة المفتوحة للاستغلال السياحي للشواطئ، الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط الآتية:

- امتلاك الوسائل البشرية والمادية الضرورية

- أن يكون مسجلا في السجل التجاري

فعلى الراغبين في المشاركة في هذه المزايدة سحب دفتر الشروط بالعنوان التالي:

مديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية مستغانم

الحي الإداري صلندر - مستغانم

- مصاريف سحب دفتر الشروط: حددت بخمسة آلاف دينار جزائري (5000 دج)

يتضمن ملف المشاركة الوثائق التالية:

- طلب المشاركة في المزايدة مع مراجع الحصاص.
- مستخرج الضرائب مصرفى وسارى المفعول.
- نسخة من السجل التجاري.
- مستخرج صحيفة السوابق العدلية سارى المفعول.
- هوية صاحب الطلب، بالنسبة للشخص الطبيعي أو القانون الاساسي للشركة بالنسبة للأشخاص المعنويين.
- قائمة الوسائل البشرية والمادية (تقرير مفصل).
- دفتر الشروط ممضى يحمل عبارة قرئ وصادق عليه.
- وصل تسديد مقابل سحب دفتر الشروط
- صك بنكي مصادق عليه بقيمة عشرون 20% من قيمة السعر الافتتاحي.

تودع العروض التتنية والمالية كل على حدى في ظرف مزدوج مغلق لا يحمل إلا العبارة التالية:

السيد مدير السياحة و الصناعة التقليدية لولاية مستغانم

مزايدة / لا يفتح

في اجل أقصاه خمسة عشرة أيام (15) يوما ابتداء من أول ظهور لهذا الإعلان .

بإمكان المشاركين الحضور إلى الجلسة العلنية لفتح الاظرفة التي ستعقد في آخر يوم لإيداع العروض، على الساعة الواحدة و النصف (13 سا 30 د) زوالا بمقر ولاية مستغانم، إذا صادف يوم فتح العروض يوم عطلة أو يوم راحة قانونية، فإن مدة تحضير العروض تمدد إلى غاية يوم العمل الموالي.

ملاحظة :

- أي ملف لا يحتوي على عرض مالي يرفض
- كل ملف ناقص يعتبر ملغيا و يقضى من طرف لجنة المزايدة.
- يحق على كل شخص طبيعي أو معنوي المزايدة على حصة وحيدة فقط.





02 ماي 2024

السيد: محمد سرييف زماماني
لولاية مستغانم
الصناعة التقليدية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: مستغانم
دائرة: سيدي لخضر
بلدية: بن عبد المالك رمضان

إعلان عن مزايدة علنية لمنح حق الإمتياز للإستغلال والإستعمال
السياحي لشواطئ بن عبد المالك رمضان
موسم الإصطياف 2024

يعلن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالثنيابة لبلدية بن عبد المالك رمضان عن مزايدة مفتوحة لموسم الإصطياف لسنة 2024 ، لكراء مواقع ممارسة النشاطات التالية :

تعيين النشاط	صنف وطبيعة النشاط	المساحة	السعر الإلتزامي
شواطئ الكلو فيس	العمسة 01: نظفيرة	2487م ²	2,474,987,00 دج
	العمسة 02: برافون صفي ومرشك رقم 01	16 م ²	232,320,00 دج
	العمسة 03: برافون صفي ومرشك رقم 02	16م ²	181,500,00 دج
	العمسة 04: سطة رقم 01	20م ²	150,000,00 دج
	العمسة 05: سطة رقم 02	20م ²	82,500,00 دج
	العمسة 06: سطة رقم 03	20م ²	100,000,00 دج
	العمسة 07: سطة رقم 04	20م ²	66,000,00 دج
	العمسة 08: سطة رقم 05	20م ²	66,000,00 دج
	العمسة 09: سطة لتاوانات العلية	20م ²	75,019,00 دج
	العمسة 10: سطة	20م ²	93,500,00 دج
	العمسة 11: سطة لتاوانات العلية	36م ²	105,666,00 دج
شواطئ المرصى	العمسة 01: نظفيرة	1809م ²	594,000,00 دج
	العمسة 02: برافون صفي ومرشك	16م ²	110,000,00 دج
	العمسة 03: عميل توماري	/	135,000,00 دج
	العمسة 04: سطة رقم 01	20م ²	60,500,00 دج
	العمسة 05: سطة رقم 02	20م ²	165,000,00 دج
	العمسة 06: سطة لتاوانات العلية	36م ²	75,019,00 دج

1,374,999,00 ج	م 2224	العمسة 01: المقصورة	شاطئ القنار
50,000,00 ج	م 16	العمسة 02: مرافق صحن ومرشحات	
44,000,00 ج	م 25	العمسة 03: مسطحة رقم 01	
25,000,00 ج	م 16	العمسة 04: مسطحة رقم 02	
75,019,00 ج	م 36	العمسة 05: مسطحة لتدويرات الخالية	
1,447,598,00 ج	م 1781	العمسة 01: المقصورة	شاطئ الصخرة
50,000,00 ج	م 16	العمسة 02: مرافق صحن ومرشحات	
70,000,00 ج	م 25	العمسة 03: مسطحة رقم 01	
70,000,00 ج	م 25	العمسة 04: مسطحة رقم 02	
66,000,00 ج	م 20	العمسة 05: مسطحة رقم 03	
75,019,00 ج	م 36	العمسة 06: مسطحة لتدويرات الخالية	
561,000,00 ج	م 3212	العمسة 01: المقصورة	شاطئ الصخرة رأس الأسد
50,000,00 ج	م 16	العمسة 02: مرافق صحن ومرشحات	
70,000,00 ج	م 25	العمسة 05: مسطحة رقم 01	
70,000,00 ج	م 25	العمسة 06: مسطحة رقم 02	
75,019,00 ج	م 36	العمسة 07: مسطحة لتدويرات الخالية	

قطر الراغبين بالمشاركة سحب دفاتر الشروط على مستوى المكتب المخصص لها لبلدية بن عبد المالك رمضان .

يكون ملك المزاينة من :

- ✓ طلب عطل للمشاركة ضمن الاسم واللقب ، العنوان ،رقم الهاتف مع تعيين موقع المسطحة ورقم الحصة .
- ✓ إستشارة معانة موقع الكشك مصادق عليا من طرف المرشح .
- ✓ كتابة الضمان بنسبة 30% من السعر الإقتراضي تسدد على مستوى أمين الخربة سيدي لحسن .
- ✓ نسخة من شهادة السواقي العمالية .
- ✓ ترفيق الفتاة الإسمية للأشخاص المراد توظيفهم من طرف المرابح الخاضعين للتحقيق المسبق (شهادة السواقي العمالية) مع متعا باناء توظيف القصر .
- ✓ نسخة من بطاقة الهوية .
- ✓ مستخرج من كشف الضرائب ممتضى أو مجدول لا تتعدى مدته (03) اشهر .
- ✓ وصل تسديد 5000.00 دج من طرف وكيل المحنة لدى البلدية .

السجل التجارى لإحدى الشاطئات التالية: 102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

102*507*217*507*213*601*601*101*208*601*202*601*601*207*501*204*205

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنيابة
لبلدية بن عبد المالك رمضان

المستشار العام
المستشار العام
المستشار العام



- * حدد أمر أجل لإبلاغ الملتزم بعشرة (10) أيام ابتداء من 02/05/2024
- * نفتح الملفات بكتابة بلدية بن عبد المالك رمضان بتاريخ 12/05/2024 على الساعة 10:00 صباحاً.

بن عبد المالك رمضان يوم :

02 ماي 2024

الملحق السادس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المسيلة
دائرة الخباتة
بلدية الخباتة

قرار رقم: تاريخ: 17 أفريل 2020
المتضمن رخصة البناء لمشروع:
الربط بالغاز الطبيعي واد سيدي اسعيد
(الخباتة) - بلدية الخباتة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الخباتة .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بقانون البلدية .
- بمقتضى القانون رقم 07/85 المؤرخ في 1985/08/06 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي .
- بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- بمقتضى الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد الصفة الإنتقالية لقواعد شغل الأرض وحمايتها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 411/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز المنشآت الطاقة الكهربائية والغاز وتقييم أماكنها بالمراقبة .
- بمقتضى المرسوم رقم 69/83 المؤرخ في 1983/10/26 والمتعلق برخص الطرقات والشبكات نظرا للإقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/11/10 والذي يحدد شروط منح رخص الطرقات وكيفيةها .
بناء على طلب المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري سونلغاز بالمسيلة رقم: 897 بتاريخ: 2020/10/19 والمتضمنة طلب رخصة البناء لمشروع الربط بالغاز الطبيعي واد سيدي اسعيد (الخباتة) - بلدية الخباتة

وبإقتراح من السيد/ الأمين العام للبلدية
= يقرر =

- المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لمشروع: الربط بالغاز الطبيعي واد سيدي اسعيد (الخباتة) - بلدية الخباتة للشركة الوطنية للكهرباء والغاز بتحفظ (على ان يتم التكفل بالمجمع الريفي المحاذي لقرية الخباتة من الجهة الغربية)
- المادة الثانية: يجب على الشركة المذكورة أعلاه احترام المخطط التقني للأشغال شكلا ومضمونا وحسب المقاييس التقنية المعمول بها
- المادة الثالثة: هذه الرخصة سالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الملحق السابع

ملحق 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية : قالمة
الغرفة رقم 01

إن المحكمة الإدارية قالمة بجنتها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثامن عشر من شهر ماي سنة ألفين وخمسة عشر.

رقم القضية : 15/00

رقم الفهرس : 15/00

جلسة يوم : 15/05/18

رئيسا مقرا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

برئاسة السيد(ة) :
بعضوية السيد(ة) :
وبعضوية السيد (ة) :
ويمحضر السيد(ة) :
ويمساعدة السيد(ة) :

المدعى :
وزير المالية ممثل قانونا
من طرف مدير أملاك
الدولة لولاية

صدر الحكم الآتي بياته في القضية المنشورة لديه تحت رقم : 15/00

بين :

1: وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير أملاك
الدولة لولاية
المباشر للخصام بنفسه

وبين

1: :
العنوان : حي
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة) :

المدعى عليه

المدعى عليه

من جهة ثاقبة

إن المحكمة الإدارية بقائمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2015/05/18

- بمقتضى القانون رقم 02/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ : 1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية -

- بمقتضى القانون رقم : 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ : 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات

المادة 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه

بعد الإستماع إلى السيد(ة) :
في تلاوة تقريره (ها) المكتوب
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) :
والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية

محافظة الدولة
أدور الثاني

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي :

رقم الجدول : 15/00

رقم القهرس : 15/00

الوقائع والإجراءات :

بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقالمة بتاريخ 2015/02/15 تحت رقم 2015/163 أقام وزير المالية ممثلاً بمديرية أملاك الدولة ممثلة بمديريها ومباشرة للخصام بواسطة ممثلها القانوني أقامت دعوى ضد المباشرة للخصام بواسطة محاميه الأستاذ وقد جاء فيها مايلي :
أن المدعى عليه قد إستفاد بقطعة أرض تابعة للدولة في إطار المرسوم رقم 159/09 المتعلق بمنح الإمتياز الأرض المستفيد بها واقعة بالمكان المسمى بلدية دائرة مساحتها 3000 متر مربع موجهة إلى إنشاء مصنع وحدة لصناعة الحلوى وحسب دفتر الشروط الموقع عليه من المدعى عليه فإن إنجاز هذه الوحدة ينطلق فيه في خلال 03 أشهر من تاريخ تسليمه رخصة البناء ويكون على المستفيد (المدعى عليه) طلب رخصة البناء وخلال شهر واحد من تاريخ تسليمه عقد الإمتياز والمدعى عليه لم يقدم أي طلب الى البلدية يتعلق بالحصول على رخصة البناء وهذا التراخي يتطوي على سوء نية وقد أعذر للشروع في إجراءات طلب الرخصة لكن بدون جدوى وهذا يعتبر إخلال بالعقد طبقا لنص المادة 107 من القانون المدني لذلك يطلب فسخ عقد الإمتياز رقم 13/99.
وقد أجاب المدعى عليه بأنه قد إستفاد حقيقة بعقد الإمتياز المذكور وأنه لا يوجد بملف الدعوى ما يفيد إستلام المدعى عليه هذا العقد حتى يتمكن من حساب الأجل المنصوص عليها بدفتر الشروط وأنه طبقا لنص المادة 119 من القانون المدني فإن الفسخ يتم بعد الإعذار وهو ينفي إستلامه الإعذارات المذكورة من المدعية وعليه فإن عدم إلتناع المدعية الإجراءات المتعلقة بالفسخ يجعل الفسخ معيب هذا إضافة إلى أن أرضية المشروع المذكورة هي صعبة المسالك وهذا الحال اعاق المدعى عليه في الحصول على رخصة البناء لذلك فإن المدعى عليه لم يرتكب أي إخلال بالعقد لذلك يطلب رفض الدعوى وقد أحيل الملف على محافظ الدولة الذي طلب القضاء بفسخ عقد منح الإمتياز لإخلال المدعى عليه بالتزاماته.

*** وعليه فإن المحكمة ***

- بعد الإطلاع على المواد 1، 2، 3، 4، 5، 13، 800، 801، 802، 804، 815، 828 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية..
 - بعد الإطلاع على المواد 106، 107 وما بعدا من قانون المدني .
 - بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته منها عقد الإمتياز رقم 13/99 ومحضر إستلام العقار وكذلك الإعذارات المرفقة
 - بعد الإطلاع على طلبات محافظ الدولة.
 - بعد المداولة.
 - في الشكل:
- حيث أن عريضة إفتتاح الدعوى هي مشهورة وأن الدعوى مستوفية باقي شروطها الشكلية لذلك فهي مقبولة.

في الموضوع:

- حيث أن المدعية ترفع بأن المدعى عليه قد تحصل على عقد الإمتياز رقم 13/ يخص قطعة أرض لإنجاز مشروع وحدة لصناعة الحلويات وبالمكان المسمى بـ بلدية ، وأنه من شروط العقد فإن المدعى عليه ملزم بتطلب رخصة البناء خلال شهر من تاريخ إستلامه عقد الإمتياز والمدعى عليه قد إستلم عقد الإمتياز بموجب محضر إستلام لكنه لم يقدم ملف طلب رخصة البناء الى البلدية منذ إستلامه العقد وقد أعذر المدعى عليه للشروع في إجراءات تنفيذ شروط العقد لكن بدون جدوى لذلك نطلب القضاء لها بفسخ عقد الإمتياز الممنوح له رقم 13/ .
- وحيث أن المدعى عليه رافع بأن الأرض التي تحصل عليها بموجب عقد الإمتياز هي ارض وعرة المسالك وبسبب ذلك صعب عليه تحصيل رخصة البناء هذا إضافة الى أنه لم يثبت إستلامه عقد الإمتياز لحساب الأجل وطلب قض الدعوى.
- وحيث أن المحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته منها عقد الإمتياز المذكور ومحضر تسليمه الى المدعى عليه فإن الثابت من العقد إن المدعى عليه ملزم فعلا بالشروع وتنفيذ عقد الإمتياز حسب الشروط المبينة فيه منها تحصيل رخصة البناء على ان تقدم ملف الرخصة خلال شهر من إستلامه العقد.
- وحيث أن المدعى عليه لم يقدم ما يثبت أي مسعى لتنفيذ العقد حسب الشروط المبينة فيه من يقدم ما يثبت أنه سعى للحصول على رخصة البناء وهذا التقصير هو إخلال بالعقد المبرم بين الطرفين لذلك نطلب المدعية الفسخ هو طلب مشروع ويتعين الإستجابة له.
- وحيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليه.

•• لهذه الأسباب ••

قررت المحكمة الإدارية عننيا إبتداليا حضوريا
 في الشكل :قبول الدعوى
 في الموضوع : القضاء بفسخ عقد الإمتياز رقم : من سجل العقود الإدارية لعام 2013 المبرم بين الطرفين وتحصيل المدعى عليه المصاريف القضائية.
 وإثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيس المقرر وأمين الضبط.
 الرئيس (5) المقرر أمين الضبط

ملحق 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق.إ.م.إ.

المحكمة الإدارية : قاتمة

رقم الفهرس 15/00

تاريخ الحكم: 2015/05/18



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمروالوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ،
وكل مسؤول إداري آخر كل فيما يخصه،وتدعو وتأمرو كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة
ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم .

رئيس أمانة الضبط

أنا الممضي أسفله السيد/ مدير أملاك الدولة لولاية ، أشهد أن هذه النسخة صورة
مراجعة ومطابقة للأصل معدة للحصول على تأشيرة الإشهار .

قائمة في :

فهرس المحتويات

إهداء

شكر وتقدير

5-1 مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي

6 المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

7 المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي

7 الفرع الأول: التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي

8 الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للعقار الاقتصادي

9 الفرع الثالث: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي

11 المطلب الثاني: نشأة العقار الاقتصادي في الجزائر

11 الفرع الأول: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى بداية التسعينات

13 الفرع الثاني: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد التسعينات

14 المطلب الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن بعض العقارات المتشابهة

15 الفرع الأول: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي

16 الفرع الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي

17 الفرع الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي

18 الفرع الرابع: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السكني

19 المبحث الثاني: حافظة العقار الاقتصادي ومؤسسات المسيرة له

19 المطلب الأول: حافظة العقار الاقتصادي

20 الفرع الأول: الأراضي المهياً التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

24 الفرع الثاني: الأراضي المهياً الواقعة داخل محيط المدن الجديدة

- 25..... الفرع الثالث: الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية
- 27..... الفرع الرابع: الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية
- الفرع الخامس: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية
- 28.....
- 30..... الفرع السادس: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات طابع التجاري
- 31..... الفرع الثامن: الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة
- 37..... المطلب الثاني: شروط الأوعية العقارية للإستغلال العقار الاقتصادي
- 38... الفرع الأول: أن تكون هذه الأوعية العقار الاقتصادي تابعة للأمالك الخاصة للدولة
- 39..... الفرع الثاني: أن تكون غير مخصصة وليس في طور التخصيص
- 39..... الفرع الثالث: أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير
- 40..... المطلب الثالث: المؤسسات المسيرة للعقار الاقتصادي
- 41..... الفرع الأول: الوكالة الوطنية للاستثمار ANDL
- 43..... الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار
- 45..... الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
- 48..... الفرع الرابع: الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة
- 49..... الفرع الخامس: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
- 50..... الفرع السادس: الهيئات اللامركزية لتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي
- 55..... الفرع السابع: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي
- 62..... خاتمة الفصل الأول:

الفصل الثاني: إستغلال العقار الإقتصادي و المنازعات المتعلقة به

- 63..... المبحث الأول : أساليب إستغلال العقار الإقتصادي
- 63..... المطلب الأول : عقد التنازل في العقار الإقتصادي
- 64..... الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

66.....	الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل:
69.....	المطلب الثاني : عقد الإمتياز كألية للإستغلال العقار الإقتصادي.
70.....	الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:
79.....	الفرع الثاني : إجراءات إبرام وتنازل وإنقضاء عقد الإمتياز في العقار الإقتصادي:
88.....	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الإقتصادي في ظل التشريع الجزائري
89.....	المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالإستغلال العقار الإقتصادي.
89.....	الفرع الأول : منازعات المتعلقة برفض قرار منح الإمتياز:
92.....	الفرع الثاني : منازعات متعلقة بفسخ عقد الإمتياز.
94.....	الفرع الثالث : منازعات ناتجة عن قرار سحب الإمتياز:
95.....	المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الخاصة بإستغلال العقار الإقتصادي:
95.....	الفرع الأول : الطرق القضائية لتسوية منازعات العقار الإقتصادي:
102.....	الفرع الثاني : الطرق البديلة (الرضائية) لتسوية منازعات العقار الإقتصادي:
113.....	خاتمة الفصل الثاني:
114.....	خاتمة:
118.....	قائمة المصادر والمراجع
128.....	قائمة الملاحق:

ملخص:

يعد العقار الإقتصادي عاملا أساسيا في جذب الإستثمار وأحد ركائز التنمية الاقتصادية، وحلقة مهمة في تطوير الإستثمار خاصة في ظل تدهور النمو الإقتصادي، ومساهمة الدولة في البحث عن موارد جديدة و بديلة لتنويع الإقتصاد الوطني، لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه وتخصيص جزء لا يستهان من أملاكها الوطنية كأوعية عقارية موجهة للإستثمار التي تدخل ضمن حافظة العقار الإقتصادي، ولذلك وضع المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية والتنظيمية لتنظيم وتهيئة العقار الإقتصادي، وتحديد أساليب إستغلاله المتمثل في عقد الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن طريق التراضي، وتبني المشرع لهذا النظام كان قصد تشجيع المستثمرين وإستقبال المشاريع الإستثمارية.

ومن هذا المنطلق جاءت دراساتنا لهذه المذكرة لتسليط الضوء على العقار الإقتصادي ودوره في دعم المستثمر وتحقيق التنمية الاقتصادية وكذا التنمية الإجتماعية، والتطرق الى أهم المؤسسات المسيرة له ونظام استغلاله من الناحية العملية و القانونية والنزاعات المتعلقة به وبإستغلاله ودورالقضاء في فض المنازعات.

الكلمات المفتاحية : 1 - العقار الإقتصادي 2 - الإستثمار 3 - حافظة العقار الإقتصادي 4 - عقد الإمتياز 5 - التنازل .

Abstract :

Economic real estate is a key factor in attracting investment and one of the pillars of economic development and an important episode in investment development, especially in the light of deteriorating economic growth, The State's contribution to the search for new and alternative resources to diversify the national economy « The Algerian State has therefore directed and allocated the Liesthan portion of its national property as a real estate portfolio for investment within the economic property portfolio ; The Algerian legislature has therefore drawn up a number of legal and regulatory texts to regulate and regulate economic property. And to determine the methods of exploitation of the concession contract that can be converted into a waiver by mutual consent ; The legislator's adoption of this system was aimed at encouraging investors and receiving investment projects.

From this point of view, we have studied this memorandum to highlight the economic property and its role in supporting the investor and achieving economic development as well as social development, and to address the most important institutions conducting it and its system of practical and legal exploitation and related tendencies and exploitation and the role of exclusion in dispute resolution.

Keywords: 1 - Economic Property 2 - Investment 3 - Economic Property Portfolio. 4 - Concession Contract 5 - Waiver



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة الترقيات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

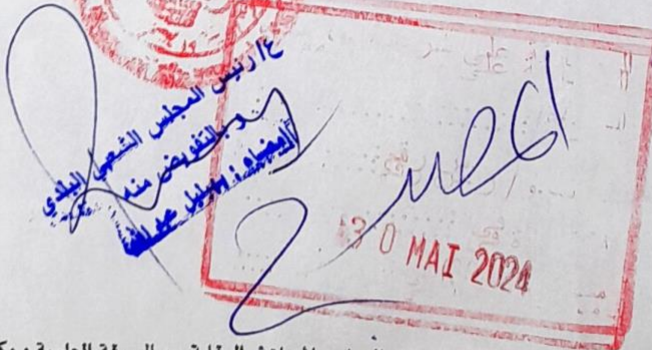
السيد: حليم عبد القادرالصفة: الزمري
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 113347639 والصادرة بتاريخ: 2019-01-08
المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: قانون الظاهر
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

العقار الاقتمائي في التمسك لجميع الاستحار في التبريع الزاري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

امضاء المعني

الحليم



التاريخ: 2024-05-30

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها