

المحور العاشر: المعاملات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة.

تعتبر معاملات الدولة في الأملاك الوطنية الخاصة منطقة تقاطع حيوية بين "القانون العقاري" و"قانون الصفقات العمومية"، حيث تسعى الدولة من خلالها إلى الموازنة بين الحفاظ على مواردها المالية وبين تحقيق التنمية الاقتصادية. في التشريع الجزائري (نموذجاً)، يخضع هذا المجال لمنظومة قانونية دقيقة أبرزها القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والقانون 12/23 المتعلق بالصفقات العمومية.

أولاً: المعاملات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة في ظل قواعد الاستثمار.

1- آليات استثمار الأملاك الوطنية الخاصة (السياسة القانونية)
تعتمد الدولة في تصرفها في أملاكها الخاصة على مبدأ "التثمين المالي"، وتستخدم الأساليب التالية:

- عقد الامتياز: هو الأداة الأبرز حالياً، حيث تمنح الدولة حق استغلال عقار لفترة طويلة (تصل لـ 99 سنة) مقابل إتاوة سنوية، مع احتفاظ الدولة بملكية الرقبة.
- البيع بالمزاد العلني: هو الأصل في التنازل عن الأملاك الخاصة لضمان الشفافية وتحقيق أعلى عائد للخزينة.

- البيع بالتراضي: إجراء استثنائي يستخدم في حالات محددة (مثل المشاريع الاستثمارية الكبرى ذات الأهمية الوطنية) بقرار من السلطات العليا.

تعد المعاملات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر من أهم ركائز السياسة الاقتصادية الجديدة، خاصة بعد صدور قانون الاستثمار 18/22 وما تلاه من إصلاحات عميقة لمنظومة العقار الاقتصادي عبر القانون 17/23.

تهدف هذه القواعد إلى إضفاء الشفافية، الرقمنة، والفعالية في منح العقارات التابعة للدولة للمستثمرين.

2- مفهوم العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة

يشمل العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والتابع للأملاك الوطنية الخاصة، الفئات التالية:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

3- طبيعة المعاملات (عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل)

لم يعد منح العقار يتم عبر طرق التمليك المباشر منذ البداية، بل اعتمد المشرع الجزائري صيغة قانونية تضمن جدية الاستثمار:

- الامتياز بالتراضي: يتم منح المستثمر حق استغلال العقار لمدة زمنية محددة (غالباً ما تكون طويلة الأمد) مقابل دفع إتاوة سنوية لمصالح أملاك الدولة.

- **التحويل إلى تنازل**: وفقا للقانون 17/23، أصبح بإمكان المستثمر طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي (ملك)، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال.

4- إجراءات الحصول على العقار (المنصة الرقمية)

- تتم المعاملات حالياً عبر مسار رقمي موحد لضمان المساواة ومنع البيروقراطية:
- . **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**: هي الجهة الوحيدة المخولة عبر "الشبابيك الوحيدة" بمعالجة طلبات العقار.
- . **المنصة الرقمية للمستثمر**: يتعين على المستثمر التسجيل عبر المنصة، اختيار العقار متاح، وتقديم ملف المشروع إلكترونياً.
- . **دفتر الشروط**: يخضع المستثمر لدفتر شروط صارم يحدد الجدول الزمني للإنجاز، والالتزامات التقنية والمالية.

5- القيود والضمانات القانونية

- ضمان حماية الأملاك الوطنية الخاصة، وضعت الدولة عدة ضوابط:
- . **منع الإيجار من الباطن**: لا يجوز للمستثمر تأجير العقار أو التصرف فيه قبل استكمال المشروع.
- . **المعاينة الدورية**: تقوم الهيئات المختصة بمتابعة مدى تقدم الأشغال.
- . **فسخ العقد**: في حال عدم الالتزام بأجال الإنجاز أو تغيير طبيعة المشروع دون ترخيص، يتم فسخ عقد الامتياز واسترجاع العقار.
- . **الرهن العقاري**: يُسمح للمستثمر برهن الحق العيني الناتج عن الامتياز للحصول على قروض بنكية لتمويل مشروعه.

ثانياً: المعاملات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة في ظل قواعد الصفقات العمومية

يعد التراضي البسيط في مجال الصفقات العمومية إجراءً استثنائياً يسمح للإدارة بالتعاقد المباشر مع متعامل محدد دون اللجوء إلى المنافسة التقليدية (طلب العروض). وقد جاء القانون 12/23 ليعيد تنظيم هذه العملية ويضع لها ضوابط صارمة لضمان حماية المال العام.

1- التراضي البسيط في اقتناء العقارات (القانون 12/23)

- وفقاً لمستجدات القانون الجديد والتشريعات المكملّة، يتم اللجوء إلى التراضي البسيط في شراء أو استئجار العقارات لصالح الدولة في حالات محددة جداً
- **طبيعة العقار الفريدة**: عندما يكون العقار المطلوب هو الوحيد الذي يلبي حاجة المرفق العام نظراً لموقعه الاستراتيجي أو خصائصه التقنية التي لا تتوفر في غيره.
- **حالات الاستعجال القوة**: عند وجود خطر داهم يمس الأمن أو الممتلكات العمومية يتطلب اقتناء عقار بشكل فوري.
- **الاستثناء من المنافسة**: المادة 11 من القانون 12/23 استثنت بعض العقود ذات الطبيعة الخاصة، ومنها عقود اقتناء أو تأجير العقارات، حيث تخضع لإجراءات مبسطة تعتمد على التفاوض المباشر.

2- إجراءات "التراضي البسيط" عند الشراء

- رغم غياب المنافسة العلنية، إلا أن الإدارة ملزمة باتباع خطوات قانونية دقيقة:
- الخبرة العقارية: يجب وجوباً استشارة مصالح أملاك الدولة لإعداد تقييم مالي دقيق للعقار.
 - لا يجوز للإدارة شراء عقار من الخواص بسعر يتجاوز القيمة المحددة من طرف خبير أملاك الدولة.
 - الموافقة المسبقة: يتطلب اللجوء للتراضي البسيط غالباً موافقة السلطة الوصية (الوزير المعني أو الوالي) بعد تقديم مبررات تقنية وقانونية كافية.
 - تحرير العقد: يتم إبرام عقد رسمي (إداري أو توثيقي) يثبت انتقال الملكية للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

هنا يكمن التداخل؛ فبينما ينظم قانون الأملاك الوطنية "كيفية التصرف" في الملك، يتدخل قانون الصفقات العمومية لضبط "الإجراءات" لضمان النزاهة للمبادئ المشتركة التي تخضع لها معاملات الأملاك الخاصة.

و عليه فإن تحويل الاستغلال إلى مشاريع: عندما تبرم الدولة "صفقة عمومية" لبناء مرفق على أرض من أملاكها الخاصة، فإن العملية تجمع بين عقد أشغال (صفقة) وتخصيص عقاري (أملاك دولة)

الرقابة: تخضع العقود التي تبرمها إدارة أملاك الدولة لرقابة الهيئات الوطنية (مثل مجلس المحاسبة) للتأكد من عدم تبديد المال العام أو محاباة أطراف على حساب الدولة.

ثالثاً: دور الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار في حماية الأملاك الوطنية الخاصة

تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دوراً محورياً ليس فقط في تشجيع المشاريع، بل كحارس وضابط للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة. فبموجب القانون 17/23، أصبحت الوكالة هي "المتصرف" الوحيد في هذا العقار، مما يمنحها مسؤولية مباشرة في حمايته من التلاعب أو الاستغلال غير المنتج. تتجلى أدوارها في حماية هذه الأملاك من خلال المحاور التالية:

1- الحماية من خلال "الرقمنة والشفافية"

- قبل تأسيس المنصة الرقمية، كان العقار يوزع عبر لجان محلية مما قد يفتح باباً للمحسوبية. الوكالة تحمي الأملاك الخاصة للدولة عبر:
- المنصة الرقمية للمستثمر: هي الوسيلة الوحيدة لطلب العقار، مما يمنع الحيازة غير القانونية أو "تجميد" الأراضي دون وجه حق.
 - المعلومات المحينة: توفر المنصة جرداً دقيقاً لكل الأوعية العقارية المتاحة، مما يمنع إخفاء العقارات التابعة للدولة.

2- الحماية عبر "دفتر الشروط"

- لا تمنح الوكالة العقار كـ "شيك على بياض"، بل تفرض حماية قانونية مشددة من خلال:
- تحديد الوجهة الاستثمارية: لا يمكن للمستثمر تغيير طبيعة النشاط (مثلاً من صناعي إلى تجاري) دون موافقة، مما يحافظ على القيمة الاقتصادية للملك الوطني.

- . **الجدول الزمني للإنجاز:** يلتزم المستثمر بآجال محددة للبناء والتشغيل. إذا أخل بهذه الآجال، تتدخل الوكالة لاسترجاع العقار.
- كما تحمي الوكالة الأملاك الوطنية الخاصة من خلال الحفاظ على رقبة الملك للدولة خلال فترة الإنجاز
- . المستثمر لا يحصل على "عقد البيع" إلا بعد الانتهاء الكلي من المشروع ودخوله حيز الخدمة.
- . هذا الإجراء يمنع "المضاربة العقارية" بالأملاك الوطنية، حيث لا يمكن للمستثمر بيع الأرض دون انجاز المشروع المقرر.

3- آلية "الاسترجاع" (الحماية البعدية)

- تمتلك الوكالة سلطة الرقابة والمتابعة، وفي حال فشل المشروع أو تبين عدم جدية المستثمر، تقوم بالآتي:
1. **إلغاء مقرر المنح:** بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة.
 2. **فسخ عقد الامتياز:** استنادا إلى تقارير المتابعة الميدانية التي تثبت إهمال العقار.

