جامعة أم البواقي

كلّية الحقوق والعلوم السّياسيّة

قسم الحقوق

مُلَخّص محاضرات الاستثماروالعقّار

موجّهة لطلبة السّنة أولى ماستر– تخصّص قانون عقّاري

أستاذة المادّة – عائشة كاملي

محاور البرنامج:

المحور الأوّل: الإطار المفاهيمي للاستثمار - مفهوم قانون الاستثمار - أهداف قانون الاستثمار - مبادئ قانون الاستثمار	**المحور الثّاني: الأحكام القانونيّة والتّنظيميّة للاستثمار في الجزائر** - ضمانات وواجبات المستثمرين - الأنظمة التّحفيزيّة وشروط الاستفادة منها - الإطار المؤسّساتي للاستثمار في الجزائر
المحور الثّالث: الاستثمار والعقّار الاقتصادي - مفهوم العقّار الاقتصادي - الإطار المؤسّساتي للاستثمار في العقّار الاقتصادي - آليات الاستثمار في العقّار الاقتصادي	**المحور الرّابع: الاستثمار والعقّار الفلاحي** - مفهوم العقّار الفلاحي - الإطار المؤسّساتي للعقّار الفلاحي - آليات ترقية الاستثمار في العقّار الفلاحي

طريقة التّقييم: امتحان.

أسئلة مفتاحيّة للمقياس:

1 – من هو المستثمر ؟.

2 – ما المقصود بالمستثمر العقّاري؟.

3 – ما الفرق بين الاستثمار العقّاري والعقّار الاستثماري؟.

4 – ما المقصود بقانون الاستثمار ؟.

5 – ما علاقة قانون الاستثمار بالقانون العقّاري ؟.

ملاحظة: يُركّز هذا الملف على الدّروس التي يُعنى بها الطّالب في الامتحان

تمنّياتي بالتّوفيق لجميع الطّلبة.

المحور الأوّل:

الإطار المفاهيمي للاستثمار

موضوعات محور الإطار المفاهيمي للاستثمار:

- مفهوم قانون الاستثمار
- أهداف قانون الاستثمار
- مبادئ قانون الاستثمار

- أدرِجت في هذا الملخّص الدّروس التي يعنى بها الطّلبة في الامتحان.

أوّلا – مفهوم قانون الاستثمار:

نصّت المادّة 1 من القانون 22-18 المتعلّق بالاستثمار على ما يلي:

"يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظِّم الاستثمار، وحقوق المستثمرين والتزاماتهم، والأنظمة التّحفيزية المطبّقة على الاستثمارات في الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السّلع والخدمات المنجزة من طرف الأشخاص الطّبيعين أو المعنويين، الوطنيين أوالأجانب، مقيمين كانوا أو غير مقيمين".

انطلاقا من نصّ المادّة أعلاه يمكننا تعريف قانون الاستثمار بأنّه:

"مجموعة القواعد القانونيّة التي تهدف لتحقيق القواعد المنظّمة للاستثمار في الجزائر، من خلال تنظيمها لحقوق المستثمرين وواجباتهم، وكذا الأنظمة التّحفيزيّة المطبّقة على الاستثمارات في النّشاطات الاقتصاديّة لإنتاج السّلع والخدمات التي يؤدّيها مستثمرون طبيعيّون أو معنويّون، وطنيّون أو أجانب، مقيمون أو غير مقيمون، والتي يستفيدون من مزايا في إطارها".

ثانيّا – أهداف قانون الاستثمار:

استصدر المشرّع الجزائري قانون الاستثمار بهدف تحديد القواعد القانونية المنظّمة للاستثمار، وكذا حقوق والتزامات المستثمرين، بالإضافة للقواعد المتعلّقة بالأنظمة التّحفيزية المطبّقة على النّشاطات الاستثمارية، كلّ ذلك بغرض التّشجيع على الاستثمار، بغية تحقيق مرامي ذكرتها المادّة 2 من القانون 22-18 على النّحو التالي:

"ترمي أحام هذا القانون إلى تشجيع الاستثمار، بهدف:

-تطوير قطاعات النّشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية.

-ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة.

-تثمين الموارد الطّبيعية والمواد الأوّلية المحلّية.

-إعطاء الأفضلية للتّحويل التّكنولوجي وتطوير الابتكار و اقتصاد المعرفة.

-تعميم استعمال التّكنولوجيات الحديثة.

-تفعيل استحداث مناصب الشّغل الدّائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.

-تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التّصدير."

ثالثا – مبادى قانون الاستثمار:

نصّت المادّة 3 من القانون 22-18 على:

يرسّخ هذا القانون المبادئ الآتية:

-حرّية الاستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، هو حرّ في اختيار استثماره وذلك في ظلّ احترام التّشريع والتّنظيم المعمول بهما.

الشّفافية والمساواة في التّعامل مع الاستثمارات."

انطلاقا من نصّ المادّة 3 من القانون 22 – 18 التي حدّدت مبادئ قانون الاستثمار الجزائري، نستشف أنّه يقوم على المبادئ التّاليّة:

1 – مبدأ حرّية الاستثمار.

2 – مبدأي الشّفافيّة والمساواة في التّعامل مع الاستثمارات.

1 – مبدأ حرّية الاستثمار: ـــــــــ مبدأ مكرّس دستوريّا + منصوص عليه في قانون الاستثمار.

من "**حرّية التّجارة والصّناعة**" في دستور 1996، إلى "**حرّية الاستثمار والتّجارة**" في التّعديل الدّستوري لسنة 2016، وصولا إلى: "**حرّية التّجارة والاستثمار والمقاولة**" في التّعديل الدّستوري لسنة 2020. ـــــ **تكريس دستوري**.

وفضلا عن ذلك فقد تناولته قوانين الاستثمار، وآخرها القانون 22 – 18، ويقصد به حسب البعض: **السّماح بممارسة نشاط الاستثمار في جميع المجالات المتعلّقة بالسّلع والخدمات دون قيدٍ أو شرطٍ ما عدا ما يتعلّق بالنّشاطات المنظّمة بموجب نصوصٍ خاصّة والتي لا تمسّ البيئة".**

أي أنّه حرّ في الاستثمار في مختلف السّلع والخدمات، والدّخول في حالة تنافس دون أيّ قيدٍ أو شرط، ما لم يتجاوز المنصوص عليه في إطار التّشريع والتّنظيم المعمول بهما، ويقصد بممارسة حُرّية الاستثمار في ظلّ التّشريع والتّنظيم المعمول بهما: إخضاع المستثمر أثناء ممارسته لاستثماره الذي يُفترض أنّه يمارسه بحرّية، إلى مجموعة من الالتزامات التي ينصّ عليها التّشريع والتّنظيم المعمول بهما في الجزائر، وهذه الالتزامات تعتبر في طبيعتها قيودا من شأنها التّضييق على حرّية المستثمر.

ولم يُشِر المشرّع الجزائري إلى طبيعة القيود التي تخضع لها حرّية المستثمر؛ إذ نصّ على ممارسة حرّية الاستثمار في إطار المعمول به من تشريعٍ ونصوصٍ تنظيمية، ممّا يفتح مجالا واسعا للتّساؤل حول طبيعة القيود التي يمكن أن تُفرض على المستثمر بموجبهما، خاصّة بالنّظر لنصوص التّنظيم القانونيّ التي قد تُؤدّي فعليا إلى التّضييق على هذه الحرّية بسبب كثرتها، وبالنّظر كذلك إلى

إمكانية استحداث نصوصٍ تنظيميّة كلّما استدعت الحاجة، ونذكر من بين النّصوص القانونيّة التي يخضع لها المستثمر:

- النّصوص القانونيّة المتعلّقة بحماية البيئة.
- النّصوص القانونيّة المتعلّقة بحماية المنافسة.
- النّصوص القانونيّة المتعلّقة بحماية المستهلك.
- النّصوص القانونيّة المتعلّقة بالممارسات التّجاريّة.
- النّصوص القانونيّة المتعلّقة بالنّشاطات التّجاريّة.
- النّصوص القانونيّة المتعلّقة بالمهن والنّشاطات المُقنّنة.

2 – مبدأي الشّفافيّة والمساواة في التّعامل مع الاستثمارات:

يقتضي مبدأ المساواة: المساواة بين المستثمرين الوطنيّين والأجانب في الحقوق والواجبات، فلا نفرّق بينهما بسبب عامل الجنسيّة، كما لا نفرّق بين مستثمر أجنبيٍّ ومستثمر أجنبيٍّ آخر بسبب الجنسيّة كذلك، أي: التّعامل بإنصاف مع المستثمرين بغضّ النّظر عن جنسيتهم.

ومن تطبيقات هذا المبدأ:

المساواة بين المستثمرين الرّاغبين في الاستثماربالجزائرمن حيث التّمتّع بحرّية الاستثمار، إذ لا يُفرَّق بينهم لا بالنّظر لمعيار الجنسية، ولا بالنّظر لمعيار الإقامة، ولا حتّى بالنّظر لمعيار طبيعة الشّخص من حيث كونه شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، أو بالنّظر لطبيعته القانونية من حيث كونه شخصا خاصّا أو عامّا، ونصّ بالصّريح على أنّه: "حرٌ في استثماره".

المساواة بين المستثمرين الوطنيّين والأجانب، والمستثمرين الأجانب فيما بينهم عند الاضطرار لتسخير المشروع الاستثماري الخاص بهم، حيث لا تنزع ملكيّة أحدهم وتترك ملكيّة الآخر بسبب الجنسيّة، وإنّما يعتمد معيار صلاحيّة المشروع الاستثماري وتناسبه للغرض الذي نزعت لأجله الملكيّة، بغضّ النّظرعن جنسيّة صاحبه أو طبيعته.

المساواة بين المستثمرين في منح العقّار الاقتصادي، بما فيهم المستثمرين الأجانب، حيث يمنح لهم وفق الشّروط والكيفيّات المنصوص عليها في القانون 23 – 17 بغضّ النّظر عن جنسيّة المستثمر.

أمّا الشّفافية فيقصد بها عموما النّزاهة والمصداقيّة التي يفترض أن يتمّ التّعامل بهما مع الاستثمارات، وطلبا لتجسيدها استحدث المشرّع الجزائري المنصّة الرّقمية للمستثمر بموجب المادّة 23 من القانون 22 – 13، وأوكل مهامها لتسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المحور الثّاني:

الأحكام القانونيّة والتّنظيميّة

للاستثمار في الجزائر

موضوعات محور الأحكام القانونيّة والتّنظيميّة للاستثمار في الجزائر:

- ضمانات وواجبات المستثمرين
- الأنظمة التّحفيزيّة وشروط الاستفادة منها
- الإطار المؤسّساتي للاستثمار في الجزائر

الضّمانات الممنوحة للمستثمرين في إطار القانون 22 – 18:

في إطار سعيه لإيجاد مناخ استثماريٍّ ملائمٍ من شأنه ضمان تدعيم الثّقة في القانون الجزائري، وتحقيق مقدرة عالية على جذب المستثمرين خاصّة الأجانب؛ منح المشرّع الجزائريّ من خلال نصوص قانون الاستثمار – حاليّا القانون 22 – 18 المتعلّق بالاستثمار – مجموعة من الضّمانات للمستثمرين، من بينها :

- 1 – ضمان منح العقّار الاقتصادي.
- 2 – "ضمان عدم تسخير مشروعاتهم الاستثماريّة".

1 – ضمان منح العقّار الاقتصادي:

"يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثماريّة القابلة للاستفادة من الأنظمة التّحفيزيّة المنصوص عليها في هذا القانون من أراضٍ تابعة للأملاك الخاصّة للدّولة.

تُمنح الأراضي من طرف الهيئات المكلّفة بالعقّار، طبقا للشّروط والكيفيّات المنصوص عليها في التّشريع والتّنظيم المعمول بهما".

حسب نصّ المادّة 6 من القانون 22 – 18 يمكن منح عقار اقتصادي تابع للأملاك الخاصّة للدّولة للمستثمرين الذين يستفيدون من المزايا المقدّمة في إطار الأنظمة التّحفيزيّة المنصوص عليها في القانون 22 – 18، وهذه الأنظمة هي:

- **النّظام التّحفيزي للقطاعات ـــــــــــ المادّتين 26 و 27.**
- **النّظام التّحفيزي للمناطق ـــــــــــ المادّتين 28 – 29.**
- **النّظام التّحفيزي للاستثمارات المهيكلة ـــــــــــ المادّتين 30 – 31.**

النّظام التّحفيزي للقطاعات: **(المادّتين 26 – 27 من القانون 22 – 18)**	ويتعلّق بمنح مزايا للقطاعات التي يوليها المشرّع الجزائري أولويّة خاصّة، وتتمثّل هذه القطاعات في: – المناجم والمحاجر. – الفلاحة وتربية المائيّات والصّيد البحري. – الصّناعة والصّناعة الغذائيّة والصّناعة الصّيدلانية والبيتروكيميائيّة. – الخدمات والسّياحة. – الطّاقات الجديدة والطّاقات المتجدّدة. – اقتصاد المعرفة وتكنولوجيّات الاعلام والاتّصال. **ملاحظة هامّة:** ليست كلّ النّشاطات التّابعة للقطاعات المذكورة تستفيد من المزايا الممنوحة للمستثمرين في إطار نظام القطاعات، فبالإضافة للنّشاطات المستثناة من

	الحصول على مزايا في إطار نظام المناطق حدّد المشرّع الجزائري قائمة بالسّلع والنّشاطات المستثناة من الاستفادة من نظام القطاعات ـــــــ **بموجب الملحق الثّاني من المرسوم التّنفيذي رقم 22 – 300 المحدّد لقوائم النّشاطات والسّلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدّنيا من التّمويل للاستفادة من ضمان التّحويل.**
النّظام التّحفيزي للمناطق: **(المادّتين 28 – 29 من القانون 22 – 18)**	ويتعلّق بمنح مزايا للمناطق التي يوليها المشرّع الجزائري أولويّة خاصّة، وتتمثّل هذه المناطق في: - المواقع التّابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير. - المواقع التي تتطلّب تنميتها مرافقة خاصّة من الدّولة. - المواقع التي تمتلك إمكانيّات من الموارد الطّبيعيّة القابلة للتّثمين. **ملاحظة هامّة:** حدّد المشرّع الجزائري قائمة بالنّشاطات المستثناة من الحصول على مزايا في إطار نظام المناطق ـــــــ **بموجب الملحق الأوّل من المرسوم التّنفيذي رقم 22 – 300 المحدّد لقوائم النّشاطات والسّلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدّنيا من التّمويل للاستفادة من ضمان التّحويل.**

النّظام التّحفيزي للاستثمارات المهيكلة: **(المادّتين 30 – 31 من القانون 22 – 18)**	تتعلّق حسب نصّ المادّة 30 من القانون 22 – 18 "الاستثمارات ذات القدرة العاليّة على خلق الثّروة واستحداث مناصب الشّغل، والتي من شأنها الرّفع من جاذبيّة الإقليم وتكون قوّة دافعة للنّشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة"، والتيي تساهم خاصّة في تحقيق ما يلي: - إحلال الواردات. - تنويع الصّادرات. - الاندماج ضمن سلسة القيم العالميّة والجهويّة. - اقتناء التّكنولوجيا وحسن الأداء. **<u>ملاحظة هامّة</u>**: حدّد المشرّع الجزائري معايير تأهيل الاستثمارات القابلة للاستفادة من هذا النّظام ـــــ **<u>بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 22 – 302 المحدّد لمعايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيّات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التّقييم</u>**. وهذه المعايير حسب نصّ المادّة 16 من المرسوم المذكور هي: **1** – الاستثمارات التي تحقّق مناصب عمل مباشرة يساوي أو يفوق 500 منصب عمل. **2** – الاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق عشرة (10) ملايير د.ج.

يُفهم ممّا تقدّم ما يلي:

- **1** – يُمنح العقّار الاقتصادي كضمان للمستثمرين من أجل تشجيعهم على الاستثمار في الجزائر، إذ من شأن منحه لهم لممارسة نشاطهم الاستثماريّ أن يجنّبهم تحمّل عناء تدبير عقّار مناسب لنشاطهم، وما يترتّب عنه من جُهدٍ وتكاليف مادّية كبيرة.
- **2** – نصّ المشرّع الجزائري على إمكانيّة حصول المستثمر على العقّار الاقتصادي، وليس على حتميّة حصوله عليه.
- **3** – ربط المشرّع الجزائري استفادة المستثمر من العقّار الاقتصادي بضرورة استفادته من الأنظمة التّحفيزيّة المنصوص عليها.
- **4** – لم يشترط المشرّع الجزائري الاستفادة من نظامٍ تحفيزيٍّ بعينه للاستفادة من العقّار الاقتصادي، ممّا يعني أنّ الاستفادة في إطار أيّ نظامٍ تكفي لإمكانيّة الاستفادة من العقّار الاقتصادي بغضّ النّظر عن طبيعة هذا النّظام التّحفيزي.
- **5** – لا يمكن قراءة نصّ المادّة 6 من القانون 22 – 18 بمعزل عمّا جاء في القانون 23 – 17 ، إذ وضّح المشرّع من خلاله طبيعة الهيئة المانحة لهذا العقّار، والمتمثّلة في الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار، بالإضافة لمكوّناته، والأراضي المستثناة منه، وشروط وكيفيّات منح الامتياز عليه، والوكالات العموميّة المختصّة بتهيئته (سيأتي بيان كلّ هذا لاحقا)...

2 – ضمان عدم تخسير المشروع الاستثماري:

تطبيقا من المشرّع الجزائريّ لقاعدة دستوريّة هامّة، ولحقٍّ مكرّس في الأعراف والاتّفاقيات الدّولية هو الحقّ في الملكيّة الفرديّة نصّ على ضمان عدم تسخير المشروعات الاستثماريّة من طرف الإدارة في المادّة 10 من القانون 22 – 18:

المادّة 10 من القانون 22 – 18:

يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محلّ تسخير من طرف الإدارة إلّا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتّب على التّسخير تعويض عادل ومنصف، طبقا للتّشريع المعمول به.

وهو ليس بالضّمان الجديد؛ إذ سبق وأن نصّت عليه نصوص قوانين الاستثمار السّابقة، ضف إلى ذلك أنّه تطبيقٌ طبيعيٌّ لضمان الحقِّ في الملكيّة الخاصّة المنصوص عليه دستوريًّا ، يُضاف إلى تطبيقاتٍ أخرى أوردها المشرّع في نصوصٍ قانونيّةٍ خاصّةٍ كالمواد: 677، 678، 679 من القانون المدني ، والمادّة 1 من القانون 91 – 11 المتعلّق بنزع الملكيّة.

وينتُج عن ممارسة المستثمر لحقّه في ملكيّة مشروعه الاستثماريّ ممارسته لحقّه الاستئثاريّ في "التّمتّع" به، والتّصرف" فيه على النّحو الذي يشاء؛ ما دام لا يستعمله فيما يخالف القانون، إذ أنّ له السُلطة الكاملة عليه، وهما الحقّين الممنوحيَن لأيّ مالكٍ في نظر القانون أيّا كانت طبيعته القانونيّة.

والضّمان المذكور من الضّمانات المتّفق عليها الواردة في الاتّفاقيات الثّنائية المتعلّقة بالتّشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات التي أبرمتها الجزائر مع دولٍ عربيّة، أو مع دُولٍ أجنبيّةٍ، حتّى وإن لم يُدرَج مضمونها تحت مصطلح "التّسخير"، إذ أُدرِجت تحت مسمّياتٍ مختلفة تحمل الدّلالة ذاتها، وتؤدّي لنفس الأثر القانوني، مثل: "نزع الملكيّة"، و"الاسترجاع"، "الاسترداد"، "التّأميم"، "المصادرة" وغيرها...

غير أنّ المشرّع أخضع ضمان عدم التّسخير لما نصّ عليه القانون من حالاتٍ وأحوال، وهذا التّعامل الاستثنائي مع الملكيّة الخاصّة منصوصٌ عليه كذلك من قَبل، سواء في الدّستور و في الاتّفاقيات الثّنائية المتعلّقة بالتّشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، أو في النّصوص القانونيّة المذكورة أعلاه، لأنّ التّكريس الدّستوري للحقّ المذكور، والاعتراف به دوليّا لا يتعارض مع حقّ الدّولة السّيادي في استرجاع الممتلكات، أو نزعها للمنفعة العامّة وفق المتاح من صيغٍ قانونيّةٍ؛ إذا ما تعلّق الأمر بالمنفعة العموميّة والمصلحة العامّة.

ـــــــ يترتّب عمليًّا عن الاستثناءات المذكورة أعلاه ـــــــ أنّ الدّولة تستطيع تسخير الاستثمارات لدواعي الضّرورة، وِفق الصّيغ المتاحة قانونا، وهي الضّرورة التي ربطتها القوانين غالبا ب "المنفعة العموميّة"، و "المصلحة العامّة.

ولمّا كان تطبيقُ الاستثناء المذكور يُفقِد المستثمِر سلطاته الممنوحة له بموجب حقّه في ملكيته، ويُجرِّده من التّصرّف فيه على النّحو الذي يشاء، ممّا يمسُ حتمًا بفكرة الضّمان التي كانت أحد أسباب إقدامه على الاستثمار، خاصّة إذا كان مستثمرا أجنبيّا لا تربطه علاقة خاصّة – "الوطنيّة" – بالبلد المضيف؛ تجعله يستوعبُ فكرة انتزاع مشروعه لدواعي "المنفعة العامّة"، فقد نصّت التّشريعات ومن بينها التّشريع الجزائريّ على منح المستثمِر الذي يتم تسخير استثماره – أيّا كانت صورة التّسخير – تعويضا أُطلِق عليه وصف: "التّعويض العادل المنصِف"، في إشارة منها إلى ما يجب أن يُحتَكَم إليه من معايير في تقدير التّعويض، حتّى يكون جابرا للضّرر الذي يمكن أن يمسّ المستثمر.

المحور الثّالث:

العقّار الاقتصادي

موضوعات محور العقّار الاقتصادي:

- مفهوم العقّار الاقتصادي
- الإطار المؤسّساتي لمنح العقّار الاقتصادي
- شروط وكيفيّات منح العقّار الاقتصادي

الأسئلة المفتاحيّة لموضوعات العقّار الاقتصادي:

- 1ما المقصود بالعقّار الاقتصادي ؟.
- 2هل العقّار الاقتصادي هو العقّار الاستثماري ؟.
- 3ما الفرق بين العقّار الاقتصادي والعقّار الفلاحي ؟.
- 4هل العقّار الاقتصادي هو العقّار الموجّه للاستثمار؟.
- 5ما هي وظيفة العقّار الاقتصادي ؟.
- 6هل نظّم المشرّع الجزائريّ الأحكام القانونيّة المرتبطة بالعقّار الاقتصادي ؟.
- 7ممّا يتكوّن العقّار الاقتصادي ؟.
- 8ما هي الهيئات المكلّفة بمنح العقّار الاقتصادي في الجزائر؟.
- 9ما هي شروط وكيفيّات منح العقّار الاقتصادي ؟.
- 10هل يُقدّم العقّار الالقتصادي للمستثمرين بمقابل مالي ؟.
- 11هل العقّار الاقتصادي قابل للتّنازل ؟.

المطلب الأوّل: مفهوم العقّار الاقتصادي

يندرج منح العقّار الاقتصادي تحت إطار تحسين البيئة الاستثماريّة في الجزائر، وهو أحد الضّمانات المنصوص عليها بصريح النّص في القانون 22 – 18 المتعلّق بالاستثمار، حيث نصّت المادّة 6 منه على إمكانيّة منح عقّارات تابعة للأملاك الخاصّة للدّولة للمشروعات الاستثماريّة القابلة للاستفادة من الأنظمة التّحفيزيّة المنصوص عليها في القانون 22 – 18 ـــــــ **المادّة 24 / قانون رقم 22 – 18.**

وهي الأنظمة التّحفيزيّة الثّلاث المشار إليها سابقا والمتمثّلة في:

النّظام التّحفيزي للقطاعات (المادتين 26 – 27)
النّظام التّحفيزي للمناطق (المادّتين 28 – 29)
النّظام التّحفيزي للاستثمارات المهيلكة (المادّتين 30 – 31)

وسنتطرّق من خلال هذا المطلب للعناوين التّاليّة:

- **تعريف العقّار الاقتصادي**
- **شروط العقّار الاقتصادي**
- **مكوّنات العقّار الاقتصادي**
- **الإطار القانوني النّاظم للعقّار الاقتصادي في الجزائر**

أوّلا – تعريف العقّار الاقتصادي

عرّف المشرّع الجزائري العقّار الاقتصادي في المادّة 1/4 من القانون 23 – 17 بأنّه:

"كلّ ملك عقّاري تابع للأملاك الخاصّة للدّولة و/أو كلّ ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائريّة لترقيّة الاستثمار لفائدة الدّولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلّق بالاستثمار".

نستنتج من المادّة أعلاه ما يلي:

1 – <u>العقّار الاقتصادي يتمثّل في:</u>

– الأملاك العقّاريّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة القابلة لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلّق بالاستثمار.

– و/أو الأملاك الأخرى الخاصّة التي تمّ اكتسابها من طرف الوكالة الجزائريّة لترقيّة الاستثمار لفائدة الدّولة القابلة لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلّق بالاستثمار.

<u>السّؤال</u>: كيف تكتسب الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار أملاكا عقّاريّة لفائدة الدّولة ؟.

<u>الإجابة</u>: يتمّ اكتساب هذه الأملاك العقّاريّة عن طريق ما يلي:

أ – اقتناء الوكالة الجزائريّة لفائدة الدّولة أملاك عقّاريّة قابلة لاستقبال مشروعات استثماريّة لحساب الدّولة ـــــــ المادّة 4 / قانون 23 – 17.

ب – اكتساب الوكالة الجزائريّة لفائدة الدّولة أملاك عقّاريّة عن طريق ممارسة حقّ الشّفعة

ـــــــ المادّة 794 ق.م عرّفت حقّ الشّفعة.

ـــــــ المادّة 23 قانون 23 – 17.

ومنح المشرّح الحقّ للوكالة الجزائريّة في ممارسة حقّ الشّفعة مع نوعين من الأملاك العقّاريّة هما:

- **الأملاك العقّاريّة التي تنازل عنها المستثمر المستفيد من العقّار الاقتصادي:** لأنّ الدّولة أولى باكتساب العقّار الذي سبق وأن مُنِح في إطار التّشجيع على الاستثمار.
- **الأملاك العقّاريّة التّابعة للأشخاص الطّبيعيّة أو المعنويّة الخاضعة للقانون الخاص المتواجدة داخل مجالات معيّنة:** التي تتواجد داخل المناطق المهيأة القابلة لاستقبال مشروعات استثماريّة،

كمناطق النّشاطات، والمنطاق الصّناعيّة، مناطق التّوسّع والمواقع السّياحيّة، ومحيط المدن الجديدة ـــــــــــــ (المادّتين 17 و18 / مرسوم تنفيذي 23 – 486).

2 – الأملاك الخاصّة للدّولة هي فقط التي تعتبر عقّارات اقتصاديّة، ومن ثمّ فإنّ الأملاك الأخرى التّابعة للدّولة، ونقصد تحديدا الأملاك العموميّة لا تدخل ضمن مفهوم العقّار الاقتصادي، وسبب ذلك أنّ الأملاك العموميّة غير قابلة للتّنازل، أو لتملّكها من طرف الخواص، فهي **غير قابلة للتّصرّف أو للتّقادم أو للحجز عليها**.

ملاحظة:

لمعرفة الأملاك العقّاريّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة راجع المادّة 18 من القانون 90 – 30 المتضمّن قانون الأملاك الوطنيّة.

3 – ليست كلّ الأملاك الخاصّة للدّولة داخلة في مفهوم العقّار الاقتصادي، بل لابد أن تكون هذه الأملاك قابلة لاستقبال مشروعات استثماريّة، ودليل ذلك أنّ هناك أملاك خاصّة تابعة للدّولة مستثناة بالنّص الصّريح من مجال تطبيق أحكام القانون رقم 23 – 17، كما سنرى لاحقا.

4 – يتوقّف مفهوم قابليّة الأملاك الخاصّة للدّولة لاستقبال مشروعات استثماريّة على المفاهيم التي تضمّنها القانون المتعلّق بالاستثمار، وبالرّجوع لها في القانون 22 – 18، نجد مادّته 5 قد أشارت إلى أشكال الاستثمار التّاليّة:

استثمار الإنشاء
استثمار التّوسّع
استثمار إعادة التّأهيل
نقل أنشطة من الخارج

وقد عرّف المشرّع الجزائري كذلك في المادّة 5 مصطلحات أخرى تتمثّل في: "**العقّار المهيّأ**"، "**الأصول العقّاريّة المتبقّية**"، "**الأصول العقّاريّة الفائضة**":

العقّار المهيّأ:	"**كلّ ملك عقّاري تابع للأملاك الخاصّة للدّولة مزوّد بالطّرقات والشّبكات المختلفة الضّروريّة للسّماح باستعماله**". ومعنى هذا أنّ العقّارات التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة التي لا تكون مزوّدة بالطّرقات أو الشّبكات المختلفة التي تعتبر ضروريّة للسّماح باستعمال هذه العقّارات؛ **لا تدخُل في مفهوم العقّارات المهيّأة**. وتتمّ تهيئة العقّارات الاقتصاديّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثماريّة من طرف الوكالات التّاليّة: - **ـــــــ الوكالة الوطنيّة للعقّار الصّناعي** - **ـــــــ الوكالة الوطنيّة للعقّار السّياحي** - **ـــــــ الوكالة الوطنيّة للعقّار الحضري**
الأصول العقّاريّة المتبقّية:	"**الأملاك العقّاريّة المتوفّرة التّابعة للمؤسّسات العموميّة المحلّة**". ومعنى هذا أنّ الأملاك العقّاريّة المتبقيّة هي تلك الأملاك المتاحة أو المتوفّرة التي تبقّت عن المؤسّسات العموميّة التي تمّ حلّها.

الأصول العقّاريّة الفائضة:	"**هي الأملاك العقّاريّة غير اللّازمة لنشاط المؤسّسة العموميّة الاقتصاديّة...**"، وقد أشار المشرّع على وجه الخصوص لمجموعة من الأملاك العقّاريّة التي تعتبر فائضة ، نذكر منها: - الأملاك العقّاريّة غير المستغلّة أو التي لم يتم تخصيصها لأيّ وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون. - الأملاك العقّاريّة التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسّسة. - الأملاك العقّاريّة المستقلّة أو القابلة للفصل من مجمّعات عقّاريّة أوسع، ملك للمؤسّسات العموميّة أو ملك للدّولة وغير لازمة لنشاطاتها. - الأملاك العقّاريّة التي تغيّرت وجهتها بحكم أدوات التّعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النّشاط الرّئيسي للمؤسّسة العموميّة. - الأملاك العقّاريّة المعروضة في السّوق بمبادرة من المؤسّسة العموميّة. - الأملاك العقّاريّة الموجودة داخل المناطق الصّناعيّة التي تشكّل ممتلكاتها الهيئة المرقّية للمنطقة، والمتوفّرة عند تاريخ نشر هذا القانون، والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصّة للدّولة، وتخضع لأحكام هذا القانون.

ثانيّا – شروط العقّار الاقتصادي:

قد اشترط المشرّع الجزائريّ بموجب المادّة 6 من القانون 23 – 17 مجموعة من الشّروط التي ينبغي توافرها في العقّار الاقتصادي تتمثّل في:

1 – أن يكون العقّار تابعا للأملاك الخاصّة للدّولة.

2 – أن يكون العقّار غير مخصّص أو ليس في طور تخصيصه، بمعنى أن لا يكون قد صدر بشأنه أو أنّه في طور إصدار قرار بشأنه من شأنه تخصيصه لصالح أو لفائدة مصلحة أو مؤسّسة عموميّة أو ... ـــــ أنظر المادّة 82 من القانون 90 – 30.

3 – أن يكون العقّار واقعا ضمن القطاعات المعمّرة أو المبرمجة للتّعمير، غير أنّه يستثنى من هذا الشّرط المشروعات الاستثماريّة التي لابد من تواجدها خارج القطاعات المعمّرة بحكم طبيعتها.

ثالثا – مكوّنات العقّار الاقتصادي:

تمّ تحديد مكوّنات العقّار الاقتصادي في القانون 23 – 17 ، وتمّ التّفصيل فيها أكثر في المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 486 المحدّد لمكوّنات العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة والقابل لمنح الامتياز، وسنتناول في هذه الجزئيّة العنوانين التّاليين:

- **1** – العقّارات المكوّنة للعقّار الاقتصادي والمستفيدة من تطبيق أحكام القانون 23 – 17 والنّصوص التّنظيميّة الصّادرة تطبيقا له.
- **2** – الأراضي المستثناة من تطبيق أحكام القانون رقم 23 – 17.

1 – الأملاك الخاصّة التّابعة للدّولة المكوّنة للعقّار الاقتصادي والمستفيدة من تطبيق أحكام القانون 23 – 17 والنّصوص التّنظيميّة الصّادرة تطبيقا له: حسب نصّ المادّة 2 من القانون رقم 23 – 17 تتمثّل مكوّنات العقّار الاقتصادي في:

1 – الأراضي المهيّأة التّابعة للمناطق الصّناعيّة ومناطق النّشاطات.

2 – الأراضي المهيّأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.

3 – الأراضي المهيّأة التّابعة لمناطق التّوسّع السّياحي والمواقع السّياحيّة.

4 – الأراضي المهيّأة التّابعة للحظائر التّكنولوجيّة.

5 – الأصول العقّاريّة المتبقّية التّابعة للمؤسّسات العموميّة المحلّة.

6 – الأصول العقّاريّة الفائضة التّابعة للمؤسّسات الاقتصاديّة العموميّة.

7 – الأراضي الموجّهة للتّرقية العقّاريّة ذات الطّابع التّجاري، أمّا الأراضي الموجّهة للتّرقيّة العقّاريّة المستفيدة من إعانة الدّولة، فهي لا تدخل بالأساس ضمن نطاق تطبيق أحكام هذا القانون.

8 – الأراضي الأخرى المهيّأة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة: أي جميع الأراضي الأخرى المهيّأة التّابعة كذلك للأملاك الخاصّة للدّولة، شرط أن لا تكون مستثناة من نطاق تطبيق أحكام هذا القانون.

2 – الأراضي المستثناة من تطبيق أحكام القانون رقم 23 – 17:

السّؤال 1: ما هي العقّارات المستثناة من تطبيق أحكام القانون 23 – 17 ؟.

السّؤال 2: لماذا استثنى المشرّع الأراضي المذكورة من مجال تطبيق القانون 23 – 17 رغم أنّها تابعة للأملاك الخاصّة للدّولة ؟.

حسب نصّ المادّة 3 من القانون رقم 23 – 17 فإنّه تستثنى من تطبيق أحكامه القانونيّة الأراضي التّالية:

- **الأراضي الفلاحيّة أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحيّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة:**

وسبب استثناءها أنّها تخضع لنظام قانونيّ مختلف حسب الأحكام القانونيّة الواردة في القانون رقم 10 – 03 المحدّد لشروط وكفيّات استغلال الأراضي الفلاحيّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة،

لأنّ استغلالها لا يتمّ وفق أسلوب الامتياز القابل للتّنازل، وإنّما الامتياز القابل للتّجديد غير قابل للتّنازل ـــــــــــ لمعرفة كيفيّات تطبيق حقّ الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحيّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة أنظر: المرسوم التّنفيذي رقم 10 – 326 المحدّد لكيفيّات تطبيق حقّ الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحيّة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة أنظر.

- **الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجميّة:**

وسبب استثناءها أنّ استغلالها يتمّ وفق أحكام القانون 25 – 12 المنظّم للنّشاطات المنجميّة، والذي نظّم من خلاله المشرّع الجزائريّ الأحكام القانونيّة المطبّقة على نشاطات المنشآت الجيولوجيّة، وكيفيّات البحث واستغلال الموارد المعدنيّة أو المتحجّرة، بالإضافة للإطار المؤسّساتي المؤطّر للنّشاطات المذكورة.

- **الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائيّة والغازيّة:**

أ – الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها:

وسبب استثناءها أنّ استغلالها يتمّ وفق أحكام القانون 19 – 13 المنظّم لنشاطات المحروقات، والذي حدّد من خلاله المشرّع الجزائري كيفيّات ممارسة نشاطات المحروقات، بالإضافة لحقوق والتزامات ممارسيها، والأجهزة المؤسّساتيّة المؤطّرة لها ...

ب – مساحات حماية المنشآت الكهربائيّة والغازيّة:

وسبب استثناءها أنّها محميّة بموجب القانون، إذ نظّم المرسوم التّنفيذي 10 – 331 حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسيّة لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، وقد صدر تباع لذلك القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 14 يونيو سنة 2011 المحدّد لحدود محيط الحماية حول

المنشآت والهياكل الأساسيّة لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيّات شغله، وقد حدّدت المادّة 2 من القرار مفهوم هذه المنشآت، ونذكر منها:

- منشآت الهياكل الأساسيّة الكهربائيّة.
- منشآت والهياكل الأساسيّة الغازيّة.
- منشآت إنتاج الكهرباء.
- المنشآت والهياكل الأساسيّة للتّوزيع العمومي للغاز ذات الضّغط العالي.

– الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة لاستيعاب مناطق النّشاطات لتربية المائيّات:

وسبب استثناءها أنّ نشاطات تربية المائيّات تخضع لأحكام المرسوم التّنفيذي 04 – 373 المحدّد لشروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسّسة لتربية المائيّات وكيفيّات ذلك، والذي صدر تطبيقا لأحكام المادّة 21 من القانون 01 – 11 المتعلّق بالصّيد البحري وتربية المائيّات، حيث نصّت المادّة 2 من المرسوم المذكور على أنّ:

"**الامتياز من أجل إنشاء مؤسّسة لتربية المائيّات هو العقد الإداري الذي تمنح إدار الأملاك الوطنيّة بواستطته شخصا طبيعيّا من جنسيّة جزائريّة أو معنويّا خاضعا للقانون الجزائري <u>مساحات برّية و/أو مائيّة</u>** ".

وحسب نصّ المادّة 4 من المرسوم ذاته يُعتبر امتياز إنشاء مؤسّسة تربيّة المائيّات شخصيّا، **<u>وهو غير قابل للتّنازل</u>**، لذلك يستثنى من الأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة لإنجاز مشاريع استثماريّة كعقّارات اقتصاديّة، لأنّها قابلة للتّنازل بالتّراضي.

- **الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثريّة والمعالم التّاريخيّة:**

بالرّجوع للقانون 98 – 04 المتعلّق بحماية التّراث الثّقافي نجده قد أدرج الممتلكات الثّقافيّة العقّارية ضمن التّراث الثّقافي للأمّة الذي ينبغي حمايته والحفاظ عليه، وكذا تثمينه، وقد عرّفت المادّة 28 من القانون المذكور المواقع الأثّريّة بأنّها: "مساحات مبنيّة أو غير مبنيّة، دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطّبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتّصلة، ولها قيمة من الوجهة التّاريخيّة أو الأثريّة أو الدّينيّة أو الفنيّة أو العلميّة أو الإثنولوجيّة أو الانتروبولوجيّة"، وهي على الخصوص: "المحميّات الأثريّة والحظائر الثّقافيّة".

أمّا المعالم التّاريخيّة فقد عرّفته المادّة 17 بأنّها: "**أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معنيّة أو على تطوّر هام أو حادثة تاريخيّة**"، وهي على الخصوص بأنّها: "**المنجزات المعماريّة الكبرى، الرّسم، النّقش، الفن الزّخرفي، الخط العربي، المباني أو المجمّعات المعلميّة ذات الطّابع الدّيني أو العسكري أو المدني أو الزّراعي أو الصّناعي، ...**"

وسبب استثناءها هو رغبة المشرّع الجزائري في حماية هذه الممتلكات سواء كانت مواقع أثريّة أو معالم تاريخيّة من أيّ ضرر يمكن أن يلحق بها بسبب النّشاطات التي يقوم بها المستثمرون.

- **الأراضي الموجّهة للتّرقية العقّاريّة المستفيدة من إعانة الدّولة:**

في إطار دعم الدّولة لمواطنيها يتمّ توجيه أراضي قابلة لإقامة مشروعات لصالح التّرقيّة العقّاريّة المستفيدة من دعم الدّولة، وتستثنى هذه الأراضي من العقّار الاقتصادي الذي يوجّه بالأساس لغرض آخر هو إنجاز مشاريع استثماريّة، لتشجيع المستثمرين على القيام بها.

- **الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّهة لانجاز مشاريع استثماريّة عموميّة:**

سبب استثناء هذه الأراضي هي أولويّتها في التّوجيه كأراضي لانجاز مشاريع استثماريّة تهدف لتحقيق المنفعة العامّة، إذ من شأنها تلبية مختلف الحاجيات التي قد تدخل تحت إطار المصلحة العامّة، فتخرج بذلك من نطاق العقّار الاقتصادي الذي يوجّه بالأساس لدعم الاستثمار الخاص.

رابعا – الإطار القانوني للحصول على العقّار الاقتصادي في الجزائر:

حاليّا يُمنح العقّار الاقتصادي في الجزائر بموجب: **القانون رقم 23 – 17 المحدّد لشروط وكيفيّات منح العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة**، وهو قانون صدر سنة 2023 يهدف إلى:

- تحديد شروط منح العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة
- تحديد كيفيّات منح العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة

وقد تمّ بموجب هذا القانون إلغاء الأمر 08 – 04 المحدّد لشروط وكيفيّات منح الامتياز على الأراضي التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثماريّة، كما تمّ إلغاء الأحكام القانونيّة المخالفة لأحكام القانون 23 – 07 المنصوص عليها في:

- القانون رقم 02 – 08 المتعلّق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- القانون رقم 03 – 01 المتعلّق بالتّنمية المستدامة للسّياحة.
- القانون رقم 03 – 03 المتعلّق بمناطق التّوسّع والمواقع السّياحيّة.

2 – النّصوص التّنظيميّة التّاليّة:

- المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 486 المحدّد لمكوّنات العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة والقابل لمنح الامتياز
- المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 487 المحدّد لشروط وكيفيّات منح الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل عن العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة
- المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 488 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية للعقّار الصّناعي وتنظيمها وسيرها.
- المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 489 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية للعقّار السّياحي وتنظيمها وسيرها.
- المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 490 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية للعقّار الحضري وتنظيمها وسيرها.

الموضوع الثّاني: الإطار المؤسّساتي لمنح العقّار الاقتصادي

أشار المشرّع الجزائري في إطار القانون 23 – 17 إلى مجموعة من الوكالات التي تؤدّي دورا محوريّا في المسائل المتعلّقة بالعقّار الاقتصادي، وهذه الوكالات هي:

- **أوّلا - الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار بصفتها الهيئة المانحة للعقّار الاقتصادي.**
- **ثانيّا - الوكالات الوطنيّة الثّلاث للعقّار الصّناعي والسّياحي والحضري بصفتها الهيئات القائمة بعمليّة تهيئة العقّار الاقتصادي الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة**

أوّلا – الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار:

الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار هي أحد الجهازين المكلّفين بالاستثمار في الجزائر حسب صريح المادّة 16 من القانون 22 – 18 ، كُلّفت في إطار القانون المذكور بمجموعة من المهام من بينها:

- **ترقية وتثمين الاستثمار في الجزائر وفي الخارج .**
- **ضمان تسيير المنصّة الرّقميّة للمستثمر،.**
- **تسجيل ملفّات الاستثمار ومعالجتها، بالإضافة إلى مهام أخرى.**

وإلى جانب المهام التي كلّفت بها هذه الوكالة في إطار القانون 22 – 18، والمرسوم التنفيذي رقم 22 – 298، كُلِّفت بموجب القانون 23 – 07 بصلاحيّات أخرى في إطار منحها للعقار الاقتصادي الموجّه للمشاريع الاستثماريّة، نصّت عليها المادّة 8 من القانون الأخير، وفيما يلي سنتطرّق إلى أهمّ هذه الصّلاحيات:

1 – توجيه الوفرة العقّاريّة: الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار هي المسؤولة عن توجيه"الوفرة العقّارية"، بعد مشاورتها للقطاعات المعنيّة – مديريّة أملاك الدّولة ..– ، وذلك بغرض تهيئتها من طرف الوكالات التّاليّة: الوكالة الوطنيّة للعقّار الصّناعي، الوكالة الوطنيّة للعقّار السّياحي، الوكالة الوطنيّة للعقّار الحضري.

2 – تسيير وترقية حافظة العقّار الاقتصادي: كُلّفت الوكالة الجزائريّة كذلك بتسيير وترقية حافظة العقّار الاقتصادي التّابع للدّولة، وذلك من أجل منح الامتياز بالتّراضي عليه القابل للتّحويل إلى تنازل.

3 – مسك وتحيين السّجل العقّار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقّاري الموجّه للاستثمار: والذي يتضمّن خصائصا عن كل ملك عقّاري، وفي هذا الإطار أُلزِمت بوضع ما يلزم من معلومات حول "الوفرة العقّاريّة" في المنصّة الرّقميّة، لتمكين المستثمرين من الاطّلاع عليها.

4 – ملزمة بوضع المعلومات المتعلّقة بالوفرة العقّاريّة في المنصّة الرّقميّة للمستثمر: وفي هذا الإطار نصّت المادّة 3 من المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 486 على أنّ الوكالة ملزمة من خلال شبابيكها الوحيدة أن تضع حيّز التّنفيذ بنكا للمعطيات المتعلّقة بالعقّار، وتتكوّن هذه المعطيات بالنّسبة لكلّ ولاية انطلاقا من جرد الأراضي المهيأة التّابعة للأملاك الخاصّة للدّولة، والقابلة لإقامة مشروعات استثماريّة، الذي ترسله مصالح أملاك الدّولة، والذي تقوم به الوكالات الوطنيّة الثّلاث السّابقة الذّكر، ويتكوّن من المعلومات التي تقدّمها الجماعات المحلّية والمؤسّسات وكذا الهيئات المكلّفة بالعقّار، ويتضمّن ما يلي:

أ – قائمة تشمل الأملاك العقّاريّة التي تحوز أهمّيّة، والتي تمّ تشخصيها واحصائها وتسجيلها، التي تشكّلت منها الاحتياطات العقّاريّة المتوفّرة، وهي أملاك ينبغي أن تخضع بشكلٍ مسبق للإجراءات المتعلّقة بالتّقيق فيما يتعلّق بوضعيّتها القانونيّة، وكذا لوضعيّتها بالنّظر للأدوات المتعلّقة بالتّهيئة والتّعمير.

ب – قائمة محدودة للأملاك العقّاريّة المتوفّرة، التي تقبل منح امتياز عليها، والتي خضّعت للتّطهير بصفةٍ نهائيّة، وامتلكت جميع الوثائق العقّاريّة، وتُشكِّل الوفرة العقّاريّة التي توضع من طرف الدّولة بشكل منتظم تحت تصرّف الوكالة الجزائريّة، من خلال محضر موقّع بصفةٍ حضوريّة بين مدير أملاك الدّولة المختص إقليميّا والمدير الولائي للشّباك الوحيد.

5 – اكتساب العقّارات ذات الملكيّة الخاصّة القابلة لتوجيهها لمشروعات استثماريّة – لحساب الدّولة وممارسة حقّ الشّفعة: وذلك من خلال:

أ – اكتساب العقّارات ذات الملكيّة الخاصّة القابلة لتوجيهها لمشروعات استثماريّة – لحساب الدّولة: الحديث هنا عن العقّارات ذات الملكيّة الخاصّة القابلة لأن توجّه للمشروعات الاستثماريّة، وقد نصّت المادّة 13 من المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 486 على أنّه في حالة عدم توفّر العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة للوكالة الجزائريّة الحق في اكتساب عقّارات ذات ملكيّة خاصّة لحساب الدّولة، ويتمّ اكتسابها مقابل سعر يساوي قيمة العقّار التّجارية، ويتمّ تحديد السّعر من طرف مصلحة

أملاك الدّولة ذات الاختصاص الإقليمي، وذلك بموجب عقد إداري يعدّ من طرف المصلحة الأخيرة، بموجبه يتم دمج العقّار المكتسب ضمن الأملاك الخاصّة للدّولة.

ب – ممارسة الوكالة الجزائريّة لترقيّة الاستثمار لحقّ الشّفعة: منح المشرّع الجزائري للوكالة الجزائريّة الحقّ في ممارسة حقّ الشّفعة باسم الدّولة ولحسابها، وذلك وفقا للأحكام القانونيّة المتعلّقة بالأملاك العقّاريّة التي تمّ التّنازل عنها من طرف الشّخص الذي استفاد من العقّار الاقتصادي ، كما منحها الحقّ في ممارسة هذا الحق على أي ملك عقّاري يمتلكه شخص خاضع للقانون الخاص، سواء كان طبيعيّا او معنويّا، شرط ان يكون هذا الملك قابلا لاحتواء مشروع استثماري يوجد ضمن المساحات والمناطق المهياة.

6 – منح العقّارات الاقتصاديّة بصيغة الامتياز بالتّراضي القابل للتّحويل إلى تنازل: أشارت المادّة 3/7 من القانون 22 – 18 إلى أنّ توفير المعلومات المتعلّقة بالعقّار يتمّ تقديمه للمستثمر من خلال الهيئات المكلّفة بالعقّار، خاصّة منها المنصّة الرّقميّة للمستثمر ، وعند صدور القانون 23 – 07 أكّد على أنّ المنصّة المعنيّة هي الطّريق الوحيد الذي يمكن للمستثمر من خلاله إيداع طلب للحصول على عقّار اقتصادي ، ولكلّ مستثمر حسب مفهوم المستثمر في القانون 22 – 18 أن يتقدّم بإيداع طلب أمام المنصّة الرّقميّة للمستثمر من أجل منحه عقّار اقتصادي.

وتقوم الوكالة الجزائرية بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي حصريا من خلال المنصة الرقمية للمستثمر، ثمّ تمنح هذه العقّارات للملفّات المقبولة من خلال الشّباك الوحيد ، وذلك بتفويض من الدّولة، وحسب نصّ المادّة 14 من القانون 23 – 17 فإنّ الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار تمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين لمدّة زمنيّة تقدّر ب 33 سنة ، وتكون هذه المدّة قابلة للتّجديد بموجب قرار يصدر كذلك عن الوكالة المعنيّة.

7 – **صلاحيات أخرى:** كلّفت الوكالة الجزائريّة بصلاحيات أخرى في إطار منحها للعقّار الاقتصادي تتمثّل في:

أ – القيام بعمليتي متابعة ومرافقة المستثمرين إلى حين قيامهم بإنجاز مشروعاتهم الاستثماريّة

ب –المساهمة في إعداد أدوات التّعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار

ج – تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي : أشارت المادّة 9 إلى أن الوكالة الجزائريّة تقوم بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي بعد التّشاور مع الوّلاة، ويتمّ ذلك بالأخذ بعين الاعتبار:

- خصوصيّة النّشاطات المطوّرة.
- خصوصيّة النّشاطات التي سيتمّ تطويرها على المستويين المحلّي والوطني ، وذلك في إطار ما تمّ تسطيره من أهداف.

د – إعداد تقارير: أُلزِمت الوكالة الجزائريّة بتقديم تقرير عن حصيلة النّشاطات المذكورة كلّ ثلاثة أشهر، يضاف إلى تقرير آخر سنوي، يتمّ إرسالهم إلى: الوزير الأوّل أو إلى رئيس الحكومة حسب الحالة.

ثانيّا – الوكالات المكلّفة بتهيئة العقّار

كما سبقت الإشارة، تتمثّل الوكالات المكلّفة بتهيئة العقّار في:

- الوكالة الوطنيّة للعقّار الصّناعي.
- الوكالة الوطنيّة للعقّار السّياحي.
- الوكالة الوطنيّة للعقّار الحضري.

1 – الوكالة الوطنية للعقّار الصّناعي بجرد:

- **أ – الأراضي الواقعة في المناطق الصّناعيّة.**
- **ب – الأراضي الواقعة في في مناطق النّشاطات والحظائر التّكنولوجيّة.**

2 – الوكالة الوطنيّة للعقار السّياحي بجرد:

- **ا – الأراضي الواقعة في مناطق التّوسّع.**
- **ب – الأراضي الواقعة في المناطق السّياحيّة.**

3 – الوكالة الوطنيّة للعقّار الحضري بجرد:

- **أ – الأراضي الواقعة داخل محيط المدن.**
- **ب – الأراضي الأخرى.**

وجميع الوكالات المذكورة مؤسّسات عموميّة ذات طابع صناعي وتجاري ، متّعها المشرّع الجزائري بالشّخصيّة المعنويّة والاستقلال المالي، وهي تخضع للقواعد المطبّقة على الإدارة في علاقتها مع الدّولة، أمّا في علاقاتها مع الغير فتعتبر تاجرة.

وقد كُلِّفت كلّ وكالة بمجموعة من المهام في إطار المراسيم التي نظّمتها، وخُوِّلت لها في إطارها مجموعة من الصّلاحيّات ـــــــــــــ للاطّلاع أنظر المراسيم المنظّمة لهذه الوكالات المذكورة سابقا (**من باب الاطّلاع فقط**).

الموضوع الثّالث: شروط وكيفيّات منح العقّار الاقتصادي

نصّ المشرّع الجزائري في القانون 23 – 17 على الأحكام القانونيّة المتعلّقة بشروط وكيفيّات الحصول على العقّار الاقتصادي، ولكن تمّ التّفصيل فيها على نحوٍ أدق في المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 487 المحدّد لشروط وكيفيّات منح الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل عن العقّار الاقتصادي التّابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثماريّة.

ولتوضيح شروط وكيفيّات منح العقّار الاقتصادي سنتطرّق لما يلي:

- **أوّلا – كيفيّات طلب المستثمر للعقّار الاقتصادي الموجّه لإنجاز مشروعات استثماريّة.**
- **ثانيّا – منح العقّار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتّراضي.**

أوّلا – كيفيّات طلب المستثمر للعقّار الاقتصادي الموجّه لإنجاز مشروعات استثماريّة:

نشير بدءا إلى أنّ الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار تجتمع بشكلٍ دوريّ مع مديريّة أملاك الدّولة من أجل تجميع قائمة الأملاك العقّاريّة القابلة لتشكيل العرض العقّاري الموجّه للاستثمار، على أساس بنك معطيات تابع للوكالة ينشأ لهذا الغرض، وتحدّد مدّة نشر هذه القائمة ب 30 يوما، أمّا عمليّة معالجة ملفات طلب العقّار الاقتصادي والرّد عليها من طرف الوكالة الجزائريّة للمستثمرين المسجّلين فتتمّ في أجل 15 يوما.

وحسب نصّ المادّة 2/6 من المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 487 تمرّ عمليّة طلب الحصول على العقّار الاقتصادي بالمراحل التّاليّة:

المرحلة الأولى ـــــــــ التّسجيل الأوّلي في المنصّة

رابط المنصّة الوطنيّة للمستثمر للاطّلاع: https://invest.gov.dz

في هذه المرحلة يملء المستثمر خانات متعلّقة بمشروعه الاستثماري، تتمثّل في:

- النّشاط الاستثماري المراد القيام به.
- موقع ومساحة العقّار الذي اختاره المستثمر.
- مخطّط تمويل المشروع، ويتضمّن: تكلفته التّقديريّة، مبلغ المساهمة الخاصّة، مبلغ القروض الماليّة.
- تعبئة الاستمارة المتعلّقة بالبطاقة الوصفيّة للمشروع.

عند المعالجة الآليّة للمعلومات التي أدرجها المستثمر المترشّح للحصول على عقّار اقتصادي، يتمكّن من معرفة ما إذا كان مشروعه مقبولا أم لا ؟، فإذا كان مشروعه مقبولا يقوم بتأكيد اختياره، وترسيم تسجيله، وتمنحه المنصّة الرّقميّة للمستثمر حينها شهادة تثبت تسجيله الأوّلي "شهادة تسجيل أوّلي".

المرحلة الثّانيّة ـــــــ المعالجة الرّقميّة لطلبات الحصول على عقّار اقتصادي + المنح المؤقّت للعقّار الاقتصادي

1 – المعالجة الرّقميّة للطّلبات: في هذه المرحلة تتمّ معالجة طلبات المستثمرين المترشّحين للحصول على عقّار اقتصادي، بطريقةٍ رقميّة، بالاعتماد على شبكة التّقييم التي حدّدها الملحق الأوّل من المرسوم التّنفيذي 23 – 487، والتي تضمّنت المعايير التّاليّة:

طبيعة النّشاط - المساهمة في تنويع الصّادرات - المساهمة في تثمين الموارد المحلّية - المحتوى المحلّي - التّشغيل / مبلغ الاستثمار - مبلغ المساهمة من الأموال الخاصّة.

ويتمّ التّقييم باحتساب مجموع العلامات التي تحصّل عليها كلّ مشروع استثماري تقدّم صاحبه لطلب العقّار الاقتصادي المعني.

2 – المنح المؤقّت للعقّار الاقتصادي: بعد تقييم المشروعات وفقا للمعايير المذكورة أعلاه، يتمّ اختيار المشروع الاستثماري الحاصل على أعلى نتيجة، و **تُعِدُّ** الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار لصالحه **مقرّرا مؤقّتا** – حُدِّد نموذجه بموجب الملحق الثّاني من المرسوم 23 – 487، كما يتمّ إعلام بقيّة المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم.

لكن الحصول على مقرّر مؤقّت لا يمنح للمستثمر الحاصل عليه الحق بالاحتجاج به للمطالبة بالحصول على عقد امتياز، والسّبب هو أنّ للمستثمرين الذين لم يتم اختيارهم الحقّ في الطّعن إذا وجدوا أنّهم غُبِنوا.

ويتمّ الطّعن على النّحو التّالي:

أ – التّظلّم أمام الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار: بأيّ وسيلة، في أجل شهر يُحستب ابتداءا من تاريخ تبليغ المستثمرين بالقرار المُتَظَلَّم منه، ويجب على المدير العام للوكالة الجزائريّة التي قُدِّم أمامها الطّعن أن يفصل فيه في أجل 15 يوما من تاريخ تسلّمه.

ب – التّظلّم أمام اللّجنة العليا للطّعون المتعلّقة بالاستثمار: إذا كان ردّ الوكالة الجزائريّة سلبيّا على التّظلّم المرفوع أمامها لا ينتهي الأمر هنا؛ بل يحقّ للمستثمرين التّظلّم أمام اللّجنة العليا للطّعون المتعلّقة بالاستثمار في أجل 15 يوما تُحتسب من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة حول التّظلّم الذي رفعه أمامها، شرط أن يكون المستثمر قد تظلّم مسبقا أمام الوكالة في الأجل المحدّد قانونا، وبعد رفع الطّعن أمام اللّجنة المذكورة نكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: عدم قبول اللّجنة العليا للطّعون للتّظلّم المرفوع أمامها: وهنا تُبلّغ الوكالة الجزائريّة من خلال شباكها الوحيد القرار النّهائي المعد وفق النّموذج المرفق بالملحق الثّالث من المرسوم التّنفيذي 23 – 487، الذي يرخّص لمنح الامتياز لفائدة المستثمر الأوّل الذي تمّ اختياره.

الحالة الثّانية: قبول اللّجنة العليا للطّعون للتّظلّم المرفوع أمامها ـــ وهنا تبلّغ الوكالة من خلال شباكها الوحيد المستثمر الذي تمّ قبوله، بالإضافة لفسخ المقرّر المؤقّت.

المرحلة الثّالثة ـــــ القرار النّهائي + إعداد عقد الامتياز بالتّراضي القابل للتّحويل إلى تنازل

1 – الأثر القانوني لإصدار القرار النّهائي بمنح الامتياز: في هذه المرحلة يكون القرار النّهائي بمنح الامتياز قد صدر، وعلى أساسه يستدعي الشّباك الوحيد التّابع للوكالة الجزائريّة المستثمر المستفيد من أجل الاكتتاب في دفتر الشّروط – طبقا للنّموذج المحدّد في الملحق الرّابع من المرسوم التّنفيذي رقم 23 – 487 ، ويُلزم بموجبه بإنجاز المشروع المقرّر في إطار الاحترام الكلّي للمدوّن فيه من بنود وشروط.

2 – إعداد عقد الامتياز بالتّراضي القابل للتّحويل إلى تنازل: بطلبٍ من الوكالة الجزائريّة تُعِدّ مديريّة أملاك الدّولة المختصّة إقليميّا عقد الامتياز في أجل 8 ايّام من يوم تسلّمها الملف المعني من الشّباك الوحيد التّابع للوكالة، ويتكوّن هذا الملف من:

- **وثيقة الهويّة.**
- **القرار النّهائي.**
- **دفتر الشّروط الموقّع.**
- **القانون الأساسي للأشخاص المعنويّة.**
- **السّجل التّجاري.**

ثانيّا – منح العقّار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتّراضي:

يُمنح العقّار الاقتصادي للمستثمرين بموجب **عقد امتياز بالتّراضي قابل للتّحويل على تنازل،** وذلك لمدّة 33 سنة قابلة للتّجديد ، وذلك مقابل إتاوة إيجاريّة سنويّة تُحسب من تاريخ دخول الاستثمار قيد لاستغلال ، المعاين من طرف الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار.

ويتمّ **تحويل الامتياز بالتّراضي إلى تنازل** بموجب طلب يقدّمه المستثمر المستفيد من الامتياز، وذلك بعد تحقيقه لما يلي:

1 – إنجاز المستثمر المستفيد من العقّار الاقتصادي لمشروعه لاستثماري فعليّا، وطبقا للمنصوص عليه من بنود وشروط في دفتر الشّروط.

2 – حصول المستثمر المستفيد من شهادة المطابقة.

3 – رفع الرّهن العقّاري المثقل للحق العيني العقّاري النّاتج عن منح الامتياز.

4 – دخول المشروع الاستثماري حيّز الاستغلال المعاين من طرف الهيئات والهيئات والإدارات المؤهّلة لذلك.

ويتمّ تحويل الامتياز بالتّراضي إلى تنازل من قِبل الوكالة الجزائريّة في أجل 3 أشهر تحسب من يوم استلام طلب المستثمر المستفيد، ثمّ تقوم مديريّة أملاك الدّولة المختصّة إقليميّا بموجبه بإعداد **العقد المكرّس للتّنازل** في أجل 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها، وذلك بناء على طلب الوكالة الجزائريّة، من خلال شباكها الوحيد.

ملاحظة هامّة جدا:

تُستثنى الأراضي الموجّهة للتّرقية العقّارية ذات الطّابع التّجاري من منح الامتياز المنظّم بموجب القانون 23 – 17 والمرسوم التّنفيذي 23 – 487 ، لأنّها تخضع حسب نصّ المادّة 3/14 لهذه الكيفيّة من الامتياز، وإنّما تخضع لأحكام المرسوم التّنفيذي رقم 15 – 281، وذلك حتّى يتوافق منح الامتياز عليها مع طبيعتها القانونيّة، والنّتائج التي ينبغي أن تترتّب عنه.

وتجدر الإشارة أخيرا إلى أنّه يجب على المستثمر أن يحترم البنود المقرّرة في دفتر الأعباء، وذلك تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، الذي تعدّه مديريّة أملاك الدّولة المختصّة إقليميّا ، بموجب قرار الفسخ الذي تصدر الوكالة الجزائريّة لترقيّة الاستثمار وبموجب طلب منها.

ومن قبيل هذه البنود:

1 – إنجاز المشروع الاستثماري في الوقت المحدّد.

2 – احترام التّوجّهات الاستراتيجيّة وتأثيرها على التّنمية الاقتصاديّة والاجتماعيّة.

3 – احترام حق الوكالة الجزائريّة في فسخ عقد الامتياز بصفة انفراديّة، في حالة أخلّ المستثمر بالبنود التي تضمّنها دفتر الأعباء.

4 – منع المستثمر من تحويل الوجهة الاقتصاديّة للمشروع أثناء مرحلة إنجازه إلاّ بموجب ترخيص من الوكالة الجزائريّة، كما يمنع عليه تحويل الوجهة الاقتصاديّة بعد إنجاز المشروع، وذلك تحت طائلة الفسخ في الحالتين، حيث يتمّ إعداد فسخ عقد الامتياز من طرف مديريّة أملاك الدّولة المختصّة إقليميّا.

كما نشير إلى أنّه يمنع على المستثمر أن يؤجّر العقّار الاقتصادي بأيّ شكل من أشكال التّأجير طيلة مدّة إنجازه لمشروعه الاستثماري، وذلك كذلك تحت طائلة فسخ عقد الامتياز.

بالتّوفيق.