

## منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17/23 Granting economic real estate for investment in light of Law 23/17

عمارة حاتم (\*)

جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف

h.amara@univ-eltarf.dz

مخبر الدراسات القانونية و السياسية

بن صالحية صابر

جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف

bensalhiasaber@gmail.com

مخبر الدراسات القانونية و السياسية

تاريخ الاستلام: 2024/02/15 تاريخ القبول للنشر: 2024/09/12



### ملخص:

أطلقت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتاريخ 08 فيفري 2024 المنصة الرقمية الخاصة بالعقار الإقتصادي ، و هو ما يعتبر إمتدادا لسياسة و جهود الدولة في الإنتقال من الإدارة الكلاسيكية التقليدية إلى الإدارة الرقمية الحديثة و هذا من أجل إضفاء شفافية أكثر على منح العقار الصناعي ، و تتجلى أهمية هذا الأخير كونه يلعب دورا كبيرا في إقامة المشاريع و استقطاب المستثمرين، ولذلك عملت الجزائر على وضع الاطار القانوني الذي ينظم آليات منح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار و الذي يتناسب و توجهاتها الاقتصادية، وقد تم اصدار العديد من القوانين التي تناولت طرق الحصول على العقار و لعل أهمها القانون 08/04 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و نظر للعيوب الذي ظهرت مع تطبيق هذا الأخير و نتيجة للسلبات التي صاحبته على أرض الواقع ارتأى المشرع لسن قانون جديد 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ليكون دافعا لتشجيع الاستثمار في الجزائر، وقد خول هذا القانون و منح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سلطة منح العقار الاقتصادي.

الكلمات المفتاحية : العقار الاقتصادي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الامتياز، الأمالك الخاصة للدولة، الاستثمار.

**Abstract:**

On February 8, 2024, the Algerian Investment Promotion Agency launched the digital platform for economic real estate, which is considered an extension of the state's policy and efforts in moving from traditional classical management to modern digital management, in order to add more transparency to industrial real estate grants, and the importance of this is evident. The latter is because it plays a major role in establishing projects and attracting investors. Therefore, Algeria has worked to establish a legal framework that regulates the mechanisms for granting real estate properties directed to investment that are appropriate to its economic orientations. Many laws have been issued that deal with methods of obtaining real estate, perhaps the most important of which is the law. 08/04, which specifies the conditions and methods for granting concessions on lands belonging to private property of the state, and in view of the defects that appeared with the application of the latter and as a result of the negatives that accompanied it on the ground, the legislator decided to enact a new law 23/17 dated November 15, 2023 to be an incentive to encourage investment in Algeria: This law authorized and granted the Algerian Investment Promotion Agency the authority to grant economic real estate.

**key words:** economic real estate, Algerian Investment Promotion Agency, concession, state private property, investment.

## مقدّمة:

نظرا للمكانة التي يحظى بها الاستثمار في اقتصاديات الدول و دوره الفعال في تحقيق التنمية الاقتصادية و دفع عجلة النمو، عملت مختلف الدول على توفير البيئة الاستثمارية المناسبة لاستقطاب المستثمرين و من بين الآليات و الوسائل التي لها الأثر الواضح في جلب الاستثمار العقاري الاقتصادي، وقد كرست مختلف التشريعات أنظمة قانونية تعمل على تنظيم عملية منح الامتياز العقاري سعيا منها لاقامة أكبر عدد ممكن من المشاريع التنموية ، و الجزائر كغيرها من الدول و في إطار اصلاحاتها الاقتصادية أصدرت العديد من النصوص القانونية المنظمة للاستثمار من جهة و كذا النصوص المتعلقة بتسيير الوفرة العقارية من جهة أخرى، هذه الاخيرة عرفت صدور أول قانون و هو القانون 25/90 و الذي يتضمن التوجيه العقاري، وكذا القانون 30/90 الذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها و سيرها، مروراً بالقانون 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، و وصولاً إلى القانون الجديد رقم 17/23 و الملاحظ أن هناك عدم استقرار تشريعي في هذا المجال الغرض منه هو محاولة و سعي المشرع في كل مرة تعديل القانون بما يتماشى و التوجهات الاقتصادية و كذلك القضاء على مواطن الخلل و الضعف التي عرفت القوانين السابقة خاصة ما تعلق منها بطريقة و سلطة منح الامتياز العقاري و كذا آليات فسخه في ظل عدم احترام بعض المستثمرين للشروط التي على أساسها استفادوا من عقد الامتياز.

و تطبيقاً للقانون السالف الذكر قامت مؤخرا الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بإعتبارها الهيئة المسؤولة على الإستثمار في الجزائر بإطلاق المنصة الرقمية للعقار الإقتصادي سعيا منها لتسهيل و تبسيط إجراءات الحصول عليه.

## الاشكالية:

يرتبط نجاح الاستثمار ارتباطا وثيقا بمدى توفر العقار الموجه لاقامة المشاريع، لذلك نجد أن الدولة عملت على توفير انجع الطرق و الآليات و الوسائل التي من خلالها تضمن تسيير الوفرة العقارية الاقتصادية بشكل يساهم في تحقيق النمو الاقتصادي، وتجسد ذلك بصدور العديد من القوانين ذات الصلة و التي كان اخرها القانون 17/23 و فيه أدخل المشرع العديد من التعديلات و الأمور الجديدة سعيا منه للقضاء على مواطن الضعف و الخلل التي عرفت القوانين السابقة.

فما الجديد الذي حمله القانون 17/23 بين طياته و الذي من شأنه المساهمة في تشجيع الاستثمار

و دفع عجلة التنمية؟

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على أهم ما جاء به القانون 17/23 و المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والذي من شأنه المساهمة في استقطاب وجذب المستثمرين و تشجيع المستثمر المحلي و الأجنبي على الاستثمار في الجزائر.  
منهج التحليل :

قصد الامام بهذا الموضوع و الاجابة على الاشكالية بشكل يتماشى مع أهميتها اعتمد الباحث على المنهج التحليلي لتفكيك الاشكال المطروح، و تم تقسيم الموضوع الى مبحثين:  
المبحث الأول:الوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.  
المبحث الثاني:سلطة منح الامتياز على الاملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و آلياته.  
المبحث الأول: الوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي الموجه

### للاستثمار

بالنظر للترسانة القانونية المنظمة لعملية منح و استغلال العقار الاقتصادي يتضح لنا الاهمية البالغة لهذه الالوعية و مدى مساهمتها في تشجيع و تحفيز الاستثمار و من بين أهم النصوص التي عالجت هذا الموضوع نجد الأمر 04/08 الملغى بموجب القانون 17/23 محل الدراسة، ولقد ادخل هذا القانون العديد من المستجدات التي لم تعرفها القوانين السابقة كالوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، لذلك لا يمكن بأي حال من الأحوال منح امتياز على عقار صناعي دون تهيئته من طرف الوكالات المذكورة أعلاه، والتي تنقسم بدورها وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي و السياحي و الحضري.  
المطلب الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

من الأمور المستحدثة بموجب القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 و الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و التي تعتبر إيجابية و تحسب لهذا القانون هو وضعه لشرط تهيئة العقار قبل منح الامتياز عليه، ففي القوانين السابقة كانت التهيئة مشكلة ترهق كاهل المستثمرين و تحول بينهم و بين تحقيق استثماراتهم، وذلك راجع الى كون الامتياز كان يمنح على العقار و بعد ذلك تأتي مرحلة التهيئة، و اما في ظل القانون الجديد و باستقراء المواد 02 و 07 منه يتضح لنا أن العقار الذي يتم منح الامتياز عليه هو العقار المهيأ من طرف الوكالات العمومية و من بين هذه الوكالات نجد الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

تبعاً للمادة 07 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 جاء المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 بغرض إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و هذه الأخيرة

عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ولها طابع تجاري و صناعي و توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة و يسيورها مجلس إدارة و يديرها مدير عام و الذي يقوم باقتراح انشاء ملاحق و فروع للوكالة في كل ولايات الجمهورية.

### الفرع الأول: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أسند القانون للوكالة الوطنية للعقار الصناعي العديد من المهام تمثلت في: (المرسوم التنفيذي 488/23، 2023)

- القيام بتهيئة العقار الموجه للاستثمار وربطه داخليا بمختلف الشبكات و الطرقات الضرورية.  
- تهيئة المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و ربطها خارجيا بمختلف الشبكات و الطرقات بالتنسيق مع الهيئات و الادارات المعنية.  
- القيام بإعادة بعث و تحضير المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.  
- السهر على حماية و صيانة و تسيير جميع المساحات المشتركة بين المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

- تحديث قائمة العقار الصناعي وكذا المتعاملين الاقتصادي.  
- توفير الحماية اللازمة للعقار الصناعي الواقع تحت مسؤولياتها.

### الفرع الثاني: صلاحيات الوكالة

خول القانون للوكالة العديد من الصلاحيات قصد تمكينها من القيام بدورها على أكمل وجه و المتمثلة أساسا في: (المرسوم التنفيذي 488/23، 2023)

- توفير عقارات بغرض الاستعمال الصناعي و التجاري.  
- العمل على انشاء فضاءات نشاطات متعددة الخدمات سواء بمفردها أو عن طريق شراكة و ذلك من أجل تأجيرها حسب احتياجات المستثمرين.

### المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 تم انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والتي تقوم بتهيئة العقار السياحي الموجه للاستثمار قبل منح الامتياز عليه، وهي مؤسسة عمومية لها الشخصية المعنوية و تتمتع بالاستقلال المالي و تعمل تحت وصاية وزير السياحة و يقوم بتسييرها مجلس إدارة يتكون من:

- ممثلين عن وزير المالية.

- ممثل عن وزير الداخلية.

- ممثل عن وزير الطاقة.

-ممثل عن وزير الاشغال العمومية.

-ممثل عن وزير الصناعة.

-ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.

-ممثل وزير البيئة.

-ممثل وزير السياحة.

ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ويدير هذه الوكالة مدير عام و يكون مقرها العاصمة مع فتح ملحقات و فروع عبر كامل التراب الوطني

و ذلك بإقتراح من المدير العام. (المرسوم التنفيذي 489/23، 2023)

### الفرع الأول: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

نظرا للأهمية التي توليها الدولة بالسياحة فقد أنشأت هذه الوكالة بهدف توفير ما يجب توفيره للنهوض بالقطاع السياحي و مساهمته في النمو الاقتصادي، و على هذا الأساس تعنى الوكالة بالمهام

التالية: (المرسوم التنفيذي 489/23، 2023)

- السهر على التوصيل الداخلي لمختلف الشبكات و الطرق من أجل تهيئة العقار السياحي التابع لأملاك الدولة و الموحة لإنجاز مشاريع استثمارية سياحية.

- القيام بتوصيل و ربط المناطق السياحية و مواقع التوسع بالعمل مع مختلف القطاعات و الادارات ذات الصلة بمختلف الشبكات و الطرق.

-المساهمة في وضع مختلف أدوات التعمير التي لها صلة بالتهيئة السياحية.

-تهيئة و تأهيل المناطق السياحية و وضع حدود مواقع التوسع بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-تحديث و تحي قائمة العقار السياحي بمناطق و مواقع السياحة.

-توفير الحماية اللازمة للعقار السياحيالموضوع تحت وصايتها.

### الفرع الثاني: صلاحياتها

من أجل ضمان السير الحسن الفعال و الحسن للوكالة و الذي يساهم في تطوير و تشجيع

الاستثمار السياحي، منحت الوكالة صلاحيات نصت عليها المادة 07 من المرسوم 489/23 إذ خول لها

مايلي: (المرسوم التنفيذي 489/23، 2023)

-ترقية فضاءات تتكون من بنايات و هياكل من أجل تقديم خدمات متعددة بغرض تأجيرها للمستثمرين حسب الاحتياج المعبر عنه من طرفهم.  
-وضع و تحديد عقارات للاستعمال التجاري.

### المطلب الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تطبيقا لأحكام المادة 07 من القانون 17/23 المتعلق بالعقار المجه للاستثمار تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي تتمتع بالاستقلال المالي و الشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران، ويسيرها مجلس إدارة يرأسه الوزير المكلف بالعمران و يتكون من ممثلين من مختلف القطاعات المعنية، كما يتم ادارتها من طرف مدير عام ويقع مقرها بالجزائر العاصمة و لها فروع و ملاحق على مستوى ولايات الوطن يتم انشائها بإقتراح من المدير العام و بموافقة مجلس الإدارة.

### الفرع الأول: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

-السهر على تعيين العقار الحضري و تعبئة و تهيئته تبعا لأدوات التعمير و التهيئة.  
-القيام بكل اعمال التهيئة و تحضيرالعقار الحضري للبناء مع ضمان عدم وجود أي عائق أو حاجز يحول و عملية التعمير. (المرسوم التنفيذي 490/23، 2023)

-اعداد استراتيجية عقارية تقوم على تشكيل حافظة عقارية.  
الفرع الثاني: المهام الأخرى للوكالة الوطنية للعقار الحضري

و إضافة إلى المهام السابقة الذكر فإن للوكالة مهام أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها و تتمثل أساسا في: (المرسوم التنفيذي 490/23، 2023)

- تقوم الوكالة بالاعتماد على ادوات التعمير و التهيئة بإعداد حرد للعقار الحضري و وضع بنك معلومات مع المتابعة المستمرة لكل التطورات الحاصلة في سوق العقار.  
-تنفيذ مخططات التهيئة الموجهة إلى انشاء او توسيع مجمعات بشرية جديدة.  
-تنفيذ مخططات التدخل و التي تهدف الى التجديد الحضري و اعادة تأهيل الأحياء المتدهورة.  
-كما تلتزم الوكالة بإعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل ما يتعلق بالوفرة العقارية الحضرية ذات الطابع الاقتصادي و الموجه للاستثمار ، و الذي يكون في حالة تهيئة و ذلك قصد منحه من طرف هذه الأخيرة وفق التشريع و التنظيم المعمول به.

من خلال تحليلنا لما سبق ذكره يتضح لنا ان المشرع قد أصاب و وفق الى حد كبير في انشائه للوكالات العمومية المتخصصة في تهيئة العقار الاقتصادي قبل منح الامتياز عليه، و هو الأمر الذي لم تعرفه القوانين السابقة و كان من بين نقاط الضعف و مواطن الخلل فيها، فعملية تهيئة العقار تعتبر ضرورية و أساسية في عملية بعث الاستثمار و تحقيقه، فالكثير من المستثمرين و بعد منحهم الامتياز على الاوعية العقارية في ظل القوانين القديمة لم يقوموا بتنفيذ مشاريعهم بسبب غياب التهيئة على العقار الممنوح، ولذلك نجد ان القانون الجديد 17/23 و المراسيم التنظيمية الخاصة به تعتبر قفزة نوعية ستؤدي حتما إلى نتائج إيجابية تنعكس على واقع الاستثمار في الجزائر.

### المبحث الثاني: سلطة منح الامتياز على الاملاك العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و آلياته.

ان المستجدات التي جاء بها القانون 17/23 تعتبر ثورة حقيقية في مجال الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، اذ تم اسناد مهمة منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الى الهيئة التي تعنى بالاستثمار في الجزائر الا و هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ولعل نية المشرع من هذا الاجراء هو جعل كل ما يتعلق بالاستثمار في يد هيئة واحدة قصد القضاء على كل اشكال البيروقراطية و تسهيل و تبسيط الاجراءات امام المستثمرين، وهو الامر الذي سوف يكون كنقطة انعطاف في السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في الاستثمار و ينعكس ايجابا على جاذبية مناخ الاعمال في الجزائر.

ومن خلال هذا المبحث سوف نحاول التطرق الى الشروط و الكيفيات و الآليات التي بموجبها يتم منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23 و مراسيمه التنظيمية.

#### المطلب الأول: مكونات العقار الاقتصادي و آليات اكتسابه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

قبل الخوض في مكونات العقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز عليه و يجب تعريفه، و تعريف الأمالك الخاصة للدولة، و الملاحظ ان المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للعقار الاقتصادي و لا للأمالك الخاصة لا في القانون الجديد ولا في القوانين السابقة و ترك ذلك للفقهاء و الباحثين، وقد عرف البعض العقار الاقتصادي على انه " اصل انتاجي يتميز بالثبات يتم الاستثمار فيه وذلك من اجل تحقيق التنمية و الربح و الزيادة في رأس المال." (سوليم، 2009، صفحة 24)

كما يعرفه البعض على أنه " عبارة عن تلك الأراضي التي تم بنائها أو تم تخصيصها لعملية بناء، من أجل انشاء استثمار عليها شرط أن تكون لها القدرة على استقبال مؤسسات انتاجية أو خدماتية ذات مردود اقتصادي". (باشا، 2000، صفحة 05)



أما فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة فقد اختلف الفقهاء في تقديم تعريف جامع، إذ عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري على أنها عبارة عن تلك الأموال التي تعود ملكيتها الخاصة للدولة أو الأشخاص العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية شرط أن تكون غير مخصصة للمنفعة العامة، و تخضع هذه الأموال في التصرف كتصرف الأفراد في ممتلكاتهم. (السنهوري، 1967، صفحة 164)

### الفرع الأول: مكونات العقار الاقتصادي

بحسب المادة 02 من القانون 17/23 فإن العقار الاقتصادي الذي يمكن منح الامتياز عليه يجب

ان يكون تابع للاملاك الخاصة للدولة و التي تتمثل أساسا في:

-العقار الواقع في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و يكون مهيأ.

-الوعاء العقاري المهيأ و الواقع داخل محيط المدن الجديدة.

-الأراضي المهيأة و التي تدخل ضمن أماكن التوسع السياحي و المواقع السياحية.

-الأملاك العقارية التي يعود أصل ملكيتها إلى المؤسسات العمومية المحلة.

-الأملاك العقارية التي لا تستخدمها المؤسسات العمومية الاقتصادية وتشكل فائضا.

و الملاحظ هنا ان القانون 17/23 قد نص على الاراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

ضمن العقار الاقتصادي المشمول بهذا القانون، عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 486/23

الذي لم يذكر في مكونات العقار الاقتصادي هذا النوع من الأراضي، وهنا يطرح سؤال هل هذا يعتبر

سهوا من المشرع ام ان هذا الاخير رأى ضرورة فصل اراضي الترقية العقارية عن العقار الاقتصادي،

ومن جهة أخرى نجد ان المشرع نص على الاراضي المذكورة اعلاه في قانون المالية لسنة 2024 رقم

22/23، اذ نصت المادة 82 منه في فقرتها الثانية على انه يتم تحويل الامتياز على الاراضي الموجهة

لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الى تنازل بعد انجاز المشروع و الحصول على

شهادة المطابقة و بعد موافقة الهيئة المانحة، وهنا لم يذكر الهيئة التي لها صلاحيات المنح و احوال

شروط تطبيق هذه المادة الى التنظيم.

و السؤال الذي يطرح نفسه هل تخضع أراضي الترقية العقارية للقانون 17/23 او ان المشرع سوف

يخصها بقوانين جديدة تحكمها؟

### الفرع الثاني: آليات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي

بحسب المادة 8 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 تقوم الوكالة الجزائرية لترقية

الاستثمار و بالتنسيق مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية من اجل تهيئتها من طرف

الوكالات المتخصصة، كما تقوم بترقية الحافطة العقارية و من هنا يتبين لنا ان هذه الوكالة في حال عدم وجود العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة تكتسب العقار و هو الامر الي نصت عليه الفقرة 5 من القانون 17/23 ، و يكون الاكتساب بمقابل سعر يتم تحديده من طرف مصلحة املاك الدولة المختصة اقليميا بما يعادل القيمة التجارية للعقار المكتسب.

كما تتم عملية الاكتساب بواسطة عقد اداري صادر من املاك الدولة و يتم دمج العقار ضمن أملاك الدولة الخاصة، شرط ان تكون الاعتمادات الخاصة بعملية الاكتساب متوفرة.

### المطلب الثاني: حق الشفعة

تم التطرق إلى حق الشفعة في القانون المدني الجزائري في القسم الخامس منه، من المادة 794 إلى المادة 807، وقبل التطرق إلى الحق الذي منحه القانون 17/23 إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اجل اكتساب الأوعية العقارية عن طريق الشفعة سوف نقوم بالتعرض إلى مفهومها.

#### الفرع الأول: تعريف الشفعة، إجراءاتها وأثارها

بحسب نص المادة 794 من القانون المدني فهي عبارة عن رخصة بموجبها يمكن الحلول محل المشتري في بيع العقار في اطار الاحوال المنصوص عليها في القانون.

وعليه فإن الشفعة عبارة عن حق او سلطة اجازها القانون للشفيع من اجل الحلول محل المشتري في بيع العقار، وحق الشفعة هو عبارة عن اجراء و تدبير احترازي انتهجته الدولة بموجب قانون المالية لسنة 2009 من اجل حماية الاقتصاد الوطني و تجسيدا لسيادة الدولة على مواردها، وهو الأمر الذي أكدته قانون المالية 2010. (نوارة، 2019، صفحة 356)

نصت المواد من 799 إلى 803 من القانون المدني على الإجراءات الواجب إتباعها للممارسة حق الشفعة، فيجب على كل من البائع أو المشتري توجيه إنذار يتضمن بيانات جوهرية و يجب توفرها و إلا كانت باطلة لمن له الحق في الشفعة، وعلى هذا الأخير إبداء رغبته بممارسة حقه في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ الإنذار و إلا فقد و سقط الحق، ويكون ذلك بواسطة عقد رسمي يتم الإعلان عنه طريق كتابة الضبط مع ضرورة ايداع ثمن البيع عند الموثق خلال الثلاثين يوما التالية لإبداء الرغبة و قبل رفع دعوة الشفعة التي يتم رفعها على البائع و المشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة، و يكون الحكم الصادر ابتدائي نهائي.

يترتب على ممارسة حق الشفعة العديد من الأثار نصت عليها المواد من 804 إلى 806 من القانون المدني، فالشفيع يحل محل المشتري في كل ما تعلق بحقوقه و إلتزاماته، وفي حال ما إذا قام المشتري قبل توجيه الإنذار المتعلق بالشفعة ببناء مبنى في العقار محل الشفعة، أو غرس فيه أشجار و يجب على من له الحق في الشفعة أن يعرض المشتري سواء بدفع المبلغ الذي أنفقه، أو تقدير ما تم زيادته

في قيمة العقار، اما في حالة ما إذا قام المشتري بعملية البناء أو الغرس بعد التصريح بالرغبة في الشفعة كان للشفيع الحق بالمطالبة بإزالة ما تم زيادته، وإذا إختار الإبقاء على البناء أو الغرس فيجب عليه أن يدفع قيمة أدوات البناء و أجره العمل فقط.

### الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

رجوعا الى القانون 17/23 نجده قد اجاز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة على الاملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد أو تلك المملوكة لأشخاص القانون الخاص شرط ان تكون قابلة لاحتضان مشروع استثماري و هو ما نصت عليه المادة 23 من ذات القانون وكذا المادة 17 من المرسوم 386/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 و المتضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، و الاملاك العقارية التي تخضع لأحكام القانون و المرسوم السالف الذكر تتمثل في:

-العقار الذي تم التنازل عليه من طرف المستفيد منه في اطار تحقيق المشاريع الاستثمارية.

- الاوعية العقارية التي لها قابلية و جاهزية لاحتضان مشاريع استثمارية و ترجع ملكيتها للخواص، شرط ان تكون واقعة داخل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و مناطق التوسع و المواقع السياحية و الحظائر التكنولوجية و محيط المدن الجديدة.

و يتم تبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالأملاك العقارية التي يمكن ممارسة حق الشفعة عليها من طرف الموثقين بصفة دورية. (المرسوم التنفيذي 486/23، 2023)

المطلب الثالث: مراحل منح العقار بصيغة الامتياز القابل للتنازل من طرف الوكالة الجزائرية

### لترقية الاستثمار

لقد جاء القانون 17/23 و المراسيم التنفيذية الخاصة به ليؤكد ما جاء به القانون الجديد للاستثمار 18/22 ، وبذلك يتضح لنا جليا التوجه الجديد في السياسة العامة للاستثمار و التي تبنتها الدولة الجزائرية من اجل محاربة البيروقراطية و تفعيل الشفافية و توفير مناخ اعمال جاذب للمستثمر المحلي و الاجنبي على حد سواء، خاصة فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي الذي يعتبر من اولويات و اهتمامات المستثمرين لتوطين استثماراتهم، و المشرع قد منح سلطة منح الامتياز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة و بواسطة شبابيكها الموجودة على مستوى الولايات بصيغة الامتياز بالتراضي و القابل للتحويل الى تنازل، كما يمكنها القيام بفسخ عقد الإمتياز إذا أخل المستفيد بالشروط الموجودة في دفتر الأعباء.

الفرع الأول: مراحل منح الامتياز على العقار الاقتصادي

- تمر عملية منح الامتياز بالتراضي و القابل للتحويل إلى تنازل بعدة مراحل يمكن إيجازها في مايلي:
- 01- توجيه الوفرة العقارية: تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع القطاعات المعنية كمصالح أملاك الدولة بتحديد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي يمكن أن تمنح الامتياز عليها و توجيهها لاقامة مشاريع استثمارية عليها بعد تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المتخصصة. (المرسوم التنفيذي 487/23، 2023)
- 02- التشاور مع الولاية: من أجل تحديد نوعية الاستثمارات التي يمكن لأصحابها الاستفادة من أوعية عقارية اقتصادية، تقوم الوكالة عن طريق شبائيكها المختصة اقليميا بالتشاور مع الولاية قصد ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية. (القانون 17/23، 2023)
- 03- وضع المعلومات الخاصة بالوفرة العقارية على المنصة الالكترونية: يجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن توفر كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز عليه و تضعه تحت تصرف المستثمر وذلك بواسطة المنصة الرقمية، وتتمثل هذه المعلومات أساسا في موقع العقار، مساحته، و وضعيته اتجاه ادوات التعمير و كما تلتزم الوكالة بتحيين هذه المعلومات كلما دعت الضرورة لذلك.
- 04- منح العقار الاقتصادي : تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد غير مركزي و المختص اقليميا العقار الاقتصاديالمهياً التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، و المتكون أساسا من الاراضي المهياة و المذكورة في المادة 02من القانون 17/23 بصيغة الامتياز بالتراضي و القابل للتحويل الى تنازل بموجب قرار صادر من الوكالة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، على ان يتم معالجة طلبات الحصول على العقار عن طريق المنصة الالكترونية المعدة لهذا الغرض، حيث يقوم صاحب الطلب بإيداع طلبه الأولي فيها و الذي من خلالها ايضا يمكنه معرفة ما اذا حظي طلبه بالقبول او الرفض. وفيما يخص معالجة الطلبات فإنها تتم بطريقة رقمية بتطبيق شبكة تقييم استحدثها المشرع بموجب المرسوم 489/23، و التي تعتمد اساسا على طبيعة النشاط ومدى مساهمته في تنوع الصادرات، وكذا تثمين الموارد المحلية و اضافة الى عدد مناصب الشغل التي سوف يخلقها المشروع، وكذا مبلغ الاستثمار و نسبة المساعمة الشخصية فيه.
- في حال قبول المشروع تأتي المرحلة الثانية التي يقوم فيها المستفيد بتأكيد اختياره ليحصل على شهادة تسجيل أولية من المنصة الرقمية و بعدها يتم اعداد مقرر مؤقته لا تكون ذات طابع نهائي الا بعد انقضاء أجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 296/22

و في حال عدم الاختيار أو الرضا يحق لكل مترشح ان يقدم تظلم لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار، و الذي يجب الفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه. (المرسوم التنفيذي 487/23، 2023)

في حال الرد السلبي على التظلم يجوز لمقدم الطلب أن يرفع طعنا للجنة الوطنية العليا للطعون و المتعلقة بالاستثمار، و بعد انقضاء أجل الطعن يتم استدعاء المستفيد من طرف الشباك الوحيد غير مركزي و يتم بتبليغه بالقرار النهائي و فسخ المقررة المؤقتة مع الاكتتاب في دفتر الشروط. (المرسوم التنفيذي 487/23، 2023)

ترسل الوكالة ملف المستفيد مع قرار المنح الى مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا و ذلك من أجل اعداد عقد الامتياز في أجل 8 أيام من تاريخ تسلم الملف.

بعد تسلم عقد الامتياز تقوم مصالح الشباك الوحيد المختص اقليميا بإعداد محضر يتم من خلاله اثبات الحيابة الفعلية للملك العقاري الاقتصادي من طرف المستفيد. (المرسوم التنفيذي 487/23، 2023)

#### 05- تحويل الامتياز بالتراضي الى تنازل:

يمكن ان يتم تحويل صيغة منح العقار الاقتصادي من الامتياز بالتراضي الى تنازل متى توفرت الشروط التالية: (المرسوم التنفيذي 487/23، 2023)

-تقديم طلب من المستفيد من الملك العقاري.

-التحقيق الفعلي للمشروع وفقا لدفتر الأعباء مع الحصول على شهادة المطابقة و اثبات الدخول في مرحلة الاستغلال.

-القيام بإجراءات رفع الرهن العقاري.

-تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتجسيد عملية التحويل في أجل لا يتجاوز 03 أشهر.

-تحويل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ملف التحويل الى مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا من اجل اعداد عقد التنازل في أجل 15 يوما من تاريخ تسلم الملف.

#### الفرع الثاني: فسخ عقد الإمتياز

يجوز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز في حالات نص عليها القانون و تتمثل في:  
-باتفاق الطرفين.

-اذا أخل المستفيد بشروط و بنود دفتر الأعباء يحق للوكالة فسخ العقد بمبادرة منها و ذلك بعد توجيه اعدارين للمستفيد عن طريق محضر قضائي، وبعدها تقوم الوكالة بإرسال قرار الفسخ لمصالح املاك الدولة لتحرير عقد الفسخ.

الملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال القانون 17/23 قام بحصر الأوعية العقارية التي يمكن منح الإمتياز عليها مع توضيح كيفية و شروط و آليات إكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لهذا العقار بحكم أنها الهيئة المكلفة بالإستثمار و ترقية الحافضة العقارية، وكما يمكنها ممارسة حق الشفعة شرط أن يكون العقار قابلا لإحتضان مشاريع إستثمارية، و تتم عملية المنح عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر بتطبيق شبكة التقييم المنصوص عليها في المراسيم التنظيمية، هذا الإمتياز يمكن أن يتم تحويل طبيعته إلى تنازل متى إلتمز المستفيد بالشروط التي نص عليها دفتر الأعباء و التحقيق الفعلي للمشروع، و بالمقابل يمكن فسخ العقد إذا ما أخل بالشروط أو بإرادة الطرفين.

خاتمة:

من خلال ما سبق يتبين لنا أن القانون الجديد للإستثمار و كذا القانون 17/23 و النصوص التنظيمية التابعة له تضمنت اجراءات جديدة لم تعرفها القوانين السابقة، فإضافة الى المزايا و التحفيزات التي تم إقرارها لأول مرة فقد حملت هذه القوانين بين طياتها مسائل هامة كرقمنة قطاع الإستثمار و هو ما يعتبر سابقة في هذا المجال، و امتداد لجهود الدولة بالتحول من الادارة التقليدية الى الادارة الالكترونية و هذا من أجل القضاء على كل التعاملات و الاجراءات المتعلقة بالإستثمار حتى ما تعلق منها بالحصول على أضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة، فهذه الأخيرة أحاطها المشرع بجملة من الشروط و الاجراءات لم تكن موجودة سابقا بدءا من تكليف لوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بمنح العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار، ولعل ذلك نابع من قناعة المشرع و إيمانه بضرورة وضع كل ما يتعلق بالإستثمار في يد هيئة واحدة من اجل تسهيل و تبسيط الاجراءات و قطع كل ما من شأنه أن يعيق العملية الإستثمارية ككثرة الادارات المتدخلة في الإستثمار كما كان سابقا، فهو سيكون بمثابة تحفيز يستقطب العديد من المستثمرين محلين او اجانب.

ومبدئيا نستطيع القول أن القانون 17/23 سيقضي على كل العيوب و السلبيات التي اكتنفت القوانين السابقة الا ان نجاحه من عدمه يبقى رهين ما تفرزه الأيام القادمة خاصة ما تعلق بالصعوبات التي ترافق و تصاحب تطبيق القوانين الجديدة.

و في ما يخص المنصة الرقمية يتبين لنا أن القائمين عليها قد وفقوا إلى حد كبير في وضع الآلية التي تعمل بها المنصة، فالمستثمر من خلالها يمكنه الإطلاع على كل ما يخص عملية الإستثمار انطلاقا من التسجيل و معرفة فرص الإستثمار و التحفيزات الموجودة، و كذلك الوقوف على الوفرة العقارية على مستوى كل ولايات الوطن و هو ما من شأنه تسهيل و تبسيط إجراءات الحصول على العقار و الإستثمار .

وفي مايلي بعض المقترحات و التوصيات التي من شأنها المساهمة في التطبيق الجيد للقانون و بالتالي ترقية الاستثمار:

-التكوين الجيد و الرسكلة المستمرة لجميع اطارات و أعوان الوكالة في الجانب القانوني و خاصة و ان كل ما يتعلق بمنح العقار و الامتياز عليه يعتبر أمر جديد على الوكالة يستدعي منها توفير كل ما يجب لانجاح العملية، ودون ان ننسى مجال الاعلام الآلي و تسيير المنصة الرقمية.  
-العمل على زيادة التدفق في الأنترنت كون المنصة الرقمية تحتاج تدفق عال يضمن السير الحسن لها و عدم وجود انقطاعات.

-التنسيق المستمر و الفعال بين مصالح أملاك الدولة و مصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل ضمان التحيين الفوري و المستمر لكل ما يخص العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة وكذا ضمان احترام جميع الأجال المنصوص عليها قانونا.

- إعطاء الأولوية في منح العقار للمشاريع الإستثمارية التي لها قدرة إنتاجية عالية و التي من شأنها خلق الثروة، و توفير مناصب عمل.

- العمل على توفير العقار السياحي من أجل إنشاء مناطق سياحية، تكون بمثابة حافز للمستثمرين لإقامة مشاريعهم السياحية خاصة تلك المتعلقة بالمنتجعات و الفنادق السياحية في ظل ما تتوفر عليه الجزائر من إمكانات سياحية هائلة.

-الملاحظ هو عدم تحديد الأجال وطريقة تبليغ الموثقين للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن كل العمليات المنصبة على الاملاك العقارية التي يمكن ان تكون محل شفعة و هو ما يستدعي تدخل المشرع و تدارك الامر كونه يخلق العديد من التعقيدات خاصة اذا ما تمت عملية البيع.

- المباشرة الفورية لإجراءات فسخ عقد الإمتياز في حال إخلال المستثمر بالشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط و عدم تحقيقه لمشروعه الإستثماري.

## قائمة المراجع:

### القوانين:

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.
- 2- القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73 الصادر في 16 نوفمبر 2023.

- 3- المرسوم التنفيذي 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2023.
- 4- المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2023.
- 5- المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2023.
- 6- المرسوم التنفيذي 489/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2023.
- 7- المرسوم التنفيذي 490/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85 الصادر في 30 ديسمبر 2023.

#### المؤلفات:

- 01- السنهوري عبد الرزاق، (1976)، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار النهضة، بيروت.
- 02- باشا عمر حمدي، (2000)، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر.
- 03- سليمان محمد أحمد، (2009)، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين الفقه و القانون، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر.

#### المقالات:

- 01- نواره حسين، (2019)، ممارسة حق الشفعة على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسة و الإقتصاد، المجلد 56، (العدد 02).