

بطاقة مشاركة

إعداد: د. محمد لمين سلخ، أستاذ محاضر أ- بجامعة الوادي selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz

د. عثمان حويذق، أستاذ محاضر أ- بجامعة الوادي atmane-houideg@univ-eloued.dz

عنوان المداخلة: مكونات العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم: 17-23

محور المداخلة: المحور الأول

ملخص:

لأول مرة منذ أن بدء المشرع الجزائري بإحداث نظام قانوني خاص بالعقار الموجه للاستثمار، حدد لنا في مواد القانون ما هي أصناف وأنواع هذا النوع من العقار التابع للأموال الخاصة للدولة وذلك في المواد من: 02 إلى 06 للقانون رقم: 17-23، المؤرخ في: 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أن المشرع لم يقف عند هذا الحد بل ذهب أبعد من ذلك من خلال إصدار مرسوم تنفيذي رقم: 23-486، المؤرخ في: 2023/12/28، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

هذا لا يعني أن المشرع لم يسبق له الإشارة إلى بعض أصناف هذا النوع من العقار في نصوص سابقة سواء بالتصريح أو التلميح، لكن السبب هذه المرة على ما يبدو يعود إلى إرادة المشرع في الإحاطة بكل جوانب هذا الموضوع من خلال تحديد مجال تطبيق القانون بشكل واضح ودقيق بعيدا عن كل لبس أو غموض سعيا لتحقيق مبادئ الأمن القانوني، فهل وفق المشرع في ذلك؟، هذا ما سنجيب عنه من خلال هاته المداخلة.

مقدمة:

سعيًا من المشرع إلى تحسين مناخ الاستثمار عامة والصناعي خاصة بهدف استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية وكذا من أجل تجسيد رقمنة قطاع الاستثمار وتحقيق مبادئ الأمن القانوني، لا سيما بعد التغييرات السياسية التي أعقبت الحراك الوطني سنة 2019 وتعديل الدستور سنة 2020، فقد خطى المشرع الجزائري خطوات حثيثة نحو تغيير وتطوير المنظومة القانونية للاستثمار والتي بدأها بالقانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁾ وثناها بالقانون رقم: 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي،⁽²⁾ لا سيما وأن الإرادة السياسية لا تكفي لوحدها في بناء الاقتصاد الوطني ما لم تكن متبوعة بمنظومة قانونية جيدة ومتكاملة تعبر عن إرادة المشرع وتبعث الثقة لدى المستثمرين وتحقق الأمن القانوني خاصة في مجال الاستثمار الصناعي نظرا لما يتطلبه هذا النوع من الاستثمار من ضخ لرؤوس أموال ضخمة واستقرار تشريعي ومناخ سياسي واقتصادي محفز وثقة متبادلة وهي ما تعرف بالبيئة الجاذبة للاستثمار.

فأول ملاحظة نستشفها من خلال الاطلاع على القانون رقم: 17-23 المذكور أعلاه تتعلق بالتسمية الجديدة التي أطلقها المشرع على الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار بصفة عامة والصناعي بصفة خاصة، من خلال استخدام المشرع لمصطلح جديد وهو العقار الاقتصادي، حيث كان المشرع في النصوص السابقة يستخدم عبارة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد بين لنا القانون رقم: 17-23 المقصود بالعقار الاقتصادي في المادة: 04 منه، بالقول أنه: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.⁽³⁾

وهذا ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية: هل وفق المشرع في تحديد العقار الاقتصادي من خلال سن إطار قانوني خاص به يبينه بدقة مبادئ الأمن القانوني؟

حيث سنحاول الإجابة عن هاته الإشكالية من خلال تناول المقصود بالعقار الاقتصادي (أولا)، ثم تحديد أصناف هذا النوع من العقار (ثانيا)، وكذا تحديد الأصناف العقارية التي لا يطبق عليها القانون رقم: 17-23 (ثالثا).

أولاً: مفهوم العقار الاقتصادي.

عرف المشرع الجزائري من خلال المادة: 04 من القانون رقم: 17-23 العقار الاقتصادي بأنه: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

فأول ما نلاحظه من خلال الاطلاع على هذا التعريف، أن المشرع لم ينص على مصطلح عقار اقتصادي من باب التغيير فقط، وإنما قصد أن يشمل هذا الاسم الأملاك العقارية التابعة للدولة أساساً أو تلك المملوكة للخواص والمتحصل عليها عن طريق الشفعة أو الاكتساب من طرف الوكالة أو إدارة أملاك الدولة، إذ أن الأمر رقم: 04-08 الملغى لم يكن ينص على إجراء اكتساب العقارات المملوكة للخواص من طرف الدولة لمنحها في إطار تشجيع الاستثمار، ولا يتناول حق الدولة في ممارسة الشفعة على العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي بشكل خاص.

بالإضافة إلى ما سبق فإن المصطلح الجديد -العقار الاقتصادي- أعم وأصح من الناحية اللغوية نظراً لكون المشرع كان يطلق على هذا النوع من العقار سابقاً الأراضي والتي تفيد الأرض الفضاء الشاغرة بينما وحتى في ظل الأمر رقم: 04-08 كان من بين أصناف العقار التي يطبق عليها مثلاً الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والتي كانت تتشكل غالباً من أصول مبنية، وعليه فإن مصطلح العقار الاقتصادي أعم وأشمل وأصح.

كما أن المشرع ومن خلال القانون رقم: 17-23، اشترط أن يكون العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر مهياً وهذا ما لم يكن منصوص عليه السابق (وحسبنا فعل المشرع بذلك) لأن هذا الأمر كان يشكل عائق لكثير من المستثمرين الذين يمنحون عقار غير مهياً ويعيد عن مختلف الشبكات ويطلب منهم الشروع في الاستثمار، حيث يجد المستثمر نفسه منفرداً يحاول جاهداً تهيئة العقار الممنوح له وربطه بمختلف الشبكات على نفقته الخاصة قبل الشروع في إنجاز الاستثمار أو بعد الإنجاز أو يبقى مكتوف الأيدي ينتظر في تدخل الدولة من أجل القيام بالتهيئة وهو الأمر الذي أثر سلباً على انطلاق العديد من المشاريع الصناعية الواعدة خاصة في المناطق المعزولة وجعل المستثمرين المستفيدين من تلك الأوعية مقصرين في نظر القانون لعدم انطلاق الاستغلال في الأجل المحدد.

وقد عرف المشرع المقصود بمصطلح العقار المهياً بأنه كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله،⁽⁴⁾ حيث لا يمنح العقار

الاقتصادي إلا إذا كان مهيباً، فضلاً عن كونه تابع للأموال الخاصة للدولة وغير مخصص أو في طور التخصيص لصالح هيئات أو مؤسسات عمومية، كما ينبغي أن يكون واقعا ضمن صنف الأراضي العامة أو القابلة للتعمير وفق مفهوم القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، أو يكون القطاع الواقع فيه العقار مبرمجا للتعمير وفقا لأدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.⁽⁵⁾

وقد أنطى المشرع مهمة تهيئة العقار الاقتصادي إلى ثلاثة وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي⁽⁶⁾ والسياحي⁽⁷⁾ والحضري⁽⁸⁾ والتي تسهر في نفس الوقت بتسيير الوفرة العقارية التي خصصت لها قبل صدور هذا القانون.⁽⁹⁾

كما اشترط المشرع أن يتم تكوين بنك للمعطيات لدى الوكالة يتضمن جميع الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي المعروضة للمنح في إطار الامتياز والتي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة والتي يجب أن تخضع قبل ترشيحها لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية بأن تكون لها سندات تثبت تبعيتها للأموال الخاصة للدولة وكذا وضعيتها بالنظر لأدوات التهيئة والتعمير من مخططات ورخص وغيرها، أما إذا كانت تلك الأوعية قد تم منحها سابقا للمستثمرين ثم استردادها من طرف الدولة في إطار عملية التطهير بصفة نهائية فيجب أن يكون لها كل السندات والوثائق التي تبين وضعيتها الحالية وخلوها من النزاعات أين يتم وضعها تحت تصرف الوكالة عن طريق محضر تسليم حضوري بين مدير أملاك الدولة والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة ليتم منحها من طرف هذا الأخير.⁽¹⁰⁾

هذا عن مفهوم العقار الاقتصادي فما هي العقارات التي يطلق عليها وصف عقار اقتصادي في مفهوم القانون رقم: 23-17؟، هذا ما سنحاول الإجابة عنه فيما يلي

ثانياً: العقار الاقتصادي وفقاً للقانون رقم: 23-17.

إنما يلاحظ بعد الاطلاع على القانون رقم: 23-17 والنصوص التنظيمية التابعة له، أن المشرع ولأول مرة حدد لنا وبدقة أصناف العقارات التي يطبق عليها هذا النص الجديد من خلال المادة: 02 منه، ففي الأمر رقم: 04-08 الملغى لم يحدد لنا تلك الأصناف بل اكتفى بالإشارة إليها، لكن وبالرجوع للمادة: 02 من القانون رقم: 23-17، نجدها تنص على الأراضي المهيأة⁽¹¹⁾ التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأحكام الخاصة للدولة.⁽¹²⁾

من خلال ما سبق نلاحظ ما يلي: أولاً أن هاتاه الأَصناف كانت مذكورة في الأمر رقم: 08-04⁽¹³⁾ وبالتالي فإن النص الجديد لم يأتي بالجديد إلا بخصوص نوع واحد فقط وهو الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهذا منطقي ألا تكون في النص الملغى وبالمقابل تكون في النص الجديد لأن هذا النوع من العقار الموجه للاستثمار يجب أن يكون في صيغة القابلية للتنازل عن الملكية وبما أن النص الملغى كان يمنح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لذا تم استثناء هذا النوع بينما النص الجديد يقوم على صيغة القابلية للتحويل إلى تنازل فمن المنطقي أن يتم إدراجه وتطبيق أحكام النص الجديد عليه.

أما ثانياً فهي عدم النص على العقارات التابعة للخواص التي يمكن أن تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشفعة أو غيرها لصالح الدولة، حيث كان من الأفضل النص صراحة على هذا الصنف ما دام مشمول في تطبيقه، لذلك تدارك المشرع هاته المسألة وقام بإصدار المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،⁽¹⁴⁾ حيث سعى المشرع من خلال هذا النص إلى تحديد مكونات العقار الاقتصادي التابع للدولة والموجه لمنح الامتياز، والذي قسمه من حيث أصل الملكية إلى ثلاثة أقسام:

1. عقار اقتصادي تابع للأحكام الخاصة للدولة من الأصل وهي الأصناف التي حددتها المادة: 02 من القانون رقم: 23-17 والمذكورة أعلاه وأعادت تحديدها المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 والتي لم يطرأ عليها أي تغيير يذكر وفق ما كان منصوص عليها في النظام السابق لا سيما الأمر رقم: 08-04، وهي الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات المملوكة للدولة وكذا الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة والأراضي المهيأة التابعة للمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، هذا الصنف من العقار الاقتصادي تم النص عليه لأول مرة في القانون الجزائري سنة 2004 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 04-91، المؤرخ في: 2004/03/24، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها المعدل والمتمم،⁽¹⁵⁾ حيث لم يعرف المشرع الجزائري الحظائر التكنولوجية لكن يمكن تعريفها من خلال الهدف الذي أنشئت من أجله وهي: منطقة مهيأة وموجهة إلى تعزيز

الطاقات الوطنية قصد ضمان تنمية تكنولوجيات الاعلام والاتصال والمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية⁽¹⁶⁾ من خلال احتضان مشاريع ذات طابع تكنولوجي على شكل حاضنات ومؤسسات ناشئة وكل مؤسسة تتعامل في تكنولوجيا الاعلام والاتصال والرقمنة، وقد اعتبرها المشرع ضمن أصناف العقار الاقتصادي من خلال المادة: 45 و 46 من القانون المالية لسنة 2019،⁽¹⁷⁾ ولتنظيم هذا النوع من العقار الاقتصادي صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20/08/2019، يتضمن التصريح بالحظائر التكنولوجية وضبط حدودها،⁽¹⁸⁾ وهي تتمثل في الحظيرة التكنولوجية لسيدى عبد الله الواقعة بولاية الجزائر بمساحة تقدر بـ 93 هكتار والحظيرة التكنولوجية لسيدى عمار الواقعة بولاية عنابة بمساحة 16 هكتار والحظيرة التكنولوجية لبئر الجير الواقع بولاية وهران بمساحة 32 هكتار والحظيرة التكنولوجية لورقلة بمساحة 10 هكتار،⁽¹⁹⁾ أما الصنف الآخر للعقار الاقتصادي فهو **الأصول العقارية المتبقية**⁽²⁰⁾ وهي تلك الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها في التسعينيات وبداية الألفية الثالثة نتيجة الأزمة الاقتصادية وعدم قدرتها على تمويل ذاتها وتسديد ديونها، كما تعتبر من أصناف العقار الاقتصادي **الأصول العقارية الفائضة**⁽²¹⁾ وهي الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، لا سيما - الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي جهة عند تاريخ نشر هذا القانون؛ - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة المستغلة للعقار محل الاسترجاع؛ - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها؛ - الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية؛ - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية، بالإضافة إلى الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وفق للأمر رقم: 04-08.

2. العقار الاقتصادي المملوك للخواص والذي يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تكتسبه لصالح الدولة، وهي صيغة جديدة ابتدعها المشرع الجزائري في هذا القانون لضم عقارات الخواص التي يمكن أن تستغل في منح الامتياز عليها، حيث اشترطت المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 أن لا يتم اللجوء إلى هاته الصيغة من الاستيلاء على عقارات الخواص إلا في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للدولة، أين يمكن للوكالة وبناء على المادة: 08 مطة 5 من القانون رقم: 23-17 أن تكتسب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري، ولا يمكن أن نطلق على هذا الاكتساب أي تسمية أو صيغة معتمدة قانونا من قبل، فهو لا يعد نزع للملكية من أجل المنفعة العامة لأن إجراءات نزع الملكية لها شروط وإجراءات خاصة نظمها القانون وهي تقوم

على مبدأ تحقيق المنفعة العامة بينما تؤدي طريقة الاكتساب هاته إلى تحويل العقار لصالح المستثمرين الخواص في النهاية بما أن الامتياز هو في الأصل قابل للتحويل إلى تنازل، كما أن هاته الصيغة لا تعتبر مصادرة لأن المصادرة هي نوع من أنواع العقوبة بينما نصت المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 على أن الاكتساب يتم بمقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار، وهي ليست تأميم لأن المشرع قد تخطى عن هاته الصيغة منذ زمن بعيد كما أنها ليست استيلاء لأن الاستيلاء يكون بشكل مؤقت فقط، بينما يكون الاكتساب المنصوص عليها في القانون رقم: 23-17 دائم نظرا لانتقال الملكية من الخواص للدولة وهو ما أكدته المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 والتي نصت على أن عملية الاكتساب تجسد بموجب عقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة ويدمج هذا العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة ليعاد منحه للمستثمرين الخواص، حيث نرى أن هذا الاكتساب يعتبر نوع من أنواع البيوع الجبرية والتي استحدثها المشرع أين يجبر فيها المالك على بيع عقاره لصالح الدولة، حيث نرى أن اطلاق وصف عقد على سند الاكتساب غير دقيق نظرا لاختلال ركن مهم وهو ركن الرضى، كما لا يمكن أن نطلق وصف عقد على سند فيه طرف واحد فقط وهو الإدارة، وفي الحقيقة هي صيغة تمس بمبدأ حماية الملكية الخاصة التي يكرسها الدستور الجزائري لسنة 2020⁽²²⁾ من خلال مادته: 60 وكذا أحكام المادة: 28 من قانون التوجيه العقاري⁽²³⁾ التي تنص على أن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يضمنها الدستور، وهي تمس بمبدأ مهم من مبادئ حق الملكية وهي الدوام وعدم التآقيت فبصدور هذا النص وتطبيقه في أرض الواقع تكون هاته الخاصية في خطر داهم أين تصبح ملكية الخواص للعقار الصناعي مؤقتة ويمكن انتزاعها في أي وقت لمجرد الحاجة لها من أجل منحها لمستثمر خاص آخر وبدون اشتراط عدم استغلالها من المالك الأصلي، وبذلك فإن هاته الصيغة التي ابتدعها المشرع من أجل توسيع حافظة العقار الاقتصادي تمس بمبدأ الأمن القانوني بشكل خطير خاصة أن المشرع لم يربط مسألة الاكتساب بشرط ضروري كان ينبغي أن ينص عليه وهو أن يكون الملك العقاري الخاص المراد اكتسابه غير مستغل، ففي هاته الحالة الأخيرة يمكن تفهم سبب الاكتساب وهو ضرورة استغلال العقار الاقتصادي عامة والصناعي خاصة عندما يقع في المناطق المهيأة، وأن عدم استغلاله يشكل تعسف في استعمال الحق مما يعطي الشرعية للمشرع في انتزاع الملكية نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تقوم به الملكية العقارية الخاصة في تحقيق التنمية والتطور الاقتصادي وأن عدم القيام بهذا الدور يشكل ذريعة لتدخل المشرع.

3. **العقار الاقتصادي المكتسب عن طريق الشفعة:** حيث أجاز المشرع ولأول مرة بصراحة إمكانية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة من أجل اكتساب عقارات ذات طابع اقتصادي مملوكة للخواص مطروحة للتنازل، وهي صيغة تؤدي إلى توفير مزيد من العروض

العقارية المناسبة لتوطين مشاريع صناعية جديدة خاصة مع النقص وندرة الأوعية العقارية الموجهة لترقية الاستثمار الصناعي خاصة لا سيما في شمال الوطن، حيث استخدم المشرع مصطلح التنازل للدلالة على حق الدولة في ممارسة الشفعة مهما كانت صيغة التنازل ولو عن طريق الهبة منعا لاحتياال الخواص على أحكام الشفعة المحددة في القانون المدني والتي تشترط أن لا يمارس هذا الحق إلا في حالة بيع العقار،⁽²⁴⁾ وتمارس الشفعة على كل عملية تنازل عن العقار الاقتصادي مهما كان أصله أي حتى ولو استفاد منه المتنازل سابقا من الدولة أو كان مملوك للخواص من الأصل فالمهم هو أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة وأن يكون معروض للتنازل ومملوك لأحد أشخاص القانون الخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي،⁽²⁵⁾ وقد حددت المادة: 18 من نفس المرسوم بدقة الأملاك العقارية المشمولة بحق الشفعة وهي كل ملك عقاري استفاد منه المتنازل من الدولة أي كان في السابق تابع للأملاك الخاصة للدولة ثم تنازلت عنه لصالح المستفيد مهما كان موقعه، أما إذا لم يستفد منه في إطار التنازل وفق الأنظمة السابقة أو النظام الحالي فيجب أن يكون العقار متواجد داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة،⁽²⁶⁾ لكن يلاحظ بعض القصور في هذا الإجراء حيث يعاب على المشرع عدم تحديد إجراءات ممارسة الشفعة بدقة وكذا آجال ممارسة الوكالة لهذا الحق، فقد نصت المادة: 19 من ذات المرسوم على أن الوكالة تبلغ من طرف الموثقين بصفة دورية بكل عملية تنازل منصبة على هذا النوع من العقار بدون صيغة الزام لهؤلاء الموثقين ثم إن هاته المادة لم تحدد هل ينتهي دور الموثق بمجرد إخطار الوكالة ويقوم بمواصلة إجراءات التنازل أم أنه ينتظر رد أو ترخيص من الوكالة لمواصلة الإجراءات؟ وإذا كان الحال كذلك فما هو الأجل الذي يعتبر مروره رفض من الوكالة لممارسة الشفعة؟ وبالتالي يحق عندها للموثق مواصلة إجراءات التنازل، لأن عدم تحديد هاته التفاصيل يؤدي حتما إلى عرقلة إجراءات التنازل التي يقوم بها الموثقين لا سيما أمام تغتت المحافظين العقاريين وعدم اشهارهم لعقود التنازل إلا بعد الحصول على رفض صريح من الوكالة لممارسة الشفعة خاصة في ظل عدم تحديد أجل أقصى للوكالة من أجل ابداء الرغبة واعتبار مرور الأجل رفض صريح لممارسة هذا الحق، فكل هذا يمس أساسا بأهم حق من حقوق المالك وهو حق التصرف، وفي حال قررت الوكالة ممارسة حق الشفعة تجسد هاته العملية بعقد إداري تعده أملاك الدولة ليذمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة من أجل إعادة منحه من جديد، ولكن الاشكال الذي يمكن أن يطرح في هاته الحالة هو سعر ممارسة الشفعة خاصة إذا كان عقد التنازل المشفوع فيه هو من عقود التبرع وليس البيع أو كان ثمن البيع مبالغ فيه من أجل منع أي شفعة وتعطيل عملية التنازل، كل هاته النقائص ينبغي أن يتداركها المشرع مستقبلا من أجل تطمين الملاك الذين يرغبون في التنازل وتقليل النزاعات القضائية وكذا تحقيق

جودة النصوص القانونية ومبادئ الأمن القانوني وتحسين مناخ الأعمال وتوفير الضمانات الضرورية لذلك.

هذا بالنسبة لأصناف العقار الاقتصادي المحددة بموجب القانون رقم: 23-17، فماذا عن الأصناف التي لا يطبق عليها؟.

ثالثا: أصناف العقار المستثناة من تطبيق القانون رقم: 23-17 عليها.

لقد استثنى المشرع صراحة مجموعة من أصناف العقارات التي لا يطبق عليها هذا القانون، نظرا لتنظيمها بموجب نصوص خاصة، إذ نلاحظ أيضا أن في معظمها كانت مستثناة أيضا في الأمر رقم: 04-08 الملغى⁽²⁷⁾ وهي: - الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة، حيث نستغرب استثناء الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فقط بينما كان في النص السابق يستثنى جميع الأراضي الفلاحية مهما كان نظام ملكيتها، فرغم أن هذا الاستثناء لا يؤثر كثيرا نظرا لكون القانون رقم: 23-17 ينص على منح العقار الاقتصادي التابع للدولة فقط ولا يتعلق بأنواع العقارات المملوكة للخواص أو لنظام الوقف لكن استثناء الأراضي الفلاحية برمتها كان يمنحها الحماية القانونية اللازمة من تحويل وجهتها لأي غرض آخر غير فلاحى، أما الصنف الثاني المستثنى أيضا فهو الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، - الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، - الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، - الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، حيث أن هاته الأصناف كانت مستثناة من قبل بموجب النصوص الملغاة.

وقد أستثنى المشرع صنفين جديدين لم يكنى مستثنين في النصوص السابقة وهما - الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، وكذا الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية،⁽²⁸⁾ حيث كان هذا الصنف الأخير في السابق خاضعا لأحكام الأمر رقم: 04-08 الملغى، ويرجع السبب في ذلك باعتبار تغير الجهة المانحة وعدم خضوع أشخاص القانون العام من الآن فصاعدا لهذا القانون الجديد بما فيهم المؤسسات الاقتصادية العمومية التي تقيم مشاريع استثمار عمومية والتي تخضع في استفادتها من العقار الاقتصادي للقواعد المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية وكذا أحكام قوانين المالية ولنصوص أخرى خاصة.

كما أن هذا القانون لم يعد يستثنى الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية والتي كان يستثنىها الأمر رقم: 04-08 الملغى، ويعد ذلك لسبب منطقي وهو أن هاذ الصنف يجب أن يخضع لقاعدة الامتياز

القابل للتحويل إلى تنازل بينما كان الأمر رقم: 04-08 يمنع التنازل عن العقار العمومي لصالح المستثمرين، لذلك تم استثناءها من مجال التطبيق وتنظيمها بموجب نص خاص،⁽²⁹⁾ إلا أنه ونظرا لعودة المشرع إلى العمل بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والتي لا تتعارض مع فكرة منح الدولة أراض حضرية للمستثمرين من أجل إنشاء مشاريع ترقية عقارية تجارية تم حذف هذا الاستثناء وعليه يمكن الاستفادة من العقار الاقتصادي المنصوص عليه في القانون رقم: 17-23، ولكن تبقى شروط وإجراءات الاستفادة من هذا الصنف خاضعة لنص خاص،⁽³⁰⁾ وهو المادة: 82 و 83 من قانون المالية لسنة 2024،³¹ والتي أحالت إلى التنظيم لتبيان كيفية تطبيقها.

الخاتمة:

من خلال الاطلاع على النصوص القانونية التي تنظم العقار الاقتصادي في الجزائر لا سيما القانون رقم: 17-23، وكذا النصوص التنظيمية التابعة له، يتضح جليا أن المشرع وفق إلى حد بعيد في تحديد وتنظيم العقار الاقتصادي الموجه لترقية الاستثمار الصناعي، لا سيما عندما حدد أصنافه بدقة واشترط تهيئته قبل منحه للمستثمرين بالإضافة إلى إنشاء وكالات متخصصة في التهيئة وتسيير العقار الاقتصادي من بينها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، كما تضمن القانون الجديد طرق وأساليب جديدة لتكوين حافطة عقارية اقتصادية لصالح الدولة والتي تسمح بتوفير عروض عقارية لصالح الاستثمارات الجديدة.

إلا أن هاته الأساليب شابتها بعض النقائص التي ينبغي على المشرع تداركها في القريب العاجل من أجل تحقيق أقصى قدر ممكن في مجال الأمن القانوني نظرا لما يميز العقار عموما من أهمية تتطلب التعامل معه بحذر باعتباره من أهم ما يمكن أن يمتلكه الانسان، وعلى هذا الأساس نقدم التوصيات التالية:

- ضرورة إضافة شرط لإمكانية اكتساب عقارات الخواص من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهو كون العقار المراد اكتسابه غير مستغل من طرف مالكة الأصلي بما يشكل تعسف في استعمال الحق مع النص على إمكانية الطعن في طريقة الاكتساب هاته.

- ضرورة النص على آجال قصوى لممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة تحت طائلة سقوط الحق في ممارستها، واعتبار فوات الأجل دون إبداء الرغبة رفض صريح لممارسة الشفعة يترتب عليه مواصلة إجراءات التنازل.

- ضرورة وضع آلية واضحة لتحديد الثمن الذي تمارس به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشفعة.

الهوامش:

- (1) القانون رقم: 22-18، المؤرخ في: 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 بتاريخ: 2022/07/28.
- (2) القانون رقم: 23-17، المؤرخ في: 2023/11/15، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 2023/11/16.
- (3) المادة: 04 من القانون رقم: 23-17.
- (4) الفقرة 02 من المادة: 04 للقانون رقم: 23-17.
- (5) المادة: 06 من القانون رقم: 23-17.
- (6) أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.
- (7) أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.
- (8) أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23-490، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.
- (9) المادة: 07 من القانون رقم: 23-17.
- (10) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.
- (11) عرفت الفقرة الثانية من المادة: 04 من القانون رقم: 23-17 العقار المهيب بأنه: "كل ملك عقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله".
- (12) المادة: 02 من القانون رقم: 23-17.
- (13) المادة: 05 من الأمر رقم: 08-04 الملغى.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 85، بتاريخ: 2023/12/30.
- (15) المرسوم التنفيذي رقم: 04-91، المؤرخ في: 2004/03/24، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 19، بتاريخ: 2004/03/28.
- (16) <https://www.mpt.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%B8%D8%A7%D8%A6%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%83%D9%86%D9%88%D9%84%D9%88%D8%AC%D9%8A%D8%A9/>
- (17) القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد: 79 المؤرخة في: 2018/12/30.
- (18) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/08/20، يتضمن التصريح بالحظائر التكنولوجية وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 2020/02/02.
- (19) المادة: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/08/20، المذكور أعلاه.
- (20) الفقرة 03 من المادة: 04 للقانون رقم: 23-17، والمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.
- (21) الفقرة 04 من المادة: 04 للقانون رقم: 23-17، والمادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

- (22) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 2020/12/30.
- (23) المادة: 28 من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 1990/11/18.
- (24) نصت على هاته الصيغة المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.
- (25) المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.
- (26) المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.
- (27) المادة: 02 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.
- (28) المادة: 03 من القانون رقم: 17-23.
- (29) هو المادة: 61 من القانون رقم: 14-10، المؤرخ في: 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، المؤرخة في: 2014/12/31، والتي بين كيفية تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، المؤرخ في: 2015/10/26، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد: 58، المؤرخة في: 2015/11/04.
- (30) الفقرة 03 من المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.
- ³¹ القانون رقم: 23-22، المؤرخ في: 2023/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، الجريدة الرسمية عدد: 86، المؤرخة في: 2023/12/31.