وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الموضوع

التنظيم القانوني للاستثمار العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص :قانون عقاري

من إعداد الطلبة:

شلغوم عبد الرحمان

بوسبسي يوسف

الاستاذ المشرف : د.سي ناصر

الأستاذ الرئيس : د.محمد الحاج عيسى بن صالح

الأستاذ المناقش : د. تجاني عبد القهار

السنـــة الجامـــعية: 2024-2025

بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

نهدي هذا العمل المتواضع إلى طلبة كلية

الحقوق الأعزاء، لمزيد من الاثراء

والنقاش للموضوع فلا شك أن كل جزئية

فيه تحتاج إلى مزيد من التوسع والتنقيح

مقدمة

مقدمة

يعتبر العقار الاستثماري أحد المقومات الجوهرية لأي سياسة تنموية ناجعة ، إذ يمثل القاعدة التي تبنى عليها المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات ، وتزداد أهمية هذا النوع من العقار بالنظر إلى دوره في تحفيز المبادرة الخاصة وتسهيل انجاز المشاريع الكبرى .

فالعقار الفلاحي لم يعد مجرد مساحة للإنتاج التقليدي بل اصبح اداة استثمارية تخضع لمعايير الجدوى و القيمة والاستغلال الأمثل الذي يسهم في التنمية المحلية و يرفع من مقومات الدولة ويجنبها مخاطر التبعية الغذائية ، إلا أن العقار الفلاحي الموجه للاستثمار قد يكون عرضة لعوائق مختلفة تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة منه ، كعدم استغلاله أو تحويل وجهته الفلاحية .

كما أن تخصيص عقار اقتصادي لتوفير فرص استثمارية يشكل حافزا للمستثمرين بحيث يخفف من الفاتورة الأولية للاستثمار بالنسبة للمستثمر ، ويجلب المنفعة للدولة في تعزيز النمو الاقتصادي ودعم البنيا التحتية وزيادة ايرادات الدولة ، إلا أن العقار الاقتصادي قد يكون عرضة لبعض الممارسات كالمضاربة في التأجير أو عدم استغلاله من الأصل مما ينعكس بالسلب على الجدوى الاقتصادية منه .

وعليه يثير العقار الاستثماري جملة من التساؤلات من بينها كيف يمكن الحصول على عقار استثماري ؟ ماهي الهيئات المعنية بمنح العقار الاستثماري ؟ ماهي شروط وضوابط استغلال العقار الاستثماري ؟ هل هناك مدة زمنية محددة لاستغلال العقار الاستثماري ؟ هل هو قابل للتنازل ؟ ماهي الجزاءات المترتبة عن سوء الاستغلال ؟

ويمكن ادراج هذه التساؤلات ضمن إشكالية : كيف نظم المشرع الجزائري العقار الموجه للاستثمار؟

وسنجيب على هذه الاشكالية في فصلين ، فصل أول يعنى بتنظيم العقار الفلاحي الموجه للاستثمار يتضمن ثلاث مباحث ، التطور التشريعي للعقار الفلاحي والمراحل التي مر بها لاستيضاح الوضعية الراهنة كمبحث أول ، في حين يتطرق المبحث الثاني لعقد الامتياز وخصائصه كأسلوب وحيد لاستغلال العقار الفلاحي الموجه للاستثمار ، في حين يعنى المبحث الثالث بالديوان الوطني الفلاحي ودوره في تثمين العقار الفلاحي والمحافظة عليه بما يسمح له بأداء دوره بشكل فاعل في المنظومة الاقتصادية .

في حين يتضمن الفصل الثاني بعنوان العقار الاقتصادي الاستثماري ، التطور التشريعي للعقار الاقتصادي متتبعا المراحل التي مر بها في ظل التحولات الاقتصادية كمبحث أول ، أما المبحث الثاني يتطرق لمكونات العقار الاقتصادي أو ما يشتمل عليه العقار الاقتصادي باعتباره محل لعقد الامتياز ، ثم نتطرق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في ترقية العقار الاقتصادي .

وتكمن أهمية الدراسة هذا الموضوع في استيضاح الاطار القانوني والتنظيمي للعقار الاستثماري ، من خلال دراسة النصوص القانونية ذات الصلة .

وتتمثل اهداف الدراسة في تقييم مدى ملائمة الاطار القانوني للعقار الاستثماري لمتطلبات تشجيع الاستثمار وحمايته من سوء الاستغلال .

حدود الدراسة : تُعنى هذه الدراسة باستيضاح النظام القانوني للعقار الاستثماري في التشريع الجزائري لغاية سنة 2025 ، وتقتصر على العقار الاستثماري التابع للأملاك الخاصة للدولة دون ملكية الخواص.
كما تستثني هذه الدراسة العقارات المنجمية والأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات ، والأراضي الموجهة لترقية العقارية .

وعليه فان أسباب اختيار الموضوع هو المستجدات القانونية المتمثلة في صدور القانون 23-17 المتعلق شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2023 ، وكذلك صدور المرسوم التنفيذي 21-431 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في اطار الامتياز .

كما أن الموضوع شيق في البحث والدراسة مرتبط باهتمامات الذين يطمحون للاستثمار واهتمامات طلبة القانون في توسيع المدارك العلمية .

منهج الدراسة : استعمال المنهج الوصفي والمنهج التاريخي في الدراسة .

الفصل الأول

الفصل الاول : العقار الفلاحي الاستثماري

تمهيد:

في ظل التحديات المتزايدة التي تواجهها الدول من تقلبات مناخية وأزمات غذائية ونمو ديمغرافي متسارع اصبح الاستثمار الفلاحي يشكل رهانا استراتيجيا للدولة ، ليس فقط لتحقيق الامن الغذائي ، بل ايضا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة فالقطاع الفلاحي لم يعد ينظر اليه كمجال تقليدي فحسب بل كركيزة اساسية وحيوية لبناء اقتصاد متوازن ومنفتح على المستقبل .

ويعد العقار الفلاحي حجر الأساس في عملية الاستثمار الفلاحي بحيث يمثل الحيز المكاني الذي تمارس فيه مختلف الانشطة الاستثمارية ، سواء كانت زراعية ، غابية او رعوية ، ويحدد بشكل مباشر نوعية الاستثمار الممكنة ، وحجم الانتاج المرتقب .

فتوفر عقار فلاحي ذو موقع مناسب ومساحة كافية وقابلية للتهيئة يعزز من فرص نجاح المشاريع الاستثمارية ويسهم في تحقيق الامن الغذائي وتنمية المناطق الريفية وخلق مناصب شغل .

وعليه تسعى الدولة في ادراك منها للأهمية الاستراتيجية للعقار الفلاحي في تنظيم هذا المورد من كل الجوانب لتهيئة مناخ استثماري فلاحي جذاب مستدام وفعال .

ويعالج هذا الفصل ثلاث محاور أساسية ، يتضمن المحور الأول التطور التشريعي للعقار الفلاحي والمراحل التي مر بها لاكتمال صورته الحالية ، في حين يتطرق المحور الثاني للامتياز كأسلوب وحيد لاستغلال العقار الفلاحي الموجه للاستثمار ، في حين يعنى المحور الثالث بدور الديوان الوطني في تثمين العقار الفلاحي وتنظيمه مما يسمح بأداء دوره بشكل فاعل في المنظومة الاقتصادية .

المبحث الاول :التطور التشريعي للعقار الاستثماري الفلاحي

حظي هذا النوع من العقار باهتمام خاص من طرف المشرع الجزائري في مرحلة ما بعد الاستقلال بحيث عرف عدة اصلاحات تعكس تغير التوجه الاقتصادي للدولة وتحولات النظام العام العقاري .

فمن نظام التسيير الذاتي الذي أوجبته المرحلة الانتقالية إلى نظام الثورة الزراعية القائم على التسيير الجماعي للأراضي ، إلى الاصلاحات التي جاءت في اطار التوجه نحو اقتصاد السوق ، عرف العقار الفلاحي تطورات جوهرية في طريقة تنظيمه وتخصيصه واستغلاله .

المطلب الأول : مرحلة الاقتصاد الموجه (1962 م- 1989 م)

الفرع الأول : نظام التسيير الذاتي :

يعرف أسلوب التسيير الذاتي على أنه ادارة الأراضي الفلاحية من قبل العاملين فيها وتم العمل بهذا النظام في الجزائر ابتداء من اكتوبر 1962 بحيث طبق تلقائيا بعد مغادرة الآلاف من المعمرين الفرنسيين لمزارعهم هادفين إلى تقويض البناء الاقتصادي والاجتماعي للجزائر ما بعد الاستقلال ، حيث بادر الفلاحون الى تسيير الوحدات الفلاحية ايمانا منهم ووعيا بضرورة مواصلة عملية الانتاج ، خصوصا في تلك الظروف القاسية .

وطبق هذا النظام بناءا على عدة مراسيم كان أولها في مارس 1963 من خلال الأمر 63- 90 والأمر 68- 365 حيث تم اعتباره أسلوب للإصلاح الزراعي . [1]

كما طبق هذا النظام على أراضي الجزائريين الذين كانت لديهم مواقف معادية لحرب التحرير حيث تمت مصادرة أراضي هؤلاء الأشخاص ووضعها تحت حماية الدولة . [2]

ومن بين العوائق والمظاهر السلبية التي عرفها هذا النظام :

- عدم الاستعمال العقلاني لمختلف وسائل الانتاج .
- تهميش العمال الفاعلين من طرف المدير المسؤول على الوحدة الفلاحية أو الجهات الوصية .
- البيروقراطية والتي أدت إلى انخفاض مستمر في الانتاج الفلاحي .
- عدم التوزيع العادل للأرباح .

1- تجربة التسيير الذاتي في الجزائر بين النظرية والتطبيق ، د لكحل عبد الكريم ، مجلة البحوث التاريخية ، المجلد 05 العدد 02 ، ديسمبر 2021 .

2- انماط استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ودورها في حماية الأراضي الفلاحية ، د بدر شنوف / د عبد السلام خلف ، مقال منشور في مجلة المنهل للبحوث والدراسات الاسلامية ، المجلد 09 العدد 02 ديسمبر 2023 ، ص 227 .

– اهمال العمال للوحدات الحكومية واتجاههم للقطاع الخاص واستغلال المنتوج الفلاحي لمزارع التسيير الذاتي لمصالحهم الخاصة .

– كما لعبت مؤسسات التسويق دورا أساسيا في النتائج السلبية التي عرفها نظام التسيير الذاتي .

الفرع الثاني : نظام الثورة الزراعية :

تم اقرار نظام الثورة الزراعية سنة 1971 بموجب الأمر رقم 71– 73 بعد عجز نظام التسيير الذاتي عن تحقيق الغرض منه .

ويقوم هذا النظام أساسا على ملكية الدولة للأراضي الفلاحية ووسائل الانتاج ، بحيث تم استحداث الصندوق الوطني للثورة الزراعية والذي ادمجت فيه الأراضي الفلاحية المؤممة والمتبرع بها وكذلك الأراضي الفلاحية التابعة للولاية والبلدية وأراضي العرش ، بالإضافة لتأميم أراضي الخواص .

ورغم محاولة تبرير عملية تأميم الأراضي الفلاحية التابعة للخواص ولكبار الملاك بالدوافع السياسية والاجتماعية إلا أنه عرف العديد من التظلمات والطعون الادارة وعدد كبير من القضايا القضائية .

وكرس هذا النمط ، التسيير الجماعي وعلى الشيوع في منح الاستغلالات الفلاحية لفائدة الفلاحين ، واستثناءا يمكن منحه بصفة فردية م 112 فقرة 03 من الأمر 71– 73 المؤرخ في 08–11–1971 وذلك في شكل حق انتفاع دائم يورث لذكور دون الاناث . [1]

ومن سلبيات هاذ النظام :

– تسييس العملية الزراعية بحيث أن منح الأراضي والدعم كان وفق الولاء السياسي أكثر من الكفاءة الزراعية ، مما قلل من الانتاجية .

– تفكيك الملكيات الخاصة الفلاحية وتوزيعها على تعاونيات وأفراد غير مؤهلين مما أدى إلى تراجع الانتاج .

– سوء تسيير التعاونيات الزراعية التي كانت غالبا تدار بطريقة بيروقراطية مع ضعف في التخطيط والرقابة .

– نقص في الحوافز الفردية نتيجة الاعتماد على الملكية الجماعية وتدخل الدولة في كل جوانب الانتاج الذي أدى الى هجرة المزارعين للقطاع الفلاحي .

الفرع الثالث : نظام استصلاح الأراضي :

في سنة 1983 تم اللجوء إلى استغلال المساحات الشاسعة خاصة الصحراوية منها في المجال الفلاحي على الرغم من عدم صلاحيتها في مجال الزراعة ، وذلك بهدف تنمية المناطق الجنوبية ومناطق السهوب وتوسعة الأراضي الصالحة لزراعة ، وعرفت هذه المرحلة كذلك الشروع في بعث وإنشاء أجهزة خاصة

1– التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية ، د ناصري سفيان ، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد 7 ، العدد 02 ، 2020 ، ص 78 .

لمتابعة استصلاح الأراضي الصحراوية والمناطق السهبية ، من خلال القانون 83- 18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية ، الذي نص في المادة 06 منه " يؤدي امتلاك الأراضي بموجب هذا الفصل إلى نقل الملكية لصالح المترشح لاستصلاح الأراضي .

يقيد نقل الملكية المعترف به بشرط فاسخ يتمثل في انجاز برنامج استصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الادارة . يتم نقل الملكية بالدينار الرمزي . " .[1]

وعليه فإن كل مواطن قام باستصلاح أرض تصبح ملكا له خاصة المناطق الصحراوية واستثنى القانون سابق الذكر في م 02 منه الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي او للصندوق الوطني للثورة الزراعية .

ولقي هذا القانون انتقادا كبيرا من طرف أنصار النظام الاشتراكي وذلك لنقل ملكية الدولة إلى الخواص

الفرع الرابع : نظام المستثمرات الفلاحية

بعد النتائج السلبية لنظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية صار من الضروري القيام بإصلاحات جديدة تتماشى مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الراهنة ، وتجسد ذلك بصدور القانون 87- 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

والذي تضمن التنازل عن حق الانتفاع حيث نصت المادة 06 منه على " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة .

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع اتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاؤها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية .[2]

وتستغل هذه الأراضي جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة وتكون قابلة لنقل والتنازل والحجز ، واحتفظت الدولة بحق الرقبة على هذه الأراضي .[3]

المطلب الثاني : مرحلة الانفتاح واقتصاد السوق (1989 م إلى غاية اليوم)

اتسمت هذه الفترة بصدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 الذي نظم السياسة العقارية للفترة الحالية ، حيث عرفت م 04 منه العقار الفلاحي على أنه " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم

1- المادة 06 من القانون 83- 18 المؤرخ في 13 أوت 1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر 34 لسنة 1983 .

2- المادة 06 من القانون 87- 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر 57 لسنة 1987 .

3- طبيعة حق المستفيدين من القانون 87- 19 وإشكالات تحويله إلى حق امتياز ، د جيدل كريمة ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية المجلد 06 العدد 01 لسنة 2021 ص 443 .

هذا القانون ، هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله " . [1]

كما صنفت م 05 منه الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب ، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي .

في حين صنفت م 18 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تمتلكها الدولة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، وتعنى الأملاك الوطنية الخاصة بوظيفة تملكية مالية للدولة ، وتستخدم كوسيلة لتحفيز الاستثمار وتشجيع النشاطات الانتاجية .[2]

ونظرا لتغير الرؤيا الاقتصادية بالنسبة للعقار الفلاحي ونظم تسييره وذلك بموجب القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي حيث نصت م 17 منه على التحول من اسلوب حق الانتفاع الدائم إلى اسلوب الامتياز كنظام حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة . [3]

صدر القانون 10-03 المؤرخ في 15- 08 - 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

وسيحظى اسلوب الامتياز بتفصيل في المبحث الثاني .

كما عرفت هذه المرحلة صدور القانون 16-09 المتعلق بالاستثمار والذي عرف الاستثمار في م 02 منه يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي :

1 اقتناء أصول تندرج في اطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرة الانتاج و/ أو اعادة التأهيل

2- المساهمة في رأسمال شركة " .

في حين اكتفى المشرع في قانون الاستثمار 22- 18 الذي ألغى القانون السابق ، بتعريف أنواع الاستثمار .

استثمار الانشاء : وهو كل استثمار منجز من أجل انشاء رأس مال تقني من العدم باقتناء أصول بغرض انشاء نشاط انتاج سلع و / أو خدمات .

استثمار التوسع : هو كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات انتاج السلع و / أو الخدمات عن طريق اقتناء وسائل انتاج جديدة تضاف الى تلك الموجودة .

استثمار اعادة التأهيل كل استثمار منجز يتمثل في عملية اقتناء سلع و أو خدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب الاهتلاك لقدمها . [4]

1- انظر المادة 04 و المادة 05 من القانون 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، المعدل والمتمم بالأمر 95- 26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 ، المتضمن التوجيه العقاري

2- انظر المادة 18 من القانون 90-30

3- لمادة 17 من القانون 08- 16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 لسنة 2008 .

4- المادة 05 من القانون رقم 22- 18 ، المؤرخ 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار ، ج ر عدد 50 لسنة 2022 .

المبحث الثاني : أسلوب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية

حدد المشرع بصفة قاطعة في المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ." .

وسنحاول في هاذ المبحث التطرق لتعريف الامتياز وتبيان خصائصه ثم التطرق إلى اجراءات الحصول على عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بطريقة أصلية أو من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم المكتسب بموجب القانون 87-19 أو عن طريق استصلاح الأراضي ذات الوجهة الشبه فلاحية في المناطق السهبية والصحراوية .

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز وخصائصه

عرفت م 04 من القانون 10- 03 عقد الامتياز على أنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب هذا النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها " .[1]

وعليه فالامتياز الفلاحي هو عقد اداري يرد على حق عيني عقاري يتمثل في استغلال الأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية المتصلة بها ، وهو وفق القواعد العامة للقانون المدني حق انتفاع ، ويخول هذا الحق لصاحبه سلطة الاستغلال والاستعمال دون ملكية الرقبة التي تبقى للدولة . [2]

ولعقد الامتياز جملة من الخصائص يمكن حصرها فيما يلي :

- **عقد الامتياز عقد اداري محدد المدة مقابل اتاوة :** ويقصد بهذا أن العقد تبرمه الدولة أو احد مؤسساتها مع المستفيد من الامتياز ولمدة محددة وهو ما نصت عليه م 03 من القانون 08- 16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الامتياز الفلاحي على أنه " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة " . [3]

ويمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

1- المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ، ج ر عدد 46 سنة 2010 .

2- دور عقد الامتياز كآلية لتحقيق الاستثمار الفلاحي المستدام في الجزائر، د زهير ضريف / د مريم ياحي ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 16 العدد 01 ، مارس 2024 ، ص 210 .

3- لمادة 03 من القانون 08- 16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، سابق الذكر .

- **يخول لصاحبه حق تأسيس رهن** : من أهم الحقوق التي يخولها عقد الامتياز الفلاحي هو حق تأسيس رهن على حق الامتياز ، بحيث يمكن لصاحب الامتياز أن يرهن الامتياز نفسه لصالح مؤسسة مالية مثلا وفي حال اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته تجاه الجهة الممولة ، يمكن للأخيرة اتخاذ اجراءات قانونية لتحصيل حقوقها من خلال التصرف في الامتياز ضمن ما يتيحه القانون .

وهو ما نصت عليه م 12 من القانون " بغض النظر عن أحكام القانون المدني ، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون ، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض ... " .

- **حق الامتياز الفلاحي قابل لتنازل والتوريث والحجز** : بحيث يمكن لصاحب الامتياز التنازل عن حقه في الامتياز بشرط الحصول على موافقة الجهة المانحة ويمكن للدولة والمستثمرين في نفس المستثمرة ممارسة حق الشفعة ، وفي حال وفاة صاحب الامتياز يمنح الورثة أجل سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لاختيار من يمثلهم .

وبما أن حق الامتياز حق مالي فانه يمكن أن يكون محل حجز من قبل الدائنين ولا يشمل الحجز العقار نفسه لأنه ينصب على حق الانتفاع فقط .

- **حق الامتياز ينصب على حق معين** : ينصب حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة ، ويشمل كذلك الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون رقم 87- 19 .

حق الامتياز فردي : بحيث لا يمكن لأي كان يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر مجموع التراب الوطني ، غير أنه يسمح باكتساب شخص واحد لعدة حقوق امتياز بهدف تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة . [1]

المطلب الثاني : طرق اكتساب عقد الامتياز الفلاحي

الفرع الأول : تحويل حق الانتفاع الدائم

يعرف حق الانتفاع على أنه من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ، حيث يخول للمنتفع سلطتي الاستعمال والاستغلال على شيء مملوك للغير ولا يبقى للمالك سوى حق التصرف وبذلك يتجزأ حق

1- أنظر المادة 02 إلى غاية المادة 25 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ، سابق الذكر .

الملكية عند نشوء حق الانتفاع إلى جزئين ، جزء يختص به المنتفع يتضمن الاستغلال والاستعمال وجزء آخر يظل لمالك الشيء وهو حق التصرف ، وعليه فحق الانتفاع مستقل عن حق مالك الرقبة . [1]

والمقصود بحق الانتفاع الدائم هو الحق الذي منحه المشرع بموجب القانون 87- 19 حيث تنازل عن حق الانتفاع صراحة بموجب نص م 06 من القانون 87- 19 حيث جاء فيها " تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ." [2]

و أرسى القانون 10- 03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة نظام الامتياز كنظام تسيير وحيد للعقار الفلاحي التابع لأملاك الدولة الخاصة ، وفرض المشرع بموجبه الزامية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ، حيث أقرت م 02 منه على أنه يشمل تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87- 19 .

ونصت م 05 منه على أنه يمنح الامتياز لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 87- 19 الحائزين على ،

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية .
- أو قرار من الوالي .

كما اشترطت أن يكون أعضاء المستثمرة الفلاحية قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 87-19 .

وفي حال المستثمرة الجماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر في الشيوع بحصص متساوية .

في حين أقصت م 07 الحائزين للأراضي الفلاحية في اطار القانون 87- 19 الذين ،

- خرقوا الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .
- الذين كانوا موضوع اسقاط حق صادر عن القضاء .

الذين ألغى الولاة قرار استفادتهم .

وتؤجل معالجة الحائزين المطروحة قضاياهم على مستوى الجهات القضائية . [3]

1- حق الانتفاع في القانون الجزائري ، برنو سميرة ، أطروحة ماستر ، جامعة البويرة ، 2018 .

2- القانون 87- 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر 57 لسنة 1987 .

3- أنظر المادة 05 و المادة 07 من القانون 87- 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 ، سابق الذكر .

وتعفى اجراءات الاعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز في اطار تحويل حق الانتفاع الدائم من جميع المصاريف وفق نص م 08 من القانون 10- 03 .

ونصت م 30 من نفس القانون على أنه يمنح المستثمرون الفلاحيون في اطار القانون 87-19 اجل مدته 18 شهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون ، وعند انقضاء الأجل وبعد اعذارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستثمرون الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم .

ونظم المرسوم التنفيذي 10- 326 المتعلق بكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ملف تحويل عقد الانتفاع الدائم إلى امتياز في م 03 منه " يجب أن يشتمل ملف التحويل على :

- استمارة وفق النموذج المرفق في الملحق الأول بهذا المرسوم تملأ بشكل واف .
- نسخة من بطاقة التعريف مصادق عليها .
- شهادة فردية للحالة المدنية .
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي .

نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسح مستخرج من مخطط مسح الأراضي .

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملاك المستثمرة .
- توكيل يتم اعداده امام موثق في حال التركة لأحد الورثة ." . [1]

الفرع الثاني : عقد الامتياز بطريق أصلي

وذلك للأشخاص الراغبين في الاستفادة من عقار فلاحي شاغر ضمن الحافظة الفلاحية لأملاك الدولة العقارية الخاصة أو ما يعرف بامتياز الأراضي المتوفرة حيث منح المشرع الأولوية للمستثمرين أصحاب الامتياز من المستثمرة الفلاحية الجماعية وللأشخاص الذي لهم قدرة تقنية .

حيث نصت م 25 على أنه " تطبيقا لأحكام م 16 من القانون رقم 10- 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 تمنح ادارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي عن طريق اعلان الترشح ، تحدد كيفيات اعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير الكلف بالفلاحة ." . [2]

1- المادة 03 من المرسوم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتعلق بكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 لسنة 2010 .

2- المادة 25 من المرسوم السابق .

الفرع الثالث : الامتياز في اطار محيطات الاستصلاح

تطبيقا لأحكام م 18 من قانون التوجيه الفلاحي " ... تحدد شروط وكيفيات منح الأراضي للاستصلاح التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنظيم ." ، صدر المرسوم التنفيذي 21- 432 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في اطار الامتياز الذي عرف الاستصلاح في م 02 منه :

" يقصد بالاستصلاح كل عمل يرمي إلى وضع حيز الانتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية ، للسماح بإنتاج سنوي أو متعد السنوات ، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله .

يمكن أن تخص هذه الأعمال ، على الخصوص ، الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهيئة والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة . " .[1]

في حين أقرت م 03 و م 04 من نفس المرسوم إمكانية مبادرة الدولة باستصلاح الأراضي في اطار برنامج التنمية الفلاحية ، كما يمكن للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو أشخاص معنوية تخضع للقانون الجزائري أيضا المبادرة باستصلاح الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وانجازه عند الاقتضاء بمساهمة الدولة ، حسب بنود دفتر الشروط الخاص به .[2]

و يتم منح الامتياز في اطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح وفق متطلبات الشفافية ، بإطلاق اشعارات بالإعلان عن طريق الترشح الالكتروني – عبر المنصة المخصصة لذلك – حسب الحالة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من طرف ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية .

ويرفق طلب الامتياز بملف يشمل مخطط أعمال لمشروع الاستثمار وتبريرات القدرة المالية لحامل المشروع والقوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين ، ويرسل الطلب الكترونيا من طرف حامل المشروع بعد نشر اشعارات بالإعلان عن الترشح حسب الحالة مقابل وصل استلام .[3]

1- 2 انظر المرسوم التنفيذي 21-431 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في اطار الامتياز ، ج ر عدد 85 ، سنة 2021 .

3- منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في اطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 21- 432 ، أحمد دح / سعيد كليوات ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، المجلد 8 العدد 2 ، سنة 2023 ، ص 321

ويمنح الامتياز من أجل الاستصلاح لمدة أقصاها 40 سنة ، قابلة للتجديد بطلب من صاحب الامتياز ، ويتعين على صاحب الامتياز مباشرة أشغال الاستصلاح في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر ، ابتداء من تاريخ تنصيبه في قطعة الأرض وانجازها طبقا لبرنامج الاستصلاح المذكور في دفتر الشروط . [1]

المبحث الثالث : الديوان الوطني ودوره في تثمين العقار الفلاحي :

نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي يكتسيها العقار الفلاحي ، فان الدولة أخذت على عاتقها الرقابة على الاستغلال الأمثل لهذه الثروة من خلال ضوابط لاستغلال العقار الفلاحي الموجه للاستثمار والمحافظة عليه ، وقد أوكلت هذه المهمة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

المطلب الأول : الطبيعة القانونية

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ، أنشأت بموجب القانون 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري ، بالمرسوم التنفيذي رقم 96 -87 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بالمرسوم 09- 339 المؤرخ في 22 اكتوبر 2009 . [2]

عرفته المادة الأولى من المرسوم سابق الذكر على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وتدعى في صلب النص الديوان ، يخضع للقواد الادارية المطبقة على الادارة في علاقته مع الدولة ، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير ، يوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالفلاحة ويكون مقره في الجزائر . [3]

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس اداري يدير عمله ومدير عام يسيره أما مجلس الادارة فيرأسه ممثل الوزير بالفلاحة ويتكون من ممثل وزير العدل ، ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية ، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، ممثل الوزير المكلف بالمالية ، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية ، ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة ، ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا ، كما له أن سيتعين بكل شخص يفيده خلال مداولاته ، يعين أعضاء مجلس الادارة لمدة ثلاث سنوات قابلة

1- انظر المادة 10 ، 11 من المرسوم التنفيذي 21-431 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في اطار الامتياز ، ج ر عدد 85 ، سنة 2021 .

2- الموقع الرسمي لديوان الأراضي الفلاحية .

3- انظر المادة 01 المرسوم التنفيذي 96-87 المعدل والمتمم المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر 15 لسنة 1996 .

للتجديد عن طريق قرار يصدره الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون اليها ، يجتمع المجلس في دورتين عاديتين أو في دورة غير عادية مت طلب الأمر ذلك بطلب من رئيسه أو المدير العام أو ثلث أعضائه .

أما المدير العام للديوان فيتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة ، ويعتبر المسير العام للديوان ، يمثل الديوان العام ويمارس سلطة سلمية على مستخدميه ، يعد الميزانية التقديرية ، يقوم بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات ، تحضير اجتماعات مجلس الادارة وحضورها استشاريا ، كما يسهر على تنفيذ مداولات مجلس الادارة المصادق عليها من قبل السلطة الوصية . [1]

المطلب الثاني : تثمين استغلال العقار الفلاحي

يناط بالديوان الوطني الفلاحي العديد من المهام بموجب صلاحياته المتمثلة في تنفيذ السياسة الفلاحية للدولة في مجال التصرف في الأراضي الفلاحية ، كما يضطلع بدور محوري في تثمين هذه الأراضي والمحافظة عليها من خلال الرقابة على واجب استغلال الأراضي الفلاحية والرقابة على تجزئة الأراضي الفلاحية والمحافظة على الوجهة الفلاحية لهذه الأراضي .

الفرع الأول : الرقابة على واجب استغلال الأراضي الفلاحية :

يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي ، وفي هذا الاطار يشكل الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك لحقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس ذلك عموما .

وتعد أرض غير مستثمر كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل . [2]

في حين اعتبرت م 29 من القانون 10-03 يعد اخلالا بالتزامات المستثمر صاحب الامتياز في حال عدم استغلال الأراضي و / أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة (1) . [3]

1- صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي ، د قاسي نجاة ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 07 العدد 01 ، جانفي 2021 ، ص 131 .

2- انظر المادة 48 .49 من القانون 90- 25 المعدل والمتمم بالأمر 95- 26 ، المتضمن التوجيه العقاري .

3- أنظر المادة 29 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ، سابق الذكر .

وعليه يراقب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تطبيق السياسة الفلاحية المتمثلة في واجب الاستغلال على مجمل الأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتي من بينها المستثمرات الفلاحية في اطار عقود الامتياز حيث يقع على عاتق المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي الوفاء بالتزاماته ضمن دفتر الشروط بصفة مباشرة وشخصية وإذا كان الاستغلال جماعي فانه يتعين على العضو أو الأعضاء تجنب كل عمل من شأنه عرقلة حسن سير المستثمرة الفلاحية ، وكذلك استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بصفة دائمة ومنتظمة ، لأن غياب الاستمرارية يعد اخلالا بالتزام تعاقدي ، و يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة اعذار المستثمر وذلك عن طريق محضر قضائي بطلب من المدير الولائي للديوان وفي حال عدم الاستجابة للاعذار تقوم أملاك الدولة بعد اخطارها من طرف ديوان الأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز اداريا ويكون الفسخ قابلا للطعن في اجل شهرين أمام الجهات القضائية . [1]

وأتاح المشرع للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال واجب استغلال الأراضي الفلاحية ، وضع الأرض حيز الاستغلال بصفة انتقالية في انتظار منح حق الامتياز من جديد وفق م 31 من القانون 10-03 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أو وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر أو عرض الأرض للتأجير أو بيعها اذا كانت خصبة جدا أو خصبة . [2]

الفرع الثاني : استعمال حق الشفعة والرقابة على تجزئة الأراضي

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الرقابة السابقة على استعمال الحق في الشفعة على كل الصفقات (شراكة ، تنازل) عن حصة المستثمر صاحب الامتياز .

كما يعهد له مهمة الرقابة على تجزئة الأراضي الفلاحية وذلك حرصا على النجاعة الاقتصادية للأراضي الفلاحية ، حيث يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم .[3]

1- صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي ، د قاسي نجاة ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 07 العدد 01 ، جانفي 2021 ، ص 136.

2- انظر المادة 51 والمادة 52 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم .

3- انظر المادة 23 من القانون 08- 16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، سابق الذكر .

بحيث يتعين عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية الصادر في المرسوم التنفيذي 97- 409 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية .

ورغم عدم وضوح اجراءات التجزئة للأراضي الفلاحية التي عهد بها المرسوم 97- 409 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية للموثقين ، إلا أنه يتعين على المستثمر صاحب حق الامتياز وفاءا بالتزاماته أن يخطر الديوان الوطني بأي تغيير يطرأ على المستثمرة . [1]

الفرع الثالث : المحافظة على الوجهة الفلاحية

عرفت الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ضغطا كبيرا من طرف قطاع الصناعة والتعمير وذلك لضرورة تلبية حاجيات التنمية الاقتصادية الصناعية والسكن الأمر الذي أوجب على الدولة التدخل من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية ووضع نظام رقابي صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية والبناء عليها ، بحيث منع المشرع اقامة أي منشأة أو بناية داخل المستثمرات الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة كما أوجب على المستفيد من رخصة البناء الزامية احترام حقوق البناء والمواصفات المتعلقة بالبناء على الأراضي الفلاحية والمحددة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18-11-2005 .

وفي حال عدم الحصول على ترخيص مسبق أو عدم احترام المواصفات المذكورة أو عدم التقيد بما جاء في الرخصة ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن طريق مصالح مديرياته بتسجيل الاعتداءات على الأراضي الفلاحية وعرضها على اللجان الولائية المختصة للفصل في هذه المخالفات[2]

وهو ما نصت عليه كذلك م 14 من قانون التوجيه الفلاحي " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ." .

في حين نصت م 15 من نفس القانون " لا يمكن الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء .

ورصدت م 87 من نفس القانون عقوبات جزائية على من يغير الوجهة الفلاحية للأراضي الفلاحية .

1- المرسوم التنفيذي 97 - 409 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ج ر العدد 84 لسنة 1997 .

2- صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي ، د قاسي نجاة ، سابق الذكر .

خلاصة الفصل :

عرف العقار الفلاحي في الجزائر جملة من التغيرات منها ما فرضته الضرورة كأسلوب التسيير الذاتي حيث واصل الفلاحون عملية الانتاج بعد مغادرة المعمرين ومنها ما جاء على سبيل الاصلاح كنظام الثورة الزراعية الذي يقوم على أساس اكتساب الدولة لملكية الأراضي الفلاحية ووسائل الانتاج من خلال تأميم ممتلكات الخواص وكرس هذا النمط التسيير الجماعي للمستثمرات وعلى الشيوع لذكور دون الاناث كما باشر المشرع استغلال المساحات الشاسعة عن طريق الاستصلاح ونقل الملكية للمستفيد بشرط فاسخ يتمثل في استصلاح الأرض وذلك بصدور قانون الاستصلاح 83-18 .

ثم تغير نمط التسيير إلى حيازة الملكية بصدور القانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، بتنازل الدولة عن حق الانتفاع الأبدي مقابل اتاوة تحددها قوانين المالية .

ليرجع عنه في ما يعرف بمرحلة الانفتاح واقتصاد السوق بموجب القانون 10-03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة الذي أرسى نظام الامتياز كسبيل وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها ، ويخول هذا العقد لصاحبه حق انشاء رهن على حق الامتياز والحصول على رخصة البناء وفق ضوابط التعمير في الأراضي الفلاحية .

وحرصا من المشرع على حماية هذا المورد المالي أنشأ هيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعنى بإدارة وتنظيم العقار الفلاحي وحمايته من كل أشكال اساءة استغلاله كإهماله او تغيير وجهته مما يقل من نجاعة هذا المورد ضمن المنظومة الاستثمارية في الجزائر .

الفصل الثاني

تمهيد:

ظهور العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار في المراحل الأولى كان بسبب الحاجة لدعم القطاع الخاص وتوفير بيئة ملائمة لنمو النشاطات الانتاجية الأولية ، ومع تطور السياسات الاقتصادية و بروز دور الدولة كفاعل اقتصادي في ترقية الاستثمار ، عرف العقار الاقتصادي اهتماما متزايدا من حيث اكتسابه وتهيئته وإدماجه في المنظومة الاقتصادية كحافز لتحسين مناخ الاستثمار وتوطين النشاطات الاقتصادية وجذب رؤوس الأموال الأجنبية وحمايته من خلال منظومة قانونية ومؤسساتية من كل أشكال المضاربة وسوء الاستغلال لضمان نجاعته في أداء وظيفته ضمن الدائرة الاستثمارية .

ينقسم هذا الفصل إلى ثلاث محاور أساسية يعالج المحور الأول البعد التاريخي لتطور العقار الاقتصادي متتبعا المراحل التي مر بها في ظل التحولات الاقتصادية ، أما المحور الثاني فيتناول مكونات العقار الاقتصادي أو ما يشتمل عليه العقار الاقتصادي باعتباره محل عقد الامتياز الممنوح من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار والذي سيكون موضوع المحور الثالث .

المبحث الأول : التطور التشريعي للعقار الاقتصادي :

تزامن ظهور العقار الاقتصادي مع الحقبة الاستعمارية في الجزائر وبحكم الفترة التاريخية كان خاضعا للإدارة الفرنسية ، التي شرعت قبل الاستقلال في تنظيم مساحات مخصصة للاستثمار الصناعي فبادرت بإصدار مشروع قسنطينة 1959 – 1963 والذي كان من بين أهدافه سياسة صناعية تنفذ على مدار 5 سنوات ، وكذلك الحال بالنسبة للمنطقة الصناعية بالرويبة ووهران والعاصمة ، أين خصت الولايات الساحلية بمناطق صناعية كبرى ذات بعد اقليمي وتركيز الصناعي واقتصادي .

ويمكن تلخيص تطور العقار الاقتصادي في الجزائر إلى مرحلتين .

المطلب الأول : مرحلة الاقتصاد الموجه .

عُرف أول تنظيم قانوني للعقار الاقتصادي سنة 1973 وذلك مع صدور القانون 73–45 المتعلق بإنشاء هيئة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، والتي كانت بمثابة بنك معلومات يجمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة تلك المناطق في كافة التراب الوطني وتقديم الرأي وكل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وترقية المناطق الصناعية والعمرانية . [1]

ثم صدر قانون الاستثمار 82– 11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني الذي تبنى الاستثمار الاقتصادي الموجه ، بحيث لا ينجز أي مشروع استثماري بقصد الانشاء أو التوسيعات الجديدة يبادر به في اطار أحكام هذا القانون ، إلا بعد اعتماد مسبق اجباري يمنح وفقا لشروط مطابقة الاستثمارات المبادر بها مع الأهداف والتوجيهات المرسومة في المخططات الانمائية الوطنية وبعد تقدير النفع الاقتصادي والاجتماعي ويمنح هذا الاعتماد من قبل لجنة ولائية .

وتستفيد المشاريع الاستثمارية في هذا القانون من جملة من التسهيلات من بينها الحصول على قطعة أرضية في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة . [2]

وبالرغم من التسهيلات المقدمة بقي الاستثمار الاقتصادي محتشما في اطار قانون الاستثمار الموجه.

1– العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر ، د كرفوف خالد ، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال ، المجلد 09 العدد 01 ، جوان 2024 ، ص 181 .

2– انظر المادة 13 والمادة 24 من القانون 82 –11 المؤرخ في 21 أوت 1982 ، المتعلق بالاستثمار ، ج ر عدد 34 ، لسنة 1982 .

المطلب الثاني : مرحلة الانفتاح الاقتصادي

وفي سنة 1993 صدر المرسوم التشريعي 93-12 والمتعلق بترقية الاستثمار الذي تبنى حرية الاستثمار حيث تشير م 03 منه " تنجز الاستثمارات بكل حرية مع مراعاة التشريع والتنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة ." ، والذي قسم الاستثمار بحسب المناطق إلى قسمين الاستثمارات المنجز في المناطق الخاصة والاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة .

حيث نصت م 23 من نفس القانون على أنه يمكن لدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي توجد في المناطق الخاصة من خلال وكالة ترقية الاستثمارات لدى رئيس الحكومة ، والتي نشأت بموجب نفس القانون . [1]

ونظم المرسوم التنفيذي 94-322 شروط الحصول على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لانجاز مشاريع استثمارية في المناطق الخاصة .

والتي من بينها أن تكون الأراضي واقعة في المناطق الخاصة المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق توسع اقتصادي .

وأقر صيغة منح الامتياز على هذه الأراضي لمدة تتراوح بين (20) إلى (40) سنة و يحق لصاحب الامتياز طلب التنازل على العقار بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع . [2]

ثم صدر الأمر 06- 11 الذي نظم شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وذلك بموجب عقد امتياز لمدة أدناها (20) سنة قابلة للتجديد إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي او خدماتي قابل للتنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ووضعه في الخدمة وفقا لشروط ودفتر أعباء ، ويمنح الامتياز والتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي أو من المجلس الوطني للاستثمار .

ومنح الامتياز أو التنازل يكون مقابل دفع اتاوة اجارية أو القيمة التجارية التي تحددها ادارة الأملاك الوطنية . [3]

1- أنظر المادة 07 و المادة 23 من القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر 64 لسنة 1993 .

2- أنظر المادة 05 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-322 ، ج ر عدد 67 لسنة 1994 .

3- أنظر المادة 03 إلى غاية المادة 06 من الأمر 06-11 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 53 لسنة 2006 .

ليتراجع المشرع الجزائري عن التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار في اطار الأمر 08- 04 الذي نظم كيفية منح الأراضي الموجهة للاستثمار ، وذلك بموجب عقد امتياز محدد لمدة (33) سنة قابلة للتجديد أقصاها (99) سنة ، على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد بالتراضي ، كما أخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط للاستفادة منها في اطار حافظة العقار الاقتصادي .

ليصدر بعد ذلك القانون 23-17 الذي عرف العقار الاقتصادي على 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 ، كما حدد صنف الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي . [1]

المبحث لثاني : تكوين العقار الاقتصادي وطرق اكتسابه

قبل التطرق لمنح حق الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي لابد من تحديد مكونات العقار الاقتصادي الذي هو محل عقد الامتياز .

المطلب الأول : تكوين العقار الاقتصادي

نصت م 02 من القانون 23- 17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 على مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة ، وهو كذلك ما تطرقت له م 02 من المرسوم 23- 486 المؤرخ في 8 ديسمبر 2023 .

" يتكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ومحيط المدن الجديدة والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية والأراضي الأخرى المهيأة وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية " . [2]

1- أنظر المادة 04 من القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 73 لسنة 2023 .

2- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 85 لسنة 2023.

الفرع الأول : مناطق التوسع والمواقع السياحية :

تعرف هذه المناطق على أنها كل منطقة أو امتداد من الاقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة منشأة سياحية يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية ويهدف انشاء هذه المناطق وتعيينها إلى توفير الحماية اللازمة للبيئة السياحية ، والاستغلال الأمثل لهذه المناطق من خلال اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لهذه المواقع.[1]

وتتكفل الوكالة الوطنية للعقار السياحي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 23- 489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 بتهيئة العقار السياحي فيما يخص الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية. وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير .

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في مدينة الجزائر وتتولى المهام التالية:

القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة والواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لانجاز مشاريع استثمارية .

اعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية .

رسم وتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية وتأهيلها .

تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

علاوة على ذلك يخول للوكالة الوطنية للعقار السياحي أن تطور بمفردها أو بموجب شراكة ، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل و / أو بنايات موجهة لتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين ، وإنشاء عقارات للاستخدام التجاري .

وتخصص الدولة لفائدة الوكالة أجرا مقابل تهيئة العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .[2]

الفرع الثاني : الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

تعرف المناطق الصناعية على أنها مساحة أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية في حين تعرف منطقة النشاطات على أنها مساحة محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات

1- مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، د حدة متلف ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 35 ، ديسمبر 2016 ، ص 25 .

2- انظر المادة 2 إلى غاية المادة 09 من المرسوم التنفيذي 23- 489 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .

ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وتوجد معايير للتمييز بينهما فالمناطق الصناعية تنشأ بموجب مرسوم أما مناطق النشاط فهي تنشأ بمبادرة محلية ، ومن حيث المساحة الأرضية تتربع المناطق الصناعية على مساحة أكبر من المساحة المخصصة لمنطقة النشاطات ، ومن حيث طبيعة النشاط فالمناطق الصناعية تأوي وحدات صناعية كبيرة ومتوسطة في حين تستقبل في الغالب وحدات صغيرة .[1]

و يتم التكفل بتهيئة هذه الأراضي القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي فيما يخص الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومنطقة النشاطات والحظائر التكنولوجية

انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة لدى الوزير المكلف بالصناعة ومقرها في الجزائر العاصمة وتخضع للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير .[2]

وتتولى الوكالة القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، بالإضافة إلى تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به .

ومن مهامها كذلك مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي والمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليها .

كما يخول للوكالة أن تطور بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات ، تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة لتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين ، وإنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري .[3]

الفرع الثالث : محيطات المدن الجديدة

محيطات المدن الجديدة هي مدن مخطط لها يتم انشاءها بقرار اداري (مرسوم) بصفة شاملة في اطار

1- النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ، خوادجية سميحة ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 41 ، جوان 2014 ، ص 412 .

2- انظر المادة 02 إلى غاية المادة 05 المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .

3- انظر المادة 06 إلى غاية المادة 08 من نفس المرسوم .

سياسة تهيئة الاقليم ، وتكون المدن الجديدة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان كما تظم مختلف التجهيزات والأنشطة ، ومن بين المدن الجديدة :

القطب الحضري عين نحاس بموجب المرسوم 14-118 بتاريخ 24 مارس 2014 .

المدينة الجديدة لحاسي مسعود بموجب المرسوم 06-322 بتاريخ 09 جانفي 2006 .

المدينة الجديدة بوغزول بموجب المرسوم 04-97 بتاريخ 01 أفريل 2004 . [1]

وعرفت م 05 من المرسوم التنفيذي المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها ، العقار الحضري الاقتصادي على أنه كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة ، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير قابل لاستقبال مشروع استثماري . [2]

وتتكفل الوكالة الوطنية للعقار الحضري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 بتهيئة العقار الحضري ، وهي مؤسسة عمومية ذات صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران .

وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير .

وتتولى الوكالة مهام :

- تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته طبقا لتوجيهات تهيئة الاقليم وأدوات التهيئة والتعمير .
- تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني .
- القيام بأشغال تهيئة بغرض انتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير.
- تحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية
- مهام البحث والتخطيط وتسيير العقار الحضري .
- جرد عام لإمكانيات العقار الحضري وإنشاء بنك بيانات وأنظمة معلوماتية جغرافية مرتبطة بنشاطها
- اعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار
- تحديد محيطات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري والتأهيل وتكثيف الأحياء أو التجزئات العقارية المتدهورة وغير المهيكلة والتجديد الحضري للمناطق المهجورة وغير المستغلة . [3]

1- موقع وزارة السكن الالكتروني الرسمي .

2- انظر م 05 من المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها ، ج ر 85 لسنة 2023 .

3- انظر المادة 06 إلى غاية المادة 09 من المرسوم التنفيذي من نفس المرسوم .

الفرع الرابع : الحظائر التكنولوجية والمناطق الاخرى المهيأة

تعرف الحظائر التكنولوجيا في الجزائر على أنها فضاءات مخصصة لدعم الابتكار والبحث والتطوير في مجالات تكنولوجيا الاعلام والاتصال ، تهدف إلى تعزيز الاقتصاد الرقمي ومرافقة المؤسسات الناشئة وتسعى هذه الحظائر إلى توفير بنية تحتية متطورة وخدمات متنوعة لدعم الشركات الناشئة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مما يساهم في تعزيز الاقتصاد الرقمي للبلاد ، ومن بين الحظائر المتواجدة في الجزائر ،الحظيرة التكنولوجية لسيدي عبدالله فيفري 2009 ، و تم تسجيل حظيرتين في كل من وهران وورقلة .[1]

في حين عرف المشرع الأراضي المهيأة الأخرى على أنها كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية لسماح باستعماله ، وفق نص المادة 4 من القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

الفرع الخامس : الأصول المتبقية و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

حددت م 04 من المرسوم التنفيذي 23- 486 المتعلق بتكوين العقار الاقتصادي الأصول المتبقية على أنها الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، في حين عرفت م 05 من الأصول الفائضة غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية على أنها :

الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة .

الأملاك التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

الأملاك المستقلة أو القابلة للفصل وغير اللازمة لنشاطها .

الأملاك التي تغير طابعها القانوني بحكم ادوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن اطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

بالإضافة إلى ذلك تعتبر أصولا عقارية فائضة الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة الصناعية .[2]

1- الموقع الرسمي لوزارة البريد والموصلات السلكية واللاسلكية .

2- انظر المادة 04 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والقابلة لمنح الامتياز ، سابق الذكر .

المطلب الثاني : طرق اكتساب العقار الاقتصادي

زيادة عن الأملاك السابقة الذكر المكونة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ، وفي حال عدم توافر عقار اقتصادي تابع للأملاك الوطنية الخاصة اتاح المشرع الجزائري امكانية اقتناء العقار الاقتصادي عبر طرق اكتساب عادية واستثنائية .

الفرع الأول : الطريق العادي

عقد البيع :

عرف المشرع الجزائري عقد البيع بموجب م 351 من القانون المدني على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي . [1]

ووفق م 14 من المرسوم التنفيذي 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي ، يتم اكتساب العقار الاقتصادي مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار والتي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا.

وتتجسد عملية الاكتساب بموجب عقد اداري تعده مصلحة أملاك الدولة ، ويجب أن تكون الاعتمادات الضرورية لتجسيد عملية الاكتساب متوفرة ، ويدمج العقار المكتسب ضمن أملاك الدولة الخاصة . [2]

الفرع الثاني : الطرق الاستثنائية

أ / الشفعة الادارية :

تعرف الشفعة اصطلاحا بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا وهي من أسباب اكتساب الملكية العقارية .

أما الشفعة الادارية فهي رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية التابعة لها الحلول محل المشتري في عملية البيع المنصبة على العقار . [3]

ويمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة وطبقا للتشريع الساري المفعول على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا كل ملك عقار آخر مملوك للشخص الطبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ، يكون قابلا احتضان مشروع استثماري

1- نظر المادة 351 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

2- أنظر المادة 14 إلى غاية المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23-486 ، سابق الذكر .

3- الشفعة الادارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة ، د أوكيد نبيل ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 05 عدد 01 لسنة 2021 ، ص 53 .

متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة .

وتبلغ الوكالة من طرف الموثقين بكل العمليات المنصبة على العقار الاقتصادي ، وبمجرد تلقي الاخطار وبناء على الصلاحيات الممنوحة لها تبادر بإرسال اعذار برغبة الوكالة في الأخذ بالشفعة الادارية لكل من البائع والمشتري وذلك في أجل 30 يوم من تاريخ تلقي الوكالة للإخطار .

ويجب أن يتضمن اعلان الرغبة على اسم ولقب البائع والمشتري موطنهما ومهنتهما ، كما يجب أن يتضمن شروط البيع والثمن المقترح لاقتناء العقار من طرف الدولة لممارسة حق الشفعة أمام الموثق الذي يتولى تحرير العقد وذلك في أجل 30 يوم من تاريخ اعلان الرغبة لطرفين .

ويجب أن تكون الاعتمادات المالية الضرورية لتجسيد حق الشفعة متوفرة قبل ابداء الرغبة .

وتتجسد عملية الاكتساب بعقد اداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة ويدمج الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة . [1]

ب/ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريق استثنائي لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، وتتمثل اجراءات نزع الملكية فيما يأتي :

– التصريح بالمنفعة العمومية : ويكون هذا الاجراء مسبوقا بتحقيق يرمي إلى اقرار ثبوت هذه المنفعة من طرف لجنة تتكون من ثلاث أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا .

ويكون قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة موضوع اشهار بعنوان البلدية المعنية ، ويخول القانون للجنة التحقيق سماع أي شخص و الحصول على أية معلومات ضرورية ، وتقدم لجنة التحقيق للسلطة الادارية التي عينتها في أجل 15 يوم من انتهاء التحقيق تقريرا تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية ، ليصدر بناءا على التقرير قرار يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية والذي يحدد :

– أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه .

– مساحات العقارات وموقعها ومواصفاتها.

– مشتملات الأشغال المزمع القيام بها .

– تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية .

1– أنظر المادة 17 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 23– 486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والقابلة لمنح الامتياز ، سابق الذكر .

ويحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في أجل شهر من تبليغ القرار ، وتعد مصالح ادارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد اخطارها .

كما يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وفاته من كسب بسبب نزع الملكية .

ليحرر القرار الاداري المتضمن نزع الملكية بناءا على تقرير التعويض الذي تعده ادارة الأملاك الوطنية والذي يبين هوية المالك مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك ويبلغ إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق ، ويحدد القرار الاداري صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

- اذا ما حصل اتفاق بالتراضي .
- اذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة .
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية .

يخضع القرار إلى الشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري ، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن . [1]

جـ / تطهير العقار الاقتصادي :

تختلف اجراءات تطهير العقار الاقتصادي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية بحسب نوع هذا العقار بحيث يوجد حالة العقار الاقتصادي غير المستغل نتيجة حل هذه المؤسسات ويوجد نوع ثاني خاص بفوائض المؤسسات العمومية الاقتصادية .

العقارات الناتجة عن حل المؤسسات الاقتصادية :

قد تحل المؤسسات الاقتصادية لاستيفائها الغرض الذي أنشأت لأجله أو بسبب أنها لم تعد تؤدي الغرض المطلوب منها والهدف الذي أنشأت لأجله ، ومنه يعين لها مصفي يتولى تصفية جميع أملاكها وديونها ، وتبقى أملاكها العقارية شاغرة ولهذا تدخل المشرع لاسترجاع هذه الأوعية وإعادة دمجها في حافظة العقار الاقتصادي ، وتتم عملية الدمج بموجب محضر تسليم بين مصفي الشركة ومدير أملاك الدولة المختص اقليميا . [2]

1- انظر القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

2- طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري ، د نورين حسام الدين ، مجلة الحقوق والحريات ، المجلد 12 عدد 02 لسنة 2024، ص 248 .

انظر كذلك م 04 من المرسوم 23-486 .

- العقارات الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية :

قد يحدث في بعض الحالات أن يتم تقليص نشاط بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية أو حصر نشاطها وينتج على اثر ذلك مجموعة من الأوعية العقارية الشاغرة التي كانت مخصصة لهذه المؤسسات العمومية ، ولذلك تدخل المشرع من أجل محاولة تطهير هذه الأوعية وإعادة دمجها في حافظة العقار الاقتصادي .

وتتولى عملية التطهير لجنة ولائية خاصة أنشأها المشرع بموجب م 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23- 486 تتكفل بتحديد الأصول الفائضة ، وتجتمع اللجنة بمبادرة من رئيسها كلما اقتضت الضرورة ذلك وتختتم أعمالها بانتهاء مخطط عملها ، بحيث تقوم بدراسة كل ملك عقاري على حدى ، فيما اذا كان غير ضروري لنشاط المؤسسة .

وتلتزم اللجنة بإعداد جرد للأملاك العقارية المعنية المحوزة على سبيل الانتفاع و / أو عن طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية وإرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة .

ويرسل هذا الجرد مرفقا عند الاقتضاء بملفات خاصة لكل ملك عقاري من طرف الوزير المكلف بالصناعة إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ قرارات بشأنه ، ويدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا الأصل المعلن فائضا من طرف مجلس مساهمات الدولة إلا في حالات استثنائية يقررها هذا الأخير .

وتكرس عملية الاسترجاع بموجب محضر تسليم بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص اقليميا بالنسبة للأملاك العقارية المحوزة على سبيل الانتفاع ، وعقد تحويل ملكية لفائدة الدولة بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو الهيئة المرقية . [1]

المبحث الثالث : الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ودورها في ترقية العقار الاقتصادي

تلعب الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار دورا مهما في توفير وتسيير العقار المخصص للنشاطات الاقتصادية ، ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ودورها في ترقية العقار الاقتصادي

1- انظر المادة 06 إلى غاية المادة 09 من المرسوم التنفيذي 23- 486 المؤرخ في 28 ديسمبر سابق الذكر .

المطلب الأول : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار

أنشأت الوكالة أول مرة سنة 1993 تحت مسمى الوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار ، وفي سنة 2001 تم تغيير تسميتها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتعنى بتسهيل وترقية الاستثمار على المستوى الوطني ، وهذا بموجب القانون 01- 03 المتعلق بتطوير الاستثمار .

وفي المرسوم التنفيذي 22-298 تم استبدال التسمية السابقة بمسمى" الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"[1]

وعرفت م 02 من المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة وسيرها " هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير الأول ويقع مقرها في الجزائر العاصمة ، وتنطوي على نوعين من الشبابيك .

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ويتمتع الشباك باختصاص وطني .
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية وتتمتع باختصاص محلي في كل ولاية .

يدير الوكالة مجلس ادارة ويسيرها مدير عام يحدد التنظيم الداخلي للوكالة وشبابيكها الوحيدة اللامركزية المدير العام ويصادق عليه مجلس الادارة بموجب قرار مشترك من السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي .

* **مجلس الادارة** : يتشكل مجلس الادارة من :

- ممثل الوزير الأول رئيسا :
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية .
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل الوزير المكلف بالمالية .
- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار .
- ممثل الوزير الكلف بالتجارة .
- ممثل بنك الجزائر .

ويمكن لمجلس الادارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس ، ويتم تعيين أعضاء مجلس الادارة بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة بناءا على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليها ، لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد . [2]

---

1 - الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اطار قانون الاستثمار 22-18 ، د أمينة كوسام ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، مجلد 05 عدد 02 ، لسنة 2022 ، ص 101 .

2- انظر المادة 02 إلى غاية المادة 08 من المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ، ج ر عدد 60 لسنة 2022 .

ويجتمع مجلس الادارة في دورة عادية مرتين (2) في السنة بناءا على استدعاء من رئيسها ، كما يمكن أن تجتمع دورات غير عادية بناءا على استدعاء من رئيسها أو بناءا على اقتراح من ثلثي أعضائه 3/2 ويتخذ مجلس الادارة قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا .

* **المدير العام** : يكون المدير العام مسؤولا عن سير الوكالة في مجال التسيير الاداري ويمارس ادارة جميع مصالح الوكالة ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء ، كما يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ، ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الادارة .

ويعد المدير العام تقريرا كل ستة (6) أشهر حول جميع أعمال الوكالة ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الادارة ، كما يعد تقريرا كل ستة (6) أشهر يوجه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول انشطة ترقية الاستثمار وكذا عن التدفقات الاستثمارية الأجنبية المباشرة ويتخذ جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبابيك الوحيدة .

ويساعد المدير العام في تسيير الوكالة أمين عام ويساعده في ممارسة مهام الوكالة مديرو دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات .[1]

ومن مهامها المتعلقة بالعقار الاقتصادي :

- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة .
- مسك وتحيين السجل القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار .
- وضع كل المعلومات حول وفرة العقار الاقتصادي لدى المتعاملين بواسطة المنصة الرقمية للمستثمر
- اكتساب ولحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري .[2]

المطلب الثاني : ضوابط منح العقار الاقتصادي وشروط استغلاله

الفرع الأول : منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي : يمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والمتكون من أراضي مهيأة واقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية ومحيطات المدن الجديدة

1- أنظر المادة 7 الى غاية المادة 19 من المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية ، سابق الذكر .

2- الوكالة الجزائري لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي ، د بوستة جمال ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد 08 عدد 01 لسنة 2024 ، ص601 .

والأراضي الأخرى وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية غن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .[1]

بحيث تجتمع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار دوريا مع مصالح أملاك الدولة لتعد قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقار الموجه للاستثمار وتنشر القائمة لمدة 30 يوم .

وتعالج الوكالة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها خلال أجل لا يتجاوز 15 يوم ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر .

ويمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي وطني كان أو أجنبي مقيم أو غير مقيم يحمل مشروع استثماري يمكنه طلب الاستفادة من الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة .

ويتعين على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر تسجيلا أوليا يتضمن :

- النشاط المزمع القيام به ،
- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار ،
- مخطط التمويل ،
- ملأ الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع .[2]

وتمكن المعالجة الأولية والآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح معرفة إذا ما تم قبول مشروعه

وبعد قبول المشروع يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر .

وتتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع وتقاطعها مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح .

وبناءا على نتائج المعالجة يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ، ويعد لصالحه مقرر مؤقت ، ولا يمكن للمستفيد من هذا المقرر المطالبة بالحصول على عقد الامتياز .

1- انظر المادة 02 من المرسوم 23- 487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .

2- نظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-487 ، سابق الذكر .

ولا يكون المقرر المؤقت نهائي إلا بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 22- 296 المتعلق بتشكيل اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه .

وفي حال عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا تبلغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد القرار النهائي المعد الذي يرخص منح الامتياز للمستثمر الذي تم قبوله .

وفي حال قبول طعنه يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخ القرار المؤقت .

وعلى أساس قرار منح الامتياز يستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل لتحويل إلى تنازل .

وتقوم مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل 08 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة ، ويتكون الملف على الخصوص من :

- وثيقة الهوية ،
- القرار النهائي ،
- دفتر شروط الممضى ،
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية ،
- السجل التجاري .

وتتجسد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز بمحضر تعده مصالح الشباك الوحيد التابع للوكالة فور تسليم عقد الامتياز .

ويخول الامتياز لفائدة صاحبه :

- الحق في الحصول على رخصة بناء ،
- تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عن حق الامتياز ، ولا يخص الرهن القطعة الأرضية إلا بعد تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي . [1]

1- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487 ، سابق الذكر .

ويحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز وذلك بعد :

– الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ، ودخول المشروع حيز الاستغلال المعاين من طرف الادارات والهيئات المؤهلة .

– رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني .

وتتجسد عملية التنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب .

وتعد مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تحويل الملف اليها .

ويحول الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم مبلغ الإتاوة المدفوعة بعنوان منح الامتياز .

وبانقضاء مدة الامتياز المحدد ب 33 سنة وفي حال تجديد الامتياز يتم تحيين مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية استنادا إلى اسعار السوق العقارية . [1]

ويفسخ الامتياز في اي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد شروط حق الامتياز .

الفرع الثاني : ضوابط استغلال العقار الاقتصادي

يخضع عقد الامتياز الخاص باستغلال عقار اقتصادي قابل للتنازل إلى شروط :

– يجب انجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير والوثائق التي تثبت أصل الملكية .

– يتعين على صاحب حق الامتياز تسديد مبلغ الاتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال .

– لا يمكن لصاحب حق الامتياز تحت طائلة فسخ عقد الامتياز أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه فالامتياز قبل انجاز المشروع .

– لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص مملوكة لشركة المستفيدة من حق الامتياز على العقار الاقتصادي إلا بعد انجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال .

– يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تلحق بالملك العقاري (أعباء المدينة) .

1– انظر المادة 15 و المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23–487 سابق الذك

– كما يلتزم المستفيد بمباشرة أشغال انجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء وتقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد حول مدى تقدم المشروع .

– ابلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز .

– الامتناع عن كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كل أو جزئي منه لأغراض أخرى وبدون موافقة قبلية من قبل الوكالة تحت طائلة الفسخ لعقد الامتياز ، أو اجراء نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها . [1]

وفي حال الاخلال بهذه الشروط يتم اعداد وتوجيه الاعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إلى المستفيد من الامتياز عن طريق محضر قضائي إلى العنوان المحدد في عقد الامتياز .

وبانقضاء أجل شهرين من تاريخ تبليغ الاعذار الأول وفي حالة التقصير من طرف صاحب الامتياز يبلغ له اعذار ثاني عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل ، ويترتب على هذا الاخلال وبع تبليغ اعذارين من طرف الوكالة إلى صاحب حق الامتياز ، تخطر الوكالة عن طريق شباكها الوحيد مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز .

1– انظر المادة 02 إلى غاية المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي يحدد الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .

خلاصة الفصل

من خلال ما سبق تأثر العقار الاقتصادي بالمراحل التاريخية التي عرفتها الدولة الجزائرية والإصلاحات الناجمة عن تغيير الوجهة الاقتصادية من الاقتصاد المقيد إلى اقتصاد السوق .

حيث عرف أول تنظيم تشريعي له بموجب القانون 73- 45 المتعلق بإنشاء هيئة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ليصدر بعده القانون 82- 11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الذي تبنى الاقتصاد الموجه ، بحيث لا ينجز أي مشروع استثماري إلا بعد منح اعتماد مسبق يتضمن مطابقة المشروع الاستثماري للتوجيهات المرسومة في المخططات الانمائية .

وفي سنة 1993 وبصدور المرسوم التشريعي 93- 12 المتعلق بترقية الاستثمار والذي تبنى حرية الاستثمار والمرسوم التنفيذي له 94- 322 والذي تضمن شروط منح الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، وأقر صيغة منح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة وقابل للتنازل .

ثم صدر الأمر 06-11 الذي تبنى كذلك نفس التوجه بمنح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بصيغة الامتياز لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد ، وقابل للتنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع ويكون منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي .

ليتراجع المشرع عن التنازل الأملاك الوطنية الخاصة في اطار العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار واكتفى بصيغة الامتياز بموجب عقد محدد المدة ، 33 سنة قابلة للتجديد أقصاها 99 سنة على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح والمقيد وبالتراضي .

كما أخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية العمومية لنفس الشروط .

ليصدر فيما بعد القانون 23-17 المتضمن منح الأملاك الوطنية الخاصة في اطار الاستثمار والذي تبنى نظام الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد والتنازل بشرط الانجاز الفعلي لمشروع بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، وصدرت معه جملة من المراسيم التنفيذية التي تهدف إلى تحديد مكونات العقار الاقتصادي وطريقة منحه وشروط استغلاله وكذا انشاء الوكالات الوطنية المتخصصة والمعنية بتهيئة العقار الاقتصادي ، وعهد بدور الاعلام والتنظيم والمتابعة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار .

خاتمة

خـاتمة

أظهرت التجربة الجزائرية في مجال الاستثمار العقاري تطورًا ملحوظًا على الصعيدين القانوني والمؤسساتي ، بهدف تحقيق موازنة دقيقة بين تشجيع الاستثمار وحماية هذا المورد الثمين من التبديد أو الاستغلال غير المنتج ، من خلال رقمنة إجراءات منح العقار الاستثماري لتعزيز الشفافية والمساواة بين المستثمرين وتبسيط المسارات الإدارية للمستثمرين ومحاربة البيروقراطية ، والمراجعة الدورية للحافظة العقارية للعقار الاستثماري ودعمها من خلال طرق اكتساب العقار الاستثماري وتهيئته من طرف الوكالات المتخصصة ، بالإضافة لتوفير برنامج تكوين لدعم المستثمرين لضمان نجاح المشاريع وتحقيق الأثر الاقتصادي .

كما أن المشرع الجزائري فعل دور الهيئات الرقابية لضمان استغلال العقارات الممنوحة وفقا للأهداف المحددة ، ومعالجة أي تجاوزات أو تأخير في تنفيذ المشاريع ، مع فرض آجال دقيقة لإنجاز المشاريع وتفعيل آليات سحب العقار عند ثبوت تقاعس المستثمرين .

غير أن فعالية هذه المنظومة تبقى رهينة بتطبيق الصارم ، والمتابعة دائمة ، وتنسيق الفعال بين الجهات المعنية .

ويمكن ايجاز توصيات البحث في النقاط التالية :

– دعم التكوين والتأطير للمستثمرين من خلال توفير برامج تكوينية تقنية وقانونية حديثة للمستفيدين من العقار الاستثماري ، لضمان قدرتهم على تسيير المشاريع بفعالية .

– استكمال ورشات الرقمنة وربط الهيئات المعنية بقاعدة بيانات موحدة ، تتيح تتبع الملفات العقارية في زمن معقول وتقلل من مساوئ الازدواجية في المعالجة .

– تمكين المجتمع المدني والمهنيين من الرقابة ، كإشراك غرف الفلاحة و نقابات المستثمرين ، وجمعيات مهنية في تقييم أداء العقار الاستثماري ، بما يعزز الشفافية والمساءلة .

قائمة المصادر والمراجع :

المصادر :

- القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 73 لسنة 2023 .
- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة ، ج ر عدد 46 سنة 2010 .
- القانون 08- 16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج ر عدد 46 لسنة 2008.
- القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر 64 لسنة 1993 .
- القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- القانون 90- 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم .
- القانون 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، المعدل والمتمم ، المتضمن التوجيه العقاري .
- القانون 87- 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، ج ر 57 لسنة 1987 .
- القانون 83- 18 المؤرخ في 13 أوت 1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج ر 34 لسنة 1983 .
- القانون 82 -11 المؤرخ في 21 أوت 1982 ، المتعلق بالاستثمار ، ج ر عدد 34 ، لسنة 1982 .
- المرسوم التنفيذي 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 85 لسنة 2023.
- الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- المرسوم 23- 487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .
- المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .
- المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها ، ج ر 85 لسنة 2023

– المرسوم التنفيذي 23– 489 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .

– المرسوم التنفيذي 22–298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ، ج ر عدد 60 لسنة 2022 .

– المرسوم التنفيذي 21–431 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 ، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، للاستصلاح في اطار الامتياز ، ج ر عدد 85 ، سنة 2021 .

– المرسوم التنفيذي 10–326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المتعلق بكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 لسنة 2010 .

المرسوم التنفيذي 96–87 المعدل والمتمم المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، ج ر 15 لسنة 1996 .

– دفتر الشروط النموذجي يحدد الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي ، ج ر عدد 85 لسنة 2023 .

المراجع :

– العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر ، د كرفوف خالد ، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال ، المجلد 09 العدد 01 ، جوان 2024 .

– دور عقد الامتياز كآلية لتحقيق الاستثمار الفلاحي المستدام في الجزائر ، د زهير ضريف / د مريم ياحي ، مجلة الاجتهاد القضائي ، المجلد 16 العدد 01 ، مارس 2024 .

– انماط استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ودورها في حماية الأراضي الفلاحية ، د بدر شنوف / د عبد السلام خلف ، مقال منشور في مجلة المنهل للبحوث والدراسات الاسلامية ، المجلد 09 العدد 02 ديسمبر 2023 .

– منح الأراضي الصحراوية للاستصلاح في اطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 21– 432 ، أحمد دح / سعيد كليوات ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، المجلد 8 العدد 2 ، سنة 2023 .

– الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اطار قانون الاستثمار 22–18 ، د أمينة كوسام ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، مجلد 05 عدد 02 ، لسنة 2022.

– صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي ، د قاسي نجاة ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 07 العدد 01 ، جانفي 2021.

– الشفعة الادارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة ، د أوكيد نبيل ، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 05 عدد 01 لسنة 2021.

– تجربة التسيير الذاتي في الجزائر بين النظرية والتطبيق ، د لكحل عبد الكريم ، مجلة البحوث التاريخية ، المجلد 05 العدد 02 ، ديسمبر 2021 .

– التعدي على حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة في ظل قانون الثورة الزراعية ، د ناصري سفيان ، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد 7 ، العدد 02 ، 2020 .

– حق الانتفاع في القانون الجزائري ، برنو سميرة ، أطروحة ماستر ، جامعة البويرة ، 2018 .

– مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، د حدة متلف ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 35 ، ديسمبر 2016 .

– النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ، خوادجية سميحة ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 41 جوان 2014 .

– موقع وزارة السكن الالكتروني الرسمي .

– الموقع الرسمي لوزارة البريد والموصلات السلكية واللاسلكية .

الملاحق :

الملحق الأول : دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

الملحق الثالث

دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية
التابعة للأملاك الخاصة للدولة

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المنصوص عليه في أحكام المادة 4 من القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بين:

المستثمر صاحب الامتياز

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان صاحب الامتياز وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء

.....

.....

و

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ

مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية : .....

المادة 2

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في :

– الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،

– القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك،

– رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه الامتياز كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القرض لتمويل نشاطاته في إطار المستثمرة الفلاحية. ويشمل الرهن أيضا البنايات الممكن تشييدها،

– التنازل عن حقه في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة بأحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

– تجديد الامتياز، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

– طلب الفسخ المسبق للامتياز بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل،

– الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 – 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر فلاحي، يجب على صاحب الامتياز الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما للالتزامات الآتية :

– يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له. ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له،

– يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي :

* إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،
* الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها،
* المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
* ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
* عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
* التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
* دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول آجالها،
* سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز،
* إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه والنصوص المتخذة لتطبيقه وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الامتياز وسريان مفعوله وتجديده

تحدد مدة الامتياز الذي يمنح بعنوان القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه ، بـ.....

يسري مفعول الامتياز ابتداء من تاريخ نشر عقد الامتياز في المحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستثمر صاحب الامتياز، إذا لم تجدد مدة الامتياز بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى الأملاك الخاصة للدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 26 من القانون رقم 10 – 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 6

قوام الأملاك الممنوحة

– مساحة الوعاء العقاري الممنوح :.....

المسقي منه :.....

– قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :

.....

.....

– الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الامتياز.....

.....

المادة 7

نهاية الامتياز

يمكن أن يتم إنهاء الامتياز طبقا للمادة 26 من القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، والمذكور أعلاه:

- عند انقضاء مدة الامتياز القانونية في حالة عدم تجديدها،
- بطلب من المستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،
- بعد إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

المادة 8

فسخ الامتياز

يأتي الفسخ الإداري بمبادرة من الإدارة عندما لا يحترم المستثمر صاحب الامتياز التزاماته، لا سيما بسبب الإخلالات الآتية :

- عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة واحدة،
- تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي و/أو الأملاك السطحية الممنوحة،
- البناء في الأراضي بدون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- التأجير من الباطن للأراضي والأملاك السطحية،
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين (2) متتاليين وبعد إعذارين (2) غير مثمرين،
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز،
- غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة.

يترتب عن فسخ الامتياز أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته. يقبل مبلغ هذا التعويض الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض.

المادة 9

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تدفع الإتاوة في أقساط في آجالها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. يرسل المستثمر صاحب الامتياز دوريا إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التبريرات المتعلقة بدفع الإتاوات.

يؤدي عدم دفع الإتاوة إلى الفسخ الإداري للامتياز.

حرر بـ ..... في .....

تم الاطلاع والمصادقة عليه

توقيع المستثمر صاحب الامتياز

المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الملحق الثاني : دفتر شروط الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي .

الملحق الرابع

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أحكام عامة

المادّة الأولى : الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في :

.....

.....

.....

.....

.....

المادّة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

– رخصة التجزئة رقم ..... (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكّل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– مخطط تهيئة المدينة الجديدة..... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي لـ..... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادّة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.

بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

المادّة 4 : الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلاّ إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكّن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة.

المادّة 5 : الأملاك الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، ولا سيما منها البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز أو النقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تُكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشبّاك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية.

المادّة 6 : مصاريف منح الامتياز

يتعيّن على صاحب حق الامتياز تسديد مبلغ الإتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال.

المادّة 7 : التأجير من الباطن – التنازل

لا يمكن صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع.

لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلاّ بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.

المادّة 8 : الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ أو أي تظلم أمام الدولة.

المادّة 9 : الضمانات

تُقدِّم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز.

يأخذ المستفيد من الامتياز، الذي تم إعلامه واطلع على حالة الملك العقاري محل الامتياز، حيازته دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها.

يجب على المستفيد من الامتياز إعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على ملكية الدولة.

المادّة 10 : التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي :

– مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء،

– تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط هذا،

– إبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز،

– تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة.

المادّة 11 : فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

– في أي وقت، باتفاق الطرفين،

– بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبّاكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبنود دفتر الشروط هذا.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلّي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعذارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلّغ له إعذار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المُبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحوّل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة

المادّة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال.....

الجنوب .....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري

مساحة الأرض..... المساحة المبنية .....

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي. ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادّة 13 : أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

.....

المادّة 14 : وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه :

– قوام المشروع

.....

.....

.....

– سعة الإنتاج : .....

نشاط المشروع :

أ. النشاط : .....

رمز النشاط (حسب *قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري*).....

ب . نوع الاستثمار :

إنشاء ☐ توسيع النشاط ☐ نقل النشاط ☐

ج. عملية تكنولوجية، دمج محلي، تصديق، مواد :

.....

المادّة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ : ..... شهراً،

– أجل إنجاز البنايات : .....شهراً،

• دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء.....شهراً،

• تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات) ..... شهراً،

• الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية) ..... شهراً،

• البنى التحتية والشبكات ..... شهراً،

– مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال.....شهراً،

أ. تركيب المعدات والاختبار ..... شهراً،

ب . الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البنايات وربط المشروع بالشبكات.....
.....شهراً.

المادّة 16 : إنشاء مناصب عمل مباشرة : ..... منصب، موزعة كما يأتي :

• إطارات : .....،

• تقنيات : .....،

• تنفيذ : ..... .

المادّة 17 : قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة 14 أعلاه، على النحو الآتي :

التكلفة الإجمالية للمشروع : .....

هيكل الاستثمار

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		
البنايات		
معدات الإنتاج		
معدات مُساعدة		
الاحتياجات من رأس المال المتداول		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع

- المساهمات برأس المال الخاص.....تعادل.....%
- القروض البنكية.....تعادل.....%

المادّة 18 : الشروط المالية للامتياز

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادّة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ تسلّم الأمر بالدفع المبلّغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعذار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّاك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعيّن على المستثمر أيضا دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهيأة طبقا للتنظيم المعمول به.

المادّة 20 : أخذ الحيازة

تجسد عملية حيازة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعده مصالح الشبّاك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

المادّة 21 : انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – تمديد الآجال

أجل إنجاز المشروع

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل ..... شهراً، مثلما هو مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبّاك الوحيد للوكالة المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعيّن على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجما عن قوة قاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو..... سنة، يحتسب ابتداء من تاريخ الشروع في الأشغال طبقا لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهرا، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.

لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادّة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

– بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،

– رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،

– تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادّة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

المادّة 24 : تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

المادّة 25 : الاكتتاب

يصرّح المستفيد من الامتياز أنه اطّلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه صراحة مرجعاً له.

حرّر بـ.....، في .....

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصودق عليه

الفهرس

الصفحة

مقدمة 01
الفصل الاول : العقار الفلاحي الاستثماري 03
المبحث الاول: التطور التشريعي للعقار الاستثماري الفلاحي 04
التطور التشريعي للعقار الاستثماري الفلاحي 04
المطلب الأول : مرحلة الاقتصاد الموجه (1962 م- 1989 م)..... 04
الفرع الأول : نظام التسيير الذاتي 04
الفرع الثاني : نظام الثورة الزراعية 05
الفرع الثالث : نظام استصلاح الأراضي 05
الفرع الرابع : نظام المستثمرات الفلاحية 06
المطلب الثاني : مرحلة الانفتاح واقتصاد السوق (1989 م إلى غاية اليوم) 06
المبحث الثاني : أسلوب الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية..... 08
المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز وخصائصه.....08
المطلب الثاني : طرق اكتساب عقد الامتياز الفلاحي.....09
الفرع الأول : تحويل حق الانتفاع الدائم 09
الفرع الثاني : عقد امتياز بطريق أصلي..... 11
الفرع الثالث : الامتياز في اطار محيطات الاستصلاح 12
المبحث الثالث : الديوان الوطني ودوره في تثمين العقار الفلاحي 13
المطلب الأول : الطبيعة القانونية للديوان الوطني الفلاحي..... 13
المطلب الثاني : تثمين استغلال العقار الفلاحي 14
الفرع الأول : الرقابة على واجب استغلال الأراضي الفلاحية..... 14
الفرع الثاني : استعمال حق الشفعة والرقابة على تجزئة الأراضي.....15
الفرع الثالث : المحافظة على الوجهة الفلاحية.....16
خلاصة الفصل 17
الفصل الثاني العقار الاقتصادي الاستثماري.....18
المبحث الأول : التطور التشريعي للعقار الاقتصادي.....1
المطلب الأول : مرحلة الاقتصاد الموجه 19

المطلب الثاني : مرحلة الانفتاح واقتصاد السوق.....20
المبحث الثاني : تكوين العقار الاقتصادي وطرق اكتسابه.....21
المطلب الأول : تكوين العقار الاقتصادي.....21
الفرع الأول : مناطق التوسع والمواقع السياحية 22
الفرع الثاني : الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات 22
الفرع الثالث : محيطات المدن الجديدة 23
الرفع الرابع : الحظائر التكنولوجية والمناطق الأخرى المهيأة 25
الفرع الخامس : الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....25
المطلب الثاني : طرق اكتساب العقار الاقتصادي 26
الفرع الأول : الطريق العادي 26
الفرع الثاني : الطرق الاستثنائية 26
المبحث الثالث : الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ودورها في ترقية العقار الاقتصادي 29
المطلب الأول : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار 30
المطلب الثاني : ضوابط منح العقار الاقتصادي وشروط استغلاله 31
الفرع الأول : منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي..... 31
الفرع الثاني : ضوابط استغلال العقار الاقتصادي.....34
خلاصة الفصل.....36
الخاتمة.....37

ملخص :

أظهرت التجربة الجزائرية في مجال الاستثمار العقاري بشقيه الفلاحي والاقتصادي تطورا ملحوظا على الصعيدين القانوني والمؤسساتي ، بهدف تحقيق موازنة دقيقة بين تشجيع الاستثمار وحماية هذا المورد الثمين من التبديد أو الاستغلال غير المنتج .

حيث عرف العقار الفلاحي في الجزائر جملة من التغيرات منها ما فرضته الضرورة كأسلوب التسيير الذاتي ومنها ما جاء على سبيل الاصلاح كنظام الثورة الزراعية ، ثم تغير نمط التسيير إلى حيازة الملكية بصدور القانون 87- 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، بتنازل الدولة عن حق الانتفاع الأبدي مقابل اتاوة تحددها قوانين المالية .

ليرجع عنه بموجب القانون 10- 03 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة الذي أرسى نظام الامتياز كسبيل وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحصيلها بموجب قانون المالية ، ويخول هذا العقد لصاحبه حق انشاء رهن والحصول على رخصة البناء وفق ضوابط التعمير في الأراضي الفلاحية .

ولتثمين هذا المورد أنشأ المشرع هيئة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعنى بإدارة وتنظيم العقار الفلاحي وحمايته من كل أشكال اساءة استغلاله كإهماله او تغيير وجهته مما يقل من نجاعة هذا المورد ضمن المنظومة الاستثمارية في الجزائر .

في حين أن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عرف أول تنظيم تشريعي له بموجب القانون 73- 45 المتعلق بإنشاء هيئة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ليصدر فيما بعد القانون 82- 11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الذي تبنى الاقتصاد الموجه ، بحيث لا ينجز أي مشروع استثماري إلا بعد منح اعتماد مسبق يتضمن مطابقة المشروع الاستثماري للتوجيهات المرسومة في المخططات الانمائية

ثم صدر المرسوم التشريعي 93- 12 المتعلق بترقية الاستثمار والذي تبنى حرية الاستثمار والانفتاح الاقتصادي ، والمرسوم التنفيذي له 94- 322 والذي تضمن شروط منح الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، وأقر صيغة منح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة وقابل للتنازل .

ثم صدر الأمر 06-11 الذي تبنى كذلك نفس التوجه بمنح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بصيغة الامتياز لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد ، وقابل للتنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع ويكون منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي .

ليتراجع المشرع عن التنازل الأملاك الوطنية الخاصة في اطار العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار واكتفى بصيغة الامتياز بموجب عقد محدد المدة ، 33 سنة قابلة للتجديد أقصاها 99 سنة على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح والمقيد وبالتراضي .

ليصدر فيما بعد القانون 23- 17 الذي يحدد شروط وكفيات منح العقار اللاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية ، والذي تبنى نظام الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد والتنازل بشرط الانجاز الفعلي لمشروع بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي عهد لها المشرع بدور الاعلام والتنظيم والمتابعة .

كما راعى المشرع في اجراءات منح العقار الاستثماري ضوابط الشفافية والمساواة بين المستثمرين من خلال رقمنة إجراءات منح العقار الاستثماري وتبسيط المسارات الإدارية ، كما فعل دور الهيئات الرقابية لضمان استغلال العقارات الممنوحة وفقا للأهداف المحددة ، ومعالجة أي تجاوزات أو تأخير في تنفيذ المشاريع ، مع فرض آجال دقيقة لإنجاز المشاريع وتفعيل آليات سحب العقار عند ثبوت تقاعس المستثمرين .

غير أن فعالية هذه المنظومة تبقى رهينة بتطبيق الصارم ، والمتابعة دائمة ، وتنسيق الفعال بين الجهات المعنية .

Abstract:

The Algerian experience in the field of real estate investment, both agricultural and economic, has witnessed remarkable development on legal and institutional levels. This evolution aims to strike a delicate balance between encouraging investment and protecting this vital national resource from misuse or unproductive exploitation. Agricultural property has undergone several key transformations — from the early phase of self-management imposed by necessity after independence, to the era of the agricultural revolution that relied on collective ownership and state control. This was followed by a shift toward private possession through Law 87-19, which granted producers permanent usufruct rights over state-owned agricultural lands in exchange for royalties determined by financial laws.

Later, Law 10-03 replaced this system with concession **(**lease**)** contracts as the exclusive method for exploiting agricultural lands owned by the state, with specific terms, conditions, and durations. The law also allowed beneficiaries to mortgage their concession rights and obtain construction permits under urban planning regulations. To safeguard the strategic role of agricultural land, the National Office for Agricultural Land was created to oversee its management, use, and protection against neglect or illegal conversion.

On the economic side, real estate for investment purposes was first legally regulated in 1973, evolving through various investment laws. These included initial models of directed investment and later, the liberalization introduced in the 1990s. The most recent framework — Law 23-17 — reaffirms the use of concession contracts (for 33 years, renewable) as the standard approach for granting economic real estate, under the supervision of the Algerian Investment Promotion Agency. Emphasis is now placed on transparency, digitalization of procedures, and strict monitoring of project implementation timelines. While significant progress has been made, the system’s efficiency remains highly dependent on firm implementation and effective coordination between relevant institutions.