

جامعة عمار ثليجي الاغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسي

قسم الحقوق



العنوان:

دور العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في ظل القانون 17-23

مذكرة في إطار متطلبات نيل شهادة الماستر في قانون الاعمال

تحت إشراف الأستاذة:

■ شايقة بديعة

من أعداد الطلبة:

■ زغابة محمد

■ شقال ياسين

اللقب والاسم	الصفة
بلكعيبات مراد	رئيسا
عكوش حنان	مناقشا

السنة الجامعية: 2025-2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

يسعدنا أن نتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذتنا
الفاضلة، تقديراً لما بذلته من جهد مخلص وعطاء علمي متميز طوال
فترة الدراسة.

فقد كانت مثالاً في التفاني والصبر، وحرصت دائماً على توجيهنا
وارشادنا بروح أكاديمية راقية. كما أسهم أسلوبها الواضح وتشجيعها
المستمر في تنمية معارفنا وقدراتنا العلمية. إن دعمها ونصائحها
القيّمة كان لها الأثر الكبير في تحفيزنا على الاجتهاد والنجاح. فلك
منا جزيل الشكر والتقدير، ونسأل الله أن يجزيك عنا خير الجزاء.

اهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من كانوا سندي في كل خطوة، إلى
والديَّ الكريمين اللذين غرسا فيَّ حبَّ العلم والاجتهاد، وإلى كل أفراد
أسرتي الذين شجعوني ودعموني معنوياً طوال مسيرتي الدراسية، كما
أهديه إلى أساتذتي الأفاضل الذين أناروا دربي بالعلم والمعرفة، وإلى
كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل، راجي أن يكون
ثمرة جهد صادق وبداية لنجاحات قادمة بإذن الله.

اهداء

إلى عائلتي الغالية، أهدي هذا العمل تعبيراً عن عميق محبتي وامتناني
لكم، لما قدمتموه لي من دعم وتشجيع ومساندة طوال مسيرتي. كان
لوجودكم إلى جانبي أثر كبير في منحي القوة والعزيمة لمواصلة
الطريق وتحقيق أهدافي.

أشكركم على صبركم واهتمامكم وثقتكم الدائمة بي، فأنتم مصدر فخري
وسندي في كل خطوة من حياتي. لكم مني كل التقدير والمحبة
والاحترام.

الملخص:

يكتسي العقار الاقتصادي أهمية بالغة في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، باعتباره من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لاستقطاب المستثمرين وتسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية. وفي هذا الإطار، أصدر المشرع القانون رقم 32-71 المتعلق بأملاك الدولة الموجهة للاستثمار، بهدف تنظيم استغلال العقار الاقتصادي وتطوير آليات منحه بما يضمن تحقيق فعالية أكبر في المجال الاقتصادي. الكلمات المفتاحية:

العقار الاقتصادي، الاستثمار، أملاك الدولة الموجهة للاستثمار، العقار الصناعي، العقار السياحي، العقار الحضري.

Keywords :

economic property, investment, investment-oriented state property, industrial property, tourist property, urban property

Summary :

Economic property plays a major role in encouraging investment and achieving economic development, as it represents one of the most important means adopted by the State to attract investors and facilitate the completion of investment projects. In this context, the legislature enacted Law No. 23-17 relating to State property directed toward investment projects, with the aim of organizing the exploitation of economic property and improving its allocation mechanisms in order to ensure greater efficiency in the economic field

مقدمة

مقدمة

أصبح الاستثمار في الوقت الراهن من أهم الركائز التي تعتمد عليها الدول لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتباره وسيلة فعالة لخلق الثروة وتحريك النشاط الاقتصادي وتوفير مناصب الشغل. ولا يمكن تحقيق استثمار فعال دون توفير مجموعة من المقومات الأساسية التي تضمن للمستثمر بيئة مناسبة ومستقرة تمكنه من تجسيد مشاريعه وتحقيق أهدافه الاقتصادية.

ويُعدّ العقار من أبرز هذه المقومات، إذ يشكل أساسا ماديا وقانونيا لقيام مختلف المشاريع الاستثمارية، فهو يمثل الوعاء الذي تحتضن فيه المشاريع الاقتصادية بمختلف أنواعها، سواء كانت صناعية أو سياحية أو خدمية أو عمرانية.

ويكتسي العقار أهمية بالغة في تشجيع الاستثمار، بالنظر إلى دوره في توفير الأوعية العقارية المهيأة والمناسبة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، الأمر الذي يجعله أحد أهم العوامل المؤثرة في جذب المستثمرين وتحفيزهم على توجيه رؤوس أموالهم نحو مختلف القطاعات الاقتصادية. كما يساهم العقار في توفير الاستقرار القانوني للمشاريع الاستثمارية، خاصة عندما يتم تنظيمه ضمن إطار تشريعي واضح يضمن حقوق المستثمرين ويحدد التزاماتهم، وهو ما يسمح بتقليص العراقيل الإدارية والقانونية التي قد تواجههم أثناء ممارسة نشاطهم الاستثماري.

لقد انتهجت الجزائر، في ظل الإصلاحات الاقتصادية التي شهدتها، سياسات متعددة ترمي إلى تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، حيث عملت على وضع جملة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي وتوفير الظروف الملائمة لاستقطاب رؤوس الأموال. وقد برز اهتمام المشرع الجزائري بالعقار باعتباره أحد أهم الوسائل المساهمة في تنشيط الحركة الاستثمارية، من خلال إدخال عدة إصلاحات قانونية وتنظيمية ترمي إلى تسهيل استغلال العقار الاقتصادي وتبسيط إجراءات الحصول عليه.

وقد تجسد هذا التوجه بصورة أكثر وضوحا مع صدور القانون رقم 22-81 المتعلق بالاستثمار، وكذا القانون رقم 22-81 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث سعى المشرع من خلال هذه النصوص إلى تعزيز دور العقار الاقتصادي في دفع عجلة الاستثمار من خلال توفير أوعية عقارية مخصصة لإنجاز المشاريع

الاستثمارية وفق آليات واجراءات أكثر مرونة وشفافية، بما يضمن تحقيق الاستغلال الأمثل للعقار وتشجيع المستثمرين على إنشاء مشاريعهم.

وللإحاطة بموضوع الدراسة والإجابة عن مختلف جوانبه، تبرز الإشكالية التالية:

كيف ساهم العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار، وما هي الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيمه واستغلاله؟

اعتمدت هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي للإجابة عن الإشكالية المطروحة؛ حيث تم توظيف المنهج الوصفي لعرض واقع العقار الاقتصادي وبيان أهميته ودوره في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، بينما تم الاعتماد على المنهج التحليلي لدراسة النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة للعقار الاقتصادي وتحليل مختلف الأحكام المتعلقة به، مع الوقوف على مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف الاستثمارية التي سعى إليها المشرع الجزائري.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعرف على مفهوم العقار الاقتصادي وخصائصه ومجالاته، وإبراز دوره في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، ودراسة الإطار القانوني المنظم له في التشريع الجزائري، وتوضيح آليات استغلاله وطرق منحه للمستثمرين، إضافة إلى الوقوف على مدى فعالية الإصلاحات القانونية الحديثة في دعم الاستثمار وتسهيل الحصول على العقار الاقتصادي، وصولاً إلى تقديم بعض الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها الإسهام في تطوير نظام العقار الاقتصادي وتعزيز دوره في تحقيق التنمية والاستثمار.

وتعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى جملة من الدوافع الذاتية والموضوعية؛ فمن الناحية الذاتية، يرتبط الموضوع بالتخصص الجامعي المتمثل في القانون العقاري، إضافة إلى الاهتمام الشخصي بمجال الاستثمار والعقار الاقتصادي، والرغبة في تعميق المعارف القانونية والبحثية في هذا المجال الحيوي. أما من الناحية الموضوعية، فتتمثل في الأهمية المتزايدة التي يكتسبها العقار الاقتصادي باعتباره أداة أساسية لتشجيع الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال، إلى جانب حداثة النصوص القانونية المنظمة له وما شهدته من تعديلات وإصلاحات متتالية، فضلاً عن قلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في ظل التشريعات الحديثة، والرغبة في تقييم مدى فعالية الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لدعم الاستثمار وتسهيل الحصول على العقار الاقتصادي.

وانطلقت الدراسة من فرضية عامة مفادها أن العقار الاقتصادي يساهم بفعالية في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال توفير الأوعية العقارية الملائمة والضمانات القانونية اللازمة للمستثمرين. وتفرعت عنها عدة فرضيات جزئية، أهمها أن التنظيم القانوني للعقار الاقتصادي يساهم في تحسين مناخ الاستثمار واستقطاب المستثمرين، وأن تبسيط إجراءات منحه يؤدي إلى تشجيع الاستثمار وتسريع إنجاز المشاريع الاستثمارية، كما أن الإصلاحات القانونية الحديثة المتعلقة بالعقار الاقتصادي تعزز فعالية السياسة الاستثمارية في الجزائر، فضلاً عن أن توفير العقار الاقتصادي المهيأ والملائم يؤثر إيجاباً في نجاح المشاريع الاستثمارية وتحقيق التنمية المستدامة.

وتكمن أهمية هذه الدراسة في إبراز الدور المحوري الذي يؤديه العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، باعتباره من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لاستقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية. كما تتجلى أهميتها في دراسة الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي والآليات المعتمدة في منحه واستغلاله، وبيان مدى مساهمة الإصلاحات القانونية الحديثة في تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز جاذبية البيئة الاستثمارية في الجزائر.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي

تمهيد

يُعد العقار الاقتصادي من الركائز الأساسية التي تقوم عليها عملية الاستثمار والتنمية الاقتصادية، باعتباره الوعاء العقاري الذي تُجسد عليه مختلف المشاريع الاستثمارية في شتى القطاعات الاقتصادية والصناعية والسياحية والحضرية، فهو يمثل أداة مهمة لتحقيق التنمية المستدامة وتحريك عجلة الاقتصاد الوطني. وتزداد أهمية العقار الاقتصادي بالنظر إلى دوره الفعال في استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، من خلال توفير المساحات والأوعية العقارية المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، بما يسمح بإنشاء مؤسسات اقتصادية جديدة، وتوسيع النشاطات الإنتاجية والخدماتية، والمساهمة في خلق مناصب الشغل وتحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

وقد تجلّى هذا الاهتمام بصورة أكثر وضوحاً مع صدور القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، وكذا القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث سعى المشرع من خلال هذه النصوص إلى إزالة العراقيل التي كانت تواجه المستثمرين، من خلال اعتماد إجراءات أكثر مرونة وشفافية، وتكريس الرقمنة وتسهيل الحصول على العقار الاقتصادي بما يعزز جاذبية الاستثمار الوطني والأجنبي.

ومن خلال دراسة موضوع العقار الاقتصادي ودوره في تشجيع الاستثمار، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

المبحث الثاني: مجالات العقار الاقتصادي المحددة بموجب القانون 17-23.

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يظهر اهتمام الدولة بالعقار الاقتصادي باعتباره من الوسائل الأساسية لجلب الاستثمار منذ بداية التسعينات، حيث بادرت الجزائر إلى اتخاذ مجموعة من التدابير التي ساهمت في إصدار عدة نصوص قانونية تتماشى مع النظام الاقتصادي الجديد، إلى جانب إنشاء هيئات تتولى تنفيذ القرارات المرتبطة به. وفي هذا السياق، أصدر المشرع الجزائري مؤخراً القانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تناول من خلاله مكونات هذا العقار، ثم حدد الأراضي المستثناة منه، إضافة إلى تعريفه وشروطه. وسنتطرق في هذا المبحث إلى الأساس القانوني للعقار الاقتصادي في المطلب الأول، ثم إلى تعريفه وشروطه في المطلب الثاني، وبعد ذلك مكوناته والأراضي المستثناة منه في المطلب الثالث، لنختم بآليات منحه في المطلب الرابع.

المطلب الأول: الأساس القانوني للعقار الاقتصادي

برز اهتمام المشرع الجزائري بالعقار الاقتصادي كأداة لجذب الاستثمار منذ بداية التسعينات، حيث قام باتخاذ عدة إجراءات ساهمت في إصدار نصوص قانونية تتماشى مع متطلبات النظام الاقتصادي الجديد، بالإضافة إلى تحديد الهيئات المكلفة بتسيير واستغلال هذا نوع من العقار. وقد صدرت عدة نصوص قانونية مرتبطة بالعقار الاقتصادي ابتداء من سنة 1990 إلى غاية يومنا هذا، ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين: تمتد الأولى من 1990 إلى 2006، بينما تمتد الثانية من 2007 إلى يومنا هذا، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفروع التالية.

الفرع الأول: النصوص القانونية الصادرة منذ 1990 إلى 2013

إن تبني الدولة لنظام اقتصادي جديد قائم على مبادئ اقتصاد السوق والانفتاح الاقتصادي استوجب تهيئة الإطار القانوني والمؤسساتي الملائم لتجسيد هذا التوجه على أرض الواقع، وذلك من خلال توفير المناخ المناسب للاستثمار وتشجيع المبادرة الاقتصادية وضمان حرية التجارة والصناعة. ويُعد العقار من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لتحقيق التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمارات، لذلك أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لتنظيم الملكية العقارية وتحديد مختلف أصنافها وطرق استغلالها. وفي هذا السياق صدر القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي وضع الأسس العامة للنظام العقاري في الجزائر وحدد التصنيفات الرئيسية للأموال العقارية، فقسمها إلى أملاك وطنية وأموال خاصة وأموال وقفية، مع بيان المبادئ الأساسية التي تحكم كل صنف منها. كما لم يكتفِ المشرع بهذا التنظيم العام، بل عمد إلى تفصيل الأحكام القانونية المتعلقة بهذه الأملاك من خلال نصوص تشريعية خاصة، أبرزها القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الذي حدد مكونات الأملاك الوطنية وقواعد تكوينها وتسييرها وحمايتها ومراقبة استعمالها، بالإضافة إلى القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف الذي نظم الأملاك الوقفية وبين طرق إدارتها واستغلالها والمحافظة عليها. ويعكس هذا الإطار التشريعي حرص الدولة على تحقيق التوازن بين حماية الملكية العقارية

¹ حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وآفاق، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الخامس، جوان 2017، ص 7.

و ضمان حسن استغلالها من جهة، وتوفير الوسائل القانونية اللازمة لدعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى¹.

إصدار القانون رقم 90-30² الذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية والقواعد المتعلقة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها، إضافة إلى القانون 91-10³ المتعلق بالأوقاف. كما تم إصدار عدة مراسيم تنفيذية تتعلق بكيفية تسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، إضافة إلى عمليات جرد الأملاك الوطنية. ونظراً للأهمية الكبيرة التي يكتسبها العقار في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، تدخل المشرع الجزائري لتعديله بما يتماشى مع التحولات التي شهدتها هذا المجال⁴.

وبما أن المشرع الجزائري كان يسعى بالدرجة الأولى إلى تشجيع وزيادة تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية، وكذا استقطاب رؤوس الأموال الوطنية الكبيرة المتداولة خارج السوق الرسمية، فقد قام بإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في الخامس من شهر أكتوبر 1993.

ومن خلال هذا المرسوم، وضعت الحكومة آنذاك مجموعة من المبادئ الأساسية المتعلقة بالاستثمار، إضافة إلى تحديد الهيئات المكلفة بتجسيده، وكذلك توفير الضمانات والتجهيزات الموجهة لرجال الأعمال الخواص والأجانب، غير أن ما لُوحظ على هذا النص القانوني هو عدم تطرقه لمفهوم العقار الاقتصادي بشكل صريح.

ولا يمكن أن تتحقق ثقة المستثمر في المنظومة القانونية إلا من خلال تكريس مبدأ الشفافية والمساواة في معاملة الاستثمارات والمستثمرين، إلى جانب منح حرية اختيار المشروع الاستثماري، ومن هنا برز مبدأ المساواة الذي تم الإقرار به في ظل المرسوم 93-12 المذكور⁵، والذي اعتمدته لاحقاً عدة

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 02 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 46، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 91-02 المؤرخ في 18 سبتمبر 1995، جريدة رسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 1991.

² القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، جريدة رسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

³ القانون رقم 91-10 المؤرخ في 08 ماي 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون 02-01 المؤرخ في 22 ماي 2002، جريدة رسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 22 ماي 2001، والقانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية رقم 83، الصادرة بتاريخ 14 ديسمبر 2002.

⁴ حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وآفاق، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الخامس، جوان 2017، ص 2.

⁵ أمقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، ص 3413.

قوانين متعلقة بالاستثمار. خاصة الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹، والذي تم تعديله سنة 2006 بموجب الأمر 08-06 الصادر في 15 جويلية 2006.

الفرع الثاني: النصوص القانونية الصادرة منذ 2016 إلى يومنا هذا

قام المشرع الجزائري بإخضاع كل من الاستثمار الوطني والأجنبي في الجزائر لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، ثم تم تعزيزه بمجموعة من التعديلات والتكميلات المستمدة من الأمر 08-06، إضافة إلى جملة من التدابير والتشريعات المنظمة للاستثمار، والتي وردت ضمن قوانين المالية منذ سنة 2009 إلى غاية يومنا هذا.

وباعتبار أن الجزائر تتوفر على مساحات واسعة من الأراضي التي تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، وتوفر نوعاً من الأمن في تجسيد المشاريع التنموية، فقد أسندت الحكومة مهمة ضبط العقار الاقتصادي على الصعيد الوطني أسند تسييره إلى مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري عُرفت بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، الذي يحدد مهامها وتنظيمها وكذا تشكيلتها، كما تم توضيح كيفية سيرها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 142-07 المؤرخ في 19 ماي 2007².

غير أن هذه التدخلات التشريعية لم تكن كافية في نظر المتعاملين الاقتصاديين من أجل تطبيق الاستراتيجية المتفق عليها مع الدولة والشريك الاجتماعي، حيث بقيت الحاجة قائمة لتقديم تسهيلات إضافية تخص العقار الاقتصادي التابع للدولة، خاصة بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية بموجب الأمر 04-08، وذلك لتحديد شروط وكيفيات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ويُعتبر الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 والمتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، من أهم النصوص القانونية في مجال العقار الموجه للاستثمار. حيث أكد على اعتماد أسلوب الامتياز غير القابل للتنازل كنمط وحيد لاستغلال العقار الصناعي، إذ يمنح لصاحب الامتياز حق الانتفاع بالعقار دون امتلاك

¹ الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47 المؤرخة في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بموجب الأمر 08-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006، جريدة رسمية رقم 47 المؤرخة في 16 جويلية 2006.
² حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وآفاق، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الخامس، جوان 2017، ص 05.

الرقبة. وتطبيقاً لهذا الأمر، صدر المرسومان التنفيذيان رقم 152-09 ورقم 153-09 المؤرخان في 02 ماي 2009، اللذان يُعدان الإطار القانوني الجديد والموحد لاستغلال الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار¹.

كما أن إنجاز المشاريع الاستثمارية من طرف المستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب، يتطلب دعماً مالياً من الدولة، وهو ما ظهر بوضوح في مختلف قوانين المالية خلال هذه المرحلة، خاصة من خلال التعديلات التي مست طرق توزيع ومنح العقار الصناعي للمستثمرين، وذلك عبر مجموعة من التدابير التي جاءت بها هذه القوانين، ومن أهمها القوانين التالية:

- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يخفف من شروط منح العقار الصناعي على المستوى المركزي، حيث أصبح الترخيص بالامتياز يتم بالتراضي من قبل السيد الوالي بناءً على اقتراح اللجنة المساعدة على تحديد الموقع، ترقية الاستثمارات، وضبط العقار، وبعد موافقة وزير القطاع.
- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26/12/2012 والمتضمن قانون المالية لسنة 2013، الذي تراجع فيه المشرع عن الشرط الوارد في القانون السابق الخاص بضرورة موافقة وزير القطاع.
- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30/12/2012 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015، الذي عزز صلاحيات الوالي في منح العقار الصناعي بناءً على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.

وقد تم اعتماد القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار بهدف بعث ديناميكية جديدة في سياسة الجزائر تجاه الاستثمار الأجنبي وقدرته على استقطابه، حيث ألغى العديد من العقبات والعراقيل المفروضة على الاستثمار، وأعاد النظر في قواعد المعاملة الإدارية والضريبية، وبسط في إطارها إجراءات الاستثمار واستفادته من المزايا، ولكنه من جهة أخرى أبقى على قيود أخرى، فقيّد من نطاق حرية الاستثمار وأقر بممارسة حق الشفعة عليه مع توسيع نطاق تطبيقه².

¹ ذيب زكرياء، شروط عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر 04-08، جامعة سطيف، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، جوان 2022، ص 143.

² أوباية مليكة، عن فعالية قواعد القانون 09-16 المتعلق بتطوير الاستثمار الأجنبي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 03، ص 108.

وقد أعاد الأمر 09-16 النظر في قواعد معاملة الاستثمار الأجنبي، فأدخل إصلاحات على إجراءات إنجاز المشاريع واستفادتها من المزايا وعلى بعض الضمانات المقررة له، مما خفف عنه العديد من العقبات، إلا أنه لم يكن جريئاً لتخليصه من كل القيود والعراقيل، فاحتفظ ببعضها بشكل صريح وأخرى بشكل ضمني.

ف نجد أن حرية الاستثمار تعد من أهم المسائل الجوهرية التي اهتم بها المشرع الجزائري ضمن الأمر 09-16 سالف الذكر¹.

ونص المشرع الجزائري في المادة الثالثة من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، أن كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي، مقيماً كان أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، حر في اختيار استثماره، وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، ومن هنا ظهر مبدأ المساواة والشفافية، حيث لن تتحقق ثقة المستثمر في المنظومة القانونية إلا إذا تجسدت الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمار، وكذا حرية المستثمر في اختيار مشروعه. والمقصود بمبدأ المساواة هو عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب من حيث الحقوق والمزايا، كما تضمن الشفافية للمستثمر الحق في الحصول على معلومات صحيحة ودقيقة عن الشركات والأسواق المالية، وهو ما ساعد في بناء الثقة بين المستثمرين والمؤسسات الاستثمارية، وهو ما سعى إليه المشرع الجزائري من خلال الأمر 22-18.

ثم ظهر أخيراً القانون 17-23 المؤرخ في نوفمبر 2023، والذي تطرق فيه المشرع الجزائري بشكل صريح إلى العقار الاقتصادي، معرّفاً إياه وموضحاً مجالاته الثلاث: الصناعي، السياحي، والحضري، كما حدد الهيئة الوحيدة المكلفة بتسييره وتنظيمه واستغلاله، إضافة إلى المنصة الرقمية كآلية لإيداع طلبات الحصول على العقار الاقتصادي.

وألغى المشرع الجزائري من خلال المادة السادسة والعشرين من هذا القانون أحكام الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما ألغى جميع الأحكام المخالفة، لا سيما تلك الواردة في القانون رقم 04-05 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيتها، والقانون 02-02 المتعلق بالتنمية المستدامة

¹ أوباية مليكة، عن فعالية قواعد القانون 09-16 المتعلق بتطوير الاستثمار الأجنبي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 03، ص 110.

للسياحة، وكذلك القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وأوضح أيضاً أن الامتيازات العقارية التي أعدت بشأنها عقود امتياز إلى غاية تاريخ نشر هذا القانون تبقى خاضعة لأحكام الأمر 04-08 المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: تعريف وشروط العقار الاقتصادي

لم يكن لدى المشرع الجزائري سابقاً تعريف واضح للعقار الاقتصادي، وهذا كان يعرقل تنفيذ المشاريع الاستثمارية. ومع ذلك، وبعد الجهود الكبيرة المبذولة في القوانين السابقة، جاء القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي ليعطي تعريفاً صريحاً لهذا المفهوم. سنتناول ذلك في الفرع الأول، ثم ننتقل بعده للحديث عن شروط العقار الاقتصادي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

القانون 23-17 حديث نسبياً، لذلك لم تتوفر تعريفات شاملة للعقار الاقتصادي عند صدوره، لكن يمكن العودة لبعض التعريفات السابقة:

أولاً: التعريف الفقهي

- لا توجد تعريفات مباشرة للعقار الاقتصادي في الفقه، لكن يمكن الإشارة إلى التعريفات التالية:
- يُعرف بأنه: "مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، بالإضافة إلى العقارات المخصصة للاستثمار، التي يمكنها استيعاب وحدات إنتاج أو خدمات¹."
- ويُعرف أيضاً بأنه: "جزء من الوعاء العقاري العام المخصص لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب."
- كما يُعرف بأنه: "المساحة المخصصة لمشاريع استثمارية اقتصادية سواء كانت مبنية أو غير مبنية، بما في ذلك العقارات التي تمتلكها المؤسسات العمومية الاقتصادية²."

¹ محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 428.

² محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 429.

- وفقاً للأستاذ لكحل مخلوف: "مجموعة العقارات مهما كان نوعها، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية صناعية أو سياحية أو خدمية¹."

ثانياً: التعريف القانوني

عرّف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي في المادة الرابعة من القانون 17-23 بأنه:

- "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك خاص مكتسب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة، وقابل لاستقبال مشروع استثماري وفق القانون المتعلق بالاستثمار²."

كما عرّف المشرع بعض المفاهيم المرتبطة بالعقار الاقتصادي:

- **العقار المهيأ:** ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات اللازمة لاستعماله.
- **الأصول العقارية المتبقية:** الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.
- **الأصول العقارية الفائضة:** الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية.
- بناءً على ذلك، يمكن تعريف العقار الاقتصادي بأنه: "كل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو المكتسبة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الموجهة لمشاريع استثمارية صناعية، سياحية، أو حضرية، ويمنحها المستثمرون عن طريق عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل."

الفرع الثاني: شروط العقار الاقتصادي

حددت المادة السادسة من القانون 17-23 شروط العقار الاقتصادي، وهي:

- **تابع للأملاك الخاصة للدولة:** يجب أن يكون العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة، أي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة³.

¹ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017-2018، ص 82.

² أنظر المادة 04 من القانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية، العدد 73.

³ عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1998، ص 38.

- غير مخصص وليس في طور التخصيص: ينص نص المادة 683 الفقرة الثانية من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹ على أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، لخدم هذا العقار أو لاستغلاله، يعتبر عقاراً بالتخصيص. لكن بالنسبة للعقار الاقتصادي، يجب أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص.
- واقعاً في القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير: يشمل القطاع المعمار الأراضي التي تحتوي على البنايات والمساحات الفاصلة بينها مثل الحدائق والمساحات الخضراء والغابات الحضرية. أما القطاع المبرمج للتعمير، فيشمل الأراضي المخصصة للتطوير على المدى القصير والمتوسط، في حدود عشر سنوات، مع مراعاة جدول الأولويات. لذلك، يجب أن يكون العقار الاقتصادي ضمن هذه القطاعات، مع السماح ببعض الاستثناءات للمشاريع التي تتطلب مواقع خارجها حسب طبيعتها.

المطلب الثالث: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي والمستثناة منه

نص المشرع الجزائري على الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي من خلال المادة الثانية من القانون 17-23، وذكر أن أحكام هذا القانون تطبق على العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والمتكون من هذه الأراضي. كما نصت المادة الثالثة من نفس القانون على الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا القانون. وارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول بعنوان الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي، والفرع الثاني بعنوان الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي².

الفرع الأول: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي

وهي الأراضي التي يتكون منها العقار الاقتصادي والتي نص عليها المشرع كالاتي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة بمحيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

¹ القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية رقم 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

² المادة 02 من القانون رقم 17-23 سالف الذكر.

- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
 - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.
 - الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
 - الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- كما تطرق المشرع إلى هذه الأراضي من خلال المرسوم رقم 23-486، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي

- وهي الأراضي المستثناة من تطبيق أحكام هذا القانون، وتشمل:
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
 - الأراضي الموجودة داخل المساحات المنجمية.
 - الأراضي الموجودة داخل مناطق البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
 - الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
 - الأراضي الواقعة داخل محيط المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
 - الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية¹.

المطلب الرابع: منح العقار الاقتصادي

جاء في نص المادة 09 من القانون 23-17 أنه يجب على كل من يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون تسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية

¹ المادة 08 من القانون رقم 23-17.

الاستثمار، والتي تعتبر السبيل الوحيد للإيداع. كما جاء في المادة 07 من نفس القانون أن العقار الاقتصادي يهياً من طرف وكالات عمومية مختصة في المجال الصناعي والسياحي والحضري، وتنظم سير هذه الوكالات وفق القوانين التنظيمية.

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي

نص المشرع الجزائري في المادة الثامنة من القانون 17-23 على أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي. وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعمل تحت وصاية الوزير الأول، ولها هياكل مركزية لدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في تنفيذ مشاريعهم الاستثمارية¹.

وتتولى الوكالة، بتفويض من الدولة، منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة للمستثمرين بصيغة امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، عبر المنصة الرقمية للمستثمر².

ومن مهامها:

- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه توفر الأراضي وتهيئتها من قبل الوكالات العمومية الصناعية والسياحية والحضرية.
- إدارة حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة لمنح الامتياز عليه.
- مسك وتحديث سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار.
- توفير جميع المعلومات حول الوفرة العقارية للمستثمرين عبر المنصة الرقمية.
- اكتساب العقارات القابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية لصالح الدولة.
- متابعة المستثمرين حتى إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- المساهمة في إعداد أدوات تهيئة المدن للتعبير عن احتياجات الاستثمار.

¹ المادة 08 من القانون رقم 17-23.

² موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2026، الرابط-AR : Présentation de l'AAPI - AAPI.

ويحق لأي شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم، وفق أحكام القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، أن ينجز استثماراً¹.

ويُمنح العقار الاقتصادي المخصص للمشاريع الاستثمارية عن طريق امتياز مباشر قابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، بقرار من الوكالة².

وأصدر المشرع الجزائري مراسيم لإنشاء وكالات متخصصة لكل نوع من العقار: الصناعي، السياحي، والحضري، ونوضحها كالآتي:

أولاً: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 23-488³ المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، وعُرِّفت المادة 02 منها الوكالة كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. مهامها تشمل:

- تهيئة وربط العقار الصناعي بالطرق والشبكات الداخلية والخارجية.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير واستغلال ومراقبة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- مسك وتحديث البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وحمايته.

ثانياً: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، ونصت المادة 02 من المرسوم على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال

¹ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2026، الرابط : Plateforme numérique de l'investisseur - AR - AAPI.

² المادة 14 من القانون 17-23.

³ المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

المالي¹.

مهامها:

- تهيئة وربط العقار السياحي بالطرق والشبكات الداخلية والخارجية.
- تسيير ومراقبة المساحات المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- مسك وتحديث البطاقة الخاصة بالعقار السياحي.

ثالثاً: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، ونصت المادة الأولى على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي².
مهامها:

- تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته وفق توجيهات تهيئة الإقليم.
- تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير وتسيير المناطق الموجهة للتعمير.
- إنجاز أشغال تهيئة لإنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخالي من أي عوائق.
- إعداد استراتيجية عقارية لتكوين حافظة عقارية، بالإضافة إلى مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري.

الفرع الثاني: المنصة الرقمية كآلية لتقديم طلبات الحصول على العقار الاقتصادي

المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتقديم طلبات الاستثمار ومتابعتها، وتتم جميع الإجراءات عبر الإنترنت. وتتكيف الإجراءات حسب نوع الاستثمار ونوع الطلب، وترتبط بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات ذات الصلة.

نص المشرع في المادة 12 من القانون 23-17 على أن:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 23-488.

- "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون، تسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي تعتبر السبيل الوحيد للإيداع¹."

كما نص على أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الهيئة الوحيدة المكلفة بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على المنصة الرقمية، وتحدد مدة الرد على الطلبات وفق التنظيم.

ويجب على مقدم الطلب استكمال البيانات التالية عبر المنصة:

- النشاط المعزم القيام به.
 - موقع ومساحة الملك العقاري.
 - مخطط التمويل (التكلفة التقديرية، المساهمة الخاصة، القروض).
 - استمارة تحتوي على البطاقة الوصفية للمشروع.
- بعد المعالجة الأولية، يتم إعلام المترشح بنتيجة قبول مشروعه، وفي حال القبول، يؤكد المترشح اختياره ويسجل طلبه رسمياً مقابل شهادة تسجيل أولية.
- ويتم معالجة الطلبات رقمياً عبر شبكة تقييم المشاريع، وترد الوكالة على الطلب خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من انتهاء مدة تقديم الطلب.
- وبناءً على قرار منح الامتياز، يتم دعوة المستثمر للاكتتاب في دفتر الشروط، وتحدد شروط الاستفادة من العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

¹ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 15 فيفري 2026، رابط الموقع : Plateforme numérique de l'investisseur - AR - AAPI.

المبحث الثاني: مجالات العقار الاقتصادي المحددة بموجب القانون 17-23

نظراً لأهمية العقار في دعم الاستثمار، أولت الدولة الجزائرية، ضمن سياساتها المختلفة، اهتماماً كبيراً لتطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال اعتماد سياسة استراتيجية مدعومة بضمانات قانونية، كان أبرزها القانون الاستثماري الذي تناول مجموعة من الأنشطة مثل الصناعة والسياحة والفلاحة.

ومع ذلك، قرر المشرع الجزائري من خلال القانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي أن يشمل العقار الحضري كمجال ثالث إلى جانب العقار الصناعي والسياحي. وسنتناول في هذا المبحث هذه المجالات، حيث خصصنا المطلب الأول للعقار الصناعي باعتباره عنصراً من عناصر الذمة المالية للدولة وركيزة أساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية. أما المطلب الثاني فسيتمحور حول العقار السياحي، باعتباره مورداً مهماً ومحركاً للاقتصاد الوطني. وأخيراً سيتناول المطلب الثالث العقار الحضري باعتباره الوعاء المستقبلي للمشاريع العمرانية ومحرك العملية التعميرية، وهو ما دفع المشرع الجزائري لإدراجه كمجال ثالث في القانون سالف الذكر.

المطلب الأول: العقار الصناعي

وضعت الدولة قانوناً للاستثمار يوجه المستثمرين نحو مشاريع الإنتاج والخدمات، إذ تعتبر المشاريع الصناعية من أهم الاستثمارات المنتجة، نظراً لأن العقار الصناعي يمثل المورد الأساسي للمؤسسة الصناعية. سنتناول في هذا المطلب الإطار القانوني للعقار الصناعي في الفرع الأول، ثم حافظة العقار الصناعي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يُعد العقار الصناعي من العناصر الأساسية في الحياة الاقتصادية، حيث يعمل كأداة لتعزيز الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية. وقد تنوعت تعريفاته وفقاً للاختصاصات المختلفة، مع وجود حافظات تميزه عن غيره من مجالات العقار الاقتصادي.

أما الصناعة، فهي مصطلح يكاد يكون مرادفاً للقطاع الاقتصادي في المفهوم الحديث، وتشمل في الأصل الصناعات الاستخراجية والتحويلية، لكنها توسعت لتشمل اليوم تقديم أي خدمة أو منتج بهدف الربح، مثل الصناعة المصرفية¹.

أولاً: تعريف العقار الصناعي

1. تعريف العقار الصناعي عند الجغرافيين

يرى الخبراء المتخصصون في الجغرافيا أن العقار الصناعي يشكل المساحة أو الرقعة الجغرافية المخصصة لإنشاء المنشأة الصناعية، ويستلزم تحديد الموقع الجغرافي المرور بمرحلتين رئيسيتين يمكن تلخيصهما كما يلي:

- توطين عام: يتمثل في اختيار المساحة الجغرافية (الجهة أو البلدية) التي سينفذ فيها المشروع الصناعي.
- توطين خاص: يشمل تحديد الموقع الدقيق للمنشأة الصناعية داخل المساحة المختارة².

أما فيما يخص اختيار الموقع المناسب لتوطين الصناعات، فتأخذ الدولة بعين الاعتبار مجموعة من العوامل، أبرزها:

¹ الموسوعة الحرة ويكيبيديا، تاريخ الزيارة 15 مارس 2026، على الرابط: صناعة - ويكيبيديا. (Wikipédia)
² خواجه سميحة حنان: محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015-2016، ص 09.

- العامل الاقتصادي: يركز على تحقيق أهداف تنموية وتشجيع النشاط الاقتصادي.
- العامل الاجتماعي: يسعى لتحقيق استقرار السكان، رفع مستوى المعيشة، وضمان التوازن السكاني والعمراني بين مختلف مناطق البلاد¹.
- العامل التنموي: يتمثل في توجيه الاستثمارات الصناعية نحو المناطق الجغرافية الأقل نشاطاً اقتصادياً.

2. تعريف العقار الصناعي عند الاقتصاديين

عرّف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه أصل إنتاجي ثابت يُستثمر فيه المال بغرض التنمية وزيادة رأس المال. ويرتبط ارتباطاً وثيقاً بالمال المخصص للاستثمار، إذ يُنفق على الأراضي والمباني بهدف زيادة الإنتاج والثروة².

3. التعريف التشريعي للعقار الصناعي

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفاً مباشراً للعقار الصناعي، بل حدد الأراضي الموجهة للاستثمار بعد صدور الأمر رقم 44-08 المؤرخ في 01-09-2008، حيث حصر الأراضي الداخلة ضمن نطاق العقار الصناعي والموجه للاستثمار، مع استثناءات تشمل:

- الأراضي الفلاحية.
- الأراضي داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية اللازمة لإنجاز برامج استثمارية.
- الأراضي داخل المحيطات المنجمية ومساحات البحث واستغلال المحروقات.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية.
- الأراضي داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.

وبالتالي، يُعرّف العقار الصناعي بأنه:

¹ خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 16.

² خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 16.

كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء مهياً ومخصص لإقامة المشاريع والأنشطة الصناعية،¹ أو لتخزين منتجات صناعية، بما يشمل المنقول المرتبط بالعقار والمخصص لخدمته.

ويشمل أيضاً مجموع الأراضي والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية والفائضة عن حاجتها، إذا كانت موجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية أو استخدام المواد شبه المصنعة.

ثانياً: تنظيم العقار الصناعي

مر العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين أساسيتين:

1. المرحلة الأولى: كان التعامل مع العقار مقصوراً على الدولة فقط، بعد صدور الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، الذي منح البلديات احتكار جميع الأراضي العامة والخاصة لضبط المضاربة وتنظيم الاستثمارات.² ثم جاء مرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 لإنشاء اللجنة الاستشارية للمناطق الصناعية، لكنه واجه تحديات بسبب نقص الخبرة والتخصص، مما أدى إلى صعوبات مالية لبعض المؤسسات العمومية.³

2. المرحلة الثانية: نُظم العقار الصناعي وفق مفهوم الأصول العقارية المتبقية في القانون رقم 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية، ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي حدد مناطق خاصة وأخرى حرة، وأتاح تنظيم الاستثمار في الجنوب الكبير.

ويعتبر الأمر 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية أهم نص قانوني في هذا المجال، إذ أكد على نمط الامتياز غير القابل للتنازل كأساس لمنح العقار الصناعي.

وقد تلت ذلك تعديلات على منح العقار الصناعي من خلال قوانين مالية، أبرزها:

¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، دار بيت الأفكار، 2019، ص 29.
² محمد حجازي، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، جامعة غرداية، 2012، ص 322.
³ مراد بلعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 20.

- القانون رقم 11-11 الذي خفف شروط منح العقار الصناعي على المستوى المركزي وسمح للوالي بالتريخيص بالامتياز بالتراضي.
- القانون رقم 12-12 الذي أعاد الشرط المتعلق بمرافقة وزير القطاع.
- القانون رقم 10-14 الذي عزز صلاحيات الوالي على أساس اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار.
- القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، الذي منح مهام إضافية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتعزيز الاستثمار على المستوى الوطني والدولي وفق المعايير الدولية.

الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي

يتكون العقار الصناعي من عدة أنواع من المناطق، أولها المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وثانيها المناطق الخاصة والمناطق الحرة، والتي سنتناولها بالتفصيل فيما يلي.

أولاً: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

1. المناطق الصناعية

يرى الدكتور محمد بوخولف¹ أن المناطق الصناعية تمثل أحد أشكال التوطين الصناعي، الذي يتجسد في أربعة أنماط: التوطين الصناعي الحضري، التوطين الصناعي القطبي، الانتشار الصناعي، وسياسة المناطق الصناعية. ورغم أن هذا التصنيف ذو طابع نظري ومنهجي، إلا أن الواقع يظهر تداخلاً كبيراً بين هذه الأنماط بحيث يصعب الفصل بينها.

- **التوطين الصناعي الحضري:** يتم عادة بجوار التجمعات السكنية للاستفادة من المزايا الاقتصادية والاجتماعية، وتجنب التكاليف الزائدة، خصوصاً مع سياسة المناطق الصناعية التي تتطلب تواجد وحدات وورش صناعية متعددة، وهو ما لا يمكن استيعابه في المجال الريفي.
- **الأقطاب الصناعية:** تمثل التوطين الصناعي المركزي في المدن الكبرى مثل الجزائر العاصمة، عنابة، وهران، وغيرها. هذا التوطين يعتمد على خيارات استراتيجية وسياسية ضمن المخطط التنموي الوطني.

¹ محمد بوخولف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص 42.

• الانتشار الجغرافي للصناعة: يهدف إلى تحقيق التوازن الجهوي عبر دعم المناطق الداخلية والمحرومة اقتصادياً.

• سياسة المناطق الصناعية: من السمات الأساسية للتوطين الصناعي في الجزائر، حيث بلغ عدد المناطق الصناعية مع أواخر الثمانينات أكثر من 80 منطقة صناعية،¹ وفي سنة 1974 كانت معظم ولايات البلاد تملك مناطق صناعية خاصة بها.²

في هذا السياق، جاءت المناطق الصناعية لتلبية احتياجات التهيئة الإقليمية، إضافة إلى تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية. كما هدفت إلى تخفيف الضغط على المراكز الصناعية الكبرى، وكان الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية الأداة الرئيسية لتنفيذ هذه السياسة.

وقد تم تنظيم المناطق الصناعية بصدور المرسوم رقم 74-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، الذي أنشأ لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية. تكلفت هذه اللجنة بوضع شروط إنشاء المناطق على مستوى البلديات والولايات في كامل التراب الوطني، كما تضمنت مهامها هندسة المدن وتجهيز كافة المعلومات اللازمة لتهيئة المناطق الصناعية، وتقديم المشورة والدعم للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، بهدف تطوير المناطق الصناعية على أفضل نحو وتنمية العمران المحلي. وتعتبر هذه الخطوة أول تنظيم رسمي للعقار الصناعي في الجزائر، وتمثل تجربة فريدة على مستوى بلدان المغرب العربي.³

ويجدر بالذكر أن إنشاء أي منطقة صناعية يمر بعدة مراحل، تبدأ بالدراسة التمهيدية التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة، والتي تركز على تحليل العوامل الضرورية لتحقيق الأهداف المنشودة. بعد ذلك، يتم اتخاذ قرار الإنشاء اعتماداً على نتائج هذه الدراسة، بعد استشارة اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.⁴

أما بالنسبة للمناطق الصناعية الجديدة، فقد تم تكليف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتهيئتها وإدارتها، وذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أفريل 2012، الذي

¹ محمد بشير التيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 21.

² محمد بوخلف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص 13.

³ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 09.

⁴ جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 13.

نص على التصريح بالمنفعة العمومية للعمليات المتعلقة بإنشاء مناطق صناعية في 36 ولاية. وشمل هذا التنظيم الأملاك العقارية والحقوق العينية المستخدمة لإنشاء المناطق، مع تحديد قائمة هذه المناطق ومساحاتها وحدود قطع الأراضي وفق المخططات المرفقة بالمرسوم التنفيذي¹.

2. مناطق النشاطات

تمثل مناطق النشاطات أداة أساسية لتهيئة الإقليم في ارتباطها بالتنمية الاقتصادية، إذ تُعد فضاءات مجهزة مسبقاً لاستقبال مختلف الأنشطة الاقتصادية، بما في ذلك المشاريع ذات الطابع الصناعي، وهو ما يجعلها قريبة في مفهومها من المناطق الصناعية ضمن هذا الإطار. وقد تم إحداثها بموجب نص تشريعي صدر سنة 1974، والذي نص على تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات. كما أكدت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من الأمر رقم 26-74 على أنه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية كأساس لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع". وبالمقابل، فإن المناطق الصناعية ترجع نشأتها إلى الفترة الاستعمارية، ثم أعيد تنظيمها بعد الاستقلال، وبالتحديد سنة 1973، بموجب النص التنظيمي المشار إليه سابقاً².

وتوجد مناطق النشاطات غالباً داخل النسيج العمراني، بخلاف المناطق الصناعية التي تُقام عادة خارج هذا النسيج، غير أنه قد توجد بعض المناطق الصناعية داخله، مثل المنطقة الصناعية بين بولعيد بالبليدة.

ولم يصدر إلى غاية الآن نص قانوني خاص ينظم مناطق النشاطات على غرار المناطق الصناعية، باستثناء خضوعها لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، الذي ألغى الأمر رقم 26-74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات. وقبل سنة 1990، كانت مناطق النشاطات تُنشأ بموجب قرارات بلدية استناداً إلى المادة العاشرة من الأمر رقم 26-74 المذكور سابقاً.

أما بعد سنة 1990، أي عقب صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فقد أُسندت مهمة إنشاء مناطق النشاطات إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين، حيث ألزمت المجالس الشعبية

¹ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 09.

² محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، ص 105.

البلدية والولاية بإنشاء مؤسسات تتولى تسيير محافظتها العقارية الحضرية، عُرِفَتْ باسم الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري¹.

وفي سنة 2003، أُعيد تنظيم هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المحدد لقواعد إنشائها، حيث تم حل الوكالات المحلية وتعويضها بوكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وأصبح من اختصاص المجالس الشعبية الولاية وحدها إنشاء مؤسسات عمومية تُعنى بتسيير السندات العقارية الحضرية التابعة للجماعات المحلية².

وقد أضحت مناطق النشاطات وسيلة فعالة لتهيئة الإقليم وفقاً للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم الصادر سنة 2010، حيث تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية لمختلف المناطق، باعتبارها فضاءات مهية مسبقاً لاستقبال الأنشطة الاقتصادية، على غرار المناطق الصناعية.

ثانياً: المناطق الخاصة والمناطق الحرة

1. المناطق الخاصة

برز هذا الصنف من العقار الصناعي في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وذلك ضمن الفصل الأول من الباب الثالث المعنون بـ "الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة". وقد قام المشرع من خلال هذا النص بالتمييز بين نوعين من هذه المناطق، وهما: المناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي. غير أن هذا التمييز ليس مستحدثاً، بل يجد أساسه في القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جويلية 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث أشارت المادة 51 منه إلى المناطق الواجب ترقيتها، والتي كانت تُعرف سابقاً بالمناطق المحرومة.

وبالرجوع إلى المواد من 20 إلى 24 من هذا المرسوم، يتضح أنه منح جملة من الامتيازات الاقتصادية والقانونية والجمركية لتشجيع الاستثمار في هذه المناطق، خاصة في المجال الصناعي المرتبط بالعقار، ومن أبرزها الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية عند اقتناء عقارات موجهة للاستثمار³.

¹ محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، ص 107.

² محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، ص 107.

³ محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، ص 106.

كما استفاد المستثمر من إعفاء من الرسم العقاري على الملكية ابتداءً من تاريخ اكتسابها، وذلك لمدة خمس سنوات قد تمتد إلى عشر سنوات كحد أقصى. ويُلاحظ أن الهدف من استحداث هذه المناطق الاقتصادية يتقاطع مع التجربة الفرنسية التي عرفت إنشاء مناطق المؤسسات سنة 1986 بموجب القانون رقم 86-793 المؤرخ في 02 جويلية 1986، حيث سعت إلى تحفيز إنشاء المؤسسات وتوفير مناصب الشغل في المناطق ذات الخصائص الجغرافية الصعبة، من خلال اعتماد نظام جبائي تحفيزي.¹

أما فيما يخص تحديد الإطارين الجغرافي والقانوني لهذه المناطق، فقد أُحيل ذلك إلى التنظيم وفقاً لأحكام المادة 24 من المرسوم، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17-10-1994، الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، وذلك في إطار تطبيق قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.

وُعرِّف المناطق المطلوب ترقيتها بأنها وحدات إقليمية تعاني من نقص في التنمية، مما يستدعي إخضاعها لتدابير تحفيزية وتشجيعية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، في إطار قوانين المالية وبرامج التنمية الوطنية، وقد أُطلق عليها في بعض النصوص تسمية المناطق المحرومة.²

أما مناطق التوسع الاقتصادي، فهي تمثل الصنف الثاني من المناطق الخاصة بالاستثمار، كما استفاد من المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار. وتتميز هذه المناطق بكونها حديثة الظهور نسبياً، إذ لم يتناولها قانون التهيئة العمرانية.³

وقد عرّفها المرسوم التنفيذي رقم 94-321 بأنها فضاءات جيو-اقتصادية تتسم بدرجة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وتتوفر على موارد طبيعية وبشرية، أو بنى تحتية قابلة للتطوير والاستغلال، بما يسمح بإقامة أنشطة اقتصادية موجهة لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

ويتمثل الهدف الأساسي من إنشاء هذه المناطق في إبراز أقطاب اقتصادية على المدى القريب أو المتوسط، من خلال تقديم دعم موجه ومؤقت في شكل إعانات ذات طابع اقتصادي ومالي وجبائي. وعليه، فإن توفر عناصر التجانس الاقتصادي والاجتماعي، إلى جانب الموارد الطبيعية والبشرية والبنى التحتية، يُعد شرطاً أساسياً لاكتساب المنطقة صفة منطقة توسع اقتصادي.

¹ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 34.

² عجة الجبالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، 2006 ص 605.

³ عجة الجبالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، 2006 ص 606.

2. المناطق الحرة

عرفت المنطقة الحرة على أنها: "إقليم لا يخضع لأي نوع من الحماية الجمركية، ويكون مفتوحاً أمام المنافسة الدولية"،¹ كما عرّفنها معاهدة كيوتو بأنها: "جزء من إقليم دولة ذات سيادة تُتداول فيه السلع وكأنها خارج النطاق الجمركي، حيث تعتمد الدولة فيه نظاماً جمركياً مبسطاً، ويقتصر نشاط المقيمين فيه على الإنتاج الموجه للتصدير".²

وتُعدّ المناطق الحرة فضاءات محددة إدارياً أو جغرافياً، تخضع لنظام جمركي خاص يتيح حرية استيراد السلع والخدمات والتجهيزات وغيرها، بهدف توجيه الإنتاج نحو التصدير أو التخزين.³

وقد كانت أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 79-09 المتعلق بقانون الجمارك المعدل والمتمم، حيث نصّ في تعديل مادته الأولى على إمكانية إنشاء مناطق حرة داخل الإقليم الجمركي، تخضع كلياً أو جزئياً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفق شروط يحددها قانون خاص.

وعليه، فإن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً دقيقاً للمناطق الحرة، وإنما أبرز خصائصها الأساسية، والمتمثلة في:

- إجراء عمليات الاستيراد والتصدير والتخزين أو التحويل وإعادة التصدير وفق إجراءات جمركية خاصة.
- إنجاز المعاملات التجارية بعملات قابلة للتحويل.

أما وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، فقد عُرّفت هذه الأخيرة بأنها: "مساحات محددة المعالم، تُمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية، وقد تشمل أراضي قاعدية كمطارات أو أملاك وطنية مبنية، أو تقع بالقرب من موانئ أو مطارات أو مناطق صناعية، خاصة إذا كان نشاطها ذا طابع صناعي".⁴

وتصنف المناطق الحرة إلى نوعين رئيسيين:

¹ عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 28.
² كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 41.
³ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 42.
⁴ قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، ط2، 2006، ص 129.

- المناطق الحرة التجارية: وهي التي يُسمح فيها بدخول السلع بغرض التخزين، مع إمكانية إجراء بعض العمليات التجارية عليها، بهدف إعادة تصديرها أو إدخالها إلى الإقليم الوطني وفقاً للتشريع الساري.
- المناطق الحرة الصناعية: وهي التي تُقام فيها أنشطة صناعية، حيث يُسمح بدخول المواد الأولية لإخضاعها لعمليات مثل المزج أو التصنيع أو التجميع، ثم إعادة تصديرها إلى الخارج.

ثالثاً: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار

ويشمل ما يلي:

1. المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

ظهر هذا النوع من المناطق في ظل القانون المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث أُدرج ضمن النظام الاستثنائي للاستثمار بموجب الأمر رقم 03-01. غير أن مسألة تحديد هذه المناطق من حيث موقعها الجغرافي وطبيعة العقارات التي تقوم عليها، أُسندت إلى هيئة عمومية مستحدثة تُعرف بـ "المجلس الوطني للاستثمار"، الذي أنشئ لدعم أجهزة الاستثمار وفقاً لنص المادة 18 من الأمر نفسه.

ويخضع هذا المجلس لسلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، بينما تُحدد تشكيلته وتنظيمه وكيفية سيره عن طريق التنظيم. وتجسيدا لذلك، صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المتعلق بتشكيله المجلس وسيره، قبل أن يُلغى بموجب المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 الذي أعاد تحديد صلاحيات المجلس وتنظيمه.¹

وقد منح الأمر رقم 03-01 امتيازات خاصة للاستثمارات ذات الأهمية الكبرى بالنسبة للاقتصاد الوطني، خاصة تلك المنجزة في المناطق التي تتطلب دعماً خاصاً من الدولة، لا سيما إذا كانت تعتمد على تكنولوجيا حديثة من شأنها حماية البيئة، والحفاظ على الموارد الطبيعية، وترشيد استهلاك الطاقة، بما يحقق أهداف التنمية المستدامة. وتتنوع هذه الامتيازات حسب مراحل المشروع، سواء في مرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال.

¹ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 43.

كما أكد القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، على منح مزايا تحفيزية مماثلة لهذه الاستثمارات، سواء خلال مرحلة الإنجاز أو الاستغلال، بهدف استقطاب رؤوس الأموال، خاصة الأجنبية.

ويترتب عن هذه المشاريع إبرام اتفاقية تفاوضية بين المستثمر والوكالة المختصة التي تمثل الدولة، وذلك بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار.

ومن الجدير بالذكر أن جميع المناطق التي كانت منصوصاً عليها في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، قد تم إلغاؤها بموجب المادة 35 من الأمر رقم 03-01. وقد خضع هذا الأخير لتعديلات لاحقة سنة 2006 بموجب الأمر رقم 08-06، قبل أن يُلغى جزئياً بموجب الأمر رقم 20-71 المتعلق بترقية الاستثمار.¹

وبناءً عليه، لم يعد للمناطق الخاصة والمناطق الحرة وجود فعلي، خاصة في ظل غياب توضيح دقيق للمناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة، حيث أنيطت مهمة تحديدها بالمجلس الوطني للاستثمار. وفي هذا السياق، صدر المرسوم رقم 03-01 المؤرخ في 23 أبريل 2007، والذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، سواء المستقلة أو غير المستقلة التي تم حلها، وكذا الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بالإضافة إلى العقارات المتوفرة بالمناطق الصناعية.

وقد نصت المادة 25 من هذا المرسوم على إمكانية التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي على الأصول العقارية، مهما كان موقعها، إذا كانت موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات أهمية وطنية، كما يحددها المجلس الوطني للاستثمار.

2. الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

أدرجت الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار، لكونها نتاجاً لعمليات حل بعض المؤسسات أو خصصتها. وتُعد هذه الأخيرة نتيجة منطقية لاعتماد الجزائر لسياسة اقتصادية جديدة قائمة على تشجيع الاستثمار، حيث

¹ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 50.

انسحبت الدولة تدريجيًا من النشاط الإنتاجي، وركزت على دورها كمحفّز وداعم من خلال وضع الأطر القانونية والضمانات.¹

ورغم أن الخصوصية ليست ظاهرة حديثة في التشريع الجزائري، إلا أن جذورها تعود إلى القانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، حيث شملت في بدايتها المباني السكنية والتجارية والمهنية، ثم امتدت لتشمل الأراضي الفلاحية المستصلحة بموجب القانون رقم 83-18 المتعلق بالحياسة العقارية.

وقد تسارعت وتيرة الخصوصية مع اعتماد مبدأ استقلالية المؤسسات الاقتصادية بموجب الأمر رقم 88-01 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، وهو ما شكّل انطلاقة فعلية لبرامج الخصوصية.

كما جاء قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ليعزّز هذا التوجه، حيث سمح في مادتيه 24 و 25 للمؤسسات العمومية الاقتصادية بالتنازل عن أصولها وفتح رأسمالها أمام الخواص، فيما عُرف بالخصوصية الجزئية، التي مهدت لاحقًا للانتقال إلى الخصوصية الكلية.

وفي الأخير، صدر القانون رقم 01-04 الذي حدد بدقة الإطار القانوني النهائي لإتمام عملية خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية بشكل كامل.

المطلب الثاني: العقار السياحي

يُعدّ العقار السياحي أحد أشكال العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار، والمنصوص عليه في القانون رقم 17-23 سالف الذكر. ويثير هذا الموضوع مجموعة من الإشكالات، لاسيما ما يتعلق بتحديد مفهومه، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرع الأول، إضافة إلى موارد التي سيتم تناولها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم العقار السياحي

¹ محمد يوسف، مضمون أحكام القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 12، العدد 23، 2002، ص 22.

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالعقار السياحي، يتضح أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً صريحاً له، وإنما اكتفى ببيان مكوناته، وهو ما يدفع إلى ضرورة تحليل هذه النصوص من أجل استخلاص تعريف شامل له، ثم تحديد طبيعته القانونية.

أولاً: تعريف العقار السياحي

بالعودة إلى أحكام المرسوم رقم 66-75 المتعلق بتطبيق الأمر رقم 66-62 الخاص بالمناطق والأماكن السياحية، والذي ألغى بموجب المادة 51 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،¹ نلاحظ أن المشرع لم يقدم تعريفاً مباشراً للعقار السياحي،² بل تطرق فقط إلى عناصره ومكوناته دون ضبط مفهومه بدقة.

ويُستفاد من ذلك أن مفهوم العقار السياحي يقوم على عنصرين أساسيين: العقار والسياحة. فالعقار، وفقاً لما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني، هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف. أما السياحة، فهي نشاط اقتصادي يرتبط باستقبال الأشخاص الذين ينتقلون إلى أماكن خارج محل إقامتهم أو عملهم، بغرض الترفيه أو الاستجمام أو غير ذلك من الأغراض.

وبالتالي، لا يمكن الحديث عن عقار سياحي إلا بتوافر عقار بالمفهوم القانوني، مخصص أو مهيأ لاحتضان أنشطة سياحية تستقطب الزوار. وعليه، يمكن تعريف العقار السياحي بأنه الوعاء العقاري الذي يُصنّف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، ويُمنح لصاحبه حق استغلاله في هذا المجال، في إطار احترام التشريعات والتنظيمات السارية في قطاع السياحة.³

ثانياً: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

تنص المادة 19 من القانون رقم 03-03 على أن استعمال واستغلال الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع لأحكام هذا القانون والقانون رقم 98-04، وذلك بغض النظر عن طبيعتها القانونية. كما تنص المادة 20 من نفس القانون على أن العقار السياحي القابل للبناء يتكوّن من

¹ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري، 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري، 2003 المعدل بالأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر، 2008 المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2003.

² أنظر المادة 20 من القانون 03-03 سالف الذكر.

³ لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي، 2019 ص 255.

الأراضي المخصصة لذلك ضمن مخطط التهيئة السياحية، ويشمل الأملاك الوطنية بنوعها، إضافة إلى الأملاك الخاصة.¹

وبناءً على ذلك، فإن الطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن حالتين أساسيتين: إما أن يكون ملكاً وطنياً، أو ملكاً خاصاً للأفراد.

1. العقار السياحي ملك وطني

يقصد به العقار الذي تعود ملكيته للدولة أو لإحدى هيئاتها. غير أنه يجب التمييز في هذا الإطار بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة؛ فإذا كان العقار يدخل ضمن ما نصّت عليه المادتان 15 و16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، فإنه يُعد من الأملاك العمومية، أما إذا لم يندرج ضمنها فيُصنّف ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

2. العقار السياحي ملك للخواص

يُقصد به العقار الذي يملكه الأفراد، لكنه يكتسي طابعاً سياحياً لوقوعه داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية، ويكون قابلاً للبناء وفقاً لما يحدده مخطط التهيئة السياحية. وفي هذه الحالة، يلتزم المالك باستغلال العقار في الغرض السياحي المخصص له، ولا يجوز له استعماله خارج هذا الإطار، وهو ما يُستفاد من أحكام المادة 19 من القانون رقم 03-03.²

ثالثاً: تعريف الاستثمار السياحي

يُعرّف الاستثمار السياحي بأنه توظيف للأموال بهدف إنشاء وتنمية رأس مال مادي وبشري في مجال السياحة، وذلك من خلال إقامة المنشآت السياحية كالفنادق والمنتجعات، وتحسين جودة الخدمات المقدمة. وبصفة عامة، فهو كل نشاط يؤدي إلى خلق قيمة مضافة داخل قطاع السياحة.³

الفرع الثاني: موارد العقار السياحي

¹ لخداري عبد الحق، زغلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي، 2019 ص 256.

² لخداري عبد الحق، زغلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي، 2019 ص 256.

³ لخضر بن عليّة، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص الإدارة البيئية والسياحية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2017-2018، ص 79.

تتمثل أهم مكونات العقار السياحي، وفقاً لما ورد في النصوص القانونية والتنظيمية، في مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية، إضافة إلى المناطق المحمية، وهو ما سيتم توضيحه فيما يلي:

أولاً: مناطق التوسع السياحي

تنص المادة 02/02 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أن مناطق التوسع السياحي هي أراضٍ غير مبنية أو قابلة للبناء، تتميز بخصائص طبيعية تسمح بإنشاء منشآت سياحية عليها، واستغلالها في تطوير مختلف أنواع السياحة التي تساهم في تحقيق مداخل معتبرة. وتشمل هذه المناطق عدة عناصر، من بينها المؤسسات الفندقية، والشواطئ، والساحل.¹

1. المؤسسات الفندقية

تُعرّف المؤسسات الفندقية، وفقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 46-2000، بأنها كل منشأة تمارس نشاطاً فندقياً، من خلال استغلال الهياكل المخصصة أساساً للإيواء، مقابل تقديم خدمات مرتبطة بهذا النشاط.²

2. الشواطئ

بالرجوع إلى المادة 08/02 من القانون رقم 03-03، يمكن أن تمتد مناطق التوسع السياحي لتشمل الملك الوطني العمومي البحري، مما يجعل الشواطئ ضمن العقار السياحي. ويُقصد بالشاطئ، حسب القانون رقم 02-03،³ ذلك الشريط الساحلي الطبيعي الذي تغمره مياه البحر في أعلى مستوياتها السنوية في الظروف العادية، إضافة إلى المساحات المجاورة له، والتي تُحدد حدودها بالنظر إلى قابليتها للاستغلال السياحي.⁴

3. الساحل

¹ بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جوان، 2016، ص139.

² محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021، ص51.

³ القانون 02-03 المؤرخ في 17 أفريل، 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 أفريل 2003.

⁴ محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021، ص52.

لم يقدّم المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً للساحل، وإنما اكتفى بتحديد مكوناته. ووفقاً للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يشمل الساحل الجزر والجزيرات، إضافة إلى شريط بري لا يقل عرضه عن 800 متر على طول البحر، ويضم الأراضي والمنحدرات والسهول الساحلية والغابات القريبة من البحر. كما يمتد ليشمل أيضاً جزءاً من المجال البحري، مما يجعله فضاءً مركباً يجمع بين عناصر برية وبحرية، ويستلزم تسييره مراعاة التوازنات البيئية المختلفة.

ثانياً: المواقع السياحية

عرّفت المادة 02/03 من القانون رقم 03-03 المواقع السياحية بأنها كل موقع يتميز بجاذبية خاصة، سواء بسبب طبيعته الخلابة أو ما يحتويه من مميزات طبيعية أو منشآت ذات قيمة تاريخية أو ثقافية أو فنية أو حتى أسطورية، مما يوجب الحفاظ على أصالته والعمل على تثمينه.¹

وتشمل هذه المواقع عدة أصناف، مثل المعالم التاريخية، والمواقع الأثرية، والحظائر الثقافية، والقطاعات المحفوظة، والمحميات الأثرية.

ثالثاً: المناطق المحمية

تعرّف المناطق المحمية، وفقاً للمادة 02/04 من القانون رقم 03-03، بأنها أجزاء من مناطق التوسع أو المواقع السياحية تكون غير قابلة للبناء، وتحتاج إلى حماية خاصة بهدف الحفاظ على مميزاتا الطبيعية أو الثقافية أو الأثرية.²

ومن بين هذه المناطق التي يمكن أن تستقبل الزوار في إطار النشاط السياحي: الحظائر الوطنية، والحظائر الطبيعية، والمنطقة المركزية، والمنطقة العازلة، إضافة إلى منطقة العبور.

¹ محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، المرجع السابق، ص 53
² بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المرجع السابق، ص 130.

خلاصة

شهدت المنظومة القانونية الجزائرية خلال الأشهر الأخيرة من سنة 2022 تطوراً ملحوظاً بإصدار القانون رقم 17-23، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأمالك الدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وهو ما يعكس توجه المشرع نحو بناء إطار قانوني حديث يهدف إلى تنظيم العقار وتوظيفه في خدمة التنمية الاقتصادية. وقد بيّنت المادة الأولى من هذا القانون الغاية الأساسية منه، والمتمثلة في ضبط شروط منح العقار الاقتصادي، الذي عرّفته المادة الرابعة بأنه كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة أو مكتسب لفائدتها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويكون موجّهاً لاحتضان مشاريع استثمارية. كما حدّد المشرع جملة من الشروط، من بينها أن يكون العقار تابعاً للأمالك الخاصة للدولة، وغير مخصص أو في طور التخصيص، وأن يقع ضمن مناطق معمرة أو مبرمجة للتعمير. ومن جهة أخرى، أُسندت مهمة تسيير ومنح هذا العقار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مع تصنيفه إلى ثلاث مجالات رئيسية: العقار الصناعي، العقار السياحي، والعقار الحضري، حيث تم تدعيم هذا التنظيم بإصدار مراسيم خاصة تُعنى بتسيير كل مجال على حدة. كما حرص المشرع على تبسيط الإجراءات وتعزيز مناخ الاستثمار، من خلال اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر كوسيلة حصرية لتقديم طلبات الاستفادة من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والذي يُعد الآلية الأساسية لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفصل الثاني:

مساهمة العقار الاقتصادي في
تشجيع الاستثمار

تمهيد

يُعدّ العقار الاقتصادي من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، نظراً لدوره الفعّال في توفير الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها، سواء تعلق الأمر بالمشاريع الصناعية أو السياحية أو الحضرية أو غيرها من المشاريع ذات الأهمية الاقتصادية والتنموية. فالعقار الاقتصادي لم يعد مجرد وسيلة لتوفير مساحة لإنجاز المشروع، وإنما أصبح أحد العوامل الأساسية المؤثرة في نجاح العملية الاستثمارية، باعتباره يمثل قاعدة مادية وقانونية لانطلاق مختلف الأنشطة الاقتصادية وتحقيق الأهداف التنموية للدولة. كما يساهم العقار الاقتصادي في استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية من خلال توفير بيئة قانونية وتنظيمية ملائمة، تقوم على منح المستثمرين مجموعة من الضمانات والتسهيلات التي تكفل لهم الاستقرار القانوني والأمني لمشاريعهم. ويظهر ذلك من خلال اعتماد الدولة لآليات قانونية حديثة تهدف إلى تبسيط إجراءات الحصول على العقار وتخفيف القيود الإدارية التي كانت تشكل عائقاً أمام الاستثمار، الأمر الذي يساهم في تعزيز الثقة لدى المستثمرين وتشجيعهم على توجيه استثماراتهم نحو السوق الجزائرية.

ومن أجل الإحاطة بمختلف الجوانب المتعلقة بموضوع الامتياز العقاري باعتباره إحدى أهم الصيغ القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإطار القانوني والضوابط المنظمة لعقد الامتياز العقاري.

المبحث الثاني: الآليات الإجرائية لاستغلال العقار عن طريق الامتياز.

المبحث الأول: الإطار القانوني والضوابط المنظمة لعقد الامتياز العقاري

يُعد عقد الامتياز العقاري من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع لتنظيم استغلال العقار وتوجيهه نحو تحقيق أهداف اقتصادية وتنموية محددة، من خلال منح الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين حق الانتفاع بالعقار وفق شروط وضوابط قانونية معينة. وتكمن أهمية هذا النظام في كونه يحقق التوازن بين الحفاظ على الملكية العمومية للعقار وبين تمكين المستثمرين من استغلاله لتحقيق مشاريع استثمارية وتنموية.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز العقاري

يثير عقد الامتياز العقاري إشكالية تتعلق بتحديد طبيعته القانونية بالنظر إلى الخصائص التي يتميز بها، إذ يجمع بين عناصر تعاقدية وأخرى تنظيمية تستمد أساسها من تدخل السلطة العامة في تنظيمه. فهو لا يقتصر على كونه اتفاقاً بين طرفين فحسب، وإنما يخضع لجملة من القواعد القانونية التي تحدد كيفية إبرامه وشروط تنفيذه والحقوق والالتزامات الناشئة عنه.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

بعد صدور الأمر 08/04 تم تعميم نظام الامتياز باعتباره الآلية الأساسية للحصول على العقار الصناعي، مع استبعاد إمكانية تحويله إلى حق تنازل، إلى جانب اعتماد أسلوب المزاد العلني كإجراء جوهري لمنح حق الامتياز، وذلك وفق ما نصّت عليه المادة الأولى من الأمر 08/04،¹ غير أنّ هذه الصيغة عدّلت لاحقاً باستبعاد المزاد العلني بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.²

وفي هذا السياق، عرّف المرسوم التنفيذي رقم 09/152 عقد الامتياز بأنه العقد الذي يمنح بموجبه حق الانتفاع لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص على قطعة أرض تابعة لأمالك الدولة لمدة محددة، بغرض إنجاز مشروع استثماري، مع إمكانية الاستفادة منه لمدة قد تصل إلى 33 سنة قابلة للتجديد.³

كما بيّن الأمر 04/08 أن منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي يتم وفق طريقتين أساسيتين هما المزاد العلني والتراضي، ويصدر ذلك بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناءً على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، مع تحديد العقار على الأراضي التابعة لأمالك الدولة.⁴

¹ الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 49، الصادر بتاريخ 03/09/2008، والملغى للأمر 11-06.

² قانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، ع 40، الصادر بتاريخ 20/07/2011.

³ المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 27، الصادر بتاريخ 06/05/2009، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 23/04/2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 11-06.

⁴ الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 49، الصادر بتاريخ 03/09/2008، والملغى للأمر 11-06.

ومن جهة أخرى، اعتبر المرسوم التنفيذي رقم 04-332 الامتياز وسيلة يتم من خلالها منح حق الانتفاع بقطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية في المناطق الخاصة لمدة محددة، قصد إنجاز مشروع استثماري داخل تلك المناطق.¹

أما المرسوم التنفيذي رقم 07-121 فقد عرّف الامتياز بأنه اتفاق يُمنح بموجبه حق الانتفاع بعقار تابع لأمالك الدولة لإنجاز مشروع استثماري، ويتم إبرام عقد الامتياز من طرف إدارة أمالك الدولة وفق دفتر شروط يحدد بدقة مختلف الالتزامات والحقوق المترتبة على الطرفين.²

وعلى الصعيد الفقهي، يُنظر إلى الامتياز كنظام قانوني يسمح للدولة بمنح عقار لفترة زمنية محددة لفائدة مستثمر من أجل إنجاز مشروع اقتصادي مقابل بدل مالي، كما يُعتبر عقداً رسمياً تمنح بموجبه الدولة، بصفتها المالكة، حق الانتفاع لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، ويتم غالباً توثيقه في المحافظة العقارية، مع إدراج جميع الحقوق والالتزامات في دفتر الشروط الملحق بالعقد.

الفرع الثاني: التمييز بين عقود الملكية وعقد الامتياز من حيث الصيغة القانونية

لكي نتمكن من التمييز بين العقود للملكية وعقد الامتياز، يجدر بنا الرجوع إلى الطبيعة القانونية لكل منهما والآثار التي يترتبها كل عقد. فالعقود للملكية تهدف أساساً إلى تحويل حق الملكية من شخص إلى آخر بصورة نهائية، بحيث يكتسب المتعاقد جميع السلطات القانونية المخولة للمالك والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، وذلك وفقاً للأحكام العامة المنظمة للملكية في التشريع المعمول به. أما عقد الامتياز، وعلى سبيل المثال الوارد في التعليمات الوزارية رقم 03/842 المتعلقة بامتياز المرافق العامة وتأجيرها، فهو: "عقد تُكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فرداً أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز (الملتزم) على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته، وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق".³

ومن خلال هذين المفهومين نستخلص ما يلي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، ع 67، الصادر في 14/10/1994.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ التعليمات الوزارية رقم 03/842 المتعلقة بامتياز المرافق العامة وتأجيرها.

أن كلاً من العقود للملكية وعقد الامتياز يخضعان لتنظيم قانوني محدد، غير أن العقود للملكية يترتب عنها انتقال حق الملكية بكافة عناصره إلى المتعاقد الآخر، بينما يقتصر موضوع عقد الامتياز على منح حق الاستغلال أو الانتفاع دون نقل الملكية الأصلية للعقار أو المال محل العقد.¹ كما أن صاحب الامتياز يمارس حقه في حدود الشروط القانونية والتنظيمية المحددة من طرف الجهة المانحة، في حين يتمتع المالك في العقود للملكية بسلطات أوسع تخوله حرية التصرف في المال محل العقد.

كما يظهر الاختلاف أيضاً من حيث الطبيعة القانونية للحق الممنوح، إذ تمنح العقود للملكية حقاً عينياً أصلياً ودائماً، بينما يترتب عقد الامتياز حقاً مؤقتاً ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد أو بتحقيق سبب من أسباب انتهائه. ويترتب عن ذلك أن المال محل الامتياز يعود بعد انتهاء العقد إلى الجهة المالكة، بخلاف العقود للملكية التي يترتب عنها انتقال نهائي للملكية وما يرتبط بها من آثار قانونية.

ومن جهة أخرى، فإن العقود للملكية تخضع أساساً لأحكام القانون المدني والقوانين المتعلقة بالعقار والحقوق العينية، بينما يخضع عقد الامتياز لأحكام قانونية وتنظيمية خاصة تختلف بحسب طبيعة النشاط أو المرفق محل الامتياز. كما أن مدة العقود للملكية لا تكون مرتبطة بأجل معين باعتبار أن انتقال الملكية يتم بصورة نهائية، في حين أن عقد الامتياز غالباً ما يكون محدد المدة بما يتلاءم مع طبيعة الاستغلال أو الخدمة محل الامتياز.

كما يتبين أن العقود الناقلة للملكية تعد من العقود المسماة والمنظمة بنصوص قانونية واضحة، بينما يتميز عقد الامتياز بطبيعته الخاصة التي تجمع بين الجانب التعاقدي والتنظيمي، وهو ما جعل المشرع يترك تنظيم بعض أحكامه للنصوص الخاصة المرتبطة بمجال الامتياز.²

المطلب الثاني: شروط ومحددات منح العقار

تُعد عملية منح الامتياز من الآليات القانونية التي تعتمدها الدولة أو الجهات المختصة لتمكين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من استغلال أملاك أو مرافق أو أنشطة معينة وفق ضوابط محددة. ولا يتم منح الامتياز بصورة مطلقة، بل يخضع لجملة من الشروط والمحددات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى ضمان حسن الاستغلال وتحقيق المصلحة العامة وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة.

¹ المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، معدل ومتمم، المادة 04 .

² المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، معدل ومتمم، المادة 04 .

وتختلف هذه الشروط بحسب طبيعة محل الامتياز والمجال الذي يرد عليه، غير أنها تشترك في ضرورة احترام مبدأ المشروعية والشفافية والمساواة بين المستفيدين.

الفرع الأول: معايير اختيار المستفيد من طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار

تخضع عملية اختيار المستفيد من العقارات الموجهة للاستثمار لمجموعة من المعايير القانونية والاقتصادية والتقنية التي تهدف إلى ضمان الاستغلال الأمثل للعقار وتحقيق الأهداف التنموية التي تسعى الدولة إلى تجسيدها. ولا يتم منح العقار الاستثماري بصورة عشوائية أو وفق اعتبارات شخصية، وإنما يتم ذلك بناءً على ضوابط موضوعية تستند إلى دراسة المشروع الاستثماري ومدى قدرته على تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني. كما تسعى هذه المعايير إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المستثمر من جهة، ومصلحة الدولة في المحافظة على الرصيد العقاري الموجه للاستثمار من جهة أخرى، وذلك تفاديًا للمضاربة العقارية أو تعطيل المشاريع الاستثمارية.

1. معيار طبيعة المشروع الاستثماري:

يعد معيار طبيعة المشروع الاستثماري من أهم المعايير التي تعتمد عليها الجهات المختصة عند اختيار المستفيد من العقار الموجه للاستثمار، باعتبار أن نوع النشاط المزمع إنجازه يؤثر بصورة مباشرة في قرار منح العقار. فالإدارة المختصة غالبًا ما تمنح الأولوية للمشاريع التي تتوافق مع الأهداف الاقتصادية العامة للدولة وتساهم في تحقيق التنمية المحلية والوطنية. ويشمل ذلك المشاريع الصناعية والإنتاجية والزراعية والسياحية والتكنولوجية التي من شأنها زيادة الإنتاج الوطني وخلق الثروة وتحسين المؤشرات الاقتصادية. كما تؤخذ بعين الاعتبار أهمية المشروع ومدى ارتباطه بالقطاعات التي تحتاج إلى دعم وتشجيع، خاصة في المجالات الاستراتيجية التي تسعى الدولة إلى تطويرها. ولا يقتصر الأمر على طبيعة النشاط فقط، بل يشمل كذلك مدى مساهمة المشروع في توفير مناصب الشغل والحد من البطالة وتحقيق التنمية الإقليمية المتوازنة بين مختلف المناطق. ومن ثم فإن الإدارة لا تركز على حجم المشروع بقدر تركيزها على فعاليته الاقتصادية والاجتماعية ومدى مساهمته في تحقيق المصلحة العامة، لأن الغاية من منح العقارات الاستثمارية ليست مجرد شغل المساحات العقارية وإنما استغلالها بطريقة تحقق أهداف التنمية المستدامة.¹

¹ هيكمل عبد العزيز فهمي، موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية، بيروت، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 1985، ص: 956.

2. معيار القدرة المالية والتقنية للمستثمر:

تعتبر القدرة المالية والتقنية للمستثمر من بين الشروط الأساسية التي يتم الاستناد إليها عند اختيار المستفيد من العقار الموجه للاستثمار، إذ يتعين على المستثمر إثبات امتلاكه للإمكانات المالية اللازمة لإنجاز المشروع المقترح وضمان استمراريته بعد دخوله حيز النشاط. ويقصد بالقدرة المالية توفر الموارد النقدية أو مصادر التمويل الكافية التي تسمح للمستثمر بتغطية تكاليف المشروع المختلفة، بما في ذلك تكاليف الإنجاز والتجهيز والاستغلال. أما القدرة التقنية فتتمثل في امتلاك الخبرة والكفاءة والوسائل الفنية التي تمكن المستثمر من إدارة المشروع بصورة فعالة وتحقيق النتائج المرجوة منه. ويهدف اعتماد هذا المعيار إلى تفادي منح العقارات لأشخاص لا يملكون الإمكانات الحقيقية لتجسيد مشاريعهم على أرض الواقع، الأمر الذي قد يؤدي إلى تجميد العقارات أو تحويلها إلى وسيلة للمضاربة العقارية. كما أن دراسة الوضعية المالية والتقنية للمستثمر تساعد الجهات المختصة على تقييم مدى جدية المشروع وقابليته للتنفيذ، خاصة أن العديد من المشاريع قد تتعثر نتيجة نقص التمويل أو غياب الخبرة اللازمة في مجال النشاط الاستثماري.¹

3. معيار الجدوى الاقتصادية للمشروع:

تعد الجدوى الاقتصادية من المعايير الأساسية التي تستند إليها الإدارة عند دراسة ملفات المستثمرين الراغبين في الاستفادة من العقارات الموجهة للاستثمار، إذ تسمح بتقييم الأثر الاقتصادي المتوقع للمشروع قبل منحه العقار. وتشمل دراسة الجدوى الاقتصادية تحليل مختلف الجوانب المتعلقة بالمشروع، مثل حجم الاستثمار المتوقع والعائد المالي المحتمل، ومدى قدرة المشروع على تحقيق الأرباح والاستمرارية على المدى الطويل. كما تتضمن دراسة عدد مناصب العمل التي سيوفرها المشروع ومدى مساهمته في دعم الاقتصاد المحلي والوطني. وتبرز أهمية هذا المعيار في تمكين الإدارة من التمييز بين المشاريع ذات الفعالية الاقتصادية الحقيقية والمشاريع التي لا تحقق قيمة مضافة معتبرة. كما يساهم هذا المعيار في توجيه العقار الاستثماري نحو المشاريع القادرة على دعم التنمية الاقتصادية ورفع معدلات الإنتاج وتحسين مستوى الخدمات. وتعتبر الجدوى الاقتصادية وسيلة عملية لترشيد منح العقارات الاستثمارية وضمان استغلالها بطريقة فعالة تحقق الأهداف المسطرة من طرف الدولة.²

¹ الحناوي محمد الصالح، أساسيات الاستثمار في الأوراق المالية، مصر، الدار الجامعية، الطبعة الثانية، 1997، ص 2.

² Miloudi Boubaker, Investissement et stratégie de développement, OPU Alger, 1988, P : 04

4. معيار احترام طبيعة العقار الموجه للاستثمار:

يقوم هذا المعيار على ضرورة وجود توافق بين النشاط الاستثماري المقترح وطبيعة العقار الممنوح والغرض الذي خصص من أجله، إذ إن العقارات الموجهة للاستثمار تختلف بحسب طبيعتها القانونية والاقتصادية والتنظيمية. فهناك عقارات مخصصة للنشاط الصناعي وأخرى للنشاط الزراعي أو السياحي أو الخدماتي، وبالتالي لا يجوز للمستثمر استعمال العقار في نشاط مخالف للغرض المحدد له قانوناً.

ويهدف هذا المعيار إلى ضمان الاستغلال العقلاني للعقار والمحافظة على التوازن الاقتصادي والعمراني، ومنع التعدي على مخططات التهيئة والتنمية المعتمدة من طرف الدولة. كما يساهم في الحد من ظاهرة تحويل العقارات عن وجهتها الأصلية أو استغلالها لأغراض لا تحقق المنفعة المرجوة. ومن ثم فإن احترام طبيعة العقار يمثل ضماناً أساسية لحسن استغلال العقار الموجه للاستثمار وتحقيق الأهداف التي خصص من أجلها¹.

الفرع الثاني: الالتزامات الجوهرية التي تفرضها القوانين على المستثمر

إلى جانب الحقوق والمزايا التي يستفيد منها المستثمر في إطار عقد الامتياز، فإن المشرع فرض عليه مجموعة من الالتزامات الأساسية التي تضمن حسن استغلال العقار الممنوح وتحقيق الغاية الاقتصادية من المشروع الاستثماري. وتكتسي هذه الالتزامات أهمية كبيرة لارتباطها بحماية المصلحة العامة وضمان الاستغلال الأمثل للعقار محل الامتياز، ويمكن عرض أهم هذه الالتزامات على النحو الآتي:

أولاً: الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري ضمن الآجال المحددة

يُعد احترام الآجال المحددة لإنجاز المشروع الاستثماري من أبرز الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، إذ إن الغاية من منح الامتياز ليست مجرد تمكينه من الانتفاع بالعقار وإنما تحقيق مشروع اقتصادي فعلي يساهم في التنمية وخلق القيمة المضافة. لذلك يلتزم المستثمر بالشروع في تنفيذ المشروع واستكماله خلال المدة المحددة في عقد الامتياز أو في دفتر الشروط الملحق به، حيث لم يقر المشرع بتحديد مدة موحدة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بسبب اختلاف طبيعتها وحجمها ومتطلباتها

¹ حسين عمر، الموسوعة الاقتصادية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1991، ص: 40.

التقنية والمالية، وإنما تُرك تحديد هذه المدة للأطراف المتعاقدة وفق خصوصية كل مشروع. وفي حالة عدم احترام المستثمر للأجال المحددة دون مبرر مشروع، فإن ذلك يرتب إمكانية توقيع جزاءات من قبل السلطة المانحة للامتياز قد تصل إلى إسقاط الحق الممنوح له، وهو ما أكدته المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، والتي أوجبت على المستفيد من الامتياز الشروع في إنجاز مشروعه خلال مدة محددة ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة البناء، مع إمكانية تمديد الأجل عند وجود قوة قاهرة تعيق تنفيذ الالتزامات.¹

ثانياً: الالتزام باحترام قواعد التعمير ومتطلبات حماية البيئة

لا يقتصر التزام المستثمر على إنجاز المشروع فحسب، بل يمتد ليشمل ضرورة التقيد بالقواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية وحماية البيئة، باعتبار أن النشاط الاستثماري قد تكون له آثار مباشرة على المحيط العمراني والطبيعي. وعليه يتعين على المستثمر احترام القواعد المنظمة للبناء والتعمير والهندسة المعمارية والتقيد بالشروط التقنية المحددة قانوناً بما يضمن الانسجام مع المخططات العمرانية المعتمدة. وقد أكد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة تنظيم استغلال الأراضي القابلة للتعمير بما يحقق التوازن بين مختلف الوظائف الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية مع المحافظة على المحيط الطبيعي والتراث الثقافي والتاريخي.² كما يلتزم المستثمر باحترام الأحكام المتعلقة بحماية البيئة والحصول على التراخيص اللازمة لممارسة النشاط الاستثماري، بما في ذلك الرخص المتعلقة باستغلال المنشآت المصنفة ذات التأثير البيئي، والتي تهدف إلى الحد من الأضرار المحتملة الناتجة عن الأنشطة الاقتصادية المختلفة.³

ثالثاً: الالتزام بعدم التصرف في حق الامتياز أو استغلاله بطرق مخالفة للقانون

ألزم المشرع المستثمر بعدم استغلال حق الامتياز بصورة تخالف الغرض الذي منح من أجله، وذلك بمنعه من التنازل عنه أو تأجيريه من الباطن قبل إتمام المشروع الاستثماري. ويهدف هذا القيد إلى تفادي المضاربة بالعقار الصناعي أو تحويله إلى وسيلة لتحقيق مكاسب مالية بعيدة عن الغاية الاستثمارية الحقيقية. فالمستثمر يلتزم باستغلال العقار بنفسه وإنجاز المشروع المتفق عليه، مع بقائه

¹ لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2017/2018، ص 212؛ المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

² القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. الجريدة الرسمية. عدد 52 سنة 1990.

³ المادة 03 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

مسؤولاً أمام الجهة المانحة للامتياز عن تنفيذ التزاماته التعاقدية. وقد نصت المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 على منع التنازل أو التأجير من الباطن تحت طائلة إسقاط حق الامتياز.¹

رابعاً: الالتزام بدفع المقابل المالي لاستغلال العقار

يقع على المستثمر كذلك التزام مالي يتمثل في دفع الإتاوة الإيجارية المقررة مقابل استغلال العقار محل الامتياز، حيث تعد هذه الإتاوة المقابل الذي تتقاضاه الدولة نظير تمكين المستثمر من الانتفاع بالعقار المخصص لإنجاز مشروعه. ويتم تحديد هذه الإتاوة من طرف الجهات المختصة وفق القيمة التجارية للعقار، مع إمكانية منح تخفيضات أو امتيازات مالية تختلف بحسب طبيعة المشروع وموقعه الجغرافي، لاسيما بالنسبة للمشاريع المنجزة في مناطق الجنوب والهضاب العليا والمناطق التي تحتاج إلى دعم التنمية الاقتصادية. ويهدف هذا التمييز إلى تشجيع المستثمرين على توجيه مشاريعهم نحو المناطق ذات الأولوية التنموية بما يحقق التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين مختلف الأقاليم.²

¹ المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 .

² القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، سنة 2011 .

المبحث الثاني: الآليات الإجرائية الاستغلال العقار عن طريق الامتياز

يُعدّ استغلال العقار عن طريق الامتياز من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع لتتمين الأملاك العقارية وتوجيهها نحو الاستثمار المنتج. ويقوم هذا النظام على منح حق الانتفاع بالعقار لفائدة المستثمرين وفق إجراءات إدارية وقانونية محددة تضمن الشفافية والفعالية في التخصيص. وتستند هذه الآلية إلى مجموعة من الضوابط الإجرائية التي تبدأ بطلب الامتياز وتنتهي بإبرام العقد واستكمال إجراءات الاستغلال.

المطلب الأول: دور الوكالة المتخصصة

يُعدّ المطلب الأول المتعلق بدور الوكالة المتخصصة في مجال الاستثمار من المحاور الأساسية في دراسة آليات استغلال العقار عن طريق الامتياز، نظراً لما تضطلع به هذه الهيئة من مهام تنظيمية وإجرائية محورية. إذ تتولى الوكالة المختصة الإشراف على مختلف مراحل منح الامتياز، بدءاً من استقبال ملفات الاستثمار ودراستها، وصولاً إلى إعداد القرارات والعقود المتعلقة بالاستغلال. كما تسهم في تسهيل الإجراءات الإدارية وتبسيطها بما يضمن جذب المستثمرين وتحقيق النجاعة الاقتصادية.

الفرع الأول: الوكالة العقارية

تعريفها حسب المرسوم رقم 83-200: يُقصد بها مؤسسة عمومية تنشئها الولايات أو البلديات من أجل تسيير مرفق عام ذي طابع إداري أو صناعي وتجاري، وتهدف إلى تسيير مصالحها العمومية، وتمتاز بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري حسب الحالة. وتعمل هذه المؤسسة لمدة غير محددة باعتبارها دائمة، ولا تُحل إلا بزوال المرفق العام الذي تتولى تسييره.¹

كما يمكن تعريفها وفق المرسوم رقم 85-117: على أنها مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات تُنشأ لتسيير مرفق عام ذي طابع إداري أو صناعي وتجاري، وتكلف بتنفيذ الأهداف الموكلة إليها في إطار المرفق العام الذي تشرف عليه.²

ويتبين من المقارنة بين المرسومين 83-200 و 85-117 أن الاختلاف الجوهرى يكمن في الإطار الإقليمي فقط، حيث تشمل المؤسسة العمومية المحلية الولايات والبلديات، بينما تقتصر المؤسسة العمومية بين البلديات على عدة بلديات دون الولاية.

ثم جاء المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ليُعرفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تُنشأ من طرف البلديات، منفردة أو مشتركة، بهدف تنفيذ عمليات تكوين وتسيير الاحتياطات العقارية، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وفقاً لأحكام المرسومين 83-200 و 85-117.

¹ المادة 01 و 05 من المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983، الجريدة الرسمية، العدد 12، ص 801.

² المرسوم رقم 85-117 المؤرخ في 07 ماي 1985 .

لاحقاً، كرّس قانون الولاية 90-09 فكرة المؤسسة العمومية الولائية، حيث نص على إمكانية إنشاء مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد تأخذ طابعاً إدارياً أو صناعياً وتجارياً حسب الهدف من إنشائها.¹

خلاصة لما سبق، يمكن تعريف الوكالة العقارية حسب قانون الولاية على أنها مؤسسة عمومية ولائية تنشئها الولاية قصد تنفيذ عمليات اقتناء الأملاك العقارية التابعة لها، وتتميز بطابع اقتصادي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ثم جاء القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ليؤكد في مادته 73 وكذا المادة 86² على ضرورة إنشاء هيئات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث انتقل المشرع من الطابع الجوازي الذي كان مع المرسوم 86-04 إلى الطابع الإلزامي بموجب المادة 29³ إذ أوجب على الجماعات المحلية إنشاء هيئة عمومية تتكفل بالتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مع إلغاء العديد من الأحكام السابقة المرتبطة بالأمر 74-26.

وفي هذا الإطار، صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، والذي شكّل الإطار القانوني الذي نقل الوكالة العقارية من نموذجها المحلي المنشأ بموجب المرسوم 86-04 إلى صيغة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. وقد استند في ذلك إلى نص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري.

ورغم أن هذا المرسوم لم يقدم تعريفاً صريحاً للوكالة العقارية، إلا أنه بالاستئناس بنص المادتين 02 و 03 منه يمكن تعريف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بأنها مؤسسات تنشئها المجالس الشعبية الولائية، بشكل منفرد أو مشترك، بهدف تسيير السندات العقارية الحضرية، وحيارة العقارات أو الحقوق العقارية الموجهة للتعمير لحساب الجماعة، وكذا نقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

¹ المواد 126 إلى 129 من القانون رقم 90-09 المتضمن قانون الولاية. تنص على: "يمكن للولاية أن تحدث مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية قصد تسيير مصالحها العمومية.

² المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 405/09 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، مرجع سابق، ص 805.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 تنص على تعديل المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 405/90.

ومن خلال هذا التنظيم القانوني يتضح أن المشرع حدد طبيعة نشاط هذه الهيئات، سواء كانت ذات طابع إداري أو صناعي وتجاري حسب الحالة، مع تأكيد تمتعها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. كما أن المرسوم 90-405 اعتبر الأساس القانوني الساري للوكالات العقارية رغم تعديله لاحقاً بموجب المرسوم التنفيذي 03-408.¹

الفرع الثاني: الإدارات المختصة في معالجة طلبات استغلال العقار الصناعي

حرص المشرع على وضع مجموعة من الهيئات والإدارات المتخصصة المكلفة بدراسة ومعالجة الطلبات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي، وذلك بهدف تنظيم مسار منح العقار الموجه للاستثمار وضمان الشفافية والفعالية في تسييره. وتتكفل هذه الإدارات بمهام متعددة تشمل دراسة الملفات، تقييم المشاريع الاستثمارية، منح الامتيازات والتحفيزات، ومتابعة مختلف الإجراءات المرتبطة باستغلال الأوعية العقارية الصناعية.

أولاً: الإدارات الوطنية المختصة بمعالجة طلبات استغلال العقار الصناعي تشمل الجهات الوطنية المتدخلة في معالجة ودراسة طلبات استغلال العقار الصناعي كل من المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، إضافة إلى مجلس الوزراء.

1. المجلس الوطني للاستثمار:

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث نصت على ما يلي: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار...". ويتمثل دوره الأساسي في دراسة القضايا المرتبطة بالسياسات العامة للاستثمار واقتراح التدابير الكفيلة بتطويره.

كما يختص هذا المجلس بمعالجة الطلبات الاستثمارية ذات الأهمية الاقتصادية الكبرى، لاسيما تلك التي تستوجب منح امتيازات خاصة أو إعفاءات استثنائية. ويتولى أيضاً دراسة الملفات الاستثمارية التي تتجاوز سقفاً مالياً محدداً قانوناً، إضافة إلى اقتراح منح تحفيزات جبائية وجمركية للمشاريع التي

¹ المادة 02: يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية.

تحقق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني. ويهدف إنشاء هذا الجهاز إلى توحيد مراكز اتخاذ القرار وتوفير إطار مؤسساتي أكثر فعالية في تسيير ملفات الاستثمار.

ومن بين التعديلات التي عرفها نظام الاستثمار، تم الاستغناء عن تعدد الوثائق الإدارية واستبدالها بإجراء التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للحصول على مختلف الامتيازات، باستثناء المشاريع التي تستوجب موافقة المجلس الوطني للاستثمار أو تلك المدرجة ضمن القوائم السلبية.¹

2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: ANIRF

تُعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تخضع لوصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، وقد تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12.²

وتتولى هذه الوكالة معالجة الملفات المتعلقة بالأموال العقارية التابعة للدولة والمخصصة للنشاطات الاقتصادية، كما تقوم بمهام التسيير والتنظيم والوساطة العقارية بهدف ضمان الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي. وتشمل صلاحياتها دراسة وضعية الأوعية العقارية وتسهيل إجراءات منحها للمستثمرين، إضافة إلى متابعة عمليات تسيير الحافطة العقارية الخاصة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات الاقتصادية. ويظهر من خلال توسيع اختصاصاتها سعي المشرع إلى تجاوز الصعوبات التي كانت تعيق استغلال العقار الصناعي وتحقيق تنظيم أكثر فعالية لهذا المجال.³

3. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: ANDI

تُعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشئت بموجب المادة 06 من الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

¹ محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مخبر نظام الحالة المدنية، المجلد 5، العدد 2، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018، ص: 127.

² المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أبريل 2007.

³ محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مخبر نظام الحالة المدنية، المجلد 5، العدد 2، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018، ص: 128.

وتتمثل مهامها في استقبال ودراسة طلبات المستثمرين وتسجيل المشاريع الاستثمارية، إضافة إلى مرافقة أصحاب المشاريع خلال مختلف مراحل إنجاز استثماراتهم. كما تتولى الوكالة معالجة الملفات المتعلقة بطلبات الاستفادة من الامتيازات والتحفيزات القانونية.

4. مجلس الوزراء:

يعد مجلس الوزراء من بين الهيئات العليا التي تتدخل في معالجة بعض الملفات الاستثمارية ذات الأهمية الكبرى، حيث يتولى دراسة القضايا الاستراتيجية المتعلقة بالاستثمار والعقار الصناعي. كما يختص بالنظر في ملفات منح الامتياز المتعلقة بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الكبرى، ويصدر قراراته بناءً على اقتراحات مقدمة من المجلس الوطني للاستثمار، وذلك وفقاً للمادة 6 من الأمر رقم 04/08¹.

المطلب الثاني: الرقابة على تنفيذ المشاريع وحماية العقار

تُعد الرقابة على تنفيذ المشاريع من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع لضمان الاستغلال الفعلي والسليم للعقار الصناعي. كما تهدف هذه الرقابة إلى حماية العقار من مختلف صور الاستغلال غير المشروع أو المضاربة التي قد تؤثر على تحقيق أهداف الاستثمار والتنمية الاقتصادية.

الفرع الأول: آليات متابعة لاستغلال العقار

عرفت آليات استغلال العقار الصناعي في الجزائر تطوراً تشريعياً بهدف تنظيم الاستفادة من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار وضمان استغلالها بصورة فعالة. ففي البداية تم اعتماد عقد التنازل كوسيلة أساسية للحصول على العقار الصناعي، ثم انتقل المشرع إلى نظام الامتياز مع تبني سياسة الانفتاح الاقتصادي سنة 1993. وبعد ظهور إشكالات مرتبطة بالمضاربة العقارية، تم اعتماد عقد الامتياز طويل المدى بموجب الأمر رقم 04-08 لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، باعتباره الآلية القانونية المعمول بها حالياً في استغلال العقار الصناعي².

¹ سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009، ص: 46.

² أنظر المادة رقم 80 من القانون رقم 14-16، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016.

أولاً: تعريف عقد التنازل

يُقصد بعقد التنازل ذلك العقد القانوني الذي يتم بمقتضاه تحويل ملكية عقار، سواء كان مبنياً أو غير مبني، من طرف إلى آخر مقابل عوض مالي محدد، وهو ما يجعله يأخذ في جوهره طبيعة عقد البيع.¹ كما أن مصطلحات التنازل وإعادة التنازل أو البيع تُستعمل للدلالة على تصرف قانوني يؤدي إلى نتيجة واحدة، تتمثل في انتقال حق الملكية بصورة كاملة ونهائية إلى المستفيد أو المشتري.² ويطبق هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، شريطة أن تكون هذه الأملاك غير موجهة لاستعمالات إدارية أو مرفقية، وأن تكون متاحة وغير ضرورية لسير الهيئات والمؤسسات العمومية.³

خصائص عقد التنازل

يتسم عقد التنازل بمجموعة من الخصائص القانونية التي تميزه عن غيره من العقود، ومن أهمها ما يلي:

1. الصفة الإدارية لعقد التنازل:

يأخذ عقد التنازل الطابع الإداري باعتباره يتضمن مجموعة من الشروط الاستثنائية والتنظيمية التي تفرضها الإدارة على المستفيد، وهي شروط لا توجد عادة في عقود القانون الخاص.⁴ وتمنح هذه الشروط للإدارة مركزاً قانونياً متميزاً مقارنة بالطرف المتعاقد معها، إذ تتمتع بسلطات وامتيازات خاصة تمكنها من فرض بعض الجزاءات في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية.⁵

كما يُرفق هذا العقد عادة بدفتر شروط يتضمن التزامات محددة تقع على عاتق المستفيد، ومن ذلك منعه من التصرف في القطعة الأرضية محل التنازل بالبيع أو التأجير أو التجزئة إذا كانت مخصصة

¹ تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق (بن عكنون)، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020، ص 75.

² أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، تخصص قانون الأعمال، البليدة، 2010، غير منشورة، ص: 145.

³ تاتولت فاطمة، تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق (بن عكنون)، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020، ص 75.

⁴ تاتولت فاطمة، تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق (بن عكنون)، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020، ص 76.

⁵ خوادجة حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، ص 187.

لإنجاز مشروع استثماري معين، وإلا تعرض لسقوط حقه في الاستفادة من العقار.¹ وتعد هذه الشروط من القيود غير المألوفة في العقود المدنية، الأمر الذي يعكس الطبيعة الإدارية لهذا العقد.²

وقد أكد المشرع الجزائري هذه الصفة من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، حيث نص البند 18 من دفتر الشروط الملحق به على أن العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المستفيد يحدد من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.³

2. الرسمية كركن أساسي في عقد التنازل:

يُعد الشكل الرسمي من الأركان الجوهرية في عقد التنازل، إذ اشترط المشرع تحرير العقود المتعلقة بنقل ملكية العقارات في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، وفقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.⁴

وبما أن عقد التنازل يترتب عليه انتقال ملكية عقار، فإنه لا يعتد به قانوناً إلا إذا تم تحريره في محرر رسمي من طرف ضابط عمومي مختص، مع ضرورة شهره بالمحافظة العقارية. كما أكدت المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن كل عقد يكون محلاً للإشهار العقاري يجب أن يحضر في شكل رسمي.⁵

في إطار دراسة التنظيم القانوني لعقد التنازل، سيتم التطرق إلى أهم الأحكام والقواعد القانونية التي تنظمه، من خلال بيان مختلف الجوانب المرتبطة به وأبرز عناصره الأساسية.

عقد التنازل في المناطق الصناعية:

تم إنشاء المناطق الصناعية بموجب المرسوم التشريعي رقم 45-73 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث أنيطت بها مهمة تنظيم وإنشاء هذه المناطق وفق الأطر القانونية

¹ خادجة حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، ص 187 .
² راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، (أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق)، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 (بن يوسف بن خدة)، السنة الجامعية 2015-2016، ص 204.
³ تاتولت فاطمة، تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق (بن عكنون)، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020، ص 77.
⁴ المادة 324 مكرر 1، الفقرة الأولى، من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن تعديل وإتمام القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.
⁵ المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

المعتمدة.¹ ويتم إعداد وتهيئة المناطق الصناعية بعد نقل ملكية العقارات التابعة لأمالك الدولة إلى مؤسسات التهيئة المختصة، ويتم ذلك عن طريق إبرام عقود تنازل ذات طابع إداري تخضع لإجراءات الشهر العقاري.²

وقد نصت المادة الثانية من المرسوم رقم 56-84 على إنشاء مؤسسة تتولى تسيير المنطقة الصناعية، مع تحديد الوصاية الإدارية التي تخضع لها ومقرها الرسمي.³ كما تُلزم الهيئة المكلفة بعملية التهيئة بالقيام بأعمال التجزئة وإعداد الموقع وفق الأحكام والشروط الواردة في ملف تجزئة الأراضي،⁴ وبعد الانتهاء من عمليات التهيئة والتقسيم تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة للمستثمرين بواسطة عقود موثقة ومُشهرة. وهذا ما أكدته المادة 6 من المرسوم رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

ثانياً: عقد التنازل في مناطق النشاطات

تم إنشاء مناطق النشاطات في إطار سياسة الاحتياطات العقارية المخصصة لفائدة البلديات بموجب الأمر رقم 26-74 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث خُصص جزء من هذه الاحتياطات لإنشاء مناطق النشاطات الاقتصادية التي تتولى البلديات تهيئتها وتجهيزها وتقسيمها إلى قطع قابلة للاستغلال، تمهيداً للتنازل عنها لفائدة المستثمرين مقابل بدل مالي يحدد وفقاً لتقديرات إدارة أمالك الدولة.⁵ وتختلف كيفية التنازل عن هذه الأراضي باختلاف صفة الجهة المستفيدة منها، سواء تعلق الأمر بأشخاص طبيعيين أو معنويين من الخواص أو بمؤسسات وهيئات عمومية. ففي حالة التنازل لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية أو المؤسسات الاشتراكية، يتم البيع

¹ المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

² أنظر المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1973.

³ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 62.

⁴ أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

⁵ أنظر المادة 10 من الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المؤرخ في 20 فبراير 1974، الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974.

بطريق التراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد، وذلك بعد أخذ رأي اللجنة المختصة باختيار الأراضي والمنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم 75-109 لسنة 1975.¹

ويخضع هذا البيع لترخيص المجلس الشعبي البلدي الذي يتداول بشأن الحقوق والالتزامات المحددة في دفتر الشروط،² والذي يتم إعداده وفق نموذج محدد بموجب قرار وزاري مشترك، حيث نصت المادة 09 من المرسوم رقم 76-27 على أن دفتر الشروط يحدد وفق دفتر شروط نموذجي يصدر بقرار مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري.³ كما تشمل المداولة تحديد قيمة البيع وشروطه، ثم تُحال للمصادقة عليها من قبل الوالي وفق الأحكام القانونية المعمول بها،⁴ وبعد ذلك يبرم عقد تحويل الملكية في الشكل الإداري بين الأطراف المعنية عقب الموافقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة للبيع.⁵

أما بالنسبة للتنازل عن الأراضي الواقعة ضمن مناطق النشاطات لصالح الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من الخواص، فإن ذلك يتم بناءً على إجراءات إشهار منظمة وفق الشروط المحددة في أحكام المرسوم رقم 76-27.⁶ ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن المسائل الجوهرية المتعلقة بالتنازل، ثم تعرض هذه المداولة على الوالي للمصادقة عليها، وبعدها يتم إبرام عقود نقل الملكية بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والملاك الجدد.

وفي حال عدم وجود عدد كافٍ من المترشحين لاقتناء جميع الأراضي المعروضة خلال الآجال المحددة في الإعلان، يجوز اللجوء إلى البيع بالتراضي بناءً على رأي المجلس الشعبي البلدي، على أن تخضع هذه المداولة بدورها لموافقة الوالي.⁷

¹ أنظر المادة رقم 05 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
² أنظر المادة رقم 06 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
³ أنظر المادة رقم 07 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
⁴ أنظر المادة رقم 08 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
⁵ أنظر المادة رقم 10 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
⁶ أنظر المواد 11 و17 و18 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.
⁷ أنظر المادة رقم 21 من المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، المؤرخ في 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 27 فيفري 1976.

وبعد صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والذي ألغى نظام الاحتياطات العقارية، أُسندت مهمة تسيير العقار التابع للجماعات المحلية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين، وبذلك لم يعد للبلديات حق التصرف المباشر في الأراضي التابعة لها تجاه الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، إذ بقيت محتفظة بصفة المالك وصاحبة سلطة القرار، بينما أصبح تنفيذ هذه القرارات يتم عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التابعة لها.¹

ثالثاً: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها

سبق التطرق إلى أن المناطق المطلوب ترقيتها قد تم استحداثها بموجب المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.² وقد خضعت هذه المناطق لتطبيق نظام عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية.

وقد نصت المادة 89 من هذا القانون على إمكانية بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفق الشروط والأشكال والكيفيات المحددة في النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها. ومن خلال هذا النص يتضح أن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يمكن التنازل عنها لفائدة المستثمرين بغرض إنجاز المشاريع والبرامج الاستثمارية المختلفة.³

أولاً: عقد الامتياز قبل صدور الأمر رقم 04-08

ظهرت فكرة عقد الامتياز لأول مرة في مجال الاستثمار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار، حيث اعتمد المشرع الجزائري نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي. وقد كان هذا النظام يتيح للمستثمر إمكانية الاستفادة من حق الامتياز على العقار، مع منحه الحق في تحويله إلى عقد تنازل بعد إتمام المشروع الاستثماري فعلياً، وذلك بناءً على طلب يقدمه المستفيد، باعتبار أن إنجاز المشروع يمثل شرطاً أساسياً للاستفادة من هذا التحويل. نصت المادة رقم 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-

¹ أنظر المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405.

² كريم حرز الله، "الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، المجلد 1، العدد 1، 2015، ص 183.

³ المادة 89 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية.

12 على أنه: "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضٍ تابعة لأملاك الدولة لصالح الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة".¹

وتطبيقاً لأحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، صدر سنة 1994 المرسوم التنفيذي رقم 94-320² ورقم 94-322 المؤرخان في 17 أكتوبر 1994، والمتعلقان بتحديد نظام الامتياز وشروطه وكيفيات إبرامه بالنسبة للمناطق الحرة والخاصة. وقد عرّفت المادة الأولى من هذا المرسوم عقد الامتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه الدولة، ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية، حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو قابلة للتخصيص، بغرض استغلالها كأساس لإنجاز مشروع استثماري".

كما نصّت المادة 06 منه على أن صاحب الامتياز يتمتع بحقوق معينة وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، بشرط إنجاز المشروع الاستثماري فعلياً ضمن الشروط والآجال المحددة، وتتمثل هذه الحقوق فيما يأتي:

- إما تجديد عقد الامتياز عند انتهاء مدته
- أو التنازل بمقابل مالي بعد الانتهاء من إنجاز المشروع ومعاينته فعلياً.³

ومن خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يُعدّ إحدى الآليات المعتمدة لاستغلال العقار الصناعي في مجال الاستثمار، حيث تمنح الدولة للمستثمر، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، حق الانتفاع بالأرض واستغلالها لإنجاز مشروع استثماري دون نقل ملكيتها مباشرة. وعند استيفاء الشروط القانونية المحددة، وعلى رأسها إنجاز المشروع الاستثماري، يمكن للدولة أن تتنازل لاحقاً عن ملكية الرقبة لفائدة المستثمر.⁴

الفرع الثاني: التزامات المستثمر

تترتب على صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى ضمان حسن استغلال المرفق العام وتحقيق الأهداف التي أنشئ من أجلها، ومن أهم هذه الالتزامات ما يلي:

¹ انظر المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12.
² المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 67.
³ المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 67.
⁴ تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق (بن عكنون)، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020، ص 96.

- الالتزام باحترام المبادئ الأساسية التي يقوم عليها سير المرفق العام، والمتمثلة في مبدأ استمرارية المرفق العام وانتظامه واطراده، إضافة إلى مبدأ المساواة بين المنتفعين، مع مراعاة مبدأ قابلية المرفق العام للتكيف والتطوير بما يتوافق مع المتطلبات والظروف المستجدة.¹
- يتحمل صاحب الامتياز جميع النفقات والأعباء المالية اللازمة لضمان حسن سير المرفق العام واستمراره، بما في ذلك مصاريف التشغيل والصيانة والتجهيز وكل ما يقتضيه تشغيل المرفق بصورة فعالة ومنتظمة.
- يلتزم صاحب الامتياز بتحمل التعويضات المستحقة للغير عن الأضرار التي قد تنتج عن نشاط المرفق أو عن الأعمال المرتبطة باستغلاله، وذلك وفقاً للقواعد القانونية المعمول بها، باستثناء الحالات التي يباشر فيها صاحب الحق إجراءات الطعن وفق الأحكام المقررة قانوناً.
- الالتزام بتنفيذ شروط عقد الامتياز واحترام البنود الواردة فيه، وعدم مخالفة الالتزامات المحددة من طرف الإدارة المانحة للامتياز.
- الالتزام باستغلال محل الامتياز للغرض الذي مُنح من أجله، وعدم تغيير وجهة الاستعمال إلا وفق الإجراءات القانونية المعتمدة.
- المحافظة على الأموال والتجهيزات والوسائل الموضوعة تحت تصرفه واستعمالها بطريقة تحقق المصلحة العامة دون الإضرار بها.²

¹ المرسوم رقم 96-308، مرجع سابق، المادة 12، ص 13.

² المرجع والموضوع نفسه، المادة 15، الفقرة 1.

خلاصة

يُعدّ العقار الاقتصادي من أهم الآليات التي تعتمد عليها الدولة لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، باعتباره الوعاء الأساسي الذي تُقام عليه مختلف المشاريع الاستثمارية والإنتاجية والخدمية.

فتوفر الأوعية العقارية المهيأة والمجهزة بالبنى التحتية اللازمة يشكل عاملاً حاسماً في استقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب، ويسهم في تهيئة مناخ استثماري ملائم يعزز من تنافسية الاقتصاد الوطني. كما يسمح العقار الاقتصادي بتجسيد المشاريع في مختلف القطاعات، لاسيما الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية، بما ينعكس إيجاباً على التنمية المحلية والوطنية. وتبرز أهميته كذلك في دوره في تقليص العراقيل التي تواجه المستثمرين عند البحث عن مواقع مناسبة لإنجاز مشاريعهم، من خلال توفير عقارات مخصصة للاستثمار ضمن مناطق النشاط والمناطق الصناعية ومختلف الفضاءات الاقتصادية المهيأة لهذا الغرض. وقد أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة لهذا النوع من العقار، حيث عمل على تطوير الإطار القانوني والتنظيمي المنظم له، من خلال تبسيط إجراءات منحه وتسهيل الوصول إليه وضمان الشفافية في استغلاله. كما حرص على إرساء جملة من الضمانات القانونية التي تكفل استقرار المشاريع الاستثمارية وحماية حقوق المستثمرين، بما يعزز الثقة في البيئة الاستثمارية. وتندرج هذه الإصلاحات ضمن سياسة الدولة الرامية إلى تنويع مصادر الدخل الوطني وتقليص التبعية للمحروقات، عبر تشجيع الاستثمار المنتج والمولد للثروة.

خاتمة

يتجلى دور العقار الاقتصادي في الجزائر كركيزة أساسية لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، فهو لا يمثل مجرد وعاء عقاري موجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية، بل يعد آلية قانونية واقتصادية فعالة تسهم في استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، وتعزيز النشاط الاقتصادي في مختلف القطاعات. ويستدعي هذا المجال تبني رؤية استراتيجية وتدابير تشريعية فعالة تضمن الاستغلال الأمثل للأوعية العقارية وتوجيهها لخدمة الأهداف التنموية. وأرى أن المشرع الجزائري من خلال سنّه للقانون 32-71 قد سعى إلى تعزيز دور العقار الاقتصادي في دفع عجلة الاستثمار، من خلال تنظيم العقار الصناعي والسياحي والحضري وتوفير إطار قانوني يسمح باستغلاله بطريقة أكثر فعالية، بما يسهم في خلق مناخ استثماري جاذب وتوفير فرص العمل وتحقيق التنمية المحلية والوطنية.

ولقد أظهرت هذه القطاعات تطورا ملحوظا في السنوات الأخيرة، الأمر الذي يعكس أهمية العقار الاقتصادي في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز قدرته التنافسية، غير أن التحديات الراهنة ما تزال تستوجب القيام بإصلاحات هيكلية عميقة، وتحسين مناخ الأعمال، وتوجيه الاستثمارات نحو القطاعات الاستراتيجية ذات الأولوية، بما يضمن الاستغلال الأمثل للموارد العقارية وتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة.

وختاماً لما تم عرضه في هذه المذكرة والتي تطرقنا فيها إلى كل ما يتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه للاستثمار، بداية بمفهومه ثم أساسه القانوني وشروطه وإجراءات منحه وقطاعاته الثلاث: العقار الصناعي والسياحي والحضري، ثم عقد الامتياز من خلال تطوره التشريعي ومفهومه وخصائصه وأركانه وآثاره القانونية وكيفية انقضائه، تم التوصل إلى النتائج التالية:

أولاً: حدد المشرع الجزائري الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة على سبيل الحصر من خلال المادة الثانية من القانون 32-71، كما استثنى من مجال تطبيق هذا القانون أصنافاً أخرى من الأراضي وفقاً للمادة الثالثة منه، إضافة إلى تطرقه لتعريف العقار الاقتصادي ضمن المادة الرابعة.

ثانياً: باستقراء المادة السادسة من المرسوم نجد أنه يشترط في العقار الاقتصادي أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصص أو غير واقع في طور التخصيص، وأن يكون ضمن قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير، كما نصت المادة السابعة على تهيئته من قبل وكالات عمومية مختصة في مجالات العقار الصناعي والسياحي والحضري .

ثالثاً: أصدر المشرع ثلاث مراسيم تنفيذية لتنظيم الوكالات المختصة بإدارة العقار الاقتصادي، حيث أسند لكل وكالة اختصاصات ومهاماً محددة تتعلق بتهيئة العقار وتسييره ومتابعة استغلاله.

رابعاً: بالرغم من تعدد الجهات المتدخلة في مجال العقار الاقتصادي، فإن منحه يتم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك في إطار تسهيل إجراءات الاستثمار وتقريب الإدارة من المستثمر.

خامساً: ساهم نظام الامتياز في منح المستثمرين مجموعة من الضمانات والحقوق التي تمكنهم من استغلال العقار الاقتصادي بطريقة تحقق الاستقرار القانوني للمشاريع الاستثمارية، مع إلزامهم في المقابل باحترام دفتر الأعباء وتنفيذ المشاريع في الآجال المحددة.

سادساً: ساهمت الإصلاحات الحديثة في تبسيط إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي من خلال اعتماد الرقمنة والمنصة الرقمية للمستثمر وتقليص عدد الإدارات المتدخلة، بما يهدف إلى تسريع الإجراءات وتسهيل الاستثمار.

سابعاً: حرص المشرع على توفير جملة من الامتيازات والحوافز القانونية للمستثمرين قصد تشجيعهم على إقامة مشاريع استثمارية منتجة تسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.

ومن خلال النتائج سابقة الذكر يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

أولاً: العمل على تحسين آليات عرض الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار وجعلها أكثر وضوحاً وسهولة بالنسبة للمستثمرين.

ثانياً: إعطاء أهمية أكبر للعقار الفلاحي بالنظر إلى دوره في تحقيق الأمن الغذائي ودعم الاقتصاد الوطني.

ثالثاً: تعزيز الدقة والوضوح في النصوص القانونية المتعلقة بحقوق والتزامات أطراف العلاقة الاستثمارية بما يحد من الإشكالات العملية أثناء التنفيذ .

كما يمكن ان نقترح العمل بالتوصيات التالية:

- إنشاء مناطق صناعية في كل بلدية.
- توسيع ممثلي قطاع الحكومات.
- تكوين العنصر البشري.
- تطوير وتحسين المناطق وفق المعايير الدولية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006.
- خoadجة حنان سميحة، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015-2016.
- عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1998.
- قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية والتحكيم التجاري الدولي وضمان الاستثمارات، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.
- كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، 2015.
- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.
- محمد بشير التيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- محمد بوخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، دار بيت الأفكار، 2019.
- هيكل عبد العزيز فهمي، موسوعة المصطلحات الاقتصادية والإحصائية، دار النهضة العربية، بيروت، الطبعة الثانية، 1985.
- الحناوي محمد الصالح، أساسيات الاستثمار في الأوراق المالية، الدار الجامعية، مصر، الطبعة الثانية، 1997.
- حسين عمر، الموسوعة الاقتصادية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1991.

ثانيًا: الرسائل والأطروحات والمذكرات

- أمال مشتى، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2010.
- جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2001-2002.
- خoadجة حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2014-2015.
- راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2015-2016.
- سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق (بن عكنون)، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020.
- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2017-2018.
- لخضر بن عليّة، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2017-2018.
- مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2011-2012.

ثالثًا: المقالات والمجلات العلمية

- أمقران راضية، "ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01.
- حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، "العقار الاقتصادي في الجزائر: واقع وآفاق"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الخامس، جوان 2017.
- زيب زكرياء، "شروط عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر 08-04"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، جوان 2022.

- محمد بلفضل، "طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر"، مجلة صوت القانون، المجلد 05، العدد 02، 2018.
- محمد حجازي، "إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، 2012.
- محمد ضويفي، "التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر"، مجلة القانون العقاري.

رابعاً: النصوص القانونية والتنظيمية

- الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري
- القانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف.
- القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

خامساً: المواقع الإلكترونية

- موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) ، Présentation de l'AAPI ، تاريخ الزيارة: 10 فيفري 2026.
- موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) ، Plateforme numérique de l'investisseur ، تاريخ الزيارة: 15 فيفري 2026 .
- الموسوعة الحرة ويكيبيديا، صناعة، تاريخ الزيارة: 15 مارس 2026.

المراجع الأجنبية

- Miloudi Boubaker, Investissement et stratégie de développement, OPU, Alger, 1988.

الفهرس

الصفحة	فهرس المحتويات
03	شكر وتقدير
05-04	إهداء
06	الملخص
10-07	مقدمة
09	الإشكالية
09	أهداف الدراسة
09	أسباب اختيار الموضوع
10	فرضيات الدراسة
10	اهمية الدراسة
44-11	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي.
12	تمهيد
13	المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي
14	المطلب الأول: الأساس القانوني للعقار الاقتصادي
14	الفرع الأول: النصوص القانونية الصادرة منذ 7997 إلى 3272
16	الفرع الثاني: النصوص القانونية الصادرة منذ 3222 إلى يومنا هذا
19	المطلب الثاني: تعريف وشروط العقار الاقتصادي
19	الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

20	الفرع الثاني: شروط العقار الاقتصادي
21	المطلب الثالث: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي والمستثناة منه
21	الفرع الأول: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي
22	الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي
22	المطلب الرابع: منح العقار الاقتصادي
23	الفرع الأول: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي
25	الفرع الثاني: المنصة الرقمية كآلية لتقديم طلبات الحصول على العقار الاقتصادي
27	المبحث الثاني: مجالات العقار الاقتصادي المحددة بموجب القانون 32-71
28	المطلب الأول: العقار الصناعي
28	الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي
31	الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي
39	المطلب الثاني: العقار السياحي
39	الفرع الأول: مفهوم العقار السياحي
41	الفرع الثاني: موارد العقار السياحي
44	خلاصة
69-45	الفصل الثاني: مساهمة العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار
46	تمهيد
47	المبحث الأول: الإطار القانوني والضوابط المنظمة لعقد الامتياز العقاري.
48	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز العقاري

48	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
49	الفرع الثاني: التمييز بين عقود الملكية وعقد الامتياز من حيث الصيغة القانونية
50	المطلب الثاني: شروط ومحددات منح العقار
51	الفرع الأول: معايير اختيار المستفيد من طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار
53	الفرع الثاني: الالتزامات الجوهرية التي تفرضها القوانين على المستثمر
56	المبحث الثاني: الآليات الإجرائية لاستغلال العقار عن طريق الامتياز
57	المطلب الأول: دور الوكالة المتخصصة
57	الفرع الأول: الوكالة العقارية
59	الفرع الثاني: الإدارات المختصة في معالجة طلبات استغلال العقار الصناعي
61	المطلب الثاني: الرقابة على تنفيذ المشاريع وحماية العقار
61	الفرع الأول: اليات متابعة لاستغلال العقار
67	الفرع الثاني: التزامات المستثمر
69	خلاصة
73-70	خاتمة
77-74	قائمة المراجع والمصادر