جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون إداري
بعنوان:

الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

إعداد الطالب
جدواني عامر

إشراف الدكتورة
خذيري حنان

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/حورية سعايدية	أستاذ محاضر قسم-أ-	رئيسا
د/حنان خذيري	أستاذ محاضر قسم-أ-	مشرفا
د/نورالدين رباطي	أستاذ محاضر قسم-ب-	ممتحنا

السنة الجامعية:2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

{ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ
وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ }

شكر وعرفان

الشكر والحمد لله

أتقدم بجزيل الشكر للأستاذة الدكتورة "خذيري حنان"

عرفانا بجميل فضلها لتصويبها هذا البحث في جميع مراحل إنجازه

والشكر موصول لكل من مد لي يد العون، ولكل من قدم لي نصيحة أو معلوم

إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم والصلاة والسلام على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم، وعلى آله وصحبه الميامين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

على من لم تدخر نفسا في تربيتي –أمي الحنونة

إلى من تشققت يداه في سبيل رعايتي، أبي الصمود، إلى إخوتي و أخواتي الكرام حفظكم الله

إلى كافة أصدقائي وزملائي ورفاق الدراسة وفقكم الله، إلى كل من كان لهم اثر في حياتي

إلى كل من نصحني ووجهني وكل من ساهم في إتمام هذا البحث، جزاكم الله عني كل خير.

قائمة المختصرات

ق م: قانون مدني.

ق ا: قانون استثمار.

ج ر: الجريدة الرسمية.

ص: صفحة.

د ط: دون طبعة.

د ت ن: دون تاريخ نشر.

Principales abréviations :

AAPI : Agence Algérienne de Promotion de L'Investissement

CNI : Conseil National de L'Investissement

مقدمة

يمثل الاستثمار أحد اهم القطاعات الحيوية التي فرضت نفسها وبقوة اليوم، حيث تعتبره الدول مصدرا هاما لتحقيق التنمية الاقتصادية، لذلك تسعى كل دولة إلى خلق بيئة استثمارية مشجعة وذلك بمحاولة توفير كل الآليات والميكانيزمات من أجل جذب أكبر قدر من المستثمرين، ونتيجة لاشتداد المنافسة بين الدول المستقبلة للاستثمارات أضحت بيئة الاستثمار بيئة نموذجية بمعايير عالمية تكلف كل دولة بطريقة آلية باعتمادها، بل والسعي نحو تقديم الأفضل، والجزائر إحدى هذه الدول التي علقت أمالا وتطلعات كبيرة على قطاع الاستثمار و توظيفه في استغلال الأملاك الخاصة للدولة أحسن استغلال.

وفي إطار المجهودات الجبارة التي تبذلها الدولة كان لابد من وضع مؤسسات خاصة توكل إليها مهمتي الاشراف ومتابعة الاستثمارات من جهة ومرافقة المستثمر من جهة أخرى، وكذا مرافقة المستثمر بكفاءة تسيير ذو مستوى جيد وسريع من دون عراقيل بيروقراطية، تتمثل هذه المؤسسات في كل من المجلس الوطني للاستثمار و الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و الوكالات الوطنية المختصة في تهيئة وتطهير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والذين أعاد المشرع تنظيمهم بعناية بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار ونصوصه المطبقة الجديدة ويتعلق الامر بكل من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، من جانب آخر تضمن العدد 85 من الجريدة الرسمية ثلاثة مراسيم أخرى تخص إنشاء كل من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (المرسوم 23-488) والوكالة الوطنية للعقار السياحي (23-489) والوكالة الوطنية للعقار الحضري (23-490).

ويتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين والنصوص التي تنظم كيفيات منح الملكية العقارية الخاصة للدولة عبر المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر، أنها تهدف إلى ابراز الأهمية التي توليها الدولية للهيئات الإدارية ودورها في تفعيل الاستثماروبالتالي يكتسب العقار أهمية كبيرة للمستثمر فهو مصدرا لاستقرار استثماره، وممارسة نشاطه الاستثماري في أحسن الظروف، ومنه فإن توفر العقار يعد عاملا أساسيا لنجاح استراتيجية تطوير ودعم واستقرار الاستثمار، ونتيجة لذلك بذلت الدولة الجزائرية العديد من الجهود من أجل تسهيل حصول المستثمرين على العقار لتنفيذ استثماراتهم، وتجسيد الاستراتيجية الوطنية لدعم المستثمرين في كل المجالات، لذلك بادرت السلطات العمومية في إطار مختلف سياساتها لتطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال المشاريع والنشاطات الاستثمارية في القطاع (الصناعي، السياحي، الحضري)، لتلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وذلك بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق أهدافه، ومن بين أهم المحددات التي يأخذها المستثمر بعين الاعتبار هي العقار، ذلك أن أي استثمار لا يمكن تجسيده إلا على حيز عقاري محدد.

ولهذا الغرض جاءت دراستنا هذه لتسليط الضوء على موضوع الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة ومساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تشجيع الاستثمار كونها الهيئة الوحيدة التي خولها المشرع الجزائري تمكين المستثمرين والمتعاملين من العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وفق آليات حددها المشرع الجزائري والتي سنتعرض إلى بعض منها، نظرا لتشعبها وكثرتها حيث ركزنا على أهمها وأحدثها والتي لايزال العمل بها.

01- أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الموضوع فيما يلي:

- تحديد آلية استثمار الأملاك الخاصة للدولة والضمانات القانونية المكرسة للمستثمر.
- تمكين المستثمر من استغلال الأملاك الخاصة للدولة والمتمثلة في العقار الاقتصادي تشجيعا للاستثمار.
- الدور الذي يلعبه العقار بالنسبة للمستثمرين الذين يسعون لتحقيق اهداف استثماراتهم.
- مساعدة المستثمرين في التقرب من الإدارة من خلال المنصة الرقمية للمستثمر من أجل الحصول على عقارات بامتيازات متعددة.
- تحسين مناخ للاستثمار، مع توفير وجلب العملة الصعبة من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي.

02-أسباب اختيار الموضوع:

أ- الأسباب الموضوعية:

- توجه الحكومة نحو الاهتمام بالأملاك الخاصة للدولة باعتبارها أملاك مهمة.
- تركيز قانون الاستثمار الجديد على تشجيع الاستثمار.
- ابراز دور الوكالة الجزائرية في ترقية الاستثمار.
- التعرف على كيفية منح العقار الاقتصادي بصيغة امتياز قابل للتحويل إلى تنازل من طرف الوكالة.

ب- الأسبابالذاتية:

- الاهتمام بالتطور الحاصل في الدولة وتركيزها على الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة بغية تحقيق نتائج حسنة.
- إبراز الأجهزة القانونية ودورها في إدارة العملية الاستثمارية في الجزائر ومدى نجاعتها.
- الرغبة الذاتية في البحث في المواضيع التي لها علاقة بمجال التخصص.
- الرغبة في التعمق أكثر لمعرفة تأثيرات العقار على الاستثمار.
- الرغبة الذاتية في خلق إضافة من شأنها خدمة الوطن والمجتمع.

03-أه داف الدراسة:

إن هدف هذا البحث ينصب حول استظهار النظام القانوني لكيفية استغلال الأملاك الخاصة للدولة ومساهمة هذه الأخيرة في ترقية وتطوير الاستثمار، وكذا تبيان مختلف الإجراءات العملية لتجسيد المشروع الاستثماري وفقا لنشاط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع الإشارة إلى مختلف النصوص التي لها علاقة بتجسيد رغبة الدولة الرامية إلى ترقيته مثل قانون الاستثمار 22-18 والقانون رقم 23-17 لكي نتوصل إلى استخلاص نقاط الضعف والنقائص إن وجدت وكذا مدى نجاعة دور الوكالة في الوقوف

بالمشاريع الاستثمارية.ومن هذا المنطلق تكون حصيلة البحث مبنية على معالجة العناصر السابقة من خلال محاولتنا الإجابة على مختلف الإشكاليات.

04- إشكالية البحث:

إن منح وتسيير أملاك الدولة الخاصة للمستثمرين في ظل منظومة قانونية تهدف إلى تشجيع الاستثمار والدفع به إلى تحقيق السياسة العامة للدولة من خلال تحقيق برامج تنموية تهدف للقضاء على البيروقراطية و التبعية للخارج عن طريق توفير العقار الصناعي والسياحي والحضري، باعتباره أداة لتحقيق التنمية المستدامة، عمدت الدولة إلى خلق أجهزة و هيئات إدارية مكلفة بمنح وتسيير الأملاك الخاصة للدولة متمثلة في العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، حيث سنركز في دراستنا على ابراز مساهمتها، وبناءا على ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى أهمية الإصلاحات الجديدة التي تبناها المشرع الجزائري في تشجيع الاستثمار وانعكاسه على الاملاك الخاصة للدولة؟ وما هو دور الأجهزة القانونية المستحدثة في تطوير وتنمية الاستثمار في الجزائر؟ وهل وفق المشرع الجزائري بإعطاء صلاحية منح العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؟

05- الدراسات السابقة:

بالرغم من أهمية الموضوع إلا أنه لم يلق الاهتمام الذي يستحقه، والدليل على ذلك ندرة الدراسات القانونية المتخصصة، وما وجد من دراسات لموضوع الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة يمكن ذكر أطروحة الدكتوراه الموسومة بـ" العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر"، للباحث زادي سيد علي، والتي نوقشت سنة 2021 بجامعة مولود معمري -تيزي وزو- وتتمحور إشكالية هذه الأطروحة حول" **هل يمكن الجزم بوجود إطار قانوني فعال في المنظومة القانونية الجزائرية من اجل تنظيم العقار الصناعي خدمة للاستثمار؟"**، وتمت الاجابة عليها في بابين: تضمن الباب الأول "الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي الموجه للاستثمار"، أما الباب الثاني فقد تناول "مدى نجاعة آليات تنظيم استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر".

كذلك يصح لنا ذكر أطروحة دكتوراه ثانية موسومة بـ"نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر"، للباحثة فراح حورية، نوقشت سنة 2017 بجامعة الجزائر 01 التي تتمحور اشكالاتها حول **"هل يعتبر نظام الامتياز كخيار في مجال الاستثمار، مبني على رؤية مستقبلية استشرافية، بالتالي يعد خيارا استراتيجيا يوحد الآليات القانونية للاستثمار في مختلف أنواع العقار؟**

وإلى أي مدى يعد هذا الخيار موفقا؟ وما الجديد الذي جاء به هذا النظام مقارنة بما كان سابقا؟ وهل استطاع إيجاد الحلول للمشاكل والنقائص المطروحة، وحل مشكلة العقار باعتباره أهم عقبة في وجه المستثمرين الوطنيين أو الأجانب؟". فكانت الإجابة على هذه الاشكاليات بالتطرق إلى الامتياز والاستثمار بين النظرية والواقع في التجربة الجزائرية (الباب الأول)، وعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار في مجال الاستثمار (الباب الثاني).

06- المناهج المتبعة:

اعتمدنا في هذه الدراسةعلى المنهج الوصفي لكون الموضوع يهتم بوصف وإبراز أهمية إدارة الأملاك الخاصة للدولة وعلاقتها بتشجيع الاستثمار، وأيضا يفرض هذا الموضوع استعراض بعض التصورات والمفاهيم الاصطلاحية و القانونية. كما اعتمدنا على المنهج التحليلي، وهو المتبع بصفة رئيسية كونه الانسب لمعالجة مختلف العناصر الاساسية للبحث المؤسس على استقراء النصوص القانونية و التنظيمية المختلفة التي تشكل محل دراستنا.

07-الصعوبات المعترضة:

اعترض موضوع بحثنا بعض الصعوبات تمثلت في القوانين المستحدثة والتي لم يتم تحليلها ودراستها من قبل الأساتذة والباحثين كالمراسيم المتعلقة بإنشاء الوكالات الوطنية لتهيئة وتطهير العقار الصناعي والسياحي والحضري.

08-خطة موجزة للبحث:

تناولنا موضوع بحثنا ضمن خطة ثنائية في فصلين، خصصنا **الفصل الأول**لـ "الإطار التنظيمي للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة" عرضنا فيه" الإطار المفاهيمي للاستثمار والأملاك الخاصة للدولة" **(مبحث أول)** و"الضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة" **(مبحث ثاني)**.

أما في **الفصل الثاني** فقد تطرقنا إلى"مظاهر تجسيد الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة" درسنا فيه "استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار" **(مبحث أول)** وآليات استغلال العقار الاقتصادي **(مبحث ثاني)**.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للاستثمار في الاملاك الخاصة للدولة

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار و الاملاك الخاصة للدولة

المبحث الثاني: الضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

عملت الجزائر على وضع قوانين تتناسب وتغيّر الأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي شهدتها البلاد.فغداة الاستقلال أدى التوجه الاشتراكي للدولة على وجوب تدخل الدولة في جميع فروع الاقتصاد وهو ما انعكس جليا على مختلف التشريعات المتعلقة بالاستثمار والتي تميزت بنوع من الحذر والتحفظ اتجاه الاستثمار.غير ان الظروف التي عاشتها الجزائر في أواخر الثمانينات أمام تراجع سعر النفط الذي أدى إلى تقلص الموارد المالية، وتفاقم أزمة المديونية إلى جانب حالة عدم الاستقرار السياسي والأمني والاختلالات الهيكلية التي عانى منها الاقتصاد الوطني مما جعل الجزائر تغير تعاملها مع الاستثمارات حيث أصبحت مقتنعة بعدم اغفال دور الاستثمار الخاص الوطني منه أو الأجنبي نظرا لحاجتها الماسة اليه باعتباره الدعامة الأساسية لدفع وتحريك عجلة التنمية في جميع القطاعات بصفة عامة وتفعيل نشاطها الاقتصادي بصفة خاصة، إضافة إلى الفوائد أو العوائد التي يمكن أن تجنيها منه في مجال التشغيل والإنتاج ونقل التكنولوجيا...إلى غير ذلك من المزايا المباشرة والغير مباشرة.

ولما كانت القاعدة القانونية تعبر عن وضعية العلاقات الاقتصادية والاجتماعية السائدة، فإن النظام القانوني للاستثمار قد عرف تطورا معتبرا مستندا أساسا من تطور وتحويل الاقتصاد من اقتصاد موجه إلى اقتصاد حديث، ومحاولة المشرع الجزائري استقطاب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، والانفتاح عليها من خلال تكريس مجموعة من الضمانات القانونية و الامتيازات المحفزة.وقد تم التأكيد على هذا النهج بموجب دستور 1996 في مادته 37 التي نصت على حرية الصناعة والتجارة، استتبعه اصدار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي وسع من الضمانات القانونية والمزايا الجبائية، وتم تدعيمها أكثر بصدور القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، ثم القانون رقم 22-18المتعلق بالاستثمار من خلال تكريسه لحوافز أكثر تشجيعا في مجال الاستثمار.

من جانب آخر، ارتقى المؤسس الدستوري بمبدأ حرية الاستثمار لمبدأ دستوري لأول مرة من خلال التعديل الدستوري لسنة 2016، حيث نصت المادة 43 منه على حرية الاستثمار، وهو نفس النهج الذي تم المواصلة عليه في التعديل الدستوري2020 من خلال تأكيده على حرية التجارة والاستثمار والمقاولة بموجب المادة 61 منه، كما أكد على ذلك من خلال المادة 03 من القانون الأخير المتعلق بالاستثمار في مادته الثالثة والتي بمقتضاها تم منح زيادة النشاط الاقتصادي إلى القطاع الخاص بما تقتضيه من حرية في الاستثمار وضمانات مرافقة لها، وتهيئة الرضية المناسبة والمشجعة للاستثمار بتكريس آليات قانونية تحفيزية في مجال الاستثمار، ولم يتم الاكتفاء بذلك بل تم إنشاء أجهزة تعمل على وضع استراتيجية الاستثمار تسهر على تنفيذها من خلال مرافقة المستثمر وتوجيهه وكذا تذليل كافة الصعوبات التي تعترض سبيله بتبسيط وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالاستثمار من خلال العمل على تدعيم الاطار المؤسساتي والتنظيمي لتفعيل العملية الاستثمارية.

من هذا المنطلق قسمنا هذا الفصل الى مبحثين نخصص الأول لمعالجة الاطار التنظيمي للاستثمار في الاملاك الخاصة للدولة، أما الثاني نتناول فيه الضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

الفصل الأول: الاطار التنظيمي للاستثمار في الاملاك الخاصة للدولة

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار والاملاك الخاصة للدولة

يلعب الاستثمار دورا هاما في تصنيف الدول الى متقدمة أو نامية أو متخلفة، حسب استراتيجية كل دولة والامتيازات والضمانات التي تمنحها للمستثمرين، بغض النظر عما إذا كانوا وطنيين أو أجانب لجذب استثماراتهم، وكل هذا في إطار توفير مناخ ملائم للاستثمار، بحيث تركز على الأملاك الخاصة للدولة التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية يمكن التصرف فيها واستغلالها، ولمعرفة اساسيات وتأصيل مفهوم الاستثمار والأملاك الخاصة للدولة، لكون المفاهيم المتداولة حول مصطلح الاستثمار والاملاك الخاصة للدولة تختلف باختلاف وجهات نظر الباحثين ومجالات اختصاصهم، انطلاقا من القوانين والتشريعات وصولا الى فقهاء اللغة والمال والاقتصاد، فتناولت ضمن هذا المبحث كمطلب أول (مفهوم الاستثمار) ثم تطرقت الى (مفهوم الأملاك الخاصة للدولة) كمطلب ثاني.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

لا يمكن تحديد مفهوم واحد للاستثمار وذلك بسبب صعوبة النظر اليه من زاوية واحدة نظرا لتدخل الجانبين القانوني والاقتصادي من ناحية ولوجود طابعين وطني ودولي للاستثمار من ناحية ثانية لذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الأول تعريف الاستثمار، أما الفرع الثاني فخصص لدراسة أنواع الاستثمار.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

أولا– تعريف الاستثمار في الاتفاقيات الدولية:

سوف نتعرض لبعض تعاريف الاستثمار في الاتفاقيات الدولية ونكتفي بالإشارة الى أهم الاتفاقيات:

01: اتفاقية واشنطن في 18 مارس 1965

التي أنشئ بموجبها المركز الدولي لحل النزاعات بين الدول ورعايا دول أخرى في مجال الاستثمارغير أنها لم تأت بمفهوم للاستثمار ويمكن أن يعود ذلك الى إرادة ضمان (C.I.R.D.I).

المرونة بحيث يتوسع النص ليشمل أنواع عدة من الاستثمارات التي تنظمها أحكام تعاقدية متعددة، فيتوسع اختصاص المركز تبعا لذلك. وعليه تركت هذه الاتفاقية التعريف لمحاكم التحكيم كي تحدد حسب الحالات [1].

02: اتفاقية سيول لعام 1985

بخلاف اتفاقية واشنطن لعام 1965و تتضمن اتفاقية سيول لعام 1985، المتضمنة انشاء الوكالة المتعددة الأطراف لضمان الاستثمارات تعريف محددا للاستثمار لأن رأس مال هذه الوكالة محدد، فلا بد أن نوجه لضمان عمليات الاستثمار فقط [2].

---

[1] قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي) ضمان الاستثمارات، دار هومي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص 15.

[2] عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص 126.

ثانيا–تعريف الاستثمار في الاتفاقيات الثنائية:

أمام غياب اجماع الدول في إطار الاتفاقيات الجماعية في وضع تعريف دقيق وشامل للاستثمار، ثم اللجوء الى الاتفاقيات الثنائية المتعقلة بالتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، وتعد الجزائر من بين الدول التي ابرمت العديد من الاتفاقيات الثنائية في مجال الاستثمار [1].

عند النظر في الاتفاقيات الثنائية نجد أن معظمها يحتوي على تعريف للاستثمار ومنها مثلا، تلك التي تربط فرنسا بالعديد من بين الدول التي تعطي للاستثمار معنى موسعا، حيث لم تكتفي بتحديد مفهوم الاستثمار ولكنها أضافت قائمة للعمليات القانونية التي تعتبر الاستثمارات وأكدت أن تحديد أشكال الاستثمار قد جاء على سبيل المثال 06 الحصر في نص المادة 01 الفقرة 01 من هذه الاتفاقية على ما يلي:

أ–الأملاك المنقولة والعقارية وكذلك الحقوق العينية الأخرى كالرهن العقاري والامتيازات وحق الانتفاع والرهن الحيازي والكفالة والحقوق المماثلة.

ب–الأسهم وعلاوات الإصدار ... أشكال أخرى من الأسهم ولو كانت أقلية أو غير مباشرة في الشركات التي تنشأ على إقليم أحد الأطراف.

ج–السندات والديون والحقوق في الخدمات ذات قيمة اقتصادية.

د–حقوق التأليف وحقوق الملكية الصناعية (براءات الاختراع والإنجازات، العلامات التجارية، الرسوم والنماذج الصناعية) والأساليب التقنية والأسماء التجارية والزبائن.

هـ–الامتيازات الممنوحة بقوانين أو عقود خاصة التي تتعلق بالتنقيب أو الزراعة أو استخراج الثروات الطبيعية[2].

يلاحظ أن هذا التعريف وان كان يأخذ على عين الاعتبار المساهمة، الا أنه لا يشترط أن تكون متوسطة أو طويلة المدى ولا تكون العوائد مترتبة عن استغلال المشروع، ويكون بذلك المفهوم موسعا جدا ومفتقرا الى الدقة القانونية[3].

كذلك في تحديد معنى الاستثمار استعملت عبارات واسعة في بعض الاتفاقيات الثنائية الأخرى التي تربط الجزائر بالدول الأخرى مثل[4].

–الاتفاقية الجزائرية الاسبانية: [5] حيث تستعمل عبارات الأموال والأملاك والحقوق باختلاف أنواعها وكل عنصر من الأصول والسلع أو حقوق مرتبطة بالاستثمار مهما كانت طبيعية.

---

[1] ياحي مريم، محاضرات في قانون الاستثمار، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2022، ص 10.

[2] قادري عبد العزيز، مرجع سابق، ص20.

[3] المرجع نفسه، ص 20.

[4] فراح حورية، مرجع سابق، ص 82.

[5] الاتفاقية المبرمة بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة الاسبانية والمتعلقة بالترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي 95–88 مؤرخ في 1995/03/25، ج ر، عدد 23.

-الاتفاقية الجزائرية الإيطالية:[1] تنص في تحديد معنى الاستثمار على" الأموال والأملاك والحقوق باختلاف أنواعها وكل عنصر من الأصول وكل اسهام نقدي أو عيني أو خدمات".

للإشارة فان تطور علاقات الاستثمار قد جعل المعاهدات الثنائية (الأوربية والأمريكية) تعرف الاستثمار بشكل متماثل وهو تعريف بطريقتين تركيبية وتحليلية، في الطريقة الأولى يشمل التعريف كل الأموال من أملاك وحقوق وفوائد من كل نوع وفي الطريقة الثانية، وتكملة للأولى، يعرف الاستثمار بسرد لكن غير حصري ويصنف الأملاك والحقوق والفوائد أو المصالح ومن ثم يكون التعريف شاملا لكل الأملاك المادية (منقولات، عقارات) وغير المادية (حقوق الملكية الفكرية...).

وهذا الجمع بين الطرح العام والسرد حسب الأصناف في التعريف الاتفاقي الثنائي للاستثمار يهدف الى حماية كل أملاك الأجانب سواء كانت أم لم تكن ذات طبيعة استثمارية.

وهذا شيء فضفاض يؤدي الى صعوبات في حل النزاعات التي قد تنشأ بين الأطراف[2].

ثالثا-تعريف الاستثمار في القوانين الداخلية:

لا يعد الاستثمار مفهوما جديد فهو مفهوم اقتصادي، تناوله عدد كبير من الاقتصاديين بالتعريف فاندرج البعض منها: عرف الاستثمار على أنه عملية شراء أو انتاج مواد تجهيزات وسلع بسيطة نلاحظ ان هذا التعريف يعتبر الاستثمار عملية الحصول على التجهيزات والمستلزمات الإنتاج، دون إشارة الى الغرض الأساسي والأهداف المرجوة منه[3].

وعرف أيضا الاستثمار عند بعض الاقتصاديين بأنه تكوين رأس مال واستخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر، بما يشمل انشاء نشاط انتاجي[4].

ويعرف كذلك على أنه ".. عملية ضرورية تتطلب تدخل فعال وتنشيط لأحد المتعاملين الاقتصاديين من أجل خلق رأس مال بمعنى ثروة المستثمر" [5].

ورد في هذا الصدد العديد من التعريفات لفقهاء القانون حيث عرف الاستثمار على أنه:[6]

"ارتباط مالي بهدف تحقيق مكاسب يتوقع الحصول عليها على مدى مدة طويلة في المستقبل" [7].

---

[1] الاتفاقية المبرمة بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وإيطاليا حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 91-320 مؤرخ في 1991/10/25، ج ر، عدد 46

[2] قادري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 21.

[3] محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة اوراسكوم، (مذكرة ماجيستير)، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص 06.

[4] عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة مقارنة، ط1، عمان، دار الثقافة، 2008، ص 18.

[5] عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديون المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة (د ط)، 1999 ص 02.

[6] محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مرجع سابق، ص 07.

[7] عبد المطلب عبد الحميد، مبادئ وسياسات الاستثمار، الطبعة الأولى، الدار الجامعية الإسكندرية، 2010، ص 22.

وعرف كذلك ب: "...يفهم من عبارة استثمار عمل أو ترف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كان العمل في شكل أموال مادية او غير مادية أو في شكل قروض" [1].

قبل صدور الأمر رقم 01 – 03 المعدل والمتمم، لم يرد في التشريع الجزائري أي تعريف محدد للاستثمار، بخلاف الاتفاقيات الثنائية التي تتضمن تفاصيل حول عملية الاستثمار سواء من حيث مفهومها او مجالها[2].

أثرت ظروف حرب التحرير بشكل مباشر على تصورات الدولة بشأن مسألة الاستثمار الأجنبي حيث اعتبره البعض ضرورة لتحقيق التنمية ومن خلال الأفكار التي جاءت في كل من ميثاق طرابلس وميثاق الجزائر وحساسية السلطة اتجاه هذا الاستثمار الى حد التخوف من إمكانية تحوله الى شكل جديد للاستثمار [3].

أ- في القانون رقم 63-277:

اكتفى المشروع في هذا القانون بعبارة **"استثمار رؤوس الأموال"** ، الواردة فيها بأنه موجه للاستثمار المباشر، [4] أما الأشكال الأخرى للاستثمار، فكانت غير معروفة في ذلك الوقت، كما أنه شموله لرؤوس الأموال الإنتاجية دليل على وجود أشكال أخرى للاستثمار بالرغم من عدم تحديدها [5].

ب- في المرسوم التشريعي رقم 93-12:

إن هذا المرسوم لم يأتي باي تعريف محدد للاستثمار [6]، حيث ان المادة الأولى إشارات الى الاستثمارات الأجنبية التي تنجز فمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع او الخدمات [7].

وبالتالي يمكن فهم من هذه المادة ان تشمل كل السلع بصفة عامة، او بإنتاج أي شيء ما في الجزائر، والخدمات تشمل الحقوق والالتزامات المرتبطة بالملكية والتي لها قيمة اقتصادية، وهذه الاستثمارات تنجز على شكل حصص من راس المال وإذا كان اشكال أخرى الاستثمارات فانه يختصر على الاستثمار المنجز بواسطة حصص من راس المال او حصص عينية [8].

---

[1] عليوش قربوع كمال، مرجع سابق، ص 03.

[2] عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائريالطبعة الثانية، دار هومة، 2014، ص 141.

[3] فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر (شهادة دكتوراه)، تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر (01)، 2016، ص 76.

[4] المادة 1 و 2 من القانون رقم 63 -277، المؤرخ في 26 يونيو 1963، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر، العدد 53 الصادر في 17 سبتمبر 1960، ملغى.

[5] عيبوط محند وعلي، مرجع سابق، ص 141.

[6] محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مرجع سابق، ص 141.

[7] المادة 1 من الأمر رقم 66-284، المؤرخ في 15سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات ج ر، العدد 80، الصادر في 17 سبتمبر 1966، ملغى.

[8] المادة الأولى من المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في15 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 64، الملغى.

ج- في الامر رقم 01-03 المعدل والمتم:

توالى اصدار قوانين الاستثمار في الجزائر منذ الاستقلال الى السنوات الأخيرة لكن دون ان تتطرق هذه القوانين الى تعريف الاستثمار الى غاية صدور الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي عرفه في مادته الثانية "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الامر ما يأتي:

1-اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، او توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، او إعادة الهيكلة.

2- المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

3- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية [1].

د- في القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

بموجب القانون رقم16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، خصت المادة 37 منه على أنه تلغى أحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، باستثناء المواد 06,18 و22 منه.

وعدلت المادة الثانية من الأمر 01-03 بالمادة الثانية من القانون 16-09 وعرفته: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يلي:

1-اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل.

2-المساهمات في رأس مال الشراكة" [2].

د- في القانون 22-18 يتعلق بالاستثمار:

بالنسبة الى قانون الاستثمار الحالي الجديد 22-18. فقد عدل المشرع وأضاف على ما يدخل في مفهوم الاستثمار[3] في نص المادة04:" تخضع لأحكام هذا القانون الاستثمارات المنجزة من خلال:

-اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات انتاج السلع والخدمات في إطار انشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.

-المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.

---

[1] المادة 2 من الأمر01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 والموافق 20 غشت، سنة2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، العدد 47.

[2] المادة 2 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق 03 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46.

[3] ربيعة رضوان، محاضرات مقياس قانون الاستثمار، لطلبة السنة الأولى ماستر، قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 06.

-نقل أنشطة من الخارج"[1].

كما قام المشرع بوضع مفاهيم لكل مقصود في مفهوم الاستثمار، بداية بالمستثمر، استثمار الانشاء، استثمار التوسع، استثمار إعادة التأهيل، نقل الأنشطة من الخارج (يراجع نص المادة 5 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار) [2].

رابعا – تعريف الاستثمار في اللغة والفقه:

في اللغة:

هو طلب الحصول على الثمرة، وثمرة الشيء ما تولد عنه او نفعه المقصود منه، و (ثَمَرَ) الثمر، حملالشجر، والثمر أنواع وجمع الثمر: ثمار، وأثمر الشجر أي خرج ثمره، وثمر الرجل أي تمول، وأثمر الرجل كثر ماله.[3]

كما ورد في القران الكريم قوله تعالى:{ انظُرُوا إِلَىٰ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِۚ إِنَّ فِي ذَٰلِكُمْ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ}. [4]

وقال أيضا:{كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ وَلَا تُسْرِفُوا إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ}. [5]

في الفقه:

ولا يخرج المعنى الاصطلاحي للفقهاء على المعنى اللغوي، ولا يستعمل الفقهاء لفظ (الاستثمار) – بل يستعملون لفظ (التثمير) ويقصدون من التثمير تكثير المال وتنميته بسائر الطرق المشروعة – وأكثر ما يستعمل الفقهاء في هذا المجال كلمة (التنمية) أو (الاستنماء) وقد تقرر ذالك في باب المضاربة و(القراض) [6].

الفرع الثاني: أنواع الاستثمار

يميّز المختصون بين الاستثمار التجاري والاستثمار الصناعي وبين الاستثمار الصناعي، وبين الاستثمار المباشر والاستثمار الغير مباشر، الاستثمار الأجنبي، الاستثمار المحلي والأشكال الجديدة للاستثمار.

أولا– الاستثمار التجاري والاستثمار الصناعي:

يعتمد الاستثمار التجاري أساسا على التصدير وهو بالتالي لا يتمثل في تحويل مركز الإنتاج الى البلد المستقبل، أما الصناعي فيعتمد على الموقع في البلد المستقبل، وهو بذلك يزيد من الطاقات الإنتاجية لذلك البلد.وعليه يمكن القول ان البلاد المصدرة للراسماليتفضل التجاري لأنه يخدم موازين مدفوعاتها عن طريق عقود التصدير المبرمة مع البلد المتلقي.

---

[1] المادة 04 من القانون 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة 1443هـ الموافق 24 يوليو 2022و يتعلق بالاستثمار، ج ر، عدد50.

[2] أنظر المادة05 من القانون 22-18، المرجع نفسه.

[3] السيد محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، دراسة مقارنة، ط1، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2009، ص07.

[4] القران الكريم، سورة الأنعام، الآية 99.

[5] القران الكريم، سورة الأنعام، الآية 141.

[6] السيد محمد الجوهري، مرجع سابق، ص 07.

أما الصناعي فتفضله البلاد المستقبلة لكونه يزيد من طاقاتها الانتاجية وتخشاه الدول المصدرة للرساميل باعتباره مرتبا للإعادة استيراد المواد المنتجة عن طريق ذلك الاستثمار ومشكلا بذلك منافسة للمنتجات المحلية[1].

ثانيا– الاستثمار المباشر والاستثمار غير المباشر:

1– الاستثمار المباشر:

وفي هذا النوع من الاستثمار يملك المستثمر الأجنبي حق الرقابة الكاملة أو شبه الكاملة على نشاطه الاستثماري.[2] بخلاف الاستثمار غير المباشر فإن المستثمر يبحث عن سلطة القرار الحقيقة والفعلية في تسيير المؤسسة.[3] كما وصفت بأنها "اتفاق مكتوب تلتزم بمقتضاه شركة أجنبية أو مشروع أجنبي بتقديم المساعدة الفنية والمالية بهدف المساهمة في انجاز خطط وطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المضيف الذي يلتزم بدوره بتقديم المقابل لهذه الشركة في صورة مالية أو عينية"[4].

2– الاستثمار غير المباشر:

في هذا النوع من الاستثمار، يساهم الأجنبي في ر أس مال المؤسسة دون ان يكون له أي نفوذ على ادارتها وتسييرها، وهذه المساهمة الجزئية في رأس مال المؤسسة تكون في شكل شراء أسهم او منح قروض على المدى المتوسط[5] او تمويل للمشروعات المزعم انشاءها من قبل الدولة[6].

ومنه تعريف الاستثمار الأجنبي غير مباشر بأنه "تلك الاستثمارات التي تتدفق داخل الدولة في شكل قروض مقدمة من افراد او هيئات اجنبية عامة او خاصة، او تأتي في شكل اكتتاب في الصكوك الصادرة عن تلك الدولة، أو في المشروعات التي تقوم بها سواء تم الاكتساب عن طريق السندات التي تحمل فائدة ثابتة عن طريق الأسهم بشرط الا يكون للأجانب الحق في الوصول على نسبة من الأسهم تخولهم حق إدارة المشروع"[7].

ثالثا– الاستثمار الأجنبي والاستثمار المحلي:

1– الاستثمارات الأجنبية: هي كل استخدام يجري من الخارج لموارد مالية يملكها بلد من البلدان، أو الاستثمار الذي يقوم به الافراد او الشركات او الهيئات التي تتمتع بالجنسية الأجنبية.

وعرف الاستثمار الأجنبي أيضا بأنه: "أسلوب توجيه جانب من أموال المشروع او خبرته التكنولوجية الى العمل في مناطق جغرافية خارج حدود دولته الاصلية".[8]

---

[1] قادري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 26.

[2] شيخة محمد غياث، مرجع سابق، ص 10.

[3] عيبوط محند وعلي، مرجع سابق، ص 149.

[4] جابر فهمي عمران، الاستثمارات الأجنبية في منظمة التجارة العالمية، دراسة مقارنة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2013، ص 384.

[5] عيبوط محند وعلي، مرجع سابق، ص 149.

[6] عبد الكريم أحمد أحمد الثلاياء، تنفيذ احكام المحكمين الأجنبية، (د ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص 168.

[7] عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، الطبعة (د ط)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007، ص 17.

[8] عبد الله عبد الكريم عبد الله، مرجع سابق، ص 20.

2- الاستثمار المحلي : الاستثمارات المحلية هي جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلية، بغض النظر عن المستعملة، مثل العقارات والاوراق المالية والذهب والمشروعات التجارية [1].

رابعا- الاشكال الجديدة للاستثمار (N.F.I)

هذا النوع من الاستثمارات ظهر في السبعينات ويشمل العديد من نشاطات المؤسسات الدولية، وما يميّزها عن باقي الاستثمارات، انها تسمح للمستثمر ممارسة رقابة فعلية على مؤسسة دون اكتساب الأغلبية في رأس مالها الاجتماعي ومن بين هذه الاستثمارات نذكر: عقود التسيير وعقود المساعدة للتقنية والرخصة [2].

المطلب الثاني: مفهوم الأملاك الخاصة للدولة

في هذا المطلب سنقوم بدراسة الأملاك الخاصة للدولة من خلال تعريفها وتمييزها عن الأملاك الوطنية العامة في (الفرع الأول)، ومن ثم تبيان أهم خصائص هذه الأملاكفي (الفرع الثاني)، وأنواعها في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الأملاك الخاصة للدولة وتمييزها عن الأملاك الوطنية العامة

هناك عدة تعريفات فيما يخص الأملاك الوطنية المقسمة إلى أملاك عامة وخاصة هذه الأخيرة التي سنقوم بتوضيحها من خلال:

أولا- تعريف الأملاك الخاصة للدولة:

1- التعريف القانوني:

نصت المادة 03 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية"...تشمل الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في المادة 02 والتي لا تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"[3].

حسب نص هذه المادة فإن الأملاك الخاصة للدولة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ولكن هناك بعض الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة مالية وتخص المرافق العامة حيث نصت المواد 17-18-19 من القانون 90-30 تعداد هذه الأملاك التابعة للدولة، الولاية والبلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص[4].

كما تعتبر الأملاك الوطنية غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية والاقتصادية، وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.

---

[1] محمد سارة، مرجع سابق، ص 16.

[2] عيبوط محند وعلي، مرجع سابق، ص 151.

[3] المادة 03 من القانون 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، سنة 1990

[4] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، 2008.

2- التعريف الفقهي:

سنتناول مفهوم الأملاك الخاصة للدولة ومشتملاتها وهذا طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية90-30 وذلك كما يلي:

الأملاك الخاصة للدولة هي كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية وذلك حسب المادة 03 من القانون 90-30. [1]

من خلال هذا التعريف نستنتج ما يلي:

- هي أملاك مملوكة للدولة ملكية خاصة.
- الأملاك الخاصة للدولة هي أملاك ملكية للاستغلال.
- المهمة المنوطة بالأملاك الخاصة للدولة لها مهمة اقتصادية محضة لا علاقة لها مع النفع العام أو المرفق العام.
- النظام القانوني للأملاك الخاصة للدولة هو نظام القانون الخاص وإذا كانت القاعدة العامة في الأملاك الخاصة للدولة هي خضوعها لأحكام القانون الخاص، فهذا لا يمنع أنها تستمد العديد من قواعد القانون العام خاصة ما يتصل منها بقواعد الحماية الاستثنائية المتمثلة اساسا في عدم جواز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها وحمايتها الجنائية.

وقد عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري "أن الأشياء الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى وهي الأشياء العامة ذاتها يمكن أن تحول إلى أشياء خاصة بانتماء تخصيصها للمنفعة العامة على المقرر في القانون وحق الدولة في الأشياء هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية، وتخضع هذه الأشياء بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد"[2].

ويرى الفقيه **ديكروك** بأن الميزة من تميز الأملاك الخاصة للدولة تكمن في طبيعة المال ذاته ما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام. مع العلم أن الفقيه **برتلمي** يتوافق مع الفقيه **ديكروك** في اعتبار المال غير قابل للملكية الخاصة لكن تأصيل نظريته مستمدة من المنطق والاستدلال العقلي وحده لا إلى نصوص القانون المدني.

ثانيا- تمييزها عن الأملاك الوطنية العامة:

يعتبر تمييز الأملاك الوطنية أهمية كبيرة جدا ويظهر ذلك من خلال اختلاف القوانين التي تخضع لها، حيث أن كل نوع من هذه الأملاك يخضع إلى حكم وقاعدة قانونية خاصة إذ تخضع الأملاك الخاصة إلى القانون الخاص، وفي حالة حصول نزاع هذه الاملاك فإن القضاء العادي هو الذي ينظر في هذا النزاع، أما بالنسبة للأملاك العامة فهو يخضع للقانون العام ويحقق النفع العام.[3]

لقد أخذ المشرع الجزائري بمعيار التخصيص والمنفعة العامة حيث يعتبر أموالا عامة إذا توافرت فيها شرطان وهما:

1-أن تكون هذه الأموال مملوكة للدولة أو لأحد أشخاص القانون العام مثل الولاية، البلدية ...

---

[1] المادة 03 من القانون 90-30، مرجع سابق.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة العربية، بيروت، 1967، ص 180.

[3] نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 104

2-أن تخصص هاته الأموال للمنفعة العامة، ويكون ذلك باستعمال الجمهور لهذه الأموال وإما بتخصيصها لخدمة مرفق عام، ونجد هذا المعيار منصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: خصائص الاملاك الخاصة للدولة

أولا- تخضع الأملاك الخاصة للدولة لأحكام القانون الخاص:

خلال المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، فإن الأملاك الوطنية غير الأملاك الوطنية الأملاك الوطنية العمومية أي الخاصة، فإنها تسعى إلى إقرار أهداف وحاجيات امتلاكية ومالية. [1]وذلك لكونها موجهة لجلب ايرادات الدولة والجماعات المحلية وأصبحت تحقق أيضا أغراض المنفعة العامة، أي أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة كسير المرافق العامة وغيرها.من هذا يمكن استخلاص أن الأملاك الخاصة للدولة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

ثانيا- إدخال الأموال ضمن الأملاك الخاصة للدولة:

نص قانون الأملاك الوطنية على أن دمج الأموال ضمن الأملاك الخاصة للدولة يكون إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة، وذلك حسب طرق القانون العام أو القانون الخاص بالمقابل او بالمجان.[2]

ومن طرق القانون الخاص نجد: التبرعات، الهبات والوصايا.

أما طرق القانون العام نجد: امتلاك التركات التي لا وارث لها، الحطام والكنوز ذات القيمة الأثرية، الأموال التي لا صاحب لها، ومن الطرق الاستثنائية المدرجة ضمن طرق القانون العام هو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكن لا يمكن للإدارة أن تلجأ لهذا الإجراء إلا بعد استنفاذ كل الطرق الرضائية مع الملاك.[3]

حيث تهدف الطرق الرضائية (اقتناء، تبادل) خاصة إلى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة (لأن تحقيق فائدة أشخاص معينين لا يمكن حصره في المنفعة العامة).

الفرع الثالث: أنواع الأملاك الخاصة للدولة

يتم حصر الأملاك الخاصة للدولة إلى أملاك تابعة للدولة والولاية والبلدية حسب القانون90-30 المتعلق بتحديد الأملاك العقارية الى:

-العقارات مختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.

-الأملاك الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية كحق الانتفاع والاستغلال وحق السكن ...إلخ.

-جميع المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

-الأملاك العقارية التي تم إلغائها من الاملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها، أي لم تعد من تصنيفات الأملاك العامة.

---

[1] المادة 03 من القانون 90-30 مرجع سابق

[2] عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق.

[3] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر 2014، ص 117-118

أولا– الأملاك الخاصة للدولة:

–جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العامة التي تمتلكها الدولة وخصصتها كمرافق عمومية أو هيئات إدارية بغض النظر عن استغلالها المالي.

–كذلك جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك العامة التي آلت إلى الدولة إما عن طريق الاقتناء الطبيعي أو القانوني من مصالحها او هيئاتها الإدارية إما عن طريق الامتلاك أو الإنجاز وبقيت ملكا لها.

–الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والاملاك الشاغرة والكنوز الواقعة في جوف الأرض. [1]

–العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري.

–الأملاك العقارية المحجوزة أو المصادرة واكتسبتها الدولة.

ثانيا– الأملاك الخاصة للدولة التابعة للولاية:

تشمل الأملاك الخاصة للدولة التابعة للولاية خصوصا على ما يلي:

–جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.

–المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها او انجزتها بأموالها الخاصة.

–الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.

–الامتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.

–الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

–الاملاك الناتجة عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.

–الأملاك التي ألغى تصنيفها من الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.

–الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي. [2]

ثالثا– الأملاك الخاصة للدولة التابعة للبلدية:

وتضم هذه الأملاك البنايات غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية للبلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية والمحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها التي أنجزتها البلدية وأموالها الخاصة.

–الأراضي الجرداء غير المخصصة والتي تمتلكها الدولة.

–الأراضي العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية بقوة القانون أو بطبيعته.

---

[1] المواد 17–18 من القانون 90–30، مرجع سابق.

[2] المادة 19 من القانون 90–30، مرجع سابق.

-العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني او التجاري او الحرفي التي نقلت ملكيتها بقوة القانون.

-المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.

-الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

-الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون.[1]

المبحث الثاني: الضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

لدراسة هذا الموضوع المتعلق بالضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة، وجب علينا توضيح المبادئ الاساسية للاستثمار (المطلب الأول)، ثمتبياناالمؤسسات المختصة بالاستثمار في الاملاك الخاصة للدولة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المبادئ الأساسية للاستثمار

ما يميز قانون الاستثمار الصادر بموجب القانون رقم 22 – 18 هو توضيحه للمبادئ الكبرى للاستثمار من حيث شرح احداهما واضافة مبدأ اخر وإبقاء الأخرى المعروفة سابقا في القوانين السابقة ،ولأول مرة يخصص المشرع الجزائري مادة في قانون الاستثمار تتضمن مبادئ الاستثمار وهي نص المادة الثالثة حيث تضمنت الفقرة الأولى من هذه المادة توضيح مبدأ حرية الاستثمار والتي سنعالجها في الفرع الاول وتضمنت الفقرة الثانية منها النص للمرة الأولى على مبدأ المساواة والشفافية وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مبدأ حرية الاستثمار

يعد هذا الاعتراف بمبدأ حرية الاستثمار من أهم الحوافز التي يبحث عنها المستثمر قبل اتخاذ قرار استثمار أمواله من عدمه في بلد معين،[2] ونظرا لأهمية هذا المبدأ فقد تم تكريسه في التعديل الدستور 2022 في مادته 61: "حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة وتمارس في إطار القانون"[3] وهو نفس المبدأ الذي نصت عليه المادة 03 من القانون 22-18 "كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبي مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار وهو حر في اختيار استثماره" [4] وفي نفس الضمانة التي نص عليها المشرع في قانون 16-09 في المادة 03.

---

[1] المادة 20 من القانون 90-30، مرجع سابق.

[2] بن عبيد سهام، دور القانون22-18 المتعلق بالاستثمار في تحسين مناخ الاستثمارفي الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع العدد الأول (2023) ، ص ص:521، 540) ص 523.

[3] الدستور الجزائري، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 82 المؤرخ في 2020/12/30.

[4] القانون رقم 22-18، المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 يتعلق بالاستثمار الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخ في 25 يوليو 2022.

انطلاقا من هذا النص نجد أن المشرع الجزائري كرس بوضوح مكانة مبدأ حرية الاستثمار ويظهر جليا تكريس هذه المكانة من خلال جوانب عدة منها تبني مبدأ المساواة في المعاملة، والتخلي على آلية الاعتماد المسبق التي تعتبر من أهم القيود التي تجعل المستثمرين ينفرون من الاستثمار في الدول التي تكرس مثل هذه الآليات لأن الإقرار بمثل هذه الآلية يتنافى مع حرية الاستثمار.[1]

الفرع الثاني: مبدأ المساواة والشفافية

يعد مبدأ الشفافية والمساواة من بين أهم المبادئ التي كرسها قانون الاستثمار الجديد 22-18. من أجل تحرير الاستثمار وتشجيع المستثمرين على الاستثمار في الجزائر.

أولا–مبدا المساواة:

يقصد بمبدأ المساواة تمكين المستثمر من الاستفادة من كل الاستثمارات المنصوص عليها قانونا سواء كان المستثمر وطنيا أو أجنبيا دون تمييز،[2] كذلك تم النص عليه بموجب الامر 01-03 حيث نص على أنه " يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون... مع دولهم الأصلية رعاياها" [3].

ولقد عزز قانون الاستثمار الجديد مبدأ المساواة في التعامل مع الاستثمارات الأجنبية والوطنية على حد سواء مهما كانت جنسية المستثمر وطبيعة الاستثمارات المنجزة[4] ، وذلك بموجب المادة 03 من هذا القانون جاء نصها:" يرسخ هذا القانون المبادئ الاتية:

–حرية الاستثمار... المعمول بها.

–الشفافية والمساواة في التعامل مع الامتيازات" [5].

---

[1] عجة الجيلاني، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، الأنظمة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص584، 586.

[2] لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التدليس الى التعزيز، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد 15، عدد 03، جويلية 2023، السنة الخامسة عشر.

كما قد تم النص على هذا المبدأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 الملغى الذي جاء فيه:" يحظى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون والأجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون من حيث الحقوق والالتزامات فيما يتصل بالاستثمار.ويحظى جميع الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بنفس المعاملة مع الاحتفاظ بأحكام الاتفاقيات المبرمة بين الدولة الجزائرية والدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها". راجع بخصوص ذلك المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993، ملغى.

[3] . أنظر المادة 14 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق.

وفي نفس السياق، تم النص على هذا المبدأ بموجب القانون رقم 16-09، وكذلك بموجب المادة 21 منه جاء نصها:" مع مراعات أحكام الاتفاقيات الدولية... مرتبطة باستثماراتهم" . راجع المادة 21، من القانون 16-09، المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 46، الصادر في 03 أوت 2016، ملغى.

[4] لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 177.

[5] أنظر المادة 03 من القانون 22-18، مرجع سابق.

ثانيا–مبدأ الشفافية

ذهب تقرير التنمية في العالم لعام 1997 الى ضرورة زيادة قدرات الأجهزة المؤسسية للدولة عن طريق توفير أكبر عدد من المعلومات والشفافية بما يؤدي الى الكشف عن الحقائق وإتاحة الحوار ومنه تحقيق المصلحة العامة. أي الربط بين الشفافية وتوفير المعلومات، وينتهي جانب من الفقه الى أن مضمون الشفافية ينصب على:

1 –الالتزام بتزويد المواطنين وأصحاب المصلحة بالبيانات والمعلومات والأنظمة والتشريعات.

2 –حق المواطنين وأصحاب المصلحة في الوصول والاطلاع على اجتماعات ومداولات القطاعات الحكومية.

3 –معرفة ما يدور في الأماكن والمرافق العامة.

4 –وجوب تسبيب القرارات الإدارية (توضيح سبب اتخاذها).

5 –معرفة عناصر الذمة المالية لكبار المسؤولين.

6 –معرفة طرق واليات المساءلة ومواعيد الطعن (واجب النصيحة والإرشاد والمساعدة).

7 –المشاركة في إدارة الشؤون العامة رغم السياسات والأنظمة والتشريعات واتخاذ القرارات[1].

أما في مجال الاستثمار، يقصد به تمكين المستثمرين بغض النظر عن مركزهم القانوني من حق الوصول على كل المعلومات الخاصة بطريقة ممارسة نشاطهم من قبل الهيئات المشرفة على مرافقة ومتابعة المشاريع الاستثمارية وحتى تلك المتدخلة في عمليات الاستثمار سواء بالنسبة لإدارة الضرائب أو إدارة الجمارك أو البنوك أو المؤسسات المالية وغيرها[2].

ويمكن التأكيد على اهتمام المشرع الجزائري من مبدأ الشفافية من خلال نصوص المواد الأخرى من القانون رقم 22-18 التي تنص صراحة على وضع كافة المعلومات تحت تصرف المستثمر نذكر منها وعلى سبيل المثال المعلومات الخاصة بالعقار من خلال اتباع الرقمنة كأسلوب للحصول على المعلومات وبأكثر شفافية تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة06 [3].

كما ان المادة 18 من الفقرة الثانية [4] من القانون نفسه تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بضرورة اعلام رجال الأعمال وهو يقصد المستثمرين ومرافقتهم عبر المنصات الرقمية في كافة الإجراءات الخاصة بنشاطهم الاستثماري.

وأيضا نلاحظ أيضا تطبيق أحكام الشفافية في مجال الاستثمار من خلال النصوص التنظيمية المطبقة للقانون 22-18 منها أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الخاصة بتنظيم الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار [5].

---

[1] عصام أحمد البهجى، الالتزام بالشفافية والافصاح في عقود الاستثمار والاستهلاك والعلاج الطبي، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، أغسطس2013، ص 20.

[2] الكاهنة أرزيل، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 17، العدد 02، السنة 2022، ص 53.

[3] المادة 06 من القانون 22-18، مرجع سابق.

[4] المادة 18، من نفس القانون.

[5] المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022 المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

المطلب الثاني: المؤسسات المختصة بالاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

في إطار عملية اصلاح النظام المؤسساتي بما يتناسب والأوضاع المستجدة والسياسية الجديدة للدولة الجزائرية في مجال الاستثمار، ورغبة في احداث نقلة نوعية، تم استحداث جهازين اداريين على المستوى الوطني أو المركزي يتعلق الأول بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(A.A.P.I) وهو ما سنعالجه في الفرع الاول ، أما الثاني فيتعلق بالمجلس الوطني للاستثمار (C.N.I) الذي سيكون محل دراسة الفرع الثاني[1].

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (A.A.P.I)

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، نصت على تعريف الوكالة بقولها:" الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المنشاة بموجب المادة 06 من الأمر 01-03. مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص الوكالة، وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات [2].

مع ظهور القانون 16-09 الذي أنهى أحكام الأمر 01-03 ماعدا المواد 18،06 و20 منه وعليه أبقى على المادة 06 المعدلة التي أنشأت على أساسها الوكالة حيث اعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي [3]، ويكون مقرها بمدينة الجزائر، وللوكالة هياكل غير مركزية على المستوى المحلي [4]، وتكلف بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية لنفس الأمر الذي أبقت عليه المادة 2 من المرسوم 22-295 مع تغيير تسميتها الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

نصت المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، إن الوكالة يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية، ويسيرها مدير عام يساعده امين عام كما يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بقرار مشترك بين الوزير الوصي ووزير المالية، والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ويصادق على النظام الداخلي مجلس الإدارة بناء على اقتراح من المدير العام للوكالة [5].

---

[1] حيتم هبة، الآليات القانونية لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2021، ص 435.

[2] أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 02 (الجزائر)، المجلد 05، عدد 02، ص 101.

[3] المادة الأولى الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن لصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

[4] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 17-100، المؤرخ في 05 مارس 2017، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، ج ر، عدد 16.

[5] المادة 05، من المرسوم التنفيذي 22-298، السابق الذكر.

أولا – مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-298 تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، فإن الوكالة تكلف بمهام تشمل عدة مجالات هي:

- مجال الاعلام.
- مجال التسهيل.
- مجال ترقية الاستثمار.
- مجال مرافقة المستثمر.
- مجال تسيير الامتيازات.
- مجال المتابعة [1].

ثانيا– أجهزة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-295، أن الوكالة يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية، ويسيرها مدير عام يساعده امين عام، كما يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بقرار مشترك بين الوزير الوصي ووزير المالية. والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ويصادق على النظام الداخلي مجلس الإدارة بناء على اقتراح من المدير العام للوكالة[2].

1– مجلس الإدارة:

يتشكل مجلس إدارة الوكالة حسب ما جاء في المادة 7 تحت الفصل الأول بعنوان مجلس الإدارة من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 من:

- ممثل الوزير الأول، رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار.
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل بنك الجزائر [3].

كما يتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة.

وبحسب المادة 8 من نفس المرسوم فإنه يتم:

---

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة 05، من نفس المرسوم.

[3] أنظر المادة 07، من نفس المرسوم.

- تعيين أعضاء مجلس الإدارة لدى الوكالة من طرف السلطة الوصية وذلك بقرار لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح من السلطات المنتمون لها.

- يجب ان يكون أعضاء مجلس الإدارة ذوي رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل.

- كما تنتهي عهدة الأعضاء المعنيين بسبب وظيفتهم بانتهاء هذه الوظيفة وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الاشكال نفسها، ويستخلفه العضو الجديد المعين حتى انتهاء العهدة [1].

كما تتخذ القرارات بالمجلس، الذي يجتمع في دورتين عاديتين في السنة حسب المادة 09، بناء على استدعاء من رئيسه [2].

قد يجتمع المجلس في دورات غير عادية بناء على استدعاء رئيسه او بناء على اقتراح ثلثي (3/2) أعضائه [3]، وترسل هذه الاستدعاءات قبل خمسة عشر يوم (15) على الأقل من تاريخ الاجتماع. غير ان هذا الاجل يمكن ان يتقلص في الدورات غير العادية شرط ان لا يقل عن ثمانية (08) أيام [4].

مداولات المجلس لا تكون صحيحة الا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد استدعاء ثان، وتصح مداولاته حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين [5].

كما يتخذ مجلس الإدارة قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا [6].

يترتب على مداولات مجلس الإدارة تحرير محاضر مسجلة في دفتر خاص يوقعها رئيس مجلس الإدارة، كما تبلغ المحاضر لجميع أعضاء مجلس الإدارة وللسلطة الوصية خلال (15) يوما التي تلي المداولات [7].

وتكون هذه المداولات على الخصوص فيما يأتي:

- مشروع نظامها الداخلي.

-المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة.

- المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة.

- مشروع ميزانية الوكالة.

- قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية.

---

[1] أنظر المادة 08، من المرسوم التنفيذي 22-298.

[2] أنظر المادة 09، من نفس المرسوم.

[3] أنظر المادة 09، الفقرة الثانية، من نفس المرسوم.

[4] أنظر المادة 09، الفقرة الثالثة والرابعة، من نفس المرسوم.

[5] أنظر المادة 10، الفقرة الأولى، من نفس المرسوم.

[6] أنظر المادة 10، الفقرة الثانية، من نفس المرسوم.

[7] أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 22-298.

-أي مسألة يقوم المدير العام للوكالة بعرضها عليه [1].

2- المدير العام:

المدير العام هو المسؤول عن سير الوكالة في إطار احكام هذا المرسوم والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات.

كما انه يمارس إدارة جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها امام القضاء في اعمال الحياة المدنية.

يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويعين في كل مناصب العمل التي لم تقرر طريقة أخرى للتعيين فيها.

كما يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة [2].

يعد المدير العام تقرير كل ستة (06) أشهر حول جميع أعمال الوكالة. ويرسله الى السلطة الوصية ومجلس الإدارة.

كما ينسق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالاتصال مع الممثليات الدبلوماسية والقنصلية، تقريرا كل ستة (06) أشهر يوجه الى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار.

وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة [3].

المدير العام هو الأمر بالصرف لميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

ويقوم بهذه الصفة بما يأتي:

أ -يعد مشاريع ميزانية الوكالة.

ب -يبرم كل الصفقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة.

ت -يمكنه تفويض امضائه في حدود صلاحياته [4].

للمدير العام صلاحية تشكيل أي مجموعة عمل او تفكير قد يكون انشاءها ضروريا لتحسين وتعزيز نشاط الوكالة.

كما يمكنه أن يستعين عند الحاجة، بعد استشارة مجلس إدارة الوكالة بختمات مستشارين وخبراء وفقا للتنظيم المعمول به.

ويتخذ جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبابيك الوحيدة والتي سنتطرق لها في الفرع الموالي [5].

يساعد المدير العام في تسيير الوكالة وامين عام، كما يساعده في ممارسة مهام الوكالة ومديرو دراسات ومديرون، نواب مديرين ورؤساء دراسات [6].

---

[1] أنظر المادة 12 من نفس المرسوم.

[2] أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.

[3] انظر المادة 14 من نفس المرسوم.

[4] نظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.

[5] نظر المادة 16 من نفس المرسوم.

[6] نظر المادة 17 من نفس المرسوم.

3-الهياكل الوطنية والمحلية للوكالة (A.A.P.I)

بحسب الفصل الثالث من نفس المرسوم بعنوان الشبابيك الوحيدة تم استحداث بحسب المادة 18 الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، كما تنشأ الشبابيك الوحيدة مركزية بحيث يتمتع الأول باختصاص وطني في حين تتمتع باختصاص محلي [1].

أ-أنواع الشبابيك الوحيدة: هي هياكل جد مهمة لعمل الوكالة لجذب الاستثمارات فهي وسيلة الاتصال المباشرة بين المستثمر والدولة، وقد أسهب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 في تنظيمها من خلال تبيان أنواعها، وكذا ممثليها ومهامها، وهو ما سيتم التطرق اليه تباعا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها على أنه:

"تنشأ لدى الوكالة شبابيك وحيدة على النحو الاتي:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني.

تتمتع الشبابيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ..."[2]

بناء على هذا النص، فإن للوكالة نوعان من الشبابيك:

أ – 1- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:

وهو الشباك الأهم على الاطلاق، فمن ناحية الاختصاص الإقليمي مجال عمله وطني ومن الناحية الموضوعية فهو شباك يختص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ولا يخف على أهمية ذلك على الاقتصاد الوطني على الأقل فيما يتعلق بتوفير العملة الصعبة وخلق مناصب شغل واثراء الخزينة العمومية بمختلف الضرائب والرسوم المفروضة على المستثمرين.

جدير بالبيان أن هذا الشباك قد تم تدشينه من قبل الوزير الأول السيد أيمن بن عبد الرحمان يوم الخميس 20 أكتوبر 2022 فيما دشن كذلك مقر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالدار البيضاء بالجزائر العاصمة.

أ – 2 – الشبابيك الوحيدة اللامركزية:

اختصاصها محلي، أما اختصاصها الموضوعي فهو تلك الاستثمارات التي تخرج عن اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ليس لها مقرات محددة قانونا، بل توضع من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحسب الحاجة، حيث نصت الفقرة الأخيرة من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على أنه:

---

[1] نظر المادة 18 من نفس المرسوم.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 22-298، سبق ذكره.

"...توضع الشبابيك الوحيدة من طرف الوكالة، عند الحاجة، بناء على اقتراح من المدير العام، بعد رأي مجلس الإدارة وموافقة السلطة الوصية".

ب- أعضاء وممثلي الشبابيك الوحيدة:

بناء على المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 فان الشباك الوحيد، يجمع بين الأعوان، المصالح والإدارات التالية:

- أعوان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- إدارة الضرائب.
- إدارة الجمارك.
- المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئة.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغي الأجراء.
- إضافة لكل ممثل عن إدارة أو هيئة ذات الصلة بالاستثمار غير الحاجة.

توضع الشبابيك الوحيدة، سواء الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات أو الشبابيك المركزية، تحت سلطة مديريها والذين لهم حق ممارسة السلطة السلمية على جميع الأعوان التابعين بشكل مباشر للوكالة والسلطة الوظيفية على الباقي منهم.[1]

ج- دور الشبابيك الوحيدة:

حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مهام الشبابيك الوحيدة عموما، بينما تطرقت المادة 26 منه بالتفصيل لدور كل ممثل عن هيئة أو إدارة من التشكيلة الموضحة أنفا.

بالنسبة لمهام الشبابيك الوحيدة عموما فتتمثل فيما يلي:

- استقبال المستثمر.
- تسجيل الاستثمارات.
- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سبق ذكره.

أما مهام كل هيئة أو إدارة أساسية في تشكيلة هذه الشبابيك فهي كالاتي:

بالنسبة لممثل الوكالة يقوم ب:

- تسجيل الاستثمارات وتبليغها، بما فيها طلبات تعديل شهادة التسجيل.
- معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار.
- تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وبإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- التأشير، خلال الجلسة، على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الاقتضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.
- ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه.
- الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا.
- مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه، بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب.
- تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

بالنسبة لممثل إدارة الضرائب:

- اعداد شهادة الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا.
- اعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا.
- توجيه اعذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار و/أو اعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال.
- اعداد كل ستة (06) أشهر كشفا للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة[1].

بالنسبة لممثل إدارة الجمارك:

يكلف ممثل إدارة الجمارك عل الخصوص، بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثماره واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتنات في ظل شروط تفضيلية.

بالنسبة لممثل المركز الوطني للسجل التجاري:

يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم على الفور، شهادة عدم سبق التسمية وبمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري.

[1] المادة 24 من نفس المرسوم.

بالنسبة لممثل مصالح التعمير:

يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء، والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء ويستلم الملفات التي لها علاقة بصلاحيته ويتولى متابعتها حتى انتهائها.

بالنسبة لممثل مصالح البيئة:

يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة، ويستلم الملفات التي لها علاقة بصلاحيته ويتولى متابعتها حتى الانتهاء.

بالنسبة لممثلي المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل:

يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل، وتسليم في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما يكلفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة.

بالنسبة لممثلي هيئات الضمان الاجتماعي:

يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي، بتسليم، على الفور، شهادات المستخدم وتغير عدد المستخدمين والتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصها.

بالنسبة لممثلي الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار:

يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى ادارتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار.

بالنسبة لممثلي المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري:

يجمع ممثلو المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة، كل فيما يخصه، الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص مع ضمان احالتها الى الهياكل المعنية ومتابعة معالجتها الى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها [1].

ثالثا– المنصة الرقمية للمستثمر:

استحدث المشرع الجزائري هذه الآلية بموجب القانون 22-18 في إطار عصرنة ورقمنة قطاع الاستثمار حيث ذكرت مادة 23 منه على أنه "تنشأ–منصة رقمية للمستثمر–" أما تعريفها فهي "أداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها".

هذا ويستند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث تسمح هذه المنصة بتوفير كل المعلومات مع الهيئات والإدارات ذلك بأن تكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات ذات العلاقة مع عملية الاستثمار.

[1] المادة 26 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.

وجاءت تحت الباب الرابع من المادة 27 و28، حيث يعتبر هذا الجهاز جديدا يهدف الى إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت ومن بين أهداف هذه المنصة ما يلي:

- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات.
- الإسراع في عملية معالجة ملفات الاستثمار.
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- التكفل بعملية انشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأحوال وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر اتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين المصالح الإدارية المعنية بفعل الاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية [1].

رابعا– لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمارات:

لم يتطرق الأمر 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001. والمتعلق بتطوير الاستثمار قبل تعديل سنة 2006، الى لجنة الطعن كجهة مختصة في استقبال طعون المستثمرين، واكتفى بفتح مجال الطعن للمستثمر أمام الجهة الوصية على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في حالة عدم الرد على طلب المزايا في الأجل المحدد قانونا، أو في حالة الاعتراض على قراراتها[2].

تدارك المشرع هذا الأمر وحرصا منه على ضمان أكبر قدر من الحماية والشفافية في الأمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المعدل والمتمم للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار[3]، حيث أضاف المادة (7 مكرر) وأجاز على أثرها حق الطعن للمستثمر الذي يرى أنه غبن بشأن الاستفادة من مزايا الإدارة أو الهيئة المكلفة بتنفيذ الأمر 01-03 المعدل والمتمم أمام جهة جديدة تهتم بهذه الطعون. وهي لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وأحال تشكيلها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم، حيث صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 06-375 بتاريخ 09 أكتوبر 2006 المتضمن لتشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها [4].

---

[1] انظر المادة 18 من نفس المرسوم.

[2] انظر المادة 07 من الامر 01-03، مرجع سابق.

[3] الامر رقم 06-08، مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 يعدل ويتمم الامر رقم 01-03 مؤرخ في اول جمادى الثانية عام 1422، الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد47، سنة 2006.

[4] مرسوم تنفيذي 06-357، مؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 07 أكتوبر سنة 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، 11اكتوبر، سنة 2006.

كما نجد أن المشرع في القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار ولا سيما المادة 11 منه، أبقى على حق المستثمر الذي يرى أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ القانون 16-09 بشأن الاستفادة من المزايا وهذا دون المساس بحقه في اللجوء الى الجهة القضائية المختصة، الطعن أمام لجنة الطعن، حدد تشكيلها وتنظيمها وسيرها [1]، المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 ماي 2019، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها[2].

ثم جاء القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار بموجبها اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، [3] والذي حدد تشكيلة وسير المرسوم الرئاسي رقم 22-296.

حيث حددت المادة 2 من المرسوم الرئاسي 22-296 مهام اللجنة التي كلفت بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يرو أنهم غبنوا في إطار تطبيق أحكام القانون 22-18[4] ترفع هذه الأجنة بحسب المادة 14 من ذات المرسوم تقرير كل 06 أشهر الى رئيس الجمهورية عن نشاطها وعلى المشاكل المذكورة التي تواجهها الاستثمارات.[5]

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار (C.N.I)

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات[6] بناء على المواد 18،19،20 من الأمر 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم. الباب الرابع تحت عنوان" أجهزة الاستثمار" الفصل الأول المجلس الوطني للاستثمار، والذي تم تعديله بمقتضى الأمر 06-08 المؤرخ في 05 يوليو 2006، والذي بموجبه الغاء المادتين 19 و 20 وأحال مهام المجلس الى المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، هذا الأخير الذي لم يعدل بموجب المراسيم التنفيذية التي تلت القانون 16-09 الخاص بترقية الاستثمار.

وبناء على المادة 37 من القانون 16-09 التي ألغت أحكام الأمر 01-03 باستثناء المواد 6-18-22، وعليه تبقى المادة18 من الأمر 01-03 والتي أنشأ بموجبها المجلس الوطني للاستثمار سارية المفعول، والتي عدلت بموجب المادة 12 من

[1] أنظر المادة 11 من القانون 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 13-166، مؤرخ في 24 رمضان عام 1440 الموافق 29 ماي 2019، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 37، 09 يونيو سنة 2019.

[3] القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق.

[4] المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المؤرخ في 07 صفر 1444 الموافق 04 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 60، سنة 2022.

[5] أنظر المادة 04 من القانون 22-18، سنة 2022.

[6] أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 16 رمضان عام 1427، الموافق 09 أكتوبر سنة 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر، العدد 64، 11 أكتوبر 2006.

الأمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المعدل والمتمم للأمر 01-03، ووضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة.[1](الوزير الأول) حسب الدلالة.

ونفس الشيء فقد أبقى المشرع في القانون الجديد رقم18-22 حسب المادة 17 منه على سريان المادة 18 من الأمر 01-03، كما أوكل سلطة المجلس الى الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-297.[2]

أولا- صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار:

أبقت المادة 38 من القانون 09-16 النصوص التنظيمية للأمر 01-03، سارية الى غاية صدور نصوص تنظيمية أخرى وعليه بقي المرسوم التنفيذي 06-355، الخاص بصلاحيات وتشكيل وسير المجلس ساريا، الى غاية ظهور القانون 18-22 والمرسوم التنفيذي رقم22-237 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 المحدد لتشكيلة المجلس وسيره وحسب المادة الثانية منه فان المجلس يسهر على ترقية أو تطوير الاستثمار وبهذه الصفة يقوم المجلس بما يأتي:

- يقترح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار ويسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها، والتي كانت سابقا وتقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياته.[3]
- يعد المجلس تقريرا تقييميا سنويا يرفع الى رئيس الجمهورية.

ثانيا- تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار.

بالعودة الى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 السالف الذكر نجد أن المجلس الوطني للاستثمار يتشكل من عدة أعضاء بينهم أعضاء دائمون وأعضاء مشاركون.

1-الأعضاء الدائمون:

يتمثل الأعضاء الدائمون في وزارة مختلف القطاعات ذات الصلة بالاستثمار، وقد حددتهم المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره على النحو التالي:

- الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- الوزير المكلف بالمالية.

---

[1] انظر المادة 02، من نفس المرسوم.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 22-297، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 60، صادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

[3] يشير مصطلح استراتيجية الاستثمار الى مجموعة من المبادئ المصممة بمساعدة المستثمر على تحقيق أهدافه المالية والاستثمارية، وهناك من يصنفها الى استراتيجية هجومية واستراتيجية دفاعية. راجع بخصوص ذلك الموقع الالكتروني الاتي:

-https://motaber.com/investment.strategy.

- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- الوزير المكلف بالصناعة.
- الوزير المكلف بالسياحة.
- الوزير المكلف بالتجارة.
- الوزير المكلف بالعمل والتشغيل.
- الوزير المكلف بالبيئة.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة [1].

2-الأعضاء المشاركون:

يضاف الى الأعضاء الدائمين المذكورين في المادة 03 السالفة الذكر مجموعة من الأعضاء الآخرين، لكن يشاركون كملاحظين في اجتماعات المجلس وهم:

- وزير أو وزراء القطاع المعني.
- رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- كما يمكن الاستعانة عند الحاجة بكل شخص له كفاءة في مجال الاستثمار [2].

يلاحظ استنادا لما سبق أنه يمكن اعتبارا المجلس الوطني للاستثمار كمجلس حكومة مصغر، بحيث يتضمن تشكيلة موسعة تتمثل في الوزير الأول يترأسها عشرة (10) وزراء دائمين.

كما يمكن إضافة وزير، أو وزراء القطاع المعني بالاجتماع، وهنا تجدر بنا الإشادة بتفطن السلطة التنفيذية لإمكانية تغيير التسميات التي تطلق على الوزارات، وذلك باستعمال عبارة **"الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة"** وكذا عبارة **"الوزير المكلف بـ"** [3].

---

[1] أنظر المادة 03 من القانون22-297، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 03 من نفس المرسوم.

[3] بن هلال نذير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعلية القاعدة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 05، العدد 02، سنة 2021، ص 43.

خلاصة الفصل الأول:

بالرغم من اصدار العديد من القوانين المتعلقة بالاستثمار، إلا أنها انعكستبأساليب متناقضة على الوضع التنموي وجعلت الجزائر تبقى رهينة في الجانب الاقتصادي لقطاع المحروقات، مما دعإلى انتهاج سياسة تشريعية جادة في تحفيز الاستثمارات من أجل تحقيق أهداف تنموية وذلك من خلال منح عدة ضمانات ومزايا واسعة، كما عرفنا أن الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة للدولة هذه الأخيرة لم يكن لها تعريف جلي وواضح على عكس الأملاك العمومية التي عرفتها المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30، ومن أبرز الخصائص التي تميز هذا النوع من الأملاك الخاصة للدولة هو عدم القابلية للحجز ولا للتقادم، باستثناء المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي أجاز التصرف فيها خلافا للأملاك الوطنية العامة.

ومن خلال دراستنا المقارنة للضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة يمكن أن نستخلص أن للاستثمار مبدئان رئيسيان وهما مبدأ حرية الاستثمار ومبدأ الشفافية، وأن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، مهمتها تسهيل وترقية الاستثمار، وقد حافظ قانون الاستثمار الجديد 22-18 على وجود هذه الوكالة ضمن الاطار المؤسساتي لهياكل الاستثمار مع تغيير اسمها من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ولهذه الوكالة أجهزة تقوم على تسييرها مثل مجلس الإدارة، بالإضافة الى الشباك الوحيد الذي يعتبر هيئة لا مركزية تابعة للوكالة تعمل على المستوى المحلي في اطار تقريب الإدارة من المستثمر، وللوكالة جملة من المهام تتمثل في عدة مجالات نذكر منها مجال الاعلام، التسهيل، ترقية الاستثمار وغيرها.

إلى جانب الوكالة نجد المجلس الوطني لدعم الاستثمار الذي يخضع لسلطة رئيس الحكومة أو الوزير الأول حسب الحالة ويشمل صنفين من الأعضاء، الأعضاء الدائمون الذين تعرضوا لبعض التغييرات ضمن القانون الجديد 22-18، والأعضاء المشاركون الذين لم يمسهم أي تعديل. كما أن مهام المجلس التي كانت مسندة اليه سابقا في إطار القانون 16-09، سحبت منه من خلال التعديل وأسندت الى الوكالة، وأصبح المجلس يهتم فقط بوضع الاستراتيجية الوطنية لتطوير الاستثمارات.

الفصل الثاني: مظاهر تجسيد الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة.

المبحث الأول: استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الاقتصادي

الفصل الثاني: مظاهر تجسيد الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري، فهي تهدف إلى تحقيق منفعة مالية وتمليكه وفقا لنص المادة02/03 من القانون 30/90 المؤرخ في1990/12/01 المعدل والمتمم المتعلق بالأملاك الوطنية، وقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن غيرها خصوصا الأملاك الوطنية العمومية، حيث تتمتع الدولة شأنها في ذلك شأن الخواص بحق الملكية على رصيدها العقاري الذي يكون ما يسمى بالملك الخاص للدولة، والذي تتولى تسييره والاشراف عليه مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي، والمديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية على المستوى المركزي.

فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تتملك أشياء مثل الخواص وتباشر عليها نفس التصرفات والأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل وإن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص وليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام.

حيث تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدول، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما للدولة من ثروات وأراضي ووسائل مادية بإمكانها أن تحفز بها رجال الأعمال سواء كانوا محليين أو أجانب.

وعليه لعبت الأملاك الوطنية الخاصة للدولة خصوصا العقار الاقتصادي المملوك للدولة المحور الأساسي لهذه السياسة خاصة وان الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تشكل الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

لذا سعى المشرع الجزائري إلى وضع ترسانة من القوانين والأجهزة والهيئات أبرزها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من أجل استغلال العقار الاقتصادي استغلالا حسنا يهدف من خلاله حمايته وحماية المستثمر.من هذا المنطلق تكون دراستنا لهذا الفصل عبر مبحثين نخصص الأول لـ استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (المبحث الأول) أما الثاني فيخصص لتناول آليات استغلال العقار الاقتصادي (المبحث الثاني).

الفصل الثاني: مظاهر تجسيد الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة

المبحث الأول: استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

إن التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر اثرت على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيرات ابتداء من نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول في مجال العقار الصناعي والفلاحي والسياحي والحضري...إلخ.[1]

كما أن توفير العقار يعد عاملا أساسيا لنجاح استراتيجية الاستثمار ودعم استقرار المستثمرين، [2] حيث يعد أحد العناصر الأساسية لتوظيف أموالهم، لذلك وجب تخصيص الأراضي وتهيئتها من قبل الدولة في المناطق التي تريد تنميتها أو استغلالها، أو تطوير النشاطات فيها، وبذلك يستطيع الاعوان الاقتصاديين تجسيد واستغلال انجازاتهم، الامر الذي يترتب عليه تمكين الدولة من تجسيد مخططاتها.[3]لذلك وجب التعرف عليه في(مطلب أول)، ثم الى القوانين والمناطق الخاصة به في (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

إن توفير العقار الاقتصادي يعد عاملا أساسيا لنجاح استراتيجية الاستثمار ودعم استقرار المستثمرين، بحيث يعد أهم العناصر الأساسية لتوظيف أموالهم، لذلك وجب تخصيص الأراضي وتهيئتها من قبل الدولة في المناطق التي تريد تنميتها واستغلالها أو تطوير النشاطات فيها، وبذلك يستطيع الأعوان الاقتصاديين تجسيد واستغلال انجازاتهم، الأمر الذي يترتب عليه تمكين الدولة من تجسيد مخططاتها، لذلك تقتضي دراسة هذا المطلب تقسيمه الى ثلاث فروع، نعالج في الاول تعريف العقار الاقتصادي، وفي الثاني نتناول مكوناته ثم نتطرق الى أهميته في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

عرفه المشرع الجزائري ضمن المادة 04 من القانون 23-17 بأنه: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك عقاري آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".[4]

هذا ويجب ان يكون تابع للدولة وغير مخصص وليس في طور التخصيص وأن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للإسكان، كما هو محدد في أدوات التهيئة والبناء، باستثناء المشاريع التنموية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.[5]

---

[1] محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواجبات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 16، 2012، ص 317.

[2] محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 427.

[3] جمال بوستة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة ام البواقي، المجلد الثامن، العدد الأول، 2024، ص 598.

[4] قانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 73، 15 نوفمبر، سنة 2023.

[5] جمال بوستة، المرجع نفسه، ص 598.

اعتمادا على ما سبق تفصيله، من بيان المعنى القانوني للعقار وضعت وزارة المساهمات وترقية الاستثمار (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) تعريفا في التقرير رقم 533 المؤرخ في ماي 2006، كما يلي:" العقار الصناعي أو كما يسمى العقار الاقتصادي مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات انتاج سلع وخدمات".

ولفت انتباهنا هذا التعريف من ناحية نعت العقار الصناعي بالعقار الاقتصادي، وقد تأكد لنا ذلك في عدة مناسبات، بما فيها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم، والتي اشارت إلى مصطلح العقار الاقتصادي العمومي (**FONCIER PUBLIC ECONOMIQUE**).[1]

ويعرف العقار الاقتصادي على أنه : " مجموعة الأراضي وكل ما يتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية الفائضة التي تملكها وتحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية او استخدام مواد شبه مصنعة ".[2]

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي

يندرج منح المشرع للعقار الاقتصادي في إطار استراتيجية تحقيق متطلبات المجتمع، لذلك فإن تخصيصه يكون بناء على سياسة اقتصادية واضحة المعالم، سواء تتعلق باستغلال المناطق المخصصة لمزاولة النشاط أو تلك التي تريد استغلالها، وحسب المادة 02 من القانون 23-17 فإنه يتكون من " الأراضي وأماكن النشاطات، وتلك الواقعة داخل محيط المدن الجديدة أو في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، كذلك التابعة للحظائر التكنولوجية بالإضافة إلى الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والفائضة عنها، الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري".[3]

غير أن المادة 03 من نفس القانون استثنت تطبيق احكام هذا القانون أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الاثرية والمعالم التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.[4]

---

[1] خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، شعبة علوم: القانون الخاص، قسم القانون العقاري، 2015/2014، ص 20.

[2] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 598.

[3] المادة 02، من القانون 23-17.

[4] المادة 03، من القانون 23-17.

وطبقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486: " يقصد بالأصول الفائضة: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، ولاسيما:

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة، وغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتعتبر زيادة على ذلك اصولا عقارية فائضة، الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون 23-17 في الجريدة الرسمية، والتي أعيد ادماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة " [1].

إن سياسة الدولة في مجال العقار تتوجه نحو تنمية الأماكن التي تتطلب اعانتها، أو أراضي بها مواد لنشاطات تريد الدولة تطويرها كما أنها، تستثني تلك الصالحة للفلاحة والصيد البحري أو التي تحتوي على مواد طاقوية استراتيجية، أو تلك الواقعة والمتضمنة موروث ثقافي أو تاريخي.[2]

الفرع الثالث: أهمية العقار الاقتصادي

لا شك في أن توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ووجوده يعتبر عاملا أساسيا في الاستثمار وذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم الاقتصادية والمخاطرة برؤوس أموالهم، وهذا ما يأدي إلى تحقيق قيمة مضافة لنمو الاقتصاد الوطني، والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية[3].

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، العدد 85، ديسمبر 2023.

[2] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 599.

[3] بن عزوق منير، مزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 01، السنة 2023، ص 16.

أولا– تنظيم العقار الاقتصادي:

مسألة توفير العقار الاقتصادي في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج قطاع التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات، أو ما يسمى " بالاقتصاد الريعي "، والذي يشكل أكثر من 90% من قيمة صادرات بلادنا، وهذا ما يأدي إلى تطوير وتنمية قطاعات ذات بعد استراتيجي مثل قطاع السياحة، الفلاحة، الصناعة، والخدمات...إلخ.

بالإضافة إلى وجود منافسة بين المستثمرين في هذه القطاعات الحساسة التي يعول عليها الاقتصاد الوطني كثيرا لتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة.

ولعل أهم الأهداف المبتغاة من وراء تخصيص بعض الأوعية العقارية لإقامة مشاريع اقتصادية تتمثل في:

- تطوير وتنمية مختلف القطاعات كالصناعة والفلاحة والسياحة...إلخ، وذلك من خلال تشجيع إقامة مشاريع ذات احجام مختلفة والاستفادة من مزايا وتسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.
- تطوير البنى التحتية، وتركز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.
- توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة.
- رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية والفنية ومختلف أنواع التكنولوجيا المتطورة.
- الوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.
- تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي.
- جذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور.
- توسيع القاعدة الإنتاجية.

ثانيا – تشجيع المستثمرين على الاستثمار:

إن إقامة مناطق صناعية وتوفير أوعية عقارية للاستثمار من شأنه أن يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصة خاصة[1]، وبالتالي فإنها تدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بالإضافة على أنها توفر فرص العمل وتوسع من دائرة المناطق المخصصة لإقامة المشاريع الصناعية بحيث لا تكون مقتصرة فقط على الشمال والمدن الكبرى بل تصل إلى المناطق الريفية والصحراوية وذلك بجذب الصناعة إليها، هذا ويمكن أن تورد فيما يلي أهم ما تحققه مسألة توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار من تنمية ودعم الاقتصاد:

- تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقارات وإنجاز مشاريعهم.
- إجراء تغييرات جذرية في هيكل وإنتاج العمل وتنوعهما.
- جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي.
- جذب الاستثمار الأجنبي لتوفر امتيازات خاصة بهذه المناطق.

[1] رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2014/2013، ص 09.

- تحقيق اللامركزية والحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق وخاصة حول العاصمة وبالتالي تخفيف الضغط عليها.
- تنظيم التوسع الصناعي وترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة.
- توفير مناطق ومواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن[1].

المطلب الثاني: القوانين والمناطق المنظمة للعقار الاقتصادي

إن المشرع الجزائري نظم هذا العقار عبر قوانين ومراحل مختلفة وكان كل مرة يطلق عليه مصطلح الا ان التعديل الأخير سماه بالعقار الاقتصادي الذي يشمل كل أنواع العقارات، كما أنه وبهدف تنظيم أماكن مزاولة النشاط الاقتصادي خصص له مناطق خاصة مهيئة حسب طبيعة الأنشطة مما تساعد المستثمرين في تحقيق أعمالهم.

وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، يتعلق الفرع الأول بالنصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي، أما الفرع الثاني فخصص لدراسة المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاقتصادي.

الفرع الأولى: النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي

في إطار سياسة الانفتاح يتوجب العمل على خلق البيئة المواتية لمزاولة النشاط الاستثماري ولعل أهم ما يجب توفيره هو الوعاء العقاري ليتم تجسيد انجاز المشاريع، لذلك نتعرض الى أهم القوانين المنظمة للعقارات المخصصة لتنفيذ الإنجازات من بداية الانفتاح الاقتصادي وإلى غاية صدور القانون 23-17 وتتمثل أهمها في:

القانون 16-09:[2] تناوله بصفة ضمنية وجاء في إطار منح الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في المواد 12، 13، 14، باعتبارها حق للمستثمر.

القانون 22-18:[3]لأول مرة يستحدث المشرع ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار الازم لإنجاز المشاريع، حيث نصت المادة 06 منه على إمكانية استفادة المستثمرين من أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

التقنين 23-17:[4]حيث أنه ولأول مرة يتكلم المشرع عن العقار الاقتصادي وفيما سبق كان ينص على العقار والأراضي التابعة للدولة، وبين كيف يمكن للمستثمر الحصول عليه وأوكل مهمة منحه وتسييره للوكالة، وسنرى كل ذلك بالتفصيل فيما بعد.

---

[1] بن عزوق منير، مزاري مسعودة، مرجع سابق، ص 17.

[2]القانون 16-09، يتعلق بترقية الاستثمار.

[3]القانون 22-18، يتعلق بالاستثمار.

[4]القانون 23-17، مرجع سابق.

الفرع الثاني: المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاقتصادي

يمكن تعرف مناطق النشاط حسب التقرير رقم 07 المؤرخ في 2008/01/12 لوزارة المساهمات وترقية الاستثمار: هي " مساحات مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية "[1].

كما تعرف مناطق النشاط بأنها" هي مساحات تحددها أدوات التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات "، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح وإنما تم إنشائها بمبادرة البلديات مستندة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 90-29[2] المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فهي تتميز عن المناطق الصناعية باقتصارها على نشاطات صغيرة أو تقديم خدمات[3].

كما تشير الاحصائيات إلى أن الجزائر تمتلك أكثر من 08 ملايين متر مربع من العقار الصناعي[4]، لذلك فإن تخصيص المناطق وتحديدها هو تشجيع للمستثمرين، وترجمة لما لها من دور في دفع عجلة التقدم، ويمكن حصر العقارات التي تتكون من العقار الصناعي والتي تتمثل في: المناطق الصناعية، الأصول العقارية التابعة للمؤسسات الاقتصادية والعمومية، الناطق الخاصة، وتلك التي تتطلب تنميتها المناطق الحرة، وحيز النشاط [5].

[1] محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، 2019، ط1، ص 04.

[2] قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر، رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

[3] بن عيسى نصيرة، التوجه الاستثماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 08، العدد 03، السنة 2021، ص 594.

[4] عامر هني، العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر، مجلة دراسات وبحوث قانونية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، المجلد 08، العدد 01، جانفي 2023، ص 109.

[5] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 600.

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الاقتصادي

في إطار مساعي الدولة لإيجاد أكثر انسيابية في التعامل مع موضوع الاستثمار كان عليها البحث عن كيفية مساعدة المستثمرين في الحصول على العقار الاقتصادي، فصدر قانون الاستثمار 22-18 ومنح لأجهزة الاستثمار دورا في الحصول على العقار الموجه للاستثمار، هذه الأجهزة تتمثل في وكالات متخصصة تعمل على تهيئة العقار الاقتصادي ومسحه ومنحه إلى مستحقيه.

وطبقا للمادة 07 من القانون 23-17 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية :"يهيأ العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

كما تتكفل هذه الوكالات، كل فيما يخصها، بتسيير الوفرة العقارية التي خصص لها توجيه قبل صدور هذا القانون".[1]

أيضا تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعدة مهام من أجل ترقية الاستثمار في الجزائر، وفي الخارج، بالتنسيق مع مختلف الإدارات إلى غاية التجسيد الفعلي للمشروع، كما تنشأ لديها شبابيك وحيدة وهي الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والشبابيك الوحيدة اللامركزية[2].

وفي نفس السياق، فإن المشرع الجزائري في القانون السالف الذكر (23-17)، اعتبر الوكالة الهيئة الوحيدة المكلفة بتوجيه العقار ومنحه وتسييره، ولعل اشرافها عليه ودرايتها بفرص الاستثمار ومتطلبات المستثمرين سيسهل إجراءات وسرعة الحصول عليه، الامر الذي يساهم في عدد المشاريع ذلك أنه في السابق كان الحصول على الأوعية العقارية من العراقيل التي تؤرق المستثمر للحصول عليه[3].

من خلال هذه الدراسة سنتطرق في هذا المبحث إلى الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار (**مطلب أول**)، ومن ثم إلى دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي (**مطلب ثاني**).

المطلب الأول: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

يسند تسيير العقار الاقتصادي إلى وكالات متخصصة تعمل على تهيئته وتوجيهه للاستثمار، وقبل أن نشرع في معرفة هذه الوكالات وكذا المهام المنوطة لها، وجب علينا معرفة نوع النشاط المراد إنجازه إما صناعي أو سياحي أو حضري.

وطبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-486:"يتم التكفل بتهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية من طرف:

- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
- الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

---

[1] المادة 07 من القانون 23-17، مرجع سابق.

[2] أحمد بوفاتح، محمد بن يطو، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المجلة الدولية للبحوث القانونية، المجلد 07، العدد 01، ص 287.

[3] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 600.

- الوكالة الوطنية للعقار الحضري"[1].

لذا تقتضي معالجة هذا المطلب تقسيمه إلى ثلاث فروع نعالج في الفرع الأول الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وفي الفرع الثاني نتناول الوكالة الوطنية للعقار السياحي، أما الفرع الثالث فندرس فيه الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أولا– تعريف العقار الصناعي:

لقد وردت عدة تسميات في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصاد. غير ان الفقهاء لم يتفقوا على تحديد تعريف موحد فنجد أن الدكتور أحمد عبد الرزاق السنهوري قد عرف العقار على أنه: "الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر الا إذا هدم أو اقتلع ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع بعض الاتربة والصخور.

وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه والأشجار ولأغراس عقار ولا يمكن نقلها الا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها"[2].

وتعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون تلف أو خلل[3].

كما عرف العقار الصناعي على أنه تلك المساحات العقارية المخصصة لاستقبال المشاريع الاقتصادية سواء الصناعية أو الخدماتية، فهو بهذا الوصف يعد اللبنة الأولى لأي تصور اقتصادي [4]. ما يعني أن العقار الاقتصادي هو ذلك الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا او غير مبني مستغلا أو غير مستغل تضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات، تكفل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقارات وتشكيلتها وسيرها، اعتمادا على بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، باقتراح منح الامتياز والمساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في اطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية، مساعدة المستثمرين في تحديد الموقع الذي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها، مع متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها ومتابعة انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية[5].

---

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-486، مرجع سابق.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحابي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، 1998، ص14.

[3] شتوان حنان، بن ددوش قمادي نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم، مخبر القانون العقاري للبيئة، العدد الخامس عشر، ص 02.

[4] الملتقى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الصناعي" –الواقع والمأمول– كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان " إشكالية المنظومة القانونية للعقار الصناعي في الجزائر"، من اعداد بوراس محمد أستاذ محاضر –أ– بمعهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي بتسميات، ص 01.

[5] كريم كريمة، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي، ص 278.

قد يأخذ العقار الصناعي في الجزائر شكل المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو المناطق الحرة والخاصة وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغلا أو غير مستغل، حيث يحدد في الواقع بموجب خريطة وطنية توضع من قبل الدولة من أجل تلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب.[1]

ثانيا– تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

1– تعريف الوكالة:

عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-288: " الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

كما توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة "[2].

وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

2– مهامها:

تتولى الوكالة المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه[3].

كما يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة، لا سيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذات الصلة بموضوعها[4].

---

[1] زادي سيدعلي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، (أطروحة دكتوراه) تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2021، ص 28.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-288، مؤرخ في 15 جمادى الثانية الموافق 25 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

[3] المادة 06 من نفس المرسوم.

[4] المادة 09 من نفس المرسوم.

3- تنظيم وسير الوكالة:

يسير الوكالة مجلس إدارة ومدير عام.

أ -مجلس الإدارة:

يرأس المجلس ممثل الوزير المكلف بالصناعة ويتشكل من:

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية، والمديرية العامة للأملاك الوطنية).
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يمكن أن يستعين المجلس بأي شخص مختص من شأنه أن يساعد في المسائل المدرجة في جدول أعماله، ويتولى المدير العام للوكالة بتعيين أعضاء المجلس بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدة مدتها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الاشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انقضاء هذه العهدة، ويتولى المجلس بعدة مهام نذكر منها:

- يتداول مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء ملحقات.
- إنشاء شركات، ومخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها.
- استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية.
- الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة.
- تقارير النشاطات وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج، التقرير السنوي وتقارير محافظي الحسابات.
- اخذ المساهمات وإبرام جميع اشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاط الوكالة.
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا والقروض المزمع إبرامها، وكل مسألة أخرى يعرضها المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق أهدافها.

ب–المدير العام:

يضع المدير العام للوكالة حيز التنفيذ توجيهات ومداولات المجلس، ويتمتع بسلطات لضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.

كما يتمتع المدير العام بعدة صلاحيات تخوله للقيام بإعداد واقتراح مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال، وبسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة، ويبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات بصفته آمرا بالصرف، يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة، ويقوم أيضا بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال نشاط الوكالة، وبمثلها أمام القضاء وفي جميع اعمال الحياة المدنية.

يعد المدير العام في نهاية كل سنة مالية وبعد مداولة المجلس، تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج ويضمن ارسالها إلى السلطة الوصية وإلى وزارة المالية.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

أولا – تعريف العقار السياحي:

عرف المشرع الجزائري العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، بأنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، أما بالنسبة لحافظة العقار السياحي، فهو يتشكل من حافظة خاصة تابعة لملكيات الافراد الخاصة، وحافظة عمومية تابعة للأملاك الوطنية العامة والخاصة، حيث تتشكل هذه الحافظة من مجموع الأوعية العقارية التابعة لكل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بالإضافة إلى المناطق المحمية[1].

كما يعرف بأنه ذلك النشاط الخدمي المرتبط بالميادين المتعلقة بالنشاط السياحي بداية بالفندقة إلى تنظيم الاسفار مرورا بوسائل الترفيه والخدمات الإضافية المرتبطة بها. وفي نفس السياق، يعتبر كل إقامة لمنشآت سياحية، وفق القواعد المتعلقة بالفندقة وأسس الاستثمار بشكله العام، والتي تقام داخل مناطق التوسع السياحي، وتعتمد بشكل أساسي على العقار السياحي المهيأ لإنجاز هذه البرامج المحددة في مخطط التهيئة السياحية.

[1] مجرالي محمد لمين، إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، طالب دكتوراه تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدية، ص 04.

وبصفة عامة يمكن ان نعرف الاستثمار السياحي بذلك النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضافة في مجال السياحة ويمكن أن يكون هذا الاستثمار مباشرة في القطاع السياحي كبناء فنادق ومدن سياحية، كما يمكن أن يكون غير مباشر، كتشييد طرق وبناء مطارات ...إلخ[1].

ثانيا– تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

1 – تعريف الوكالة:

عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-489: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى (الوكالة الوطنية للعقار السياحي)، وتدعى في صلب النص (الوكالة).

كما تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير[2].

كما توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها بمدينة الجزائر[3].

2– مهامها:

تتولى الوكالة المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- اعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتأهيلها.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه[4].

كما يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع منتدب لكل البرامج و/أو العمليات ذات الصلة بنشاطها والتي تكلف بها[5].

---

[1] سعيداني رشيد، أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية –دراسة حالة الجزائر–، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، المجلد الثالث، العدد 02، جوان 2017، ص 06.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-489، مؤرخ في 15 جمادى الثانية الموافق 25 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، ديسمبر 2023.

[3] المادة 03 من نفس المرسوم.

[4] المادة 05 من نفس المرسوم.

[5] المادة 09 من نفس المرسوم.

3- تنظيم وتسيير الوكالة:

يسير الوكالة مجلس إدارة، ويديرها مدير عام.

أ -مجلس الدارة:

يرأس مجلس الإدارة ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ويتشكل من:

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل الوزير المكلف بالري.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يحضر المدير العام اجتماعات المجلس بصوت استشاري، ويمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس[1].

يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد، يعين عضو جديد حسب الاشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة، كما يجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة، الممثلون للوزراء، برتبة مدير إدارة مركزية، على الأقل، ويعد المجلس نظامه الداخلي ويعرضه على الوزير المكلف بالسياحة من أجل الموافقة عليه.

يتداول مجلس الإدارة ويبت وفق التشريع والتنظيم المعمول به بما يأتي:

- مخططات العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة.
- مشروع ميزانية الوكالة.
- الوضعيات المالية للوكالة.
- تقرير التسيير السنوي لنشاط الوكالة.
- الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة.
- التنظيم الداخلي للوكالة.
- إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني.
- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاطها.

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-489، مرجع سابق.

- أعمال الترقية العقارية المرتبطة بمجال نشاطها.
- مشروع نظام الأجور لمستخدمي الوكالة.
- شروط قبول الهبات والوصايا وتخصيصها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- مشروع الاتفاقية الجماعية لمستخدمي الوكالة.
- تطوير الأنشطة المرتبطة بموضوع الوكالة.
- كل مسألة من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق مهامها.

ب–المدير العام:

يعين المدير العام للوكالة طبقا للتنظيم المعمول به، وتنهى مهامه حسب الأشكال نفسها، كما يتولى تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، ويتخذ كل التدابير المتعلقة بتنظيم سير الهيئات الخاضعة لسلطته، وبهذه الصفة يقوم بالمهام الآتية:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة.
- إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة السنوات.
- تحضير وتنفيذ مشروع ميزانية الوكالة.
- تحضير مشاريع الوضعيات المالية.
- اقتراح انشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني.
- تعيين مستخدمي الوكالة وانهاء مهامهم وممارسة السلطة السلمية عليهم.
- تمثيل الوكالة امام القضاء وفي جميع اعمال الحياة المدنية.
- إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات.

يقدم المدير العام في نهاية كل سنة، تقريرا سنويا عن النشاط مرفقا بالحصائل وحسابات النتائج، ويرسله إلى الوزير المكلف بالسياحة بعد موافقة مجلس الإدارة عليه[1].

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

أولا– تعريف العقار الحضري

عرف المشرع الجزائري ضمن نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23–490 العقار الحضري بأنه: " مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية.

العقار الحضري الاقتصادي: هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"[2].

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23–489.مرجع سابق.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23–490، المؤرخ في 15 جمادى الثانية الموافق 25 ديسمبر، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، 28 ديسمبر 2023.

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني)، حسب أدوات التهيئة والتعمير [1].وقد عرف قانون الاحتياطات العقارية العقار الحضري على أنه عبارة عن " الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير" التي فصلها كما يلي[2]: تنص المادة 20 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على أن الأراضي العامرة هي : " كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية او مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات" [3].

كما تنص المادة 21 من نفس القانون على أن: "الأراضي القابلة للتعمير: هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير" [4].

ثانيا– تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

1– تعريف الوكالة:

عرفتها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 23-490 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري: "تنشأ تحت تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص (الوكالة) "[5].

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران، ويحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، كما تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير[6].

2 – مهامها:

تتولى الوكالة مهمة تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته، طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير، وتضمن الوكالة بهذه الصفة من خلال تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني[7].

تقوم الوكالة في إطار المهام الموكلة إليها، بأشغال التهيئة بغرض انتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عائق أو قيود.

---

[1] مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية –حالة مدينة ورقلة–، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص: المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، ص 14.

[2] بوشلوش عبد الغني، آلية انتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 48، سبتمبر 2017، ص 354.

[3] المادة 20 من القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، عدد 55، 19 ديسمبر 1990.

[4] المادة 21 من نفس القانون.

[5] المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق..

[6] المواد 03 و04 من نفس المرسوم.

[7] المادة 06 من نفس المرسوم.

كما تقوم الوكالة طبقا لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية، وتضمن زيادة على ذلك مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري.

للوكالة ثلاث مهام رئيسية تتمثل في (التقصي، التعبئة والتسيير).

أ - التقصي:

حيث تكلف الوكالة بالقيام إجراء جرد لإمكانيات العقار الحضري، على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير، المحددة كما ينبغي وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية، ووضع أنظمة معلوماتية جغرافية مع إنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.

كما تقوم أيضا بإعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجهاته بما يسمح باستباق أي تشبع أو نزعة توسع، بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة.

ب -التعبئة:

تقوم الوكالة في إطار تنفيذ الاستراتيجية العقارية والمهام الموكلة لها، بإنشاء حافظة عقارية لحساب الدولة من خلال تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة أو المحول للتعمير، وكذا اجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية، وذلك من أجل إنجاز هذه المشاريع، وتستفيد الوكالة عند الاقتضاء من الآثار المباشرة لعمليات إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، لتجسيد عمليات التهيئة او عمليات التدخل من أجل تعبئة العقار الاقتصادي.

كما تقوم الوكالة بتهيئة الحافظة العقارية المعبأة من خلال تنفيذ مخططات التهيئة المتعلقة بكل عملية حضرية موجهة للانفتاح على التعمير من خلال توسيع أو إنشاء مجمعات بشرية جديدة، وكذا مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري والتأهيل وتكثيف الاحياء والتجديد الحضري للمناطق المهجورة والغير مستغلة.

تضمن الوكالة تنفيذ أشغال التهيئة وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة على العقار المعبأ، وتسهر على ذلك وفق المخططات والأنظمة المعتمدة في هذا الإطار بهدف توفير كل سبل الراحة فيها من حيث الامدادات والطرق ومختلف الشبكات الضرورية، لوضعه في حالة استعمال.

وتقوم على هذا الأساس، بإعداد برنامجها المتعدد السنوات وخطة تمويله اللازمة لتخطيط وتنفيذ عمليات التهيئة والتدخل.

ج -التسيير:

تؤهل الوكالة بصفتها المهيئة للأوعية العقارية للقيام بما يأتي:

- تسيير عمليات ترقية الأوعية العقارية والتهيئة الحضرية العقارية لحساب الدولة لإنجاز العمليات المحددة في برامج التدخل المتعددة السنوات
- القيام بأشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- القيام بأشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المعبأ أو المقتنى من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يتعين على الوكالة أن تضع تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كل معلومة تتعلق بوفرة العقار الحضري الاقتصادي المهيأ والموجه للاستثمار الواقع على مستوى المناطق المهيأة والأراضي الأخرى، ويمنح العقار الحضري الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

كما يتم تخصيص العقار الحضري المهيأ من طرف الوكالة أو حفظه، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، لفائدة البرامج الاستثمارية العمومية، بما في ذلك برامج السكن والتجهيزات العمومية.وبالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يمنح العقار الحضري المهيأ بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

3- تسيير وتنظيم الوكالة:

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام وتزود بلجنة تقنية.

أ -مجلس الإدارة:

يرأس مجلس الإدارة الوزير المكلف بالعمران أو ممثله ويتشكل من:

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثل وزير المالية.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- ممثلين (02) من مستخدمي الوكالة..

يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات مجلس الإدارة بصوت استشاري، ويمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص يراه مختصا لمساعدته في المسائل المرتبطة بنشاطات الوكالة المدرجة في جدول الاعمال[2].

يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، ويجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة، الممثلون للوزراء، برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل، وفي حالة شغور مقعد من المقاعد يعين عضو جديد حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة.

يتداول مجلس الإدارة ويبت وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها بما يلي:

- خطط العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة.
- مشروع الميزانية والوضعيات المالية للوكالة.
- تقرير التسيير السنوي لنشاط الوكالة.
- الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة.
- التنظيم والنظام الداخليين للوكالة.
- إنشاء ملحقات وفروع تابعة للوكالة عبر التراب الوطني.
- مشروع الاتفاقية الجماعية لمستخدمي الوكالة.

---

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق.

[2] المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق.

- تطوير الأنشطة المرتبطة بموضوع الوكالة.
- تعيين محافظي حسابات وتحديد أجورهم ودراسة تقاريرهم.
- كل مسألة من شأنها تحسين سير الوكالة والتشجيع على تحقيق مهامها.

ب–المدير العام:

يعين المدير العام وفق التنظيم المعمول به وتنهى مهامه حسب الاشكال نفسها، ويتولى تسيير المسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، كما يتخذ جميع التدابير المتعلقة بتنظيم الهياكل الخاضعة لسلطته وسيرها، وبهذه الصفة يقوم بما يلي:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة.
- عرض الأعمال المتعلقة بالأراضي العقارية الواجب تنفيذها، على اللجنة التقنية طبقا للاستراتيجية العقارية المحددة من قبل القطاع.
- اقتراح إنشاء ملحقات وفروع تابعة للوكالة عبر التراب الوطني.
- إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة السنوات وعرضه على مجلس الإدارة.
- إعداد وتنفيذ ميزانية الوكالة.
- إعداد مشاريع الوضعيات المالية.
- تعيين مستخدمي الوكالة.
- تمثيل الوكالة أمام القضاء.
- إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات.
- ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- اقتراح التنظيم الداخلي للوكالة على مجلس الإدارة.
- تقديم تقرير سنوي عن نشاط الوكالة مرفقا بالحصائل وحسابات النتائج في آخر كل سنة، وارساله إلى الوزير المكلف بالعمران بعد مداولة مجلس الإدارة بشأنه[1].

[1] المادة 24 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع سابق.

المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في القيام بعدة مهام أسندت لها من قبل المشرع بهدف تسهيل وتشجيع عمليات الاستثمار[1]، وتعتبر هذه الوكالة المحرك الرئيسي والأساسي للاستثمار في الجزائر فهي المرافق والمروج للاستثمار، ولقد عزز القانون 22-18 من دور الوكالة فهي تتولى بعدة مهام تشمل مجالات الإعلام والتسهيل وترقية الاستثمار ومرافقة المستثمر إلى جانب تسيير الامتيازات والمتابعة[2].

كما تقوم بالتشاور مع الولاة لتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار مع الاخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي في إطار الأهداف المسطرة.

إذ تعمل القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بهدف تهيئتها واعلام الوكالة بذلك حتى يتسنى لها اعلامه للمستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر ثم منحه بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، ثم مرافقته ومتابعته حتى إنجازه والتأكد من أن العقار أستغل وفق الغرض المخصص له[3].

كما يمكن أن تمارس الوكالة باسم الدولة، حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة من طرف وكالات وطنية مخصصة لهذا الغرض.

وعليه تقتضي دراسة هذا المطلب تقسيمه إلى فرعين نتناول في الفرع الأول منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز، أما الفرع الثاني فنعالج فيه كيفية تسجيل الاستثمار والالتزامات المترتبة عنه.

الفرع الأول: منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز

تطبيقا لأحكام القانون 23-17 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية[4].

---

[1] جيلالي بلحاج، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار...أي دور لترقية الاستثمار؟، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد السابع، العدد الأول، ص 239.

[2] بن عبيد سهام، دور القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة فرحات عباس سطيف 01، المجلد السابع، العدد الأول، ص 529.

[3] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 600.

[4] المادة 14 من القانون 23-17، مرجع سابق.

أولا – عقد الامتياز:

1 – تعريف عقد الامتياز:

أ– التعريف التشريعي: الأصل أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريف للمصطلحات القانونية تاركا هذه المهمة للفقه والقضاء، غير أنه وبالرجوع إلى بعض القوانين نجدها قد عرفت عقد الامتياز ومثال ذلك المادة 04 من الامر 96-13 المؤرخ في 15 يونيو المتضمن قانون المياه: " يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية "[1].

ب– التعريف الفقهي: اعتبر الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي هذا العقد بأنه: " عقد إداري يتولى الملتزم – فردا كان أو شركة – بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز "[2].

كما يعرف عقد امتياز المرافق العامة بأنه عقد يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة – فرد أو شركة – تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة، على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرافق[3].

وفي القانون الإداري يستعمل مصطلح الامتياز للدلالة على عقد التزام المرافق العامة، وهو عقد إداري يتولى فيه الملتزم فردا كان أو شركة وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز [4]. الملاحظ أن عقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها، ودفتر الأعباء[5].

ج– التعريف القضائي: جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: " أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع اتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "[6].

من هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد [7].

---

[1] الأمر 96-13 المؤرخ في 15 يونيو 1996، المتضمن قانون المياه.

[2] سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، 2011، ص 106.

[3] ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، الطبعة (لم تذكر)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص 192.

[4] خلود خالد الصادق بيوض، عقد الامتياز النفطي وتطبيقاته، الطبعة (لم تذكر)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2011، ص 73.

[5] بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد السابع، جوان 2012، ص 232.

[6] قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950.

[7] عمار بوضياف، محاضرات حول: عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، الاكاديمية العربية المفتوحة/الدنمارك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الدراسات العليا، ص 04.

2- أركان عقد الامتياز:

يتميز عقد الامتياز بأركان خاصة تميزه عن غيره من العقود الأخرى، والتي تتمثل في:

- **من حيث الأطراف أو ما يطلق عليه بالجانب العضوي:**

ويتمثل أساسا أن عقد الامتياز أو الالتزام يضم وجوبا جهة إدارية ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية من جهة وأحد الأطراف أو الشركات من جهة أخرى.

- **المحل:** ينصب عقد الامتياز أو الالتزام على إدارة مرفق عام عادة ما يكون اقتصاديا فلا يتصور أن تعهد الإدارة لأحد الافراد أو الشركات بإدارة مرفق إداري لما في ذلك من خطورة تمتد آثارها لفئة المنتفعين، ثم أن المرافق الإدارية عادة لا تستدرج في نشاطها القطاع الخاص بحكم عدم استهدافها لمعيار الربح، وهو المعيار المحرك لهذا القطاع.

- **الشكل:** إن نقل المرفق لاحد الأفراد أو الشركات يتم بموجب وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بتسيير المرفق وضمان أداء الخدمة والتي تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة ويجب على الملتزم التقيد بها إذا رضي التعاقد مع الدولة أو الولاية أو البلدية.

ومن هنا فلا إلزام إلا بموجب دفتر الشروط تحدد فيه الإدارة سلفا سائر الأحكام المتعلقة بتسيير المرفق بما في ذلك الأحكام التي تمتد آثارها إلى فئة المنتفعين.

وجدير بالإشارة أن عقد الامتياز وغن تجسد في رابطة قانونية تجمع بين الإدارة والمتعاقد معها، إلا أن هذا العقد يبنى أساسا على دفتر شروط تقوم الدولة أو الولاية او البلدية بإعداده. ومثال ذلك دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الممنوح من الدولة إلى البلديات لاستغلال المحلات التجارية للعرض السينمائي والمنشئ بموجب قرار وزاري مشترك المؤرخ في 17 مارس 1967 (جريدة رسمية رقم 26).

وكذا دفتر الأعباء النموذجي المتعلق بمنح امتياز الطريق السريع المنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-38 المؤرخ في 08 سبتمبر 1996 (جريدة رسمية رقم 55) [1].

3 – منح الامتياز:

إن تزايد الاهتمام بموضوع الأوعية العقارية لاسيما الموضوع الاقتصادي الامر الذي أدى بالمشرع إلى وضع قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله، حتى وصلت الدولة إلى آلية جديدة قصد استغلاله الا وهو عقد الامتياز هذا وقد كان الأمر 08-04 [2] قد اعتمد هذا الأسلوب لمنح العقار الصناعي دون التنازل على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لكن مع صدور القانون 23-17 أصبح منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

تعد عقود الامتياز، من طرف مصالح أملاك الدولة المخصصة إقليميا بناء على طلب من الوكالة ويصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوكالة مرفق بدفتر الأعباء وممضى من طرف المستثمر، وذلك بعد استنفاذ آجال الطعن والمقدرة بشهرين

[1] عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 04.

[2] أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول رمضان الموافق أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، 03 سبتمبر 2008.

(2) ابتداء من تبليغ القرار موضوع الاعتراض، كما يجب على اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، أن تبت في هذه الطعون في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا (1) ابتداء من تاريخ اخطارها [1].

ويمنح الامتياز لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، لصالح كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان او أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، وذلك بعد تسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة والتي تعد السبيل الأوحد للإيداع.

هذا ويمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز اتاوة ايجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة، كما يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز وذلك:

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط، والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عن منح الامتياز، مع خصم الاتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز[2].

غير أنه في حالة القوة القاهرة أو عند استحالة إتمام المشروع تؤهل الوكالة لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفق دفتر الأعباء، وفي حالة اخلال المستثمر ببنوده تقوم الوكالة بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى بإفساخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، كما أنه لا يمكن لصاحب الامتياز وخلال مدة إنجازه لمشروعه الاستثماري التأجير بكل اصنافه تحت طائلة الفسخ.

ثانيا – متابعة العقار الاقتصادي:

إن ما تقدمه الوكالة من خدمات للمستثمرين في هذا الشأن ينبغي أن تكون هناك رقابة ومتابعة للاستثمار حتى يتسنى تحقيق الغاية من وجود هذه الإنجازات، والتأكد بأنهم ملتزمون بالقيام بواجباتهم وبتنفيذ تعهداتهم المتفق عليها في العقد، لذلك تقوم الوكالة بما يلي:

- التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المتعاملين الاقتصاديين.
- وفي حالة عدم احترام الالتزامات المترتبة عن تطبيق احكام هذا القانون يمكن سحب هذه المزايا كليا أو جزئيا، دون الاخلال بالجزاءات المترتبة على ذلك [3].

---

[1] المادة 11 من قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق.

[2] المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

[3] المادة 36 من قانون الاستثمار 22-18، مرجع سابق.

هذا وتقوم بإعداد تقرير كل ثلاثة (03) أشهر عن حصيلة النشاطات زيادة على التقرير السنوي، يرسل إلى الوزير الأول [1]، كما يتوجب عليها متابعة مدى استعمال واستغلال المستثمر لهذا العقار، حيث تقوم الوكالة بالتحقق من أن المستثمر قد احترم البنود المقررة في دفتر الأعباء ولا سيما:

- عدم تغيير وجهته أو استعماله لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء الا بترخيص منها.
- انجاز المشاريع في الآجال المحددة.
- تسديد الاتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية.
- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار.

هذا وكما سبق وأن رأينا بان للوكالة الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية في حالة اخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء، فضلا عن الرقابة التي تباشرها الوكالة على المشاريع الاستثمارية بغرض التحقق من ان المزايا الممنوحة لها من قبل الدولة لم يتم الانحراف بها عن الهدف الذي رصدت لهن وأن هناك العديد من الأطراف والتي يمكنها التدخل في عملية المتابعة والرقابة، وأن تحرص على التنسيق المحكم معها ضمانا لبلوغ الأهداف المرجوة المتمثلة في التحقق من تقيد المستثمر بالالتزامات المنصوص عليها، لضمان قيام رقابة منسجمة وفعالة على المشاريع الاستثمارية [2].

ثالثا– تطهير العقار الاقتصادي:

إذا كان من حق المستثمر الحصول على وعاء عقاري فإن للوكالة صلاحية المتابعة والتطهير، وذلك في إطار رقابتها ومتابعتها، كما تلزمهم بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته.

1– آليات تطهير العقار الاقتصادي:

استحدث المشرع الجزائري بموجب القانون 23-17 لجنة للقيام بتطهير العقار الاقتصادي غير المستغل، حيث تتشكل اللجنة بموجب قرار من الوالي لمتابعة وتطهير المشاريع السابقة، تلك التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور هذا القانون وبلغت نسبته 20% على الأقل.

أ – تشكيلة اللجنة الولائية لمتابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية:

تتكون اللجنة من [3]:

- الوالي أو من يمثله رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

---

[1] المادة 10 من القانون 23-17.

[2] بن عميروش ريمة، مرجع سابق، ص 128.

[3] المادة 24 من القانون 23-17، مرجع سابق.

ومدراء كل من أملاك الدولة، مسح الأراضي والحفظ العقاري، الصناعة، التعمير والبناء، السياحة، المصالح الفلاحية، الطاقة والمناجم، هذا ويمكن عند الحاجة أن تتوسع اللجنة لتشمل مصالح ولائية أخرى.

إن تشكيلة اللجنة من مسؤولي الولاية وممثل الهيئة المنتخبة ومديري إدارة الأملاك العقارية والقطاعات المعول عليها في تحقيق التطور الاقتصادي، والمتمثلة في القاع الصناعي والسياحي والفلاحي و الطاقة والمناجم والتنمية الاجتماعية والتعمير والبناء، وممثل عن الوكالة، كل هذا سوف يعزز من دور اللجنة في ابداء رأيها حول قيمة الاستثمار ودوره في التنمية ومدى التزام المستثمر بآجال الإنجاز وهل هناك عراقيل حقيقية منعته من تجسيد المشروع في الوقت المتفق عليه، حتى لا يحصل تضارب في اصدار قرار تطهير المشروع وارجاع العقار إلى الدولة [1].

ب – مهام اللجنة الولائية لمتابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية:

تتولى اللجنة مراقبة عملية انطلاق المشاريع التي استفادت من أوعية عقارية ولم تلتزم بإنجازها، أو أنها بلغت ما نسبته 20% حيث تقوم اللجنة قبل تطهير العقار وارجاعه إلى الدولة بما يلي:

- متابعة الإنجازات.
- توجيه اعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك مخالفة التشريع والالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز، وفي حالة عدم الجدوى تباشر إجراءات اسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.
- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز المتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس أسباب موضوعية مبررة.
- البت في الطلبات المقدمة بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز، لدواعي إتمام المهام العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة.
- اعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إن المهام التي تقوم بها اللجنة هي مراقبة مدى التزام المتعاملين الاقتصاديين بتجسيد مشاريعهم على الأوعية العقارية، أما قرار اسقاط حق الامتياز وارجاعه للدولة فيعود إلى الوكالة [2].

رابعا– تسيير العقار الاقتصادي:

تكريسا وتنفيذا لسياسية الرقمنة في جميع المجالات كسياسة تبنتها الجزائر منذ فترة، حيث تم وضع بين يدي المستثمر منصة رقمية كأداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها من وقت تسجيلها وحتى خلال فترة استغلالها.

[1] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 605.

[2] المادة 25 من القانون 23-17.

وكذلك من أجل التخفيف من الطابع المادي لجميع الإجراءات وما يتطلبه من ضرورة تحمل عناء التنقل وحمل الملفات في كل مرة والانتظار [1].

وبناء على نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 22-298 تهدف المنصة الرقمية إلى:

- التكفل بعملية انشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد، وتحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر اتاحة وذات ولوج اسهل بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بالاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية [2].

تلعب المنصة دورا هاما في تسهيل عملية الحصول على العقار، كما تعد السبيل الأوحد لإيداع المستثمر لطلبه فيما يخص الحصول على العقار [3]، لذلك يتوجب على كل مستثمر القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة لدراسة طلبه من طرف الوكالة.

إن استحداث هذه الأداة أراد من خلالها المشرع عصرنة قطاع الاستثمار واضفاء الشفافية عليه وضمان الإجراءات وتحسين الخدمات الخاصة بالعقار وذلك من خلال:

- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية، والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان مختلف الهيئات المعنية بالاستثمار والعقار.

إن الهدف من استحداث هذه المنصة هو العمل على تحسين مناخ الاستثمار تمهيدا لطريق التسهيلات والتحسينات التي تقلل الطلب على توفر نظاما مباشرا لتقديم المعلومات حول الاوعية العقارية المخصصة والجاهزة على شبكة الانترنت لتسجيل مشروعات الاعمال والتراخيص والإجراءات، بمعنى استعمال التكنولوجيا في تسهيل العمل الإداري [4].

الفرع الثاني: كيفية تسجيل الاستثمار والالتزامات المترتبة عنه

يتم تسجيل الاستثمارات طبقا للمادة 25 من القانون 22-18 لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال الشبابيك الوحيدة، ويتخذ هذا الاجراء شكلا وإجراءات محددة عن طريق التنظيم، حيث أخضعت المادة السالفة الذكر الاستثمارات على

---

[1] بوشارب إيمان، الإطار المؤسساتي للاستثمار على ضوء القانون 22-18 الجديد، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 01، 2023، ص 1229.

[2] المادة 28 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.

[3] المادة 12 من القانون 23-17.

[4] جمال بوستة، مرجع سابق، ص 606.

الزامية التسجيل من أجل الاستفادة من مزايا الاستثمار، وعليه يتعين التطرق لكيفية تسجيل الاستثمار، ثم الالتزامات المترتبة عن هذا التسجيل.

أولا – كيفية تسجيل الاستثمار:

يكون تسجيل الاستثمار لدى الشباك الوحيد للوكالة أو من خلال المنصة الرقمية للمستثمر، أما بالنسبة للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية فيتم تسجيلها لدى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية [1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشاريع الكبرى هي الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري (2) دينار جزائري.

هذه المرحلة يعتبر فيها تسجيل الاستثمار كأهم إجراء يقوم به المستثمر عادة أمام الوكالة، حيث يقوم بإيداع الملف من أجل الاستفادة من الخدمات الإدارية والمتابعة الميدانية واهم هدف هو الحصول على المزايا التي تقدمها الشبابيك الوحيدة.

يتطلب تسجيل الاستثمار تقديم وثائق معينة بالإضافة إلى تقديم طلب التسجيل.

1 – تقديم الوثائق المطلوبة للتسجيل:

وضح المرسوم التنفيذي رقم 22-299 أهم الوثائق المطلوبة في عملية تسجيل الاستثمار، التي تكون بناء على طلب التسجيل والملاحظ بأن المشرع سعى إلى تخفيف الوثائق المطلوبة لعملية التسجيل، والتي تختلف باختلاف نوع الاستثمار.

فالمستثمر ملزم بتقديم طلب التسجيل، مصحوبا بقائمة السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز استثماره [2]، مرفقا ببطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة للمستثمر أو ممثله المفوض قانونا [3] الذي يباشر الاجراء مزود بوكالة في حالة تسجيل استثمارات الإنشاء.

أما بالنسبة لاستثمارات التوسع وإعادة التأهيل، فتتطلب نسخة من السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي والميزانية الجبائية الأخيرة، متضمنة لأصولها وخصومها مع الوثائق السابقة [4].

بالنسبة لتسجيل الاستثمارات المهيكلة، فيجب على المستثمر تقديم دراسة تقنية اقتصادية، تبرز معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة [5].

أما بخصوص تسجيل الاستثمارات التي تدخل في إطار نقل النشاط من الخارج فيجب أن يتضمن ملفا مكونا من نسخة من القانون الأساسي للشركة الخاضعة للقانون الجزائري المحولة، والشركة المنشأة بموجب القانون الجزائري لهذا الغرض، بطاقة تقنية للاستثمار المزمع نقله، تقرير تقييمي لمحافظ الحصص المعين من طرف المحكمة المختصة إقليميا الذي تم إعداده (6) أشهر على

---

[1] المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 22-299، مؤرخ في 11 صفر الموافق 08 سبتمبر 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات او تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الاتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر، عدد 60، سنة 2022.

[2] الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 22-299، سالف الذكر.

[3] ف 1 المادة 06 من نفس المرسوم.

[4] ف 2 المادة 06 من نفس المرسوم.

[5] المادة 07 من نفس المرسوم.

الأكثر، قبل تاريخ طلب التسجيل وشهادة تحديد سلع التجهيز المعدة من قبل هيئة تفتيش ورقابة معتمدة وفقا للتنظيم المعمول به[1].

2 –ملئ استمارة طلب تسجيل الاستثمار:

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار إلى البيانات التي يجب أن يتضمنها طلب تسجيل الاستثمار بل أحالها إلى التنظيم، والذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-299 الذي يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات حيث لم ينص عليها ضمن مواده بل ذكرها في استمارة طلب التسجيل التي تمنحها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للمستثمر وفقا للنموذج طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299.

وعليه فتسجيل الاستثمار يتم بموجب استمارة طلب التسجيل، والتي تتضمن جملة من البيانات القانونية توضح المعالم والخصائص الأساسية المميزة للمشروع الاستثماري يتحصل عليها الراغب في الاستفادة من الامتيازات بملئها وتقديمها للوكالة.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة لا تكتفي بالمعلومات المدونة ضمن البيانات الواردة في طلب التسجيل وإنما تتأكد من صحتها انطلاقا من الوثائق المقدمة من المستثمر عند الطلب وكذلك التراخيص اللازمة لممارسة الأنشطة المقننة.

تتضمن وثيقة التسجيل بيانات متعلقة بالمستثمر او بالمشروع الاستثماري:

أ –البيانات المتعلقة بالمستثمر:

بالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 22-299، يجب أن تتضمن وثيقة تسجيل الاستثمار الهوية الكاملة للمستثمر لأنه المعني بالعملية الاستثمارية مع ذكر البيانات الشخصية: اسم ولقب المستثمر إذا كان شخصا طبيعيا، ذكر المعلومات المتعلقة ببطاقة الهوية أو رخصة السياقة.

من اجل تسهيل الإجراءات وإزالة العقبات التي يمكن أن تواجه المستثمر، سمح له القانون بالاستعانة بممثل قانوني[2] يتولى بعض المهام نيابة عنه بشرط أن يكون وفق نموذج التوكيل الوارد في الملحق الثالث من القانون 22-18 والذي يشمل كل من اسم ولقب الوكيل والمعلومات الشخصية له (بطاقة التعريف الوطنية)، وتستعمل في إطار ما يسمح به القانون.

أما إذا كان الشخص معنويا فيلزم بملء البيانات التالية:

- التسمية والشكل القانوني للشركة برؤوس أموال وطنية أو برؤوس أموال مختلطة وبالتالي تحدد مصدر رؤوس الأموال ما إن كانت مقيمة أو غير مقيمة.
- رقم القيد في السجل التجاري.
- رقم القيد الجبائي للمؤسسة أو الشخص.
- تبيان هوية كل الشركاء أو المساهمين في الشركة (الاسم واللقب، العنوان، الجنسية).

ب–البيانات المتعلقة بالمشروع الاستثماري:

[1] المادة 08 من نفس المرسوم.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-299، سالف الذكر.

إضافة إلى البيانات المتعلقة بالمستثمر، تحتوي استمارة التسجيل أيضا على البيانات الخاصة بالمشروع الاستثمارين والذي يقصد به ذلك النشاط الذي يراد من خلاله إنتاج السلع والخدمات التي تدخل ضمن مجال تطبيق القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار والمتمثلة في:

-نوع الاستثمار:

يتوجب على المستثمر أو موكله أن يوضح بشكل دقيق نوع النشاط الذي يقدم على إنجازه أو الاستثمار فيه، حيث حددت المادة الرابعة من القانون 22-18 أشكال الاستثمار.

- تعيين ووصف المشروع:

يتعين على المستثمر وصف المشروع الاستثماري وتحديد كافة التفاصيل والمعطيات المتعلقة والمحيطة بطبيعته في وثيقة تسجيل الاستثمار.

يتلخص محتوى المشروع في عرض المستثمر لمضمون المشروع الاستثماري الذي يعتزم إنجازه على أرض الواقع [1] كما أنه سيعطي فكرة عما إذا كان المشروع الاستثماري يندرج ضمن النشاطات المخصصة، أو النشاطات الاستراتيجية، أو يندرج ضمن النوع الذي يتطلب ترخيصا مسبقا.

- مكان تواجد المشروع:

يجب تحديد مكان تواجد المشروع بهدف تسهيل تحديد المنطقة التي سيتم فيها إنجاز المشروع، وبذلك يتم التعرف على حوافز الاستثمار في هذه المنطقة، كالمناطق التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من طرف الدولة، مناطق الهضاب العليا والجنوب، والمناطق التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين [2].

- تحديد المنتوجات و/أو الخدمات المزعمة:

بمعنى عرض وصف مختصر ودقيق للمشروع والمنتجات أو الخدمات التي سيقدمها هذا المشروع المزمع إنجازه إن كان حسب الشكل المطلوب.

وتبعا لذلك حضي عامل نقل التكنولوجيا بأهمية كبيرة من قبل الدولة الجزائرية منذ الإصلاحات الاقتصادية من اجل مواكبة التطور الحاصل في العالم وما تفرضه العولمة، فقد أصبح عاملا من بين العوامل محل تشجيع الاستثمار الأجنبي.

ولهذا يجب أن يورد في تسجيل الاستثمار نوع التكنولوجيا المراد استعمالها والتي يجب أن تكون متوفرة اثناء انطلاق المشروع، أو التي سوف يتم استعمالها على المدى القصير إضافة إلى براءة الاختراع المرتبطة بها، ويجب ان تكون هذه التكنولوجيا محمية قانونا.

وجاءت قوانين الاستثمار غير مخالفة لهذه القاعدة، فأقرت بأن منح الامتيازات سيكون على أساس التكنولوجيا، فكلما كانت التكنولوجيا عالية كانت الامتيازات كثيرة.

---

[1] HAROUN Mehdi, op.cit,p273.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 22-301، مؤرخ في 11 صفر الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر، عدد 60، 18 سبتمبر 2022.

– القدرات الاسمية للإنتاج و/أو الخدمة:

القدرة الإنتاجية التي سوف يوفرها هذا المشروع الاستثماري او الخدمات التي يستطيع أن يعطيها في نطاق محدد ونوعية المنتوج أو الخدمة التي يوفرها، وما إذا كانت هذه القوائم مستفيدة من المزايا.

– المدة التقديرية لإنجاز المشروع:

من بين العناصر التي يجب أن يتضمنها تسجيل الاستثمار هو المدة التقديرية لإنجاز المشروع الاستثماري، فيجب أن تنجز الاستثمارات في أجل محدد طبقا للمادة 32 من القانون رقم 22-18.

كما أنه يمكن أن تكون آجال إنجاز الاستثمار المحدد في شهادة التسجيل موضوع تمديد بإثني عشر (12) شهرا إذا كان تقدم إنجاز الاستثمار يتعدى نسبة (20%) من مبلغ الاستثمار المذكور، ويمكن تمديد هذا الأجل استثناء لمدة اثني عشر (12) شهرا إضافية في حالة تسجيل نسبة تقدم خمسين بالمئة (50%)[1].

ويكون ذلك بناء على طلب يتقدم به المستثمر ثلاثة (03) أشهر قبل بداية الآجال وعلى الأكثر ثلاثة (03) أشهر بعد نهاية هذا الأجل [2].

وتجدر الإشارة أنه وبموجب قوانين الاستثمار السابقة وعلى رأسها القانون 16-09 أنه في حالة تجاوز المستثمر آجال الإنجاز، كانت السلطة التقديرية مخولة للوكالة، فمن حقها قبول المشروع أو رفضه وهذا قياسا على عدة اعتبارات منها أهمية ذلك المشروع الاستثماري.

– مناصب العمل المباشرة المتوقعة:

من بين الأهداف الاجتماعية للاستثمار والتي تسعى الدولة الجزائرية من خلاله على تحقيقها القضاء أو التخفيف من البطالة، لذلك فتبيان عدد مناصب الشغل التي سيحدثها المشروع الاستثماري مهم جدا، كما أن إحداث أكبر قدر ممكن من مناصب الشغل الدائمة ضروري لامتصاص البطالة التي يعاني منها المجتمع الجزائري منذ سنوات خاصة بعد غلق العديد من المؤسسات العمومية الاقتصادية والشركات الوطنية مع عجز الدولة على فتح مناصب شغل وانتهاج سياسة التقشف التي زادت من معدل البطالة.

– المبلغ التقديري للاستثمار ومبلغ الأموال الخاصة:

ينبغي على المستثمر ذكر كل المعطيات المالية في وثيقة تسجيل الاستثمار، حيث يعرض موجزا عن المبلغ التقديري للاستثمار، والذي يكون بصفة تقديرية واستدلالية والهدف من ذلك أن هذه المعلومات تمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من تقييم المشروع الاستثماري، وينصب الاهتمام على الأموال الخاصة التي يريد المستثمر استثمارها في الجزائر.

وتجدر الإشارة إلى أنه من بين البيانات التي كانت يجب على المستثمر توضيحها هي الآثار المترتبة على البيئة التي يمكن أن تترتب عن المشروع الاستثماري، وكان هذا البيان ضمن إجراء التصريح بالاستثمار، أما الآن ومع استبدال التصريح بالتسجيل، لم يعد

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 22-299، السالف الذكر.

[2] المادة 16 من نفس المرسوم.

المشرع يلزم المستثمرين بتعهد لمدى تأثير المشروع الاستثماري على البيئة، إلا إذا كان يندرج ضمن الاستثمارات التي يتطلب إنجازها إلى ترخيص، فالسياسة الاقتصادية الرشيدة هي التي تأخذ بعين الاعتبار مبدأ المحافظة على البيئة، فقد أصبح هذا المبدأ اليوم جزأ لا يتجزأ من السياسة الاستثمارية في الجزائر وذلك في إطار التنمية المستدامة.

3- الالتزامات الناجمة عن اكتساب شهادة التسجيل:

تمنح للمستثمر شهادة التسجيل وفقا للمادة 08 من القانون رقم 16-09، التي نصت على "...يجسد التسجيل شهادة تسلم على الفور...".

فعبارة على الفور يقصد بها في نفس اليوم بمجرد التسجيل.

وهو نفس الأمر الذي أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 حيث نصت على أن يسلم للمستثمر على مستوى الشباك الوحيد شهادة تسجيل الاستثمار مؤشر عليها بقائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا.

وتلعب شهادة التسجيل دورا أساسيا في حيازة المشروع الاستثماري، فبمجرد قبول ملف الاستثمار واتمام الإجراءات الأولية من تقديم الوثائق الضرورية، ودفع مستحقات معالجة الملف [1]، يتم منح شهادة تسجيل الاستثمار من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حاملة معها جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر من أهمها:

- إعادة السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي وقائمة السلع والخدمات الداخلة في الاستثمار المسجل.
- تقديم الكشف السنوي، بالإعلام عن كل التغيرات المتعلقة بعناصر الاستثمار لدى الوكالة.

ما يمكن ملاحظته، أنه في حالة عدم تقديم كشف تقدم المشروع الاستثماري كل سنة فإنه يؤدي إلى إلغاء شهادة التسجيل [2] بموجب مقرر سحب المزايا، كما أن إجراء التسجيل تنتهي آثاره إما بسبب انقضاء آجال الإنجاز [3]، وعدم تقديم طلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال [4]، لأن هذا الأخير يمكن الوكالة من أن تكون على علم ودراية بهوية الراغبين في الدخول في مرحلة الاستغلال والاستفادة من امتيازات هذه المرحلة.

من جانب آخر، يلتزم المستثمر بالتعهد بأن لا يتنازل عن العتاد المقتنى عن طريق المزايا، وكذا العتاد الموجود قبل التوسع، إلا في حالة حصوله على ترخيص من الوكالة [5].

---

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 22-299، سالف الذكر.

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22-303، مؤرخ في 11 صفر الموافق 08 سبتمبر سنة 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر، عدد 60، 18 سبتمبر 2022.

[3] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299، سالف الذكر.

[4] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303، سالف الذكر.

[5] المادة 19 من نفس المرسوم.

وفي نفس السياق فهذه الالتزامات تسمح بممارسة الرقابة على الأنشطة الاقتصادية وفي حالة اخلال المستثمر بالالتزامات التي تعهد بها أثناء انجاز مشروعه الاستثماري، فإنه من حق الوكالة إلغاء وسحب كل الامتيازات منه[1].

[1] المادة 20 من المرسوم التنفيذي 22-303، سالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني:

يعتبر العقار الاقتصادي أحد موارد الدولة وحلقة مهمة في أي تنمية اقتصادية خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول والبحث عن موارد وبدائل جديدة لتنمية الاقتصاد الوطني، ونظرا للقيمة الاقتصادية للعقار وخاصة العقار الاقتصادي قامت الدولة بتوجيه جزء لا يستهان به من املاكها الخاصة كأوعية عقارية موجهة للاستثمار، ذلك أن توفير العقار الاقتصادي يعتبر عاملا أساسيا في جذب الاستثمار كونه يعطي للمستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب الضمانات الكافية للقيام بمشاريعهم الاستثمارية.

انطلاقا مما سبق بيانه يمكن أن نستخلص أن المشرع وفي إطار تطوير الاستثمار ودعم مشاريعه عمد إلى خلق مؤسسات وأجهزة محلية تناط لها السهر على هذه المساعي في سبيل النهوض بالاقتصاد الوطني وتعتبر الوكالات الوطنية من بينها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نموذجا حيا عن تلك الأجهزة باعتبارها هيئة إدارية تم استحداثها بموجب القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، ضمن الفصل الثالث تحت عنوان الاطار المؤسساتي حيث نصت المادة 16 منه على الأجهزة المكلفة بالاستثمار هي المجلس الوطني للاستثمار و الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تهدف هذه الوكالات إلى تهيئة العقار الاقتصادي و منحه للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصيغة عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عبر الشباك الوحيد ويتم ذلك بعد ولوج المستثمر للمنصة الرقمية وتأكيد طلبه الاستثماري.

الخاتمة

خاتمة

بعد دراسة موضوع الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة يجدر بنا أن نستخلص أهم النتائج التي تمخضت عنها هذه الدراسة، مع إبداء بعض الاقتراحات والتي نراها ضرورية لاستكمال البحث، وفيما يأتي أهمها:

أولا – النتائج:

1- عمل المشرع الجزائري على تكريس جملة من المبادئ القانونية التي تنظم الاستثمار في الجزائر من خلال مبدأ حرية الاستثمار وتحويل رؤوس الأموال مع المساواة في المعاملة امام القانون.

2- استحداث المشرع الجزائري عدة مؤسسات مهمتها تنظيم القطاع الاستثماري ومن بين هذه المؤسسات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار،مع محاولة من المشرع إزالة التعقيدات البيروقراطية الموجودة في الإدارة الجزائرية.

3- خلق وكالات وطنية تهدف إلى تهيئة وتطهير العقار الاقتصادي بغية منحه للمستثمر بصيغة عقد امتياز عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

4- وضع الشرع الجزائري تحت تصرف المستثمر منصة رقمية مهمتها التعريف بفرص الاستثمار ويمكن القول أن الواقع الاستثماري في الجزائر لم يكن يتماشى والواقع الاجتماعي الذي تعيشه الجزائر ومع صدور القانون رقم 22-18 نأمل في أن يساهم هذا القانون بإخراج الجزائر من واقعها الاقتصادي الغير مستقر إلى واقع أفضل.

ثانيا– الاقتراحات:

1- ضرورة توفير بيئة استثمارية آمنة ملائمة للقيام بعملية الاستثمار.

2 - ضرورة ادخال تقنيات حديثة من أجل تسهيل وتسريع خدمة القروض البنكية لاسيما وسائل الدفع الالكتروني.

3-وضع تدابير جديدة متضمنة تنظيم العقار الموجه للاستثمار في إطار من الشفافية والتخفيف من الإجراءات الإدارية التي ترهق المستثمر.

4-تطبيق سياسة الردع ومحاسبة المتورطين في عرقلة وتثبيط السياسة الاستثمارية.

5-إلغاء التمييز بين المستثمرين في بعض النشاطات المقننة المحتكرة وإعطاء الفرصة للمستثمرين الأجانب نظرا لما يملكون من إمكانيات مادية ومالية تمكنهم من تسيير بعض القطاعات على خلاف المستثمر الوطني.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم:

القران الكريم، سورة الأنعام، الآية 99.
القران الكريم، سورة الأنعام، الآية 141.

أولا – النصوص القانونية:

أ – الدستور:

- دستور28 نوفمبر1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 جريدة رسمية عدد(76)، بتاريخ 08 ديسمبر1996 المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية, عدد 82، سنة 2020.

ب – الاتفاقيات الدولية:

1–الاتفاقية المبرمة بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وإيطاليا حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 91-320 مؤرخ في 1991/10/25، ج ر، عدد 46.

2–الاتفاقية المبرمة بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والمملكة الاسبانية والمتعلقة بالترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي 95-88 مؤرخ في 1995/03/25، ج ر، عدد 23.

ج – القوانين العضوية والقوانين والاوامر:

1–القانون رقم 63 – 277، المؤرخ في 26 يونيو 1963، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر، العدد 53 الصادر في 17 سبتمبر 1960.
2–الأمر رقم 66-284، المؤرخ في 15سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات ج ر، العدد 80، الصادر في 17 سبتمبر 1966.
3–القانون 90-30 المؤرخ في 01 جانفي 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52.
4–القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، عدد 55، 19 ديسمبر 1990.
5–قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر، رقم 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
6–الأمر 96-13 المؤرخ في 15 يونيو 1996، المتضمن قانون المياه، ج ر، رقم 37، سنة 1996.
7–الأمر01-03 مؤرخ في اول جمادى الثانية عام 1422، الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد47، سنة 2006.

8-الامر رقم 06-08، مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 يعدل ويتمم الامر رقم 01-03 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، رقم 47، 2006.

9-الأمر رقم 08-04 مؤرخ في أول رمضان الموافق أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد49، 03 سبتمبر 2008.

10-القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق 03 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، 2016.

11-القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة 1443هـ الموافق 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر، عدد 50، 2022.

12-قانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 73، 15 نوفمبر، سنة 2023.

د – النصوص التنظيمية والقرارات:

1-المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في15 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 64.

2-المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

3-المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022 المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

4-المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 16 رمضان عام 1427، الموافق 09 أكتوبر سنة 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر، العدد 64، 11 أكتوبر 2006.

5-المرسوم التنفيذي 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن لصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، 11 أكتوبر، سنة 2006.

6-مرسوم تنفيذي 06-357، مؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 07 أكتوبر سنة 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، 11اكتوبر، سنة 2006.

7-مرسوم تنفيذي رقم 13-166، مؤرخ في 24 رمضان عام 1440 الموافق 29 ماي 2019، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 37، 09 يونيو سنة 2019.

8-المرسوم التنفيذي 17-100، المؤرخ في 05 مارس 2017، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، ج ر، عدد 16.

9-المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المؤرخ في 07 صفر 1444 الموافق 04 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 60، سنة 2022.

10-مرسوم تنفيذي رقم 22-297، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 60، صادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

قائمة المصادر و المراجع

11-المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022 المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

12-المرسوم التنفيذي 22-299، مؤرخ في 11 صفر الموافق 08 سبتمبر 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات او تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الاتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر، عدد 60، سنة 2022.

13-المرسوم التنفيذي رقم 22-301، مؤرخ في 11 صفر الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر، عدد 60، 18 سبتمبر 2022.

14-المرسوم التنفيذي 22-303، مؤرخ في 11 صفر الموافق 08 سبتمبر سنة 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر، عدد 60، 18 سبتمبر 2022.

15-المرسوم التنفيذي 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، العدد 85، ديسمبر 2023.

16-المرسوم التنفيذي 23-288، مؤرخ في 15 جمادى الثانية الموافق 25 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

17-المرسوم التنفيذي 23-489، مؤرخ في 15 جمادى الثانية الموافق 25 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، ديسمبر 2023.

18-المرسوم التنفيذي 23-490، المؤرخ في 15 جمادى الثانية الموافق 25 ديسمبر، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، 28 ديسمبر 2023.

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

ثانيا – الكتب:

1-السيد محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، دراسة مقارنة، ط1، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2009، ص07.

2-جابر فهمي عمران، الاستثمارات الأجنبية في منظمة التجارة العالمية، دراسة مقارنة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2013.

3-خلود خالد الصادق بيوض، عقد الامتياز النفطي وتطبيقاته، الطبعة (لم تذكر)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2011.

4-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة العربية، بيروت، 1967.

5-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحابي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، 1998.

6-عبد الكريم أحمد أحمد الثلاياء، تنفيذ احكام المحكمين الأجنبية، (د ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.

7-عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة مقارنة، ط1، عمان، دار الثقافة، 2008.

8-عبد المطلب عبد الحميد، مبادئ وسياسات الاستثمار، الطبعة الأولى، الدار الجامعية الإسكندرية، 2010.

9-عجة الجيلاني، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، الأنظمة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
10-عصام أحمد البهجى، الالتزام بالشفافية والافصاح في عقود الاستثمار والاستهلاك والعلاج الطبي، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، أغسطس 2013.
11-عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديون المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة (د ط)، 1999
12-عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، 2008.
13-عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر 2014.
14-عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، الطبعة (د ط)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
15-عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائريالطبعة الثانية، دار هومة، 2014.
16-سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، 2011.
17-قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي) ضمان الاستثمارات، دار هومي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006
18-ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، الطبعة (لم تذكر)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009.
19-محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، 2019، ط1.
20-نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

ثالثا – المطبوعات البيداغوجية:

1-مجراني محمد لمين، إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، طالب دكتوراه تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدية، ص 04.
2-عمار بوضياف، محاضرات حول: عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، الاكاديمية العربية المفتوحة/الدنمارك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الدراسات العليا، ص 04.
3-ربيعة رضوان، محاضرات مقياس قانون الاستثمار، لطلبة السنة الأولى ماستر، قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص 06.
4-ياحي مريم، محاضرات في قانون الاستثمار، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2022، ص 10.

رابعا – الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ – رسائل دكتوراه:

1-حيتم هبة، الآليات القانونية لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2021.
2-خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، شعبة علوم: القانون الخاص، قسم القانون العقاري، 2014/2015.

قائمة المصادر و المراجع

3-فلاح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر (شهادة دكتوراه)، تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر (01)، 2016.

ب – مذكرات الماجستير:

1-رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2014./2013

2-زادي سيدعلي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، (أطروحة دكتوراه)، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، .2021

3-محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة اوراسكوم، (مذكرة ماجيستير)، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، .2009

4-مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية –حالة مدينة ورقلة–، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص: المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة2012.

خامسا – القرارات القضائية:

1-قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950.

سادسا – المقالات العلمية:

1-أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 02 (الجزائر)، المجلد 05، عدد 02.

2-أحمد بوفاتح، محمد بن يطو، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المجلة الدولية للبحوث القانونية، المجلد07، العدد 01.

3-الكاهنة أرزيل، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 17، العدد 02، السنة 2022.

4-بن عزوق منير، مزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 01، السنة 2023.

5-بن عيسى نصيرة، التوجه الاستثماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، المجلد 08، العدد 03، السنة 2021.

6-بوشلوش عبد الغني، آلية انتاج العقار الحضري ضمن البنية العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 48، سبتمبر 2017.

7-بوشارب إيمان، الإطار المؤسساتي للاستثمار على ضوء القانون 22-18 الجديد، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 01، 2023.

8-بن عبيد سهام، دور القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة فرحات عباس سطيف 01، المجلد السابع، العدد الأول.

9-بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد السابع، جوان2012.

قائمة المصادر و المراجع

10-بن عبيد سهام، دور القانون22-18 المتعلق بالاستثمار في تحسين مناخ الاستثماري الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع العدد الأول 2023 (ص ص:521، 540).

11-بن هلال نذير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعلية القاعدة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 05، العدد 02، سنة 2021.

12-جمال بوستة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة ام البواقي، المجلد الثامن، العدد الأول، 2024.

13-جيلالي بلحاج، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار...أي دور لترقية الاستثمار؟، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد السابع، العدد الأول.

14-سعيداني رشيد، أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية -دراسة حالة الجزائر-، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، المجلد الثالث، العدد02، جوان 2017.

15-شتوان حنان، بن ددوش قمادي نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم، مخبر القانون العقاري للبيئة، العدد الخامس عشر.

16-عامر هني، العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر، مجلة دراسات وبحوث قانونية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، المجلد 08، العدد 01، جانفي 2023.

17-كريم كريمة، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس

18-لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التدليس الى التعزيز، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية مجلد 15، عدد 03، جويلية 2023، السنة الخامسة عشر.

19-محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواجبات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد16، 2012.

20-محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018.

قائمة المصادر و المراجع

سابعا – المداخلات العلمية:

الملتقى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الصناعي" –الواقع والمأمول– كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان " إشكالية المنظومة القانونية للعقار الصناعي في الجزائر"، من اعداد بوراس محمد أستاذ محاضر –أ– بمعهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي بتسميات.

ثامنا – المواقع الالكترونية:

1-HAROUN Mehdi, op.cit,p273.

2-https://motaber.com/investment.strategy.

الفهرس

فهرس المحتويات

الفهرس

الموضوع	رقم لصفحة
قائمة المختصرات	/
مقدمة	4-1
الفصل الأول: الإطار التنظيمي للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة	33-6
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار والأملاك الخاصة للدولة	7
المطلب الأول: مفهوم الاستثمار	7
الفرع الأول: تعريف الاستثمار	12-7
الفرع الثاني: أنواع الاستثمار	14-12
المطلب الثاني: مفهوم الأملاك الخاصة للدولة	14
الفرع الأول: تعريف الأماك الخاصة للدولة وتمييزها عن الأملاك الوطنية العامة	16-14
الفرع الثاني: خصائص الأملاك الخاصة للدولة	16
الفرع الثالث: أنواع الأملاك الخاصة لدولة	18-16
المبحث الثاني: الضوابط القانونية للاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة	18
المطلب الأول: المبادئ الأساسية للاستثمار	18
الفرع الأول: مبدأ حرية الاستثمار	19-18
الفرع الثاني: مبدا المساواة والشفافية	20-19
المطلب الثاني: المؤسسات المختصة بالاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة	21
الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (A.A.P.I)	29-21
الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار (C.N.I)	33-30
الفصل الثاني: مظاهر تجسيد الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة	35
المبحث الأول: استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار	36
المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي	36
الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي	36
الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي	37
الفرع الثالث: أهمية العقار الاقتصادي	39-38
المطلب الثاني: القوانين والمناطق المنظمة للعقار الاقتصادي	40
الفرع الأول: النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي	40

فهرس المحتويات

الفرع الثاني: المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاقتصادي	41
المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الاقتصادي	42
المطلب الأول: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي	42
الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي	45-43
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي	48-46
الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري	53-49
المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي.	55-54
الفرع الأول: منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز	59-55
الفرع الثاني: كيفية تسجيل الاستثمار والالتزامات المترتبة عنه	67-60
خاتمة	69
قائمة المصادر والمراجع	77-71
فهرس	/

الملخص:

أدركت الجزائر كغيرها من الدول دور وأهمية الاستثمار في دفع عجلة الاقتصاد، وإنعاش التنمية فباشرت بداية من التسعينات إعداد استراتيجية استثمارية من خلال جملة من الإصلاحات الاقتصادية والقانونية تهدف إلى توفير بيئة حمائية للاستثمار تتماشى والتوجه الاقتصادي المشجع للاستثمار من خلال تهيئة وتعبئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، كما تضمن قانون الاستثمار مجموعة من الضمانات والامتيازات التحفيزية كمدخل لتثمين فرص الاستثمار بالإضافة إلى استحداث أجهزة لدعم ومرافقة المستثمر في جميع مراحل مشروعه الاستثماري، وذلك في إطار التصحيح الهيكلي.

ولكن رغم الجهود المبذولة للنهوض بمناخ الاستثمار وتأهيله، يبقى إقبال المستثمرين ضعيفا بسبب عدة عوائق حالت دون تحقيق النتائج المرجوة. علاوة على ذلك، فكافة الإصلاحات لم تكن كافية في نظر القائمين على التصنيفات الدولية لقياس مناخ الاستثمار، وهذا ما يؤكد ترتيب الجزائر المتأخر ضمنها.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، الاملاك الخاصة للدولة.

Abstract:

Like other countries, Algeria has recognized the role and importance of investment in driving economic growth and revitalizing development. Beginning in the 1990s, Algeria initiated an investment strategy through a series of economic and legal reforms aimed at providing a protective environment for investment that aligns with an investment-friendly economic orientation. This involved preparing and mobilizing economic real estate belonging to the state's private property. The investment law also includes a set of guarantees and incentive privileges as a means to enhance investment opportunities. Additionally, it established mechanisms to support and accompany investors at all stages of their investment projects within the framework of structural adjustment.

However, despite the efforts made to improve and qualify the investment climate, investor interest remains weak due to several obstacles that have prevented the achievement of the desired results. Furthermore, all the reforms were deemed insufficient by those responsible for international rankings measuring the investment climate, as reflected in Algeria's low position in these rankings.

Keywords: Investment, State-owned private property.