جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

من إعداد الطالبة:

أسماء حلايمية

إشراف الدكتورة:

سعايدية حورية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
مباركيـــة تـــقي	أستاذ محاضر–ب–	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي–تبسة–	رئـــيـــسا
سعايدية حورية	أستاذ محاضر–أ–	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي–تبسة–	مشرفا ومقررا
ملاك عراسه	أستاذ محاضر–أ–	جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي–تبسة–	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية

2025–2024

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية: كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: حورية اللقب: سعايدية الرتبة العلمية: أستاذ محاضر

العنوان الإلكتروني المهني: saaidiahouria@yahoo.fr

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: أسماء اللقب: حلاسة تاريخ ومكان الازدياد: 1990/01/13

البريد الالكتروني : asmati0707@gmail.com

الاسم: / اللقب: / تاريخ ومكان الازدياد: /

البريد الالكتروني : /

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

القسم: حقوق التخصص: قانون إداري

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة، المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة.

التاريخ: 25 / 05 / 2025

توقيع المشرف

سعايدية حورية

Ministry of Higher Education and Scientific Research

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi

Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب ..... حلايمية أسماء .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... 119900364001590008 ..... والصادرة بتاريخ : ..... 2017/10/02 .....

المسجّل(ة) بكلية : ..... الحقوق والعلوم السياسية ..... قسم : ..... الحقوق .....

الطالب ..... / .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : ..... / ..... والصادرة بتاريخ : ..... / .....

المسجّل(ة) بكلية : ..... / ..... قسم : ..... / .....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها : ..... العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

..... / .....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ ..... 25/05/2025 .....

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب

شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

وصلى الله وسلم وبارك على المبعوث رحمة للعالمين سيدنا محمد وآله وصحبه،

ومن سار على هديه، واستمسك بنوره من التابعين، وتابعيهم بإحسان إلى يوم الدين،

وبعد:

أَحمدُ الله سبحانه وتعالى أولا أن يسر لي أمري للقيام بهذا العمل كما أتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير إلى الذين حملوا رسالة العلم والمعرفة، ولا يسعني في هذا المقام إِلا أن أتوجه بالشكر الجزيل، والامتنان الكبير إلى الأستاذة المشرفة "**سعايدية حورية**" على توليها الإشراف على هذه المذكرة، وعلى كل ملاحظاتها القيمة التي يسرت لي سبيل البحث، وجزاها الله عن ذلك كل خير.

كما لا يفوتني في هذا المقام، إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع من تتلمذت على أيديهم في جميع مراحل التعليم، وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل، وكل من ساعدني على إتمامه، وإلى كل من خصني بنصيحة أو دعاء.

ويطيب لي تقديم خالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول فحص وتدقيق هذه المذكرة.

أسأل الله أن يحفظهم ويجزيهم خير الجزاء.

الطالبة: أسماء حلايمية

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى نفســـي .....

جميع أفراد عائلتي.....

جميع زملائي وأصدقائي من الدفعة وخارجها.....

أسماء حلايمية

مقدمـــــــــة

يشكل الاستثمار أحد أهم المتغيرات المؤثرة في اقتصاد الدول ونموها، خصوصا وأن الإشكال الأساسي الذي يواجه أغلبية الدول ومنها الجزائر، هو انخفاض الاستثمارات بها وعليه فإن نجاح تطور هذه الدول في تحقيق تنمية اقتصادية شاملة، يتوقف على توفير مناخ ملائم للاستثمار، ومن أبرز المعالم المساعدة على تحقيق أهداف الاستثمار المنشودة هو توفير العقار الاقتصادي، الذي يعتبر من أهم أولويات هذه المرحلة.

لذلك تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري، فهي تهدف إلى تحقيق منفعة مالية وتمليكية، من خلال مجمل أوعيتها العقارية الاقتصادية التي تهدف أساسا لاحتضان مشاريع استثمارية مستقبلا، وقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن غيرها من الأملاك الوطنية العمومية، حيث تتمتع الدولة شأنها شأن الخواص بحق الملكية على رصيدها العقاري، الذي يُكَوِن ما يسمى بالملك الخاص للدولة، والذي تتولى تسييره والإشراف عليه مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي، والمديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية على المستوى المركزي.

وإدراكا من المشرع الجزائري لأهمية ودور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار التابع للأملاك الخاصة للدولة، في استقطاب المستثمرين حاملي المشاريع بمختلف أنماطها، تم تشريع منظومة قانونية عقارية متميزة تحمل مواصفات دقيقة لإنجاح عملية استغلال العقار، اعتمادا على آليات وأجهزة مختلفة، بداية من تطهيره وتوزيعه، ثم تسييره في ظروف شفافة ووفق أطر ومعايير محددة.

وفي هذا الإطار؛ عمدت الجزائر كغيرها من الدول لسن مجموعة من النصوص القانونية المنظمة للاستثمار من جهة، وكذا النصوص المتعلقة بتسيير الوفرة العقارية من جهة أخرى، هذه الأخيرة عرفت صدور أول قانون وهو القانون 90-25 والذي يتضمن التوجيه العقاري وكذا القانون 90-30 الذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها وسيرها، مرورا بالأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ثم القانون رقم 22-18 يتعلق بالاستثمار، وصولا إلى القانون الجديد رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الذي يعتبر ثورة حقيقية في مجال الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستقبال مشاريع استثمارية.

استنادا إلى الأهمية البالغة للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة باعتباره أساسا للاستثمار، وهو من مواضيع الساعة التي تتطلب البحث فيها، في ظل التغيرات الاقتصادية التي بدأت تُظهر تحولا نحو تكريس الاستثمار بما يساعد على دفع عجلة التنمية الاقتصادية لذلك زادت رغبة المشرع في تنظيم العقار باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة، كما تبرز أهمية الموضوع أيضا في إزالة اللبس والغموض، عن آلية استثمار العقار الاقتصادي في النظم القانونية المتعاقبة والضمانات القانونية المكرسة، التي كفلها المشرع من أجل المستثمر وتمكينه من استغلال العقار الاقتصادي تشجيعا للاستثمار.

الموضوع محل الدراسة أصبح نقطة تحول ومنعرجا في التنمية الاقتصادية، بحيث يقدم تصورا مستقبليا عن التغيير وحتمية النهوض بالاقتصاد الوطني، خاصة أمام النتائج المعتبرة التي حققتها معظم الدول في مجال احتضان مشاريع استثمارية منتجة، ناهيك عن جملة من الاعتبارات الأخرى والتي يمكن إيجازها في:

منها ما هو ذاتي:

اهتمامنا ينبثق من أهمية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والذي ترتكز عليه الدولة الجزائرية في الآونة الأخيرة على أساس أنه موضوع استراتيجي مرتبط بالجانب الاقتصادي وكذلك الرغبة في فهم واستيعاب المنظومة القانونية التي خصها المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي، والتي مرت بتحولات ناتجة عن التطور التشريعي البارز.

منها ما هو موضوعي يكمن في:

قلة البحوث والدراسات في مجال العقار الاقتصادي نتيجة لحداثة انتشار المصطلح في حد ذاته وكذا التنظيم القانوني الذي يحيط بجميع جوانبه والذي ظهر التمهيد له أولا في قانون الاستثمار 22-18 ثم لاحقا القانون 23-17 سابق الذكر.

في ظل التوجه المتزايد لبلادنا نحو تعزيز الاستثمار كداعم أساسي للتنمية الاقتصادية، تبرز أهمية استغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة كأداة إستراتيجية لتحقيق هذا الهدف، غير أن هذا الاستغلال يواجه تحديات قانونية وتنظيمية متعددة، تؤثر على فعالية توجيه هذه الأملاك الخاصة للاستثمار، مما يثير تساؤلات حول مدى كفاءة الأطر القانونية والتنظيمية الحالية في تحقيق الأهداف التنموية المنشودة مما يدفع لطرح الإشكالية التالية:

هل حققت النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة التوازن بين تشجيع الاستثمار والرقابة القانونية على التخصيص؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة تساؤلات فرعية، منها:

ما هو الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي؟، ما هو النظام القانوني الذي يحكم العقار الاقتصادي الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية؟، كيف طور المشرع الجزائري الآليات المكرسة لمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين؟، والضمانات القانونية التي خصه بها؟.

إن البحث في الإشكالية المطروحة، يهدف إلى:

تعتبر هذه الدراسة بمثابة تحفيز لمن يهمهم موضوع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وكان الرجاء إعطاء هذا الأخير العناية الكافية نظرا لدوره الاستراتيجي في الجانب الاقتصادي ولذلك تركزت أهداف الدراسة في:

- الاطلاع وتحليل الإطار القانوني للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار
- تقييم دور هذا العقار في تحفيز الاستثمار الوطني وتعزيز التنمية الاقتصادية.
- دراسة شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي وآليات تبسيط الإجراءات المرتبطة به.
- تقديم توصيات قانونية لتعزيز فاعلية استغلال العقار الاقتصادي بما يخدم المصلحة العامة.

تستلزم طبيعة موضوع الدراسة الاستناد إلى المنهج الوصفي لتحديد الظاهرة المدروسة، كما هي منظمة قانونيا واكتشاف مدى تشعب النصوص القانونية، وهو المنهج الغالب والناظم والرابط بين مختلف فقرات البحث، بحيث يُوضح المنهج الوصفي ويحدد النظام القانوني للعقار الاقتصادي وأحكامه، وتقدير مدى الإعمال بها، وهنا وجبت أولوية العمل بالتحليل كأداة للنصوص التشريعية والتنظيمية على الخصوص، نظرا لطبيعة الموضوع من أجل تحقيق قراءة تحليلية شاملة ومُلِمة بكل جوانب البحث.

ولأن العلم تراكمي، كونه سلسلة متتابعة من المعارف والدراسات، يبدأ حيث انتهى الآخرون، فكان لزاما التطرق إلى الدراسات السابقة، وباعتبار موضوع العقار الاقتصادي موضوع جديد وحديث الصدور لم تتم دراسته من قبل بصفة خاصة، حيث وجدنا أن هناك دراسات سابقة ارتكزت على موضوع العقار الصناعي بصفة عامة، إلا أن موضوع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لم يكن موضوع دراسة معمقة

سابقا، وتعد هذه المذكرة من بين الدراسات الأولى له، وبناءا على ذلك سيتم عرض الدراسات السابقة بشيء من الإيجاز على النحو التالي:

الدراسة الأولى: حنان مزهود سنة 2024، جامعة جيجل، الجزائر، نشرت بمخبر الدراسات القانونية المعمقة، المجلد 11، العدد02، 2024.

الموسومة بـ: النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 23-17.

توصلت فيها الباحثة، إلى تبني المشرع لمصطلح العقار الاقتصادي المملوك للدولة لأول مرة للدلالة على العقارات الخاصة التابعة لها، وكذا الدور الجوهري الذي منحه المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أولا لتوحيد الجهة المكلفة بالتحضير، وثانيا لتكريس مبادئ الشفافية وتبسيط الإجراءات الإدارية من خلال رقمنة معالجة طلبات الاستفادة على مستوى هذه الأخيرة.

من هذا المنطلق؛ ستكون هذه الدراسة مرجع تنطلق منه هذه المذكرة من خلال المبحث الأول للفصل الأول للبحث في مفهوم العقار الاقتصادي.

الدراسة الثانية: عمارة حاتم وبن صالحة صابر سنة 2024، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، الجزائر، نشرت بمجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد03، 2024.

الموسومة بـ: منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17.

قدم فيه الباحثان المزايا والتحفيزات والإجراءات الجديدة التي جاء بها القانون 23-17 والتي كان الهدف منها قطع كل ما قد يعيق العملية الاستثمارية، بدءا بتكليف هيئة واحدة لمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وتسهيل الاطلاع على العقارات المهيئة والتنقل بين الإدارات عن طريق إنشاء المنصة الرقمية.

بناءا على ذلك؛ سيتم توظيف هذه الدراسة من خلال الفصل الثاني المبحث الثاني آليات منح العقار الاقتصادي.

تأسيسا على ما سبق؛ وحتى يتم ضبط عناصر الدراسة فقد تم احترام التقسيم الثنائي لفعاليته في الحفاظ على وحدة الموضوع حيث ستتم معالجة الإشكالية المطروحة وتوظيف المناهج والدراسات السابقة التي سيتم اعتمادها في هذه المذكرة من خلال الفصلين التاليين:

الفصل الأول: الإطار النظري للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، الذي يهدف إلى تسليط الضوء على مفهوم العقار الاقتصادي من كل جوانبه، ثم إلى إجراءات تهيئة العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه للاستثمار، وعليه؛ قسم هذا الفصل إلى مبحثين، على النحو الآتي:

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

المبحث الثاني: إجراءات تهيئة العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه للاستثمار.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار، حيث سيتم التطرق من خلاله إلى الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الاقتصادي، وطرق استغلال العقار الاقتصادي والحماية المكرسة له، من هذا المنطلق؛ قسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الاقتصادي.

المبحث الثاني: طرق استغلال العقار الاقتصادي والحماية المكرسة له.

وأخيرا **خاتمة**؛ تتضمن أهم نتائج الدراسة واقتراحاتها.

الفصل الأوّل:

الإطار النظري لنظام العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار.

الفصل الأوّل: الإطار النظري لنظام العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

في عالمنا المعاصر، أصبح العقار الاقتصادي من العناصر الأساسية التي تساهم في دفع عجلة التنمية وتعزيز فرص الاستثمار، فهو ليس مجرد قطعة أرض أو مبنى، بل هو مساحة حيوية تستوعب المشاريع التي تخلق فرص العمل وتدعم الاقتصاد المحلي و الوطني، وفي الجزائر تحديدا، شهد مفهوم العقار الاقتصادي تطوراً ملحوظاً مع مرور الوقت، خاصة مع التغيرات التي عرفتها البلاد على المستويات الاقتصادية والاجتماعية، هذا التطور يعكس حرص الدولة على توفير بيئة مناسبة للاستثمار، من خلال تنظيم وتطوير هذه الأملاك الخاصة وتثمين حافظتها العقارية للاستغلال الأمثل بما يتناسب مع احتياجات السوق ومتطلبات التنمية.

وفي سبيل تحقيق النتائج المرجوة من عملية الاستثمار أنشأت الدولة وكالات عمومية مختصة، في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، مهمتها الجوهرية التهيئة والتسيير الأنسب لهذه العقارات المصنفة في كل مجال، مما يسهل عملية الولوج لعقار الاقتصادي الموجه لاستثمار، وكذا فهم انشغالات المستثمرين والاستجابة لطلباتهم لتسهيل تنفيذ مشاريعهم الاستثمارية.

وبناءا على ذلك؛ سيقسم هذا الفصل إلى مبحثين، كالآتي:

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

المبحث الثاني: إجراءات تهيئة العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه للاستثمار.

الفصل الأوّل: الإطار النظري لنظام العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

المبحث الأول:

مفهوم العقار الاقتصادي.

يعتبر العقار الاقتصادي الدعامة الأساسية لبناء اقتصاد وطني من خلال الاستثمار الأمثل وتثمين حافظته العقارية[1]، حيث يعتبر مصطلح العقار الاقتصادي من بين المصطلحات الحديثة، والتي برزت بشكل ملحوظ في الآونة الأخيرة خاصة في ظل تزايد الحاجة لتشجيع وترقية الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال توفير العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة[2] الموجه للاستثمار الذي يعتبر من أبرز العوامل الأساسية في نجاح إستراتيجية الاستثمار حيث تتعدد أصنافهُ مُشَكِلة حافظتهُ العقارية والتي يتوجب على الدولة متابعة تخصيصها وتهيئتها لتكون أوعية عقارية مناسبة لاستقبال مشاريع استثمارية.

من هذا المنطلق؛ قسم هذا المبحث إلى مطلبين، تعريف العقار الاقتصادي في المطلب الأول و أصناف العقار الاقتصادي القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

تعريف العقار الاقتصادي.

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف دقيق للعقار الاقتصادي في التشريعات السابقة إلا في موضع واحد تمثل في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والذي عرف العقار الاقتصادي والصناعي معا ونظرا لحداثة استعماله ورد ضمن أحكام القانون رقم 23-17[3] المؤرخ في 2023/11/16 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار خاصة المادة

---

[1] بهلول محمد قاسم، الجزائر بين الأزمة الاقتصادية والأزمة السياسية، مطبعة دحلب، حسين داي، الجزائر، 1993، ص 21.

[2] المادة 03 الفقرة 02 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008، ص 1661

[3] القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

04 منه لذا سيتم التطرق إلى تعريفِهِ الفقهي في الفرع الأول وفي الفرع الثاني التعريف القانوني ثم خصائصه أخيرا في الفرع الثالث.

الفرع الأول: التعريف الفقهي.

يُعرف بعض الفقهاء العقار الاقتصادي كمنتج عقاري: " بأنه مساحة محددة ومعلومة علما تاما وبائنا من سطح الأرض، يلحق بها مجموعة من المنافع كالمعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وتقسم تبعا لاعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية، الوظيفة، الطبيعة الجغرافية وغيرها، ويتأتى هذا التنوع والتقسيم كنتيجة لمجموعة من الدراسات المتخصصة والمختلفة التي يشارك فيها عدد من الجهات الحكومية ومراكز البحث لتقرير وظيفتها أو اختصاصها في إطار عدد من الاعتبارات الرئيسية كالاعتبارات الجغرافية لأسباب جبلية أو ساحلية أو صحراوية، إلى آخره[1]".

كذلك يُعَرَف بأنه: "كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد، وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من مباني أو كل ما يشيد فوقها مادام ثابتا، ويشمل ما تحت الأرض، وتدخل في موضوع العقار الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا باسطة جذورها[2]".

كما يُعرِفه البعض على أنه: "عبارة عن تلك الأراضي التي تم بنائها أو تم تخصيصها لعملية بناء، من أجل إنشاء استثمار عليها شرط أن تكون لها القدرة على استقبال مؤسسات إنتاجية أو خدماتية ذات مردود اقتصادي[3]".

الفرع الثاني: التعريف القانوني.

أصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية ترتبط بالعقار الاقتصادي من سنة 1990 إلى يومنا هذا حيث تم تقسيم هذه الحقبة الزمنية بين فترتين، تمتد الفترة الأولى من سنة 1990 إلى 2006، بينما حددت الفترة الثانية بين سنة 2007 إلى يومنا هذا.

---

[1] عبد الرحمان بن علي الجريسي، المرجع العقاري السعودي، الأكاديمية العربية العقارية لمكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض السعودية، 2008، ص 36.

[2] إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ط 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 262.

[3] باشا عمر حمدي، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 05.

الفصل الأوّل: الإطار النظري لنظام العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

أولا–النصوص القانونية الصادرة بين الفترات من سنة 1990 إلى سنة 2006:

من خلال استقراء النصوص القانونية الصادرة بعد استرجاع الدولة الجزائرية لسيادتها الوطنية، غياب تعريف للعقار بداية بالقانون الأسمى[1] للبلاد الصادر في 08 سبتمبر 1963 أين نص صراحة على تبعية الأملاك العقارية للدولة بالنظر إلى أن النظام الاشتراكي هو المتبع، بل استلزم الأمر صدور القانون المدني[2] لتحديد مصطلح العقار بموجب المادة 01/683 التي تقضي بـ: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وفي نفس السياق، دعت الضرورة لتحديد معنى مصطلح العقار الاقتصادي بعد أن غيرت الجزائر نظامها الاقتصادي من الاشتراكية إلى الرأسمالية بموجب دستور 1989[3] المؤرخ في 23 فيفري 1989.

إن إتباع الدولة مسار اقتصادي جديد يفرض عليها تهيئة البيئة الملائمة لتجسيده واقعيا، لهذا تدخل المشرع الجزائري لتنظيم الأملاك العقارية وبيان أصنافها من خلال القانون رقم 90–25[4]، الذي يتضمن التوجيه العقاري ولأن الجزائر تتمتع بمساحة شاسعة من الأراضي، ارتأت الدولة التفصيل أكثر فصدر القانون رقم 90–30[5] الذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية[6] والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة

---

[1] دستور الجمهورية الجزائرية المؤرخ في 08 سبتمبر 1963، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 1964، ص 05.

[2] الأمر 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 101، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975، ص1073.

[3] المرسوم الرئاسي رقم 89–18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية المؤرخ في 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 19 مارس 1989، ص 02.

[4] القانون رقم 90–25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، ص 1560.

[5] المادة 01 من القانون رقم 90–30، مرجع سابق ص 1661.

[6] المادة 02 من القانون 90–30، مرجع نفسه ص 1661 التي تنص: "تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

–الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة؛

–الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية؛

–الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".

استعمالها، ثم القانون رقم 91-10[1] المتعلق بالأوقاف والقانون رقم 91-11[2] الذي يتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لم يقف الأمر عند هذا الحد فسعت الدولة لتحرير الاقتصاد الوطني، فكانت أول خطوة ترقية الاستثمار الوطني الخاص والأجنبي بإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12[3] المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 الذي بموجبه سطرت الحكومة آنذاك مبادئ أساسية للاستثمار والهيئات المكلفة بتجسيده، وكذا الضمانات والتحفيزات الموجهة لرجال الأعمال الخواص والأجانب[4] ثم الأمر 01-03[5] المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001، ولأن البيروقراطية التي انتشرت في أوساط الإدارة الجزائرية عرقلت[6] المسار المنتظم للاستثمار الذي سطرته الدولة لتحقيق سياسة الانتعاش الاقتصادي من سنة 2001 لغاية سنة 2004 بموجب عملية الخوصصة للمؤسسات الاقتصادية العمومية وإعادة هيكلتها، الأمر الذي ترتب عنه تعديل قانون الاستثمار سنة 2006.

ثانيا-النصوص القانونية الصادرة بين الفترة من سنة 2007 إلى 2025.

أدخل المشرع الجزائري تعديلات على القانون المتعلق بتطوير الاستثمار في 15 جويلية 2006 بموجب الأمر رقم 06-08[7] لاستدراك الثغرات التي عرفها النص القانوني السابق، وعلى إثر ذلك أصدر النصوص التطبيقية[8] المتعلقة بالهياكل المكلفة بتنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، إذ تطرق لأول مرة

---

[1] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، ص690.

[2] القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي1991، ص 693.

[3] المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر1993، ص 03.

[4] فريدة مزياني، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد06، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2009، ص 54 و56.

[5] الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 23 أوت2001، ص 04.

[6] موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص 106.

[7] الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 15 جويلية 2006، ص 17.

[8] المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته هو تنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر2006، ص 12 والمرسوم التنفيذي رقم 06-

لمصطلح العقار الاقتصادي حين تحديده لمهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، خاصة وأن بلادنا[1] اتبعت خلال هذه المرحلة من 2004 إلى 2009 سياسة دعم النمو الاقتصادي، والذي لا يتحقق إلا بوجود وعاء عقاري مخصص للأنشطة الاقتصادية يسمى بالعقار الاقتصادي، ومن ثم أراد المشرع بعد تحديده لهذه الهيئات بيان نوع الأراضي التي تكون موضوع الاستثمار، إن كانت تابعة للأملاك الخاصة أو العمومية التابعة للدولة أو الجامعات الإقليمية، وكذا الطرق المتاحة للحصول عليها، وهذا ما جاء في الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006[2].

أسندت الحكومة مهمة ضبط العقار الاقتصادي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم119/07[3] المؤرخ في 23 أفريل2007 المنظم لمهامها وتسييرها وكذا تشكيلتها، بينما على الصعيد المحلي فتتكفل به لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، والذي يحدد مهامها وسيرها المرسوم التنفيذي رقم 07-120[4] مؤرخ في 23 ماي2007، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-121[5] المؤرخ في 23 ماي2007 متعلق بمنح حق الامتياز والتنازل بالمزاد العلني والتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و المرسوم التنفيذي[6]07-122 المؤرخ في 23 أفريل2007 الذي يوضح شروط وكيفيات تسيير الحافظة

---

356 المؤرخ في 09 أكتوبر2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر2006، ص 13 والمرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر2006 الذي يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر2006، ص 20.

[1] آيت عيسى عيسى، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، آفاق وقيود، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 06، 2009، ص 279.

[2] الأمر رقم 06-11 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006، ص 04.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتعلق بتنظيم مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل 2007، ص 03.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ماي2007 يتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل2007، ص 07.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 07-121 يتعلق بمنح حق الامتياز والتنازل بالمزاد العلني والتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل2007، ص 09.

[6] المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل2007 يوضح شروط وكيفيات تسيير الحافظة العقارية التابعة لأصول المتبقية عن المؤسسات المنحلة المستقلة وغير المستقلة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل2007، ص23.

العقارية التابعة لأصول المتبقية عن المؤسسات المنحلة المستقلة و غير المستقلة و كذا المؤسسات العمومية الاقتصادية على مستوى المناطق الصناعية، ثم تم تعديل قانون الأملاك الوطنية بموجب القانون رقم 08-14[1]المؤرخ في 20 جويلية 2008، ثم الأمر رقم08-04[2] المؤرخ في 01 سبتمبر2008 لبيان شروط وكيفيات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ثم المرسوم التنفيذي 09-152[3] المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي جاء مفسرا لجملة من المواد الواردة في الأمر 08-04 سابق الذكر، تلى ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-153[4] المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأصول المتبقية للمؤسسات المستقلة وغير مستقلة المنحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ببيان دفتر شروط النموذجي لهذه العملية، وأسند مهمة تسيير هذه الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، صدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 10-20[5] المؤرخ في 12 جانفي 2010 يطبق أحكام المادة 05 من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار تم تعديل مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط إلى التسيير والترقية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126[6] المؤرخ في 19 مارس 2012.

---

[1] القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتمم قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008، ص 10.

[2] الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008، ص03.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009، ص 04.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009، ص 16.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010، ص 07.

[6] المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في19 مارس 2012، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 72، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012، ص 02.

بين سنة 2015 و2021 لم تصدر قوانين استثمار كبرى جديدة لكن تم العمل على تحديثات وتحسينات تدريجية، أما في سنة 2022 صدر قانون الاستثمار رقم 22-18[1] ومجموع المراسيم التنفيذية المنظمة له اللذان شكلا نقلة نوعية في تنظيم الاستثمار والعقار الاقتصادي في الجزائر، تلا ذلك صدور القانون 23-17 السابق الذكر الذي من خلال استقرائنا للمادة 01/04 منه نجدها عرفت العقار الاقتصادي على أنه: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/ أو وكل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة قابل لاستقبال مشروع استثمار بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"، وبالرغم من كل ذلك لم توفق المادة في تعريفها للعقار الاقتصادي بشكل شامل، لعدم تبيان نوع العقار الذي يمكن اعتباره عقارا اقتصاديا، فيما إذا كان عقارا حضاريا، صناعيا، سياحيا، أم فلاحيا، وهو ما أحالنا إلى نص المادتين 02 و03 من نفس القانون التي توضح مكونات العقار الاقتصادي المتمثلة في العقار الصناعي والحضاري والسياحي.

الفرع الثالث: خصائص العقار الاقتصادي.

من خلال تعريف العقار الاقتصادي المذكور أعلاه، ونص المادة 06 من القانون 17/23 تبرز خصائص العقار الاقتصادي، التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في:

أولا-أن يكون ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة بالدولة:

عرّفها القانون رقم 90-30[2] المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة 18 منه.

ثانيا-أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص:

جاء في نص المادة 02/06 من القانون 23-17 سابق الذكر أن يكون العقار الموجه للاستثمار غير مخصص وليس في طور التخصيص حيث عرفت المادة 82 من القانون رقم 90-30 التخصيص على أنه استعمال ملك عقاري يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام معنى ذلك أن العقارات غير المدرجة ضمن هذه المادة تعد من العقارات القابلة لاستيعاب مشاريع استثمارية، ويقصد بـ

[1] القانون 22-18 المؤرخ في 27 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022، ص05.

[2] المادة 18 من القانون 90-30، مرجع سابق، ص 1666.

ليس في طور التخصيص أي أنها غير مقترحة لاستيعاب تجهيزات عمومية حسب أدوات التهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثالثا-أن يكون واقعا ضمن قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير:

حسب ما جاء في المادة 03/06 من القانون رقم 23-17 أن يكون العقار الاقتصادي واقعا في قطاعات معمرة، حسبما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير طبقا للقانون رقم 90-29[1] المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 في المادة 20 منه، أو يكون العقار الاقتصادي واقعا في قطاعات مبرمجة للتعمير تبعا لما جاء في المادة 21 من القانون 90-29 سابق الذكر.

رابعا-أن يكون ملك عقاري خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

حسب نص المادتين 08 و23 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر يمكن أن يكون العقار الاقتصادي مكتسب حسب طرق القانون العام المتمثلة في ممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية أو كذلك طرق القانون الخاص المتمثلة في اقتناء العقار من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

خامسا-أن يكون قابلا لاستقبال مشروع استثماري:

متى أجريت عليه التعديلات التنظيمية والهندسية الخاصة التي تجعله صالحا لتحقيق الهدف والغاية من تخصيصه[2].

وهو ما أكدته المادة 04 من القانون رقم 23-17 حيث اشترطت أن يكون الوعاء العقاري قابلا لاستقبال المشروع الاستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، وذلك من خلال التزام الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي التابع لأملاكها الخاصة، قبل منحه للمستثمرين من قبل وكالات عمومية منشأة لهذا الغرض لرفع العراقيل عن المستثمرين والسماح لهم بإنجاز مشاريعهم في الآجال المقررة[3].

---

[1] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، ص 1652.

[2] حنان مزهود، قانون الأملاك الوطنية: قواعد استعمال وحماية الأملاك الوطنية العمومية، دار ومضة، الجزائر، 2023، ص 160.

[3] مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الإثنين 03 جويلية 2023 الفترة التشريعية التاسعة، السنة الثانية، الجريدة الرسمية للمناقشات، العدد 173، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 2023، ص 04.

المطلب الثاني:

أصناف العقار الاقتصادي القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية.

تحظى الثروة العقارية بمكانة مهمة في اقتصاد الجزائر، إذ انتقلت من وظيفتها التقليدية إلى المعاملات الاقتصادية الحديثة باعتبارها أحد المقومات الأساسية للاستثمار في المشاريع الاقتصادية الكبرى[1]، لذلك وجب أن يضم العقار الاقتصادي في حافظته العقارية العديد من الأصناف القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية[2]، من هذا المنطلق؛ سيتم التطرق إلى حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة في الفرع الأول و في الفرع الثاني حافظة العقار الاقتصادي التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الاكتساب، و أخيرا حافظة العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق ممارسة حقيّ الشفعة ونزع الملكية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

تبعا لأحكام المادة 02 من القانون رقم 23-17 وكذا نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486[3] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز على أن تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمتكون من:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة؛
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية؛
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية؛
- الأصول العقارية المتبقية التابعة لمؤسسات العمومية المحلية؛

---

[1] حنان مزهود، مرجع سابق، ص 576.

[2] عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 57.

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص 06.

- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؛
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري؛
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

واستثنى المشرع الجزائري من مجال تطبيق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة أصناف معينة تتمثل في الأراضي الآتية[1]:

الأراضي الفلاحية، الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، والمتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات، الأراضي الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، الأراضي داخل محيطات المواقع الأثرية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

حيث تم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 تحديدا المادة 03 منه بوضع حيز التنفيذ من طرف وكالة بنك معطيات بالنسبة لكل ولاية انطلاقا من عملية الجرد، ويتكون هذا البنك من القوائم المذكورة أدناه:

-قائمة شاملة للأملاك العقارية ذات الأهمية والمشخصة والمحصاة والمسجلة التي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة التي يجب أن تخضع مسبقا لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية ووضعيتها بالنظر لأدوات التهيئة والتعمير؛

-قائمة محدودة للأملاك العقارية المتوفرة القابلة لمنح الامتياز عليها التي تم تطهيرها بصفة نهائية ولها كل الوثائق العقارية والتي تشكل الوفرة العقارية التي توضع بصفة منتظمة تحت تصرف وكالة من طرف الدولة عن طريق مَحضَر موقع حُضوريا بين مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة.

أما عن الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المشار إليها ضمن المادة 02 من القانون رقم 23-17 المذكورة أعلاه، فقد بينت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 بأن الأصول المتبقية هي الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.

[1] المادة 03 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق، ص 06.

أما عن الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية [1]، والتي تم الإشارة إليها ضمن المادة 02 من القانون رقم 23-17 المذكورة أعلاه، فقد بينت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 بأن الأصول العقارية الفائضة هي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وخاصة:

-الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون 23-17؛

-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 التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة؛

-الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية وكذلك الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية، التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون 23-17، والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم [2].

وتنشأ على مستوى كل ولاية لجنة تكلف بتحديد الأصول الفائضة تتشكل من:

- الوالي أو ممثله، رئيسا؛
- مدير أملاك الدولة؛
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري؛
- مدير الطاقة والمناجم؛
- مدير الأشغال العمومية؛

[1] نورية غامنية ومعمر حيتالة -التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، المجلد 08 العدد 01، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، جانفي 2020، ص 152.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، ص 06.

- مدير الصناعة؛
- مدير النقل؛
- مدير السياحة والصناعة التقليدية؛
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- مدير المصالح الفلاحية؛
- ممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة؛
- ممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع.

وطبعا يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص ذي مؤهلات مؤكدة يمكنه أن يساعدها في مهامها[1].

وبهذا الخصوص وتطبيقا للمادة 06 من المرسوم 23-486 سابق الذكر فقد ألزمت المادة 07 منه أن تجتمع هذه اللجنة بمبادرة من رئيسها، حيث تُكلف اللجنة بالفصل بالنسبة لكل ملك عقاري محدد وعلى أساس المعايير المذكورة في المادة 05 أعلاه، إذا ما كان غير ضروري لنشاط المؤسسة، كما تُلزَم بإعداد جرد الأملاك العقارية المَحُوزة على سبيل الانتفاع و /أو عن طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية وارساله إلى الوزير المكلف بالصناعة، الذي يقوم بدوره بإرساله إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه[2].

وبعد البث في الطابع الفائض للأصول بموجب لائحة مجلس مساهمات الدولة يتم دمج هذا الفائض ضمن الاملاك الخاصة للدولة مجانا، حيث تبلغ أمانة المجلس نسخة من اللائحة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3].

الفرع الثاني: حافظة العقار الاقتصادي التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الاكتساب.

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، ص 07

[2] صدر في هذا الشأن لائحة لمجلس مساهمات الدولة رقم 03 المنبثقة عن الدورة 183 المنعقدة بتاريخ 06 مارس 2024 والمتضمنة تكليف وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بتسريع أشغال جرد الأصول الفائضة التي تجريها اللجان الولائية، وكذا تكليف قطاعات المالية والصناعة والسكن والسياحة بالإيعاز إلى المصالح غير الممركزة، لحملها على تقديم الدعم اللازم للجان الولائية من أجل استكمال أشغال الجرد في أقرب الآجال.

[3] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مرجع سابق ص 07.

يمكن أن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، باكتساب لفائدة الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري، حيث تكون عملية اكتساب العقار التابع للخواص من طرف الوكالة على أساس القيمة التجارية تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، مع وجوب توفر الاعتماد المالي الضروري لتكريس العملية، كما أن عملية الاكتساب تتجسد لحساب الدولة بموجب عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة[1].

الفرع الثالث: حافظة العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق ممارسة حق الشفعة ونزع الملكية.

تدخل الفقه لتعريف الشفعة الإدارية لان المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريفها ضمن نصوص القانون بأنها: "تلك الرخصة التي تتمكن من خلالها كل من الدولة، أو الجماعات المحلية، أو الهيئات، أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع بناءا على شروط وإجراءات يحددها لنا القانون"[2].

يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تبعا لأحكام المادة 23 من القانون 23-17 والمواد من 17 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، أن تمارس حق الشفعة باسم الدولة طبقا للتشريع الساري المفعول على كل من الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في إنجاز المشاريع الاستثمارية من طرف المستفيدين من العقار الاقتصادي، وكذا الأملاك العقارية التابعة للأشخاص الطبيعية أو الاشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، والواقعة بالمناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المدن الجديدة، مناطق التوسع والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية القابلة لاستيعاب مشاريع استثمارية.

والهدف الأساسي وراء إقرار الشفعة لمصلحة الدولة، هو من أجل تكوين حافظة العقار الاقتصادي دون الحاجة لاتباع الطريق الأخير والصعب وهو نزع الملكية[3].

بهذا الخصوص، تُبَلَغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات التي تخص هذه الأملاك العقارية ذات الطابع الاقتصادي والقابلة لأن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة،

---

[1] أنظر المواد 13-14-15-16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مرجع سابق ص 08.

[2] أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5، العدد 1، المركز الجامعي تندوف، تندوف، الجزائر، 2021، ص 53.

[3] حفظ الله عبد العالي ولجلط فواز، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 9، العدد 1، جامعة باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2022، ص 47.

شرط أن تكون الاعتمادات الضرورية لتجسيد العملية متوفرة، وتُجسد عملية الاكتساب بعقد إداري تُعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا على أن يُدمج الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، تبعا للمواد 19 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486.

كما تُلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمُفوّض لها تسييره خصيصا للمشاريع الاستثمارية، وإرجاع إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا كل عقار اقتصادي تغيرت وجهته بموجب قواعد التعمير أو لأي سبب آخر[1].

أما فيما يخص إجراء نزع لملكية فقد تطرقت له المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 [2] بأن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار تنفيذ الإستراتيجية بإنشاء حافظة عقارية لحساب الدولة وذلك من خلال:

-تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحول للتعمير؛

- إجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية.

حيث تستفيد الوكالة من أجل إنجاز هذه المشاريع، عند الاقتضاء، من الأثار المباشرة لعمليات إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لتجسيد عمليات التهيئة و/أو عمليات التدخل من أجل تعبئة العقار الحضري.

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، ص 08.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص 36.

المبحث الثاني:

إجراءات تهيئة العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه للاستثمار.

في إطار السعي إلى ترقية ونجاح عملية الاستثمار قامت الدولة بإنشاء ثلاث وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، الوكالة الاولى اختصت في الأراضي الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، والوكالة الثانية اختصت في الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما الوكالة الثالثة اختصت في الأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة وكذا الأراضي الأخرى.

مما يسهل ويساعد على الوصول للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والمهيأ مسبقا والاستجابة لانشغالات المستثمرين وتسهيل تطبيق مشاريعهم الاستثمارية، حيث سيتم التطرق إلى كل من إجراءات تهيئة العقار الاقتصادي عن طريق الوكالات المخصصة له، وكذا الدور المخول لكل وكالة كل على حدى.

وبناءا على ذلك؛ سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول سيتضمن الوكالات العمومية المختصة بتهيئة العقار الاقتصادي، و المطلب الثاني الدور الوظيفي للوكالات المخولة بتهيئة العقار الاقتصادي.

المطلب الأول:

الوكالات العمومية المختصة بتهيئة العقار الاقتصادي.

من الأمور المستحدثة بموجب القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار، والتي تعتبر إيجابية وتحتسب لهذا القانون هو تكريس المشرع الجزائري لثلاث وكالات عمومية، ذات تسيير خاص تحت وصاية الوزارات المعنية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، حيث سيتم التطرق بالتفصيل لكل منها.

تأسيسا على ذلك؛ سيتم تقسيم هذا المطلب إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من خلال الفرع الأول والفرع الثاني سيتضمن الوكالة الوطنية للعقار السياحي وأخيرا الفرع الثالث الذي سيتركز حول الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

يتم تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، لذا سيتم التطرق إلى مفهوم هذه الوكالة أولا وتنظيمها وطريقة سيرها ثانيا.

أولا: التعريف بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

تطبيقا للمادة 07 من القانون رقم 23-17 الذي أسند تهيئة العقار الاقتصادي من طرف وكالات عمومية، حيث تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 [1] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، وحسب ما جاء في مضمون المواد من 01 إلى 05 من ذات المرسوم حيث عرفت الوكالة على أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، ويحدد مقرها في ولاية

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص24.

الجزائر، كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع كذلك لرقابة الدولة.

ثانيا: تنظيم وسير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يُسير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مجلس إدارة ويديرها مدير عام حسب ما جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-488 سابق الذكر.

أ-مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ممثل الوزير المكلف بالصناعة حسب ما جاء في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 سابق الذكر، ويتشكل هذا المجلس 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؛

كما يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله[1].

ويتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة، ويُعيّن أعضاءه بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة، بناءا على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدة مدتها 03 سنوات قابلة للتجديد

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق، ص ص 25-26.

مرة واحدة، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انقضاء هذه العهدة، وحسب ما جاء في المادة 13 من ذات المرسوم فإنه يعين ممثلو الدوائر الوزارية من ضمن شاغلي الوظائف العليا برتبة مدير، على الأقل في الإدارة المركزية[1] .

يتداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في المسائل التالية:

- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء حلقات؛
- إنشاء شركات؛
- مخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها؛
- استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية؛
- الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات؛
- اتفاقيات العمل الجماعية والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل؛
- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة؛
- تقارير النشاطات وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج؛
- التقرير السنوي للتسيير؛
- تقارير محافظي الحسابات؛
- أخذ المساهمات وابرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاط الوكالة؛
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛
- القروض المزمع إبرامها؛
- كل مسألة أخرى يعرضها عليها المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق أهدافها[2].

يجتمع المجلس في دورة عادية بناءا على استدعاء من رئيسه ثلاث مرات في السنة، كما يمكنه أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة، أو من ثلثي 3/2 أعضائه حسب

[1] المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق، ص 26.

[2] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق، ص 26.

المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23- 488، كما أنه لا تصح مداولات هذا المجلس إلا بحضور ثلثيه 3/2، وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد 08 أيام الموالية، وتصح حينئذ مداولاته مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وهو ما أكدته المادة 16 من ذات المرسوم، وأكدت أيضا المادة 17 منه على أن يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الأعمال، عشرة أيام على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن 05 أيام.

بالإضافة إلى ذلك، يصادق بالأغلبية على مداولات مجلس الإدارة، وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا، وتحرر هذه المداولات في محاضر، وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، تقدم المحاضر ومشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالصناعة خلال عشرة أيام التي تلي تاريخ الاجتماع للمصادقة عليها. كما لا يكون التنظيم الداخلي للوكالة نافذا إلا بعد مصادقة الوزير الوصي[1].

ب- المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يُعيَّن المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي طبقا للتنظيم المعمول به[2]، ويضع لهذه الوكالة حيز التنفيذ توجيهات ومداولات المجلس، وفي هذا الإطار يتمتع بسلطات لضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني. والمالي، وعلى هذا الأساس، فإنه يقوم بالمهام الآتية:

-يُعِد ويَقترح للمجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة، وكذا إنشاء الملحقات؛

-يُعِد ويقترح للمجلس مخططات عمل متعددة تلك السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها؛

-يُعِد ويقترح للمجلس استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية؛

-يَتمتَّع بسلطة التعيين والعزل، ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة، في إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما؛

---

[1] المواد من 18-20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق، ص 26.

[2] المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مرجع نفسه، ص 27 كما أنه لم يتم تعيين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي إلى يومنا هذا.

-يبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وطبقا لإجراءات الرقابة الداخلية؛

-يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة؛

- يؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بموضوعها؛

- يقوم بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال نشاط الوكالة؛

-يبرم كل قرض؛

- يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع اعمال الحياة المدنية؛

-يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخليين وتطبيقهما[1].

كما يعد المدير العام للوكالة في نهاية كل سنة مالية، وبعد مداولة المجلس تقريرا سنويا عن النشاطات، مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج، ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية، وزارة الصناعة وزارة المالية، كما يبلغ السلطة الوصية بصفة دورية بحالة تنفيذ البرامج التنموية للوكالة[2].

ج-الذمة المالية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

تتكون أصول الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من الممتلكات المحولة و/ أو المخصصة من طرف الدولة ومن الأملاك المكتسبة أو المنجزة بأموالها الخاصة، بحيث يتم مسبقا جرد الممتلكات المحولة و/ أو المخصصة بالاشتراك بين المصالح المعنية للوزارة المكلفة بالمالية والوزارة المكلفة بالصناعة[3].

حيث يتم تحويل جميع الممتلكات المادية وغير المادية الناجمة عن حل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 [4] المؤرخ في 23 أفريل 2007، وكذا الالتزامات والحقوق والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تمتلكها أو تديرها هذه الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، كما يترتب على التحويل تحضير ما يلي:

---

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق، ص 27.

[2] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق، ص 27.

[3] المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 23 -488، مرجع سابق، ص 28.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق، ص 03.

– جرد كمي ونوعي وتقديري تعده طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها. لجنة يعين أعضائها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالصناعة، يكلل هذا الجرد بقرار مشترك بين الوزارتين، حصيلة ختامية تعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وتتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل؛

– الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه[1].

كما يتم تحويل جميع الممتلكات والالتزامات والحقوق، والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تمتلكها أو تسيرها المؤسسة العمومية الاقتصادية "ديفا ندوس" المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بعد حلها، وفقا للتشريع المعمول به، حيث يترتب على هذا التحويل ما يلي:

– إعداد جرد كمي ونوعي وتقديري طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بهما؛

– إعداد حصيلة ختامية للأنشطة والوسائل المستخدمة من قبل المؤسسة العمومية الاقتصادية "ديفا ندوس" المناطق الصناعية التي تبين قيمة عناصر الذمة المالية التي كانت موضوع التحويل إلى الوكالة؛

– الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه[2].

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يتم تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من طرف الوكالة الوطنية للعقار السياحي، لذا سيتم التطرق إلى التعريف بهذه الوكالة أولا وتنظيمها وسيرها، ثانيا.

أولا: التعريف بالوكالة الوطنية للعقار السياحي

تطبيقا للمادة 07 من القانون رقم 23–17 الذي أسند تهيئة العقار الاقتصادي من طرف وكالاتهم عمومية، حيث تم إنشاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23–489 [1] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الوكالة

[1] المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 23–488، مرجع سابق، ص 28.

[2] المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم23–488، مرجع سابق، ص 28.

الوطنية للعقار السياحي، حيث عُرِّفت بأنها: "عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر، كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع كذلك لرقابة الدولة[2]".

ثانيا: تنظيم وسير الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يسير الوكالة الوطنية للعقار السياحي مجلس إدارة ويديرها مدير عام [3].

أ-مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ويتشكل هذا المجلس من:

-ممثلين 02 عن وزير المالية الأملاك العامة لأملاك الدولة، والمديرية العامة للميزانية؛

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية، وتهيئة العمرانية؛

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة؛

- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية؛

-ممثل الوزير المكلف بالصناعة؛

- ممثل الوزير المكلف بالعمران؛

- ممثل الوزير المكلف بالبيئة؛

- ممثل للوزير المكلف بالثقافة؛

-ممثل الوزير المكلف بالري؛

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص 30.

[2] أنظر المواد من 01 إلى 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق، ص 30.

[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه، ص 31.

– ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛

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

يعين أعضاء مجلس الإدارة، بموجب قرار من الوزير المكلف بسياحة بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد يعين عضو جديد حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة[2]، كما أكدت المادة 13 من نفس المرسوم أن يكون أعضاء مجلس الإدارة الممثلون للوزراء برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل.

حيث يعد مجلس الإدارة نظامه الداخلي، ويعرضه على الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه، كما يتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة[3].

يتداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي ويبُت وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في المسائل الآتية:

– مخططات العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة؛

– مشروع ميزانية الوكالة؛

–الوضعيات المالية للوكالة؛

– تقرير التسيير ثانوي لنشاط لوكالة؛

–الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة؛

–التنظيم الداخلي للوكالة ونظامها الداخلي؛

–إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني؛

– أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاطها؛

– أعمال الترقية العقارية المرتبطة بمجال نشاطها؛

---

[1] المادة 11من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع سابق، ص 31.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع نفسه، ص 31.

[3] المادة 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع نفسه ص 31.

– 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[1].

يجتمع المجلس في دورة عادية 03 مرات في السنة، بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة، أو بناءا على اقتراح من ثلثي3/2 من أعضائه[2]، كما أنه لا تصح مداولات هذا المجلس إلا بحضور ثلثي3/2 من أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد 08 أيام الموالية وتصح حينئذ مداولاته مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وهو ما أكدته المادة 18 من ذات المرسوم، حيث أشارت المادة 19 منه على أن يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الأعمال، عشرة أيام على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات غير العادية دون أن تقل عن 05 أيام.

بالإضافة إلى ذلك يصادق بالأغلبية البسيطة على مداولات مجلس الإدارة، وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا، وتحرر هذه المداولات في محاضر، وتدون في سجل خاص مُرقم ومؤشرا عليه من طرف رئيس المجلس، ترسل المحاضر إلى الوزير المكلف بالسياحة في غضون العشرة أيام التي تلي الإجتماع للموافقة عليها في أجل 30 يوما[3].

ب– المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي طبقا للتنظيم المعمول به وتُنهى مهامه حسب الأشكال نفسها[4].

---

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع سابق، ص ص 31–32.

[2] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع نفسه، ص 32.

[3] المادة 20–21 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع نفسه، ص32.

[4] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مرجع سابق، ص32.

حيث يتولى المدير العام للوكالة تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، ويتخذ كل التدابير المتعلقة بتنظيم وسير الهيئات الخاضعة لسلطته، وبناءا عليه فهو يقوم بالمهام الآتية:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة؛

-إعداد مشاريع الأنشطة السنوية والمتعددة السنوات؛

- تحضير وتنفيذ مشروع ميزانية الوكالة. تحذير مشاريع الوضعيات المالية؛

- اقتراح إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني؛

- تعيين مستخدمي لوكالة وإنهاء مهامهم، وممارسة السلطة السلامية عليهم؛

- تمثيل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية؛

-إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات؛

كما 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].

علاوة على ذلك، يقترح المدير العام التنظيم الداخلي للوكالة، وذلك بعد مداولة مجلس الإدارة ليوافق عليه الوزير المكلف بالسياحة، كما يوافق هذا الأخير على نظام أجور مستخدمي الوكالة بعد مداولة مجلس الإدارة[2].

ج-الذمة المالية للوكالة الوطنية للعقار سياحي

تُحلُ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، المنشأة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 وينتج عن هذا الحل تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي[3].

حيث يترتب على تحويل المنصوص عليه أعلاه إعداد ما يلي:

---

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه، ص 32.

[2] المادة 24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 23- 489، مرجع نفسه، ص 32.

[3] أنظر المادتين 31 و32 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق، ص 33.

-جرد كمي ونوعي وتقديري تضبطه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لجنة يشترك في تعيين أعضائها وزير المالية والوزير المكلف بالسياحة، كما يوافق على جرد الأملاك العقارية والمنقولة بموجب قرار مشترك بين الوزارتين؛

-حصيلة ختامية حضوريا تعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، تتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية محل التحويل[1].

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

يتم تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة داخل محيط المدن والمناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني من طرف الوكالة الوطنية للعقار الحضري. لذا سيتم التطرق أولا إلى التعريف بهذه الوكالة أولا، ثم إلى تنظيمها وسيرها ثانيا.

أولا- التعريف بالوكالة الوطنية للعقار الحضري:

تطبيقا للمادة 07 من القانون رقم 23-17، الذي أسند تهيئة العقار الاقتصادي من طرف وكالات عمومية، حيث تم إنشاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490[2] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الوكالة الوطنية للعقار الحضري، ووفقا لما جاء في مضمون المواد من 01 إلى 04 من ذات المرسوم حيث عرفتها بأنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر، كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع كذلك لرقابة الدولة.

ثانيا-تنظيم وسير الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

يسير الوكالة الوطنية للعقار الحضاري مجلس إدارة ويديرها مديرا عام، وتزود بلجنة تقنية[3].

أ- مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

[1] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مرجع نفسه ص 33.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق ص 35.

[3] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم23-490، مرجع سابق، ص 37.

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الحضري الوزير المكلف بالعمران أو ممثله حسب ما جاء في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، ويتشكل من:

-ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية، والتهيئة العمرانية،

-ممثل وزير المالية،

-ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

-ممثلين عن مستخدمين الوكالة.

يَحضر المدير العام للوكالة اجتماعات مجلس الإدارة بصوت استشاري، كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص يراه مختصا لمساعدته في المسائل المرتبطة بنشاطات الوكالة أو المدرجة في جدول الأعمال، حيث أسندت أمانة مجلس الإدارة إلى مصالح الوكالة، كما يعد مجلس الإدارة نظامها الداخلي، ويصادق عليه خلال اجتماعه الأول[1].

يُعين أعضاء مجلس الإدارة، بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد من المقاعد يعين عضو جديد حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة، على أن يكون أعضاء مجلس الإدارة الممثلون للوزراء برتبة مدير إدارة مركزية، على الأقل[2].

يتداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الحضاري ويبتُ وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها، في المسائل التالية:

-خطط العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة؛

-مشروع الميزانية والوضعيات، المال والمالية للوكالة؛

-تقرير تسيير ثانوي لنشاط الوكالة؛

-الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة؛

---

[1] المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-490، مرجع نفسه ص 37، تجدر الإشارة إلى إسناد أمانة مجلس الإدارة إلى مصالح الوكالة على خلاف تنظيم وكالتي العقار الصناعي والسياحي التي أسندت أمانة مجلس الإدارة إلى المدير العام.

[2] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق، ص 38.

-التنظيم والنظام الداخليين للوكالة؛

-إنشاء ملحقات وفروع تابعة للوكالة عبر التراب الوطني؛

-مشروع نظام أجور مستخدمي الوكالة؛

-مشروع الاتفاقية الجماعية لمستخدمي الوكالة؛

-تطوير الأنشطة المرتبطة بموضوع الوكالة؛

-تعيين محافظ أو محافظي حسابات وتحديد أجره أو أجورهم، ودراسة تقاريره أو تقاريرهم؛

-كل مسألة من شأنها تحسين سير الوكالة والتشجيع على تحقيق مهامها[1].

يجتمع المجلس في دورة عادية 03 مرات في السنة، بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة، أو بناء على اقتراح من ثُلثَي 3/2 من أعضائه، على أن يتم إرسال استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة به إلى أعضاء المجلس 10 أيام على الأقل قبل التاريخ المقرر لكل دورة، غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات غير العادية دون أن تقل عن 05 أيام، كما لا تصح مداولات هذا المجلس إلا بحضور ثلثي 3/2 من أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد 08 أيام الموالية، وتصح

حينئذ مداولاته مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، كما يصادق بالأغلبية البسيطة على مداولات المجلس، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، وتُحرر هذه المداولات في محاضر، وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، ترسل المحاضر ومشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالعمران في غضون 10 أيام التي تلي تاريخ الإجتماع و/ أو المداولات للموافقة[2].

ب- المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري:

[1] المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه، ص 38.

[2] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق، ص 38.

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري طبقا للتنظيم المعمول به وتنهى مهامه حسب الأشكال نفسها[1]، حيث يتولى تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، ويتخذ جميع التدابير متعلقة بتنظيم الهياكل الخاضعة لسلطته وسيرها، وبهذه الصفة وعلى هذا الأساس، فإنه يقوم بالمهام الآتية:

-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؛

-عرض برنامج التدخل المتعدد السنوات ومخطط تمويله على مجلس الإدارة؛

-إعداد وتنفيذ ميزانية الوكالة؛

-إعداد مشاريع الوضعيات المالية؛

-تعيين مستخدمي الوكالة؛

-تمثيل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية؛

-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 ب الحصائل وحسابات النتائج في آخر كل سنة، وإرساله إلى الوزير المكلف بالعمران بعد مداولة مجلس الإدارة بشأنه[2].

---

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه، ص 38 كما أنه لم يتم لحد الآن تعيين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري على غرار تعيين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2024/04/03 الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 14 أفريل 2024، ص 19.

[2] المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق، ص 38.

ج- اللجنة التقنية للوكالة الوطنية للعقار الحضري

تم استحداث لجنة تقنية على خلاف وكالتي العقار الصناعي والسياحي تكلف بالتقييم وإبداء الرأي التقني فيما يلي:

- تحديد المشاريع ذات المصلحة العامة و/ أو المصلحة الوطنية للتهيئة والتجديد الحضري اللازمة لتنفيذ استراتيجية السكن والتجهيزات العمومية؛

-محيط التدخل بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو العامة والمنفعة العمومية.

كما تبدي اللجنة رأيها في عمليات تخصيص أو منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

-التي تقع خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير، وتفتقر إلى التهيئة،

-المبرمجة بصفة أولية ضمن أدوات التعمير لإنجاز التجهيزات العمومية والمقترحة لاستخدام آخر،

-المدرجة ضمن أداة التعمير قيد المراجعة و/ أو لم يتم الموافقة عليها بعد،

-ذات قيمة حضارية عالية تم تحديدها وفقا للإجراءات المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-التي لها استمرارية متجانسة وتقع ضمن إقليم ولايتين أو أكثر[1].

ومن أجل تنفيذ مهام اللجنة التقنية التي يرأسها ممثل الوزير المكلف بالعمران، والتي تم تشكيلها من:

-ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية، والتهيئة العمرانية؛

-ممثل عن وزير المالية؛

-ممثل عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي؛

-المدير العام للتعمير والهندسة المعمارية بالوزارة المكلفة بالعمران؛

-ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

[1] المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه، ص 38.

يمكن اللجنة التقنية، عند الضرورة، وعلى أساس قائمة موافق عليها مسبقا من مجلس الإدارة، أن تستعين بأي شخصية علمية أو خبير يمكن أن يساهم في أشغالها، نظرا لاختصاصها في مجالي التهيئة والتنمية الحضرية، حيث يعين أعضاء اللجنة التقنية بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران لمدة 05 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، بناءا على اقتراح السلطة التي يتبعونها، وفي حالة انقطاع عهدة أحد أعضائها يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة[1].

يمكن أن تجتمع اللجنة التقنية، عند الحاجة، بناء على استدعاء من رئيسها الذي يحدد جدول أعمالها للدراسة والتداول حول الملفات والمسائل المتعلقة بمهام الوكالة، وتُدَون قرارات اللجنة التقنية في محاضر يوقعها أعضائها وتقيد في سجل مرقم ومؤشر عليه من المدير العام للوكالة[2].

المطلب الثاني:

الدور الوظيفي للوكالات المخولة بتهيئة العقار الاقتصادي.

تطبيقا للمادة 07 من القانون رقم 23-17 الذي أسندت هيئة العقار الاقتصادي من طرف وكالات عمومية، حيث تم إنشاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار السياحي كانت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 والوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490، حيث سيتم التطرق إلى مهام كل وكالة بالتفصيل على حدى.

وتأسيسا على ذلك؛ سيتم تقسيم المطلب الثاني من هذا المبحث إلى مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في الفرع الأول ثم مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي في الفرع الثاني وأخيرا مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

[1] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق، ص 39.

[2] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه، ص 39.

تتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي 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 البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي والمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛

–حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه [1].

يتم القيام بتبعات الخدمة العمومية التي تكلف الدولة الوكالة بها وفقا لبنود دفتر الأعباء المتعلق بها والملحق بهذا المرسوم، زيادة على ذلك تخول الوكالة ما يلي:

–طبعا تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين؛

–إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري[2]؛

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 تكنولوجية، وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذات الصلة بموضوعها[3].

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23–488، مرجع سابق، ص 25.

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي، 23–488، مرجع سابق، ص 25.

[3] المادة 08–09 من المرسوم التنفيذي رقم 23–488، مرجع نفسه، ص 25.

تتولى الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالمهام الآتية:

-القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛

-إعداد 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 والمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية؛

-حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه[1].

وفي إطار تهيئة العقار الاقتصادي، يمكن أن تقوم الوكالة، عند الاقتضاء، بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، زيادة على ذلك تخول الوكالة ما يأتي:

-تطوير، بمفردها أو بموجب شراكة، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل و/ أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة لمؤسسات والمستثمرين؛

-إنشاء العقارات للاستخدام تجاري؛

كما تحدد تبعات الخدمات العمومية الملقاة على عاتق الوكالة من قبل الدولة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، حيث يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع منتدب، لكل البرامج و/أو العمليات ذات الصلة بنشاطها والتي تكلف بها[2].

الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق، ص 30-31.

[2] انظر المواد من 06 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق، ص 31.

تتولى الوكالة الوطنية للعقار الحضري المهام الآتية[1]:

– تتولى الوكالة مهمة تحديد العقار الحضاري وتعبئته وتهيئته طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير، كما وتضمن الوكالة بهذه الصفة من خلال تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير. تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني؛

–تقوم الوكالة، في إطار المهام الموكلة إليها، بأشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخالي من أي عائق أو قيود؛

–تقوم الوكالة طبقا لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بتحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية، وتضمن زيادة على ذلك مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري[2].

إضافة على ذلك، وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 تُكَّلف الوكالة في مجال التقصي بالقيام بمايلي:

–إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي، وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة، ومسح الأراضي، والمحافظة العقارية؛

–وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها؛

–إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجهاته بما يسمح باستباق أي تشبع أو نزعة توسع، بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة[3].

كما تقوم الوكالة في مجال التعبئة في إطار تنفيذ الاستراتيجية العقارية والمهام الموكلة إليها، بإنشاء حافظ عقارية لحساب الدولة من خلال:

–تعبئة العقار تابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحول للتعمير؛

–إجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

---

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم23–490، مرجع سابق، ص 36.

[2] المادة 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490، مرجع نفسه، ص 36.

[3] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم23–490، مرجع سابق، ص 36.

من أجل إنجاز هذه المشاريع، تستفيد الوكالة عند الاقتضاء، من الآثار المباشرة لعمليات إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ووفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما لتجسيد عمليات التهيئة و/ أو عمليات التدخل من أجل تعبئة العقار الحضري[1].

كما تقوم الوكالة في مجال التعبئة أيضا، بتهيئة الحافظة العقارية المعبأة من خلال تنفيذ ما يلي:

-مخططات التهيئة المتعلقة بكل عملية حضرية موجهة للانفتاح عن التعمير من خلال توسيع أو إنشاء مجمعات بشرية جديدة، و/أو تجزئات عقارية؛

-مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري والتأهيل، وتكثيف الأحياء أو التجزئات العقارية المتدهورة وغير المهيكلة و/أو قليلة التجهيزات أو التجديد الحضري للمناطق المهجورة وغير المستغلة[2].

كما 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 الإمدادات والطرق ومختلف الشبكات الضرورية، لوضعه في حالة استعمال، وعلى هذا الأساس بإعداد برنامجها المتعدد السنوات، وخطة تمويله اللازمة لتخطيط وتنفيذ عمليات التهيئة والتدخل[3].

وفي مجال التسيير، تؤهل الوكالة، بصفتها المهيئة للأوعية العقارية، للقيام بما يأتي:

- تسير عمليات ترقيات الأوعية العقارية والتهيئة الحضرية العقارية لحساب الدولة لإنجاز العمليات المحددة في برامج التدخل المتعددة السنوات؛

-وضع الحافظة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ووفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛

-القيام بأشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المعبأ و/ أو المقتنى من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[4].

---

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه، ص 36.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم23-490، مرجع نفسه، ص 36.

[3] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم23-490، مرجع سابق، ص 37.

[4] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه، ص37.

كما يتعين على الوكالة، حسب المادة 14 من نفس المرسوم، 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، حيث يمنح العقار الحضري الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

كما تقوم الوكالة في مجال التسيير بتخصيص 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[2]. كما تقوم الوكالة بمهمة الخدمة العمومية وفقا لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بهذا المرسوم[3].

[1] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم23-490، مرجع نفسه، ص 37.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه ص37.

[3] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق ص37.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم عرضه في هذا فصل؛ يتضح أن العقار الاقتصادي أداة محورية في رسم السياسات التنموية الوطنية، باعتباره وعاءً عقاريًا موجّهًا خصيصًا لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وهو ما أفرز ضرورة تأطيره قانونيًا بشكل يسمح بحسن استغلاله وترشيد تخصيصه، وقد كرّس المشرّع الجزائري هذا التوجه من خلال القانون رقم 23-17، الذي أرسى معايير دقيقة لمنح العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما ينسجم مع أهداف ترقية الاستثمار وتنويع مصادر النمو الاقتصادي.

في إطار الحوكمة العقارية، برز مفهوم "الحافظة العقارية" كآلية مؤسساتية تهدف إلى تجميع وتصنيف العقارات الاقتصادية القابلة للتخصيص، سواء كانت تابعة مباشرة للأملاك الخاصة للدولة، أو مكتسبة عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر آليات قانونية مثل نزع الملكية، حق الشفعة أو الاقتناء و نلاحظ أن هذا التنوع في مصادر الحافظة يهدف إلى توفير قاعدة بيانات شاملة و يعكس تحوّلاً عميقًا نحو تبني مقاربة إستراتيجية في تعبئة الموارد العقارية، وتوظيفها ضمن منطق عقلاني وفعّال وتبني المشاريع الأكثر مردودية وجدوى اقتصادية.

وعلى الصعيد المؤسساتي فقد تم استحداث ثلاث وكالات عمومية متخصصة لتسيير هذا المورد العقاري وفق منطق التخصص المجالي و الوظيفي وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي و الوكالة الوطنية للعقار الحضري، فتم إسناد مهام التهيئة، التخصيص، ومتابعة تنفيذ المشاريع العقارية لهذه الهيئات التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، غير أن نجاعة هذا التوجه تبقى مرهونة بمدى التفعيل العملي للآليات الرقابية وتجاوز الإكراهات البيروقراطية التي لطالما شكلت عائقًا أمام تحقيق النجاعة العقارية المنشودة .

الفصل الثاني:

آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

يُعدّ العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة أداةً استراتيجية في دعم التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار الذي يمثل بدوره أحد أهم الآليات الأساسية لبلوغ التطور الاقتصادي، وعلى هذا الأساس أولاه المشرّع الجزائري أهمية بالغة من خلال سن ترسانة قانونية جديدة وعلى رأسها القانون رقم 22-18 والقانون رقم 23-17 سالف الذكر.

تهدف هذه النصوص إلى تنظيم منح العقار وتسييره بطريقة شفافة وفعالة، من خلال استحداث هيئات مركزية ومحلية تتولى مرافقة المستثمرين وتسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالحصول على العقار مع ضمان حق الطعن لدى اللجنة العليا للطعون.

كما عزّزت الدولة المنظومة القانونية بجهاز رقمي متطور يتمثل في المنصة الرقمية للمستثمر والشبابيك الوحيدة للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وكذا الشبابيك الوحيدة اللامركزية لفائدة المستثمرين الجادين في الاستثمار، مما ساهم في تقليص التعقيدات الإجرائية ومحاربة البيروقراطية، مع تكريس ضمانات قانونية عديدة لهم.

وحرص المشرّع كذلك على وضع آليات دقيقة لمراقبة مدى التزام المستثمرين بشروط الاستثمار، وربط منح العقار بالإنجاز الفعلي للمشاريع، إلى جانب ذلك تم تخصيص حماية متعددة الأبعاد للعقار الاقتصادي، لضمان استمراريته ووقايته من الاستغلال غير المشروع، ويظهر جليا من خلال هذه المنظومة إرادة الدولة في إرساء مناخ استثماري تنافسي، مستقر وآمن، يوازن بين حماية المال العام وضمان حقوق المستثمر.

وبناءا على ذلك؛ سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول سيفصل في الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الاقتصادي والمبحث الثاني يتضمن طرق منح العقار الاقتصادي والحماية المكرسة له.

المبحث الأول:

الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الاقتصادي.

بموجب القانون 22-18 استحدث المشرع الجزائري عدة هيئات مركزية ومحلية مهمتها الأساسية تسهيل عملية الاستثمار ومرافقة المستثمرين عبر مختلف المراحل، والحد من التنقل بين مختلف الإدارات والبيروقراطية وهو ما انطبق أيضا على القانون رقم 23-17.

وتأسيسا على ذلك؛ سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، أولهما سيتضمن الهيئات المركزية المنظمة للعقار الاقتصادي والمطلب الثاني الهيئات المحلية المنظمة للعقار الاقتصادي.

المطلب الأول:

الهيئات المركزية المنظمة للعقار الاقتصادي.

قامت الجزائر بهدف استقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب بالقيام بالعديد من الإصلاحات الاقتصادية الهامة لمواكبة التطورات الاقتصادية الحاصلة، من بين هذه الإصلاحات نجد قيام المشرع الجزائري باستحداث أجهزة لتنظيم وضبط العملية الاستثمارية و الذي سيتم تفصيله من خلال المجلس الوطني للاستثمار الذي يعتبر كمجلس حكومة مصغر دوره رسم السياسة العامة للاستثمار في الجزائر من خلال الفرع الأول واللجنة العليا الوطنية للطعون التي تجسد اهم الضمانات للمستثمرين في الفرع الثاني وأخيرا الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر كجهاز إداري ذات طابع تنفيذي يعمل إلى جانب المجلس الوطني للاستثمار في الفرع الثالث.

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار.

بعد تفكير معمق وطويل من طرف السلطتين التنفيذية والتشريعية حول كيفية توحيد مركز اتخاذ القرارات ذات الصلة بالاستثمار[1]، ونظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها في ترقية العملية الاستثمارية في

[1] بن هلال ندير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعالية القاعدة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية، الجزائر2022، ص 38.

الجزائر باعتباره أعلى هيئة في مجال الاستثمار، ونظرا أيضا لدوره في القيام بالمهام الإستراتيجية للمساهمة في ترقية الاستثمار[1]، ودراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمارات، والموافقة عليها واقتراح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الراهنة وغيرها وعليه سيتم التطرق إلى كل من التعريف بالمجلس أولا وطبيعته القانونية ثانيا وصلاحيته ثالثا.

أولا-التعريف بالمجلس الوطني للاستثمار:

قام المشرع الجزائري بإنشاء المجلس الوطني للاستثمار لأول مرة بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2011 يتعلق بتطوير الاستثمار، نتيجة لتفكير وأبحاث معمقة وطويلة من طرف السلطتين التنفيذية والتشريعية حول كيفية توحيد مركز اتخاذ القرارات ذات الصلة بالاستثمار، نظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها في ترقية العملية الاستثمارية في الجزائر باعتباره أعلى هيئة في مجال الاستثمار[2]، جعلته الدولة الجزائرية كمجلس حكومة مصغر[3]، ووضعته تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة، وأُسند له بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمارات، والموافقة على الاتفاقيات[4].

وبموجب القانون رقم 22-18 أبقى المشرع الجزائري المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المتعلقة بإنشاء المجلس الوطني للاستثمار سارية المفعول، وكلف هذا الأخير بمهمة رئيسية ووحيدة تتمثل في اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها[5].

ثانيا-الطبيعة القانونية لمجلس الوطني للاستثمار:

لـدراسة الطبيعة القانونية للمجلس الوطني للاستثمار وجب التطرق إلى المرسوم التنفيذي رقم 22-297 [1] المؤرخ في 08 سبتمبر2022 ونص المرسوم على أن المجلس الوطني للاستثمار يكَلَّف باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها.

---

[1] بن هلال ندير، مرجع سابق، ص41.

[2] عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار: الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 683.

[3] صيبات كريمة، مدى المستجدات في قانون الاستثمار 2001، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 42.

[5] خالد زايدي، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر،2023، ص 143

[5] المادة 17 من القانون رقم 22-18، مرجع سابق، ص 07.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

1-تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار:

حسب ما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297، يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة الذي يتولى رئاسته، ويتشكل من عدة أعضاء بينهم أعضاء دائمون وأعضاء مشاركون، المذكورون أدناه:

أ-الأعضاء الدائمون:

يتمثل الأعضاء الدائمون في وزراء مختلف القطاعات ذات الصلة بالاستثمار وهم:

-الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية؛

-الوزير المكلف بالمالية؛

-الوزير المكلف بالطاقة والمناجم؛

-الوزير المكلف بالصناعة؛

-الوزير المكلف بالاستثمار؛

-الوزير المكلف بالتجارة؛

-الوزير المكلف بالسياحة؛

-الوزير المكلف بالعمل والتشغيل؛

-الوزير المكلف بالبيئة؛

-الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

ب-الأعضاء المشاركون:

يضاف إلى الأعضاء الدائمين المذكورين في المادة 03 السالفة الذكر، مجموعة من الأعضاء الآخرين لكن يشاركون في اجتماعات المجلس كملاحظين[2] وهم:

-وزير أو وزراء القطاع المعني؛

-رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022، ص 05.

[2] بن هلال ندير، مرجع سابق، ص 42-43.

-المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛

كما يمكن الاستعانة عند الحاجة بكل شخص له كفاءة في مجال الاستثمار[1].

2-سير أعمال المجلس الوطني للاستثمار:

يجتمع المجلس الوطني للاستثمار مرة واحدة على الأقل خلال كل سداسي، كما يمكن أن يجتمع كلما دعت الحاجة لذلك، بناء على طلب من رئيسه، بحيث تتوج اجتماعات المجلس بآراء وتوصيات[2].

أسند المشرع الجزائري أمانة المجلس للوزير المكلف بالاستثمار، إذ يقوم بهذه الصفة بمجموعة من المهام كالتالي:

-ضبط جدول أعمال الجلسات؛

-تبليغ أعضاء المجلس والإدارات المعنية بآراء وتوصيات المجلس؛

-وضع تحت تصرف المجلس كل المعلومات والتقارير حول الاستثمار[3].

ثالثا-الصلاحيات المخولة للمجلس الوطني للاستثمار:

يعتبر إنشاء المجلس الوطني للاستثمار نتيجة لإصلاحات عميقة من طرف السلطات العمومية في البلاد لإيجاد وسيلة لتوحيد مركز اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمار[4] وتبعا لما جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297، إذ يكلف المجلس الوطني للاستثمار باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسبها الشامل، وتقييم تنفيذها وذلك طبقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 22-18، ويُعِد المجلس تقريرا تقييميا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية.

الفرع الثاني: اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.

وفقا لما تضمنته المادة 11 من القانون رقم 22-18 الذي أنشأت لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار تكلف بالفصل بالطعون التي يقدمها المستثمرون، وتطبيقا لنص

[1] أنظر المادة 3 الفقرة 02 -03-04 من المرسوم التنفيذي 22-297، مرجع سابق، ص 06.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297، مرجع نفسه، ص06.

[3] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297، مرجع نفسه، ص06.

[4] عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، مرجع سابق، ص 684.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

هذه المادة تم صدور المرسوم الرئاسي رقم 22-296[1] المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 والذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، وعليه، سيتم التطرق أولا إلى التعريف بكل من هذه اللجنة وطبيعتها.

أولا-التعريف باللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار:

من خلال ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، فإن اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، هي هيئة عليا تُكَلَّف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يرون أنهم قد غُبنوا في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 22-18.

ثانيا-الطبيعة القانونية للجنة العليا الوطنية للطعون:

ضمانا لفعالية عرض نزاعات الاستثمار أمام هيئة مستقلة، ومن أجل إضفاء النزاهة والشفافية، حرص المشرع الجزائري على تشكيلة مختلطة تضم السلطات والهيئات في تشكيلة أعضاء هذه اللجنة، وأوكل ضمان حقوق المستثمرين والوطنيين والأجانب ومنحها صلاحيات واسعة في سير أعمال اللجنة العليا للطعون.

1- تشكيلة اللجنة العليا الوطني للطعون:

تتشكل اللجنة العليا الوطنية للطعون من الأعضاء المذكورين [2] أدناه:

-ممثل رئاسة الجمهورية رئيسا[3].

-قاضي من المحكمة العليا وقاضي من مجلس الدولة، يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء؛

-قاضي من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة؛

-ثلاث خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022، ص 04.

[2] المادة 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع سابق ص 04.

[3] حيث تم تعيين السيد بوعلام بوعلام ممثل عن رئاسة الجمهورية رئيسا للجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 18 مارس 2024، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 18 مارس 2024، ص10.

حيث يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص، بحكم كفاءته الخاصة، ومن شأنه مساعدة أعضائها.

كما يتم تعيين أعضاء اللجنة لمدة 03 سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة، ويمنح أعضاء اللجنة تعويضا عن الحضور والمشاركة ويحدد مبلغه وكيفيات منحه بموجب مرسوم تنفيذي.

2- سير وصلاحيات أعمال اللجنة العليا للطعون:

تصادق اللجنة العليا للطعون على نظامها الداخلي وتزود بأمانة[1]، كما تُخطر من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار، لا سيما في حالة:

- سحب أو رفض منح المزايا؛

-رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية،

حيث يجب تحت طائلة عدم قبول الطعن أن يقدم تظلما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه.

كما يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في أجل 15 يوما من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه[2].

للإشارة فإن الطعن يجب أن يكون فرديا وموقعا ويتضمن على الخصوص لقب واسم وعنوان وصفة العارض أو ممثله المفوض قانونا ومذكرة تستعرض الوقائع والوسائل، كما يجب أن يكون الطعن المرسل مباشرة إلى اللجنة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر[3].

تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وتفصل في أجل لا يتجاوز شهر واحد من تاريخ اخطارها، عندها تدعو اللجنة ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن، وكذا المستثمر لغرض الاستماع إليهم، حيث يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي

[1] أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع سابق، ص 04.

[2] المادة 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع نفسه، ص 04.

[3] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع سابق ص 04.

يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي اعترض عليها المستثمر خلال أجل 10 أيام من تاريخ استلام الملف[1].

لا تصح مداولات اللجنة حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296 إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، وتتم المصادقة على قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، عندها يُبَّلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بكل وسيلة في أجل لا يتجاوز 08 أيام من تاريخ النطق به ويكون القرار نافذا[2].

ترفع اللجنة إلى رئيس الجمهورية كل 06 أشهر تقريرا عن نشاطها وعن المشاكل المتكررة التي تواجهها الاستثمارات[3].

الفرع الثالث:

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

قام المشرع الجزائري باستحداث الأمر 01-03 الذي بموجبه استبدل وكالة ترقية ومتابعة الاستثمارات بجهاز إداري أخر بعد النقائص التي شهدتها هذه الأخيرة بغرض تنشيط مجال الاستثمار، والذي تتمثل في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، غير أنه قام بتغيير تسميتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المادة 18 من القانون رقم 22-18 [4]، ولهذا سيتم التطرق إلى التعريف بالوكالة أولا، ثم الطبيعة القانونية ثانيا، وإلى هيئتها ثالثا وأخيرا صلاحياتها.

أولا-التعريف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ووضعت تحت وصاية الوزير الأول وفق ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي22-298[5] المؤرخ في 08 سبتمبر2022 ومقرها في مدينة الجزائر، ويبدو الاختلاف بين الوكالة

---

[1] المادة 09-11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع سابق ص 04.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع نفسه، ص 04.

[3] المادة 14 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، مرجع نفسه، ص 04.

[4] خالد زايدي، مرجع سابق، ص 134-135.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 2022/09/08 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد60، المؤرخة في 2022/09/18، ص 06.

الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من حيث التبعية، فالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أصبحت تحت وصاية الوزير الأول، بينما الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كانت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات[1].

تعتبر الوكالة شخصا من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية ومرافقة المستثمرين إلى غاية الانتهاء من المشروع[2].

أما من ناحية دعمها للمستثمر، فهي تعمل على تبسيط الإجراءات، وتوفير الدعم والمشورة للمستثمرين، وكذا تسهيل التواصل بينهم وبين الجهات الإدارية المختلفة، ويهدف دور الوكالة إلى تعزيز بيئة الاستثمار وتشجيع المستثمرين على تنفيذ مشاريعهم بطريقة سلسة وفعالة[3].

ثانيا- الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجلس إدارة ويسيرها مدير عام[4]، حيث يحدد تنظيمها الداخلي وشبابيكها الوحيدة التي يقترحه المدير العام، ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية[5].

أ-مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يتشكل مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الأعضاء الآتية:

-ممثل الوزير الأول، رئيسا؛

-ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، عضوا؛

-ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية عضوا؛

---

[1] ميلود حمصي ومونة مقلاتي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، المجلد 06 العدد 03 خاص، سبتمبر 2023، ص 107.

[2] أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بريكة، المجلد 05، العدد 02، ديسمبر2022، ص 102.

[3] ميلود حمصي ومونة مقلاتي، مرجع سابق، ص 107.

[4] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، ص 07.

[5] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، ص 07.

-ممثل الوزير المكلف بالمالية عضوا؛

-ممثل الوزير المكلف بالتجارة عضوا؛

يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس، حيث يتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس[1].

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة تبعا لما تضمنته المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم22-298 بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، ويجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة ذوي رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، وتنتهي عهدة الأعضاء المعينين بانتهاء هذه الوظيفة، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد المعين حتى انتهاء العهدة.

حيث يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة، بناء على استدعاء من رئيسه، ويمكن أن يجتمع في دورات غير عادية، بناء على استدعاء من رئيسه، أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه، وبهذا الخصوص يرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل عضو من أعضاء المجلس استدعاء يحدد جدول أعماله، وذلك قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، كما يمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية دون أن يقل عن 08 أيام[2].

ب-المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يُعِد المدير العام مسؤول عن سير الوكالة والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما يمارس إدارة جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية، بالإضافة إلى ممارسته السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها كما يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة[3].

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، ص 08.

[2] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق، ص 08.

[3] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مرجع نفسه، ص 08.

كما يعد المدير العام تقريرا كل 03 أشهر بالإضافة إلى التقرير السنوي حول جميع أعمال الوكالة، ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة، كما يقوم بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالاتصال مع الممثليات الدبلوماسية والقنصلية تقريرا كل 06 أشهر يوجه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة[1].

يعتبر المدير العام هو الآمر بصرف ميزانية الوكالة، ويقوم بهذه الصفة بإعداد مشاريع ميزانية الوكالة، ويبرم كل الصفقات والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة، كما يمكنه تفويض إمضائه في حدود صلاحياته[2].

كما خول المشرع الجزائري للمدير العام صلاحية تشكيل أي مجموعة عمل أو تفكير قد يكون إنشاؤها ضروريا لتحسين وتعزيز نشاط الوكالة، ويتخذ جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبابيك الوحيدة ولا سيما تلك المواجهة لتسهيل استكمال المستثمر، الإجراءات الشكلية والحصول على الوثائق المطلوبة في الآجال القانونية، حيث يساعد المدير العام في تسيير الوكالة أمين عام ومدير ودراسات، ومدير ونواب مديرين ورؤساء دراسات[3].

ثالثا- هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بالعودة إلى نص المادة 3/18 من القانون رقم22-18 المتعلق بالاستثمار ونص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم22-298 نجد أن المشرع الجزائري قد استحدث آليات أخرى من أجل مرافقة الاستثمار، حيث تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:

-الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية؛

-الشبابيك الوحيدة اللامركزية؛

-المنصة الرقمية للمستثمر.

1-الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

[1] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه، ص ص 08-09.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه، ص09.

[3] أنظر المادتان 16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه، ص 09.

يعتبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية[1] الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم22-18 المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني، ويجمع الشباك الوحيد في مكان وحيد بالإضافة إلى أعوان الوكالة ممثلين عن: إدارة الضرائب، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، إدارة أملاك الدولة، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء والغير أجراء، كما يجمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بالآتي:

-تجسيد المشاريع الاستثمارية؛

-إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة نشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري؛

-الحصول على العقار الموجه للاستثمار؛

-متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر[2].

عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم22- 299[3] المشاريع الكبرى، على أنها تلك الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها 02 ملياري دينار جزائري، أما الاستثمارات الأجنبية فهي تلك الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا، أشخاص طبيعيون أو معنويون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه.

2-الشبابيك الوحيدة اللامركزية

تتمتع الشبابيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص وطني للشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، حيث سيتم تفصيل الشبابيك الوحيدة اللامركزية في المطلب الثاني المتعلق بالهيئات المحلية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

3-المنصة الرقمية للمستثمر

---

[1] https://aapi.dz/ar/mallette-de-linvestisseur-ar/ تم الاطلاع عليه يوم 2025/05/17.

[2] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق، ص 09.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08-09-2022 يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أول التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخ في 2022/09/18، ص 12.

تم استحداث منصة رقمية توضع لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل تحقيق مبدأ الشفافية في العملية الاستثمارية تحت وصاية الوزير الأول، الغرض منها البعد النهائي عن النظام الورقي وإزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واعتماد النظام الإلكتروني في التعامل مع الاستثمارات سواء كانت أجنبية أو محلية، غير أن المشكل يبقى محتملا في ضعف استخدام التكنولوجيا وتقنياتها، وهذا منذ تسجيل الاستثمارات وخلال فترة استغلالها[1].

وتبعا لما ورد في نص المادة 23 من القانون رقم 22-18 فإن المنصة الرقمية تسمح بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات عبر الإنترنت، وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار، يسند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لذلك فإن المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتوجيه ومرافقة الاستثمارات[2].

إذ تشكل بذلك الأداة الضامنة للشفافية الإجراءات، ومتابعتها ومرافقة المستثمر بهدف تحسين التواصل مع المستثمرين، وتسهيل الإجراءات والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية، كما تسمح بتكييف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات[3]، تهدف كذلك المنصة الالكترونية إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيط الإجراءات وتسهيلها، وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية، لضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها، وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين والسماح لهم في متابعة تقدم ملفاتهم عن بعد، وتحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة، والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية[4].

رابعا-صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتجسيد سياسة الدولة في مجال الاستثمار، حيث أسندت لها مهام متعددة تهدف إلى القيام بجميع الإجراءات الضرورية، لتسهيل عمليات إنجاز وتنفيذ المشاريع

[1] محمد لعشاش، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، مارس 2023، ص 310.

[2] المادة 23 من القانون رقم 22-18، مرجع سابق، ص 08.

[3] محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 310.

[4] المادة 28 من المرسوم رقم 22-298، مرجع سابق، ص 11.

الاستثمارية، وكذا توفير كل المعلومات المساعدة في تحقيق الاستثمارات[1]، وفيما يلي سيتم التطرق إلى صلاحيات الوكالة في إطار القانون رقم 22-18 ثم صلاحيتها في إطار القانون رقم 23-17.

1-صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 22-18:

تتولى الوكالة بعنوان المهام المنصوص عليها في المادة 18 من القانون رقم22-18 وفق ما ورد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 بما يلي:

-أ-في مجال الإعلام:

-ضمان خدمات الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار،

-جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة.

-وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعلومات الضرورية لتحضير مشاريعهم،

-وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي؛

-وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

-ب-في مجال التسهيل:

-وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها؛

-تقييم مناخ الاستثمار واقتراح تدابير التي من شأنها تحسينه؛

-تقديم جميع المعلومات اللازمة، لا سيما حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة.

-ج-في مجال ترقية الاستثمار:

-المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وخارجها بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر؛

[1] خالد زايدي، مرجع سابق، ص 136.

-إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها؛

-ضمان خدمات إقامة علاقات، أعمال، وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين، وتعزيز فرص الأعمال والشراكة؛

-إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

-د-في مجال مرافقة المستثمر:

- تنظيم مصلحة التوجيه والتكفل بالمستثمرين؛

-وضع خدمات الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الحاجة؛

-مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

-هـ-في مجال تسيير الامتيازات:

-إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها، عند الاقتضاء؛

-تحديد المشاريع المهيكلة استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون 22-18 سابق الذكر؛

-التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة؛

-التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر؛

-إصدار قرارات سحب المزايا؛

-تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار؛

-القيام وفقا للتنظيم المعمول به بتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا؛

-إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

-و-في مجال المتابعة:

-التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون؛

-معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين؛

- تطوير خدمات الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.

2-صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي:

وفقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 24-111 [1] المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 خاصة المادة 02 منه، التي استحدثت المادة 04 مكرر والمتعلقة بمهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 23-17 حيث تتولى على الخصوص ما يلي:

-منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل،

-تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب صاحب الامتياز طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛

-تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل منح الامتياز عليه؛

-البت في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري بالتشاور مع القطاعات المعنية؛

-تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة بالتشاور مع الولاة؛

-مسك وتحيين بطاقية العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري؛

-وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر؛

-المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار؛

-اكتساب كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري لحساب الدولة،

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 24-111، مرجع سابق، ص 06.

-ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشروع استثماري.

المطلب الثاني:

الهيئات المحلية المنظمة للعقار الاقتصادي.

في إطار السعي للقضاء على كل أشكال البيروقراطية، والمساهمة الفعالة لضمان تقريب الإدارة من المستثمر، وتسهيل الإجراءات الخاصة بالعملية الاستثمارية، نص المشرع الجزائري على أن تسهر هيئات محلية منذ بداية مشروعه إلى غاية إنجازه ودخوله حيز الاستغلال من خلال مرافقة المستثمرين عبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية في الفرع الأول بالتنسيق مع الهيئات المساعدة في تنظيم العقار الاقتصادي في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

تعتبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية المخاطب الوحيد على المستوى المحلي، وهو ما ورد ضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-298 في المادة 03/18 [1]حيث سيتم التطرق إلى التعريف بالشبابيك الوحيدة اللامركزية أولا، ثم مهامها ثانيا.

أولا-التعريف بالشبابيك الوحيدة اللامركزية:

تعد شبابك الوحيدة اللامركزية بمثابة المَحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، بخصوص الاستثمارات التي لا تدخل ضمن اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية[2].

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق، ص 09.

[2] المادة 20 من القانون 22-18، مرجع سابق، ص 08.

حيث تتشكل من ممثلين عن مختلف الإدارات، كما هو الشأن بالنسبة لممثلين الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية [1].

ثانيا-مهام الشبابيك الوحيدة اللامركزية:

يُكلَف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبابيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم، والتي تصب في خانة مصلحة المستثمر بالدرجة الأولى، كما ورد في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على الشكل التالي:

أ-قيام ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات، ويبلغ شهادات التسجيل، ويكلف كذلك بـ: 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 و تحويل المزايا مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه بناء على اقتراح مقدم من ممثل إدارة الضرائب، تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

ب-يكلف ممثل إدارته الضرائب ما يلي: إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا، إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا، توجيه إعذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار و/أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال، إعداد كل 06 أشهر كشفا للمراقبة للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة.

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

[1] المادة 19 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق، ص 09.

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

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

و-يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.

ز- يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل والتسليم 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.

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

ل-يكلف ممثلو إدارة أملاك الدولة بمتابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل عن الأملاك العقارية للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

م-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 إحالتها إلى الهياكل المعنية، ومتابعة معالجتها إلى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها[1].

الفرع الثاني:

الهيئات المساعدة في تنظيم العقار الاقتصادي.

[1] المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق ص 10.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

يعد الوالي على رأس السلطات المحلية في الدولة التي تخضع لسلطته هيئات إدارية، تلعب دورا جوهريا في المساهمة في دفع عجلة الاستثمار وتسهيل الصعوبات وإزالة العراقيل التي كانت في وقت سابق تواجه المستثمرين، حيث سيتم التطرق إلى دور الوالي أولا ومنه إلى إدارة أملاك الدولة في نفس المجال ثانيا.

أولا- مهام الوالي كهيئة استشارية في مجال العقار الاقتصادي

كرست المادة 111 من القانون رقم12-07[1] المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية بعض الصلاحيات للوالي في عملية تسيير العقار الموجه للاستثمار في الفصل الثاني تحت عنوان سلطات الوالي بصفته ممثلا للدولة في الباب الثالث تتمثل في أنه ينشط وينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية، والتي من بينها قطاع أملاك الدولة والصناعة والسياحة.

ووفقا لنص المادة 09 من القانون رقم 23-17 فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقوم بالتشاور مع الولاة لأجل تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني أو المحلي في إطار الأهداف المسطرة، حيث يمكن للوالي عدم توجيه كل العقارات للاستثمار والقيام بتخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة عند الحاجة لفائدة الهيئات والإدارات العمومية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[2].

بالإضافة إلى ترأس الوالي أو ممثله للجنة تنشأ لغرض متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي يرخص من أجلها الاستثمار قبل صدور القانون 23-17، والمكلفة على الخصوص بمتابعة إنشاء المشاريع الاستثمارية، توجيه الإعذارات المناسبة، البث في الطلبات المتعلقة بتغيير الأنشطة وكذا تغيير اسم المستفيد[3].

ثانيا- إدارة أملاك الدولة كخبير وموثقة الدولة.

---

[1] القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012، ص 19.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، ص 08.

[3] المادة 24 و25 من القانون 23-17، مرجع سابق، ص 09.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

طبقا لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ فيه 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الوطنية وصلاحياتها ضمن الفصل الثالث منه حيث كُلفت المديرية الولائية لأملاك الدولة على الخصوص بـ[1]:

- تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها؛

-الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، وحفظ النسخ ذات الصلة بها؛

-ضمان تسيير الممتلكات والتركات الشاغرة أو عديمة الوارث وعمليات الحجز القضائي؛

-تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة، أو التي تتابع مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابع للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها؛

-الشروع في دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي ومتابعة تطورها، وإعداد تقارير وتحاليل تقنية بشأنها؛

-متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة أمام الهيئات القضائية المختصة؛

-إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة الأملاك الوطنية واستغلالها وتبادلها.

مما سبق ذكره؛ فإن إدارة أملاك الدولة تتميز بعدة خصائص تجعلها من الإدارات الهامة في الدولة، نذكر منها ما يلي:

-إدارة أملاك الدولة، مصدر لتمويل الخزينة العمومية من خلال استغلالها واستثمارها للأملاك الوطنية؛

- أملاك الدولة هيئة رقابية على نوعي الأملاك الوطنية بصفة عامة سواء منها العامة أو الخاصة في الأملاك العامة حماها المشرع من كل التصرفات المدنية كالتقادم والحجز والتصرف، أما الأملاك الوطنية الخاصة، فقد منح المشرع لإدارة أملاك الدولة سلطة مراقبة هذه الأملاك[2].

---

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021، ص07.

[2] عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 58-57.

إدارة أملاك الدولة إدارة فنية، أي أنها كغيرها من الإدارات، تعتمد على مجموعة من الآليات والإمكانيات من مختلف أنواعها، لتساعدها على أداء مهامها، فهي تعتبر خبير للدولة في مجال التقييمات سواء العقارات أو المنقولات، كما تعتبر موثق الدولة من خلال إعداد العقود بمختلف صيغها "عقود بيئية، عقود امتياز، عقود إيجار"[1].

المبحث الثاني:

طرق منح العقار الاقتصادي والحماية المكرسة له

يرتبط نجاح الاستثمار ارتباطا وثيقا بمدى توافر العقار الموجه لإقامة المشاريع الاستثمارية، ولذلك تعتبر آلية منح واستغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من أهم الحلقات في هذه العملية حيث تعددت وتنوعت طرق المنح وهو ما سعى له المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 23-17 الذي استحدث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمنح العقار الاقتصادي وصولا إلى المنصة الرقمية، وكذا الشبابيك الوحيدة، وإقرار ضمانات وتحديد شروط يتعين التقيد بها من طرف المستثمر، حيث سيتم التطرق إلى كيفيات استغلال العقار الاقتصادي في المطلب الأول وكذا طرق الحماية التي أحاطه المشرع بها من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول:

طرق استغلال العقار الاقتصادي

يتضح لنا جليا التوجه الجديد في السياسة العامة للاستثمار خاصة بعد صدور القانون 23-17 والمراسيم التنفيذية الخاصة به ليؤكد ما جاء به القانون الجديد للاستثمار 22-18 والذي تبنته الدولة الجزائرية من أجل محاربة البيروقراطية وتفعيل الشفافية وتوفير مناخ أعمال جاذب للمستثمر المحلي والأجنبي على حد سواء ولان عملية منح العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة تعددت منذ بداية التسعينات إلى يومنا هذا، عن طريق عدة صيغ، وعليه؛ سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول

[1] المذكرة رقم 2473 المؤرخة في 2013/03/14 المتعلقة بقانون المالية لسنة 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة "تعليمات، مذكرات، منشورات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، سنة 2013 ص 23

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

سيتضمن طرق منح العقار الموجه للاستثمار قبل صدور القانون رقم 23-17 والفرع الثاني سيفصل في طرق منح العقار الموجه للاستثمار بعد صدور القانون رقم 23-17.

الفرع الأول:

طرق منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار قبل صدور قانون 23-17

مرت مرحلة منح العقار الموجهة للاستثمار بعدة أساليب وطرق حسب توجه الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق، حيث سيتم التطرق إلى منح العقار الموجه للاستثمار القابل للتحويل إلى تنازل أولا، ثم منح العقار الموجه للاستثمار غير قابل للتحويل إلى تنازل ثانيا.

أولا- منح العقار الموجه للاستثمار القابل للتحويل إلى تنازل

قبل سنة 1993 كانت الدولة تمنح الأراضي الموجهة للاستثمار عن طريق التنازل مباشرة وهذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة1985 [1] التي حددت الإجراءات الواجب اتباعها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري[2]، بعدها أقر المشرع الجزائري صيغة أخرى، وهي صيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من خلال ما سوف يتم التطرق له أدنــاه من خلال المرسوم التشريعــي رقم 93-12 والأمر رقم 06-11.

1-منح العقار الموجه للاستثمار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12

من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12[3] المؤرخ في 05 أكتوبر1993 المتعلق بترقية الاستثمار أكد المشرع الجزائري على منح العقار الموجه للاستثمار عن طريق صيغة الامتياز القابل

---

[1] المادة 151 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في 1984/12/24 يتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية، العدد72، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر1984 ص 2566 التي تنص على الآتي:" يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بالمقابل، والفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة، والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا..."

[2] كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 72.

3 المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر1993، ص 03.

للتحويل إلى تنازل لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ويتم هذا المنح عن طريق لجنة تسمى "**لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات**" المنشأة بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 05 ماي 1994، حيث يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعته أو إلى أحد فروعها، المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمرشح المعني، ويجب أن يبين في هذا الطلب الآتي :

مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة، تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته، حيث يتعين على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها، ويبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويشهر بالمحافظة العقارية[1].

تمثلت المهمة الأساسية للجنة " **المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات**" في تقدير العرض العقاري الموجه للاستثمار على مستوى كل ولاية ووضعه في متناول المستثمرين، مع تحديد مواصفات العقارات المتوفرة، ومساعدة المستثمرين للحصول على الوعاء العقاري، لكن الواقع كشف عن انحراف كبير في مهامها، والتي يتم تحويلها أغلب الأحيان إلى هيئة لمنح الأراضي بدلا من هيئة إعلام وتوجيه المستثمرين لاعتبارات مختلفة [2].

حيث يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بعد تقديم طلب من المستثمر بعد الإنجاز الفعلي للمشروع المعين قانونا من طرف السلطة المختصة[3].

2- منح العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر رقم 06-11

[1] مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر،2006، ص 77.

2BENAKZOUH Chabane, La problématique du foncier industriel : approche juridique, Revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, numéro 1/2008, p 138

3 أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994، ص 25.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

في ظل تطوير قانون استثمار، صدر الأمر رقم 06-11[1] يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وحددت طريقتين لاستغلال الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهي:

-عن طريق الامتياز لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي؛

-عن طريق التنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية بعد التجزئة، إذا تعلق الأمر بمشاريع مدمجة[2].

حيث يكون منح الامتياز عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 [3]وبعدة صيغ عن طريق التراضي، وعن طريق المزاد العلني، كما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم07-121 والمرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخين في 23 أفريل2007 [4].

ثانيا: منح العقار الموجه للاستثمار غير قابل للتحويل إلى تنازل

كرس المشرع الجزائري منح الامتياز والتنازل بموجب الأمر رقم 06-11، غير أن الوضع بقي على حاله، وهو مزاحمة المستثمرين الوهميين للمستثمرين الحقيقيين لتحقيق أغراض مادية لا علاقة لها

---

1 الامر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006 ص04.

[2] حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، ط 2، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2020 ص 202.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ 23 أفريل2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل2007، ص 07.

[4] المرسومان التنفيذيان المؤرخان في 23 أفريل2007، الأول رقم 07-121 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والثاني رقم 07-122 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل 2007، ص ص 09-23.

بإنجاز مشروع استثماري، بسبب إمكانية التنازل[1]، وبموجب التعليمة الصادرة عن رئيس الحكومة رقم 07 المؤرخة في 26 جويلية 2008 تم التعليق المؤقت لمنح العقار موجه للاستثمار[2]، هذا ما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى بإلغاء الأمر رقم 06-11 وجاء محله الأمر رقم 08-04 [3] المؤرخ في 01 سبتمبر2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و الذي ألغى تماما التنازل عن الأراضي من جهة وتشجيع الاستثمار من جهة أخرى[4].

حيث يمكن تقسيم هذا المنح إلى المنح قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والمنح بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

1-منح العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر رقم 08-04 قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015

إن المشرع الجزائري بإصداره للأمر رقم 08-04 المذكور أعلاه، الذي أقر منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وكذا بالتراضي والمرسومان التنفيذيان[5] المؤرخان في 02 ماي 2009 رقم 09-152 ورقم 09-153، حيث يعتبر أهم نص قانوني صدر في مجال العقار الموجه للاستثمار، من حيث تمسكه

---

[1] مراد بلكعيبات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، ط1، مطبعة بن سالم الأغواط، الجزائر، 2007، ص 19.

[2] سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ط1، دار ألفا للوثائق، قسنطينة، الجزائر،2020، ص 53.

[3] الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر2008، ص 03.

[4] خالد زايدي، مرجع سابق، ص35.

[5] المرسومان التنفيذيان المؤرخان في 02 ماي 2009، الأول رقم 09-152 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والثاني رقم 09-153 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009، ص ص 4-16.

بنمط الامتياز غير القابل للتنازل[1] حيث تم إنشاء لجنة تقوم بمنح الأراضي الموجهة للاستثمار والتي تسمى لجنة "**لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار**" المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 [2] المؤرخ في 12 جانفي 2010، غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 [3]، لاسيما المادة 15 منه التي عدلت بعض أحكام المواد من الأمر رقم 08-04 المذكور أعلاه، الذي أقر صيغة واحدة لمنح الامتياز هي صيغة التراضي دون المنح عن طريق المزاد العلني بالإضافة إلى امتيازات مالية جد مهمة، تتمثل أساسا في تحديد الآتاوى الإيجارية السنوية تصل إلى الدينار الرمزي للمتر المربع الواحد خلال فترة 10 سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ أتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

2- منح العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر رقم 08-04 بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

بصدور الأمر رقم 15-01[4] المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، لاسيما المادة 48 منه، والتي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 08-04 سابق الذكر، وأقرت صلاحيات واسعة للوالي بمعية المدراء المعنيين بالاستثمار دون أخذ رأي اللجنة بمنح العقار الموجه للاستثمار بصيغة التراضي دائما، وهذا ما تم تفسيره ضمن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية " داخلية، مالية، الصناعة والمناجم"[5].

---

[1] عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، ط1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 22.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010، ص 07.

[3] القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015، ص 16.

[4] الامر رقم 15-01 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية2011 ص 07.

[5] محمد بوخريص، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق علي لونيسي، البليدة 2، البليدة، الجزائر، 2021، ص 188.

هذا الإجراء تم العمل به إلى غاية نهاية سنة 2019، أي بصدور المادة 118 من القانون رقم 19-14[1] المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 بتعديل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 التي أعادت اللجنة " **لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات**" لمنح العقار دون إصدار النصوص التنظيمية الخاصة بهذه المادة، وبقيت الأمور على حالها إلى غاية سنة 2023، وهذا بصدور القانون 23-17 سابق الذكر.

الفرع الثاني:

طرق منح العقار الاقتصادي بعد صدور القانون رقم 23-17.

مُنِح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في القوانين السابقة عن طريق لجنة " **لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات**" أو لجنة " **لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار**"، أو عن طريق السيد الوالي ثم أقر القانون رقم 23-17 صيغة وحيدة للمنح تكون بالتراضي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشبابيك الوحيدة و عبر المنصة الرقمية، وإن هذه العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة تكون موجودة داخل مناطق مهيأة مسبقا، كما أن هذا الامتياز قابل للتجديد و للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، حيث سيتم التطرق له من خلال منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أولا ثم تحويل الامتياز إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ثانيا.

أولا: منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتحويل للتنازل:

يعتبر عقد الامتياز من بين أحد أهم العقود الإدارية رواجا للاستغلال وللاستثمار في مجال العقارات و التي أولاها المشرع و الفقه اهتماما كبيرا، هذا الاهتمام المتزايد بهذا النوع من العقود يعكس حقيقة التطور المتسارع الذي مر به هذا الأخير مما أفسح المجال بانفتاح هذه العقود على الاستثمار، في مجال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية[2] و قد أقر المشرع

[1] القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019، ص 41.

[2] بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر،2025، المجلد08، العدد 01، ص 230.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 23-17 في المادة 01/14 ما يلي: " **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 يحدد عن طريق التنظيم، ويتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية**". أما ضمن الفقرة 03 من نفس المادة، فإن هذا الامتياز يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد[1] بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي المواجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، التي تحدد شروط وكيفية منح الامتياز عليها عن طريق التشريع[2].

وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 23-487[3] المؤرخ في22 ديسمبر2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المواجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة بإعداد بصفة دورية قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، بحيث يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التأكد باستمرار من أن العقار الاقتصادي المقترح تابع للأملاك الخاصة للدولة متوفر من الناحية القانونية وغير مثقل بأي عائق قانوني.

حيث يتم نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية عبر المنصة الرقمية و لمدة 30 يوما، مع وجوب تحديد مواقع المشاريع الاستثمارية على مستوى كل من: مناطق النشاطات، المناطق الصناعية، مناطق التوسع والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية والمدن الجديدة، وهذا في ظل

---

[1] للإشارة انه لم تحدد المادة سالفة الذكر عدد مرات التجديد على خلاف الامر الملغى رقم 08-04 الذي أقر في مادته 04 على أن المدة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة.

[2] المادة 82 من القانون رقم 23-22 المؤرخ في 2023/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، الجريدة الرسمية، العدد86، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر2023، ص 32 والتي جاء في مضمونها أن منح الامتياز يكون مقابل تسديد إتاوة ايجارية سنوية تعادل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية، كما يحول هذا الامتياز الى تنازل بعد انجاز المشروع والحصول على شهادة المطابقة.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 2023/12/22 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر2023، ص 09.

احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهرة و مخططات التهيئة المصادقة عليها، حيث يتم معالجة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر[1].

وأكد القانون أن المترشح المؤهل للحصول على العقار للاقتصادي عملا بأحكام المادة 12 من القانون رقم 23-17 أنه لكل شخص طبيعي أو معنوي وطني كان أو أجنبي، مقيما أو غير مقيم، طلب الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تعتبر السبيل الوحيد، كما بينت الخطوات التي يتبعها المستثمر لتسجيل طلبه على مستوى هذه المنصة الرقمية[2].

حيث تتم معالجة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح، وبناء على نتائج المعالجة، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لفائدة المستثمر صاحب المشروع الذي وقع عليه الاختيار مقرر مؤقت لا يسمح له الاحتجاج به للمطالبة بإعداد لفائدته عقد امتياز، كما أن المقرر المؤقت لا يكون نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم22-296، وبالموازاة مع صدور المقرر المؤقت، تقوم الوكالة عبر شباكها الوحيد بإعلام أيضا المستثمرين الذين لم يتم اختيار مشاريعهم[3].

وكما أنه يمكن لأي مستثمر يرى نفسه مغبونا إرسال تظلمه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر واحد[4] بأي وسيلة ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه[5] في حالة تلقي الرد السلبي من الوكالة على التظلم يمكن لأي مستثمر، تقديم طعن على مستوى اللجنة العليا الوطنية للطعن في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه، وفي حالة عدم قبول هذا الطعن تبلغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بالمقر النهائي الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله، أما في حالة قبول طعنه، يتم تبليغ المقرر النهائي من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد للمستثمر

---

[1] أنظر المادتان رقم 04-05 من المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع نفسه، ص 10.

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه، ص 10.

[3] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق، ص 11.

[4] المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم22-296، مرجع سابق، ص 04.

[5] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم23-487، مرجع سابق، ص 11.

الذي تم قبوله مع فسخ المقرر المؤقت، حيث يستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل و فق النموذج المرفق بالملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 والذي يلزم المستثمر باحترام كل بنوده[1].

كما تناولت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الشروط المالية المترتبة عن منح الامتياز والمتمثلة في دفع المستثمر ابتداء من دخول مشروعه مرحلة الاستغلال إتاوة سنوية محددة عن طريق التشريع والتي حددت بـ 33/1 من القيمة التجارية حسب أحكام المادة 16 من قانون المالية التصحيحي لسنة 2023.

حيث تقوم مصالح املاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل 08 أيام من تاريخ تسلمها للملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة[2]، كما يجدر التوضيح بأنه حسب أحكام المادة 24 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار هناك ثلاثة 03 أنظمة تحفيزية وهي النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية و النظام التحفيزي للمناطق و النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع المهيكل، حيث تُمنح للاستثمارات المستفيدة من إحدى الأنظمة التحفيزية الثلاثة، ووفقا للمادة 27 من ذات القانون وخلال مرحلة الانجاز تستفيد أيضا بجملة من المزايا منها الإعفاء من دفع حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري، ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وذلك على أساس شهادة تسجيل الاستثمار يمنحها الشباك الوحيد للمستثمر بعد تسجيل هذا الأخير مشروعه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، مثل ما هو موضح في المرسوم التنفيذي رقم 22-299.

وحسب ما تضمنته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 أن تقوم مصالح الشباك الوحيد للوكالة بإعداد لفائدة المستثمر مباشرة بعد تسلمه عقد الامتياز محضر الحيازة على العقار الاقتصادي الممنوح لفائدته، مع تذكير المستثمر تحت طائلة الفسخ بالشروع في إنجاز مشروعه الاستثماري في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط حيث يُخوِل الامتياز لصاحبه الحصول على رخصة البناء،

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم23-487، مرجع نفسه ص 11.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه، ص 11.

والحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، كما أن هذا الرجل لا يمس القطعة الأرضية موضوع الامتياز التي تبقى تابعة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل[1].

ثانيا: تحويل الامتياز إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع:

وفي إطار تشجيع المستثمرين الجادين، نص المشرع الجزائري على تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2] بناء على مُكتتَب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة وكذا دخوله حيز الاستغلال المعاين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، وهذا ما تم توضيحه في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ضمن المادة 15 منه بالإضافة إلى رفع الرهن العقاري الذي ينقل الحق العقاري الناتج عن هذا الامتياز مع ضرورة تسديد القيمة التجارية سبب للعقار المحدد وقت منح الامتياز[3]، كما حُدد للوكالة أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ تسلمها طلب تحويل الامتياز إلى تنازل للبت فيه، وأجل لا يتجاوز 15 يوما لمصالح أملاك الدولة من تاريخ تسلمها الملف من الوكالة عبر شباكها الوحيد لإعداد عقود التنازل وهو ما يقتضي أيضا على مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، اتخاذ كافة التدابير اللازمة لإعداد عقود التنازل في الآجال المقررة.

وأشارت أيضا المادة 2/17 من القانون رقم 23-17 في مضمونها أن تحويل الامتياز إلى تنازل يطبق أيضا على الامتيازات الممنوحة سابقا في إطار الأمر رقم 08-04 بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، والحصول على شهادة المطابقة وأن الامتيازات الممنوحة قبل صدور القانون رقم 23-17 هي أيضا قابلة

---

[1] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق، ص ص 11-12.

[2] من أجل تشجيع العملية الاستثمارية، وإعطاء ضمانات أكثر للمستثمرين من الوطن أو خارجه، وخاصة الأجانب، وأن المنح عن طريق الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل المعمول به سابقا كان يشكل خطرا على المشروع الاستثماري واستقراره، مما دعى بهم للمطالبة في كثير من المناسبات إلى تحويله إلى تنازل، أين أخذ المشرع الجزائري بهذا الانشغال، وأدرج ضمن مشروع القانون 23-17 مادة تجيز هذه العملية أنظر مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية مرجع سابق، ص 06.

[3] إن احتساب القيمة التجارية للعقار المحدد وقت منح الامتياز، وليس وقت التنازل، وخصم الآتاوات السنوية المدفوعة، تعدو تحفيزات ومزايا لفائدة المستثمرين الجادين مما يضعهم في أريحية تامة من الناحية المالية، وفي حالة عدم إنجاز المشروع في الآجال، لا يستفيد من هذه المزايا وتحسب قيمة التنازل عند تاريخ تحويل الامتياز إلى تنازل مع التسديد المسبق لجميع الآتاوات السنوية المستحقة.

للتحويل إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز وبعد استيفائه للشروط المنصوص عليها في المادة 15 من هذا المرسوم[1].

كما نص المشرع الجزائري، بأن يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز، على خلاف التشريعات السابقة التي لم تكن تنص على هذه الحقوق في مثل هذه الحالات مما يمكن للورثة أو ذوو الحقوق في حالة رغبتهم من استكمال المشروع الاستثماري[2].

أما في حالة عدم رغبة المستثمر في تحويل الامتياز إلى تنازل، وبعد انقضاء مدة الامتياز المقدرة بـ 33 سنة وطلبه تجديد الامتياز، يتم تحين قيمة الإتاوة السنوية وفق الأسعار المعمول بها في السوق العقارية وفقا لما جاء في نص المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

وفي حالة عدم احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط[3] فقد تم النص على حالات فسخ عقد الامتياز والتي تكون في أي وقت باتفاق الطرفين أو بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد بعد إعذارين يبلغان للمستثمر عن طريق المحضر القضائي، كما نصت أيضا نفس المادة في فقرتها الأخيرة أنه بناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد لمصالح ملاك الدولة المختصة إقليميا تقوم هذه الأخيرة بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز[4].

المطلب الثاني:

الحماية المكرسة للعقار الاقتصادي.

أقر المشرع الجزائري جملة من الحقوق والضمانات التي تعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم الاقتصادية وهذا في سبيل جعل البيئة الاستثمارية أكثر ملائمة واستقرارا وتعتبر هذه المجهودات ضمن التوجه الرامي لاستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية ودفع عجلة النمو الاقتصادي والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم الى بلدانهم

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق، ص12.

[2] المادة 18 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق، ص08.

[3] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق، ص 12.

[4] المذكرة رقم 2052، مرجع سابق، ص 08.

الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه للاستثمار

الأصلية[1]، كما خصصت الدولة حماية منها للعقار الاقتصادي العديد من الأجهزة الإدارية التي تسهر على حمايته و سيتم التفصيل في ذلك من خلال الفرع الأول، ثم الفرع الثاني الضمانات والقيود الواردة على عملية منح العقار الاقتصادي.

الفرع الأول:

حماية العقار الاقتصادي.

أحاط المشرع الجزائري العقار الاقتصادي بمجموعة من القوانين لتوفير الحماية اللازمة له ولم يدخر جهدا في ذلك فنجد بداية الحماية الجزائية بالإضافة إلى الحماية الإدارية والقانونية، وأخيرا الحماية القضائية والتي سوف نستعرضها بالتفصيل فيما يلي:

أولا-الحماية الجزائية:

خص المشرع الجزائري العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، بحماية جزائية تتمثل في:

أ-حيث استحدث المشرع الجزائري ضمن التعديل الأخير للأمر رقم 66-156 [2] المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات بموجب القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أفريل 2024 في الباب الثاني مكرر الذي عنوانه المساس بالاستثمار، حيث جاء في المادتين 418 و419 العقوبات التالية:

- المادة 418: "يعاقب بالحبس من 01 إلى 03 سنوات، وبغرامة من 100,000 إلى 300,000 دينار جزائري، كل من يقوم بسوء نية وبأي وسيلة بإعمال أو ممارسات تهدف إلى عرقلة الاستثمار وتكون العقوبة الحبس من خمسة سنوات إلى سبع سنوات، وبغرامة من 500,000 دينار إلى 700,000 دينار، إذا كان الفاعل ممن سهلت له وظيفته بارتكاب الجريمة".

[1] محفوظ موهوبي، مرجع سابق ص ص 110-111.

[2] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966، المعدل والمتمم، ص 702.

-المادة 419: "تكون العقوبة الحبس من 08 سنوات إلى 10 سنوات، وبغرامة من 800,000 إلى 100,000 دينار جزائري إذا ارتكبت الأفعال المنصوص عليها في المادة 418 قصد الإضرار بالاقتصاد الوطني".

-يرفع الحد الأقصى للحبس إلى 12 سنة، والغرامة إلى 1200.000 دج، إذا كان الفاعل من سهلت له وظيفته ارتكاب الجريمة.

-وبصدور قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 نجده خص فصلا كاملا بعنوان الأحكام الجزائية وهو الفصل الثالث المواد من 136 إلى 138 منه، وإحالته إلى قانون العقوبات دون الإخلال بالأحكام الجزائية الخاصة[1].

-ثم بعدها تم إصدار القانون الجديد للعقار الاقتصادي رقم 23-17، حيث قام المشرع الجزائري بسن القانون رقم 23-18[2] المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، والذي أفرد فصلا كاملا، وهو الفصل الخامس بعنوان أحكام جزائية، بحيث تضمن 10 عقوبات تضاف إلى عقوبة الحكم بمصادرة الأشياء والأجهزة والوسائل والآلات والمعدات المستخدمة في ارتكاب الجريمة، كما نص على إمكانية الحكم بأكثر من عقوبة أصلية وتكميلية، وبإعادة الأراضي ومنها العقار الاقتصادي إلى أصلها، وعلى نفقة المحكوم عليه، إلى جانب النص على تقرير العقوبة على الشخص المعنوي، وكل حالات الشروع في الجنح ووجود شريك في ارتكاب احدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، وفي حالة العود تضاعف العقوبة[3].

---

[1] حنان ميساوي، مرجع سابق، ص 288.

[2] القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023، ص 04.

[3] المواد 26-29 من القانون 23-18، مرجع نفسه، ص 07.

-وللإشارة فإن وزارة العدل وخلال الثلاثي الأول من سنة 2024 أمرت المجالس القضائية من خلال النواب العامون ورؤساء المجالس ببرمجة يوم دراسي بخصوص ظاهرة التعدي وحماية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية[1].

كما أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 18830 مؤرخة في 20 ديسمبر 2023 في ذات الموضوع مع إخطار الوكالة القضائية للخزينة للتأسيس كطرف مدني حيث يلاحظ من خلال محتوى المواد من 17 إلى 29 أن المشرع الجزائري شدد في تقرير العقوبات سواء بناء على الفاعل، أو المُرخِص للإجراءات، أو الموظف أو المسؤول المتقاعس بصفته مسيرا أو المتواطئ كما يلاحظ أنه أقر حماية للمُبلغ وفَعَّل دور المجتمع المدني في الرقابة والتبليغ وحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها[2].

ثانيا-الحماية الإدارية:

إلا إن الحماية الإدارية التي أقرها كل من قانون أملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي المتخذ لتطبيقه رقم 12-427[3] المؤرخ 16 ديسمبر 2012 وكذا القانون 23-18 تتمثل في إجراءات الرقابة المنصوص عليها حيث وردت بصفة خاصة في الفصلين الثاني والثالث من هذا الأخير تحت عنواني:

- مبادئ وآليات حماية أراضي الدولة" المواد من 04 إلى 07 ".

-القواعد المطبقة على البنايات والمنشآت غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة " المواد من 08 إلى10"

---

[1] أنظر: يوم دراسي حول ظاهرة التعدي على الأملاك الوطنية وآليات المجابهة في ظل أحكام القانون رقم 23-18 المؤرخ في 2023/11/28 موقع مجلس قضاء تيزي وزو:https://courdetiziouzou.mjustice.dz/?p=actualite&p1=12 تم الاطلاع عليه يوم 2025/05/02 على الساعة 22:50.

[2] المذكرة رقم 18830 المؤرخة في 2023/12/20 المتعلقة بحماية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وإخطار الوكالة القضائية للخزينة للتأسيس كطرف مدني، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، غير منشورة سنة 2023، ص 01.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012، ص 14.

وأيضا إلى جانب الرقابة الدائمة التي يقوم بها الأعوان المؤهلون والمحددون في المادة 11 من القانون فإنه أعطى للوالي وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي إمكانية القيام في كل وقت بزيارة أراضي الدولة وطلب التحقيقات اللازمة.

ونصت المادة 06 من نفس القانون التي جاءت بصيغة الأمر:" يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل في مجال اختصاصه تمثيل الدولة والجماعات المحلية في الدعاوي القضائية المتعلقة بأراضي الدولة...." مثلما سيأتي تبيانه لاحقا في الحماية القضائية.

ثالثا-الحماية القضائية

ينص المبدأ العام على أن العقود الاستثمارية ليست لها أي علاقة بالقانون الدولي، لأنها تستمد قوتها الإلزامية من قانون الدولة المضيفة للاستثمار[1]، وتناول هذا الأخير تنظيم كل المسائل المتعلقة بالعقد، بما في لك المنازعات التي قد تنشأ عند تنفيذ العقد، وبالتالي يؤول الاختصاص للقضاء الوطني عند النظر لأي نزاع[2]، وقد حدد المشرع الجزائري سبل الحماية القضائية المقررة والمتمثلة في الدعاوى القضائية، لاسيما الجزائية منها والتي أعطى لها آجالا طويلة للتقادم[3]، وتم أيضا استحداث المحاكم التجارية المتخصصة.[4]

كما نلاحظ أنه أقر حماية قضائية موسعة، حيث لأول مرة تم الإيعاز لمفتشي أملاك الدولة القيام بالتحقيقات الضرورية، وفي حالة التعدي والاستيلاء، أو تشييد بنايات غير شرعية، تحرير محضر معاينة بالشكل المنصوص عليه في المادة 12 وإرساله إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا في الآجال المحددة، واثر تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة فإن مديريات أملاك الدولة ملزمة بإفادة الإدارة المركزية بتقرير مرفق بنسخة من الشكوى ومن التقرير تقييمي للضرر اللاحق بالدولة من أجل

---

[1] هشام كلو، الضمانات المقدمة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، المجلد 33، العدد03، ديسمبر 2022، ص 487.

[2] عبد النور مبروك، ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مجلد 11، العدد2، ديسمبر 2018، ص 299.

[3] المادة 16 من القانون رقم 23-18، مرجع سابق، ص 07.

[4] تم تنصيب ثلاثة محاكم تجارية متخصصة والمستحدثة بمقرات المجالس القضائية لكل من الجزائر، بشار، وهران، ورقلة، تمنراست، الجلفة، البليدة، وسطيف، عنابة، مستغانم، قسنطينة، تلمسان يوم 23 جوان في 2023.

إخطار الوصاية للوكالة القضائية للخزينة المنشأة بموجب القانون رقم 63-198[1] المؤرخ في 08 جوان 1963 للتأسيس كطرف مدني في النزاع القائم بإسم الدولة من قبل الوكيل القضائي للخزينة، طبقا لما نص عليه المواد 06 و15 من ذات القانون .

رابعا: الحماية القانونية:

وتتجسد في النصوص القانونية المصدرة أساسا لحماية أملاك الدولة التي توليها السلطات العمومية أهمية خاصة، وتتميز هذه النصوص بالتعدد، ويجدر ذكر أهمها وذلك تبعا لتدرج قوة الالتزام وتاريخ الإصدار لها: دستور الدولة الجزائرية، قانون العقوبات، قانون الأملاك الوطنية، القانون رقم 23-18.

الفرع الثاني:

الضمانات والقيود الواردة على عملية منح العقار الاقتصادي.

في سبيل منح حماية منصفة للعقار الاقتصادي، منحت الدولة ضمانات كافية للمستثمرين، حيث سنتطرق إلى الامتياز كضمان لحماية العقار الاقتصادي أولا، ثم بضغوط المكرسة للعقار الاقتصادي ثانيا.

أولا-الامتياز كضمان حماية العقار الاقتصادي:

قدم المشرع الجزائري لفائدة المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية عدة حقوق وبالمقابل وضع أيضا التزامات للهيئة المانحة للعقار والمفصلة كالآتي:

1- حقوق صاحب الامتياز "المستثمر":

المستثمر هو كل شخص طبيعي أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، يرغب في إنشاء شركة خاضعة للقانون الجزائري في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع والخدمات، غير المستثناة من المزايا وقد منح القانون للمستثمر بداية الحق في [2]:

[1] القانون رقم 63-198 المؤرخ في 08 جوان1963 يؤسس الوكالة القضائية للخزينة، المعدل، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1963، ص 616.

[2] جواز المستثمر، وثيقة منشورة ومحملة من الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،2024، ص 25.

-إصدار رخصة البناء ورخصة الهدم؛

-رهن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز لضمان القروض المخصصة لإنجاز المشروع؛

-رهن البنايات المقرر إقامتها على الأرضية الممنوحة عن طريق حق الامتياز لضمان القرض المخصص لتمويل المشروع؛

-النقل عن طريق التوريث؛

-التنازل عن حق الامتياز عند الانتهاء من إنجاز المشروع؛

-التأجير من الباطن لحق الامتياز وتأجير البنايات التي تم تشييدها [1].

2- التزامات الهيئة المانحة للعقار:

كما ألزم المشرع الهيئة المانحة لحق الامتياز بجملة من الالتزامات، ذكر منها:

-عدم عرقلة إنشاء المشروع،

- عدم منح نفس القطعة لشخص آخر،

-متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم،

- الشفافية في دراسة ومنح العقار الاقتصادي، تجديد عقد الامتياز، تحويل الامتياز إلى تنازل.

ثانيا: القيود المكرسة لحماية العقار الاقتصادي

قيد المشرع الجزائري المستثمر بجملة من الالتزامات التي يتعين احترامها تحت طائلة الفسخ، ونذكر منها التزامات المستثمر، ومنح حقوقا للهيئة المانحة نذكرها كالآتي:

1- التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر خلال مدة الامتياز بتسديد الأتاوى الإيجارية السنوية وإنجاز المشروع في المدة المحددة، مع إمكانية التمديد، وكذا الالتزام بعدم تغيير وجهة المشروع، مع احترام قواعد التهيئة والتعمير،

[1] جواز المستثمر، مرجع سابق، ص 21.

وعدم التأجير من الباطن، مع وجوب إعلام مدير الشباك الوحيد للوكالة عن كل الممتلكات الثقافية المكتشفة[1].

2- حقوق الهيئة المانحة

كرس المشرع حقوقا للهيئة المانحة تتمثل في: إمكانية الاحتفاظ بملكية العقار في حالة تجديد عقد الامتياز، إسقاط حق الامتياز عن طريق الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، في حالة الإخلال بدفتر الشروط أو تغيير في وجهة المشروع[2].

للإشارة بأنه فيما يخص الاستثمار الأجنبي فهو محمي بمقتضى انضمام الجزائر إلى مختلف الاتفاقيات الدولية المتعلقة بضمان وحماية الاستثمارات، وكذا التوقيع على العديد من الاتفاقيات الثنائية المتعلقة بالاستثمار الأجنبي، حيث يتلقى أشخاص طبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم[3].

---

[1] أنظر: دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق، ص ص 18-19.

[2] أقر المشرع الجزائري ضمن المادة 15 من القانون رقم 23-17 الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر بدفتر الأعباء، وهذا دون اللجوء إلى الفسخ عن طريق القضاء كما كان معمول به ضمن التشريعات السابقة الخاصة بالعقار الصناعي، وهو ما يسمح باسترجاع سريع للعقار الاقتصادي غير المستغل لإعادة منحه لمستثمرين آخرين.

[3] أنظر: ما هي التدابير المتعلقة بحماية الاستثمارات الأجنبية، من موقع وكالة الأنباء الجزائرية الرابط:

http://aapi.dz/ar/faq-ar/ تاريخ الاطلاع:2025/04/25 على الساعة: 23:45

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تم عرضه في هذا الفصل؛ تتضح لنا ملامح سياسة جديدة للعقار الاقتصادي، قائمة على الحوكمة المؤسساتية، والشفافية، والرقمنة، مع التوازن بين سلطة الإدارة وحقوق المستثمر، هذا التحول يعكس إرادة سياسية في توجيه العقار نحو خدمة التنمية وليس عرقلتها، وتحويله من عبء إداري إلى رافعة اقتصادية مستدامة لأن المشرّع عمل على إعادة هيكلة الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي، من خلال فصل الأدوار، وتحديد الاختصاصات بدقة، وتوزيعها بين الهيئات العليا والهيئات التنفيذية على المستويين المركزي والمحلي.

حيث يبرز **المجلس الوطني للاستثمار** باعتباره هيئة عليا ذات طابع استشاري، مُنح لها دور توجيهي في تحديد السياسة العامة للعقار الاستثماري ضمن رؤية اقتصادية وطنية، ويتدخل من خلال إصدار التوصيات العامة وليس القرارات التنفيذية، مما يعكس طابعه الاستراتيجي أكثر من التنفيذي.

وكذا تحتل **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار** موقعا مركزيا في الجهاز التنفيذي، إذ أنيطت بها مهمة استقبال ومعالجة طلبات الاستثمار وتخصيص العقارات الاقتصادية وفق آليات رقمية وشفافة، وقد تم تعزيز صلاحيات الوكالة من خلال تمكينها من تسيير الحافظة العقارية الاستثمارية ومنح الامتياز، ومتابعة تنفيذ المشاريع، وحتى سحب العقار عند الإخلال بالالتزامات، كما يُعد إنشاء الشُباك الوحيد التابع للوكالة و المنصة الرقمية للمستثمر ابتكارا تنظيميا يسعى إلى القضاء على الطابع التشتيتي والبيروقراطي في معالجة ملفات الاستثمار.

ولتعزيز ضمانات المستثمرين، تم إنشاء **اللجنة العليا للطعون**، وهي هيئة إدارية ذات اختصاص شبه قضائي، تسمح للمستثمر المتضرر من قرارات الوكالة بمباشرة طعن داخلي قبل التوجه إلى القضاء الإداري هذا الإجراء يجسّد حرص الدولة على مبدأ الشفافية وتكريس حق التظلم، مع تقليص زمن التقاضي في النزاعات المتعلقة بالعقار الاستثماري.

أما على المستوى القانوني فإن منح الوعاء العقاري لا يتم تلقائيا وإنما عن طريق آليات مختلفة تم النص عليها بموجب قوانين متعاقبة، كان أولها الأمر رقم 06-01 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغي لاحقا بعد صدور الأمر 08-04 المؤرخ في01 سبتمبر

2008 المعدل والمتمم، فأصبح الامتياز هو الآلية الوحيدة التي يمنح بموجبها العقار الموجه الاستثمار غير القابل لتحويله إلى تنازل، وهو ما جعل المستثمرين المستفيدين من الامتياز يتراجعون عن إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، مما عرقل عملية الاستثمار بأكملها، وهذا ما دفع المشرع من أجل إعادة تشجيع الاستثمار إلى إلغاء هذا الأمر الأخير مع سن آلية منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب أحكام القانون 23-17، ومجموعة من المراسيم التطبيقية له المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار و الذي جاء ليعزز هذا الجهاز المؤسساتي من خلال وضع نظام جديد لتخصيص العقار الاقتصادي، قائم على **حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل**، هذا النظام يتيح منح المستثمر العقار في البداية على أساس الامتياز، لمدة قابلة للتجديد، ثم فتح المجال للتنازل النهائي عن الملكية بعد احترام التزامات الاستثمار وإنجاز المشروع، وقد وُضع هذا الترتيب كحلّ وسط بين الحفاظ على الملكية العقارية العامة وضمان الاستقرار القانوني للمستثمر.

الخاتمـــــــــــة

عملت الجزائر في السنوات الفارطة على الارتقاء بالمناخ الاستثماري فتوالت التعديلات والإصلاحات التي كان الهدف منها تذليل العقبات التي تواجه المستثمر وتحرير الاستثمار من الدائرة الإدارية وكذا إقرار المزيد من التسهيلات والشفافية والحرص على معالجة طلبات الحصول على **العقار الاقتصادي** الذي يحتل موقعًا مركزيًا في بنية السياسات الاقتصادية العامة للدولة، لكونه يشكل البنية التحتية الأولى لقيام المشاريع الاستثمارية.

حيث كان **قانون الاستثمار 22-18** محطة جديدة من أجل المزيد من التشجيع و توفير الحماية، حيث جاء هذا الأخير بمجموعة من الإصلاحات و التعديلات المتمثلة في إضافة بعض الضمانات بالإضافة إلى استحداث الأنظمة التحفيزية للاستفادة من المزايا، ومست هذه الإصلاحات استحداث عدد من الهيئات المركزية والمحلية ذات صلاحيات واضحة ومحددة والمتمثلة في المجلس الوطني للاستثمار باعتباره الهيئة العليا التي ترسم السياسة العامة للاستثمار، يلعب دوراً استراتيجياً في اقتراح وتقييم استراتيجيات الدولة الاستثمارية، مما يعكس حرص الدولة على توحيد مركز اتخاذ القرار وتنسيق الجهود بين مختلف الوزارات والهيئات ذات العلاقة، وهو ما يعزز من كفاءة وفعالية السياسات الاستثمارية ثم نجد اللجنة الوطنية العليا للطعون كآلية قضائية وإدارية مستقلة لضمان حقوق المستثمرين وحماية مصالحهم، مما يرسخ مبدأ العدالة والشفافية في معالجة النزاعات الاستثمارية.

وأخيرا تبرز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة تنفيذية ذات طابع إداري، تعمل على تبسيط الإجراءات الإدارية وتوفير الدعم ومرافقة المستثمرين عبر كل المراحل، من خلال إنشاء شبابيك وحيدة ومراكز خدمة متخصصة، كما قام المشرع الجزائري بانتهاج فكرة اعتماد التطور التكنولوجي والاعتماد على تقنيات التعامل عن بعد وذلك من خلال إنشاء منصة رقمية للمستثمر أي الاعتماد على الرقمنة، لمتابعة ومرافقة المستثمرين ضمن منظور تحفيزي ما يعتبر خطوة إيجابية تزيل الطابع الورقي وتسرع من إنجاز المعاملات الاستثمارية، مما ينعكس إيجاباً على جذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية على حد سواء.

وعلى ضوء أحكام **القانون رقم 23-17** والنصوص التنظيمية ذات الصلة به يظهر لنا أن سعي المشرع لتبنّي مفهوم "العقار الاقتصادي" لم يكن مجرد تعديل لفظي أو اصطلاحي، بل هو نتاج تطور في الرؤية التنموية للدولة، كما أقر القانون أيضا عن تحوّل ملحوظ على الصعيد المؤسساتي في فلسفة تسيير وتهيئة الأملاك العقارية الخاصة للدولة فاستحدث ثلاث وكالات عمومية متخصصة لتسيير هذا المورد

العقاري وفق منطق التخصص المجالي و الوظيفي وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والوكالة الوطنية للعقار الحضري، والتي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تسند لها مهام التهيئة، التخصيص، ومتابعة تنفيذ المشاريع العقارية.

كما ركز المشرع الجزائري على آليات منح هذا العقار المهيأ عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهي من أهم صلاحياتها حيث تم اعتماد **نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل** كتقنية قانونية تجمع بين متطلبات الحفاظ على الملكية العقارية العامة من جهة، وضمان استقرار المستثمر وتحفيزه والحفاظ على حقوقه من جهة أخرى، بما يضمن التوازن والانتقال من منطق التخصيص الإداري الجامد إلى منطق التخصيص القانوني المؤطر، المستند إلى أدوات تنظيمية وإستراتيجية متعددة الأبعاد.

تجسد هذه الهيئات مجتمعة رؤية شاملة للدولة الجزائرية في تطوير منظومة الاستثمار العقاري الاقتصادي، حيث تمزج بين التنظيم القانوني الصارم والمرونة الإدارية، مع ضمان آليات رقابة فعالة، مما يعزز من الثقة لدى المستثمرين ويحفز على ضخ المزيد من رؤوس الأموال في الاقتصاد الوطني، كما أن هذه المنظومة تواكب التطورات الاقتصادية العالمية وتتماشى مع أفضل الممارسات الدولية في مجال الاستثمار، وهو ما يؤكد التزام الجزائر بتحسين مناخ الأعمال وفهم المنظومة العقارية الجديدة ومنه تحفيز الاستثمار ضمن منطق الحوكمة القانونية والإدارية المتكاملة ودعم التنمية الاقتصادية المستدامة.

غير أن نجاح هذا النظام القانوني المستحدث يظل رهينًا بجملة من العوامل الميدانية والتنظيمية، من أبرزها تسريع وتيرة إصدار النصوص التطبيقية، ضمان التنسيق بين الجهات الفاعلة، وتعزيز كفاءة الموارد البشرية المكلفة بتدبير الحافظة العقارية.

وعلى ضوء ما سبق؛ يمكن اقتراح التوصيات التالية:

- إعادة صياغة التعريف القانوني للعقار الاقتصادي وتوضيح نطاقه التنظيمي لكونه عاما ومفتقراً للتفصيل النوعي لذلك يوصى بضرورة إصدار نص تنظيمي تفصيلي يُحدد الأصناف المختلفة للعقار الاقتصادي (حضري، صناعي، سياحي، فلاحي).
- التركيز على تعيين وتكوين كفاءات مؤهلة في الإدارة البشرية لتحقيق مستويات جديدة من النزاهة والشفافية في آدائها.
- تفعيل المنصة الرقمية الوطنية للعقار الاقتصادي وضمان ربطها الفعلي بكافة الجهات الإدارية المتدخلة بما يضمن إدراج المعلومات، وتحديث البيانات، والتفاعل مع المستثمرين

في الآجال القانونية، بما يُكرّس حق الوصول إلى المعلومة العقارية، ويُقلل من التداخلات الإدارية والممارسات البيروقراطية والمعاملات الورقية التي تثقل كاهل المستثمر لحد الآن.

- العمل بجدية على مرافقة المستثمر بهدف تكريس المزيد من تحسين مناخ الأعمال.
- وضع خارطة للعقار الاقتصادي تكون أكثر تنوعا طبعا نظرا لتنوع المناطق في إطار تحقيق توازن جهوي وبُعد تنموي محلي.
- القضاء على السوق الموازية للعقار ومكافحة شبكات المضاربة عليه.

قائـــمة المراجـــــــــــــــع

أولا: النصوص الرسمية

أ-الدساتير:

- دستور الجمهورية الجزائرية المؤرخ في 08 سبتمبر 1963، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 1964.

ب-القوانين والأوامر:

- القانون رقم 63-198 المؤرخ في 08 جوان 1963 يؤسس الوكالة القضائية للخزينة، المعدل، الجريدة الرسمية، العدد 38، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1963.
- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 101، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975.
- القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يتضمن قانون المالية لسنة 1985 الجريدة الرسمية، العدد 72، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1984.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 42، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 23 أوت 2001.

•الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 15 جويلية 2006.

•الأمر رقم 06-11 المؤرخ في30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006.

•القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتمم قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

•الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر2008.

•الأمر رقم 11-01 المؤرخ في 18 جويلية2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

•القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

•القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015.

•القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر2019.

•القانون 22-18 المؤرخ في 27 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

•القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر2023.

•القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية، العدد76، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر2023.

•القانون رقم 23-22 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، الجريدة الرسمية، العدد 86، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

ب-المراسيم التنظيمية:

المراسيم الرئاسية:

•المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

•المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية، الجريدة الرسمية، العدد09، الصادرة بتاريخ 19 مارس 1989.

•المرسوم الرئاسي رقم 22-299 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون، الجريدة الرسمية، العدد60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

المراسيم التنفيذية:

•المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

•المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

•المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

•المرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 الذي يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

•المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتعلق بتنظيم مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل 2007.

•المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ 23 أفريل2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل2007.

•المرسومان التنفيذيان المؤرخان في 23 أفريل2007، الأول رقم 07-121 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والثاني رقم 07-122 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أفريل2007.

•المرسومان التنفيذيان المؤرخان في 02 ماي 2009، الأول رقم 09-152 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والثاني رقم 09-153 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

•المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد04، الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010.

•المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 07-119 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية، العدد72، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.

•المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

•المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

•المرسوم التنفيذي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

•المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

•المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

•المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في08 سبتمبر 2022 يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أول التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

•المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

•المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

•المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

•المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

•المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

•المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد19، الصادرة بتاريخ 18 مارس 2024.

•المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق كما أنه لم يتم لحد الآن تعيين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري على غرار تعيين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم الرئاسي المؤرخ في 03 أفريل 2024، الجريدة الرسمية، العدد26، الصادرة بتاريخ 14 أفريل 2024.

جـ -لوائح ومذكرات:

•المذكرة رقم 2473 المؤرخة في 14 مارس 2013 المتعلقة بقانون المالية لسنة 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص "تعليمات، مذكرات، منشورات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري" سنة 2013.

•مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية الجلسة العلنية المنعقدة يوم الإثنين 03 جويلية 2023، الفترة التشريعية التاسعة، السنة الثانية، الجريدة الرسمية، للمناقشات رقم 173، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 2023.

•المذكرة رقم 18830 المؤرخة في 20 ديسمبر 2023 المتعلقة بحماية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وإخطار الوكالة القضائية للخزينة للتأسيس كطرف مدني، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، غير منشورة سنة 2023.

•لائحة لمجلس مساهمات الدولة رقم 03 المنبثقة عن الدورة 183 المنعقدة بتاريخ 06 مارس2024 والمتضمنة تكليف وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بتسريع

أشغال جرد الأصول الفائضة التي تجريها اللجان الولائية، وكذا تكليف قطاعات المالية والصناعة والسكن والسياحة بالإيعاز إلى المصالح غير الممركزة، لحملها على تقديم الدعم اللازم للجان الولائية من أجل استكمال أشغال الجرد في أقرب الآجال.

- المذكرة رقم 2052 المؤرخة في 2024/02/07 المتضمنة شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، غير منشورة، سنة 2024.

ثانيا: الكتب

أ-باللغة العربية:

- باشا عمر حمدي، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000
- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ط 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 262
- عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2006.
- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر،2006.
- مراد بلكعيبات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، ط1، مطبعة بن سالم الأغواط، الجزائر، 2007.
- عبد الرحمان بن علي الجريسي، المرجع العقاري السعودي، الأكاديمية العربية العقارية لمكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية، 2008.
- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2010.
- عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، ط1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.

•جواز المستثمر، وثيقة محملة من الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،2024.

•سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ط1، دار ألفا للوثائق، قسنطينة، الجزائر، 2020.

•حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، ط 2، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2020.

•خالد زايدي، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر،2023.

ب-باللغة الفرنسية:

. BENAKEZOUH Chabane, La problématique du foncier industriel : approche juridique, Revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, numéro 1/2008, p 138

ثالثا: الرسائل الجامعية وأطروحات الدكتوراه

•صيبات كريمة، مدى المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

•محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2008-2009.

•محمد بوخريص، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق علي لونيسي البليدة 2، البليدة، الجزائر، 2021.

رابعا: المقـــالات

• نورية غامنية ومعمر حيتالية -التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، المجلد 08، العدد 01، مستغانم، الجزائر، 2020.

- فريدة مزياني، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد06، 2009.
- آيت عيسى عيسى، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، آفاق وقيود، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، الجزائر، العدد 06، الجزائر، 2009.
- عبد النور مبروك، ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مجلد 11، العدد2، ديسمبر 2018.
- أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، تندوف، الجزائر، المجلد 5، العدد 1، 2021.
- بن هلال ندير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعلية القاعدة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية، الجزائر، 2022.
- أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنه للدراسات العلمية الاكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بريكة، باتنة، الجزائر، المجلد 05، العدد 02، ديسمبر2022.
- حفظ الله عبد العالي ولجلط فواز، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، باتنة، الجزائر، المجلد 9، العدد 1، 2022.
- هشام كلو، الضمانات المقدمة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، المجلد 33، العدد03، ديسمبر 2022.
- ميلود حمصي ومونة مقلاتي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، المجلد 06، العدد 03 خاص، سبتمبر 2023.
- محمد لعشاش، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18 مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، مارس 2023.

- عمارة حاتم وبن صالحة صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، 2024.
- خالد كركوف، العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، الجزائر، المجلد رقم 09، العدد01، 2024.
- حنان مزهود سنة 2024، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 23-17، مخبر الدراسات القانونية المعمقة، جامعة جيجل، الجزائر، المجلد 11، العدد02، 2024.
- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، المجلد08، العدد1، 2025.

المواقع الالكترونية:

- **موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:**

https://aapi.dz/ar/accueil-ar/

تم الاطلاع عليه يوم 2025/02/01 الساعة 13:00

- **موقع المنصة الرقمية للمستثمر:**

https://invest.gov.dz/

تم الاطلاع عليه يوم 2025/04/18 الساعة 22:53

- **موقع مصالح الوزير الأول، حقيبة المستثمر:**

https://aapi.dz/ar/mallette-de-linvestisseur-ar/

تم الاطلاع عليه يوم 2025/05/10 الساعة 15:15

- **موقع وكالة الأنباء الجزائرية:**

https://aapi.dz/ar/faq-ar/

تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/05/01 الساعة 18:20

- **موقع مجلس قضاء تيزي وزو:**

https://courdetiziouzou.mjustice.dz/?p=actualite&p1=12

تم الاطلاع عليه يوم 2025/05/02 الساعة 22:50

الفهـــــــــــــرس

الفهـــــــــرس

مقدمة.....02

الفصل الأوّل:

الإطار النظري لنظام العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار...07

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.....09

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي 09

الفرع الأول: التعريف الفقهي للعقار الاقتصادي.....10

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي.....10

الفرع الثالث: خصائص العقار الاقتصادي.....15

المطلب الثاني: أصناف العقار الاقتصادي القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية.....17

الفرع الأول: حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.....18

الفرع الثاني: حافظة العقار الاقتصادي التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الإكتساب.....20

الفرع الثالث: حافظة العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق ممارسة حق الشفعة ونزع الملكية.....21

المبحث الثاني: إجراءات تهيئة العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه للاستثمار.....23

المطلب الأول: الوكالات العمومية المختصة بتهيئة العقار الاقتصادي.....24

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....24

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي.....29

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.....34

المطلب الثاني: الدور الوظيفي للوكالات المخولة بتهيئة العقار الاقتصادي.....39

الفرع الأول: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....39

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي.....40

الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري.....41

خلاصة الفصل الأول. 45

الفصل الثاني

آليات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار.....46

المبحث الأول: الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الاقتصادي.....48

المطلب الأول: الهيئات المركزية المنظمة للعقار الاقتصادي.....48

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار.....48

الفرع الثاني: اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.....51

الفرع الثالث: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....54

المطلب الثاني: الهيئات المحلية المنظمة للعقار الاقتصادي.....63

الفرع الأول: الشبابيك اللامركزية الوحيدة.....63

الفرع الثاني: الهيئات المساعدة في تنظيم العقار الاقتصادي.....65

المبحث الثاني: طرق استغلال العقار الاقتصادي والحماية المكرسة له.....68

المطلب الأول: طرق استغلال العقار الاقتصادي.....68

الفرع الأول: طرق منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار قبل صدور القانون رقم 23-17.....69

الفرع الثاني: طرق منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثماربعد صدور القانون رقم 23-17.....74

المطلب الثاني: الحماية المكرسة للعقار الاقتصادي.....79

الفرع الأول: حماية العقار الاقتصادي.....80

الفرع الثاني: الضمانات والقيود الواردة على عملية منح العقار الاقتصادي 84

خلاصة الفصل الثاني.....87

الخاتمة.....89

قائمة المراجع.....93

الفهرس.....105

الملخص.....109

ملخص:

يعتبر العقار الاقتصادي أحد الدعائم الأساسية في سياسة الدولة الموجهة لترقية الاستثمار كبديل استراتيجي لتنويع الاقتصاد وتحقيق التنمية المستدامة، ونظرا للقيمة الاقتصادية للعقار وخاصة الاقتصادي منه قامت الدولة بتوجيه جزء كبير من أملاكها الوطنية الخاصة كأوعية عقارية موجهة للاستثمار من خلال منظومة قانونية جديدة بدأت بقانون الاستثمار 22-18 ثم القانون رقم 23-17 والمراسيم التنفيذية المنظمة له، هذه المنظومة أقرت صلاحيات للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعبر شبابيكها الوحيدة تنظيم كل ما يتعلق بالرصيد العقاري وتهيئته من طرف وكالات عمومية ومنحه لاستقبال مشاريع استثمارية وفق آليات و قواعد تحفيزية للمستثمرين و ضوابط صارمة من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الخاصة للدولة، العقار الاقتصادي، مشاريع استثمارية، القانون23-17.

Abstract:

Economic real estate constitutes one of the fundamental pillars of the States policy aimed at promoting investment as a strategic means to diversify the economy and achieve sustainable development, given its economic value particularly economic real estate, The state has allocated a significant portion of its private domain for investment purposes under a newly Established legal framework initiated by investing LAW No.22-18, followed by Law No.23-17 and its implementing executive decrees, This Legal system broadened the powers of the Algerian investment promotion agency through its single window services, regulating all aspects related to the inventory preparation by public agencies and allocation of the public real estate for investment projects, in accordance with well-defined mechanisms and strict rules to encourage investors and ensure compliance.

Keywords: State private domain, economic real estate, investment projects, Law No23-17.