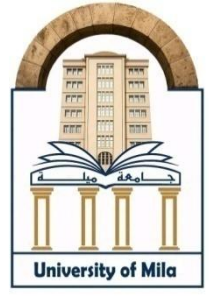


الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله

كلية الحقوق



الرقم التسلسلي:

القسم: حقوق

الرمز:

التخصص: قانون عقاري

الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في تعزيز مناخ الاستثمار
في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

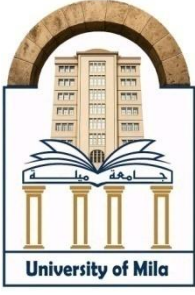
إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالبتين:

- أ/ بن الشيخ النوي
(أستاذ محاضر "ب")

- بوترنيخ فهيمة
- بوتلارة ليندة

السنة الجامعية: 2025/2026 م



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله

كلية الحقوق



الرقم التسلسلي:

القسم: حقوق

الرمز:

التخصص: قانون عقاري

الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في تعزيز مناخ الاستثمار
في الجزائر

إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالبتين:

- أ/ بن الشيخ النوي

- بوطرنينخ فهيمه

(أستاذ محاضر "ب")

- بوتلارة ليندة

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
سليني محمد الصغير	أستاذ محاضر "أ"	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله	رئيسا
بن الشيخ النوي	أستاذ محاضر "ب"	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله	مشرفا
سلامي سميه	أستاذ محاضر "ب"	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميله	مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025 م

الملخص:

الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في تعزيز مناخ الاستثمار في الجزائر

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر وفق القانون رقم 17-23، وبيان دوره في دعم الاستثمار الوطني والأجنبي وتسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية، مع التركيز على آليات منح العقار وعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي وتقييم فعاليتها في الواقع العملي. وقد خلصت إلى أن المشرع الجزائري سعى إلى عصنة منظومة تسيير العقار الاقتصادي وتبسيط إجراءات الاستفادة منه، مما يعزز جاذبية الاستثمار، إلا أن التطبيق يواجه بعض الصعوبات المرتبطة بتعدد المتدخلين وطول الإجراءات الإدارية. كما تبين أن عقد الامتياز يعد آلية محفزة للاستثمار لكنه يحتاج إلى مزيد من الضبط لضمان التوازن بين حماية الأملاك العمومية وتشجيع المستثمرين. وتوصي الدراسة بضرورة تعزيز التنسيق الإداري، وتعميم الرقمنة، ومراجعة بعض الجوانب التنظيمية بما يضمن فعالية أكبر واستقراراً قانونياً يحفز الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، الاستثمار، عقد الامتياز، تحويل الامتياز إلى تنازل.

Abstract:

The Legal Framework of Economic Real Estate to Enhance the Investment in Algeria

This study aims to analyze the legal framework of economic real estate in Algeria according to Law No. 23-17, to demonstrate its role in supporting national and foreign investment and facilitating the implementation of investment projects, with a focus on the mechanisms for granting real estate and the concession contract transferable to assignment. The study adopted a descriptive-analytical approach by analyzing the legal texts regulating economic real estate and evaluating their effectiveness in practice. It concluded that the Algerian legislator sought to modernize the system for managing economic real estate and simplify the procedures for benefiting from it, thereby enhancing its investment potential. However, implementation faces some difficulties related to the multiplicity of stakeholders and the length of administrative procedures.

It also showed that the concession contract is a mechanism that stimulates investment, but it needs further regulation to ensure a balance between protecting public property and encouraging investors. The study recommends the necessity of strengthening administrative coordination, generalizing digitalization, and reviewing some regulatory aspects to ensure greater effectiveness and legal stability that stimulates investment.

Keywords: Economic real estate, investment, concession contract, conversion of concession into transfer.

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله عز وجل الذي خلقنا بالعلم وروقنا بالحلم، وزيننا وأكرمنا بالتقوى، وبالعافية حملنا والذي أعاننا بالقوة والصبر على مواصلة هذا العمل وإنجازه والصلاة والسلام على خير الأنام محمد الأمين خاتم الأنبياء والمرسلين.

أما بعد:

نشكر الأستاذ بن الشيخ النوي الذي أشرف على عملنا هذا طيلة مدة إنجازه ولم يتخل عن علينا بإرشاداته ونصائحه.

كما نعبر عن تقديرنا الخالص وامتناننا إلى كل من:

✚ أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه ومقامه.

✚ وكل الأساتذة الكرام الذين أشرفوا على تدريسنا وكذا أساتذة تخصص القانون العقاري.

✚ وكل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

إهداء

إلى نفسي يكفيني فخرا أنني أنا رغم كل شيء ..

إلى من علمني أن النجاح لا يهدى بل ينتزع بالصبر والاجتهاد...

إلى والدي الكريمين مصدر قوتي ودعمي الدائم جزاكما الله عني خير الجزاء ،
إلى كل من آمن بي وساندني ولو بكلمة طيبة، وإلى كل أساتذتي الذين
ساهموا في بناء مساري العلمي، أهدىكم ثمرة هذا الجهد المتواضع راجية من
الله أن يجعله خطوة إلى نحو مستقبل أفضل وأن يكون هذا العمل إضافة
نافعة إلى ميدان القانون.

الطالبة/ بوطرنخ فهيمة



إهداء

إلى روح أبي الطاهرة.. أنحني إجلالا أمام ذكراك العطرة، وأدعو الله أن يجعل هذا العمل
صدقة جارية لي ولك، وأن يرحمك برحمة واسعة ويسكنك فسيح جناته.

كنت السند والدعاء والقُدوة، وما وصلت إليه اليوم إلا بفضل الله ثم بما غرسته في
نفسي من قيم الصبر والاجتهاد. كنت أتمنى أن تشاركني فرحة هذه اللحظة، لكنني
مؤمنة أنك تبتسم لي من السماء بفخر ورضا.

والى أبنائي الأعزاء.. آدم، أنس وبيلسان، يا سر فرحتي ونور حياتي يا من بكم يزهر
ألمي ويقوى عزمي، أنتم الدافع الذي يمنحني القوة للاستمرار والحب الذي يخفف عني
كل تعب وغياب.

والى جميع من يعرفني بدون استثناء.

الطالبة/ بوتيلارة ليندة



قائمة المختصرات

ج.ر	الجريدة الرسمية
الخ	إلى آخره
ص	صفحة
غ.م	غير منشورة
د.ت.ن	دون تاريخ نشر
ق.إ.م.إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ق.م	القانون المدني
AAP	الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
ANDI	الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار
CALPIREF	لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

مقدمة

مقدمة:

يعد العقار الاقتصادي من أهم الركائز الأساسية التي تقوم عليها السياسة الاستثمارية في الجزائر لما له من دور محوري في دعم المشاريع الاستثمارية وتحفيز النمو الاقتصادي، باعتباره الوعاء القانوني والمادي الذي تجسد من خلاله مختلف الاستثمارات في شتى القطاعات. وقد أولت الدولة الجزائرية في إطار إصلاحاتها الاقتصادية اهتماما متزايدا بهذا المجال، من خلال وضع إطار قانوني وتنظيمي يهدف إلى ضمان استغلال فعال للعقار الاقتصادي وتوجيهه نحو خدمة التنمية الوطنية.

وفي هذا السياق كرس المشرع الجزائري مبدأ حرية الاستثمار والتجارة والمقابلة ضمن الدستور، حيث تمارس هذه الحرية في إطار القانون وهو ما يعكس توجه الدولة نحو اقتصاد منفتح قائم على جذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية. غير أن تحقيق هذه الغاية يظل مرتبطا بمدى توفير أدوات قانونية فعالة في مقدمتها العقار الاقتصادي الذي يعتبر عنصرا حاسما في تحسين مناخ الاستثمار.

وقد شهدت الجزائر في السنوات الأخيرة إصلاحات تشريعية مهمة تجسدت خاصة في القانون المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي جاء بهدف تنظيم عمليات منح العقار وتبسيط الإجراءات الإدارية مما يضمن الشفافية والفعالية في تسيير هذا المورد الاستراتيجي. كما تم تعزيز هذا الإطار من خلال إسناد مهام تسيير الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتمد على آليات حديثة كالشباك الوحيد والمنصة الرقمية، من أجل تسهيل الإجراءات أمام المستثمرين وضمان سرعة معالجة الطلبات سواء تعلق الأمر بالاستثمار الوطني أو الأجنبي.

وفي إطار تشجيع الاستثمار تبنى المشرع نظام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، حيث يهدف هذا النظام إلى ضمان استغلال فعلي للمشاريع الاستثمارية قبل نقل الملكية مما يحقق التوازن بين حماية الملك العام وتشجيع الاستثمار المنتج. ويشمل العقار الاقتصادي عدة أوعية من بينها أراضي الأملاك الخاصة للدولة والمناطق الصناعية، وغيرها وهي كلها مجالات خاضعة لتنظيم قانوني دقيق يحدد طرق منحها واستغلالها وفق ضوابط تهدف إلى تحقيق النجاعة الاقتصادية وجذب الاستثمار.

ورغم هذا التطور التشريعي فإن استغلال العقار الاقتصادي قد يثير بعض الإشكالات والنزاعات، الأمر الذي استدعى إقرار آليات قانونية لتسويتها حسب طرق مختلفة تبدأ بالطرق الودية كالوساطة والتحكيم و تنتهي باللجوء للقضاء مما يضمن استقرار المعاملات الاستثمارية.

حيث يكتسي هذا الموضوع أهمية كبيرة في ارتباطه المباشر بالتنمية الاقتصادية وجذب الأموال إضافة لقيمتها العلمية والعملية لطلبة القانون والفاعلين في المجال الاستثماري.

إذ تكمن الأهمية من الناحية العلمية في إثراء البحث الأكاديمي في مجال القانون، وتوضيح الجوانب القانونية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي في ظل التشريعات الحديثة، والمساعدة على تحليل الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي ومدى فعاليته في دعم الاستثمار، والمساهمة في سد بعض النقص في الدراسات المتخصصة.

ومن حيث الأهمية العملية، فتكمن في مساعدة المستثمرين على فهم الإجراءات القانونية للحصول على العقار الاقتصادي، وتوضيح الآليات القانونية والإدارية التي تسهل للمستثمرين الحصول على العقار الاقتصادي، وإبراز دور العقار الاقتصادي كوسيلة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية وخلق مناصب الشغل.

ويعتمد اختيار الموضوع بعدة أسباب تعد الأساس في تحديده ويمكن توضيحها كما يلي:

فتكمن الأسباب الذاتية في جملة من الدوافع، ترتبط هذه الأسباب في البداية في الرغبة بالبحث في هذا المجال وبإعداد دراسة قانونية حول موضوع العقار الاقتصادي، حيث يعود ذلك إلى تخصصنا قانون عقاري الذي يشمل في البرنامج الدراسي محاضرات حول العقار الاقتصادي وقد أثار هذا الموضوع رغبتنا في البحث فيه لكونه ممتع وندرة الدراسات المحدثة فيه.

وتتمثل الأسباب الموضوعية لاختيار هذا الموضوع في جمع النصوص القانونية وتبسيطها وتقديمها في دراسة علمية بمنهجية دقيقة، وتسهيل الباحث من الوصول إلى النصوص القانونية الحديثة التي وضعها المشرع لتنظيم العقار الاقتصادي ودراسته.

كما أن عدم وجود دراسات سابقة في هذا المجال على مستوى الكلية وكوننا أول دفعة في القانون العقاري يعد من العوامل المهمة خاصة أن موضوع العقار الاقتصادي يعد من الموضوعات الجديدة.

ويهدف هذا البحث إلى: تحليل الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي في الجزائر، توضيح مفهوم العقار الاقتصادي ودوره في تعزيز مناخ الاستثمار، وكذلك إبراز دور الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في تسهيل الاستثمار، إلى جانب الوقوف على أهم الإشكالات العلمية التي تعترض منح العقار الاقتصادي، واقتراح بعض الحلول والتوصيات الكفيلة بتحسين فعالية العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار.

ورغم الاهتمام بموضوع العقار الاقتصادي ونظرا لحدثة القانون المنظم للعقار الاقتصادي لم تتوفر دراسات سابقة بالقدر الكافي لهذا الأخير، إلا أنه لا يمنع من الاستناد على دراسات سابقة تطرقت إلى مجالات العقار الاقتصادي، العقار الصناعي، العقار السياحي والحضري كل على حدة ومن بينها:

- أطروحة دكتوراه للباحث لكل مخلوف بعنوان: "عقد الامتياز في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر 1-باتنة-، المنجزة سنة 2017 وقد انطلق الباحث من إشكالية: هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الامتياز إلى وضع ضمانات كافية تركز حماية مزدوجة للدولة من جهة والمستثمر من جهة أخرى؟ وقسم دراسته إلى فصل تمهيدي وضح من خلاله تطور الاستثمار في العقار الاقتصادي، ثم قسم موضوعه إلى بابين تطرق في الفصل الأول إلى منح امتياز العقار الاقتصادي، وتطرق في الباب الثاني إلى الضمانات المترتبة عن عقد امتياز العقار الاقتصادي.

- أطروحة دكتوراه للأستاذ كرفوف خالد بعنوان: "النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري"، تخصص قانون العقود الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مصطفى اسطنبولي-معسكر-، المنجزة سنة 2022. وقد انطلق الباحث من إشكالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط السياسة العامة لنظام استثمار العقار في القانون الجزائري؟ وقد قسم دراسته إلى باب أول بعنوان الإطار العام للاستثمار العقاري في الجزائر، وباب ثاني معنون بأحكام الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري.

ومن أبرز الصعوبات التي واجهتنا قلة المراجع والمؤلفات المتخصصة والتي تتطرق بشكل مباشر لموضوع العقار الاقتصادي، هذا الأمر دفعنا للبحث بشكل غير مباشر عن موضوع الدراسة حيث اعتمدنا على تحليل نصوص قانونية ومقالات علمية، ومن جهة أخرى ضيق الوقت في إعداد المذكرة كان أحد التحديات التي واجهتنا في تغطية الموضوع من جميع جوانبه.

وفي إطار معالجة هذا الموضوع يمكننا صياغة الإشكالية التالية:

- ما مدى فعالية الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في تعزيز مناخ الاستثمار في الجزائر وماهي التحديات التي تواجهه وما سبل تعزيزه وتطويره؟

ولإجابة عن هذه الإشكالية سيتم اعتماد المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف التي تقتضيها طبيعة الموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال دراسة وتحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي والآليات المتبعة في تسييره واستغلاله.

اعتمدنا هذا المنهج لكونه الأنسب لدراسة بهدف فهم وتحليل القواعد القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي، وتبيان كيفية تطبيقها في الواقع بما يسمح بتقييم دورها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر. ومن أجل دراسة الموضوع وللإلمام بما سبق وحتى يتسنى لنا الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه ارتأينا أن نقسم هذه الدراسة إلى فصلين: كان أولها الفصل الأول المعنون ب: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي وعلاقته بمناخ الاستثمار في الجزائر والمقسم بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول الذي تناولنا من خلاله ماهية العقار الاقتصادي وعلاقته بالنظام القانوني للاستثمار في الجزائر، والمبحث الثاني الذي تطرقنا فيه إلى آليات تسيير ومنح العقار الاقتصادي لإدماجه في منظومة الاستثمار.

وأما فيما يخص الفصل الثاني المعنون ب: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر والذي تطرقنا فيه إلى دور الإطار القانوني في ضمان الأمن القانوني للمستثمر ضمن المبحث الأول، ثم تطرقنا إلى فعالية الإطار القانوني والتحديات التي تواجهه وآفاق تطويره ضمن المبحث الثاني. وأنهينا هذه الدراسة بخاتمة وضعنا فيها أهم النتائج والملاحظات حول الموضوع، وأهم النتائج المتوصل إليها حول موضوع الدراسة بما يعكس مدى أهمية الإطار القانوني للعقار الاقتصادي ودوره في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

**الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي
للعقار الاقتصادي وعلاقته بمناخ الاستثمار في
الجزائر**

➤ الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي وعلاقته بمناخ الاستثمار في الجزائر

يعتبر العقار الاقتصادي من بين أهم الركائز التي تقوم عليها السياسات الاستثمارية الحديثة باعتباره وعاء أساسي لاحتضان المشاريع الاقتصادية، إذ يلعب دورا محوريا في تحفيز الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية لما له من أثر مباشر على جذب رؤوس الأموال وتشجيع إقامة المشاريع المختلفة في مختلف القطاعات.

وتزايدت أهمية العقار الاقتصادي في ظل التحولات التي يشهدها الاقتصاد الجزائري خاصة مع تبني الدولة لإصلاحات قانونية وتنظيمية تهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط إجراءاته، بما يعزز من جاذبية البيئة الاستثمارية ويحد من العراقيل البيروقراطية التي كانت تعيق الاستغلال الأمثل لهذا المورد. وفي هذا الإطار سعت السلطات العمومية إلى وضع منظومة قانونية جديدة تنظم كيفية منح واستغلال العقار الاقتصادي، مما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية وضمان حماية الأملاك الوطنية.

وعليه يهدف هذا الفصل إلى تقديم تحليل شامل للإطار القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، ومن هذا المنطلق تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سنتناول ماهية العقار الاقتصادي وعلاقته بالنظام القانوني للاستثمار في الجزائر (المبحث الأول)، ومن ثم نتطرق إلى آليات تسيير ومنح العقار الاقتصادي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية العقار الاقتصادي وعلاقته بالنظام القانوني للاستثمار في الجزائر

يشكل العقار الاقتصادي عنصرا أساسيا في المنظومة الاستثمارية، إذ يرتبط تنظيمه مباشرة بالإطار القانوني الذي يحكم الاستثمار في الجزائر. ولا يمكن فهم دوره في تحسين مناخ الاستثمار دون تحديد مفهومه، وبيان أنواعه ومكوناته، وإبراز أهميته الاقتصادية، إضافة إلى تتبع تطور تنظيمه القانوني وصولا إلى الإطار الساري حاليا.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة مفهوم العقار الاقتصادي وصلته بمناخ الاستثمار (المطلب الأول)، ثم بيان تطور تنظيمه في التشريع الجزائري وأهم مميزاته في ظل المنظومة القانونية الحالية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي واتصاله بمناخ الاستثمار

يمثل العقار الاقتصادي حجر الأساس في تجسيد المشاريع الاستثمارية، إذ يشكل الإطار المادي الذي تنتقل فيه الفكرة الاستثمارية من مرحلة التخطيط إلى مرحلة التنفيذ. ومن ثم فإن ضبط مفهومه بدقة يعد أمرا ضروريا لفهم طبيعته القانونية وفهم مكانته ضمن السياسة الاستثمارية للدولة.

كما أن دراسة هذا المفهوم لا تكتمل إلا ببيان علاقته بمناخ الاستثمار، باعتبار أن توفير عقار منظم وواضح الإجراءات يعد من أهم المؤشرات على جاذبية البيئة الاستثمارية. وعليه في هذا المطلب سنقوم بتحديد مفهوم العقار الاقتصادي (الفرع الأول)، ثم إبراز صلته بمناخ الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي وصلته بمناخ الاستثمار

سنتناول في هذا الفرع تعريف العقار الاقتصادي من خلال معناه العام والفقهي والقانوني، مع بيان صلته بمناخ الاستثمار باعتباره أحد أهم العوامل المؤثرة في جذب وتشجيع المشاريع الاستثمارية.

- أولا: تعريف العقار الاقتصادي:

1-التعريف العام للعقار الاقتصادي: يمكن تعريف العقار الاقتصادي بصفة عامة انه كل وعاء عقاري يوجه لاستغلاله في نشاط اقتصادي يهدف إلى تحقيق الربح. فهو ليس مجرد أرض في مفهومها المادي، وإنما مورد أساسي من

موارد التنمية، يرتبط بانجاز مشاريع إنتاجية تساهم في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.¹ وعليه فالعقار الاقتصادي هو الأرض أو البناية أو المساحة المخصصة لاحتضان مشروع استثماري، سواء كان صناعيا أو سياحيا أو خدماتي.²

2-التعريف الفقهي للعقار الاقتصادي: لم يضع الفقه تعريف موحد ومباشر للعقار الاقتصادي، إلا أنه يمكن ذكر التعاريف التالية للعقار الاقتصادي:

يعرف العقار الاقتصادي بأنه: "مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات".³ كما يعرف على أنه: "الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية".⁴

مما سبق من تعاريف يمكن إعطاء تعريف للعقار الاقتصادي أنه: "مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي"⁵، هذا التعريف يشمل كل أنواع العقارات الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت ملك للدولة أو الخواص أو واقعة ضمن مواقع التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة.

3-التعريف القانوني للعقار الاقتصادي: لقد عرف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي من خلال المادة 4 من القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. إذ جاء في المادة 4 من هذا القانون: "العقار الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأماكن الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع

¹ هشام فخار، مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق، من مؤلف جماعي بعنوان: النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، الطبعة الأولى، دار التل للطباعة والنشر، البليدة، 2022، ص 4.

² ملاك عراسه، العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون 23/17، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي- تبسة-، المجلد 18، العدد 4، 2025، ص.ص 275-277.

³ محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، المجلد 2، العدد 2، جوان 2018، ص 428.

⁴ نفس المرجع، الصفحة نفسها.

⁵ مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون السوق، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، الجزائر، 2017/2018، ص 82.

استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".¹ (قانون الاستثمار 18/22)، بمعنى أن العقار الاقتصادي هو الوعاء العقاري المملوك للدولة والمخصص لتجسيد مشاريع استثمارية صناعية، سياحية أو تكنولوجية بهدف تنمية الاقتصاد الوطني وتمنح الدولة حق استغلال المستثمرين ضمن شروط محددة قانونا.

وفي إطار إصدار النصوص التنظيمية للقانون 17/23 يمكن تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، توجد 5 مراسيم تنفيذية متعلقة بهذا القانون،² وهذا فضلا عن قانون الاستثمار 18/22³ والنصوص التنظيمية المرتبطة به. وهذه المراسيم نذكرها فيما يلي:

-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.⁴

-المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-153 المؤرخ في 28 أبريل 2026).⁵

-المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.⁶

¹ المادة 4 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

² تم نشرها في ج.ر، العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.

³ القانون 18/22 المؤرخ في 24 ماي 2022، المتضمن قانون الاستثمار، ج.ر، العدد 50، المؤرخ في 28 ماي 2022.

⁴ المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

⁵ المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154 المؤرخ في 14 أبريل 2026، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026.

⁶ المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

-المرسوم التنفيذي 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.¹

-المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.²

✓ من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص تعريف شامل مفاده أن: العقار الاقتصادي هو كل عقار تابع للأموال الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية يخصص أو يمنح لفائدة مستثمر لإنجاز مشروع استثماري وفقا لنصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول.

- ثانيا: ارتباط العقار الاقتصادي بمناخ الاستثمار:

1-الإطار القانوني الجديد 17/23: كرس القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة إصلاحا جوهريا في آليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، حيث ألغى الآليات السابقة التي كانت تتم عبر لجان CALPI و CALPIREF أو عن طريق الوالي، واستحدث نظام جديد يقوم على منح حق الامتياز بالتراضي عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI من خلال الشباك الوحيد والمنصة الرقمية.³

ويشترط أن يكون العقار تابعا للأموال الخاصة للدولة وموجودا ضمن مناطق مؤهلة مسبقا، على أن يمنح الامتياز لمدة ثلاث وثلاثين سنة (33 سنة) قابلة للتجديد، مع إمكانية تحويله إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وفق دفتر شروط نموذجي يحدد بنص تنظيمي.⁴

وقد جاء المرسوم التنفيذي 23-487 ليضبط شروط وكيفيات المنح، حيث تتولى الوكالة بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة إعداد ونشر قائمة العقارات المؤهلة لمدة 30 يوما، مع التحقق من خلوها من المنازعات، يتم الفصل في الطلبات خلال أجل 15 يوما من تاريخ انقضاء أجل النشر. تتم دراسة المشاريع عبر شبكة تقييم رقمية، ويصدر مقرر

¹ المرسوم التنفيذي 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

² المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

³ معمر رواني، صالح باشي، يوسف جودي، الإطار القانوني للعقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة-، 2024/2023، ص 72.

⁴ المادة 14 الفقرة 3 من القانون 17/23، التي تنص: "... يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع...".

مؤقت لفائدة صاحب أفضل عرض، غير أنه لا يصبح نهائي إلا بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 22-296، إذ يمكن للمترشح غير المقبول تقديم تظلم خلال شهر، ثم الطعن أمام اللجنة الوطنية للطعون خلال 15 يوما من تبليغ رفض تظلمه.¹

في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يلتزم المستثمر بدفع إتاوة ايجارية سنوية ابتداء من تاريخ التشغيل الفعلي للمشروع، تحدد بنسبة 33/1 من القيمة التجارية وفق أحكام المادة 16 من قانون المالية التصحيحي لسنة 2023،² كما تعد مصالح أملك الدولة عقد الامتياز خلال 8 أيام من استلام الملف.

ومن جهة أخرى حسب المادة 24 من القانون 18/22 يمكن للاستثمارات بناء على طلب من المستثمر ووفق أحكام القانون 18/22، الاستفادة من أحد الأنظمة التحفيزية الثلاثة المتمثلة في نظام القطاعات ذات الأولوية، ونظام المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، ونظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكلي، حيث تمنح هذه الأنظمة مزايا إضافية تشمل الإعفاء من بعض الحقوق الجمركية والرسوم الجبائية وشبه الجبائية، وكذا حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري المتعلقة بحق الامتياز على الأملاك العقارية الموجهة لانجاز المشاريع،³ وذلك استنادا إلى شهادة تسجيل الاستثمار المسلمة من الشباك الوحيد بعد تسجيل المشروع في المنصة الرقمية للمستثمر، وفق ما حدد المرسوم التنفيذي 22-299.⁴ وهو ما يعكس توجهها تشريعيًا قائمًا على رقمنة الإجراءات وتكريس الأمن القانوني للمستثمر، وبما يعزز جاذبية العقار الاقتصادي طالية فعالة لدعم التنمية.

2-الامتياز والشفافية: جاء القانون 17/23 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منع العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة، مدعما بجملة من المراسيم التنفيذية، ليجسد التوجهات الجديدة التي أقرها القانون 18/22 المتعلق

¹ المادة 8 من المرسوم 23-487، التي تنص: "يمكن كل مترشح يرى أنه قد غبن، إرسال تظلم إلى الوكالة، بأي وسيلة في الآجال المحددة في المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر 2022، والمذكور أعلاه، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه".

² المادة 16 من القانون 15/23 المؤرخ في 5 نوفمبر 2023، المتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، ج.ر، العدد 70، الصادر في 5 نوفمبر 2023.

³ أنور علي بولفجغال، نور الإيمان بايع راسو، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الأعمال، جامعة 8 ماي 1945 -قائمة-، 2024/2025، ص.ص 56-61.

⁴ المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج.ر، العدد 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.

بالاستثمار. ويبرز هذا الإطار القانوني الجديد التحول الواضح في السياسة العامة للدولة الجزائرية الرامية إلى تحسين مناخ الأعمال، من خلال محاربة البيروقراطية، تكريس الشفافية، وضمان المساواة بين المستثمرين.¹

وقد أولى المشرع أهمية خاصة للعقار الاقتصادي باعتباره من أبرز انشغالات المستثمرين عند توطین مشاريعهم، فعمل على توحيد جهة الاختصاص في منح الامتياز إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتقويض من الدولة، وذلك عبر شبائها الوحيد. يتم منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي، مع إمكانية تحويله إلى تنازل وفق الشروط المحددة قانوناً، كما خول المشرع للوكالة سلطة فسخ عقد الامتياز في حال إخلال المستفيد بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط، تكريساً لمبدأ الجدية في إنجاز المشاريع الاستثمارية.² وبذلك يتضح أن التنظيم القانوني الجديد للعقار الاقتصادي لم يقتصر على إعادة توزيع الاختصاص، بل يشكل آلية إصلاحية تهدف إلى تحقيق فعالية أكبر في تسيير العقار، بما ينعكس إيجاباً على مناخ الاستثمار في الجزائر.

3- دور الرقمنة: تساهم الرقمنة في تعزيز جاذبية العقار الاقتصادي للاستثمار من خلال تفعيل منصة رقمية شاملة توفر جميع المعلومات الأساسية المتعلقة بالفرص العقارية المتاحة، وتمكن المستثمرين من الاطلاع على العروض والمزايا واتخاذ قراراتهم بسهولة، ومع تقليص الإجراءات الورقية واعتماد العمليات الرقمية. تعتمد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على قاعدة بيانية دقيقة لتنظيم الأملاك العقارية ونشرها لفترة محددة (ثلاثين يوماً) لإتاحة فرصة تقييم المشاريع المتاحة، كما تقدم طلبات الإجازات الاستثمارية عبر المنصة، حيث تتم معالجتها بشفافية وفق شبكة تقييم محددة بموجب المرسوم التنفيذي مع تحديد المراحل والإجراءات الخاصة بمنح الترخيص للمشاريع الاستثمارية.³ تعمل هذه الرقمنة على تبسيط العمليات، تعزيز الشفافية، وتسريع منح الامتيازات، مما يساهم في تحسين مناخ الاستثمار وجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب على الاستفادة من الفرص المتاحة.

4- معالجة العراقيل: تعمل الآليات الحديثة على معالجة العراقيل التي طالما واجهت المستثمرين في مجال العقار الاقتصادي بسعي جاد نحو تهيئة مناخ استثماري فعال وجاذب. فقد أعاد قانون 17/23 تنظيم الإطار القانوني لمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، عبر إلغاء الإجراءات القديمة وتحديد

¹ حاتم عمارة، صابر بن صالحية، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف-، المجلد 7، العدد 3، ص 247.

² نفس المرجع، الصفحة نفسها.

³ أنور علي بولفجغال، نور الإيمان بايع راسو، مرجع سابق، ص.ص 24-26.

شروط وأساليب المنح بوضوح مما يحد من التعقيدات ويضمن وضوح حقوق والتزامات الأطراف، ويساهم في جذب الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء.¹

رغم ذلك فإن نجاح تطبيق القانون يعتمد على الأدوات الإجرائية والرقمية المصاحبة له فبعد قيام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإطلاق المنصة الرقمية تمكن المستثمرين من تقديم طلباتهم ومتابعة معالجتها بشكل شفاف وسريع، مع الاطلاع على الفرص العقارية المتاحة مما يقلل البيروقراطية ويختصر الإجراءات الورقية. كما تطبق المنصة شبكة تقييم موضوعية مما يضمن منح الامتيازات الاستثمارية بعدالة وشفافية في الاختيار. ومن خلال هذه الإجراءات التكاملية يتم معالجة العراقيل البنيوية والإجرائية وتعزيز مناخ الاستثمار.²

الفرع الثاني: أنواع العقار الاقتصادي وعلاقته ببعض الأصناف العقارية

نتناول في هذا الفرع تصنيف العقار الاقتصادي إلى لأنواعه الرئيسية، مع علاقته ببعض الأصناف العقارية.

- أولاً: أنواع العقار الاقتصادي:

يصنف العقار الاقتصادي وفق القانون 17/23 ونصوصه التطبيقية من مختلف المراسيم بحسب طبيعة النشاط إلى عقار صناعي موجه لإنتاج، وعقار سياحي مخصص للمشاريع السياحية، وعقار حضري موجه للاستثمارات ذات الطابع التجاري أو الخدماتي، ويمنح بطريق وحيد هو عقد الامتياز القابل للتنازل مع احترام شروط التهيئة و التعمير.

1-العقار الصناعي: عرف العقار الصناعي على أنه: "تلك الأرض التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري"، ويعرف كذلك على أنه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني"، وفي مفهوم آخر للعقار الصناعي: "هو الرقعة أو الأرضية التي يمكن استغلالها في توطين منشآت يمكن أداء نشاطات صناعية".³ يمنح العقار الصناعي في إطار الامتياز وفق أحكام القانون 17/23 مع الالتزام بدفتر الشروط واحترام آجال الانجاز.

¹ ياسمين عمارة، أحكام منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2024/2025، ص 10.

² نفس المرجع، ص.ص 12-13.

³ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2025، ص 13.

2- العقار السياحي: بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بتحديد طبيعة العقارات التي يتشكل منها العقار السياحي من خلال نص المادة 20 من القانون 03/03 بالمتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الملغى بقولها: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص".¹

وبما أنه لا يوجد تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي ظهرت بعض التعريفات الفقهية له، حيث تم تعريفه على أنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والخدمات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار". كما تم تعريفه أيضا على أنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة".²

وما يلاحظ عند تحليل نص المادة 20 المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري نص على العقار السياحي القابل للبناء وأغفل العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية الطبيعية باعتبارها أحد أهم مكونات العقار السياحي، وقد ألغى هذا القانون بموجب القانون 17/23 والذي حدد مكونات العقار السياحي وهي مناطق التوسع السياحي، المناطق السياحية والمناطق المحمية.³

3- العقار الحضري: لقد عرفته المادة 5 من المرسوم التنفيذي 23-490 على أنه: "مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية".⁴

أي هو مجموعة العقارات العصرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية تقوم الدولة (البلدية) بإعادة تهيئتها من أجل استقبال المشاريع الاستثمارية فيها.⁵

¹ القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري 2003 (ملغى).

² فتحي بن زيد، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سطيف 2، العدد 2، جوان 2017، ص 61.

³ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، مرجع سابق، ص 13.

⁴ المرسوم التنفيذي 23-490، المصدر السابق.

⁵ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، مرجع سابق، ص 14.

- ثانيا: علاقة العقار الاقتصادي ببعض الأصناف العقارية:

يعد العقار الاقتصادي من المفاهيم الحديثة التي اعتمدها المشرع الجزائري لدعم السياسة الاستثمارية حيث يشكل أداة فعالة لتجسيد المشاريع الاستثمارية. ومن خلال هذا تبرز علاقته بعدة أنظمة عقارية أخرى المتمثلة في كل من العقار الصناعي، الفلاحي، السياحي، والحضري.

1- علاقة العقار الاقتصادي بالعقار الصناعي:

حتى نتمكن من إبراز العلاقة بين العقار الاقتصادي والصناعي لابد من تعريفهما.

العقار الاقتصادي: كما سبق وأن عرفناه هو كل عقار تابع للأموال الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية يخصص أو يمنح لفائدة مستثمر لإنجاز مشروع استثماري وفقا لنصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول.¹

العقار الصناعي: هو مجموعة الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويلها.²

ومنه تقوم العلاقة بين العقار الاقتصادي والعقار الصناعي على أساس التكامل والتخصيص حيث يمثل العقار الصناعي صورة من صور العقار الاقتصادي، إذ يقتصر نطاقه على احتضان المشاريع ذات الطابع الصناعي، في حين يشمل العقار الاقتصادي مختلف العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية على اختلاف طبيعتها. وعليه العقار الصناعي يندرج ضمن الإطار العام للعقار الاقتصادي باعتباره أحد آلياته في تجسيد السياسة الاستثمارية للدولة.

2- علاقة العقار الاقتصادي بالعقار الفلاحي:

تحدد العلاقة بين العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي من خلال اختلاف الغاية وطبيعة الاستغلال، فالعقار الاقتصادي يوجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية الصناعية أو السياحية أو الخدماتية، ويعد أداة لدعم التنمية وجلب الاستثمار وقد نظمته المشرع ضمن الإطار العام للاستثمار، لاسيما بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.³

¹ عبد القادر خديم، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم-، 2025/2024، ص 15.

² حنان شتوان، قماري نضرة بن ددوس، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة مستغانم، العدد 15، جوان 2016، ص 683.

³ عبد القادر خديم، مرجع سابق، ص.ص 16-17.

أما العقار الفلاحي فيتصل بالأراضي المخصصة للنشاط الزراعي، ويهدف أساسا لحماية الثروة العقارية الفلاحية وضمان استغلالها في الإنتاج الزراعي، وقد خضع لتنظيمات خاصة منذ القانون 18/83 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية،¹ وصولا إلى القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.²

ويعزز هذا الاختلاف ما أقره المشرع الجزائري بموجب المادة 3 من القانون 17/23 من خلال استثناء العقار الفلاحي من نطاق تطبيقه،³ وهو ما يعكس خصوصية هذا النوع من العقار لارتباطه بالأمن الغذائي الأمر الذي يلزم إخضاعه لنظام قانوني مستقل. فبرغم هذا الاختلاف الموجود بينهما إلا أن كلاهما يساهمان في تحقيق التنمية الاقتصادية حيث العقار الاقتصادي يدعم الاستثمار في حين العقار الفلاحي يضمن الأمن الغذائي وهذا ما يعكس التكامل بينهما.

3- علاقة العقار الاقتصادي بالعقار السياحي:

تتجلى العلاقة بين العقار الاقتصادي والعقار السياحي في كون هذا الأخير يعد جزءا من العقار الاقتصادي، فيعرف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي في المادة 4 من القانون 17/23: "كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة أو مكتسب لفائدتها وقابل للاحتضان مشروع استثماري".⁴

في حين لم يضع تعريف دقيقا للعقار السياحي، عرفه الفقه بأنه: "هو مجموعة أراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي المحدد في مخطط التهيئة السياحية".⁵ نظمت أحكام العقار السياحي ضمن القانون 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة،⁶ وكذلك الأمر 02-03 الذي يحدد القواعد العامة لاستغلال واستعمال السياحين

¹ القانون 18/83 المؤرخ في 1 أوت 1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 34، المؤرخ في 16 أوت 1983.

² القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج.ر، العدد 51، المؤرخ في 13 ديسمبر 2008.

³ المادة 3 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

⁴ المادة 4 من القانون 17/23، من نفس المصدر.

⁵ عبد القادر خديم، مرجع سابق، ص.ص 17-18.

⁶ القانون 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج.ر، العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري

2003 (ملغى).

للسواطي،¹ وكذلك القانون 03/03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية² (كل هذه القوانين ألغيت بموجب القانون 04/08). ومنه العقار السياحي يعد أحد صور استغلال العقار الاقتصادي.

4- علاقة العقار الاقتصادي بالعقار الحضري:

يخضع العقار الاقتصادي لإطار قانوني وتنظيمي خاص مدعما بعدة مراسيم تنفيذية حديثة، من أبرزها المرسوم التنفيذي 23-486 وغيرها المذكورة أعلاه، ويستغل هذا العقار غالبا بموجب عقد امتياز لمدة محددة قانونا، بهدف ضمان تجسيد المشروع الاستثماري وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية.³

بينما يوجه العقار الحضري لتلبية الحاجات العمرانية والسكنية ويخضع لقواعد التهيئة والتعمير التي تحدد كيفية استعماله واستغلاله، عرفته المادة 5 من المرسوم التنفيذي 490/23 على أنه: "مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة لتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية".⁴ ومنه فان العلاقة بينهما تقوم على أن العقار الحضري يندرج ضمن العقار الاقتصادي متى وجه لانجاز مشاريع استثمارية داخل المجال العمراني.

الفرع الثالث: مكونات العقار الاقتصادي وأهميته في تشجيع الاستثمار

نتناول في هذا الفرع مكونات العقار الاقتصادي الأساسية وأهميته في تشجيع الاستثمار، مع بيان الأصناف المستثناة من العقار الاقتصادي لتمييزها عن الأوعية العقارية الاستثمارية.

¹ القانون 02/03 المؤرخ في 16 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للسواطي، ج.ر، العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري 2003 (ملغى).

² القانون 03/03 المؤرخ في 16 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري 2003 (ملغى).

³ فاطمة الزهراء دربلو، منح العقار الاقتصادي في اطار قانون 17/23 تحول جذري نحو بيئة استثمارية محفزة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة محمد بن أحمد 2-وهران-، المجلد 14، العدد 1، 2026، ص.ص 124-125.

⁴ المادة 5 من المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

- أولاً: مكونات العقار الاقتصادي:

ونقصد بذلك الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي وبالرجوع إلى المادة 2 من القانون 17/23¹ السابق الذكر وكذا المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23-486²، فقد حدد المشرع الجزائري مناطق مؤهلة لاستقطاب واستيعاب المشاريع الاستثمارية، كما حدد في المادة 3 من نفس القانون وكذا المادة 3 من المرسوم السابق الذكر، المناطق المستثناة والمعفية من استيعاب المشاريع الاستثمارية.

1-الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي: وهي الأراضي التي يتكون منها العقار الاقتصادي والتي تطرقت لها المادة 2 من القانون 17/23 والتي تضم:

-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 للمؤسسات العمومية المحلة.

-الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

-الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بخصوص هذه النقطة، يبدو من المفيد التنبيه أن التأكد من الناحية القانونية من توفر العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار هي مسؤولية إدارة أملاك الدولة مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وهذا تفاديا لعرض عقار اقتصادي ليس ملك للدولة، أو مثقل برهن، أو مراجع المسح غير مطابقة، أو المخطط المسحي لا ينطبق على القطعة الأرضية، غياب حكم نهائي بخصوص العقارات المسترجعة بسبب إخلال المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية، العقار مشغول... الخ³

¹ المادة 2 من القانون 17/23، من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23-486، المصدر السابق.

³ المذكرة رقم 2052، المؤرخة في 07 فيفري 2024، المتضمنة شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية(غ.م)، 2024.

واستنتجا لما نصت عليه المادة 2 من القانون 17/23 يتضح أن المشرع قد وسع من مفهوم العقار الاقتصادي ليشمل أراضي وأملاك متعددة يرجع إلى رغبة المشرع في توحيد الوعاء العقاري الموجه للاستثمار وضبطه قانونا.

2- الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي: وهي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا القانون المنصوص عليها في المادة 3 من نفس المرسوم، تتمثل هذه الأراضي في: 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.¹

ومنه وتقديرا لما سبق يمكن القول أن استثناء هذه الأصناف من تطبيق القانون 17/23 في المادة 3 منه لاعتبارات قانونية وموضوعية مرتبطة بطبيعة هذه الأملاك، فقد استبعد المشرع الأراضي الفلاحية وبعض الأملاك الخاصة ذات الأنظمة القانونية الخاصة وذلك نظرا لاختلاف الغاية التي خصصت لها مقارنة بالعقار الاقتصادي. كما يهدف هذا الاستثناء إلى حماية الأراضي الفلاحية من الاستغلال غير المناسب، إضافة إلى سعي المشرع لفرض حماية مشددة للعقار الفلاحي باعتباره مرتبطا بالأمن الغذائي مع تقادي تعارض النصوص القانونية وتوحيد النظام القانوني لكل نوع من العقار حسب وظيفته.

- ثانيا: أهمية العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار:

يكتسي العقار الاقتصادي أهمية بالغة بالنسبة للمستثمر وللاستثمار على حد سواء، إذ يعد نقطة الانطلاق الأساسية لتجسيد المشاريع وركيزة تقوم عليها مختلف الأنشطة الإنتاجية والخدماتية، مما يجعله عنصرا محوريا في تحقيق النمو ودفع عجلة التنمية الاقتصادية. كما أن وفرة الأوعية العقارية المهيأة تساهم في رفع القيود أمام المتعاملين الاقتصاديين، وتفتح المجال لتوسيع نطاق الأعمال وتنوع القطاعات مما يعزز مناخ الاستثمار.²

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

² مونة مقلاتي، النظام القانوني للعقار الاستثماري، دروس موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، منشورة على

منصة DSpace جامعة 8 ماي 1945-قالمة-، 2020/2021، ص 11، الرابط المباشر: <https://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/12755>

وتتجلى هذه الأهمية في عناية المشرع الجزائري بتنظيمه القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، إلى جانب نصوصه التنظيمية وهو ما يعكس مكانته الإستراتيجية في السياسة الاستثمارية للدولة.

وتتمثل أهمية العقار الاقتصادي فيما يلي:

1- تشجيع المستثمرين على الاستثمار: يعد توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ركيزة أساسية في العملية الاستثمارية، إذ يمنح المستثمرين سواء وطنيين أو أجانب ضمانات لتجسيد مشاريعهم في مختلف القطاعات. كما يساهم هذا التوفير في دعم التنمية الاقتصادية وتعزيز النمو، من خلال توسيع المناطق المخصصة للأنشطة الاقتصادية وخلق فرص عمل جديدة.¹

كما سمح استغلال هذه العقارات باستقطاب الاستثمارات وتهيئة مناخ ملائم وجاذب، وهو ما كرسه المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 ونصوصه التنظيمية، بهدف تسهيل إجراءات الاستفادة من العقار الاقتصادي وضمان الشفافية في منحه للمستثمرين.² ويساهم ذلك في تحسين مناخ الاستثمار من خلال تقليص العراقيل الإدارية وتشجيع الشفافية في منح العقار .

2- تنظيم العقار: يؤدي تنظيم وتوفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار إلى تطوير وتوسيع مجالات الاستثمار، من خلال تخصيص الدولة لأوعية عقارية تمكن المستثمرين من تجسيد مشاريعهم. ويهدف هذا التنظيم إلى القضاء على ما يعرف بأزمة العقار، وإزالة العراقيل الإدارية، ومنح امتيازات تحفيزية للمستثمرين، فضلا عن الرفع من الإنتاجية من حيث الكمية والنوعية، وجذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مما يساهم في تنشيط الاقتصاد المحلي وتوسيع الأنشطة الاقتصادية.³

كما أن تمكين المستثمر من الحصول على عقار اقتصادي بسهولة يعد عامل حاسم، خاصة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي قد تعجز عن تحمل تكاليف شراء العقارات الخاصة ذات الأسعار المرتفعة، مما يستوجب تدخل الإدارة لتوفير العقار الاقتصادي بأقل التكاليف وفي أقصر الآجال وبإجراءات مبسطة.⁴

¹ محمد بوشوشة، مرجع سابق، ص 429.

² ياسمين عمارة، مرجع سابق، ص 11.

³ نفس المرجع، ص 12.

⁴ محمد بوشوشة، مرجع سابق، ص 429.

المطلب الثاني: تطور تنظيم العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري

شهد تنظيم العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري تطورا مستمرا منذ نشأته وحتى التشريعات الحديثة، حيث ركزت القوانين على تحديد أنواعه وتهيئته لدعم الاستثمار وتحفيز التنمية الاقتصادية، مع وضع إطار قانوني واضح دون التعمق في التفاصيل.

وعليه سنطرق في هذا المطلب إلى عرض التسلسل التاريخي لتطور الإطار القانوني للعقار الاقتصادي منذ الاستقلال (الفرع الأول)، ونوضح ماهية الإطار القانوني السائد حاليا وخصائصه التي تميزه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التسلسل التاريخي لتطور الإطار القانوني للعقار الاقتصادي منذ الاستقلال

لقد بدأ تنظيم العقار الاقتصادي منذ الاستقلال بمراحل متتالية، هدفت كل منها إلى وضع أسس قانونية لتحديد أنواعه وضمان استغلاله بما يخدم التنمية الاقتصادية، حيث سنركز في هذا الفرع على تسلسل هذه التطورات القانونية.

- أولا: المرجعيات التشريعية القديمة عبر مختلف المراحل:

مر تنظيم العقار الاقتصادي في الجزائر بعد الاستقلال بعدة مراحل تشريعية مرتبطة بالتطورات السياسية والاقتصادية، حيث كانت كل مرحلة تهدف إلى وضع قواعد قانونية لتنظيم استغلال الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وتشجيع الاستثمار. حيث اتسمت هذه المرحلة بسيطرة الدولة على النشاط الاستثماري وقيود على القطاع الخاص في المجالات الاقتصادية الإستراتيجية. وقد صدرت عدة قوانين أساسية:¹

- قانون الاستثمار 277/63:2 الذي هدف إلى تشجيع المستثمرين المحليين والأجانب وحماية الرصيد العقاري.
- قانون الاستثمار لسنة 1966:3 الذي وضع أول نص تنظيمي للمناطق الصناعية وشمل القطاع الخاص الوطني.
- المرسوم الرئاسي 80-242:4 المتعلق بإعادة هيكلة المؤسسات وتحويلها إلى صغيرة ومتوسطة وتمكين التمويل الذاتي.

¹ عبد القادر خديم، مرجع سابق، ص. ص 11-13.

² القانون 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بقانون الاستثمار، ج.ر، العدد 53، لسنة 1963 (ملغى).

³ القانون 284/66 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، المتعلق بقانون الاستثمار، ج.ر، العدد 80، لسنة 1966 (ملغى).

⁴ المرسوم الرئاسي 80-242 المؤرخ في 4 أكتوبر 1980، المتعلق بإعادة الهيكلة، ج.ر، العدد 41، الصادر في 7 أكتوبر

- قوانين الاستثمار 1982¹ و 01/88² و 88-25:3³ التي سعت إلى تنظيم الاستثمار المحلي، منح امتيازات عينية، إنهاء نظام الاعتماد المسبق، وتسهيل المؤسسات الخاصة.

- ثانيا: من مرحلة الامتياز إلى نظام الامتياز طويل المدى المفضي إلى التنازل عن العقار الاقتصادي:

اعتمد المشرع الجزائري عقد الامتياز كوسيلة قانونية أساسية لمنح العقار الموجه للاستثمار، غير أن طريقة منحه عرفت عدة تعديلات، ففي البداية كان الامتياز قابلا للتنازل لفائدة المستثمر ثم أصبح غير قابل للتنازل حفاظا على أملاك الدولة. كما كان منح الامتياز يتم إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، قبل أن يتم الاعتماد على صيغة واحدة وهي التراضي. وقد تزامن ذلك مع الإصلاحات الاقتصادية التي عرفت الجزائر منذ التسعينات وانتقالها إلى اقتصاد السوق، مما أدى إلى صدور عدة نصوص قانونية لتنظيم الاستثمار من بينها:⁴

- المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.⁵

- الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.⁶

- القانون 16/01⁷ المصادق للأمر 03/01.

- الأمر 04/08 الخاص بالامتياز على أراضي الدولة.⁸

- المرسومين التنفيذي 09-152⁹ و 09-153¹⁰ المتعلقين بكيفيات منح الامتياز.

¹ القانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج.ر، العدد 34، لسنة 1982 (ملغى).

² القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر، العدد 2، الصادر في 13 جانفي 1988 (ملغى).

³ القانون 25/88 المؤرخ في 12 جوان 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة، ج.ر، العدد 28 (ملغى).

⁴ عبد القادر خديم، مرجع سابق، ص.ص 13-14.

⁵ المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 64، الصادرة في 10 أكتوبر 1993.

⁶ الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر، العدد 47، الصادر في 22 أوت 2001.

⁷ القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001، المتضمن الموافقة على الأمر 03/01، ج.ر، العدد 62، الصادر في 24 أكتوبر 2001.

⁸ الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، الصادر في 3 سبتمبر 2008.

⁹ المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2009.

¹⁰ المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر، العدد

في سنة 2008 ألغى المشرع الجزائري نظام التنازل عن العقار الاقتصادي واكتفى بمنح العقار عن طريق الامتياز إما المزاد العلني أو التراضي وذلك للحد من ظاهرة المستثمرين الوهميين الذين يسعون إلى الحصول على العقار دون انجاز مشاريع استثمارية. غير أن الحكومة قامت وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاعتماد على الامتياز عن طريق التراضي كآلية أساسية لمنح العقار الاقتصادي.¹

- ثالثا: تغير النهج الاقتصادي للجزائر ودوره في فرض بيئة قانونية جديدة مشجعة للاستثمار:

لقد شهدت الجزائر تغيرا في نهجها الاقتصادي حيث انتقلت من اقتصاد موجه يعتمد على تدخل الدولة في مختلف الأنشطة الاقتصادية إلى اقتصاد متفتح انفتاحا قائم على تشجيع الاستثمار والمبادرة الخاصة. وقد جاء هذا التحول نتيجة الأزمات الاقتصادية التي عرفت البلاد مما دفع السلطات إلى تبني إصلاحات اقتصادية وتشريعية تهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار.

وفي هذا الإطار أصدرت الجزائر عدة قوانين حديثة لتنظيم الاستثمار والعقار الاقتصادي، بهدف تسهيل حصول المستثمرين على العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية وتوفير بيئة قانونية أكثر ملائمة بما يساهم في جذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وتحقيق التنمية الاقتصادية. ومن بين أهم الإجراءات التي اعتمدها الدولة في هذا السياق تنظيم العقار الاقتصادي باعتباره قاعدة أساسية لتجسيد المشاريع الاستثمارية، حيث تم إصدار جملة من القوانين والتنظيمات الحديثة التي تهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين على العقار الموجه للاستثمار، ونذكر من بينها قانون الاستثمار 18/22، والقانون 17/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، إلى جانب عدة مراسيم تنفيذية التي نظمت كيفية منحه واستغلاله وذلك بهدف تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز التنمية المستدامة.²

الفرع الثاني: ماهية الإطار القانوني الساري حاليا ومميزاته

الإطار القانوني الحالي للعقار الاقتصادي في الجزائر يهدف إلى تنظيم استخدام الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية، وضمان استغلالها بطريقة فعالة مما يحفز الاستثمار ويحمي حقوق المستثمرين

²⁷، الصادر في 6 ماي 2009.

¹ نبيلة لدرع، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 35، العدد 3، 2021، ص 14.

² يعقوب بن ساحة، تحولات الدولة في المجال الاقتصادي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة غرداية، 2021/2020، ص 1.

- أولاً: دور قانون الاستثمار 18/22 ونصوصه التطبيقية وما يوفره من مناخ استثمار جذاب:

ينظم قانون الاستثمار في الجزائر 18/22 لسنة 2022 الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر بهدف خلق بيئة جذابة للمستثمرين، وذلك عبر تحديد حقوق والتزامات المستثمرين لضمان وضوح تشريعي يستقطب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية. وقد نص القانون على اعتماد الشباك الوحيد لتسجيل المشاريع الاستثمارية الكبرى، وهو إجراء يهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليص البيروقراطية أمام المستثمرين.¹

كما أدرج هذا القانون عدة مبادئ وضمانات قانونية مهمة من أجل تشجيع الاستثمار، لاسيما الاستثمارات الأجنبية التي بقيت محدودة رغم المحاولات المتكررة في ظل القوانين السابقة. وفي هذا الإطار عمل المشرع الجزائري على تعزيز مبدئي الشفافية وتبسيط الإجراءات من خلال إنشاء منصة رقمية للمستثمر لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الموضوعة تحت وصاية الوزير الأول وهو ما يساهم في تسهيل الإجراءات الإدارية والحد من البيروقراطية التي كانت تعيق المشاريع الاستثمارية.² كما دعم المشرع أحكام هذا القانون بعدة نصوص تطبيقية تهدف إلى تجسيد هذه الآليات في الواقع وتنظيم عمل الهيئات المكلفة بالاستثمار، مما يعزز فعالية مرافقة المستثمرين ويحسن مناخ الاستثمار في الجزائر.³

إضافة إلى منح القانون جملة من الضمانات القانونية والقضائية لطمأنة المستثمرين، ومن أهمها ضمان الاستقرار التشريعي بحيث لا يتم تعديل القوانين بشكل يضر المستثمر، وضمان عدم نزع الملكية إلا في إطار القانون وكذا ضمان حرية تحويل رؤوس الأموال والأرباح من وإلى الخارج وفق التشريع المعمول به. كما يكرس القانون حق المستثمر في اللجوء إلى القضاء الوطني المختص للفصل في النزاعات التي قد تنشأ بمناسبة الاستثمار، فضلاً عن إمكانية اللجوء إلى الطرق البديلة لتسوية النزاعات مثل الصلح والتحكيم خاصة بالنسبة للمستثمرين الأجانب في حال وجود اتفاقيات دولية أو بنود تعاقدية تسمح بذلك.⁴

¹ تقرير: الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر، صادر عن وزارة الشؤون الخارجية الجزائرية، (د.ت.ن)، تم الاطلاع عليه في 28 فيفري 2026، الساعة 21:12، الرابط: <https://www.mfa.gov.dz/ar/economic-diplomacy/invest-in-algeria/legal-framework>

² محمد لعشاش، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 من التكريس إلى التعزيز، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة البويرة، المجلد 15، العدد 3، جويلية 2023، ص 188.

³ المادة 23 من القانون 18/22، المنظمة لإنشاء المنصة الرقمية للمستثمر وإدارة ملفاته، مع النصوص التنفيذية التي نظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية (المرسوم التنفيذي 22-298 و 22-299).

⁴ محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 189.

وعليه يمكن القول إن قانون الاستثمار الجديد يسعى لتوفير بيئة قانونية أكثر استقرارا وشفافية لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر والمساهمة في تحقيق تحول اقتصادي نحو اقتصاد أكثر تنوع واستدامة في ظل التغيرات الاقتصادية العالمية.

- ثانيا: دور القانون 17/23 ونصوصه الملحقه به في تحسين مناخ الاستثمار:

يسعى القانون 17/23 مع نصوصه الملحقه به من مراسيم تنفيذية إلى تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر عبر وضع إطار واضح لتنظيم العقار الاقتصادي. يحدد القانون بدقة أنواع الأراضي المخصصة للاستثمار والشروط والضوابط المتعلقة بمنحها للمستثمرين الوطنيين والأجانب مما يقلل الغموض القانوني ويعزز الثقة في بيئة الاستثمار.

تشمل النصوص الملحقه بالقانون المراسيم 23-486 و 23-487، والتي تنظم شروط منح عقود الامتياز وآليات تحويلها أو التنازل عنها وتحديد حقوق والتزامات الدولة والمستثمر مما يسهل من النزاعات ويضمن استقرار العمليات الاستثمارية. كما تساهم هذه المراسيم في تسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالاستثمار بداية من تسجيل المشاريع لدى الشباك الوحيد مروراً بمتابعة تنفيذ المشاريع، وصولاً إلى ضمان الالتزام بالشروط القانونية للعقار الاقتصادي. كذلك تعمل على تعزيز الشفافية وتوحيد المعايير بين مختلف الولايات والهيئات المكلفة بمتابعة المشاريع الاستثمارية، ما يسرع وتيرة الانجاز ويخلق بيئة أكثر جذبا للمستثمرين.¹

ومنه من دراسة القانون 17/23 ونصوصه الملحقه به يظهر أن المشرع الجزائري يهدف إلى استغلال العقار الاقتصادي كأداة إستراتيجية لجذب رؤوس الأموال الأجنبية وتعزيز التنمية الاقتصادية المحلية مع ضمان حماية حقوق الدولة والمستثمرين على حد سواء.

المبحث الثاني: آليات تسيير ومنح العقار الاقتصادي لإدماجه في منظومة الاستثمار

يعد العقار الاقتصادي من أهم الأدوات التي تعتمد عليها الدولة في تجسيد سياستها الاستثمارية، إذ لا يكفي وضع إطار قانوني منظم له، بل يتطلب الأمر كذلك تحديد الآليات العملية لتسييره وضبط طرق منحه للمستثمرين بما يتضمن الشفافية والفعالية. ومنه فإن دراسة آليات تسيير العقار الاقتصادي تبرز الدور المحوري للهيئات المتدخلة في تنظيمه ومراقبته واستغلاله، كما توضح الإجراءات المعتمدة لتمكين المستثمر من الحصول عليه في إطار نظام الامتياز.

¹ بسمة فوغالي، العقار الاقتصادي وأثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر-دراسة في ظل القانون 17/23-، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد 12، العدد 2، 2025، ص.ص 930-932.

ومن هذا المنطلق سنتناول في هذا المبحث دور أهم الهيئات المتدخلة في تسيير ومنح العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى نظام الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي ودوره في تحسين بيئة الاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور الهيئات المتدخلة في تسيير ومنح العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار

إن تسيير ومنح العقار الاقتصادي لا يتمان بصورة مباشرة أو عشوائية، إنما يخضعان لإشراف مجموعة من الهيئات الإدارية المختصة التي تتكامل أدوارها في إطار السياسة العامة للدولة الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار وتوجيهه وفق أولويات التنمية الوطنية. وقد حرص المشرع الجزائري لاسيما في ظل الإصلاحات الحديثة، على تحديد صلاحيات الهيئات بدقة بما يضمن الشفافية وتبسيط الإجراءات، وكذلك مرافقة المستثمرين في مختلف مراحل تجسيد مشاريعهم.

وعليه نسلط الضوء في هذا المطلب على دور أهم الجهات المتدخلة في تسيير ومنح العقار الاقتصادي، بدءا بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، مروراً بالوكالات المتخصصة حسب نوع العقار (الفرع الثاني)، وصولاً إلى دور اللجان والهيئات الإدارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أبرز الهيئات المستحدثة في إطار الإصلاحات الحديثة لمنظومة الاستثمار في الجزائر، حيث أنشأت بهدف تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات المرتبطة به، لاسيما ما يتعلق بالحصول على العقار الاقتصادي. وقد منحها المشرع صلاحيات واسعة في مجال مرافقة المستثمرين وتوجيههم، وكذلك التنسيق مع مختلف الجهات المعنية بتخصيص العقار الاقتصادي، مما يضمن الشفافية والسرعة في معالجة الطلبات، وبالتالي سنتطرق إلى مهام هذه الوكالة ودورها في تسهيل منح العقار الاقتصادي وتحفيز الاستثمار.

- أولاً: الإطار القانوني لإنشاء الوكالة:

أنشأت "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" لأول مرة سنة 1993 تحت تسمية "الوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار" في إطار الإصلاحات الاقتصادية خلال فترة التسعينات. وفي سنة 2001، تم تغيير تسميتها إلى "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" وبموجب القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار،¹ لتكريس مهمتها في تسهيل وترقية

¹ الأمر 03/01، المصدر السابق.

الاستثمار على المستوى الوطني.¹ ومع صدور قانون الاستثمار الجديد لسنة 2022، أعيد تنظيمها وتسميتها بصيغتها الحالية كما تم تحديد أحكامها ومهامها بموجب المرسوم التنفيذي 22-298،² الذي نظم أيضا كيفية تسييرها وإدارتها الذي قد ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 26-153 الصادر في 28 أبريل 2026.³

وتعتبر الوكالة الهيئة المانحة الوحيدة للعقار الاقتصادي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول نظرا لأهمية الأنشطة التي تشرف عليها. وقد نص القانون على أن منح العقار يتم بصيغة الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع.⁴

كما تتولى الوكالة تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي المملوك للدولة، ومسك سجله القانوني لتشكيل العرض العقاري الموجه للمستثمرين. وتضمن الوكالة توفر المعلومات العقارية بشكل شفاف عبر المنصة الرقمية⁵، كما تتابع المشاريع الاستثمارية منذ التخصيص وحتى الانجاز.⁶

- ثانيا: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

تنص المادة 8 من القانون 17/23⁷ على تحديد مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال منح وتسيير العقار الاقتصادي، حيث تمارس صلاحياتها عبر الشباك الوحيد وبتفويض من الدولة، وتتمثل هذه المهام أساسا في:

- توجيه الوفرة العقارية بالتشاور مع القطاعات المعنية قصد تهيئتها.
- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منحه بصيغة الامتياز.
- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للإشهار.

¹ أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد 5، العدد 2، ص 101.

² المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022 (ملغى).

³ المرسوم التنفيذي 26-153 المؤرخ في 14 أبريل 2026، المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026.

⁴ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، قسم تقديم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، اطلعت عليه يوم 5 مارس 2026، الساعة 15:44، الرابط: www.aapi.dz

⁵ المادة 7 من المرسوم التنفيذي 488/23، التي تنص: " يتم القيام ببتبعات الخدمة العمومية التي تكلف الدولة الوكالة بها وفقا لبنود دفتر الأعباء المتعلقة بها الملحق بهذا المرسوم".

⁶ صفاء بن موسى ونصيرة غرابسة، مرجع سابق، ص 30.

⁷ المادة 8 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

- وضع كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين إلزاماً وذلك من خلال المنصة الرقمية.

كما أقر قانون الاستثمار 18/22 أن منح العقار الاقتصادي يتم عبر الشباك الوحيد للوكالة بصيغة الامتياز بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وفق الشروط والآجال المحددة قانوناً، وقابلة للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الخدمة. ومما سبق ذكره يتضح أن المشرع الجزائري وسع دور الوكالة، فلم يعد يقتصر على منح العقار فحسب، بل شمل التسيير والمتابعة والرقمنة في إطار تعزيز الشفافية وتحسين المناخ.¹

الفرع الثاني: دور الوكالات المتخصصة حسب نوع العقار

يتميز العقار الاقتصادي في الجزائر بتنوع أنواعه واختلاف أنظمتها القانونية، الأمر الذي استدعى تدخل وكالات متخصصة تتولى تسييره وتهيئته وفق طبيعته. فكل نوع من العقار جهاز مكلف بإدارته ومنحه، وعليه يتحدد دور هذه الوكالات بحسب نوع العقار الذي تشرف عليه.

- أولاً: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم 488-23، كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالصناعة، مقرها بالجزائر العاصمة، وتعد الوكالة تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع في علاقتها مع الدولة للقواعد الإدارية.²

تتولى وفق المادة 6 من المرسوم 488-23 عدة مهام وهي: تهيئة العقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة والربط الداخلي والخارجي للطرق والشبكات للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، وإعادة تأهيلها مع تسيير وصيانة المساحات المشتركة، كما تمسك البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وتحميه. وكذلك تخول لها بموجب

¹ تنص المادة 4 من المرسوم 153-26 على مختلف المهام والصلاحيات الممنوحة للوكالة، حيث جعل منها هيئة محورية تتولى التكفل بمرافقة الاستثمار في جميع مراحله وليس فقط في جانب معين، وتشمل هذه المهام الإعلام والتوجيه، مرافقة المستثمرين، التنسيق بين الإدارات، ترقية فرص الاستثمار، متابعة المشاريع، المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي والعمل على تحسين مناخ الأعمال بصفة عامة.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي 488-23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

المادة 8 من نفس المرسوم، إنشاء فضاءات نشاطات متعددة الخدمات وبنيات صناعية كوجهة للإيجار، وإنجاز عقارات ذات استعمال صناعي وتجاري.¹

- ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي 23-489، كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة لوزارة السياحة، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع إداريا للدولة وتعد تاجرة تجاه الغير.² تتمثل مهامها حسب المادة 5 من نفس المرسوم، في تهيئة العقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة، ضمان ربط مناطق التوسع والمناطق السياحية بالشبكات والطرق، والمساهمة في تحديد حدودها بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إضافة إلى مسك بطاقة العقار السياحي وحمايته.³

- ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم 23-490، كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لوصاية الوزير المكلف بالعمران، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تتولى تحديد وتهيئة العقار الحضري التابع للأماكن الخاصة للدولة، خاصة الواقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير، بهدف إنتاج عقار قابل للبناء وخالي من العوائق. كما تقوم بمهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري، وإجراء الجرد العام ووضع أنظمة معلومات جغرافية خاصة بمجال نشاطها.⁴

✓ وبذلك تمثل هذه الوكالات آليات تنفيذية متخصصة لتنشيط العقار الاقتصادي في إطار دعم الاستثمار.

الفرع الثالث: دور اللجان والهيئات الإدارية

تلعب اللجان والهيئات الإدارية الأخرى دورا مكملا للوكالات المختصة، إذ تتولى دراسة ملفات الاستثمار، إبداء الرأي بشأن منح العقار أو سحبه، متابعة مدى احترام الالتزامات القانونية، هدفها ضمان الشفافية وحسن استغلال العقار وتشجيع الاستثمار.

¹ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، مرجع سابق، ص33.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

³ المادة 5 من المرسوم 23-489، من نفس المصدر.

⁴ المواد 2، 8 و9 من المرسوم التنفيذي 23-490، المصدر السابق.

- أولاً: دور الهيئات واللجان المحلية والوطنية:

1- الشباك الوحيد والمنصة الرقمية:

يهدف الشباك الوحيد إلى تمكين المستثمرين طبيعيين أو معنويين من تسجيل مشاريعهم وإتمام الإجراءات الشكلية، مع مرافقتهم لدى الإدارات المعنية، وتتولى الشبائيك في الولايات استقبال الطلبات تسجيلها ومتابعة الملفات.¹ فيما تعد المنصة الرقمية السبيل القانوني الوحيد لتقديم طلب الحصول على العقار الاقتصادي، وقد أطلقت المنصة الرقمية بعد صدور القانون 18/22 الذي أعاد تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، لتصبح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI بهدف تبسيط الإجراءات ورقمنة القطاع.²

بينما تحدد الوكالة بموجب المادة 9 من القانون 17/23 بالتشاور مع الولاية الاستثمارات المؤهلة للعقار الاقتصادي وتسترجع أي عقار تغيرت وجهته، مع إلزام كل مستثمر بتقديم طلبه عبر المنصة حصراً.

2- اللجنة الولائية لمتابعة المشاريع الاستثمارية:

تنص التشريعات التنظيمية للاستثمار القانون 17/23 والمرسوم التنفيذي 23-486 على ضرورة متابعة المشاريع الاستثمارية على مستوى كل ولاية توضع تحت رئاسة والي الولاية المختص إقليمياً.³ وتعد اللجنة الولائية لمتابعة المشاريع الاستثمارية آلية إدارية محلية أنشأت في إطار تطبيق أحكام القانون 17/23، وتهدف إلى ضمان المتابعة الميدانية للمشاريع الاستثمارية ومعالجة العراقيل التي قد تعترض تجسيدها. حددت المادة 23 و24 تشكيلة وسير عمل هذه اللجنة، ومن أهم مهامها:⁴

- متابعة مدى تقدم انجاز المشاريع الاستثمارية.
- اعذار صاحب الامتياز عند الإخلال بالالتزامات، ومباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز عند الاقتضاء.
- الفصل في طلبات تغيير النشاط وفق الشروط المحددة قانوناً.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 26-153، والتي جاء في نصها: "تضطلع الشبائيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر، وتكلف بهذه الصفة على الخصوص بما يأتي:

- استقبال وإعلام المستثمر.
- تسجيل الاستثمارات.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.
- إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة أخرى مرتبطة بالمشروع الاستثماري."

² صفاء بن موسى ونصيرة غرابسة، مرجع سابق، ص 36.

³ المادة 6 و7 من المرسوم التنفيذي 23-486، المصدر السابق.

⁴ المادة 24 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

- رصد الصعوبات الإدارية أو التقنية التي تواجه المستثمرين.
 - التنسيق بين مختلف المصالح والهيئات المحلية لتسهيل الإجراءات.
 - اقتراح الحلول المناسبة لرفع العراقيل وضمان دخول المشاريع حيز الاستغلال في الآجال المحددة.
- 3- اللجنة العليا للطعون:

اللجنة العليا للطعون تعد هيئة إدارية عليا أنشأت بمقتضى القانون 18/22، تهدف إلى حماية حقوق المستثمرين وضمان تسوية المنازعات الإدارية المتعلقة بقرارات الجهات المكلفة بتنفيذ قانون الاستثمار.

تختص اللجنة بالنظر في الطعون المقدمة من المستثمرين ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات أو الإدارات المختصة، مثل رفض منح امتيازات أو سحبها أو رفض إصدار تصاريح أو وثائق ضرورية لممارسة النشاط الاستثماري¹. وتمثل هذه الآلية وسيلة بديلة وفعالة لتسوية النزاعات بسرعة دون اللجوء المباشر إلى القضاء، وتكون قراراتها ملزمة للإدارة المعنية عند قبول الطعن. كما تساهم اللجنة في تعزيز الثقة لدى لمستثمرين المحليين والأجانب وتحسين مناخ الأعمال والاستثمار في الجزائر.²

- ثانيا: دور مديرية أملاك الدولة:

تعد مديرية أملاك الدولة إدارة عمومية تابعة لوزارة المالية، تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 91-65 لسنة 1991،³ وأعيد تنظيمها بموجب المرسوم 21-393 لسنة 2021،⁴ حيث حددت المادة 7 منه مهامها المتمثلة في: (نذكر ما يتعلق بالعقار الاقتصادي)

- تسيير وتنظيم ورقابة وحماية الأملاك الوطنية العقارية والمنقولة التابعة للدولة والجماعات المحلية.
- دعم سياسة الاستثمار المنتج والورشات الكبرى للدولة.
- المساهمة في تكريس سياسة عمرانية عقلانية وتنمية التجهيزات العمومية والمرافق الاجتماعية.

¹ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، قسم الطعون، اطلعت عليه يوم 2 مارس 2026 الساعة 15:21، الرابط: <https://aapi.dz/ar/faq-ar>

² صافية لوط، فضيلة سويلم، دور اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في حماية حقوق المستثمرين، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، جامعة سطيف2، المجلد 6، العدد 1، 2023، ص.ص 485-489.

³ المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10، المؤرخ في 6 مارس 1991 (ملغى).

⁴ المرسوم التنفيذي 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الدولة وصلاحياتها، ج.ر، العدد 80، المؤرخ في 20 أكتوبر 2021.

- مواكبة انجاز مشاريع السكن الاجتماعي.
 - جرد وتحديد العرض العقاري التابع للأمالك الوطنية.
 - كما تقوم بإعداد وتحرير عقود الامتياز وتحويلها إلى تنازل، بناء على قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذلك عقود اكتساب العقار أو ممارسته عن طريق الشفعة.
 - تنفيذ قرارات منح العقار الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دون تدخل في سلطة اتخاذ القرار.¹
- ✓ ومنه يمكننا القول: أن هذا التنظيم يجسد إرادة المشرع في حصر سلطة منح العقار الاقتصادي بيد هيئة إدارية واحد وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مع اعتماد المنصة الرقمية كمسار وحيد لإيداع ودراسة الملفات، مما يكرس مبدأ مركزية القرار ويوحد الإجراءات كما يقلص هامش التدخل الإداري المتعدد في عملية المنح.

المطلب الثاني: نظام الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي ودوره في تحسين بيئة الاستثمار

يشكل نظام الامتياز آلية أساسية لتنظيم استغلال العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، لما يوفره من توازن بين حماية أملاك الدولة وتشجيع الاستثمار. وقد اعتمد المشرع بموجب قانون الاستثمار 18/22 عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل، كصيغة قانونية تمنح للمستثمر حق استغلال العقار وفق شروط محددة، مما يعزز الاستقرار والوضوح في المعاملات، كما لم يغفل عن تنظيم طرق حل المنازعات المرتبطة بهذا العقد.

وعليه سنتناول في هذا المطلب نظام عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل كهيئة قانونية مشجعة للاستثمار (الفرع الأول)، وحل منازعات عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل ومدى مراعاته لمتطلبات الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نظام عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل كهيئة قانونية مشجعة للاستثمار

يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع لتنظيم استغلال العقار الاقتصادي، حيث يمنح المستثمر حق استغلال العقار وفق شروط محددة ولمدة معينة مع إمكانية التنازل عنه في إطار ما يسمح به القانون. حيث يلتزم المستثمر باحترام بنود دفتر الشروط المتفق عليه خاصة ما تعلق بآجال انجاز المشروع وطبيعته، كما يمكن سحب الامتياز في الحالات المحددة قانونا عند الإخلال بالالتزامات، وهذا لضمان حماية أملاك الدولة وتحقيق التوازن بين حقوق الطرفين.

¹ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، مرجع سابق، ص 37.

- أولاً: شروط منح العقار الاقتصادي وحرصها على توفير مناخ استثمار مرن وسريع:

1- تعريف عقد الامتياز بالتراضي: نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز في العديد من النصوص القانونية خاصة المتعلقة بالعقار وبالأموال الوطنية ومن بين هذه النصوص نجد على سبيل المثال:

عرف عقد الامتياز بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-322، والتي اعتبرت عقد الامتياز على أنه العقد الذي بموجبه تمنح الدولة لشخص طبيعي أو معنوي حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لها لمدة معينة.¹ أما المرسوم التنفيذي 09-152،² فقد عرف عقد الامتياز بموجب دفتر الشروط لمنح الامتياز بالتراضي بأنه اتفاق يرتب التزامات، كما اشترط أن يكون قصد انجاز مشروع استثماري واعتبره عقد بموجبه تخول الدولة لشخص طبيعي أو معنوي إمكانية الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لها ولفترة معينة من أجل انجاز مشروع استثماري.³

كما عرف عقد الامتياز بموجب المادة 4 من القانون 10/03 على أنه: "الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم..."⁴ أما المادة 14 من القانون 17/23 فقد نصت على أنه: "يتم منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي لصالح المستثمرين، أي عبر اتفاق مباشر بين الدولة ممثلة حصرا بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر دون المرور بإجراء المزاد العلني، على أساس دفتر شروط إداري يحدد الحقوق والالتزامات".⁵

ومنه يمكن تعريف عقد الامتياز على أنه: عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناء على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تخول بموجبه لأحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية، الطبيعية أو الاعتبارية الخاضعين للقانون الخاص الحق في الانتفاع بوعاء العقار

¹ المرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح الامتياز لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 67، لسنة 1994.

² المرسوم التنفيذي 09-152، المصدر السابق.

³ طارق خنوش، عماد الدين بركات، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف، المجلد 7، العدد 2، 2024، ص 651.

⁴ القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 43، لسنة 2003.

⁵ المادة 14 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

الاقتصادي لمدة محددة بهدف تمكين المستفيد المستثمر من انجاز مشروع استثماري من جهة، ومن جهة أخرى من أجل بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار ومن ثمة تطوير الاقتصاد الوطني.¹

2- خصائص عقد الامتياز بالتراضي:

أ- يتم منحه عن طريق التفاوض المباشر دون مزايدة علنية.

ب- يعتمد على جدوى المشروع الاقتصادي لا على قيمة العرض المالي.

ج- يخضع لرقابة الدولة المستمرة عبر الوكالة الجزائرية وهيئات أخرى.

د- يمنح المستثمر حق الانتفاع المؤقت بالعقار مع إمكانية التحويل إلى ملكية في حالة استيفاء الشروط القانونية وانجاز المشروع.²

3- شروط منح العقار الاقتصادي للمستثمر:

يخضع عقد منح العقار الاقتصادي كغيره من العقود لجملة من الشروط العامة لانعقاده، حيث يجب توافر الشروط الموضوعية لانعقاده وإلا أصبح العقد باطلا المتمثلة في: الرضا، المحل، السبب، والشكلية وهي الأركان الأساسية لصحة أي عقد.

- الرضا: اتفاق بين الدولة ممثلة حصرا في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمستثمر (المستفيد)، وفق الشروط المحددة في القانون 18/22 والقانون 17/23.³

- المحل: العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة بالدولة الخاصة ضمن 7 أصناف من العقارات المحددة في المادة 2 من القانون 17/23 (سياحي، صناعي وصناعي)، مع دفع إتاوة سنوية تحدد بناء على القيمة التجارية.

- السبب: انجاز مشروع استثماري يساهم في التنمية الاقتصادية.

- الشكلية: إلزامية تشمل نموذج محدد وإشهارا، مع رقمنة الإجراءات عبر المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (تعتبر الشكلية ركن لانعقاد العقد وإذا انعدمت بطل العقد).⁴

¹ النوي بن الشيخ، عقد الامتياز بالتراضي كآلية لتنشيط العقار الاقتصادي، دروس موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، منشورة على منصة elearning جامعة عبد الحفيظ بوصوف ميله، 2025-2026. ص 7. الرابط المباشر: <https://elearning.univ-mila.dz/a2026/course/view.php?id=4072>

² النوي بن الشيخ، نفس المرجع، ص 5.

³ طارق خنوش، عماد الدين بركات، مرجع سابق، ص 651-652.

⁴ النوي بن الشيخ، مرجع سابق، ص 7.

- ثانيا: مدة عقد الامتياز وقابليته للتنازل لصالح المستثمر ولصالح الغير:

تحدد مدة عقد الامتياز الممنوح للاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للتشريع المعمول به بـ: 33 سنة قابلة لتجديد مرتين (99 سنة) لانجاز أو إتمام المشاريع الاستثمارية،¹ حيث يخضع تجديد عقد الامتياز لمدى احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية لاسيما انجاز المشروع واستغلاله الفعلي وفقا للغرض المحدد. كما يتميز عقد الامتياز بقابليته للتنازل لفائدة المستثمر أو لفائدة الغير.

1- تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المستثمر: لتحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المستثمر نص المشرع الجزائري على توافر شروط لذلك والملزم بتوفيرها بطبيعة الحال وهي:

أ- الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري: نصت المادة 17 من القانون 17/23 وكذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23² على شرط الانجاز الفعلي للمشروع والذي يقصد به دخول المشروع حيز الاستغلال من خلال قيام المستثمر المستفيد من الامتياز بانجاز مشروعه خلال مدة عقد الامتياز ووفقا لشروط وبنود دفتر الشروط ، كما يلتزم المستثمر بعدم مخالفة الغرض الذي منح من أجله العقار كتغيير وجهته أو تحويله لنشاط آخر غير المحدد ويتم التأكد من ذلك من خلال شهادة المطابقة التي تثبت احترام دفتر الشروط.³

ب- رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز: يمنح عقد الامتياز للمستفيد حق عينا يتمثل في حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي، كما يتيح له إمكانية إنشاء رهن عقاري على هذا الحق شرط شهره لدى مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري. ولتحويل الامتياز إلى تنازل اشترط المشرع بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 ضرورة رفع الرهن العقاري وذلك إما بانتهاء مدته أو بتسديد الدين الذي كان سببا في إنشائه مع وجوب شهر عملية رفع الرهن لدى مصالح الحفظ العقاري.⁴

¹ المادة 14 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

² حيث طرأ تعديل على مضمون المادة 15 بموجب المرسوم التنفيذي 154-26، المؤرخ في 14 أبريل 2026، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026، "... (بدون تغيير حتى) في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب. يقوم ممثل إدارة أموال الدولة لدى الشباك الوحيد للوكالة بإعداد عقد التنازل في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تحويل الملف".

³ مغنية لكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي-دراسة قانونية-، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة غليزان، المجلد 9، العدد 1، 2024، ص 269.

⁴ نفس المرجع، الصفحة نفسها.

ج-تسديد سعر التنازل: اشترط المشرع تسديد سعر التنازل كشرط لتحويل الامتياز إلى تنازل حيث نص عليه بموجب المادة 22 من الملحق الرابع من الرسوم 487/23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي. يحدد هذا السعر من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وفق مجموعة من المعايير أهمها:

- أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية.
 - أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا بوقت التنازل.
 - أن يتم تحديده بعد خصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز.¹
- 2- تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة الغير: حسب المواد من 17 إلى 23 من القانون 17/23 يتم التنازل من المستثمر المستفيد لصالح الغير وفقا للشروط التالية:²
- أ-الانجاز الفعلي للمشروع: لا يمكن للمستثمر التنازل عن العقار قبل إتمام انجاز المشروع الاستثماري طبقا لدفتر الشروط ويجب أن يدخل المشروع حيز الاستغلال فعليا.
- ب-الحصول على شهادة المطابقة: تصدرها السلطات المختصة (اللجنة الولائية أو الجهة التقنية)، وتثبت أن المشروع أنجز وفق المواصفات والآجال المحددة في عقد الامتياز.
- ج-موافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: يجب على المستثمر المستفيد أن يتقدم بطلب رسمي للوكالة يوضح فيه هوية المتنازل إليه وطبيعة المشروع الجديد.
- د-احترام دفتر الشروط: يجب أن يحافظ المتنازل إليه على الوجهة الاقتصادية للعقار ولا يجوز له تغيير طبيعة النشاط أو تخصيص العقار لغرض آخر إلا بترخيص جديد.
- هـ-تسوية الوضعية المالية: على المستثمر الأصلي أن يسدد كافة الإتاوات السنوية والديون المتعلقة بالعقار إلى تاريخ التنازل ويجب على المتنازل إليه القبول الصريح بجميع الالتزامات القانونية والمالية الواردة في دفتر الشروط.³
- ثالثا: التزامات المستثمر وفق لدفتر شروط متفق عليه بين الطرفين:

¹ نفس المرجع، ص.ص 269-270.

² المواد من 17 إلى 23 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

³ بن الشيخ النوي، مرجع سابق، ص 16.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي وعلاقته بمناخ الاستثمار في الجزائر

يتضمن دفتر الشروط المنظم لعقد الامتياز مجموعة من الالتزامات والحقوق المتبادلة بين طرفيه، وهما المستثمر صاحب الامتياز والإدارة المانحة له حيث تضمن هذه الأحكام إلى ضمان حسن استغلال العقار الاقتصادي تحقيق الهدف الاقتصادي للمشروع،¹ ولتوضيح هذه الالتزامات والحقوق بشكل مبسط سنقوم بعرضها في الجدول التالي:²

الطرف	الالتزامات الأساسية	الحقوق الأساسية
المستثمر-صاحب الامتياز-	-انجاز المشروع الاستثماري وفق البرنامج المحدد. -دفع الإتاوة الايجارية السنوية في مواعيدها المحددة. -احترام التشريعات السارية من بيئة، تعمير .. -عدم تغيير وجهة العقار دون موافقة الإدارة.	-الحصول على حيازة العقار ورخصة البناء. -تأسيس رهن رسمي على حق الامتياز والبنائات لضمان القروض. -إمكانية طلب تحويل الامتياز إلى ملكية أي تنازل بعد الانجاز.
الإدارة أو الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو مديرية أملا الدولة المختصة إقليميا.	-وضع العقار تحت تصرف المستثمر في الآجال المحدد. -ضمان حق الانتفاع الهادئ للمستثمر طيلة مدة الامتياز.	-متابعة ومراقبة مدى انجاز المشروع والالتزام بالبنود. -اتخاذ الإجراءات القضائية في حالة الإخلال بالالتزامات وإسقاط الحق.

- رابعا: حالات سحب الامتياز المحددة والمحصورة قانونا مما يراعي حقوق المستثمر:

لقد حدد المشرع حالات سحب حق الامتياز على العقار الاقتصادي بدقة وذلك لضمان استغلاله الفعلي وتحقيق الأهداف الاستثمارية، حيث يعد الالتزام ببنود دفتر الشروط أساسيا ويؤدي الإخلال به إلى إجراءات لإسقاط حق الامتياز بناءا على أحكام المادة 21 من المرسوم 23-487: "يترتب على عدم احترام المستفيد بالتزاماته المنصوص عليها في

¹ طارق خنوش، عماد الدين بركات، مرجع سابق، ص.ص 661-65.

² النوي بن الشيخ ، دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي وفقا للمرسوم التنفيذي 23-487، دروس موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، منشورة على منصة elearning جامعة عبد الحفيظ بوصوف ميلة،

ص 6. الرابط المباشر : <https://elearning.univ-mila.dz/a2026/course/view.php?id=4072>

التشريعات والتنظيمات المعمول بها ودفتر الشروط اتخاذ إجراءات قضائية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا من أجل إسقاط حق الامتياز¹

تشمل حالات الإخلال الجسيمة ما يلي:

1-عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة دون مبرر مقبول.

2-تغيير وجهة العقار الممنوح لغرض غير الاستثمار المتفق عليه.

3-عدم دفع الإتاوات الايجارية السنوية المتتالية.²

الفرع الثاني: حل منازعات عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل ومراعاته لمتطلبات الاستثمار

يعد عقد الامتياز من العقود التي قد تنشأ عنها منازعات بين أطرافه خاصة خلال مرحلة التنفيذ نظرا لطبيعته المعقدة وتعدد الأطراف المتدخلة فيه، وقد يؤدي هذا التعقيد إلى صعوبة تحديد الجهة القضائية المختصة سواء كان القضاء العادي أو الإداري.

ولهذا حرص المشرع على تشجيع حل هذه المنازعات بطرق ودية بدل اللجوء مباشرة إلى القضاء لما تتميز به من سرعة في الفصل و تقليل التكاليف، إضافة إلى الحفاظ على استمرارية المشروع الاستثماري وفي هذا الإطار أكد المرسوم الرئاسي 15-247 المتعلق بالصفقات العمومية³ على ضرورة اعتماد الحلول الودية، حيث تتمثل هذه الحلول في مجموعة من الآليات البديلة من بينها الصلح، والوساطة، والتحكيم، والتي تهدف إلى تقريب وجهات النظر بين الأطراف والوصول إلى حل يرضي الجميع.

- أولا: الصلح:

¹ المادة 21 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

² النوي بن الشيخ ، دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي وفقا للمرسوم التنفيذي 23-478، نفس المرجع، ص 7.

³ المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقييدات المرفق العام، ج.ر، العدد 50، المؤرخ في 20 سبتمبر 2015.

نصت المادة 17 من ق.إ.م.إ على أنه: "يجوز للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء نظر الدعوى في أية مادة كانت"،¹ وبذلك أجاز المشرع الجزائري الصلح في كل القضايا بما فيها القضايا الإدارية. ويعد الصلح وسيلة ودية لحل النزاعات إلى جانب الوساطة والتحكيم وقد أعاد المشرع تنظيمه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث انتقل من طابعه الموضوعي الذي اتسم به في القانون القديم إلى طابع إجرائي يبين كيفية ممارسته حتى أمام القضاء الإداري.²

كما عرفته المادة 459 من ق.م: "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقعان به نزاعا محتملا وذلك بتنازل كل منهما عن جزء من حقه باستثناء ما يتعلق بالنظام العام أو الحالة الشخصية".³ ومنه من خلال المادة يتضح لنا أن الصلح صورتان هما: الصلح القضائي وهو طريق إجرائي مستحدث نظمه المشرع الجزائري في الباب الأول من قانون إ.م.إ، والصلح الغير قضائي وهو الذي يقع خارج دائرة القضاء ودون الحاجة لرفع دعوى قضائية.⁴

1-وظائف الصلح: نصت المادة 990 من ق.إ.م.إ على جواز تصالح الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، ويؤدي الصلح عدة وظائف أهمها:

أ-حل النزاعات بطريقة ودية.

ب-تسريع الفصل في القضايا.

ج-تقليل التكاليف والإجراءات.

د-تخفيف العبء على القضاء.⁵

2-مراحل الصلح: يمر الصلح بثلاث مراحل أساسية

¹ المادة 17 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008.

² فوزية قدارة، منازعات عقد الامتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 8، العدد 2، 2021، ص.ص 576-577.

³ المادة 459 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

⁴ سلمى مانع، الطرق البديلة المستحدثة لحل النزاعات الإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد فيصل-بسكرة، العدد 26، 2012، ص 27.

⁵ المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص: "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا، أو بسعي من القاضي، في جميع مراحل الخصومة".

أ-مرحلة المبادرة بالصلح: وهي المرحلة التي يبادر فيها الأطراف لطلب إجراء الصلح أو بعد سعي من القاضي في أي مرحلة من مراحل الخصومة (ما نصت عليه المادة 990 من ق.إ.م.إ.).

ب-مرحلة انعقاد الصلح: حسب المادة 991 من ق.إ.م.إ. فالصلح يتم في المكان والزمان الذي يحدده القاضي الذي ينظر في النزاع ويرى أنه مناسب للقيام به بهدف الوصول إلى اتفاق يرضي الأطراف.

ج-مرحلة تحرير محضر الصلح: بعد إجراء الصلح بين الأطراف من قبل القاضي لابد من إثبات ذلك في محضر رسمي يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط المعني، ليتم إيداعه بعد ذلك بأمانة الضبط للجهة القضائية التي تنتظر في النزاع.¹

3-نتائج الصلح: تنتهي عملية الصلح بإحدى النتيجتين

أ-فشل الصلح: رفض الأطراف للصلح والاستمرار في النزاع إلى غاية صدور الحكم القضائي.

ب-نجاح الصلح: إثبات ذلك بمحضر صلح الذي يعد سند تنفيذي لكل ما جاء فيه.²

- ثانيا: الوساطة:

تعد الوساطة وسيلة ودية لتسوية النزاعات وتقوم على تدخل طرف ثالث محايد يسعى إلى تقريب وجهات النظر بين الأطراف من أجل الوصول إلى حل اتفاقي. رغم أن ق.إ.م.إ. لم يقدم تعريف صريحا لها إلا أنه نظمها في المادة 994 وما يليها،³ فيمكن تعريف الوساطة بأنها إحدى الطرق الفعالة لحل النزاعات التي تثار بين الأشخاص بعيدا عن عملية التقاضي، كما تمتاز الوساطة بالسرعة والسرية وقلة التكاليف وتمكن أهميتها في الوصول إلى حل يرضي الأطراف مما يسهل تنفيذه.⁴

1-الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نظم المشرع الجزائري الوساطة في المادة 994 وما يليها من ق.إ.م.إ. حيث أوجب على القاضي عرضها على الخصوم في جميع القضايا، وتتميز الوساطة بطابعها القضائي لأنها تتم

¹ فوزية قدارة، مرجع سابق، ص 577.

² سلمى مانع، مرجع سابق، ص 32.

³ المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص: " يجب على القاضي عرض اجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

إذا قبل الخصوم هذا الإجراء، يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع".

⁴ فوزية قدارة، مرجع سابق، ص 578.

أثناء سير الدعوى بخلاف معناها العام الذي يجعلها وسيلة تستعمل قبل اللجوء إلى القضاء.¹ وتعرف الوساطة بأنها وسيلة بديلة لحل النزاع تقوم على تدخل وسيط يساعد الأطراف على الوصول إلى اتفاق في إطار السرية وخارج جلسات المحكمة.

2- أسلوب الوساطة: لقد اعتمد المشرع الجزائري الوساطة لعدة أسباب أهمها:

أ- حل النزاعات بطريقة ودية.

ب- الحفاظ على العلاقات بين الأطراف.

ج- تخفيف الضغط على القضاء.

د- تجنب طول وتعقيد إجراءات التقاضي.²

3- مراحلها: بناء على ق.إ.م. إ. تمر الوساطة بثلاث مراحل أساسية وهي:³

أ- مرحلة العرض من القاضي: حسب المادة 994 من ق.إ.م.إ. يقوم القاضي بتعيين الوسيط كإجراء وجوبي وعرضه على الخصوم لكي يتسنى لهم قبوله.

ب- مرحلة تعيين الوسيط: بعد قبول الأطراف للوساطة يقوم القاضي بتعيين الوسيط من خلال قائمة تعد له ويشرف على إعدادها وزير العدل ويجب أن تتوفر في الوسيط جملة من الشروط نصت عليها المواد 997 و 998 من ق.إ.م.إ. وكذلك شروط أخرى نص عليها المرسوم التنفيذي 09-100 الذي يحدد كفايات تعيين الوسيط القضائي.⁴

ج- مرحلة العودة للقضية بعد انتهاء الوساطة: عند انتهاء الوساطة يحرر الوسيط محضر بنتائجها ويقدمه للقاضي بعد توقيع الأطراف فيقوم القاضي بالمصادقة عليه ويصبح المحضر سندا تنفيذيا.⁵

¹ نفس المرجع، الصفحة نفيها.

² سلمى مانع، مرجع سابق، ص 35.

³ فوزية قدارة، مرجع سابق، ص.ص 579-581.

⁴ المرسوم التنفيذي 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009، المحدد لكفايات تعيين الوسيط القضائي، ج.ر، العدد 16، الصادر بتاريخ 15 مارس 2009.

⁵ سلمى مانع، مرجع سابق، ص 37.

4- الآثار القانونية لعملية الوساطة: تنتهي عملية الوساطة بانتهاء الوسيط القانوني لمهمته أو بطلب من أحد الخصوم أو من الوسيط نفسه أو من طرف القاضي عندما يرى استحالة لمواصلتها ويترتب على هذا كله بعض الآثار القانونية.

أ- توصل الأطراف إلى حل: إذا توصل الأطراف إلى حل نهائي يقوم الوسيط بتحرير محضر يتضمن محتوى الاتفاق ويصادق عليه القاضي وبذلك يصبح قابل للتنفيذ.

ب- توصل الأطراف إلى حل جزئي: إذا تم الاتفاق على بعض النقاط فقط يوثق الوسيط ما تم الاتفاق عليه ويصادق عليه القاضي وينفذ بينما يحال باقي النقاط للقاضي للفصل فيها.

ج- عدم توصل الأطراف إلى حل: إذا لم تجدي الوساطة محرر الوسيط تقريراً وتستأنف الدعوى أمام القاضي للفصل فيها.¹

- ثالثاً: التحكيم:

يعرف التحكيم بأنه وسيلة لفض النزاعات يقوم فيها الأطراف باختيار شخص محايد للفصل في النزاع بدل القاضي، أو هو تولية الخصمين حكماً يحكم بينها أو تغيير الغير حاكماً. تنص المادة 1003 من ق.إ.م.إ بأنه لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة كالدولة والبلدية اللجوء إلى التحكيم،² إلا في حالين هما: في العلاقات الاقتصادية الدولية وفي مجال الصفقات العمومية، ومنه يمكن للإدارة اللجوء إلى التحكيم فقط في الحالات المحددة قانوناً.³

¹ فوزية قدادرة، مرجع سابق، ص 580.

² المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص: " عند انتهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابياً بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه.

في حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضراً يضمنه محتوى الاتفاق، ويوقعه والخصوم.

ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقاً".

³ فوزية قدادرة، نفس المرجع، ص 581.

ملخص الفصل الأول:

لقد تناول هذا الفصل تحديد المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعقار الاقتصادي باعتباره أداة قانونية حديثة تعتمد عليها الدولة لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية. حيث تم التطرق في البداية إلى تعريف العقار الاقتصادي وبيان خصائصه باعتباره عقارا تابعا للأموال الخاصة للدولة وموجها أساسا لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ويتمحور في إطار نظام الامتياز وفق شروط وإجراءات قانونية محددة.

وتطرق الفصل كذلك لإبراز العلاقة بين العقار الاقتصادي وغيره من الأنواع العقارية لاسيما العقار الفلاحي، من خلال توضيح اختلاف الأهداف وطبيعة الاستغلال والنظام القانوني لكل نوع ، كما عالج الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي في الجزائر خاصة في ظل الإصلاحات الحديثة التي جاء بها القانون 17/23، والذي كرس نظاما جديدا يقوم على تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي وتعزيز الشفافية، من خلال اعتماد آلية الامتياز عبر الهيئات المختصة، بما يساهم في تحسين مناخ الاستثمار وجذب المستثمرين.

وفي ضوء ما سبق، يتضح أن العقار الاقتصادي يشكل ركيزة أساسية في السياسة الاستثمارية للدولة، غير أن فعاليته لا تتوقف عند الإطار النظري فحسب بل ترتبط أساسا بمدى تجسيده ميدانيا ونجاعته في تحقيق الأهداف المرجوة. وعليه يقتضي الأمر الانتقال إلى دراسة الجوانب التطبيقية المرتبطة بتسييره واستغلاله، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني من خلال تحليل الإشكالات المطروحة وآليات تطوير هذا النظام.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار
الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار
في الجزائر

➤ الفصل الثاني:

تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

يعتبر العقار الاقتصادي من الركائز الأساسية التي يقوم عليها الاستثمار لما له من دور محوري في احتضان المشاريع الاقتصادية وتجسيدها على أرض الواقع، ونظرا لأهمية هذا العنصر حرص المشرع الجزائري على وضع إطار قانوني ينظم كيفية استغلاله وتسييره بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية الملكية العمومية وتشجيع المبادرة الاستثمارية.

غير أن فعالية هذا الإطار لا ترتبط فقط بوجود القوانين بل بمدى قدرته على توفير الأمن القانوني وتجاوز الصعوبات التي تعيق الاستثمار.

من خلال هذا المنطلق سنتناول دور الإطار القانوني في ضمان الأمن القانوني للمستثمر (المبحث الأول)، ومن ثم فعاليته والتحديات التي تواجهه وآفاق تطويره (المبحث الثاني).

المبحث الأول: دور الإطار القانوني في ضمان الأمن القانوني للمستثمر

يعد الأمن القانوني من أهم الضمانات التي يحتاجها المستثمر لذلك سعى المشرع الجزائري إلى وضع إطار قانوني ينظم العقار الاقتصادي ويكفل حماية حقوق المستثمر وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى الضمانات القانونية والإدارية المقررة لصالح المستثمر (المطلب الأول)، ثم الضمانات التي أقرها قانون الاستثمار 18/22 (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضمانات القانونية والإدارية المقررة لصالح المستثمر

تعد الضمانات القانونية والإدارية من أهم الوسائل التي يعتمد عليها قانون الاستثمار في توفير بيئة آمنة وجاذبة للمستثمر وإلى جانب الحماية القانونية التي تكفل حقوق هذا الأخير واستقرار مركزه القانوني، يحرص المشرع على إقرار تسهيلات وإجراءات إدارية تهدف إلى تبسيط مسار الاستثمار وتقليل العراقيل البيروقراطية، ومن خلال هذه الضمانات يسعى المشرع إلى تحقيق توازن بين حماية المستثمر وضمان فعالية المرافق الإدارية في خدمة الاستثمار.

الفرع الأول: الضمانات القانونية

تشكل الضمانات القانوني أحد الركائز الأساسية في مجال العقار الاقتصادي باعتباره الوسيلة التي يعتمد عليها المشرع لحماية المستثمر وتعزيز الثقة في البيئة الاستثمارية، وتتمثل هذه الضمانات في مجموعة الآليات التي تهدف إلى تكريس الأمن القانوني والتي نذكرها فيما يلي:

- أولاً: الاستقرار التشريعي:

يقصد بالأمن القانوني تحقيق الاستقرار في القوانين والتنظيمات المعمول بها مما يضمن وضوحها وعدم تغييرها بشكل مفاجئ مع حماية الحقوق التي اكتسبها المستثمر. ولا يعني ذلك منع تعديل القوانين وإنما تفادي التعديلات المتكررة أو غير المبررة مع ضرورة الحفاظ على حقوق المستثمرين، فإذا تم التعديل يجب أن يتم التعديل بشكل يضمن استمرار تمتع المستثمرين بالحقوق ودون الإضرار بهم.¹

وانطلاقاً من هذا المفهوم يبرز مبدأ الاستقرار التشريعي أو ما يعرف بـ: "مبدأ تجميد التشريع"، كأحد أهم تطبيقات الأمن القانوني في مجال الاستثمار حيث يقتضي التزام الدولة بعدم المساس بالإطار القانوني الذي يحكم الاستثمارات المنجزة حتى في حالة تعديل أو إلغاء القوانين، وذلك ضماناً لاستقرار المراكز القانونية للمستثمرين. وقد

¹ رضوان بوعشرين، عمار لطرش، الضمانات القانونية لجذب الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي-برج بوعريج-، 2023/2024، ص 13.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في عدة نصوص قانونية متعاقبة وآخرها القانون 18/22 حيث أكدت جميعها على عدم تطبيق التعديلات المستقبلية على الاستثمارات القائمة إلا إذا طلب المستثمر الاستفادة منها.¹

ويتجسد الأمن القانوني على مبدئين أساسيين تضمن تحقيقه وتكريسه في الواقع:

- مبدأ سلطان الإرادة: يقصد به السماح للأطراف باختيار القانون الذي يحكم علاقاتهم خاصة في عقود الاستثمار مما يساهم في استقرار المعاملات وعدم المساس بالمراكز القانونية المتفق عليها.²
 - مبدأ عدم رجعية القوانين: الذي يمنع تطبيق القوانين الجديدة على الماضي أي أن القوانين الجديدة لا تطبق على الوقائع السابقة لصدورها، حفاظا على الحقوق المكتسبة واستقرار المعاملات.³
- كما يتحقق الأمن القانوني من خلال عدة شروط أهمها:

- الثبات التشريعي: أي تطبيق القانون الساري وقت إبرام العقد دون التأثير بالتعديلات اللاحقة.
- التوازن الاقتصادي: حيث يلتزم المستثمر بالقوانين الجديدة مقابل تعويضه عن الأعباء الناتجة عنها سواء بمنح امتيازات إضافية أو تعويضات مالية.
- عدم المساس بالعقد: أي التزام الدولة بعدم تعديل العقد بإرادتها المنفردة ضمانا للاستقرار العلاقة التعاقدية.⁴

ومنه يعد الاستقرار القانوني من أهم العوامل التي تؤثر في جذب المستثمر الأجنبي لأنه يمنحه الثقة والأمان ويشجعه على استثمار أمواله في دولة تتميز بوضوح واستقرار قوانينها، وإلى جانب ذلك يلعب عامل الثقة دورا مهما حيث يسعى المستثمر إلى تحقيق الربح في إطار الأمان لذلك فإن استقرار التشريع يعزز جاذبية الدولة للاستثمار في حين أن كثرة التعديلات تؤثر سلبا على مناخ الاستثمار.

- ثانيا: حماية الملكية الخاصة عموما وملكية المشروع الاستثماري خصوصا:

تعد حماية الملكية الخاصة من أهم الضمانات التي يقرها المشرع لما توفره من استقرار قانوني للمالك وحماية من أي اعتداء أو نزاع غير مشروع، وتمتد هذه الحماية إلى ملكية المشروع الاستثماري التي قد تكون في شكل حق

¹ عبد الله بن مصطفى، ضمانات مبدأ حرية الاستثمار على ضوء القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار الجديد، مجلة المعيار، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة -، المجلد 29، العدد 4، 2025، ص 674.

² المادة 2 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 78، لسنة 1975.

³ عبد القادر جلاب، مبدأ عدم رجعية القوانين كآلية لتحقيق الأمن القانوني، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون - تيارت -، المجلد 4، العدد 1، 2018، ص 73.

⁴ رضوان بوعشرين، عمار لطرش، مرجع سابق، ص.ص 14-15.

امتياز أو حق استغلال، وقد تتحول في بعض الأحيان إلى ملكية خاصة لفائدة المستثمر وفقا للشروط القانونية خاصة عند نهاية عقد الامتياز والتنازل عنه.

1- حماية الملكية العقارية الخاصة:

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت التشريعات بتنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته من كل اعتداء. ويعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا إذ يخول لصاحبه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في حدود ما يقرره القانون.

أ- تعريف حق الملكية العقارية: عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بأنها: "التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها"، كما نصت المادة 674 من ق.م على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، والمادة 683 من ق.م التي عرفت العقار وبناءا على ذلك يمكن القول الملكية العقارية هي سلطة قانونية تخول لصاحبها استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه في إطار القوانين المعمول بها.¹

ب- النصوص القانونية المكرسة للملكية العقارية الخاصة: حظيت الملكية العقارية الخاصة بحماية على المستوى الدولي والدستوري والتشريعي، فقط أقر إعلان حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789 في مادته الثانية أن حق الملكية من الحقوق الطبيعية للإنسان. كما كرس الدستور الجزائري حماية الملكية الخاصة حيث نص على ضمانها وعدم المساس بها إلا وفق القانون، مع جواز نزعها للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف. وعلى المستوى التشريعي نصت المادة 677 من ق.م على أنه: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها"، وأكد قانون التوجيه العقاري ذلك في مادته 28.²

وقد إنسجم قانون العقار الاقتصادي 17/23 الجديد والنصوص المرتبطة به، مع هذه النصوص سالفة الذكر من خلال تكريس حماية الملكية الخاصة حيث جعلها جوهر المشروع الاستثماري بأن منح المستثمر الذي يلتزم بدفتر الشروط أن يحصل بعد إكماله لإنجاز المشروع الاستثماري على ملكية العقار الاقتصادي مباشرة، وفقا لشروط محددة سلفا في دفتر الشروط، فضلا على أنه من حق المستثمر الذي

¹ فلة مزود، مليكة خشمون، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة صوت القانون، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-، المجلد 8، العدد 1، 2021، ص 897.

² نفس المرجع، ص.ص 898-899.

لم يستطع إكمال المشروع لأسباب خارج عن نطاقه ويثبت عدم تقصيره، الحصول على التعويض المناسب عن ما أنفقه من أموال في المشروع، وأيضا حقه في التنازل عن المشروع بعد إكماله لصالح الغير بمقابل مالي يسترد من خلاله أمواله المنفقة في المشروع، وهذه الإجراءات وغيرها تنصب في خانة حماية الملكية الخاصة مما يعزز الأمن القانوني للمستثمر وهذا يصب في جوهر تحسين مناخ الاستثمار.¹

2- حماية ملكية المشروع الاستثماري:

أ- مفهوم حماية ملكية المشروع الاستثماري: يقصد بحماية ملكية المشروع الاستثماري عدم جواز تدخل الدولة للمساس بملكية المستثمر إلا وفقا للقانون ولأغراض مشروعة، ويشمل ذلك مختلف صور نزع الملكية التي تقوم بها السلطة العامة والتي يترتب عنها نقل الملكية من القطاع الخاص إلى القطاع العام مقابل تعويض،² وقد جسد المشرع الجزائري ملكية المستثمر لمشروعه من خلال دفتر الشروط ومواد القانون 17/23 والنصوص الملحقة به فضلا عن الضمانات المقررة في قانون الاستثمار 22/18، حيث ملخص هذه الضمانات أنه متى إلتزم المستثمر بتجسيد المشروع وفقا للعقد المبرم وبنود دفتر الشروط ونصوص القانون ذات الصلة حصل في النهاية على ملكية مشروعه بعد تجسيده على أرض الواقع، وله في هذا الاتجاه حق الطعن أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما له حق الطعن في القرارات المؤثرة على مشروعه أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون الخاصة بالاستثمار التي تفصل في ذلك وفق جدول زمني محدد وسريع ضمانا لعدم تعطيل المشروع والمساس بحقوق المستثمر.³

ومن أهم صور نزع الملكية:

- التأميم: وهو إجراء إداري يتمثل في تحويل الملكية الخاصة إلى ملكية عامة ويرد على مجموعة من الحقوق المادية والمعنوية كما حدث في الجزائر سنة 1971.

- نزع الملكية للمنفعة العامة: ويتم بقرار إداري في الحالات المنصوص عليها في القانون ويعني به حرمان الشخص من ملكه العقاري لتحقيق مصلحة عامة مقابل تعويض منصف وهو ما كرسه دستور 2016 في المادة 22 منه.⁴

- المصادرة: وهي إجراء عقابي يتخذ في حالة مخالفة القانون خاصة في الجرائم الاقتصادية أو الجبائية.

¹ المواد من 15 إلى 17 من القانون 17/23، المصدر السابق.

² رضوان بوعشرين، عمار لطرش، نفس المرجع، ص.ص 19-21.

³ المواد من 18 إلى 21 من القانون 17/23، المصدر السابق.

⁴ الدستور الجزائري لسنة 2016، المؤرخ في 6 مارس 2016، ج.ر، العدد 14، الصادر في 7 مارس 2016.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

-الاستيلاء والتسخير: وهما إجراءان مؤقتان تلجأ إليهما الإدارة لتحقيق المصلحة العامة مع تعويض المالك.¹

ب-الأساس القانوني لحماية ملكية المشروع الاستثماري: كرس المشرع الجزائري حماية ملكية المستثمر من خلال عدة نصوص قانونية منها المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-12² والمادة 16 من الأمر 03/01 المعدل والمتمم حيث نص على عدم جواز المساس بالاستثمار إلا في إطار القانون مع ضمان التعويض العادل والمنصف. فقد أكد دستور 2016 على ذلك كما نصت مختلف قوانين الاستثمار على منع المصادرة أو التسخير إلا في الحالات المحددة قانونا. كما أقر القانون الحديث للاستثمار 18/22 مبدأ عدم جواز تسخير الاستثمارات إلا وفقا للتشريع المعمول به مع إلزام الدولة بتعويض المستثمر تعويضا عادلا ومنصفا.³

وبذلك يتضح أن المشرع الجزائري يسعى إلى توفير حماية قانونية فعالة لملكية المشروع الاستثماري مما يعزز ثقة المستثمر ويشجع على جذب الاستثمارات.

3- تحول حق الامتياز إلى ملكية خاصة:

يعد تحول حق الامتياز إلى ملكية خاصة من الآثار القانونية التي قد تترتب عن نهاية عقد الامتياز خاصة في حالة التنازل عنه وفق الشروط التي يحددها القانون. حيث يمكن للمستثمر في بعض الأنظمة القانونية أن يكتسب ملكية خاصة للعقار محل الامتياز بعد موافقة الإدارة واستيفاء الشروط القانونية، مثل احترام دفتر الشروط وسداد الحقوق المستحقة وهو ما يجعل هذا التحول مشروط وليس تلقائيا. يعكس هذا التوجه رغبة المشرع في تحقيق التوازن بين الحفاظ على ملكية الدولة للعقار من جهة وتشجيع الاستثمار من جهة أخرى، من خلال منح المستثمر إمكانية الانتقال من حق مؤقت ومقيد (الامتياز) إلى حق أكثر استقرارا (الملكية الخاصة)، كما يهدف هذا التحول إلى تعزيز الأمن القانوني للمستثمر وضمان استمرارية واستقرار المشاريع الاستثمارية على المدى الطويل.⁴

¹ سهيلة قرطي، حماية ملكية المشروع الاستثماري الأجنبي من المخاطر غير التجارية في القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان،-، المجلد 15، العدد 3، 2023، ص. ص 130-132.

² المرسوم التنفيذي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر، العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

³ رضوان بوعشرين، عمار لطرش، مرجع سابق، ص.ص 19-21.

⁴ صورية بن تناح، عقد الامتياز في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام معمق، المركز الجامعي مغنية، 2017/2018، ص 52.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليتها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

ومما سبق يتبين أن حماية الملكية الخاصة تعد الإطار العام الذي يضمن استقرار الحقوق وتمتد هذه الحماية لتشمل ملكية المشروع الاستثماري باعتبارها أداة لتحقيق التنمية الاقتصادية، كما يشكل تحول حق الامتياز إلى ملكية خاصة في الحالات التي يجيزها القانون آلية لتعزيز هذه الحماية وتدعيم الأمن القانوني للمستثمر.

- ثالثا: قابلية العقار الاقتصادي والمشروع الاستثمار للتنازل والتمليك:

يخضع التنازل عن عقد الامتياز لأحكام القانون 17/23 لاسيما المواد من 17 إلى 23،¹ حيث أقر المشرع إمكانية التنازل عن الامتياز لفائدة الغير غير أن ذلك يبقى مقيدا بضرورة انجاز المشروع الاستثماري فعليا واستيفاء الشروط المحددة قانونا. وبالتالي لا يتم التنازل إلا بعد تحقق الشروط الجوهرية والآجال المحددة كما تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية الموافقة على هذا التنازل، باعتبارها الجهة المختصة قانونا بمنح ومتابعة الامتياز.²

ومن جهة أخرى أقر نفس القانون قابلية عقد الامتياز للتحويل إلى ملكية خاصة، وذلك بعد استيفاء مجموعة من الشروط ومن بينها انجاز المشروع والحصول على شهادة المطابقة... الخ،³ إضافة إلى الحصول على موافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. وباستيفاء هذه الشروط يتحول الامتياز إلى ملكية خاصة لفائدة المستثمر مقابل دفع المقابل المالي المحدد قانونا، مما يجسد انتقالا من منطق الانتفاع المؤقت إلى الملكية المشروطة بالانجاز.⁴

يتميز عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي رغم كونه غير ناقل للملكية، بإمكانية تنازل المستفيد عن حقه في الانتفاع لصالح الغير، وذلك في حدود ووفق الشروط التي يحددها القانون ودفتر الشروط. ويأخذ هذا التنازل في كثير من الأحيان طابع تعويضي مما يجعله قريبا من فكرة التصرف بمقابل مالي،⁵ حيث يقوم المنتفع بنقل حقه أو بعض مزاياه إلى شخص آخر مقابل عوض. غير أن هذا التصرف لا ينصب على العقار في حد ذاته وإنما على حق الانتفاع المترتب عن عقد الامتياز مما يبقى ملكية الرقابة للدولة.⁶ وعليه فإن هذه القابلية تظل مقيدة ولا ترقى إلى سلطة التصرف الكاملة التي يتمتع بها المالك، وإنما تمثل امتدادا محدودا لحق الانتفاع في إطار تحقيق الغاية الاستثمارية للعقار الاقتصادي.

¹ المواد 17 إلى 23 من القانون 17/23، المصدر السابق.

² النوي بن الشيخ، عقد الامتياز بالتراضي كآلية لتنشيط العقار الاقتصادي، مرجع سابق، ص 14.

³ تم الطرق إليها في شروط منح الامتياز الفصل الأول.

⁴ النوي بن الشيخ، عقد الامتياز بالتراضي كآلية لتنشيط العقار الاقتصادي، مرجع سابق، ص 18.

⁵ مريم تومي، النظام القانوني لحق الملكية العقاري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، العدد 11،

جانفي 2019، ص.ص 178-179.

⁶ مغنية لكرنش، مرجع سابق، ص.ص 5-7.

إذا قامت الإدارة بفسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة لدواعي المصلحة العامة دون أن يكون المستثمر قد ارتكب أي إخلال بالتزاماته التعاقدية، فإن من الآثار القانونية المترتبة عن ذلك أحقية هذا الأخير في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة هذا الفسخ. ويشمل هذا التعويض استرجاع بعض النفقات التي أنفقها المستثمر في سبيل تنفيذ التزاماته وإنجاز مشروعه الاستثماري، متى كانت هذه النفقات ثابتة ومشروعة ومرتبطة مباشرة بتنفيذ عقد الامتياز. ويستند هذا الحق إلى مبدأ التوازن المالي للعقد الإداري الذي يقتضي عدم تحميل المتعاقد مع الإدارة تبعات قرار الفسخ متى كان خارجا عن إرادته، وذلك ضمانا لاستقرار المعاملات وحماية للثقة المشروعة للمستثمر. غير أن استرجاع هذه النفقات يظل خاضعا لتقدير القضاء أو لما قد يتضمنه العقد من شروط خاصة تنظم كيفية التعويض وحدوده.¹

لقد أقر المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات المقررة للمستثمر خلال مرحلة تجسيده للمشروع الاستثماري بهدف توفير الحماية القانونية وتعزيز الثقة في البيئة الاستثمارية، حيث تشمل هذه الضمانات مختلف الآليات التي تضمن استقرار المشروع وتمكين المستثمر من ممارسة نشاطه في إطار المشروعية والشفافية، مع إمكانية الطعن في القرارات الإدارية التي قد تمس بحقوقه سواء عن طريق التظلم الإداري أو اللجوء إلى القضاء، مما يضمن رقابة فعالة على أعمال الإدارة ويعزز مبدأ الأمن القانوني.²

الفرع الثاني: الضمانات الإدارية والقضائية

تجسد الضمانات الإدارية إحدى الوسائل التنظيمية التي يعتمدها الإطار القانوني للعقار الاقتصادي بهدف تسهيل العملية الاستثمارية، وتتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

- أولا: تبسيط ورقمنة الإجراءات ورفع البيروقراطية كضمانة للمستثمر:

سعى المشرع الجزائري إلى تحسين مناخ الاستثمار من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية ورقمنتها بهدف تقليل البيروقراطية وتسهيل مسار المستثمر. وفي هذا الإطار تم استحداث منصة رقمية للمستثمر³ بموجب قانون الاستثمار 18/22 لسنة 2022 وتعد هذه المنصة نظام إلكتروني يوفر جميع المعلومات المتعلقة بالاستثمار مثل شروط الاستثمار والعقار الاقتصادي والمزايا والتحفيز، إضافة إلى مختلف الإجراءات المرتبطة به كما تسمح بإنجاز جميع الخطوات عبر الإنترنت دون الحاجة إلى التنقل أو التعامل الورقي. وتتميز هذه المنصة بربطها بمختلف

¹ كريمة جبدل، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة المدية، المجلد 14، العدد 3، 2021، ص.ص 549-551.

² المواد من 6 إلى 15 من القانون 18/22، المصدر السابق.

³ رابط المنصة الرقمية للمستثمر، <https://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar>

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليتها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار مما يساهم في تسريع معالجة الملفات وتوجيه المستثمر ومرافقته منذ تسجيل المشروع إلى غاية استغلاله.¹

تتمثل مهمة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار في ضمان حماية حقوق المستثمرين والفصل في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن الهيئات المكلفة بتطبيق قانون الاستثمار، وعلى رأسها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك تكريسا لمبدأ الشفافية وحماية للمستثمر من التعسف الإداري. وتختص اللجنة كذلك بالنظر في النزاعات المتعلقة برفض منح المزايا أو سحبها، وكذا الطعون المرتبطة بعدم إعداد المقررات والوثائق والتراخيص اللازمة لتجسيد المشاريع الاستثمارية. كما تعد هذه اللجنة آلية إدارية حديثة تهدف إلى تبسيط وتسريع إجراءات تسوية المنازعات الاستثمارية قبل اللجوء إلى القضاء، خاصة في ظل اعتماد الرقمنة والمنصة الرقمية للمستثمر، وهو ما ساهم في تقليص الأجل الإداري وتسهيل متابعة الطعون وإيداع الملفات إلكترونيا، ما يعزز فعالية المعالجة الإدارية ويكرس الشفافية والسرعة في الفصل في النزاعات الاستثمارية، الأمر الذي ينعكس إيجابا على تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز ثقة المستثمرين.²

كما عمل المشرع الجزائري على إشراك عدة هيئات وأجهزة إدارية من أجل تحسين تسيير العقار الاقتصادي وتبسيط إجراءات الاستثمار، وذلك بهدف توفير بيئة ملائمة للمستثمرين وتقليص العراقيل الإدارية. ولهذا تم اعتماد نظام يقوم على الشباك الوحدية والهيئات العمومية المختصة التي تتولى مرافقة المستثمر في مختلف مراحل مشروعه، من دراسة الملف إلى منح العقار ومتابعة إنجاز المشروع. كما تساهم هذه الهيئات في توفير العقار الاقتصادي وتهيئته وضمان استغلاله بطريقة فعالة وشفافة، مع تعزيز التنسيق بين مختلف الإدارات واعتماد الرقمنة في تسيير الملفات والطلبات، مما يساعد على تسريع الإجراءات وتقليص الوقت والجهد وتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.³

ويعتبر التظلم القضائي من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لحماية المستثمر وضمان شفافية منح العقار الاقتصادي، حيث يتيح للمستثمر الطعن أمام القضاء الإداري في القرارات الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سواء تعلق الأمر برفض منحه العقار أو سحبه أو التأخر في دراسة ملفه. ويساهم هذا النظام في تبسيط الإجراءات الإدارية والحد من التعسف والبيروقراطية، من خلال إخضاع الإدارة لرقابة القضاء وإلزامها باحترام القانون والآجال المحددة. كما يرتبط التظلم القضائي بمسار الرقمنة الذي تبنته الدولة إذ ساعدت الرقمنة في تسهيل

¹ رضوان بوعشرين، عمار لطرش، مرجع سابق، ص 65.

² صافية لوط، فضيلة سويلم، مرجع سابق، ص 486-490.

³ مليكة أوباية، آليات الطعن في قرار الحصول على العقار الاقتصادي، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الوطني حول العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار القانون 17/23، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-، يوم 28 ماي 2025، ص 24

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

إيداع الطعون ومتابعة الملفات إلكترونيا وتحسين سرعة الفصل في النزاعات، مما عزز الشفافية وقلص الوقت والجهد على المستثمر وساهم في تحسين مناخ الاستثمار وتشجيع المشاريع الاقتصادية¹.

ويعتبر هذا الإجراء خطوة إيجابية نحو عصنة الإدارة وتحقيق الشفافية على غرار بعض الدول التي تعتمد التسجيل الإلكتروني السريع، ومن شأن ذلك تعزيز ثقة المستثمر وتوفير بيئة استثمارية أكثر كفاءة وجاذبية.

- ثالثا: تقليص الآجال في مختلف مراحل تجسيد المشروع الاستثماري لعقد الامتياز:

من أهم العناصر المؤثرة في فعالية العملية الاستثمارية الوقت، إذ أن طول الإجراءات الإدارية وتعهدها يشكلان أحد أبرز العراقيل التي قد تؤخر تجسيد المشاريع الاستثمارية وتحد من جاذبية مناخ الاستثمار. لذلك اتجه المشرع الجزائري إلى إعادة تنظيم مختلف الإجراءات المرتبطة بمنح العقار الاقتصادي وتسوية المنازعات المتعلقة به، من خلال تقليص آجال دراسة الطلبات وآجال التظلم والطعن، مما يكرس مبدأ السرعة والفعالية في معالجة الملفات الاستثمارية². وفي هذا الإطار تم تحديد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار بثلاثين يوم (30 يوما)، كما ألزمت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالرد على طلبات منح العقار الاقتصادي خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما (15 يوما) من تاريخ انقضاء أجل النشر، الأمر الذي يساهم في تسريع دراسة الملفات وتمكين المستثمر من الحصول على العقار في آجال معقولة³.

كما شمل هذا التوجه إجراءات التظلم والطعن إذ أصبح المستثمر ملزما بممارسة التظلم المسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قبل اللجوء إلى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار تحت طائلة رفض الطعن⁴، وهو ما يسمح بمعالجة بعض النزاعات إداريا قبل انتقالها إلى مرحلة الطعن. إضافة إلى ذلك تم تقليص أجل ممارسة الطعن أمام اللجنة العليا الوطنية إلى خمسة عشر يوما (15 يوما) بدل ستين يوما (60 يوما) كما كان معمولا به سابقا، مع إلزام اللجنة بالفصل في الطعون خلال أجل شهر واحد من تاريخ إخطارها وتبليغ قراراتها

¹ عقبة العجروود، أحمد شعباني، النظام القانوني للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-، 2024/2023، ص26.

² آمال حمادي، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الادارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة البليدة 2- الجزائر-، المجلد 14، العدد 1 جوان، 2025، ص.ص 60-61.

³ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، امتياز العقار الاقتصادي، اطلعت عليه يوم 10 ماي 2026 الساعة 13:40،

الرابط: <https://aapi.dz/ar/sinformer-ar/>

⁴ عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص 180.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

خلال ثمانية أيام (8 أيام)، وهو ما يعكس إرادة المشرع في تسريع تسوية النزاعات الاستثمارية وتقادي تعطيل المشاريع لفترات طويلة.¹

ومن ثم فإن تقليص مختلف الآجال المتعلقة بدراسة طلبات العقار الاقتصادي والتظلمات والطعون من شأنه الحد من العراقيل الإدارية والبيروقراطية، وتوفير قدر أكبر من السرعة والوضوح للمستثمر وذلك حماية لحقوقها وتسهيل إنجاز مشروعه مما يعزز فعالية مناخ الاستثمار.

المطلب الثاني: الضمانات الأخرى المقررة في قانون الاستثمار 18/22

يرتبط الإطار القانوني بعقد الامتياز على العقار الاقتصادي ارتباط وثيق بقانون الاستثمار 18/22 الذي يوفر جملة من الضمانات لفائدة المستثمر بهدف تشجيع الاستثمار وتوفير الحماية اللازمة له، وإلى جانب الضمانات الأساسية أقر المشرع مجموعة من الضمانات الأخرى التي تهدف إلى حماية المستثمر وضمان استقرار وضعه القانوني، ومن جهة أخرى إلى تحسين مناخ الاستثمار وجعله أكثر جاذبية، وعليه سنعالج الضمانات المرتبطة بحقوق المستثمر (الفرع الأول)، ثم نتطرق لضمانات المرتبطة بتحسين مناخ الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات المرتبطة بحقوق المستثمر

يتضمن هذا الفرع مجموعة من الضمانات التي أقرها لفائدة المستثمر بهدف حمايته وضمان استقرار وضعه القانوني، ومن أبرزها نتناوله فيما يلي:

- أولاً: مبدأ حرية الاستثمار:

يرتكز مبدأ حرية الاستثمار على الدستور الجزائري من خلال مبدأ حرية التجارة والصناعة حيث نصت المادة 37 من دستور 1996² في مضمونها على أن حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون دون تمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي. وقد كرس المشرع هذا المبدأ في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار³ حيث نصت المادة 4 على أن الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة مع ضمان استغادتها من الحماية والضمانات القانونية. كما وسع هذا الأمر مجال

¹ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، قسم الطعون، اطلعت عليه يوم 10 ماي 2026 الساعة 14:00، الرابط:

<https://aapi.dz/ar/recours-ar-2/>

² المادة 37 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لسنة 1996.

³ المادة 4 من الأمر 01-03، التي تنص: "تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات

المقننة وحماية البيئة...".

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليتها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

الاستثمار بإلغاء فكرة القطاعات الإستراتيجية التي كانت تقيد بعض الأنشطة مما ساهم في تعزيز حرية الاستثمار وجذب المستثمرين الأجانب. ورغم ذلك فإن حرية الاستثمار ليست مطلقة إذ تخضع لاحترام القوانين المتعلقة بالأنشطة المقننة وحماية البيئة باعتبارها قيودا تنظيمية وليست تقييد للحرية.¹

حيث يعد مبدأ حرية الاستثمار من المبادئ الأساسية التي كرسها قانون الاستثمار، وذلك بكونه يمنح للأشخاص الطبيعيين والمعنويين حرية ممارسة الأنشطة الاستثمارية واختيار المشاريع التي تتناسب مع أهدافهم الاقتصادية، وهذا في إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما. ويهدف هذا المبدأ إلى خلق مناخ استثماري محفز قائم على تشجيع المبادرة الاقتصادية وتوفير الضمانات القانونية اللازمة للمستثمر.² غير أن تجسيد حرية الاستثمار عمليا يبقى مرتبطا بمدى توفر العقار الاقتصادي باعتباره الوسيلة الأساسية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وهو ما يبرز الترابط الوثيق بين قانون الاستثمار وقانون العقار الاقتصادي. فبينما يتولى قانون الاستثمار تحديد الامتيازات والضمانات الممنوحة للمستثمر، يتكفل قانون العقار الاقتصادي بتنظيم كفاءات منح الأوعية العقارية واستغلالها، مما يساهم في تسهيل إنجاز المشاريع وتحقيق الاستقرار القانوني والإداري اللازم لتشجيع الاستثمار والتنمية الاقتصادية.³

- ثانيا: المساواة بين المستثمرين:

يقوم مبدأ المساواة بين المستثمرين على عدم التمييز في المعاملة بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي حيث يخضع الجميع لنفس القواعد القانونية في ممارسة النشاط الاقتصادي والتجاري، بما يضمن تكافؤ الفرص وتحقيق العدالة في المعاملة داخل الدولة المضيفة. ويعتبر هذا المبدأ من أهم مبادئ حماية الاستثمار إذ يهدف إلى معاملة المستثمر الأجنبي معاملة لا تقل عن معاملة المستثمر الوطني وذلك وفق قواعد القانون الدولي للاستثمار، الذي يمنع تفضيل المستثمر الوطني على حساب الأجنبي.⁴

ويتجسد هذا المبدأ في عدة صور أهمها: مبدأ المعاملة الوطنية، مبدأ الدولة الأولى بالرعاية، مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة، ومبدأ المعاملة بالمثل، وهي في مجملها تهدف إلى منع التمييز بين المستثمرين. وقد كرست

¹ ليلي سالم، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة وهران، 2012/2011، ص.ص 78-79.

² محمد لعشاش، مرجع سابق، ص.ص 178-180.

³ وليد بن لعامر، صونيا مقري، تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية -قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات و العقار الاقتصادي-، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة-، المجلد 12،

العدد 2، 2025، ص.ص 636-638.

⁴ ليلي سالم، مرجع سابق، ص 91.

الاتفاقيات الدولية والثنائية التي أبرمتها الجزائر هذا المبدأ خاصة من خلال النص على مبدأ الدولة الأولى بالرعاية ومبدأ المعاملة العادلة والمنصفة، بينما اختلفت هذه الاتفاقيات في إدراج بعض المبادئ الأخرى مثل المعاملة الوطنية والمعاملة بالمثل حيث تبنتها بعض الاتفاقيات دون غيرها.¹

وقد جاء كل من قانون العقار الاقتصادي 17/23 والنصوص المرتبطة به وقانون الاستثمار 18/22 في الجزائر متكاملين من حيث الغاية والأهداف إذ يجمعهما سعي مشترك إلى توفير مناخ استثماري قائم على الشفافية والعدالة وجذب رؤوس الأموال وذلك من خلال وإنشائها لهيئات مشتركة تضمن حقوق المستثمر مثل اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار..² وغيرها من الهيئات بحيث أن الترابط والتكامل بين هذه الهيئات المنشأة بين النصين القانونيين سألني الذكر³ نقلت الكثير من الضمانات المقررة في قانون الاستثمار إلى قانون العقار الاقتصادي وأيضا الهيئات المشتركة المنشأة بموجب هذه النصوص تنقل كل الضمانات المقررة بقانون الاستثمار إلى قانون العقار الاقتصادي وتجعله جزءا من نظام الاستثمار ومناخه حتى وإن خصص له نص قانوني منفصل فهو مرتبط ارتباط وثيق بقانون الاستثمار. ويعد مبدأ المساواة بين المستثمرين أحد أهم الضمانات التي تجسد هذا التكامل حيث يكرس فكرة عدم التمييز بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي، مما يضمن تمتعهما بنفس الحقوق وتحملهما لنفس الالتزامات.⁴

- ثالثا: ضمان الحق في تحويل رؤوس الأموال:

يعد ضمان حرية تحويل رؤوس الأموال من أهم الضمانات المقررة للمستثمر الأجنبي إذ يهدف إلى توفير الأمان والاستقرار له، من خلال تمكينه من تحويل رأس المال والأرباح الناتجة عنه إلى الخارج دون قيود تعسفية. ويشمل هذا المبدأ رأس المال المستثمر والعائدات والمداخل الصافية الناتجة عن التنازل أو التصفية. وقد كرس المشرع الجزائري هذا الضمان في القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار⁵ حيث نصت المادة 8 في مضمونها على

¹ نفس المرجع، ص 92.

² المرسوم التنفيذي 26-152 المؤرخ في 14 أبريل 2026، المعدل للمرسوم التنفيذي 22-297، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026.

³ القانون 17/23 و القانون 18/22، المصدرين السابقين.

⁴ نبيل ونوغي، الضمانات القانونية للاستثمار وفق التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، جامعة سطيف 1، العدد 1، 2019، ص.ص 79-80.

⁵ المادة 8 من قانون الاستثمار 18/22، التي تنص: "تستفيد من ضمان تحويل رؤوس الأموال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في الأسهم في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي، والمحرة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام، ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع..."

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليتها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

حق المستثمر في تحويل رؤوس الأموال والعائدات الناجمة عنها بشرط أن يكون رأس المال ممولا بعملة صعبة قابلة للتحويل سواء في شكل مساهمات نقدية أو حصص عينية.¹ فضلا عن القانون النقدي والمصرفي 09/23² لسنة 2023 الذي تضمن حق المستثمرين في تحويل الأموال من خلال مادته 144.³ كما أحال القانون على التنظيم لتحديد كيفية تطبيق هذه الأحكام من خلال المرسوم التنفيذي 22-299⁴ الذي يضبط إجراءات تحويل الأموال. وأقر المشرع أيضا تسهيلات إضافية تتمثل في إعفاء بعض العمليات من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي خاصة فيما يتعلق بالمساهمات العينية أو عمليات نقل الأنشطة من الخارج، وهو ما يعزز من حرية تحويل الأموال ويشجع الاستثمار الأجنبي.⁵ ويكتسي هذا الضمان أهمية خاصة في إطار عقد الامتياز باعتباره آلية لاستغلال العقار دون نقل ملكيته، حيث يشجع المستثمر على ضخ أموال معتبرة في المشروع دون الخوف من عوائق تحويل الأموال إلى الخارج، وبذلك يساهم هذا المبدأ في دعم جاذبية العقار الاقتصادي وتحقيق هدف الدولة المتمثل في ترقية الاستثمار تطوير الاقتصاد الوطني.

- رابعا: حق اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:

يتضمن حق اللجوء إلى القضاء مجموعة من الآليات تتمثل فيما يلي:

1- ضمان اللجوء إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون:

قبل اللجوء إلى القضاء أوجب المشرع على المستثمر قبل اللجوء إلى القضاء بالطعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار. ويعد هذا الإجراء آلية إدارية فعالة تمكن المستثمر من تسوية النزاع بشكل سريع قبل اللجوء إلى القضاء.⁶

¹ عبد الله بن مصطفى، مرجع سابق، ص 675.

² القانون 09/23 المؤرخ في 21 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج.ر، العدد 43، الصادر في 27 جوان 2023.

³ هجيره تومي، الأطر القانونية للاستثمار في الجزائر في ظل الرقمنة، الطبعة الأولى، بين الأفكار الدار البيضاء، الجزائر، ماي 2024، ص 54.

⁴ المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.

⁵ عبد الله بن مصطفى، مرجع سابق، نفس الصفحة.

⁶ المادة 9 من المرسوم الرئاسي 22-296، المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022. المصدر السابق.

فلقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 18/22 المتعلق بترقية الاستثمار لجنة وطنية عليا للطعون تنشأ لدى رئاسة الجمهورية، وذلك تكريسا لضمانات حماية المستثمر الأجنبي على المستوى الوطني. حيث نصت المادة 11 منه على أنه: "تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون".¹ وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين الذين يرون أنهم تعرضوا للغبن نتيجة تطبيق أحكام قانون الاستثمار، لاسيما في الحالات المتعلقة ب: رفض منح المزايا، سحب الامتيازات، رفض تسليم التراخيص أو الوثائق اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري. تتكون هذه اللجنة من قضاة وخبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، إضافة إلى ممثل عن رئيس الجمهورية.²

2- ضمان اللجوء إلى القضاء الوطني:

كرس المشرع الجزائري مبدأ اختصاص القضاء الوطني في الفصل في منازعات الاستثمار باعتباره القاضي الطبيعي لهذه النزاعات وذلك تكريسا لمبدأ سيادة الدولة وضمانا لعدم إخراج المنازعات ذات الطابع الاستثماري من اختصاص القضاء الداخلي، ويعد هذا ضمانا قانونية مهمة كونه يعزز الثقة في النظام القضائي الوطني ويؤكد خضوع جميع التصرفات المرتبطة بالاستثمار لرقابة الدولة. وقد نصت المادة 12 من القانون 18/22 على أنه: "يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق أحكام هذا القانون بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية للجهات القضائية الجزائرية المختصة ما لم توجد اتفاقيات دولية أو اتفاق خاص يسمح باللجوء إلى التحكيم".³

ومن خلال نص المادة يتضح لنا أن الأصل هو اختصاص القضاء الجزائري في الفصل في منازعات الاستثمار، غير أن المشرع أقر قبل الوصول إلى القضاء آلية إدارية تمهيدية تتمثل في عرض النزاع على اللجنة المختصة بدراسة الطعون، قصد محاولة تسويته بطرق ودية وإدارية. وبعد صدور قرار اللجنة أو في حالة عدم الرضا به يحق للمستثمر ممارسة حقه في الطعن، ثم اللجوء إلى القضاء الوطني المختص لحماية حقوقه. وهو ما يعكس رغبة المشرع في تعزيز اختصاص القضاء الوطني باعتباره الجهة المختصة في حماية الحقوق وحسم النزاعات الناشئة بين المستثمر والدولة. غير أن هذا المبدأ لا يعد مطلقا إذ أقر المشرع استثناء في إمكانية اللجوء إلى وسائل بديلة خاصة التحكيم وذلك في حالات محددة تتمثل في: وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الجزائر، أو وجود اتفاق خاص بين المستثمر والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.⁴

¹ المادة 11 من قانون الاستثمار 18/22، المصدر السابق.

² المرسوم الرئاسي 22-296، المصدر السابق.

³ المادة 12 من القانون 18/22، المصدر السابق.

⁴ جميلة حدادي، سمراء مزوج، ضمانات المستثمر الأجنبي في ظل القانون 18/22، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2025/2024، ص.ص 52-56.

3- التحكيم كضمانة مكملّة:

إلى جانب القضاء الوطني أقرّ المشرع الجزائري التحكيم التجاري الدولي كآلية بديلة لتسوية منازعات الاستثمار، نظرا لما يوفره من مرونة وسرعة وحياد وهي عوامل تشجع المستثمر الأجنبي. ويعرف التحكيم بأنه وسيلة اتفاقية خاصة لفض النزاعات يتم من خلالها عرض النزاع على هيئة تحكيم بدلا من القضاء بناء على اتفاق مسبق بين الأطراف (كما تناولناه سابقا في الفصل الأول).¹

وقد أكد القانون 18/22 هذا التوجه حيث سمح باللجوء إلى التحكيم في حال: وجود اتفاقيات دولية تنص على ذلك، أو وجود شرط أو مشاركة تحكيم بين المستثمر والوكالة. كما نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية التحكيم الدولي في المواد من 1039 إلى 1061، واعتبر التحكيم دوليا متى تعلق النزاع بمصالح اقتصادية لدولتين على الأقل.² وبالتالي فإن التحكيم يشكل استثناء على اختصاص القضاء الوطني وضمانة إضافية لتعزيز ثقة المستثمر الأجنبي في مناخ الاستثمار.

ومما سبق ذكره يتضح أن المشرع الجزائري وفر للمستثمر الأجنبي ضمانات فعالة من خلال الجمع بين آليات الطعن الإداري والقضاء الوطني كأصل عام مع إتاحة اللجوء إلى التحكيم كاستثناء. ويهدف هذا التوازن إلى حماية سيادة الدولة من جهة وتعزيز ثقة المستثمر وتحسين مناخ الاستثمار من جهة أخرى، غير أن فعالية هذه الضمانات تبقى مرهونة بحسن تطبيقها في الواقع.

الفرع الثاني: الضمانات المرتبطة بشفافية مناخ الاستثمار

إلى جانب الضمانات المرتبطة بحقوق المستثمر أولى المشرع الجزائر أهمية خاصة للضمانات ذات الطابع التنظيمي التي تهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار وتسهيل تجسيد المشاريع الاستثمارية. في هذا الصدد لم يقتصر القانون 18/22 على الإصلاحات القانونية حسب بل امتد إلى تكريس آليات حديثة تضمن استقرار البيئة الاستثمارية ومرافقة المستثمر، لاسيما من خلال اعتماد الرقمنة وإنشاء المنصة الرقمية للمستثمر كوسيلة لتوفير المعلومات وتبسيط الإجراءات ومتابعة الاستثمارات.

¹ نبيل ونوغي، مرجع سابق، ص 89.

² المادة 1039 من القانون 09/08، التي تنص: "يعد التحكيم دوليا، بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل"

- أولا: استقرار البيئة الاستثمارية وضمان الشفافية:

يعد استقرار البيئة الاستثمارية من أهم المقومات الأساسية لجذب الاستثمار حيث يؤدي الاستقرار الاقتصادي إلى خلق مناخ ملائم للأعمال، يقلل من المخاطر ويشجع المستثمرين على تبني التزامات طويلة الأجل. وفي هذا الإطار تسعى الجزائر من خلال إصلاحاتها الاقتصادية الأخيرة وسياسة تنويع الاقتصاد إلى تعزيز هذا الاستقرار وترسيخه كركيزة أساسية لدعم الاستثمار.¹

وتعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار آلية مؤسساتية محورية تهدف إلى إعادة تنظيم الإطار الإداري للاستثمار في الجزائر، من خلال توحيد وتبسيط تدخل مختلف الجهات الإدارية المتدخلة في مسار منح العقار الاقتصادي وتسيير المشاريع الاستثمارية. فهي تمثل امتدادا للوكالة الوطنية السابقة لكنها تتميز بتوسيع صلاحياتها وتعزيز دورها كوسيط موحد بين المستثمر والإدارة، من خلال إشرافها على منصة المستثمر، ومعالجة ملفات الاستثمار، وتلقي العرائض والشكاوى، إضافة إلى مراقبة المستثمر في مختلف المراحل.

ويترتب عن هذه الصلاحيات تحقيق قدر أكبر من الوضوح التنظيمي والإداري، إذ أصبحت الوكالة تقوم بدور التنسيق بين الإدارات المعنية بالعقار الاقتصادي بدل تعدد المخاطب الإداري، وهو ما يساهم في تقليص الجهات المتدخلة في عملية منح العقار الاستثماري. كما تشمل مهامها توفير المعلومات وتسيير قاعدة بيانات للعقار الموجه للاستثمار، ومتابعة تنفيذ الالتزامات، وتقديم التسهيلات الإجرائية عبر المنصة الرقمية، إلى جانب الإشراف على منح الامتيازات وتسييرها. ويؤدي هذا التنظيم إلى تقليص الوقت والجهد والتكاليف المرتبطة بالإجراءات الاستثمارية، مما يعزز فعالية المنظومة الاستثمارية ويسهل على المستثمر اللجوء إلى العقار وتجسيد مشروعه في ظروف أكثر مرونة وفعالية.²

ومن جهة أخرى يرتبط استقرار البيئة الاستثمارية ارتباطا وثيقا بمبدأ الشفافية الذي أصبح من المبادئ الجوهرية في المجال الاقتصادي والقانوني، خاصة مع تطور الرقمنة ونشر المعلومات. ويقصد به تمكين المتعاملين

¹ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، دوافع الاستثمار في الجزائر، اطلعت عليه يوم 17 أبريل 2026، الساعة 14:46، الرابط: <https://aapi.dz/ar/raisons-dinvestir-en-algerie-ar/>

² فاطنة ديب، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: أي جديد في القانون رقم 18/22، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المركز الجامعي مغنية-تلمسان، المجلد 10، العدد 1، 2025، ص. 58-66.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

الاقتصاديين من الاطلاع على مختلف الإجراءات والوثائق المتعلقة بممارسة نشاطهم الاستثماري، بما يحد من الغموض والسرية الإدارية ويعزز الثقة في الإدارة.¹

وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة في القانون رقم 18/22، حيث نصت المادة 3 على مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات.² كما نصت المادة 23 من نفس القانون على إنشاء منصة رقمية للمستثمر تسند إدارتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتسمح بتوفير المعلومات الضرورية المتعلقة بفرص الاستثمار، العرض العقاري، والتحفيزات والمزايا، وكذا الإجراءات المرتبطة بالاستثمار.³ وتجسد هذه المنصة الرقمية آلية حديثة لمرافقة المستثمر من خلال تمكينه من إنجاز مختلف الإجراءات إلكترونياً، بداية من تسجيل المشروع إلى مرحلة الاستغلال مما يساهم في تقليص الطابع المادي للإجراءات، والحد من البيروقراطية الإدارية، وتبسيط عملية دراسة الملفات الاستثمارية.⁴

وبذلك يتضح أن استقرار البيئة الاستثمارية ومرافقة المستثمر عبر الوسائل الرقمية يشكلان ضمانتين محوريين لتعزيز فعالية الاستثمار وتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

- ثانياً: توفير المعلومات ومرافقة المستثمر:

سعى المشرع الجزائري من خلال قانون الاستثمار لسنة 2022 إلى إعادة تنظيم الإطار القانوني للاستثمار بهدف توفير بيئة أكثر جاذبية واستقراراً خاصة بالنسبة للاستثمار الأجنبي، وذلك من خلال إدخال إصلاحات عميقة تعتمد على الرقمنة وتحديث الإدارة الاستثمارية.⁵

¹ أحسن بوطابونة، ضمانات الاستثمار في القانون 18/22، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، 2024/2023، ص 13.

² المادة 3 من القانون 18/22، التي تنص: "يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية:

- حرية الاستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، هو حر في

اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات".

³ المادة 23 من القانون 18/22: "تنشأ منصة رقمية للمستثمر" يسند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات صلة...".

⁴ محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 178.

⁵ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، المنصة الرقمية للمستثمر، اطلعت عليه يوم 17 أبريل 2026، الساعة 15:14،

الرابط: <https://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar/>

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

وفي هذا الإطار استحدثت المشرع المنصة الرقمية للمستثمر كآلية حديثة لمواكبة التحول الرقمي في تسيير الاستثمار،¹ فالمنصة الرقمية للمستثمر هي فضاء رقمي أسند تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتعد فضاء معلوماتي يهدف إلى تزويد المستثمر بكافة المعطيات الضرورية قبل وأثناء وبعد إنجاز المشروع الاستثماري، وإتمام الإجراءات الإدارية عن بعد إضافة إلى مرافقة المشروع الاستثماري ومتابعته في مختلف مراحله.² كما تتيح هذه المنصة وفقا للمادة 23 من القانون 18/22 توفير معلومات متعددة تشمل فرص الاستثمار في الجزائر، العرض العقاري، والتحفيزات والمزايا الجبائية، إضافة إلى مختلف الإجراءات الإدارية ذات الصلة بالاستثمار.³ كذلك تتميز هذه المنصة بكونها نظام معلوماتي متصل بالهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية، مما يسمح بإزالة الطابع المادي عن الإجراءات والانتقال إلى المعالجة الإلكترونية عبر الإنترنت، وهو ما يساهم في تبسيط المسار الاستثماري وتقليص التدخلات الإدارية التقليدية. وتعد المنصة الرقمية أيضا أداة أساسية في مرافقة المستثمر ومتابعة مشروعه، حيث تتيح له التوجيه منذ مرحلة التسجيل إلى غاية مرحلة الاستغلال مما يعزز الشفافية ويحد من التعقيدات الإدارية إضافة إلى القضاء على البيروقراطية وتسريع معالجة الملفات الاستثمارية.⁴ وبذلك يتضح أن تبني الدولة الجزائرية لهذا النظام الرقمي يعكس توجهها استراتيجيا نحو تطوير آليات تسيير الاستثمار، وتحقيق استقرار أكثر للبيئة الاستثمارية من خلال الجمع بين الرقمنة والمرافقة الفعلية للمستثمر.

¹ تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 153/26: "المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية بتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها...".

² المادة 40 من المرسوم التنفيذي 153/26، التي تنص: "تهدف المنصة الرقمية إلى ما يأتي:

- التكفل بعملية إنشاء المؤسسات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها،
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية،
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين،
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراساتها من قبل المصالح المعنية،
- تمكين المستثمرين من متابعة تقدم ملفاتهم عن بعد،
- تحسين الخدمة العمومية من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة،
- تحسين الأداء الداخلي للمرافق العمومية وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل للمستثمرين،
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار،
- ضمان التبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية،
- ضمان عمليات تسجيل طلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية".

³ فهيمة بلول، المنصة الرقمية للمستثمر، فضاء معلوماتي فعال لمرافقة المستثمر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، المجلد 9، العدد 2، 2025، ص 596.

⁴ نفس المرجع، ص.ص 598-601.

المبحث الثاني: فعالية الإطار القانوني والتحديات التي تواجهه وآفاق تطويره

رغم الجهود الكبيرة التي بذلها المشرع الجزائري لتنظيم العقار الاقتصادي من خلال سن مجموعة من القوانين والآليات التي تهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار وجذب المستثمرين، إلا أن فعالية هذا الإطار القانوني لا تقاس فقط بوجود النصوص والتشريعات بل مرتبطة بمدى تطبيقها الفعلي على أرض الواقع ومدى قدرتها على تحقيق الأهداف المسطرة، فالتنظيم القانوني مهما بلغ من الدقة والإحكام يبقى محدود الأثر إذا لم يدعمه بآليات تنفيذ فعالة وإدارة كفؤة تضمن تجسيده عمليا.

حيث أفرز التطبيق العملي لجملة من النصوص القانونية بالعقار الاقتصادي العديد من الإشكالات والتحديات التي قد تعيق تحقيق الفعالية المرجوة، سواء تعلق الأمر بتعقيد الإجراءات الإدارية أو بطء تنفيذ المشاريع الاستثمارية أو تعدد المتدخلين وتداخل الصلاحيات، إضافة إلى بعض النقائص التي قد تشوب المنظومة القانونية في حد ذاتها هو ما ينعكس بشكل مباشر على مناخ الاستثمار ويؤثر على ثقة المستثمرين وخاصة الأجانب منهم.

يقضي تناول فعالية الإطار القانوني للعقار الاقتصادي الوقوف على مدى تجسيده في الواقع العملي من خلال تحليل مختلف الإشكالات التي تعترض تسييره وتقييمه (المطلب الأول)، ثم نقوم ببيان آفاق الإصلاح وآليات تطويره ومتطلباته (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإشكالات العملية التي تواجه تسيير العقار الاقتصادي وتقييمه

رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار الاقتصادي في دعم وتشجيع الاستثمار إلا أن تسييره على أرض الواقع يواجه العديد من الإشكالات العملية التي تعيق تحقيق الأهداف المرجوة منه. فالتجربة التطبيقية أظهرت وجود صعوبات متعددة سواء تعلق الأمر بآليات التسيير الإداري أو بعمليات تقسيم وتهيئة الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، الأمر الذي ينعكس سلبا على فعالية الإطار القانوني ويؤثر على جاذبية المناخ الاستثماري. وعليه يقتضي الأمر دراسة هذه الإشكالات من خلال التمييز بين تلك المرتبطة بتسيير العقار الاقتصادي من جهة وتلك المتعلقة بتقسيمه وتهيئته من جهة أخرى.

الفرع الأول: الإشكالات الإدارية والقانونية في تسيير العقار الاقتصادي

في سياق تسيير العقار الاقتصادي جملة من الإشكالات الإدارية والقانونية التي تعترض وتشكل عائق أمام فعالية استغلاله رغم مختلف الإصلاحات المتخذة، وتتجسد هذه الإشكالات فيما يلي:

- أولا: تعدد الهيئات المتدخلة رغم تقليصها وتوحيد الصلاحيات:

تتمثل إحدى أبرز الإشكالات الإدارية في تسيير العقار الاقتصادي في تعدد الهيئات المتدخلة رغم محاولات تقليصها وتوحيد صلاحياتها، حيث ما يزال تداخل الاختصاص قائما بين عدة إدارات وقطاعات على غرار أملاك الدولة، قطاعات الاستثمار، الصناعة، الفلاحة، السياحة، والتهيئة العمرانية والجماعات المحلية، وهو ما يخلق حالة من عدم الانسجام المؤسسي ويؤدي إلى غياب التنسيق الفعلي بينها. ويترتب عن هذا الوضع جعل المستثمر خاصة الأجنبي في حيرة من تحديد الجهة المختصة بمنح العقار ومتابعة ملفه، الأمر الذي يثقل مسار الاستثمار ويعرقل تجسيده على أرض الواقع.¹

كما يفرض هذا التعدد إلى اضطراب المستثمر للتعامل مع أكثر من إدارة غالبا تطلب نفس الوثائق والإجراءات، الأمر الذي يعكس ضعف فعالية آليات التنظيم المعتمدة. ورغم توجيه السلطات العمومية نحو تبسيط هذه الإجراءات من خلال استحداث نظام الشباك الوحيد اللامركزي إلا أن هذا الأخير لم يحقق الفعالية المرجوة، نظرا لما يشوبه من نقائص لاسيما محدودية الصلاحيات الممنوحة لممثليه وغياب سلطة اتخاذ القرار لديهم، فضلا عن محدودية انتشاره عبر مختلف الولايات.² وبالتالي فإن استمرار تعدد المتدخلين واختلال التنسيق بينهم يؤدي إلى إضعاف فعالية تسيير العقار الاقتصادي ويؤثر سلبا على جاذبية مناخ الاستثمار ويحد من ثقة المستثمرين.

- ثانيا: البيروقراطية والبطء الإداري رغم تبسيط الإجراءات ورقمنتها وتوحيدها:

تتمثل الإشكالية الثانية في استمرار البيروقراطية والبطء الإداري رغم الجهود المبذولة لتبسيط الإجراءات ورقمنتها، حيث يواجه المستثمرون تعقيدا في الإجراءات الإدارية وطولا ملحوظا في آجال معالجة طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي، قد تتجاوز في بعض الأحيان مدة إنجاز المشروع الاستثماري نفسه، مما يدفع في حالات عديدة إلى عزوف المستثمرين عن تجسيد مشاريعهم. كما تتسم المنظومة الإدارية بكثرة الإجراءات وتعددتها، إضافة إلى استمرار الروتين الإداري وتشابك مسارات المعالجة بين مختلف المصالح وهو ما يطيل زمن اتخاذ القرار ويؤثر على فعالية التسيير.³

ويزداد هذا الوضع مع ضعف الشفافية وغياب وضوح الرؤية في التعامل مع الملفات الاستثمارية، إلى جانب عدم استقرار السياسة الاستثمارية وتذبذب أولويات الدولة بين القطاعات، حيث تتغير التوجهات من قطاع إلى آخر دون

¹ محمد لمين مجرالي، إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحيى فارس -المدية-، المجلد 12، العدد 1، 2018، ص 465.

² نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ نفس المرجع، ص 466.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

إستراتيجية ثابتة وواضحة، الأمر الذي يضعف الثقة في مناخ الاستثمار ويؤثر سلبا على جاذبية العقار الاقتصادي.¹ ونتيجة لذلك فإن هذه العوامل مجتمعة تؤدي إلى تقليص جاذبية العقار الاقتصادي وتحد من قدرته على استقطاب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها رغم ما تبدله الدولة من محاولات للإصلاح والتحديث.

- ثالثا: ضعف فعالية الرقمنة الإدارية:

رغم اتجاه الدولة نحو اعتماد الرقمنة الإدارية كآلية لتحديث تسيير العقار الاقتصادي وتبسيط الإجراءات المرتبطة بالاستثمار، إلا أن فعاليتها ما تزال محدودة على أرض الواقع. فمن الناحية الإيجابية ساهمت الرقمنة في تسهيل الإجراءات الإدارية وتحسين سرعة معالجة الملفات، إضافة إلى تعزيز الاتصال بين مختلف الإدارات وتقليص الاعتماد على الوثائق الورقية، الأمر الذي يساعد على تحسين جودة الخدمات وتوفير الوقت والجهد بالنسبة للمستثمر والإدارة على حد سواء.² كما تسمح الرقمنة بتدعيم الشفافية وتسهيل حفظ البيانات وتبادل المعلومات، فضلا عن دعم عمليات الرقابة ومتابعة سير الملفات الاستثمارية.³

غير أن هذه المزايا تقابلها عدة صعوبات تحد من فعالية الرقمنة في مجال العقار الاقتصادي، من أبرزها ضعف التكامل بين الأنظمة الرقمية للإدارات المختلفة، واستمرار الاعتماد الجزئي على الإجراءات التقليدية، إلى جانب نقص التأهيل التقني لبعض الموظفين، وغياب البنية التحتية الرقمية الكافية في بعض الإدارات. كما تطرح الرقمنة إشكالات متعلقة بأمن المعلومات وحماية البيانات من الاختراق أو التسريب، إضافة إلى احتمال تعطل الأنظمة الإلكترونية وما يترتب عنه من تعطيل لسير المعاملات الإدارية. لذلك فإن نجاح الرقمنة في مجال تسيير العقار الاقتصادي يقتضي توفير تكوين مستمر للموظفين، وتعزيز الأمن السيبراني وتطوير البنية الرقمية بما يضمن تحقيق النجاعة والسرعة المطلوبة في معالجة الملفات الاستثمارية.⁴

- رابعا: غياب الاستقرار التشريعي والتنظيمي المؤطر للعقار الاقتصادي:

يعد عدم الاستقرار التشريعي والتنظيمي من أبرز الإشكالات التي تؤثر سلبا على فعالية تسيير العقار الاقتصادي ومناخ الاستثمار، إذ شهدت المنظومة القانونية المنظمة للاستثمار والعقار الاقتصادي في الجزائر

¹ نفس المرجع، نفس الصفحة

² المادة 40 من المرسوم 153-26، السالف الذكر.

³ منال رجواني، تأثير الرقمنة على الأداء الوظيفي دراسة ميدانية على عينة من عمال الوكالة المحلية للصندوق الوطني للتقاعد (CNR) بولاية تيزي وزو، مذكرة ماستر، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، تخصص تنظيم وعمل، جامعة مولود معمري -

تيزي وزو، 2025/2024، ص.ص 54-55.

⁴ منال رجواني، نفس المرجع، ص.ص 55-56.

تعديلات متكررة وإلغاء مستمرا للنصوص القانونية والتنظيمية، الأمر الذي أدى إلى حالة من التذبذب وعدم وضوح الرؤية بالنسبة للمستثمرين خاصة الأجانب منهم. فقد عمد المشرع إلى مراجعة قوانين الاستثمار عدة مرات من خلال إصدار نصوص جديدة وتعديل أخرى، لاسيما عبر قوانين المالية المتعاقبة وهو ما انعكس سلبا على مبدأ الأمن القانوني والاستقرار التشريعي اللازمين لجذب الاستثمار. كما تجسد هذا الاضطراب بصورة واضحة في مجال العقار الصناعي، من خلال التغيير المتكرر للآليات القانونية المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار، سواء من حيث مدة الامتياز أو شروط الاستفادة منه أو الجهات المكلفة بتسييره. ويؤدي هذا التغير المستمر في القواعد القانونية إلى جانب تعقد الإجراءات الإدارية والبيروقراطية إلى خلق حالة من عدم الثقة لدى المستثمر، الذي يبحث أساسا عن بيئة قانونية مستقرة وواضحة تضمن استمرارية مشروعه وتحمي حقوقه على المدى الطويل.¹

الفرع الثاني: الإشكالات التقنية والميدانية المرتبطة بتهيئة العقار الاقتصادي

تعد الإشكالات التقنية والميدانية المرتبطة بتهيئة العقار الاقتصادي من أبرز التحديات التي تواجه فعالية استغلاله رغم الجهود المبذولة من الدولة في هذا المجال.

- أولا: ضعف تهيئة المناطق الصناعية رغم الجهود المبذولة من الدولة:

كشفت التجربة في الجزائر من خلال مختلف قوانين الاستثمار، أن العقار الصناعي رغم الجهود المبذولة من الدولة لا يزال يشكل عائقا أمام الاستثمار، خاصة فيما يتعلق بتهيئة المناطق الصناعية وتجهيزها بما يسمح باستقبال المشاريع الاستثمارية في ظروف ملائمة. وتتوفر الجزائر على أكثر من 72 منطقة صناعية بمساحة تقدر بـ: 14800 هكتار، إضافة إلى 449 منطقة نشاطات بمساحة 7600 هكتار، غير أن أغلبها يعاني من ضعف واضح في التهيئة. ويظهر ذلك أساسا في غياب المنشآت القاعدية الضرورية مثل الكهرباء والغاز والماء والطرق ووسائل الاتصال، مما يؤدي إلى عزوف المستثمرين عن استغلالها.²

كما تعرف هذه المناطق تأخرا في عمليات التهيئة والربط بالشبكات بسبب تعدد المتدخلين وغياب التنسيق، إضافة إلى صعوبات مالية وتنظيمية تعاني منها الجهات المسيرة، إلى جانب طول الإجراءات الإدارية وهو ما

¹ فوزية هوشات، عدم الاستقرار التشريعي وتحقيق مقاربة الأمن القانوني في مجال الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -، المجلد 4، العدد 3، ديسمبر 2023، ص. 726-728.

² بسمة بوشطولة، الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 - الجزائر -، المجلد 7، العدد 2، 2020، ص. 1311.

ينعكس سلبا على جاهزية هذه المناطق للاستثمار. ومنه فإن ضعف تهيئة المناطق الصناعية في الجزائر يرتبط بعوامل تقنية وتنظيمية وإدارية تحد من فعاليتها في استقطاب الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.¹

- ثانيا: غياب التهيئة الدقيقة وتحديد تجزئات العقار الاقتصادي:

يتجلى هذا الإشكال في عدم ضبط وتحديد تجزئات العقار الاقتصادي بصفة دقيقة وواضحة، مما أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية تقتقر لأدنى قواعد التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى التعدي في بعض الحالات على الملكيات المجاورة، وهو ما نتج عنه نشوء العديد من النزاعات القضائية أمام الجهات المختصة. كما يلاحظ ضعف في عملية ضبط وتحيين المعطيات العقارية نتيجة افتقار السلطات المحلية في بعض الأحيان إلى هيئات مسح الأراضي على مستوى الولاية، الأمر الذي يجعل بعض العقارات غير محددة الملكية بشكل دقيق ويتم في حالات معينة منحها دون سندات ملكية واضحة، مما يؤدي لاحقا إلى بروز نزاعات عند ظهور المالكين الحقيقيين. ويضاف إلى ذلك غياب منظومة معلوماتية وطنية دقيقة حول العقار الاقتصادي وأسعاره ومدى توفره، وهو ما ساهم في خلق نوع من الفوضى وعدم الشفافية في تسيير واستغلال العقار الاستثماري.²

- ثالثا: ضعف المنظومة المعلوماتية وغياب الشفافية:

تقتقر السلطات المحلية والمركزية إلى منظومة معلوماتية وطنية دقيقة تتعلق بجرد العقار الاقتصادي وأسعار السوق ومدى توفر الأوعية العقارية القابلة للاستثمار، وهو ما أدى إلى انتشار الفوضى والعشوائية في منح واستغلال العقار الاستثماري. كما أن غياب قاعدة بيانات واضحة ومحينة يضعف من شفافية تسيير العقار الاقتصادي ويحد من قدرة المستثمر على الحصول على معلومات دقيقة حول الوضعية القانونية والتقنية للعقار. وذلك ينعكس سلبا على مناخ الاستثمار خاصة بالنسبة للمستثمر الأجنبي الذي يبحث عن بيئة استثمارية مستقرة وواضحة تستند إلى أسس قانونية وتقنية دقيقة تضمن حماية مشروعه واستقراره.³

- رابعا: العراقيل الإدارية المرتبطة بالتهيئة والاستغلال العقاري:

تتمثل العراقيل الإدارية المرتبطة بالتهيئة والاستغلال العقاري في تعدد الإجراءات وتعدد التنظيمات القانونية المتعلقة بإعداد أدوات التهيئة والتعمير ومنح الرخص والشهادات الإدارية، حيث يتطلب إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي استشارة العديد من الهيئات والمصالح الإدارية والتقنية على المستويين

¹ بسمة بويشطولة، نفس المرجع، ص 1312.

² محمد لمين مجرالي، مرجع السابق، ص 467.

³ نفس المرجع، نفس الصفحة.

المحلي والولائي، مما يؤدي إلى بطء معالجة الملفات وتأخر المصادقة على المشاريع الاستثمارية.¹ كما أن تعدد المتدخلين وتداخل الصلاحيات وضعف التنسيق بين مختلف الإدارات، كالتعمير وأملاك الدولة والبيئة والفلاحة، ينعكس سلبا على فعالية تسيير العقار الاقتصادي. وتزداد هذه الصعوبات مع كثرة الوثائق والإجراءات المتعلقة بالحصول على رخص البناء والتجزئة وشهادات المطابقة، إضافة إلى طول آجال دراسة الملفات والتحقق فيها، الأمر الذي يساهم في تعطيل تجسيد المشاريع الاستثمارية ويحد من جاذبية المناطق الاستثمارية.²

المطلب الثاني: آفاق الإصلاح وآليات التطوير ومتطلباته

في ظل التحديات التي تعترض تسيير العقار الاقتصادي أصبح من الضروري تبني إصلاحات شاملة تهدف إلى تعزيز فعالية الإطار القانوني وتحسين أدائه بما يتماشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية، فنجاح السياسة العقارية لا يقتصر على وضع النصوص القانونية بل يتطلب تفعيل آليات حديثة وفعالة قادرة على مواكبة التحولات الاقتصادية وتلبية احتياجات المستثمرين.

وفي هذا السياق تسعى الدولة إلى تبني مجموعة من التدابير والإصلاحات التي من شأنها تطوير تسيير العقار الاقتصادي، من خلال توحيد الهيئات المتدخلة وتعزيز الرقمنة وتوجيه الاستثمار نحو المناطق ذات الأولوية، فضلا عن الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة. وعليه سيتم التطرق إلى أهم آليات تطوير تسيير العقار الاقتصادي (الفرع الأول)، ثم بيان متطلبات تفعيل هذه الإصلاحات وتعزيز نجاعتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آليات تطوير وتحديث تسيير العقار الاقتصادي

تقوم عملية تطوير وتحديث تسيير العقار الاقتصادي على جملة من الآليات الجوهرية التي تهدف إلى تحسين فعالية استغلاله وتعزيز جاذبيته الاستثمار ويمكن إبرازها فيما يلي:

- أولا: المزيد من جهود توحيد الهيئات المشرفة على العقار الاقتصادي والاستثمار:

تسعى الدولة الجزائرية إلى تحسين مناخ الاستثمار من خلال توحيد وتنسيق جهود الهيئات المشرفة على العقار والاستثمار، وذلك بهدف تجاوز التشتت الإداري الذي كان يميز تسيير هذا المجال.³ فإن تعدد المتدخلين

¹ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-، 2013/2014، ص. ص 12-25.

² تقرير: تغيرات عميقة تمس قطاع العقار، صادر عن جريدة البديل، (د.ت.ن)، تم الاطلاع عليه في 9 ماي 2026، الساعة 16:12، الرابط: <https://elbadilabc-ar.dz/?p=81357>

³ أمينة كوسام، آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين -سطيف-، المجلد 8، العدد 2، 2023، ص 132.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

مثل مصالح أملاك الدولة، والمحافظات العقارية، ومصالح المسح العقاري، وهيئات الاستثمار، يؤدي إلى تعقيد الإجراءات وإطالة آجال معالجة الملفات.¹

وفي هذا الإطار برز توجه نحو اعتماد آليات تنظيمية حديثة تقوم على التنسيق والتكامل بين مختلف الهيئات، من خلال تبادل المعلومات وربطها عبر أنظمة رقمية مشتركة مما يسمح بتوحيد قواعد البيانات وتسهيل الوصول إلى المعلومة العقارية بشكل دقيق وفوري.² كما تم العمل على إنشاء أجهزة وهيئات مركزية تهدف إلى مرافقة المستثمر وتبسيط مسار الاستثمار، وذلك من خلال اعتماد نظام "الشباك الموحد" الذي يجمع مختلف المتدخلين في إطار واحد مما يتيح دراسة ملفات الاستثمار بشكل متكامل ويقلل من التنقل بين الإدارات.³

وكذلك تساهم هذه الجهود في تحسين فعالية تسيير العقار من خلال تسريع الإجراءات، وتقليل التداخل بين الصلاحيات، وتعزيز الشفافية في منح العقار، مما يحقق توزيعاً أكثر عدالة وفعالية. وفي الأخير يساهم توحيد الهيئات المشرفة على العقار والاستثمار في تحقيق تنسيق إداري فعال يحد من التداخل في الاختصاصات ويعزز الانسجام بين مختلف المتدخلين، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على تبسيط الإجراءات وتسريع وتيرة معالجة الملفات. كما يدعم الشفافية ويساهم في تحسين مناخ الاستثمار وجذب رؤوس الأموال.⁴

- ثانياً: إكمال رقمنة مسار منح العقار:

يقصد برقمنة مسار منح العقار بتحويل مختلف مراحل منح العقار من أسلوب إداري تقليدي يعتمد على الملفات الورقية والإجراءات اليدوية إلى نظام رقمي يعتمد على المعالجة الإلكترونية للبيانات، ويشمل هذا المسار جميع مراحل منح العقار بدءاً من استقبال ودراسة طلبات الاستفادة، مروراً بمعالجتها من طرف المصالح المختصة، وصولاً إلى اتخاذ القرار النهائي المتعلق بالمنح وتوثيقه إلكترونياً.⁵

تساهم هذه الرقمنة في تحسين فعالية الإدارة العقارية من خلال تبسيط الإجراءات وتقليص آجال معالجة الملفات، مما يسمح بتسريع عملية اتخاذ القرار وتقليل التعقيدات الإدارية المرتبطة بالنظام التقليدي. كما يتيح هذا

¹ محمد لمين مجرالي، مرجع سابق، ص 465.

² أميرة جدواني، بديعة لادي، رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر -آفاق وتحديات-، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله -تيازة، المجلد 17، العدد 2، 2025، ص127.

³ القانون 18/22، المصدر السابق.

⁴ حليم عمروش، ليندة بوشقورة، الرقمنة كآلية لتجسيد شفافية وكفاءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقاً للقانون 18/22، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة محمد الشريف مساعديّة -سوق أهراس-، المجلد 17، العدد 2، 2025، ص.ص 4-6.

⁵ منى معكوف، رقمنة القطاع العقاري بين الدوافع وتفعيل الإدارة الرقمية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة محمد الصديق بن يحيى -جيجل-، المجلد 13، العدد 1، 2026، ص.ص 819-820.

الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر

التحول الرقمي إمكانية تتبع مسار الطلب في جميع مراحله، مما يعزز الشفافية ويحد من التلاعب أو الازدواجية في دراسة الملفات ويضمن عدالة أكبر في توزيع العقار.¹

ومن جهة أخرى يعتمد هذا المسار الرقمي على ربط مختلف الإدارات المعنية بتسيير العقار، مثل مصالح أملاك الدولة، والمسح العقاري، والمحافظات العقارية، مما يسمح بتبادل المعلومات بشكل فوري ودقيق ويساهم في تحسين التنسيق بين هذه الجهات.² كما يرتبط رقمنة مسار منح العقار بالمنصات الرقمية الموجهة لترقية الاستثمار، حيث أصبح بالإمكان في بعض الحالات تقديم الطلبات ومتابعتها ودفع المستحقات إلكترونياً مما يقلل من التدخل البشري ويعزز الشفافية.³ وفي الأخير تعد رقمنة مسار منح العقار آلية حديثة تهدف إلى تحديث الإدارة العقارية، وتحسين جودة الخدمات وتعزيز الفعالية والشفافية في تسيير العقار.

- ثالثاً: تحفيز الاستثمار في المناطق الداخلية:

تسعى الدولة الجزائرية إلى تشجيع الاستثمار في المناطق الداخلية بهدف تحقيق التوازن التنموي بين مختلف مناطق الوطن وتقليص الفوارق الاقتصادية بينها، من خلال توجيه الاهتمام إلى المناطق الأقل استفادة من المشاريع الاستثمارية. ولتحقيق ذلك تم اعتماد مجموعة من التحفيزات من بينها تسهيلات في الحصول على العقار، وتبسيط الإجراءات الإدارية، إضافة إلى منح امتيازات جبائية من شأنها تقليل تكاليف الاستثمار وتحفيز المتعاملين الاقتصاديين على التوجه نحو هذه المناطق.⁴

كما تعمل الدولة على تحسين البنية التحتية في هذه المناطق مما يساهم في جذب المستثمرين وتوفير الظروف الملائمة لإنجاز المشاريع، من خلال تطوير شبكات النقل، توفير الخدمات الأساسية كالكهرباء والاتصالات. ومن جهة أخرى تساهم رقمنة تسيير العقار في تسهيل حصول المستثمرين على المعلومات والعقار، وتقليص آجال دراسة الملفات، مما يعزز من فعالية الاستثمار في هذه المناطق.⁵ وفي الأخير فإن تحفيز الاستثمار في المناطق الداخلية يعد وسيلة أساسية لتحقيق تنمية متوازنة ومستدامة.

¹ نفس المرجع، ص 821.

² الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

³ منى معكوف، مرجع سابق، ص.ص 829-832.

⁴ المواد 24-33 من القانون 18/22، المصدر السابق.

⁵ محسن ثامر، صلاح الدين سويبي، البنية التحتية الرقمية ودورها في تعزيز الاقتصاد الرقمي، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الوطني حول الاقتصاد الرقمي وأثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر -تحديات وأفاق-، مخبر جامعة الوادي، 27 نوفمبر 2024، ص.ص 1-2.

الفرع الثاني: متطلبات تفعيل الإصلاح وآفاقه المستقبلية

يعد نجاح أي إصلاح في مجال تسيير العقار مرتبطا بتوفير مجموعة من المتطلبات الأساسية التي تضمن فعاليته واستمراريته، إلى جانب استعراض آفاقه المستقبلية في ظل التحولات الاقتصادية والرقمية.

- أولا: الاستلهام من التجارب الدولية:

يقتضي نجاح عملية إصلاح وتحديث تسيير العقار توفر مجموعة من المتطلبات الأساسية التي تضمن فعاليته واستمراريته، سواء على المستوى القانوني أو الإداري أو التقني مما يسمح بالانتقال نحو منظومة عقارية أكثر فعالية وشفافية. وفي هذا الإطار يعد تعزيز الإطار القانوني والتنظيمي من أهم هذه المتطلبات من خلال مراجعة وتحسين النصوص التشريعية المنظمة للعقار مما يتماشى مع التحولات الاقتصادية والرقمية، ويضمن وضوح الإجراءات وتوحيدها لتفادي التعقيد الإداري.¹

كما يشكل تعميم الرقمنة في مختلف مراحل التسيير العقاري ركيزة أساسية في هذا الإصلاح حيث يساهم اعتماد الأنظمة المعلوماتية وقواعد البيانات الموحدة في تسهيل معالجة الملفات، وتقليص الأجل، وتحسين شفافية العمليات العقارية، إلى جانب الحد من التدخلات البشرية التي قد تؤدي إلى البيروقراطية أو الأخطاء الإدارية.² ومن جهة أخرى يتطلب نجاح هذا الإصلاح تحسين التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في المجال العقاري، من خلال ربط قواعد البيانات وتوحيد الجهود بين مصالح أملاك الدولة، والمحافظات العقارية، وهيئات الاستثمار، مما يسمح بتبادل المعلومات بشكل آني ودقيق ويقلل من التداخل في الاختصاصات. كما يبرز تأهيل وتكوين الموارد البشرية كعنصر أساسي في إنجاح هذا التحول من خلال إعداد كفاءات قادرة على التعامل مع الأدوات الرقمية الحديثة وتسيير المنظومات المعلوماتية بكفاءة وفعالية.³

وفي إطار الاستلهام من التجارب الدولية، يمكن الإشارة إلى تجربة تونس التي اعتمدت على توظيف العقار العمومي كأداة لتحفيز الاستثمار خاصة في المناطق الداخلية، من خلال تبسيط إجراءات تمكين المستثمرين من

¹ حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون 17/23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة جيجل، المجلد 11، العدد 2، 2024، ص.ص 574-576.

² منى معكوف، مرجع سابق، ص 817.

³ خاليدة حميداني، عمر زهواني، تنمية الموارد البشرية في عصر التحول الرقمي -بين الخطط الإستراتيجية والتحديات الوظيفية-، مجلة الجامع في الدراسات النفسية والعلوم التربوية، جامعة لونيبي علي-البليدة-، المجلد 9، العدد 2، 2024، ص.ص 348-349.

العقار ووضع آليات قانونية وتنظيمية مرنة تسمح بتوجيهه نحو المشاريع الاقتصادية. ويبرز هذا النموذج أهمية اعتماد سياسات عقارية قائمة على الفعالية والمرونة، مما يساهم في دعم التنمية الجهوية وتحسين مناخ الاستثمار.¹ أما على المستوى المستقبلي فإن آفاق إصلاح تسيير العقار تتجه نحو تعميم الإدارة الرقمية الشاملة وإدماج التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي وتحليل البيانات في تسيير المعطيات العقارية، إلى جانب إنشاء منظومة رقمية موحدة على المستوى الوطني مما يضمن فعالية أكبر في التسيير ويعزز من جاذبية الاستثمار واستدامته.²

- ثانيا: تطوير البنية التحتية للمناطق الاستثمارية:

إن تطوير البنية التحتية داخل المناطق الاستثمارية يعد من أهم متطلبات تعزيز جاذبية العقار الاقتصادي، إذ تشمل هذه البنية مختلف الاستثمارات والخدمات المرتبطة بالنقل والطاقة والمياه والاتصالات إضافة إلى البنية التحتية الاجتماعية كالتعليم والصحة. فوجود هذه العناصر داخل المناطق الاستثمارية يساهم بشكل مباشر في تهيئة مناخ ملائم لاحتضان المشاريع الاستثمارية، من خلال تحسين ظروف الإنتاج وتسهيل حركة السلع والخدمات، مما ينعكس بصورة ايجابية على جاذبية العقار الاقتصادي.³

وقد أثبتت الدراسات الاقتصادية أن الاستثمار في البنية التحتية يؤدي إلى تسريع النمو الاقتصادي وتحسين المؤشرات التنموية خاصة في المناطق ذات الهشاشة التنموية. غير أن فعالية هذا الاستثمار تبقى مرتبطة بمدى جودة التخطيط وشفافية التسيير، إذ أن المشاريع التي تنجز بدوافع غير اقتصادية قد لا تحقق العوائد المرجوة ويؤثر سلبا.⁴ وعليه إن تطوير البنية التحتية داخل المناطق الاستثمارية يعد شرط أساسي لضمان فعالية العقار الاقتصادي وتعزيز قدرته على استقطاب الاستثمارات.

- ثالثا: تحسين الحوكمة العقارية كمدخل لتطوير المناطق الاستثمارية:

تقوم الحكومة العقارية في الجزائر على مجموعة من المعايير الأساسية التي تهدف إلى تحقيق التسيير الأمثل للعقار وضمان مساهمته الفعالة في التنمية المحلية، ويعد تحسين هذه الحوكمة مدخلا أساسيا لتطوير المناطق الاستثمارية وتعزيز جاذبيتها. وفي مقدمة هذه المعايير معيار الفعالية الذي يقتضي الاستغلال الأمثل

¹ القرار المشترك من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزيرة الاقتصاد والتخطيط، المؤرخ في 16 أوت 2024، الصادر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

² ليلي محيد، حفيظة يونس، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، جامعة أحمد بوقرة-بومرداس، المجلد 9، العدد 1، 2025، ص. ص 367-370.

³ فاطمة الزهرة بن زيدان، محمد راتول، دور الاستثمار في البنية التحتية في تحقيق النمو المستدام، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية-دراسات اقتصادية-، جامعة زيان عاشور-الجلفة-، المجلد 30، العدد 1، 2015، ص 182.

⁴ فاطمة الزهرة بن زيدان، محمد راتول، نفس المرجع، ص 183.

للأوعية العقارية من خلال تسوية الوضعية القانونية للملكية وتبسيط إجراءات تحويل العقار نحو الاستثمار، رغم ما تعانيه المنظومة من تعقيد في الإجراءات وتعدد الأنظمة القانونية، وهو ما ينعكس مباشرة على نجاعة تهيئة المناطق الاستثمارية. كما يركز هذا النظام على معيار الشفافية الذي يفرض وضوح الإجراءات الإدارية وإتاحة المعلومات المتعلقة بالعقار أمام المتعاملين، مما يحد من الفساد والمضاربة ويعزز الثقة في الإدارة العقارية ويحسن مناخ الاستثمار داخل هذه المناطق.¹ ومن خلال ذلك يمكن القول أن تحسين الحوكمة العقارية يؤدي إلى رفع فعالية تسيير المناطق الاستثمارية وتقليص العراقيل الإدارية وضمان بيئة استثمارية أكثر استقراراً وجاذبية.

¹ أحلام عابد، الحكامة العقارية كمقاربة لتحقيق التنمية المحلية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف-، المجلد 8، العدد 1، 2024، ص.ص 93-99.

ملخص الفصل الثاني:

يتناول هذا الفصل تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، من خلال إبراز دوره في تكريس الأمن القانوني للمستثمر عبر مجموعة من الضمانات ذات الطابع القانوني والإداري، إلى جانب تلك التي جاء بها القانون 18/22، مما يساهم في استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الثقة في البيئة الاستثمارية. كما تم التطرق إلى مدى فعالية هذا الإطار القانوني في الواقع العملي حيث تم الوقوف على حدود فعاليته في تحقيق الأهداف المرجوة، في ظل ما يواجهه من تحديات تؤثر على تطبيقه.

وفي هذا السياق يتضح أن الإطار القانوني للعقار الاقتصادي يشكل أحد أهم الأدوات المؤثرة في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، غير أن فعاليته تبقى مرهونة بمدى قدرته على مواكبة التحولات الاقتصادية والتشريعية. كما أن تعزيز الأمن القانوني للمستثمر وتجاوز مختلف التحديات القائمة يعدان شرطا أساسيا لبلوغ بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة. ومن ثم فإن تطوير هذا الإطار وتحديثه بشكل مستمر يمثل ضرورة حتمية لدعم الديناميكية الاستثمارية وتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة.

الخاتمة

الخاتمة:

ختاما لما تم عرضه في هذه الدراسة، يمكن القول أن المشرع الجزائري قد ساهم بشكل معتبر في تشجيع الاستثمار وترقية التنمية الاقتصادية من خلال إعادة تنظيم العقار ومعاملته كأداة إستراتيجية، حيث وضع أنظمة عقارية متعددة موجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المختلفة، والتي تندرج جميعها ضمن مفهوم أوسع يتمثل في العقار الاقتصادي باعتباره ركيزة أساسية ومحركا فعليا للاستثمار.

كما يساهم هذا العقار في إعادة توزيع الثروة وتحريك عجلة الاقتصاد للتنمية الوطنية، من خلال آليات تسييره واستغلاله التي تميزت بخصوصية قانونية ومؤسسية، لاسيما اعتماد نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والذي يعد وسيلة رئيسية لاستغلال الأملاك الخاصة للدولة مع الحفاظ على ملكيتها.

ومن خلال تحليل الإطار القانوني للعقار الاقتصادي تم التوصل إلى مجموعة من النتائج أبرزها:

- استبعاد العقار الفلاحي من نطاق العقار الاقتصادي .
 - اعتماد عقد الامتياز كآلية أساسية للاستغلال بصيغة التراضي.
 - إلى جانب استحداث هيئات وهياكل تنظيمية متعددة لتسيير هذا المجال، إلا أن هذا التعدد أحيانا يؤدي إلى تداخل الاختصاصات وصعوبة التنسيق.
 - تعزيز الرقمنة لتسهيل الإجراءات وتسريعها، حيث أن تبني الرقمنة في مجال الاستثمار يعد خطوة ايجابية غير أن فعاليتها الكاملة تتطلب تطوير البنية التحتية الرقمية وتعزيز الشفافية.
 - إسناد بعض المنازعات إلى القضاء الإداري مع فتح المجال للوسائل البديلة لفض النزاعات.
- وفي الأخير خلصت الدراسة إلى جملة من الاقتراحات أهمها:
- ضرورة إعادة النظر في التنظيم الهيكلي للهيئات المكلفة بالعقار الاقتصادي بهدف توحيد الصلاحيات وتقادي التداخل الإداري.
 - توحيد النصوص القانونية في إطار قانون شامل للعقار الاقتصادي مما يساهم في تعزيز الاستقرار التشريعي.
 - دعم التحول الرقمي بشكل أوسع عبر تبسيط الإجراءات الإدارية وتعميم المنصات الرقمية عبر جميع مراحل الاستثمار.

- إضافة إلى توفير مناخ قانوني مستقر وجاذب للاستثمار، مع تعزيز التخصص القضائي من خلال إنشاء أقطاب أو محاكم استثمارية قادرة على التكفل الفعال بمنازعات الاستثمار وعقود الامتياز لضمان فعالية أكبر في تسوية النزاعات.

تم بحمد الله.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1- النصوص القانونية:

1. الدستور الجزائري لسنة 2016، المؤرخ في 6 مارس 2016، ج.ر، العدد 14، الصادر في 7 مارس 2016.
2. القانون 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بقانون الاستثمار، ج.ر، العدد 53، لسنة 1963 (ملغى).
3. القانون 284/66 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، المتعلق بقانون الاستثمار، ج.ر، العدد 80، لسنة 1966 (ملغى).
4. الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.
5. الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.
6. القانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج.ر، العدد 34 (ملغى).
7. القانون 18/83 المؤرخ في 1 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 34، المؤرخ في 16 أوت 1983.
8. القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر، العدد 2، الصادر في 13 جانفي 1988 (ملغى).
9. القانون 25/88 المؤرخ في 12 جوان 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة، ج.ر، العدد 28، لسنة 1988 (ملغى).
10. المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.
11. الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر، العدد 47، الصادر في 22 أوت 2001.

12. القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001، المتضمن الموافقة على الأمر 03/01، ج.ر، العدد 62، الصادر في 24 أكتوبر 2001.
13. القانون 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج.ر، العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري 2003 (ملغى).
14. القانون 02/03 المؤرخ في 16 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر، العدد 11، المؤرخ في 19 فيفري 2003 (ملغى).
15. القانون 03/03 المؤرخ في 16 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003 (ملغى).
16. القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 43، لسنة 2003.
17. القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21، المؤرخ في 23 أبريل 2008.
18. القانون 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، ج.ر، العدد 51، المؤرخ في 13 ديسمبر 2008.
19. الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، الصادر في 3 سبتمبر 2008.
20. القانون 18/22 المؤرخ في 24 ماي 2022، المتضمن قانون الاستثمار، ج.ر، العدد 50، المؤرخ في 28 يونيو 2022.
21. القانون 09/23 المؤرخ في 21 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج.ر، العدد 43، الصادر في 27 جوان 2023.
22. القانون 15/23، المؤرخ في 5 نوفمبر 2023، المتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، ج.ر، العدد 70، الصادر في 5 نوفمبر 2023.
23. القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

2- النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم:

1. المرسوم الرئاسي 80-242 المؤرخ في 4 أكتوبر 1980، المتعلق بإعادة الهيكلة، ج.ر، العدد 41، الصادر في 7 أكتوبر 1980.
2. المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10، المؤرخ في 6 مارس 1991 (ملغى).
3. المرسوم التنفيذي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر، العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.
4. المرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح الامتياز لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 67، لسنة 1994.
5. المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2009.
6. المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2009.
7. المرسوم التنفيذي 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009، المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، ج.ر، العدد 16، الصادر بتاريخ 15 مارس 2009.
8. المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، ج.ر، العدد 50، المؤرخ في 20 سبتمبر 2015.
9. المرسوم التنفيذي 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الدولة وصلاحياتها، ج.ر، العدد 80، المؤرخ في 20 أكتوبر 2021.
10. المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.

11. المرسوم التنفيذي 22-299، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفايات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج.ر، العدد 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.
12. المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.
13. المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.
14. المرسوم التنفيذي 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.
15. المرسوم التنفيذي 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.
16. المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.
17. المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.
18. المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.
19. المرسوم التنفيذي 26-152 المؤرخ في 14 أبريل 2026، المعدل للمرسوم التنفيذي 22-297، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026.
20. المرسوم التنفيذي 26-153، المؤرخ في 14 أبريل 2026، المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026.
21. المرسوم التنفيذي 26-154، المؤرخ في 14 أبريل 2026، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز القابل للتحويل

إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 31، المؤرخ في 28 أفريل 2026.

ب-القرارات:

1. القرار المشترك من وزير أملاك الجولة والشؤون العقارية ووزيرة الاقتصاد والتخطيط، المؤرخ في 16 أوت 2024، الصادر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ج-لوائح ومذكرات:

1. المذكرة رقم 2052، المؤرخة في 07 فيفري 2024، المتضمنة شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الصادرة عن المديرية العامة لأمولاك الوطنية(غ.م)، 2024.

ثانيا: المراجع

1- الكتب:

1. بن موسى صفاء، غرايسة نصيرة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2025.
2. تومي هجير، الأطر القانونية للاستثمار في الجزائر في ظل الرقمنة، الطبعة الأولى، بين الأفكار الدار البيضاء، الجزائر، ماي 2024.
3. عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003.
4. فخار هشام، مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق، من مؤلف جماعي بعنوان: النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، الطبعة الأولى، دار التل للطباعة والنشر، البليدة، 2022.

2- الأطروحات والمذكرات:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. بن ساحة يعقوب، تحولات الدولة في المجال الاقتصادي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة غرداية، 2020.

2. كرفوف خالد بعنوان: "النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون العقود الخاصة، جامعة مصطفى اسطنبولي-معسكر-، المنجزة سنة 2022.

3. لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون السوق، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2018/2017.

ب- مذكرات ماستر:

1. العجروود عقبة، شعباني أحمد، النظام القانوني للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-، 2024/2023.

2. بن تناح صورية، عقد الامتياز في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام معمق، المركز الجامعي مغنية، 2018/2017.

3. بوطابونة أحسن، ضمانات الاستثمار في القانون 18/22، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي مغنية، 2024/2023.

4. بوعشرين رضوان ولطرش عمار، الضمانات القانونية لجذب الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي-برج بوعريريج-، 2024/2023.

5. بولفجغال أنور علي، بايع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الأعمال، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2024.

6. حدادي جميلة، مزوج سمراء، ضمانات المستثمر الأجنبي في ظل القانون 18/22، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2025/2024.

7. خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-، 2024.

8. رجواني منال، تأثير الرقمنة على الأداء الوظيفي دراسة ميدانية على عينة من عمال الوكالة المحلية للصندوق الوطني للتقاعد (CNR) بولاية تيزي وزو، مذكرة ماستر، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، تخصص تنظيم وعمل، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، 2025/2024.
9. رواني معمر، باشي صالح، جودي يوسف، الإطار القانوني للعقار الاقتصادي الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة-، 2023.
10. سالم ليلي، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة وهران، 2012/2011.
11. عمارة ياسمين، أحكام منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري - تيزي وزو-، 2025.
12. عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-، 2014/2013.

3- المقالات:

1. بلول فهيمة، المنصة الرقمية للمستثمر، فضاء معلوماتي فعال لمرافقة المستثمر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، المجلد 9، العدد 2، 2025.
2. بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والأشكال المرتبطة به، جامعة سطيف 2، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سطيف 2، العدد 2، جوان 2017.
3. بن زيدان فاطمة الزهرة، راتول محمد، دور الاستثمار في البنية التحتية في تحقيق النمو المستدام، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية-دراسات اقتصادية-، جامعة زيان عاشور-الجلفة-، المجلد 30، العدد 1، 2015.
4. بن مصطفى عبد الله، ضمانات مبدأ حرية الاستثمار على ضوء القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار الجديد، مجلة المعيار، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية -قسنطينة-، المجلد 29، العدد 4، 2025.
5. بوبشطولة بسمة، الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 -الجزائر، المجلد 7، العدد 2، 2020.

6. بوشوشة محمد، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 02، العدد 02، جوان 2018.
7. بن لعامر وليد ، صونيا مقري، تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية -قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات و العقار الاقتصادي-، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة-، المجلد 12، العدد 2، 2025.
8. تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقاري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة-، العدد 11، جانفي 2019.
9. جدواني أميرة، لادي بديعة، رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر -آفاق وتحديات-، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي مرسلّي عبد الله -تيازة، المجلد 17، العدد 2، 2025.
10. جلاب عبد القادر، مبدأ عدم رجعية القوانين كآلية لتحقيق الأمن القانوني، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون- تيارت-، المجلد 4، العدد 1، 2018.
11. جيل كريمة، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 03/10، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة المدية، المجلد 14، العدد 3، 2021.
12. حمادي آمال، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الادارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة البليدة 2- الجزائر-، المجلد 14، العدد 1 جوان، 2025.
13. حميداني خاليدة، زهواني عمر، تنمية الموارد البشرية في عصر التحول الرقمي -بين الخطط الاستراتيجية والتحديات الوظيفية، مجلة الجامع في الدراسات النفسية والعلوم التربوية، جامعة لونيبي علي-البليدة-، المجلد 9، العدد 2، 2024.
14. خنوش طارق، بركات عماد الدين، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف-، المجلد 7، العدد 2، 2024.
15. دربلو فاطمة الزهراء، منح العقار الاقتصادي في اطار قانون 17/23 تحول جذري نحو بيئة استثمارية محفزة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة محمد بن أحمد 2 -وهران-، المجلد 14، العدد 1، 2026.

16. ديب فاطنة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: أي جديد في القانون رقم 18/22، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المركز الجامعي مغنية-تلمسان-، المجلد 10، العدد 1، 2025.
17. شتوان حنان ، بن ددوس قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، جامعة مستغانم، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جوان 2016.
18. عابد أحلام، الحكامة العقارية كمقاربة لتحقيق التنمية المحلية في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف-، المجلد 8، العدد 1، 2024.
- ونوغي نبيل، الضمانات القانونية للاستثمار وفق التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، جامعة سطيف 1، العدد 1، 2019.
19. عراسه ملاك ، العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون 17/23، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة-، المجلد 18، العدد 4، 2025.
20. عمارة حاتم، بن صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف-، المجلد 7، العدد 03.
21. عمروش حليم، بوشقورة ليندة، الرقمنة كآلية لتجسيد شفافية وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا للقانون 18/22، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدي-سوق أهراس، المجلد 17، العدد 2، 2025.
22. فوغالي بسمة، العقار الاقتصادي وأثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر-دراسة في ظل القانون 17/23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد 12، العدد 2، 2025.
23. قدارة فوزية، منازعات عقد الامتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، المجلد 8، العدد 2، 2021. مانع سلمى، الطرق البديلة المستحدثة لحل النزاعات الإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد فيصل، بسكرة، العدد 26، 2012.

24. قرطي سهيلة، حماية ملكية المشروع الاستثماري الأجنبي من المخاطر غير التجارية في القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان-، المجلد 15، العدد 3، 2023. كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 5، العدد 2.
25. كوسام أمينة، آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة محمد لمين دباغين -سطيف-، المجلد 8، العدد 2، 2023.
26. لكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي-دراسة قانونية-، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة غليزان، المجلد 9، العدد 1، 2024.
27. لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 35، العدد 3، 2021.
28. لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 من التكريس إلى التعزيز، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة البويرة، المجلد 15، العدد 3، جويلية 2023.
29. لوط صافية، سويلم فضيلة، دور اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في حماية حقوق المستثمرين، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد 6، العدد 1، 2023.
30. مجرالي محمد لمين، إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية جامعة يحيى فارس -المدية-، المجلد 12، العدد 1، 2018.
31. محديد ليلي، يونس حفيظة، القطاع العقاري في ظل تفعيل مشروع الرقمنة، مجلة السياسة العالمية، جامعة أحمد بوقرة - بومرداس-، المجلد 9، العدد 1، 2025.

32. مزهود حنان، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون 17/23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة جيجل، المجلد 11، العدد 2، 2024.
33. مزود فلة، خشمون مليكة، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة صوت القانون، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل-، المجلد 8، العدد 1، 2021.
34. معكوف منى، رقمنة القطاع العقاري بين الدوافع وتفعيل الإدارة الرقمية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة محمد الصديق بن يحيى -جيجل-، المجلد 13، العدد 1، 2026.
35. هوشات فوزية، عدم الاستقرار التشريعي وتحقيق مقاربة الأمن القانوني في مجال الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري -قسنطينة-، المجلد 4، العدد 3، ديسمبر 2023.

4- المداخلات العلمية:

1. أوباية مليكة ، آليات الطعن في قرار الحصول على العقار الاقتصادي، مداخلات مقدمة ضمن الملتقى الوطني حول العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار القانون 17/23، جامعة مولود معمري-تيزي وزو-، يوم 28 ماي 2025.
2. محسن ثامر، سويسي صلاح الدين، البنية التحتية الرقمية ودورها في تعزيز الاقتصاد الرقمي، مداخلات مقدمة ضمن الملتقى الوطني حول الاقتصاد الرقمي وأثره على الاقتصاد والتجارة الدولية في الجزائر -تحديات وأفاق-، مخبر جامعة الوادي، 27 نوفمبر 2024.

5- المطبوعات البيداغوجية:

1. بن الشيخ النوي، محاضرات في مقياس العقار الاقتصادي، دروس موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، منشورة على منصة elearning جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، الموسم الدراسي 2025-2026. الرابط المباشر: <https://elearning.univ-mila.dz/a2026/course/view.php?id=4072>

2. مقالاتي مونة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، دروس موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، منشورة على منصة DSpace جامعة 8 ماي 1945-قائمة-

2020/2021، ص 11، الرابط المباشر: <https://dspace.univ-guelma.dz/jspui/handle/123456789/12755>

6- المواقع الالكترونية:

1. تقرير: الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر، صادر عن وزارة الشؤون الخارجية الجزائرية، (د.ت.ن)، الرابط: <https://www.mfa.gov.dz/ar/economic-diplomacy/invest-in-algeria/legal-framework>
2. تقرير: تغيرات عميقة تمس قطاع العقار، صادر عن جريدة البديل، (د.ت.ن)، الرابط: <https://elbadilabc-ar.dz/?p=81357>
3. رابط المنصة الرقمية للمستثمر، <https://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar/>
4. موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، المنصة الرقمية للمستثمر، الرابط: <https://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar/>
5. موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، امتياز العقار الاقتصادي، الرابط: <https://aapi.dz/ar/sinformer-ar/>
6. موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، دوافع الاستثمار في الجزائر، الرابط: <https://aapi.dz/ar/raisons-dinvestir-en-algerie-ar/>
7. موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، قسم الطعون، الرابط: <https://aapi.dz/ar/faq-ar>
8. موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، قسم تقديم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الرابط: www.aapi.dz

الملاحق

قائمة الملاحق	
الملحق الأول	المذكرة رقم 2052 المؤرخة في 07 فيفري 2024 المتضمنة شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية صادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية.
الملحق الثاني	دفتري شروط نموذجي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

❖ الملحق الأول:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المدير العام

07 FEB. 2024

2052

السادة المديرين الجهويين للأموال الوطنية

(لكل النواحي)

المديرية العامة للأموال الوطنية

المديرية الجهوية للأموال الوطنية قسطنطينة

2024

1965

الموضوع: ف/ي شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

بشرفني أن ألفت انتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية رقم 85 للمراسيم التنفيذية الآتية:

- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

في هذا الصدد، يجدر التوضيح بأن هذه النصوص التنظيمية جاءت في إطار تنفيذ أحكام القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الصادر في الجريدة الرسمية رقم 73 لسنة 2023.

وقبل التطرق لمضمون هذه النصوص، بدا من المفيد عرض بصفة موجزة أهم ما تضمنه القانون رقم 23-17 السالف الذكر الذي يندرج في إطار الإصلاحات التي أقرتها السلطات العمومية في مجال الإستثمار من خلال مراجعة جذرية للمنظومة القانونية التي توطئه بغية إرساء الشفافية وتحسين مناخ الأعمال وهذا لتحقيق الإقلاع الإقتصادي، و الذي يمكن تلخيص أهم ما جاء به في النقاط الآتية:

- التهيئة المسبقة العقار الاقتصادي قبل عرضه على المستثمرين، بحيث تقرر إنشاء ثلاثة (03) وكالات أوكلت لها هذه المهمة حسب طبيعة العقار وهذا زيادة على تكليفها بجرد العقار الاقتصادي المتوفر على مستوى المدن الجديدة، المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، مناطق التوسع والمواقع السياحية... إلخ؛
 - إمكانية توسيع حيازة العقار الاقتصادي من خلال تأهيل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إكتساب بالتراضي لحساب الدولة العقار العائد ملكيته للخواص، القابل لإحتضان مشاريع استثمارية أو ممارسة لحساب الدولة حق الشفعة، وهو ما نصت عليه المادة 8 في نقطتها الخامسة وكذا المادة 23 من القانون؛
 - مشاور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي، مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة؛
 - عرض العقار الاقتصادي المتوفر عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، المسيرة من طرف الوكالة ؛
 - إبداء طلبات الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة ومعالجتها تكون على أساس شبكة تقييم؛
 - منح المآثر الاقتصادية بصيغة الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الإستغلال؛
 - تغيير الجهة المرخصة لمنح الإمتياز، بحيث يرخص الإمتياز من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبكتها الوحيد؛
 - منح الإمتياز مقابل دفع المستثمر إتاوة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية للعقار ابتداء من تاريخ دخول المشروع الإستثماري مرحلة الإستغلال؛
 - خصم الأتاوى المسددة من طرف المستثمر أثناء تحويل الإمتياز إلى تنازل مع إبقاء سعر التنازل المحدد وقت منح الإمتياز؛
 - فسخ عقود الإمتياز بالنسبة للمستثمرين المخلين ببنود دفتر الشروط والذي يكون بصفة إنفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ؛
 - تغيير النشاطات يخضع من الآن فصاعدا لإحترام خصوصيات المنطقة والحصول على الترخيص المسبق من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار؛
 - تطبيق أحكام هذا القانون على الإمتيازات (les concessions) الممنوحة قبل صدور هذا القانون ؛
 - رفع العراقيل عن المشاريع الإستثمارية المرخص بها قبل صدور هذا القانون من خلال تأهيل الولاية بواسطة لجان ولانية تُنشأ لهذا الغرض وهو ما تضمنته أحكام المادتين 24 و 25 من هذا القانون.
- 1- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الإمتياز؛

يوضح هذا النص كيفية تشكيل حافظة العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تضمن ثلاثة (03) فصول.

1-1 ف/ي الفصل الأول (المواد 2 إلى 09):

لقد تطرق هذا الفصل للتذكير في البداية بمكونات حافظة العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للإستثمار والتي تضم :

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات؛
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة؛
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية؛
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية؛
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة؛
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؛
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

بخصوص هذه النقطة، يبدو من المفيد التنبيه أن التأكد من الناحية القانونية من توفر العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار هي مسؤولية إدارة أملاك الدولة مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وهذا تقاديا لعرض عقار إقتصادي ليس ملك للدولة، أو منقل برهن، أو مراجع المسح غير مطابقة، أو المحطط المسحي لا ينطبق على القطعة الأرضية، غياب حكم نهائي بخصوص العقارات المسترجعة بسبب إخلال المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية، العقار مشغول... إلخ.

لهذا يتعين حث مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري التنسيق باستمرار لتفادي وقوع أي مشكل محتمل.

تضمنت أحكام المادة 04 من هذا الفصل حث المصنفين إعداد جرد الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وهذا بغية تسليمها لمصالح أملاك الدولة على أساس محاضر تسليم تعد ما بين مدراء أملاك الدولة والمصنفين.

في هذا الإطار، يتعين عليكم، إن لم يتم بعد، مطالبة مدراء أملاك الدولة دعوة المصنفين تسليمهم كل الأصول العقارية المتبقية المتوفرة مع التأكد المسبق من أنها خالية من الشغل أ والعتاد أو أي عائق آخر .

أما بخصوص المواد (9،8،7،6،5) فتطرق للتذكير بمفهوم الأصل العقاري الفائض، الذي يعتبر غير اللازم لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، بحيث وضحت الألية الجديدة التي وضعت حول كيفية إعلان الأصل العقاري فائضا.

في هذا الشأن، لقد تقرر إنشاء لجنة ولانية يترأسها الوالي مكلفة بتشخيص و جرد الأصول العقارية غير ضرورية لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية ثم عرضها من طرف الوزارة المكلفة بالصناعة على مجلس مساهمات الدولة الوحيد المؤهل للبت في الطابع الفائض للأصل، بحيث يتم إدماج هذه الأصول العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة بالمجان إلا إذا قرر مجلس مساهمات الدولة غير ذلك.

في هذا الإطار، يبدو من الضروري التوضيح بأنه لا يمكن اعتبار أي أصل عقاري فائضا بما فيه ملك للدولة و الشحاز من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الإنتفاع، إلا إذا قرر مجلس مساهمات الدولة التصريح بذلك، بحيث على أساس اللائحة التي يصدرها المجلس يتم إسترجاع العقار إما بموجب محضر تسليم ما بين مصالح

أملك الدولة وممثل المؤسسة المعنية لما يكون العقار ملك للدولة أو عقد تحويل لفائدة الدولة تُعده مصالح أملك الدولة لما يكون العقار المعلن عنه فائضا منك للمؤسسة.

أما المادة 10 فتناولت مسألة التهيئة، بحيث كُلفت الوكالات الوطنية للعقار المباحي، الصناعي والحضري بتهيئة العقار الاقتصادي كل حسب اختصاصها، كما تقوم هذه الوكالات حسب المادة 11 بإعداد جرد للعقار الاقتصادي المهيئ المتوفر (المباحي، الصناعي، الحضري)، بينما تقوم مصالح أملك الدولة بإعداد جرد لكل من الأصول العقارية المتبقية المُسلمة لها من طرف المصنفين والأصول العقارية المعلن عنها فائضة من طرف مجلس مساهمات الدولة والمُسلمة لها من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المعنية.

في هذا الصدد ولتضمني تحيين المعلومات حول الوفرة العقارية سيما على مستوى المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، محيطات المدن الجديدة، مناطق التوسع والمواقع السياحية، الأراضي الأخرى، يتعين حث مصالح أملك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري دعوة بصفة دورية الهيئات المشرفة على تسيير وتهيئة هذه المناطق.

أخيرا، يمكن حسب المادة 12 من هذا الفصل تخصيص، عند الحاجة، الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة لفائدة الإدارات والهيئات العمومية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

2-1 ف/ي الفصل الثاني (المواد 13 إلى 16):

تتعلق أحكام هذا الفصل بكيفية إكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بالتراضي لفائدة الدولة العقار الاقتصادي التابع للخواص القابل لإحتضان مشاريع إستثمارية في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للدولة وهذا عملا بأحكام البند 5 من المادة 8 من القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي المذكور أعلاه.

تكون عملية إكتساب العقار التابع للخواص من طرف الوكالة على أساس القيمة التجارية تحددها مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا مع وجوب توفر الإعتماد المالي الضروري لتكريس العملية. كما تُجسد عملية الإكتساب لحساب الدولة بموجب عقد تُعده مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا.

3-1 ف/ي الفصل الثالث (المواد 17 إلى 23):

جاءت المواد (17 إلى 21) من هذا الفصل لتوضيح كيفية تطبيق أحكام المادة 23 من القانون رقم 17-23 السالف الذكر، المتعلقة بممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار حق الشفعة لحساب الدولة طبقا للتشريع الساري المفعول على كل من الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخمة في إنجاز المشاريع الإستثمارية من طرف المستثمرين من العقار الاقتصادي وكذا الأملاك العقارية ملك للخواص الواقعة بالمناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المدن الجديدة، مناطق التوسع والمواقع السياحية، المحطات التكنولوجية القابلة لإستيعاب مشاريع إستثمارية.

حسب المادة 19، تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات التي تخص هذه الأملاك العقارية ذات الطابع الاقتصادي والقابلة لأن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة. أما المادة 21 فنصت على تجسيد عملية الإكتساب بعقد تُعده مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا لإدماج الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أما بخصوص المادتين 22 و 23، فهي تُلزم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بوضع تحت تصرف المستثمرين غير المنصة الرقمية للمستثمر كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي القابل لمنح الإمتياز وتوجيهه فقط للإستثمار وإرجاع للدولة كل عقار أصبح غير إقتصادي بسبب تغير وجهته حسب أدوات التعمير أو لسبب آخر.

2- فيما يخص مشروع المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المحدد لشروط وكيفية منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية:

إن مضمون المواد 2، 3، 4 و 5 يتمحور حول :

- التذكير بمكونات حافظة العقار الإقتصادي التابعة للدولة الموجه للإستثمار و الصيغة القانونية المقررة لمنحه لفائدة المستثمرين والمتمثلة في الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بقرار من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وهذا عبر شبكها الوحيد؛
 - إعداد الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، بصفة دورية قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للإستثمار، وهي الحصيلة الدورية للجرد الذي تقوم به كل من الوكالات على مستوى المناطق (المناطق الصناعية، مناطق النشاطات...) ومصالحكم بخصوص الأصول العقارية المتبقية والفائضة المسلمة لها عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مثلما تم توضيحه أعلاه، بحيث يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التأكد باستمرار من أن العقار الإقتصادي المقترح تابع للأملاك الخاصة للدولة، متوفر من الناحية القانونية وغير متقل بأي عائق قانوني أو مادي مثلما تم توضيحه أيضا أعلاه؛
 - تحديد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية بثلاثين (30) يوما؛
 - معالجة طلبات الحصول على العقار الإقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر؛
 - وجوب تحديد مواقع المشاريع الإستثمارية على مستوى مناطق النشاطات، المناطق الصناعية، مناطق التوسع والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية والمدن الجديدة في ظل إحترام دفتر الشروط، وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها.
- أما المادة 6، فجاءت للتذكير بالمرشح المؤهل للحصول على العقار الإقتصادي عملا بأحكام المادة 12 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر و التذكير بوجوب تسجيل طلب الحصول على العقار الإقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تُعتبر السبيل الأوحده، و بينت الخطوات التي يتبعها المستثمر لتسجيل طلبه على مستوى هذه المنصة الرقمية.
- أما المادة 7، فوضحت بأن معالجة طلبات الحصول على العقار الإقتصادي تتم بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع، المرفق نموذجها بهذا المرسوم، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي إختاره المرشح، وبناء على نتائج المعالجة، يتم إختيار المشروع الإستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ويُعد لفائدة المستثمر صاحب المشروع الذي وقع عليه الإختيار مقرر مؤقت لا يسمح له الإحتجاج به للمطالبة بإعداد لفائده عقد إمتياز.
- كما نصت ذات المادة بأن المقرر المؤقت لا يكون نهائيا إلا بعد إنقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار وبالموازاة مع صدور المقرر المؤقت، تقوم الوكالة عبر شبكها الوحيد، بإعلام أيضا المستثمرين الذين لم يتم إختيار مشاريعهم.
- حسب المادة 8 يُمكن لأي مستثمر يرى نفسه مغبون، إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة في الأجل المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 السالف الذكر، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه.

وضّحت المادة 9 بأنه يمكن للمستثمر أيضا في حالة تلقيه الرد الملبي من طرف الوكالة على تظلمه، تقديم طلب على مستوى اللجنة العليا الوطنية في الأجل المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه.

كما نصت أيضا أنه في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة العليا الوطنية، تبليغ الوكالة، عن طريق شبكها الوحيد بالمقرر النهائي الذي يرخص منح الإمتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

أما في حالة قبول الطعن، يتم تبليغ المقرر النهائي من طرف الوكالة عبر شبكها الوحيد للمستثمر الذي تم قبوله بفسخ المقرر المؤقت.

وعلى أساس المقرر النهائي لمنح الإمتياز، يُستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للإكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفق النموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم، والذي يُلزم المستثمر باحترام كل بنوده.

تناولت المادة 10 الشروط المالية المترتبة عن منح الإمتياز والمتمثلة في دفع المستثمر ابتداء من دخول مشروعه مرحلة الإستغلال إتاوة سنوية محددة عن طريق التشريع والتي حُدّدت بـ 33/1 من القيمة التجارية حسب أحكام المادة 16 من قانون المالية التصحيحي لسنة 2023 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 70.

أما المادة 11، فقد كلفت مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الإمتياز في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تسلمها للملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة.

في هذا الصدد، يبدو من الضروري التوضيح بأنه حسب هذا الجهاز القانوني الجديد، فإن دفتر الشروط يُمنح من طرف المستثمر على مستوى الشباك الوحيد للوكالة ثم يُرسل إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مرفق بالمقرر النهائي لمنح الإمتياز وكذا باقي الوثائق المطلوبة لإعداد عقد الإمتياز.

في هذا الإطار، يتعين على مصالح أملاك الدولة عدم الإغفال للإشارة في العقد على مستوى التأشيرات (visas) زيادة على النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، القانون رقم 23-15 المتعلق بقانون المالية التصحيحي لسنة 2023 لاسيما المادة 16 منه، القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الإقتصادي، المرسوم التنفيذي رقم 23-486 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مراجع المقرر النهائي و دفتر الشروط وشهادة تسجيل الإستثمار المسجلة للمستثمر من طرف الشباك الوحيد للوكالة.

كما ينبغي أيضا إدراج على مستوى التأشيرات مراجع النص التنظيمي الخاص بإحدى الوكالات وهذا حسب طبيعة العقار الإقتصادي موضوع عقد الإمتياز (صناعي، سياحي، حضري).

أما بخصوص إعداد عقد الإمتياز، فيجب أن يتضمن أهم الأركان لا سيما تعيين المستفيد، تعيين العقار موضوع منح الإمتياز، الشروط المالية للإمتياز التي تتضمن مبلغ الإتاوة السنوية الواجب تسديدها من طرف المستثمر. بادخول مشروعه مرحلة الإستغلال، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية مثلما سبق توضيحه أعلاه.

مع التذكير أيضا أنه في حالة تجديد الإمتياز يتم تحين مبلغ الإتاوة السنوية وفق الأسعار المعمول بها في السوق العقارية المحلية.

تحديد مدة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، تعيين المشروع ومدة إنجاز المقرة في دفتر الشروط مع إدراج بند يلزم المستثمر وجوب احترام كل بنود دفتر الشروط الذي أمضى عليه والملحق بهذا العقد وأن أي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ العقد و توضيح أيضا بأن تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون بعد تحقيق الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.

كما يجدر التوضيح بأنه حسب أحكام المادة 24 من القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، هناك ثلاثة (03) أنظمة تحفيزية وهي النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية والنظام التحفيزي للمناطق والنظام التحفيزي للإستثمارات ذات الطابع المهيكل .

تُمنح للإستثمارات المستفيدة من إحدى الأنظمة التحفيزية الثلاثة خلال مرحلة الإنجاز جملة من الإعفاءات منها الإعفاء من دفع حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية وهنا المقصود إعفاء عقود الإمتياز من دفع هذه الحقوق.

هذا ومادام أن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شبائكا الوحيد هي من ستمنح العقار الإقتصادي، فالمشاريع الإستثمارية المقبولة تكون قابلة أيضا للإستفادة من المزايا التي جاء بها القانون رقم 18-22 وبالتالي تعفى عقود الإمتياز من دفع هذه المستحقات ولكن على أساس شهادة تسجيل الإستثمار بمنحها الشباك الوحيد للمستثمر بعد تسجيل هذا الأخير مشروعه عبر المنصة الرقمية للمستثمر مثلما هو موضح في المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 المتخذ تطبيقا لا سيما لأحكام المادة 25 من هذا القانون.

وليتسنى إعداد عقود الإمتياز في أجل ثمانية (08) أيام، يتعين عليكم حث مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري الشروع من الآن في :

- تحديد قيمة الأتاوى السنوية لكل العقارات الإقتصادية المقترحة للإستثمار؛
- إعداد وثيقة القياس "PR4Bis" بالنسبة للعقارات الواقعة بالمناطق الممسوحة؛
- إعداد عقود منح إمتياز بحيث يشرع في ملئ الخانات المتوفرة كخانة تعيين العقار، قيمة الإتاوة السنوية وهذا ليتسنى لمصالح أملاك الدولة فور إستلامها ملف المستثمر إستكمال فقط المعلومات الناقصة وإيداع العقد للتسجيل ثم الشهر، مع ضرورة إعطاء تعليمات صارمة للمحافظين العقاريين لشهر عقود الإمتياز في أجل يسمح لمصالح أملاك الدولة إعداد العقد ضمن الأجل المقررة.

حسب المادة 12، تقوم مصالح الشباك الوحيد للوكالة بإعداد لفائدة المستثمر مباشرة بعد تسلمه لعقد الإمتياز لمحضر الحيابة على العقار الإقتصادي الممنوح لفائدته، مع تذكير المستثمر تحت طائلة الفسخ، بالشروع في إنجاز مشروعه الإستثماري في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط.

أما المادة 13 فنصت بأن الإمتياز يخول لصاحبه الحصول على رخصة البناء والحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن الإمتياز. كما نصت بأن الرهن لا يمس القطعة الأرضية موضوع الإمتياز التي تبقى تابعة للدولة إلى غاية تحويل الإمتياز إلى تنازل.

أوضحت المادة 14 بأن تحديد آجال إنجاز المشروع الإستثماري يكون طبقا لما هو منصوص عليه في قانون الإستثمار رقم 18-22 السالف الذكر.

تناولت المادة 15 شروط تحويل الإمتياز إلى تنازل والتي تكون بطلب من صاحب الإمتياز، الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط، الحصول على شهادة المطابقة، الدخول في الإستغلال المعايين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز و تسديد القيمة التجارية للعقار المحددة وقت منح الإمتياز .

كما حدد للوكالة أجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تسلمها طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل للبت فيه، وأجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما لمصالح أملاك الدولة من تاريخ تسلمها الملف من الوكالة عبر شباكها الوحيد لإعداد عقود التنازل وهو ما يقتضي أيضا حث مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي والسجل العقاري، إتخاذ كافة التدابير اللازمة لإعداد عقود التنازل في الأجل المقررة .

يجدر التوضيح بأن المستثمر ملزم بتسديد بعنوان إعداد لفائدته عقد التنازل كل من حقوق التسجيل، الرسم على الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة.

أما المادة 16، فجاءت للتذكير بما نص عليه القانون رقم 23-17 بخصوص الشروط المالية لتحويل الإمتياز إلى تنازل والمتمثلة في خصم الأتاوى المسددة من طرف المستثمر مع تطبيق سعر التنازل المحدد بتاريخ منح الإمتياز.

كما يبدو من المفيد التوضيح بأن المستثمر ملزم بالتسديد المسبق لجميع الأتاوى السنوية المستحقة وهذا في حالة إذا لم يطلب التحويل مباشرة بعد دخول مشروعه الإستغلال وإنما بعد فترة.

كما نصّت ذات المادة بأنه بعد إنتضاء مدة الإمتياز المقدرة بـ 33 سنة و في حالة تجديد الإمتياز، يتم تحيين قيمة الإتاوة السنوية وفق الأسعار المعمول بها في السوق العقارية.

تطرقت المادة 17 لحالات فسخ عقد الإمتياز والتي تكون في أي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الوكالة عبر طريق شباكها الوحيد في حالة إخلال المستثمر بشروط هذا المرسوم و بنود دفتر الشروط .

كما أوضحت هذه المادة بأن فسخ عقد الإمتياز يكون بصفة إنفرادية من طرف الوكالة بعد إعدارين يبلغان للمستثمر عن طريق المحضر القضائي وبقياء بدون جدوى. كما نصت أيضا أنه بناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عبر طريق شباكها الوحيد لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، تُعد هذه الأخيرة عقد فسخ عقد الإمتياز.

جاءت المادة 18 للتذكير بأن الإمتيازات (les concessions) الممنوحة قبل صدور القانون رقم 23-17 السابق الذكر هي أيضا قابلة للتحويل إلى تنازل بطلب من صاحب الإمتياز وبعد إستيفائه للشروط المنصوص عليها في المادة 15 من هذا المرسوم .

في هذا الإطار، يبدو من الضروري التوضيح بأن تحويل الإمتياز إلى تنازل بالنسبة للإستثمارات المنجزة في إطار الأمر رقم 04-08 الملغى يكون على أساس القيمة التجارية للعقار المحددة وقت منح الإمتياز وليس على أساس السعر الأضعف الملاحظ على مستوى البلدية أو الدينار الرمزي للمتر المربع التي تعتبر كلها مزايا مالية (avantages financiers) أقرها المشرع للتخفيض من قيمة الإتاوة السنوية، مع خصم من سعر التنازل الأتاوى المسددة من طرف المستثمر بعنوان تحويل الإمتياز إلى تنازل.

كما يبدو من المفيد الإشارة أيضا أن تحويل الإمتياز إلى تنازل يقتضي التسديد المسبق من طرف المستثمر الأتاوى السنوية المستحقة وكذا حقوق التسجيل، الرسم على الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة بعنوان إعداد عقود التنازل.

3- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها:

جاء هذا المرسوم في إطار تنفيذ أحكام المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، بحيث وضح القانون الأساسي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة.

أما فيما يخص المهام المنوطة بها، فتم توضيحها بموجب المادة 06، مما يقتضي حث مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الإطلاع عليها و على باقي أحكام هذا المرسوم.

4- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها:

جاء هذا المرسوم في إطار تنفيذ أحكام المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، بحيث وضح القانون الأساسي للوكالة الوطنية للعقار السياحي، وهي أيضا مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة.

أما فيما يخص المهام المنوطة بها، فتم توضيحها بموجب المادة 05 مما يقتضي حث مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الإطلاع عليها و على باقي أحكام هذا المرسوم.

5- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها:

جاء هذا المرسوم في إطار تنفيذ أحكام المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، بحيث وضع القانون الأساسي للوكالة الوطنية للعقار الحضري، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالتعمير.

إن الوكالة المعنية موكل لها زيادة على تهيئة العقار الحضري الإقتصادي، جملة من المهام الأخرى محددة في الفصل الثاني من هذا المرسوم مما يقتضي حث مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الإطلاع أيضا عليها.

تلكم هي أهم الأحكام التنظيمية التي تضمنتها هذه المراسيم التنفيذية بصفة موجزة و التي يتعين عليكم نشرها لمصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري للإطلاع على مضمونها و متابعة تنفيذها مع حثهم الإطلاع على هذه النصوص بغية فهمها جيدا للعمل بمقتضياتها عن كل دراية ودون الإغفال عن تذكيرهم بوجوب التقيد بتعليمات الإدارة المركزية المعطاة في هذا المجال.

وفي الأخير، ينبغي التذكير بأن الإستثمار يُحضى بإهتمام بالغ من طرف السلطات العليا في البلاد والمهام المنوطة بإدارتنا أساسية في هذا المجال، مما يتعين عليكم المراقبة المستمرة للتأكد من أدائها على الوجه المطلوب.

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء: عبد الرحمان خيدي



❖ الملحق الثاني:

10 ذو القعدة عام 1447 هـ
28 أبريل سنة 2026 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 31

22

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

المادة 6 : مصاريف منح الامتياز

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

المادة 7 : التأجير من الباطن - التنازل

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

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

المادة 8 : الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

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

المادة 9 : الضمانات

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

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

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

المادة 10 : التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي :

- مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء،
- تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد حول مدى تقدم المشروع في أجل المحددة في دفتر الشروط هذا،
- إبلاغ الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز،
- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء أجل الإنجاز الممنوحة.

المادة 11 : فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،

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

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

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

الملحق الرابع

دفتر شروط نموذجي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل
إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

أحكام عامة

المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز

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

.....
.....
.....

المادة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

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

- رخصة التجزئة رقم (المنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- مخطط تهيئة المدينة الجديدة... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه،
- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي ل... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه،
- أدوات التعمير للملك العقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه) المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

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

يحول الامتياز إلى تنازل يطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المحددة في المادة 22 أدناه.

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

المادة 4 : الارتفاقات

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

المادة 5 : الأملاك الثقافية

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

كل تقصير من المستفيد من الامتياز بينود دفتر الشروط هذا، وبعد تبليغه إعداريين (2) من طرف الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه فسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

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

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلغ له إذار ثان عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد، تقوم مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

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

تحدد مصالح أملك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البنائيات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم القسح دون أي تعويض.

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

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

أحكام خاصة

المادة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري :

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

يحدده من :

..... الشمال

..... الجنوب

..... الشرق

..... الغرب

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض..... المساحة المبنية.

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

المادة 13 : أصل الملكية

.....الملك العقاري المعنى ملك للدولة بموجب

المادة 14 : وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه،

- قوام المشروع.....

سعة الانتاج :

نشاط المشروع :

أ. النشاط

رمز النشاط (حسب مدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيود في السجل التجاري).

ب. نوع الاستثمار :

إنشاء ☐ توسيع النشاط ☐ نقل النشاط ☐

ج. عملية تكنولوجية، تصديق، مواد :

د. الإدماج المحلي :

- وصف المدخلات المنتجة محليا :

- نسبة الإدماج المحلي :

المادة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ :

- أجل إنجاز البناءات : شهرأ.
- دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء : شهرأ.
- تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات) : شهرأ.
- الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية) : شهرأ.
- البنى التحتية والشبكات : شهرأ.
- مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال : شهرأ.

المادة 16 : إنشاء مناصب عمل مباشرة : منصب، موزعة كما يأتي :

عقود العمل محددة المدة :

عقود العمل غير محددة المدة :

المادة 17 : قدرات مالية

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

التكلفة الإجمالية للمشروع :

هيكل الاستثمار :

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
البناءات		
معدات الإنتاج		
معدات مساعدة		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع :

• المساهمات برأس المال الخاص :

• القروض البنكية :

المادة 18 : الشروط المالية للامتياز

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

المادة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

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

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 5% من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّاك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.
ويتعيّن على المستثمر أيضاً دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهياة طبقاً للتنظيم المعمول به.

المادة 20 : أخذ الحيانة

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

المادة 21 : انطلاق الأشغال - أجل التنفيذ - تمديد الأجل

أجل إنجاز المشروع :

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

أجل إيداع طلب رخصة البناء :

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

أجل انطلاق أشغال الإنجاز :

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

يمكن تمديد أجل انطلاق وتنفيذ إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجماً عن قوة القاهرة بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

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

يمكن تمديد أجل إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهراً قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.
لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

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

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

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

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

المادة 23 : مصاريف التنازل

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

المادة 24 : تغيير النشاط

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

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

المادة 25 : الاكتتاب

يصرح المستفيد من الامتياز أنه اطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذ صراحة مرجعاً له.

حرّر ب..... في.....

المستفيد من حق الامتياز

قرئ وصادق عليه

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الملخص
	شكر وتقدير
	الإهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
6-38	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي وعلاقته بمناخ الاستثمار في الجزائر
7	المبحث الأول: ماهية العقار الاقتصادي وعلاقته بالنظام القانوني للاستثمار في الجزائر
7	المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي واصلته بمناخ الاستثمار
7	الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي وصلته بمناخ الاستثمار
13	الفرع الثاني: أنواع العقار الاقتصادي وعلاقته ببعض الأصناف العقارية
17	الفرع الثالث: مكونات العقار الاقتصادي وأهميته في تشجيع الاستثمار
21	المطلب الثاني: تطور تنظيم العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري
21	الفرع الأول: التسلسل التاريخي لتطور الإطار القانوني للعقار الاقتصادي منذ الاستقلال
23	الفرع الثاني: ماهية الإطار القانوني الساري حاليا ومميزاته
25	المبحث الثاني: آليات تسيير ومنح العقار الاقتصادي لإدماجه في منظومة الاستثمار
26	المطلب الأول: دور الهيئات المتدخلة في تسيير ومنح العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار
26	الفرع الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI
28	الفرع الثاني: دور الوكالات المتخصصة حسب نوع العقار
29	الفرع الثالث: دور اللجان والهيئات الإدارية
32	المطلب الثاني: نظام الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي ودوره في تحسين بيئة الاستثمار
32	الفرع الأول: نظام عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل كبيئة قانونية مشجعة للاستثمار
38	الفرع الثاني: حل منازعات عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل ومراعاته لمتطلبات الاستثمار
43	ملخص الفصل الأول
45-74	الفصل الثاني: تأثير الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وفعاليته في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر
46	المبحث الأول: دور الإطار القانوني في ضمان الأمن القانوني للمستثمر

فهرس المحتويات

46	المطلب الأول: الضمانات القانونية والإدارية المقررة لصالح المستثمر
46	الفرع الأول: الضمانات القانونية
52	الفرع الثاني: الضمانات الإدارية والقضائية
55	المطلب الثاني: الضمانات الأخرى المقررة في قانون الاستثمار 18/22
55	الفرع الأول: الضمانات المرتبطة بحقوق المستثمر
60	الفرع الثاني: الضمانات المرتبطة بشفافية مناخ الاستثمار
64	المبحث الثاني: فعالية الإطار القانوني والتحديات التي تواجهه وآفاق تطويره
64	المطلب الأول: الإشكالات العملية التي تواجه تسيير العقار الاقتصادي وتقييمه
64	الفرع الأول: الإشكالات الإدارية والقانونية في تسيير العقار الاقتصادي
67	الفرع الثاني: الإشكالات التقنية والميدانية المرتبطة بتهيئة العقار الاقتصادي
69	المطلب الثاني: آفاق الإصلاح وآليات التطوير ومتطلباته
69	الفرع الأول: آليات تطوير وتحديث تسيير العقار الاقتصادي
72	الفرع الثاني: متطلبات تفعيل الإصلاح وآفاقه المستقبلية
75	ملخص الفصل الثاني
77	الخاتمة
80	قائمة المصادر والمراجع
93	قائمة الملاحق
109	فهرس المحتويات