الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة
كلية الحقوق

القسم: حقوق
التخصص : قانون عقاري

الرقم التسلسلي: .....
الرمز: .....

عقد امتياز العقار الاقتصادي في ظل التحول الرقمي
ـ على ضوء آخر التعديلات القانونية ـ

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

إعداد الطالبة:
بن عزوز خديجة

إشراف الأستاذة:
د. مناع ابتسام

السنة الجامعية 2026/2025

الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة
كلية الحقوق

القسم: حقوق
التخصص : قانون عقاري

الرقم التسلسلي: .....
الرمز: .....

عقد امتياز العقار الاقتصادي في ظل التحول الرقمي
ـ على ضوء آخر التعديلات القانونية ـ

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة
ـ الماستر ـ

إعداد الطالبة:
بن عزوز خديجة

إشراف الأستاذة:
د. مناع ابتسام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ (ة)	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
بلحربي عمار	أستاذ محاضر ـ أ ـ	جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة	رئيسا
مناع ابتسام	أستاذ محاضر(ة) ـ أ ـ	جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة	مشرفا ومقررا
موسى زينب	أستاذ محاضر(ة) ـ أ ـ	جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة	مناقشا

السنة الجامعية 2026/2025

إهـداء

الحمد لله حباً وشكراً وامتناناً على البدء والختام

قال المولى عز وجل: "وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي، أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر.

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى النور الذي أضاء دربي، إلى العزيز الذي حملت إسمه فخراً، إلى معلمي الأول، الرجل الذي سعى طوال حياته لنكون الأفضل، "أبي"

إلى من كانت الداعم الأول لتحقيق طموحي، إلى من كانت ملجأي ويدي اليمنى في هذه المرحلة، إلى من أبصرت بها طريق حياتي واعتزازي بذاتي، إلى التي كانت الأم والأخت والصديقة، إلى من كانت دعواتها تحيطني، "أمي"

إلى مصدر قوتي، الداعمين والساندين، إخوتي "أنور إسلام و محمّد الهادي".

أهديكم هذا العمل، سائلة المولى أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة.

إلى كل طالب علم سعى بعلمه ليفيد الإسلام والمسلمين بكل ما أعطاه الله من علم ومعرفة.

﴿بن عزوز خديجة﴾

شكر وعرفان

الحمد لله الذي يسّر لنا البدايات، وبلّغنا النهايات، والحمد والشكر لله الذي وفقني لهذه اللحظة العظيمة، وأنعم عليّ بإتمام هذا العمل المتواضع.

أتقدم بخالص الشكر والتقدير لجميع أساتذتي الأفاضل

والشكر في عظيم صنيعكم قليل، وفي عطائكم نَهرٌ بالخيرات يسيل إلى من أعطوا فأجزلوا بعطائهم

تحيةً عطرة، وباقةً من الشكر والثناء والتقدير للأستاذة الفاضلة "مناع ابتسام"، أستاذتي الكريمة، شكرًا لجهدك، وشكرًا لكِ بحجم عطائك وبحجم أثرك الطيب فينا، فكلمات الشكر لن تفيكِ حقك.

جزاكِ الله عنا خير الجزاء وأوفاه، وطيّب أثرك في أرواح الجميع ورزقكِ فيضًا من دعوات الخير التي لا تنقطع

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة الكرام

وشكرًا لكل زملائي، ولكل من مدّ لي يد العون والمساعدة، وساندني طوال هذا المشوار كل باسمه و مقامه

قال رسول الله ﷺ" :من لا يشكر الناس لا يشكر الله."

قائمة المختصرات:

ـ الجريدة الرسمية: ج ر.

ـ قانون الإجراءات المدنية والإدارية: ق إ م إ.

ـ القانون المدني الجزائري: ق م ج.

. الصفحة: ص.

ـ الطبعة: ط.

- مجلد: م .

- عدد : ع .

- جزء : ج .

- دون طبعة : دط .

- دون تاريخ نشر : د ت ن .

مقدمـــــة

يشكل العقار الاقتصادي عنصراً من العناصر الأساسية لاقتصاد أي دولة، لقدرته على خلق الثروة وتحقيق التنمية الشاملة، فالعقارات تمثل عموداً فقرياً في الاقتصادات الوطنية، حيث تلعب دوراً حاسماً في تعزيز النمو الاقتصادي، وخلق فرص العمل وتحفيز الاستثمار الذي ينطوي على تخلي المستثمر عن جزء من ثروته مقابل الحصول على عوائد إضافية في المستقبل، مما يسمح بتوظيف الثروة وتحقيق فوائد عديدة يستفيد منها المجتمع ككل.

ولأجل تشجيع الاستثمار ودعمه، وجب توفير مجموعة من الشروط والتسهيلات التي تسمح لأي مستثمر بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق هدف مشروعه الاستثماري، فقد انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تصب في مجملها إلى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت من خلالها على تشجيع الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي، خاصة بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي، حيث شهدت التشريعات الأخيرة تطوراً ملحوظاً باتجاهها نحو فتح أبواب الاستثمار، وتحديد دور العقارات في دفع عجلة النمو الاقتصادي في المجال الصناعي، السياحي، والمجال الحضري.

وتحقيقاً لهذا التوجه، سلط المشرع الجزائري الضوء على العقار الاقتصادي الذي يشكل البنية التحتية والركيزة الأساسية للحياة الاقتصادية، حيث أصدر المشرع الجزائري **قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18**[1] المتعلق بالاستثمار الذي يهدف إلى تحسين مناخ الأعمال وتبسيط الإجراءات لجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب، وإعادة هيكلة الأنظمة التحفيزية للاستثمار وتوجيهه للقطاعات ذات الأولوية، مع رفع العراقيل التي واجهها المستثمرون أثناء تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، كما رافق هذا القانون جملة من النصوص

[1]ـ القانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر، عدد 50، صادرة في 2022/07/28.

التنظيمية والتشريعية التي تكمل وتفعل مضامينه، أهمها **القانون رقم 23-17**[1] الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وقد جاء ليعكس إرادة الدولة في إرساء قواعد فعالة لحوكمة العقار الاقتصادي وضمان الموازنة بين متطلبات التنمية ومبدأ حماية الأملاك الوطنية، بغية خلق بيئة استثمارية محفزة ومستقرة، وهو ما يستوجب مقاربة تحليلية للتنظيمات المؤطرة لهذا النظام.

وتكتسي دراسة موضوع العقار الاقتصادي أهمية علمية وعملية، فمن الناحية العلميّة باعتباره يلامس فرعاً دقيقاً من فروع القانون الاقتصادي المتعلق بتنظيم العقار كوسيلة إنتاجية تتدخل فيها عوامل قانونية وإدارية متشابكة، تستدعي تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي يحكمه، لا سيما في ظل التحولات الاقتصادية التي تعرفها الجزائر.

والأهمية العملية تتمثل في كون العقار الاقتصادي من العناصر الأساسية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، ودراسة النظام القانوني المتعلق به تساهم في فهم التحديات التي يواجهها المستثمرون، كما تساهم هذه الدراسة في تحسين الحصول على العقارات الاقتصادية وتعزيز بيئة الاستثمار، وبالتالي دعم التنمية الاقتصادية.

وانطلاقاً من هذه الأهمية، تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- إبراز الدور المحوري للعقار الاقتصادي في دعم السياسة الاستثمارية الوطنية.
- توضيح كيفية تنظيم العقار الاقتصادي في ظل **القانون 23-17** الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمراسيم المكملة له.

---

[1]- القانون 23-17 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 76، صادرة في 2023/11/15.

ـ تبيان وتحليل دور الهيئات والمؤسسات المكلفة بتسيير وتخصيص العقار الاقتصادي وعلى رأسها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ومدى فعاليتها في تسهيل الاستثمار.

وقد تم اختيار هذا الموضوع استناداً إلى العديد من الاعتبارات الموضوعية، من أبرزها:

ـ تزايد الاهتمام من طرف الدولة الجزائرية بإصلاح المنظومة العقارية لجعلها أكثر ملاءمة لجذب الاستثمار، لا سيما بعد صدور **القانون 23-17** وما رافقه من نصوص تنظيمية جديدة.

ـ قلة الدراسات القانونية المتخصصة التي تناولت العقار الاقتصادي ضمن القوانين المتضمنة الاستثمار، مما يجعل الموضوع مجالاً خصباً للبحث العلمي والمساهمة في إثراء المكتبة القانونية الوطنية.

ـ لكون العقار الاقتصادي من الضمانات التي يبحث عنها المستثمر، فكلما كان تنظيمه القانوني واضحاً، مستقراً، وسهلاً، زادت ثقة المستثمرين في البيئة الاستثمارية، وسهل عليهم اتخاذ قرار إطلاق المشاريع.

ـ دور هذا الموضوع في معرفة آخر الإصلاحات والتعديلات والمستجدات القانونية التي قام بها المشرع الجزائري، والتي ترمي إلى رقمنة جميع القطاعات، ومنها الاقتصاد كخيار استراتيجي لمواجهة مختلف أشكال البيروقراطية وتحقيق الشفافية.

كما ساهمت مجموعة من الاعتبارات الذاتية في اختيار هذا الموضوع، من أهمها:

ـ الاهتمام الشخصي بفهم العلاقة في القانون الاقتصادي، وبالخصوص كيف يمكن للآليات القانونية أن تساهم في تطوير المشاريع المتعلقة بالعقار الاقتصادي وكيفية منحه.

ـ الرغبة الذاتية في التعامل مع مواضيع ذات بعد تطبيقي وملامسة للواقع، من خلال تحليل النصوص القانونية وربطها بالإشكالات التي تواجه المستثمرين ميدانياً، خاصة في الجانب الإداري.

ـ أهمية العقار الاقتصادي بشقيه القانوني والميداني التطبيقي، يتطلب معرفة شاملة ودراسة معمقة من خلال التطرق إلى النصوص القانونية المتعلقة به، وكذلك الهيئات المشرفة عليه، ليتم الإحاطة بالأهداف المرجو تحقيقها من خلال استخدامه كوعاء لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

وأثناء إنجاز هذه الدراسة، واجهتنا جملة من الصعوبات، من أبرزها قلة المراجع المتخصصة وندرت الدراسات الأكاديمية والكتب التي تناولت هذا الموضوع بالتفصيل بحكم حداثته، وتشتت أغلب المعلومات بين نصوص قانونية، مراسيم تنفيذية، وتقارير رسمية.

ـ تشعب الموضوع، حيث تتداخل فيه مجموعة من القوانين.

ـ صعوبة الوصول إلى قرارات المنح أو السحب أو العقود المتعلقة بالعقار الاقتصادي.

ـ ضيق الوقت، وصعوبة تحليل النصوص القانونية المصاغة بلغة قانونية معقدة.

ـ ندرة الاجتهادات القضائية وقلة الأحكام والقرارات القضائية التي تناولت نزاعات منح أو سحب العقار الاقتصادي، مما يصعب التحليل القانوني.

الأمر الذي اقتضى طرح الإشكالية لتالية :

إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في إرساء إطار قانوني فعال لاستغلال العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز، وما أثر التحول الرقمي في تطوير نظام عقود الامتياز وتبسيط إجراءات منح واستغلال العقار الاقتصادي؟

وقد تفرعت عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، أهمها :

ـ ما هي أهم الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي؟

ـ ما هي المؤسسات المكلفة بعملية تهيئة ومنح العقار الاقتصادي؟

ـ وهل يعتبر عقد الامتياز الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الاقتصادي؟

ـ كيف فصل المشرع الجزائري في المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الاقتصادي؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، تم الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل المواد

والنصوص القانونية ذات الصلة من أجل فهم مضامينها واستيعاب الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري .

وكذا المنهج الوصفي الذي اسْتُخْدِم للتعرف على المفاهيم المرتبطة بموضوع العقار الاقتصادي وواقع تسييره من طرف الهيئات المختصة .حيث عمدنا من خلال هذه الدراسة إلى تقسيم الموضوع إلى فصلين، تطرقنا من خلالهما إلى :

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد امتياز العقار الاقتصادي .

الفصل الثاني: الأحكام القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد امتياز العقار الصناعي

يشكل العقار الاقتصادي دعامة محوريّة لبناء اقتصاد وطني متوازن وتوفير الوعاء المادي الضروري لإنشاء مشاريع استثماريّة وتسخير الموارد المالية والبشريّة.

وقد عَرف العقار الاقتصادي في الجزائر تطوراً ملحوظاً نتيجة التحولات الاقتصادية التي عرفتها الدولة منذ بداية التسعينات، حيث انتقل من المنظومة القانونية من نظام مركزي يطغى عليه الطابع الإداري إلى نظام أكثر انفتاحاً يهدف إلى تشجيع الاستثمار وجذب رؤوس الأموال.

وفي هذا الإطار، اتخذت الدّولة عدة إجراءات قانونية لتنظيم هذا المجال، من خلال إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية، على رأسها **القانون 23-17** المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشروع استثماري الذي جاء بهدف إعادة تنظيم تسيير هذا العقار وتبسيط إجراءات منحه، عكس ما كان عليه سابقا، معتمدًا في ذلك على عقد الامتياز كآلية قانونية لمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، حيث ضبط من خلاله شروط منح العقار وبيّن الإطار الذي يحكم العلاقة بين المستفيد والهيئة المانحة، بما يرتبه ذلك من حقوق والتزامات متبادلة بين أطرافه تكفل الاستغلال الأمثل لهذا النوع من العقارات بما يساهم في تحقيق إصلاح اقتصادي شامل.

وعليه، فإن دراسة هذا الفصل، تقتضي التطرق إلى الإطار المفاهيمي والقانوني للعقار الاقتصادي في المبحث الأوّل، ثم إلى القواعد العامة لعقد امتياز العقار الاقتصادي في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي.

يعتبر العقار الاقتصادي ركيزة جوهرية في المنظومة العقارية، لكونه الدافع الأساسي لتنشيط الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية، ما دفع المشرع الجزائري إلى إرساء منظومة قانونية وإدارية متكاملة لتسييره وتنظيمه، وهذا تماشيًا مع التحولات السياسية والاقتصادية التي مر بها عبر مختلف المراحل التاريخية، لدى وجب توضيح الإطار المفاهيمي والقانوني لهذا النوع من العقارات.

وعليه يتم التطرق إلى ماهية العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، وتبيان تنظيمه القانوني ومشتملاته (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية العقار الاقتصادي.

يعد العقار الاقتصادي أحد المفاهيم الأساسية في المجال العقاري لارتباطه بمختلف النشاطات الاقتصادية، ولتحديد معالم هذا المفهوم يتعين أولًا بيان المقصود من العقار (الفرع الأول)، ثم مفهوم العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم العقار.

اهتم المشرع الجزائري بتنظيم وتحديد الطبيعة القانونية للعقار، نظرا لكونه أحد أهم عناصر الثروة والملكية، ولتحديد ما المقصود به سيتم التطرق إلى تعريف العقار (أولًا) وأنواعه (ثانيًا).

أولًا: تعريف العقار.

1ـ العقار لغة:

نقف على معنيين لكلمة " عقار" هما:

ـ العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ويقال: "ماله دار وعقار" ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات"[1].

[1]ـ مزياني فريدة، **دور العقار في التنمية المحلية، مجله دفاتر السياسة والقانون**، عدد 06، جانفي 2012 ص 49.

ـ العقار الحرّ هو كل ما كان خالص الملكية لا شريك فيه، غير مثقل بحقوق عينية تبعية أو قيود قانونية.

2ـ العقار اصطلاحًا:

يقصد بالعقار الشيء الثابت المستقر في مكانه الغير قابل للنقل من حيزه دون التعرض للتلف، وقد قسم الفقه الإسلامي الأموال إلى قسمين هما عقار ومنقول، حيث يبين المالكية المفهوم الواسع القائم على معيار " الاتصال القرار" معتبرين أن العقار هو كل ما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيئته، ليشمل بذلك الأرض وما اتصل بها من بناء وغرس وأشجار والعبرة هنا بـ "الهيئة"، أي كل ما يندمج في الأرض ويستقر عليها يصبح عقارًا بتبعية الإقرار.

بينما يضيق جمهور فقهاء الحنفية والشافعية والحنابلة هذا النطاق بحصر وصف العقار في " الأرض" وحدها لكونها الثابت المطلق، وتصنيف ما فوقها من بناء ومغروسات كمنقولات نظرًا لإمكانية نقل مادتها (كالهدم والتقطيع) دون أن يلحق بالأرض ذاتها تلف[1].

3ـ العقار قانونًا:

نجد أن للمشرع الجزائري نظرة تتفق مع نظرة المالكية في نصوص القانون المدني في **المادة 683**[2] منه، بأنه: " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو **عقار**، وما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

ما يفهم من نص هذه المادة أن المشرع قسم الأشياء حسب الثبات في أصلها إلى أشياء منقولة وأشياء عقارية، واعتبر أن الثبات وعدم قابلية النقل دون تلف أو إلحاق ضرر هو المعيار الفاصل بين العقار والمنقول، فاعتبر كل ما يتم تصنيفه من قبل مالكه

---

[1]ـ عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 14.

[2]ـ المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر، عدد 78، صادرة في 1975/09/30.

في عقار يمتلكه[1] وما افتقر لصفة الثبات والاستقرار، يمكن نقله دون تغيير في هيئته الأصلية فهو منقول كالنقود، والمجوهرات، والمعدات، واستثناءً للأصل فقد اعتبر المنقولات المخصصة لخدمة العقار فقط عقارًا بالتخصيص بناء على التبعية الوظيفية للعقار الأصلي.

أما العقارات فهي كل الأشياء الثابتة بحيزها التي تتمتع بصفة الاستقرار كالأراضي وما عليها من مباني أو ما التصق بها من مغروسات وأشجار والتي امتدت جدورها في باطن الأرض، واعتبر بعض المنقولات، واعتبر بعض المنقولات عقارات بحسب المآل[2] أي ما ستؤول إليه لاحقًا.

ثانيًا: أنواع العقارات.

تنقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع هي:

1ـ عقارات بحسب الطبيعة:

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل وذلك نظرًا لكيانها وتشمل الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني وأشجار[3].

أـ الأرض:

لا فرق فيما إذا كانت الأرض مخصصة للزراعة أو للبناء عليها، تعتبر العقارات بطبيعتها كالمباني المشيدة فوق الأرض، على سبيل الثبات، فالأشياء المستقرة والثابتة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات بغض النظر عن مالكها، فلا يؤثر على طبيعتها إذا كانت مملوكة لغير المالك الأصلي، كالبنيات التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك، فهي عقارات ما دامت ثابتة ومستقرة على الأرض.

---

[1]ـ يوسف دلاندا، **الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة**، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 09.

[2]ـ عبد الحكيم بالوافي، **ترشيد نظام الجباية العقارية**، دراسة حاله الجزائر، أطروحة دكتوراه، في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص30.

[3]ـ المرجع نفسه، ص 31.

ب ـ المباني:

هي بطبيعتها عقارات، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه، سواء كانت على سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن والمصانع، والجسور، والأنفاق، والآبار وأعمدة الإنارة، طالما أنها مثبتة على الأرض، متخذةً حيزًا ثابتًا ومستقراً بها[1].

جـ ـ النباتات المتصلة بالأرض:

كل ما هو ثابت على سطح الأرض يعتبر عقارات بطبيعته ما دام متصلًا بها سواء كان نباتات صغيرة إلى أشجار كبيرة، فكل النباتات المتأصلة بالأرض تعتبر عقارات بطبيعتها، يشترط فيها أن تمت جذورها إلى باطن الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالًا يمنع إمكانية نقلها بدون إلحاق ضرر بها، فلا تعتبر عقارًا النباتات التي تنمو على سطح الأرض لعدم اتصالها بها على وجه الثبات[2].

2 ـ عقارات حسب الموضوع:

وقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصه: " يعتبر مالًا عقاريًا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار، فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية البنكية، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتيازات تعتبر عقارًا إذا كان موضوعها عقارًا، غير أنها تعتبر منقولًا إذا كان الموضوع منقولًا "[3].

3 ـ عقارات بالتخصيص:

هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضًا مملوك

---

[1] ـ مخلوف لكحل، **عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حاله العقار الاقتصادي)**، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017، ص 79.

[2] ـ المرجع نفسه، ص 80.

[3] ـ المرجع نفسه، ص 81.

لنفس الشخص، وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي وآلات يستعين بها على زراعة الأرض، إذًا فهي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها أعدت لخدمة العقار أو استغلاله، هذا ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه لا يملكه رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص.

ففكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعًا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله[1].

الفرع الثاني: مفهوم العقار لاقتصادي.

يمثل العقار الاقتصادي الحجر الأساس في بناء اقصاد وطني متين، كما يلعب دور مهم في جذب الاستثمارات ورفع قيمة الممتلكات العقارية، ويعد هذا المفهوم من الركائز الحديثة اتي اكتسبت معتبرًا مؤخرًا مع الحاجة المتزايدة إلى تحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي من خلال توفير عقارات مجهزة تلبي طلبات المستثمرين.

ولتحديد ما المقصود به سيتم التطرق إلى تعريف العقار الاقتصادي (أولًا) ثم بيان أهميته(ثانيًا) تمييزه عن باقي الأصناف العقارية (ثالثا)

أولًا: تعريف العقار الاقتصادي.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفًا واضحًا للعقار الاقتصادي في التشريعات السابقة باستثناء إشارة واحدة في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث تم تعريف

[1]- كريمة فردي، **عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2019، ص05.

العقار الاقتصادي والصناعي معًا على أنهم مجموعة من الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، ونظرًا لحداثة هذا المصطلح وحداثة استخدامه، فقد تم إدراجه ضمن **القانون 23-17**[1] الصادر في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما أكدته **المادة 04** منه بالمصطلح " العقار الاقتصادي".

ولتعريف العقار الاقتصادي فقد قسمه المشرع الجزائري إلى قسمين هما: " العقار" و"الاقتصادي"، وقد سبق تعريف مصطلح "العقار" ليبقى مصطلح الاقتصاد حيث قدم له المشرع الجزائري عدة مفاهيم من الجانب: اللغوي، والاصطلاحي والقانوني.

أ ـ الاقتصاد لغة:

يعرف الاقتصاد في المعجم الوسيط بأنه علم يدرس الظواهر المتعلقة بالإنتاج والتوزيع[2].

ب ـ الاقتصاد اصطلاحا:

كلمة الاقتصاد مصطلح يعود للفيلسوف اليوناني أرسطو ويعني " فن إدارة وتدبير المنزل" (Oikonomia) لتوفير الحاجات الأساسية والضرورية للحياة وللعيش الكريم معتبراً إياه نشاطاً "طبيعياً" يهدف إلى الاستهلاك وإدارة الممتلكات في إطار أخلاقي وليس هدفاً في حد ذاته لتحقيق ثروة غير محدودة .ميز بين الاستعمال (قيمة الاستخدام) والتبادل[3].

---

[1] ـ القانون 23-17 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

[2] ـ معجم اللغة العربية، معجم الوسيط، مكتبه الشروق الدولية،17 ديسمبر 2015، ص 615.

[3] ـ يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 10.

وعرّفه آدم سميث بانه "العلم الذي يهتم بكيفية إغناء الأمة" أي الأسلوب الذي يساهم في زيادة ثروات الأمة من خلال البحث عن الموارد واستغلالها في مختلف المجالات[1].

جـ ــ التعريف القانوني للعقار الاقتصادي:

يعد العقار الاقتصادي مفهومًا حديثًا ارتبط بالمشاريع التي تخصصها الدولة على أراضيها الخاصة، وقد برز هذا المصطلح مع ظهور سوق العقار الاقتصادي ليصبح واحدًا من أكثر القضايا إثارة للجدل بين القانونيين وصناع السياسة والخبراء الاقتصاديين حتى شاع تداوله تحت مسميات عدة، مثل " العقار الاقتصادي" أو " العقار الصناعي" كما كان سابقًا، وعلى الرغم من التباين بين هذين المصطلحين فإنهما يستخدمان للإشارة إلى نفس المضمون.

وبعرف أيضًا بأنه " مجموعة من الأراضي وكل ما يتصل بها اتصالًا ثابتًا، وما يرصد لخدمة العقار بما في ذلك الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية إضافة إلى الأصول العقارية الفائضة التي تمتلكها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجه لإنتاج السلع عبر تحويل مواد أولية واستخدام المواد الشبه مصنعة، ومع هذا يبقى هذا التعريف غير كاف لتحديد الأراضي والممتلكات بوضوح[2].

كما جاء في أحكام **المادة 04 من القانون 23-17**[3] السالف الذكر تعريف العقار الاقتصادي بأنه: " العقاري الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة

---

[1] ــ منيرة بن عزوق، مسعودة مزاري، **العقار الاقتصادي الية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية التشريع الاقتصادي** مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحقة الجامعية، قصر الشلالة، ص 12.

[2] ـ جيمس بلاكورد، **ترجمة أشرف محمود اسماعيل، الموجز في النظرية الاقتصادية**، دار زهران للنشر والتوزيع 2005، ص 23.

[2] ـ المادة 04 من القانون 23-17، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

[3] ـ موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، **www.anirwf.dz** ، تم الاطلاع يوم الثلاثاء 2026/02/17 على الساعة 18:36

للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بالمفهوم المتعلق بالاستثمار".

وحسب ما ورد في منشور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يعرف العقار الاقتصادي:" أنه مجموعة من الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، بالإضافة إلى العقارات المخصصة للاستثمار الهادفة إلى توليد الثروة وتوفير الخدمات"[1].

وبناء على هذا المفهوم يمكن صياغة تعريف أكثر شمولية للعقار الاقتصادي لكونه يضم جميع أنواع العقارات بصرف النظر عن تصنيفها المخصص لإقامة مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي، سياحي، حضري وكذلك العقارات العمومية أو المملوكة للخواص، سواء كانت واقعة ضمن مناطق التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة، كما يميزه عن باقي العقارات هو ارتباطه المباشر بإنشاء مشروع استثماري[2].

وقد شهد مصطلح العقار الاقتصادي انتشارًا واسعًا في السنوات الأخيرة بسبب تنوع استخدامه وتعدد مجالاته بين القطاعين العقاري والاقتصادي، إذ يلعب دورًا حيويًا في تحفيز الأنشطة الاستثمارية واستقطاب المشاريع المساهمة في خلق الثروة، لكن بالرغم حداثة ظهوره في الخطاب الاقتصادي فإن تحديد تعريف دقيق لهذا المصطلح يواجه تحديات كبيرة نظرًا لقلة الاجتهادات الفقهية التي تناولته بالتفصيل والبيان[3].

ثانيًا: أهمية العقار الاقتصادي.

لا يقتصر مفهوم العقار الاقتصادي على كونه مجرد أرض كوجهة لإنجاز مشروع استثماري، بل يتعدى ذلك ليشكل أداة أساسية تعتمد عليها الدولة في دعم النشاط الاقتصادي وتنظيم الاستثمار[4]، حيث تبرز أهمية هذا النوع من العقار فيما يؤديه من دور

---

[1] ــ مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص83.

[2] ــ المرجع نفسه، ص84.

[3] ــ محمد بوشوشة، **دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**، مجلة العلوم الإدارية و المالية، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 429.

لتحقيق التنمية الاقتصادية وتوجيه الاستثمار حيث تتجلى أهمية العقار الاقتصادي في عدة جوانب أبرزها:

1ـ الركيزة الأساسية لبناء الاقتصاد الوطني:

يساهم العقار الاقتصادي في دعم النشاط لاقتصادي من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لاحتضان المشاريع الاستثمارية.

2ـ جذب وتنشيط الاستثمارات (المحلية والأجنبية):

للعقار الاقتصادي دور أساسي في جلب المشاريع الاستثمارية ورفع قيمة الممتلكات وتحفيز المستثمرين بضمان بيئة جاهزة لتجسيد الاستثمار، وتهيئة عقار اقتصادي خالي من العوائق التي كانت تواجهه سابقًا.

3 ـ تحقيق تنمية مستدامة وخلق فرص عمل:

تؤدي المشاريع المقامة على العقار الاقتصادي لخلق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني فضلًا عن مساهمتها في توفير فرص عمل جديدة والحد من البطالة، كما أن توزيع المشاريع الاستثمارية عبر مختلف المناطق يساعد في تحقيق تنمية متوازنة بين الأقاليم.

4 ـ تنظيم السوق العقاري والحد من المضاربة:

تسعى الدولة إلى ضمان استغلال النشاطات الاقتصادية والحد من ظاهرة المضاربة في الأراضي من خلال تخصيص العقار الاقتصادي وفق الضوابط القانونية ومنع احتكار الأراضي الموجه للاستثمار[1].

5 ـ أداة لتجنيد السياسات العمومية في مجال الاستثمار:

يعتبر العقار الاقتصادي وسيلة تعتمد عليها الدولة لتطوير العمران والاقتصاد معًا من خلال تطوير البنية التحتية وهذا بتهيئة العقارات وربطها بمختلف الشبكات الحيوية (ماء، كهرباء، غاز) ما يدعم المناطق الصناعية والتجارية، كما تستخدمه الدولة لتوجيه

[1]ـ محمد بوشوشة، مرجع سابق، ص430.

الاستثمار نحو قطاعات محددة (سياحية، صناعية، خدماتية) أو مناطق جغرافية معينة وهذا من خلال أدوات التعمير والتهيئة المحددة لاستخدام هذه الأراضي.

إذًا يمكن القول ان العقار الاقتصادي هو المحرك التنموي الجامع بين الوظيفة الاقتصادية (انتاج الثروة)، والوظيفة التنظيمية (ضبط العقار)، والوظيفة الاجتماعية (خلق فرص عمل).

ثالثًا: تمييز العقار الاقتصادي عن باقي الأصناف العقارية المشابهة.

يشكل العقار الاقتصادي آلية استراتيجية حديثة التوجهات التي اعتمدتها الدولة لجلب الاستثمار وتطوير الاقتصاد الوطني، ونظرا لما يكتسيه من أهمية فقد أصبح من الضروري تبيان حدوده الفاصلة بينه وبين العقار الصناعي (أولًا) وتمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي (ثانيًا)، وتمييز العقار الاقتصادي عن العقار الحضري (ثالثًا)، وتمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي (رابعًا).

1 ـ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي:

استند الفقه والتشريع على تفضيل مصطلح " العقار الاقتصادي" على مصطلح "العقار الصناعي" إلى أربع مبررات أساسية هي:

ـ الاستخدام التشريعي الصريح لهذا المصطلح.

ـ اعتماده في أغلب الأجهزة المسيرة.

ـ شمولية المفهوم الاقتصادي واتساعه موضوعيًا مقارنة بالمفهوم الصناعي.

ـ صعوبة وضع حدود فاصلة ودقيقة بين ما هو نشاط صناعي محض بسبب تداخل الأنشطة.

ويجد هذا التوجه سنده في تعريف علم الاقتصاد كما عرف سابقا مضمونه علم يبحث في كيفية إدارة واستغلال الموارد الاقتصادية للإنتاج الأمثل له حقائقه وقوانينه الثابتة والدولية كسائر العلوم، وبما أن النشاط الاقتصادي يستوجب كل هذه الحالات فإن

مصطلح" العقار الاقتصادي" هو الأنسب والأمثل خاصة أنه يتسع ليشمل " النشاط الزراعي".

وقد حظي مصطلح العقار الصناعي باهتمام المشرع الجزائري في إطار سياسته لتشجيع الاستثمار، وتجلى هذا الاهتمام في صدور عدة قوانين تنظيمية أبرزها **الأمر 01-203**، المؤرخ في 20 أوت 2001[1] والمتعلق بتطوير الاستثمار، وكذا **القانون 08-04** المؤرخ في 20 سبتمبر 2008، محدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[3].

وبالرغم من شيوع استخدام مصطلحي " العقار الاقتصادي" و" العقار الصناعي" كمرادفين للدلالة على نفس المعنى، إلا أن هذا الخلط لا يثبت من الناحية الاصطلاحية ولتوضيح هذا الفرق وجب الوقوف على " الشيء الصناعي" الذي يقصد به " كل عملية تهدف لاستخلاص المواد الخام من باطن الأرض أو تغيير حالتها، بما في ذلك العمليات الإنشائية"، لينما تعرف الصناعة بأنها " خلق قيمة جديدة، وهي عبارة عامة تطلق على أي نوع من المنتجات الاقتصادية، وتعد مرادفًا للقطاع الاقتصادي الثانوي[2]".

وبناءً على ذلك يمكن لنا القول ان مفهوم العقار الاقتصادي أوسع وأشمل من العقار الصناعي وغيره من العقارات بموجب **المرسوم 23-488**[3]، لذا يعرف على أنه " مجموعة العقارات مهما كان نوعها لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي وسياحي وحضري".

ويمتد هذا المفهوم ليشمل كافة أنواع العقارات المخصصة لإنشاء مشاريع استثمارية، سواء كانت ملكًا للدولة أو الخواص، سواء كانت واقعة ضمن مواقع التوسع

---

[1]- الأمر رقم 01-203 مؤرخ في 2003/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد 47، صادرة في 2003/08/22 المعدل والمتمم بالأمر 08-04.

[1] ــ مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص86.

[2] ــ المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 2021/12/28، المتضمن إنشاء العقار الصناعي وتنظيمه، وسيره ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

[3] ــ محفوظ موهوبي، **مركز العقار من منظور قانون الاستثمار**، مذكرة ماجستير، في قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص106.

السياحي أو داخل محيط المدن الجديدة، بإشراف من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المسؤولة على المستوى المركزي، بينما تشرف مديريات الصناعة والمناجم ومديريات أملاك الدولة على المستوى المحلي، أما العقارات الواقعة في محيط المدن الجديدة، فتخضع لإشراف الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة[1].

2 ـ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي:

العقار السياحي هو ما عرفه الفقه بأنه " مجموعة الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمحددة في مخطط التهيئة السياحية".

أما من الناحية التشريعية فلم يعرفه المشرع الجزائري بنصّ صريح لكنه خصه بترسانة من القوانين المنظمة للتهيئة السياحية، ومن أبرزها:

ـ **الأمر 01-03**[2] المتضمن التنمية المستدامة للسياحة.

ـ **الأمر 02-03**[3] الصادر سنة 2003 المحدد للقواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحي للشواطئ.

ـ **الأمر 03-03**[4] المتضمن لمناطق التوسع والمناطق السياحية، وكل هذه الأوامر

---

[1] ـ محفوظ موهوبي، **مركز العقار من منظور قانون الاستثمار**، مذكرة ماجستير، في قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص106.

[2] ـ الأمر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2006، المتعلق بالاستثمار، ج ر، العدد 47، مؤرخة في 2008/08/22 (ملغى).

[3] ـ الأمر 02-03 مؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بالقواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحي للشواطئ، ج ر عدد 11، صادرة في 2003/02/19 (ملغى).

[4] ـ الأمر 03-03 مؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر، عدد01، صادرة في 2003/02/19 (ملغى).

التنظيمية ألغيت بموجب **القانون 08-04**[1].

يتميز العقار الاقتصادي بكونه منظومة قانونية متكاملة تهدف لخدمة الاستثمار وقد حسم المشرع الجزائري تعريفه بموجب **المادة 04 من القانون23-17**[2] المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي تنص على ما يلي:" يقصد في مفهوم هذا النص ما يلي: العقار الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/ أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة القابل لاستقبال مشروع استثماري بالمفهوم المتعلق بالاستثمار".

ويكمن الفرق بين العقار الاقتصادي والعقار السياحي في كونهما نوعان مختلفان من العقارات، لكنهما يمثلان جزء من العقار الموجه للاستثمار في الأنشطة الاقتصادية مثل الصناعة، والزراعة، والتكنولوجيا، على خلاف العقار السياحي الذي يركز على الاستثمار في الأنشطة السياحية، وشاملًا لكل الأراضي والمواقع السياحية المستغلة في خدمات السياحة، والمؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو الشواطئ أو المياه الحموية والمواقع الأثرية، والمناطق المحمية والمعالم التاريخية[3].

وفيما يتعلق بألية استغلال ومنح العقار السياحي، فهو خاضع لنظام خاص، إذ يتم منحه بموجب " عقد امتياز عن طريق التراضي" استنادًا إلى دفتر شروط خاص بقطاع السياحة، وتتم اجراءات المنح بموجب قرار صادر عن الوالي بناءً على اقتراح يقدم من المدير الولائي للاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية،

---

[1] ـ القانون 08-04، الامر 08-04 المؤرخ في 2008/9/1 محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة على املاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السابق الذكر.

[2] ـ المادة 04 من القانون 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

[3] ـ محمد بوخريص، **مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مخبر القانون والعقار**، المجلد 8، العدد 3، جامعة البليدة 2، الجزائر، ديسمبر 2021، ص 51.

ويشترط في هذا الإجراء الحصول المسبق على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والصادر قرار إنشائها في عام 2023 بموجب **المرسوم التنفيذي 23-489**[1]، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها).

3 ــ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الحضري:

يستند التكييف القانوني للعقار الحضري وتمييزه عن العقار الاقتصادي لأحكام **المرسوم التنفيذي رقم 23-490** المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، حيث أورد المشرع في **المادة 05**[2] منه، تعريفات دقيقة تفصل بين المفهومين، حيث عُرّف العقار الحضري بأنه " مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير والتي تغطيها أداة تعمير، تمثل حدودها الفاصلة مع الأراضي الريفية"، بينما خص العقاري الحضري الاقتصادي بتعريف محدد بوصفه بأنه" كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير، كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، ويكون قابلًا للاستقبال مشروع استثماري بمفهوم قانون الاستثمار.

نستنتج من هذه التعاريف أن العقار الحضري" يتميز بكونه ملكًا للدولة يقع حصرًا في مناطق عمرانية مبرمجة للاستثمار، مع وضوح انفصاله عن النطاق الريفي[3].

ولتجسيد هذا التمييز مؤسساتيًا، خوّل القانون للوكالة الوطنية للعقار الحظري صلاحية الإشراف عليه والقيام بتهيئته، حيث يكمن الفارق بينهما، هو أن العقار الحضري

---

[1]ـ المرسوم 23-489 مؤرخ في2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/31.

[2]ــ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

[3]ــ أحمد شرف الدين، **المرشد في الى إعداد تشريع الاستثمار المؤسسة العربية لضمان الاستثمار**، ديوان المطبوعات الاسكندرية، 2011، ص 228.

يمثل المصطلح الشامل لكل العقارات داخل المناطق الحضرية، أما العقار الاقتصادي فيوجه طاقاته نحو الأنشطة الاستثمارية كالصناعة، والزراعة، والتكنولوجيا[1].

4 ــ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي:

يخضع العقار الاقتصادي لعدة قوانين تنظيمية منها **الأمر 01-03** المتعلق بتطوير الاستثمار، يشمل نطاق أوسع بحيث يتضمن جميع أنواع الممتلكات العقارية التي تستخدم لأغراض تجارية، وصناعية أو استثمارية كالمباني التجارية، والمصانع والمكاتب، والمجمعات السكنية الضخمة، ويساهم في هذا القطاع في توفير فرص العمل وتعزيز الانتاجية، وتحسين مستوى المعيشة من خلال تنمية البنية التحتية والمشاريع العقارية، أما العقار الفلاحي فيتمحور بصفة جوهرية حول الأراضي المخصصة والموجهة مباشرة لممارسة الأنشطة الزراعية، وهو ما يمنحه خصوصية قانونية تميزه عن باقي العقارات، إذ يخضع لترسانة قانونية بدأت بصدور **القانون 83-18** المؤرخ في 13 أوت 1983[2]، المتعلق باستصلاح الأراضي وحيازة الملكية العقارية، والذي استكمل بصدور **المرسوم رقم 83-724** المحدد لكيفيات تطبيقه[3]، وصولًا إلى **القانون 08-16** المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي[4].

وبالرجوع إلى المسار التاريخي لتسيير هذا النوع من العقارات نجد أنه مرّ بمراحل تحولية كبرى بدأت بنظام السير الذاتي في فترة الاستقلال ما بين 1962 إلى 1968

---

[1]ــ محمد بلفاضل، **طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار**، مجلة صوت القانون جامعة عبد الرحمن بن خلدون، تيارت، المجلد 05، العدد 20، 2018، ص116.

[2]ــ القانون 83-18 مؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34، صادرة في 14 اوت 1983.

[3]ــ المرسوم التنفيذي 83-724 مؤرخ في1983/12/10، المحدد بكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18، ج ر، عدد 51 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

[4]ــ القانون 08-16 مؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادرة في 2008/08/10.

بعدها انتهج نظام الثورة الزراعية إلى أن استقر الوضع التشريعي في نهاية المطاف على اعتماد آلية " عقد الامتياز الفلاحي" كآلية استغلال العقار الفلاحي لمدة 53 سنة قابلًا للتجديد مقابل إتاوة سنوية مقابل حسب الشروط والكيفيات المحددة لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الثاني: التنظيم القانوني للعقار الاقتصادي.

يشكل العقار الاقتصادي ركيزة أساسية في تحقيق التنمية الشاملة، لما يمثله من دعامة مادية للنشاط الاقتصادي في مختلف مجالاته، الأمر الذي يقتضي تنظيمه قانوناً بما يكفل استقراره، ويحمي الاستثمار فيه، ويحقق التوازن بين مصالح الأفراد ومتطلبات المصلحة العامة، ومن هذا المنطلق، أولى المشرّع الجزائري العقار الاقتصادي عناية خاصة، فأحاطه بجملة من الأحكام القانونية التي تنظم نظامه القانوني وتحدد كيفية استغلاله .

ولا يقتصر التنظيم القانوني للعقار الاقتصادي على بيان الأحكام العامة التي تحكمه فحسب، بل يمتد ليشمل مشتملاته وما يلحق به من منشآت وتجهيزات، وكذا ما يرد عليه من حقوق والتزامات، باعتبار أن هذه العناصر لا تنفصل عنه، بل تشكل معه وحدة قانونية واقتصادية متكاملة.

وعلى هذا الأساس، سيتم تناول هذا المطلب من خلال فرعين، نخصص الأول لبيان الأساس القانوني للعقار الاقتصادي، والثاني لدراسة مشتملاته.

الفرع الأول: الأساس لقانوني للعقار الاقتصادي.

عرف هذا المجال تطورًا تشريعيًا من فترة ما بعد الاستقلال إلى بداية التسعينات (أولا) ثم المرحلة الممتدة من بعد التسعينات الى يومنا هذا (ثانيا).

أولا: النصوص القانونية الصادرة من بعد الاستقلال الى بداية التسعينات:

بعد الاستقلال، وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام فراغ تشريعي، مما دفعها إلى الاستمرار في تطبيق بعض التشريعات الفرنسية، باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة

الوطنية[1]، وشهد النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر تطوراً ملحوظاً منذ سنة 1962 إلى غاية سنة 1990، حيث انتقل تدريجياً من نظام قائم على هيمنة الدولة وتكريس الملكية الجماعية ذات الطابع الاشتراكي، إلى بداية تبني توجهات أكثر انفتاحاً نحو إشراك الخواص، ففي المرحلة الأولى، المعروفة بمرحلة التأميم وإدارة الدولة، ركّزت السياسة العقارية على تصفية الملكية العقارية الموروثة عن الاستعمار وإدماجها ضمن الأملاك الوطنية، في إطار توجه اشتراكي يقوم على احتكار الدولة لوسائل الإنتاج، بما فيها العقار.[2]

وعلى هذا الأساس، أصدر المشرّع الجزائري مجموعة من القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية التي هدفت إلى تسيير وتنظيم الممتلكات التابعة للدولة، وضمان حسن استغلالها[3].

ويتجلى ذلك من خلال جملة النصوص القانونية التي صدرت خلال هذه المرحلة، من أبرزها:

ـ الأمر رقم 62-20 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، والمزارع والعقارات التي تركها المعمرون[4].

التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ـ المرسوم رقم 63-388 الذي أقر تبعية المزارع الفلاحية للدولة، وكرّس نظام التسيير الذاتي[5] .

ـ الأمر رقم 68-658 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة[6] .

---

[1]ــ موسى سعداوي، **دور الخوصصة في التنمية الاقتصادية حالة الجزائر**، أطروحة دكتوراه، فرع التخطيط الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007، ص 18.

[2]ــ المرجع نفسه، ص 18.

[3]ــ مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 88.

[4]ــ الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة، ج ر، عدد 01 صادرة في 10/26/ 1962.

[5]ــ المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963، المتمم للمرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963 والمتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الفلاحية الاستغلالية الشاغرة، ج ر، ادد 73، صادرة في 1963/10/04.

[6]ــ الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر، عدد 15 صادرة في1969/02/15.

ـ الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بهدف تطهير الملكية العقارية[1] .

ـ الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، لا سيما المواد 683 وما بعدها، الذي ميّز بين العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص[2].

غير أن بداية الثمانينيات شهدت تحولاً تدريجياً في سياسة الدولة الجزائرية، تجسد في التوجه نحو تشجيع المبادرة الخاصة والانفتاح النسبي على الاستثمار، لاسيما من خلال إشراك الخواص في استغلال العقار، وهو ما شكّل بداية الانتقال نحو نمط اقتصادي أكثر مرونة[3]، فصدر عن هذا التوجه ما يلي:

ـ **القانون رقم 81-01** المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية العموميّة، والذي سمح ببيع بعض العقارات التابعة للدولة لفائدة الخواص، بما مثّل بداية بروز العقار ذي الطابع الاستثماري.[4]

ـ **المرسوم 84-55** المتعلق بإدارة المناطق الصناعية[5].

ـ **المرسوم رقم 84-56** المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية[6].

وفي سياق موازٍ، عرفت هذه المرحلة صدور أولى النصوص القانونية المنظمة للاستثمار، وفي مقدمتها القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن

---

[1]ــ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر، عدد 92، صادرة في 11/18/ 1975.

[2]ــ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، عدد 78 صادرة في 1975/09/30.

[3]ــ الجيلالي عجة، **الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)**، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 36.

[4]ــ القانون رقم 81-01 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 10، صادرة في 06 /1984/03.

[5]ــ المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وكيفيات عملها، ج ر، عدد 10، صادرة في 06 /1984/03.

[6]ــ القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن قانون الاستثمار، ج ر، عدد 53، صادرة في 02 /1963/08.

قانون الاستثمار، والذي يعد أول نص تشريعي في هذا المجال في الجزائر المستقلة، وقد جاء هذا القانون في ظل توجه اشتراكي حذر تجاه الاستثمار الأجنبي، حيث سعى إلى استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية وتشجيع المستثمرين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، من خلال منح بعض التحفيزات، مع الحرص في الوقت ذاته على حماية الرصيد العقاري الوطني.

كما صدر **الأمر رقم 66-284** المتضمن قانون الاستثمارات[1]، والذي ساهم في إعطاء دفعة قوية للنشاط الاستثماري، حيث عرفت وضعية العقار الاقتصادي خلال هذه الفترة انتعاشاً ملحوظاً تجسَّد في إنجاز العديد من المشاريع الكبرى، و تميز هذا النص بتوسيع نطاق تطبيقه ليشمل القطاع الخاص الوطني، واستمر هذا التوجه إلى غاية صدور النصوص المتعلقة بتنظيم الاستثمار الخاص وإدارة المناطق الصناعية، حيث صدر **القانون رقم 82-11** المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص[2]، ثم تلاه **القانون رقم 88-25** المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية[3].

وأهم ما جاء به هذا القانون هو إنهاء العمل بنظام الاعتماد المسبق، وما ترتب عنه من إعادة تنظيم آليات إنشاء المؤسسات الخاصة، مع التخلي التدريجي عن المنطق القائم على تدخل الدولة المباشر في منح الاعتماد والدعم للنشاطات الخاصة، حيث أصبح رفع هذا النظام يعني بالضرورة تقليص أشكال الدعم المرتبطة به، وقد هدف المشرّع الجزائري من خلال إلغاء نظام الاعتماد إلى تكريس الشفافية في منح الامتيازات، وتحقيق مبدأ العقلانية في توجيه الاستثمارات، بما يسمح بإنجاز مشاريع استثمارية وفق معايير موضوعية[4].

---

[1] ــ الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، المتضمن قانون الاستثمارات، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 80، صادرة في 20 /09/ 1966.

[2] ــ القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج ر، عدد 34، صادرة في 24 /1982/08.

[3] ــ القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية ج ر، عدد 28، الصادرة في 13 /07/ 1988.

[4] ــ الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص37.

كما مكن هذا التوجه من منح الأولوية في الحصول على العقار للمشاريع المفتوحة للاستثمار الاقتصادي، مع إعادة النظر في كيفية توجيه واستغلال العقار بما يخدم السياسة الاقتصادية للدولة .

وقد تعزز هذا المسار الإصلاحي مع نهاية هذه المرحلة، لاسيما بعد صدور دستور 1989، الذي مهّد لإرساء إطار قانوني جديد يتماشى مع متطلبات الانتقال نحو اقتصاد السوق.

ثانيا: وضعية العقار الاقتصادي من بعد التسعينات الى يومنا هذا.

عرفت وضعية العقار الاقتصادي في الجزائر منذ بداية التسعينات تغييراً جذرياً تغير النظام الاقتصادي والسيادي للبلاد وانتقلت من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق وتكريس مبدأ حرية الاستثمار، حيث سعى المشرّع إلى إعادة تنظيم الإطار القانوني للعقار بما يتلاءم مع متطلبات الانفتاح الاقتصادي وتشجيع المبادرة الخاصة.

ففي هذه المرحلة، تم التخلي تدريجيًا عن هيمنة الدولة المطلقة على العقار، مع الإبقاء على دورها التنظيمي والرقابي، وذلك من خلال وضع آليات قانونية جديدة تهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين على العقار الاقتصادي، وضمان استغلاله الأمثل .

ومن أبرز ملامح هذه المرحلة، اعتماد نظام الامتياز كآلية أساسية لمنح العقار الموجه للاستثمار، خاصة في إطار الأملاك الوطنية الخاصة[1].

وقد تجسد هذا التوجه من خلال صدور عدة نصوص قانونية، من أهمها:

ـ **صدر القانون رقم 90-25** المؤرخ في 18 نوفمبر 1990[2]، المتضمن التوجيه العقاري، والذي يُعدّ النص المرجعي الأساسي في تنظيم الملكية العقارية، حيث وضع إطارًا عامًا لاستغلال العقار، وميّز بين العقار العام والعقار الخاص، كما حدّد أدوات

---

[1]ـ نبيلة لدرع، **إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار**، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 1 المجلد 35، العدد 03، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة، الجزائر، سبتمبر 2021 ص 14.

[2]ـ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، الصادرة في 1990/11/18.

تدخل الدولة وصلاحيات الجماعات المحلية، لاسيما البلدية والولاية، في مجال تسيير وتوفير العقار، مع فتح المجال أمام استئجار الأراضي بدلًا من التمليك.

ـ **المرسوم التشريعي رقم 12/93** المؤرخ في 17 أكتوبر 1993[1] المتضمن ترقية الاستثمار، الذي كرس حرية الاستثمار وفتح المجال أمام الخواص، سواء الوطنيين أو الأجانب.

ـ **الأمر رقم 03/01** مؤرخ في 20 أوت 2001[2]، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الموجه للاستثمار بشكل أوسع من الناحية القانونية حيث عزز ضمانات المستثمرين وحدد مختلف الامتيازات الممنوحة لهم.

ـ **القانون رقم 01-04** المؤرخ في 21 أكتوبر 2001[3]، المتضمن الموافقة على **الأمر رقم 01-03** المتعلق بتطوير الاستثمار.

ـ **الأمر رقم 08-04** المؤرخ في أول سبتمبر 2008[4]، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يهدف إلى تحويل نمط التصرف من" التنازل "إلى" الامتياز" الغير قابل التحويل الى تنازل لمدة تتراوح بين 33 إلى 99 سنة، عن طريق التراضي أو المزاد بهدف تشجيع الاستثمار دون التخلي على ملكيّة العقار.

وبعد سنة 2008 ألغى المشرع الجزائري خاصية التنازل واقتصر على الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي، وجاء هذا القرار لغلق الباب أمام المستثمرين

---

[1]ـ المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتضمن ترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، صادرة في 1993/10/10، (ملغى).

[2]ـ الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ح ر، عدد 47، صادرة في 2001/08/22، (ملغى).

[3]ـ الأمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر، عدد 47، صادرة في 2001/08/22.

[4]ـ لأمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، عدد 49، صادرة في 03/09/ 2008.

الوهميين الذين يسعون الى اكتساب الحصول على العقار دون تجسيد فعلي للمشاريع الاستثمارية

ـ صدر **القانون رقم 16-09** المتعلق بترقية الاستثمار[1]، الذي كرس مبدأ حق المستثمر في الحصول على العقار الاقتصادي ضمن الامتياز، حيث أشارت المواد 02 و13 و14إلى تسهيل الوصول للعقار باعتبارها حقا للمستثمر.

ـ **القانون رقم 22-18**، مؤرخ في 24 جويلية 2022[2]، المتعلق بالاستثمار استحدث هذا القانون هيئات جديدة، أبرزها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي أوكلت لها مهمة مرافقة المستثمرين وتسهيل تجسيد مشاريعهم، إلى جانب المجلس الوطني للاستثمار، باعتباره هيئة استشارية تُعنى برسم التوجهات الكبرى في مجال الاستثمار ومتابعة تنفيذها.

ـ المرسوم التنفيذي رقم **22-297** المؤرخ في 8 سبتمبر 2022[3]، المعدل بموجب المرسوم **26-152** المؤرخ في 14 أبريل 2026[4]، المحدّد لتشكيلة وسير المجلس الوطني للاستثمار كأعلى هيئة لترقية الاستثمار في الجزائر، الذي تم بموجبه إسناد الأمانة العامة للمجلس إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بهدف تدعيم فعالية عمل المجلس وضمان متابعة دقيقة لقراراته

ـ **المرسوم التنفيذي رقم 22-298** المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المتعلق بتحديد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وسيرها، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي **26-153** المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[5]، بهدف

---

[1]ـ القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 46، صادرة في2016/08/03 (ملغى).

[2]ـ القانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، السابق الذكر.

[3]ـ المرسوم تنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 60، الصادرة في 2023/09/18.

[4]ـ المرسوم تنفيذي رقم 26-152 مؤرخ في 14/04/2026 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08/09/2022، المحدد لتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 60، صادرة في 28 /04/ 2026

[5]ـ المرسوم التنفيذي 26-153، المؤرخ في 14 أفريل 2026، المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية

تعزيز كفاءة الشباك الوحيد، وتدقيق إجراءات منح العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية، إلى جانب إعادة ضبط شبكة تنقيط المشاريع الاستثمارية.

ـ **القانون رقم 23-17** المؤرخ في 15 نوفمبر 2023[1]، المحدّد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر يعدّ هذا القانون من أبرز النصوص القانونية التي أعادت تنظيم العقار الموجّه للاستثمار.

حيث أرسى لأول مرة مفهوم " العقار الاقتصادي" بدلًا من المصطلحات التقليدية المرتبطة بالأراضي التابعة

للدولة، بعدما كان المشرّع يكتفي سابقًا بتنظيمه ضمن إطار الأملاك الوطنية، حيث حدّد الآليات القانونية التي تمكّن المستثمر من الحصول على العقار الاقتصادي الموجّه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، في إطار يقوم على الشفافية وتبسيط الإجراءات وتعزيز جاذبية مناخ الاستثمار[2].

وقد أسند المشرّع مهمة منح هذا العقار الاقتصادي وتسييره **بموجب المادة 05 منه** إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بما يضمن توحيد جهة الاختصاص وتحقيق فعالية أكبر لتنظيم الأملاك العقارية المخصصة لاستقبال مشاريع استثماريّة.

ـ المرسوم التنفيذي رقم **23-487** المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ويهدف هذا المرسوم إلى ضبط آليات استغلال العقار الاقتصادي وتسهيل فعل الاستثمار، من خلال منح امتيازات على أراضٍ تابعة للدولة مع إمكانية تحويلها إلى تنازل نهائي بعد إنجاز المشروع.

الاستثمار، ج ر، عدد 31، صادرة في 04/28/ 2026.

[1]ـ القانون 23-17، السابق الذكر.

[2]ـ نبيلة لدرع، مرجع لسابق ص 14، 15.

وفي إطار مواكبة المستجدات التشريعية الهادفة إلى تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات المتعلقة بمنح وتسيير العقار الاقتصادي، كرس **قانون المالية لسنة 2026** توجهاً جديداً يهدف إلى دعم المؤسسات المصغرة والناشئة، حيث **نصت المادة 163** منه[1] على إمكانية منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والواقع داخل مناطق النشاطات المصغرة.

ويستهدف هذا الإجراء فئة حاملي المشاريع التابعة لنشاطات المؤسسات المصغرة والناشئة، والشباب المستفيد من مختلف أجهزة دعم التشغيل، بالإضافة إلى الحرفيين. ويخول هذا الامتياز للمستفيد الحق في استصدار رخصة البناء لمباشرة مشروعه وفقاً للتشريع المعمول به

إلا أنه وبالرغم من هذا التطور التشريعي الملحوظ الذي استهدف فئات استثمارية دقيقة، يلاحظ بقاء الفراغ التنظيمي قائماً فيما يخص الإجراءات التفصيلية وطرق العقار الاقتصادي، حيث لم تصدر حتى الآن مراسيم تنفيذية أو نصوص قانونية خاصّة تحدد إجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مما يجعل تفعيل هذه المادة مرهوناً بصدور النصوص التطبيقية اللاحقة التي ستضبط المسار الإجرائي والعملي لمنح الامتياز في هذه المناطق.

وفي خطوة إضافية لتعزيز مناخ الأعمال في الجزائر، صدر **العدد 31** من الجريدة الرسمية ثلاثة مراسيم تنفيذية ترمي إلى تسهيل إجراءات الاستثمار، من خلال توسيع صلاحيات الشباك الوحيد بما يسمح للمستثمر بإتمام مختلف الإجراءات المتعلقة بمشروعه على مستواه، إلى جانب تسهيل الحصول على العقار الاقتصادي وإعادة تحديد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار.

[1]ـ المادة 163 من قانون المالية لسنة 2026، ج ر، عدد 80، صادرة في31 /12/ 2026.

وتهدف هذه التعديلات إلى توفير مرافقة أكثر فعالية للمستثمرين، عبر تبسيط وتسهيل الإجراءات المرتبطة بالشباك الوحيد والعقار الاقتصادي، بما يسهم في دفع الاستثمار وتهيئة بيئة أعمال أكثر جاذبية، ويتعلق الأمر بـ:

ـ صدور المرسوم التنفيذي **رقم 26-152** المؤرخ في 14 أفريل 2026[1]، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي **رقم 22-297** المحدد لتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، في إطار تعزيز دور المجلس الوطني للاستثمار وتحسين آليات دراسة ومتابعة المشاريع الاستثمارية، بما يساهم في دعم السياسة الوطنية للاستثمار وتحسين مناخ الأعمال.

ـ صدور المرسوم التنفيذي رقم **26-153** المؤرخ في 14 أفريل 2026[2]، الملغي للمرسوم التنفيذي رقم **22-298** المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، والذي نص على تعزيز تمثيل الإدارات والهيئات المعنية بالفعل الاستثماري على مستوى الشباك الوحيد التابع للوكالة، مع توسيع صلاحيات ممثليها، بما يسمح للشبابيك الوحيدة بإصدار المقررات والتراخيص والوثائق المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية في آجال لا تتجاوز 15 يوماً، بما فيها رخص البناء والاستغلال.

وتمكّن هذه الخطوة المستثمر من استكمال جميع إجراءاته في فضاء موحد، وفي آجال مختصرة وبفعالية أكبر.

كما يضم الشباك الوحيد في صيغته الجديدة ممثلين عن المركز الوطني للسجل التجاري، وإدارة الضرائب، والجمارك، وأملاك الدولة، والإدارة المكلفة بالتعمير والبيئة، ومصالح الحماية المدنية، والإدارة المكلفة بالطاقة، والشركة الجزائرية لتوزيع الكهرباء والغاز، إضافة إلى الإدارات والهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، والبنوك والمؤسسات المالية، فضلاً عن أي إدارة أخرى يرى مجلس إدارة الوكالة ضرورة تمثيلها.

---

[1] ـ المرسوم التنفيذي 26-152 المرخ في 14 أفريل 2026، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 22-297، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 31، صادرة في 28 /2026/04

[2] ـ المرسوم التنفيذي 26-153 المرخ في 14 أفريل 2026، المتضمن أعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر، عدد 31، صادرة في 28 /2026/04.

ـ إضافة إلى ذلك، صدر **المرسوم التنفيذي رقم 26-154** المؤرخ في 14 أفريل 2026[1]، المعدل والمتمم **للمرسوم التنفيذي رقم 23-487** المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بغرض تحيين آليات منح العقار الاقتصادي وتسهيل استفادة المستثمرين منه بما يساهم في تجسيد المشاريع الاستثمارية.

ويهدف هذا التعديل إلى ضمان توجيه أفضل للأوعية العقارية نحو مشاريع استثمارية جادة ومتكاملة، تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني وتسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية عبر مختلف مناطق الوطن، مع توضيح مسار منح العقار الاقتصادي وضبط إجراءاته بما يعزز الفعالية والشفافية والعدالة في منح العقار، ومن أبرز التعديلات التي جاء بها المرسوم التنفيذي:

ـ إعادة النظر في كيفيات تقديم طلب منح العقار الاقتصادي، من خلال إدراج الدراسة التقنية والاقتصادية للمشروع، والوثائق المثبتة للقدرات المالية المصرح بها لتمويله ضمن ملف الطلب.

ـ تحديد كيفيات معالجة طلبات منح العقار عبر المنصة الرقمية للمستثمر، من خلال مراجعة نظام التنقيط وشبكة تقييم المشاريع.

ـ ضبط إجراءات وآجال دراسة طلبات العقار الاقتصادي.

ـ منح مجلس إدارة الوكالة صلاحية اختيار المشروع المستفيد من العقار الاقتصادي استناداً إلى التنقيط المحصل عليه، ومؤشرات المشروع، وأثره على الاقتصاد الوطني.

الفرع الثاني: الأحكام القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي.

[1]ـ المرسوم التنفيذي 26-154 المرخ في 14 أفريل 2026، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 23-487، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 31، الصادرة في 28 /2026/04

للإحاطة بمشتملات العقار الاقتصادي، يقتضي الأمر تقسيم هذا الفرع إلى ثلاث نقاط أساسية تتمثل في حافظة العقار الاقتصادي (أولاً)، ثم الشروط الواجب توافرها فيه (ثانياً)، وأخيراً الهيئات المكلفة بتهيئته (ثالثاً).

أولا: حافظة العقار الاقتصادي.

تم تجميع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ضمن ما يسمى بالحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، والتي تضم مختلف الأوعية العقارية القابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وقد تم تسميتها حافظة عقارية لاستيعاب العقار الاقتصادي المخصص لإنشاء مشاريع استثمارية، يقصد بها في المفهوم الفقهي أنها تلك الأراضي والمباني والمنشآت التي تمتلكها الدولة والمؤسسات العمومية والتي يمكن استغلالها لأغراض الاستثمار الاقتصادي[1].

أما كمفهوم تقني وإجرائي ورقمي، يمكن تعريف الحافظة العقارية بأنها قاعدة البيانات الوطنية الرقمية التي تجمع وتوثق جميع الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار، سواء كانت مملوكة للدولة أو للقطاع الخاص، بهدف تمكين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من تسيير تلك الأملاك واستغلالها وتوجيهها نحو إقامة مشاريع استثمارية[2].

وبالرجوع لنص **المادة 02 من القانون 23-17** الساف الذكر، فقد جاء فيه أنه تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من هذه الأراضي التي يمكن أن تحمل مشروع استثماري عليها.

---

[1]ـ حسام الدين نوردين، **طرق تكوين وحفظ العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدية، المجلد 12، العدد 2، 2024، ص 227.

[2]ـ ملاك عراسة، **العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون 23-17**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 18، العدد 04، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 22 ديسمبر 2025، ص 276.

كما جاء **المرسوم التنفيذي رقم 23-486** المؤرخ في 28 ديسمبر 2023[1] ليحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية القابل لمنح الامتياز، واستثنى البعض منها نظرا لخصوصيتها.

1 ـ الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

العقار المهيأ هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة يتوفر على مختلف الطرقات والشبكات التي تسمح باستعماله، حيث تعد الأراضي الصناعية ومناطق النشاطات المكون الأساسي لعقار الاقتصادي، وقد أُنشأت بموجب **الأمر رقم: 73-45** المؤرخ في 28 فيفري 1973[2] المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية فقد كان من المفترض أن تؤدي هذه المناطق الدور الجوهري لها لدفع عجلة الانتاج والاستثمار الوطني منذ إنشائها الفعلي سنة 2018.

أ ـ المناطق الصناعية:

لتحديد تعريف المناطق الصناعية وجب أولا الوقوف على معنى "**الصناعة**"، والتي يمكن تعريفها " بمفهوم المخالصة للصناعة والتجارة وهي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق المواد الأولية"[3]، وهي ركيزة أساسية للاقتصاد كأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتغطية الاحتياجات المحلية م السلع والمنتوجات وتوفير فرص العمل.

أما المناطق الصناعية من وجهة نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية **ONUDI** فهي عبارة عن " مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عمومًا بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة في مخطط التنمية

---

[1] ـ المرسوم التنفيذي 23-486 مؤرخ في 2023/12/28، متعلق بمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، عدد 85، صادرة في 2003/12/30.

[2] ـ الأمر رقم: 73-45 المؤرخ في 1973/02/28، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20، صادرة في 1973/03/09.

[3] ـ عبد الحليم الحمزة، **العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم:23-17**، شهادة ماستر، كليو الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2024، ص 28.

العمرانية"[1]، أما من وجهة نظر وزارة تهيئة الإقليم والبيئة فالمنطقة الصناعية هي " المساحة الت تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل، حيث يشكل عاملًا من أهم ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة"[2].

وقد عُرّفت أيضًا بأنها" المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع، مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، حيث توزع المساحة إلى أقسام صغيرة، يخصص كل قسم لإنشاء مصنع معين، كما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات"[3].

ومن كل ما سبق يمكن استخلاص أن المناطق الصناعية هي منطقة جغرافية مخصصة لمشاريع صناعية وفق معايير وضوابط تحددها السلطة.

ومع أن الجزائر تتوفر على حظيرة مهمة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط غير أن المشرع الجزائري لم يحدد تعريفًا لها، إلا أنه تم التطرق إليها في **المرسوم رقم: 84-55** المؤرخ في 1984/03/03[4] "فإن إدارة المناطق الصناعية تعني القيام بتهيئة هذه المناطق كمرحلة أولية".

تليها مرحلة إدارتها بمفهوم التنمية و التسيير، أما من الناحية القانونية، فهذه التهيئة تكون عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة.

ب ـ مناطق النشاط:

ظهرت مناطق النشاطات في إطار تطبيق **الأمر 74-26** المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وقد وردت عدة تعاريف

B- [1] - ONUDI : directive pour la création de domaine industriel dans les pays en développement, n° 13, copie 2, 1978, page 05.

[2]ـ حنان خوادجية سميحة، **النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر**، مجلة العلوم الإنسانية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، العدد 41، جوان 2014، ص 411.

[3]ـ عمار بن عيسى، **المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر: دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة**، مجلة الباحث الاقتصادي، المجلد 4، العدد 1، جامعة برج بوعريريج، 2017، ص63.

[4]ـ المرسوم رقم: 84-55 مؤرخ في 1984/03/03، يتعلق بتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد10، صادرة في 1984/03/06.

لهذه المناطق، حيث حددت مفهومها في ظل الاقتصاد بأنها" أوعية عقارية ملك للدولة والجماعات المحلية الإقليمية مخصصة لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية، محددة مسبقًا بأدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإشراف ورقابة هيئات أو مؤسسات إدارية كالبلدية والوكالات العقارية المحلية[1].

لكن مع صدور **القانون رقم 90-25** المؤرخ في 18نوفمبر1990 المتضمن التوجيه العقاري إلى مناطق صناعية، والذي جاء فيه أن مناطق النشاطات هي أراضي مهيأة ومجهزة تخصص لاحتضان مختلف الأنشطة الاقتصادية، خاصة ذات الطابع الحرفي والتجاري والخدماتي، وتوضع تحت تصرف المستثمرين وفق شروط يحددها القانون.

ووصفتها تقارير وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم: 533 الصادر في شهر ماي 2006[2] بأنها مساحات مهيأة لنشاطات ذات طابع محلي أو خدماتي بأدوات التهيئة والتعمير، تشترك في ملكيتها الوكالات العقارية الولائية والملاك الشاغلين[3]، وفي تقرير أخر مؤرخ في 12 جانفي 2008، جاء فيه أنها مساحات مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية.

جـ ـ مقومات إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

يتوقف نجاح المناطق الصناعية ومناطق النشاط على توافر مجموعة المقومات الأساسية التي تضمن فعاليتها وهي:

---

[1]ـ حنان خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 412.

[2]ـ القانون رقم: 90-29 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد55، صادرة في 1990/12/18، المعدل بالأمر رقم:95-29 مؤرخ في 1995/12/25.

[3]ـ فيروز بوجريم، أميرة صلاي، **المناطق الصناعية ومناطق النشاط ودورها في تحقيق التنمية المحلية – حالة مدينة شلغوم العيد**–، مذكرة ماستر، معهد تسيير التقنيات العضوية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020 ص14.

ـ الموقع(Site sélection) :

يجب اختيار الموقع المثل للمنطقة الصناعية لتجنب تغيير النظام الأيكولوجي الطبيعي، ويشترط ضرورة اختيار:

ـ البعد عن المناطق الرطبة والغابات.

ـ تجنب الأراضي الزراعية.

ـ مراعاة القرب من التجمعات السكنية والمواصلات.

ـ اختيار الأراضي قليلة الانحدار.

ـ اختيار الأراضي ذات التربة الفقيرة والخصوبة المنخفضة...الخ[1].

ـ السكان (Labor Force):

من الضروري أن يكون الموقع بالقرب من التجمعات السكانية من أجل توظيف اليد العاملة، التي تحتاجها عملية الانتاج.

ـ المواد الخام (Raw Materials):

يستلزم إقامة الصناعات بالقرب من مصادر المواد الأولية، خاصة أن هناك الخام الثقيل الذي لا يقبل نقله، أو يترتب عن نقله تكاليف باهظة، وهذا لضمان شدة التركيز والتوطين الصناعي[2].

ـ السوق ورأس المال(Market and capital availability) :

يتم اختيار المواقع الصناعية ومواقع النشاطات التي تضمن توفر العرض والطلب فيها، مع ضرورة توفر رأس المال، فكلما زاد حجم المشروع ازدادت الحاجة إلى رأس المال.

ـ شبكة المواصلات (Transportation network):

---

[1]ـ نصيرة بن عيسى، **التوجه الاستعماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 03، جامعة باتنة، 2021، ص03.

[2]ـ نصيرة بن عيسى ، مرجع سابق، ص 04.

تعد شبكة المواصلات الركيزة الأساسية التي لا يمكن قيام أي نشاط صناعي بدونها، فهي تمثل حلقة الوصل الحيوية التي تربط بين مختلف عوامل الانتاج، وتبرز أهميتها من خلال إعادة توزيع وتوفير متطلبات الصناعة لكون أن الموارد الطبيعية والاجتماعية والبشرية تتنوع جغرافيًا بشكل غير متساوي بين المواقع والأقاليم، ونجاح أي منطقة صناعية مرهون بتوفر خدمة النقل الجيدة والغير مكلفة، وهذا لا يمنع توافر مقومات أخرى في المستقبل تماشيًا مع التطور العلمي والتكنولوجي.

د ـ مراحل إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

ينتج عن عملية إنشاء المناطق الصناعية تغيرات بيئية وجب التعامل معها وفق ضوابط تقنية وقانونية دقيقة وتتمثل فيما يلي:

ـ مرحلة التخطيط (Planning stage):

تتضمن هذه المرحلة المهام الاستراتيجية باختيار الموقع الأمثل لإقامة المنطقة بناء على المقومات المكانية وتحديد نوع الصناعات الممكن إقامتها وتوظيفها في المنطقة وتحضير الدراسات الاستراتيجية[1] التي تقيم التأثيرات المتوقعة من الجوانب الثلاث (البيئية الاجتماعية، الاقتصادية).

ـ مرحلة التصميم (Design stage):

يتم في هذه الرحلة تحويل المخططات النظرية إلى تصاميم تقنية، إعداد المخطط الداخلي برسم التوزيع المكاني للمرافق داخل المنطقة وتخطيط البنية التحتية المركزية تقسيم المناطق بتوزيع المساحات بطريقة فعالة تأخذ بعين الاعتبار التأثيرات التراكمية

المتوقعة للمشاريع[2].

---

[1]ـ بلال شاف، خديجة حمادي، **دور المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في جذب الاستثمار لمحلي وتفعيل التنمية المحلية . دراسة حالة ولاية المدية .**، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 01، جامعة البويرة، جوان 2021، ص33.

[2]ـ بلال شاف، خديجة حمادي ، مرجع سابق، ص 34.

ـ مرحلة التشغيل (Opération stage):

لا تنتهي عملية الانشاء ببدء العمل، بل تستمر من خلال متابعة المنشآت بإعداد دراسات مستمرة وتقييم الأمر البيئي لكل منشأة صناعية، تحديث البيانات الخاصة بنوعية وجودة البيئة في المنطقة بشكل دوري، وصولًا إلى الالتزام البيئي المطلوب[1].

هـ ـ معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

توجد عدة معايير وضعتها وزارة المساهمات وترقية الاستثمار للتمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وتتمثل فيما يلي:

ـ من الجانب القانوني والتنظيمي:

تُسّير المناطق لصناعية القائمة في نشأتها بناء على مرسوم، أما مناطق النشاطات يتم تسييرها بموجب قرار صادر عن إحدى الجهات الإدارية المحلية متمثلة في: الولاية البلدية أو الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاري[2].

ـ من جانب حجم المناطق:

يعد الحجم الجغرافي والوعاء العقاري فارقًا أساسيًا بين المنطقتين، فمناطق النشاط هي مساحات صغيرة نسبيًا وغالبًا لا تتعدى مساحتها الـ 100 هكتار، لكن رغم هذا هناك مناطق تكون مساحتها أقل من ذلك، وهي حالات استثنائية، عكس المناطق الصناعية التي تتميز بكونها أكبر حجمًا ونسبةً (نسبيًا).

ـ من جانب طبيعة النشاطات:

يحدد نوع الاستثمار وحجم الوحدات الصناعية هوية المنطقة، فالمناطق الصناعية تقوم على استيعاب المركبات والوحدات الصناعية الكبيرة مقارنة مع مناطق النشاط وغالبًا ما تقوم على احتضان الوحدات الصغيرة والمتوسطة، بالإضافة إلى استيعاب الوحدات التابعة لقطاع الخدمات[3].

---

[1] ـ المرجع نفسه، ص 35.

[2] ـ مروة بوسنة، خولة لعريجة، **دور العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في الجزائر**، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، 2024، ص09.

[3] ـ مروة بوسنة، خولة لعريجة، مرجع سابق، ص 413.

2 ــ الأراضي المهيأة التابعة لداخل مناطق المدن الجديدة:

تشكل الأراضي المهيأة الواقعة ضمن محيط المدن الجديدة ركيزة أساسية أخرى في حافظة العقار الاقتصادي للدولة، وفي إطار السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم، ثم المضي في تطبيق ما يعرف بنظام المدن الجديدة[1] والذي عرفه المشرع الجزائري في نصوص قانونية متعاقبة، إذ تطرق إليه أولًا في **القانون 01-20** المؤرخ في 12 ديسمبر 2001[2] المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، سيما في نص **المادة 03** منه على أنه " تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خالٍ أو انطلاقًا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة".

وعزز المشرع هذا المفهوم في نص **المادة 02 من القانون 02-08** المؤرخ في 08 ماي2002[3]، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها حيث نصت على أن " المدينة الجديدة هي كل تجمع بشري ذو طابع حضري ينشأ في موقع خالٍ ويستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وهي بذلك تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما توفره من امكانيات التشغيل والاسكان والتجهيز"، وبذلك يكون القانون المتعلق بشروط المدن الجديدة قد جمع بين مجموع مكونات المدينة الجديدة وهي الجانب البشري، والموقع، والجانب الوظيفي، " ولا يمكن تصور وجود مدينة جديدة ذات طابع غير حضري متوازنة، إذ وجب توفرها على جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية والثقافية والإدارية والاقتصادية الضرورية التي تضمن لها نوع من الاستقلالية"[4].

---

[1]ــ حنان مزهود، **النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية** مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مخبر الدراسات القانونية المعمقة، المجلد 11، العدد 02، النسخة 24، ص 589.

[2]ــ القانون رقم: 01-20 مؤرخ في2001/12/12، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، ج ر، عدد77، صادرة في 2001/12/15.

[3]ــ القانون رقم: 02-08 مؤرخ في2002/05/08، **يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها**، ج ر، عدد 11 صادرة في 2008/11/19.

[4]ــ فتيحة نسرين مصابيح، **المدن الجديدة في الجزائر "أي مقومات لأي أساسيات"**، دراسة مقارنة، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، جامعة ابن خلدون، 09/27/ 2019، ص2.

3 ــ الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع والمناطق السياحية:

نظم المشرع الجزائري لعقار السياحي بموجب **المرسوم التنفيذي رقم 23-485** المؤرخ في 28 ديسمبر 2023[1] والمحدد لمكونات لعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، وبالرغم بأن المشرع الجزائري لم يُعرّف العقار السياحي، لكنه حدد طبيعته من خلال نص **المادة 20 من القانون 03-03** المؤرخ في 17 فيفري2003[2] المتعلق بمناطق التوسع السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية والذي يضم الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والوطنية وتلك التابعة للخواص.

وقد اكتفى **القانون 23-17** الساري حاليًا بتحديد العقار السياحي بأنه يتكون من مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية.

أ ــ مناطق التوسع السياحي:

عرّف المشرع الجزائري في **المادة 01 من المرسوم التنفيذي 66-75** (ملغى) المؤرخ في 1966/04/04[3] المتضمن تطبيق **الأمر رقم 66-62** المؤرخ في 26 مارس1966 الملغى، على أنها" يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي".

ثم عدل هذا **المرسوم رقم 66-75** السالف الذكر **بالمرسوم رقم 81-298** المؤرخ في 31أكتوبر 1981[4]، الذي أعطى صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي

---

[1] ــ المرسوم التنفيذي **رقم** 23-485 المؤرخ في 2023/12/28 والمحدد لمكونات لعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

[2] ــ المادة 20 من القانون 03-03 مؤرخ في2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، رقم04، صادرة في 2003/02/19.

[3] ــ المرسوم التنفيذي 66-75 مؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر، عدد 28، صادرة في 1966/04/08 (ملغى)

[4] ــ المرسوم التنفيذي رقم 81-298 مؤرخ في 1981/10/31، يعدل ويكمل المرسوم رقم 66-75 مؤرخ في

للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين.

ب ــ تعريف الموقع السياحي:

كانت المواقع السياحية تعرف بموجب **المرسوم 66-75** المذكور أعلاه في **المادة 04 منه** على أنها" يمكن أن يعابر من الأماكن السياحية، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البنايات التي يشيدها الإنسان وما تحتويه من ندرة استثمارية تحميها من التلف الناجم من الطبيعة أو الإنسان".

إلا أن التعديل الذي جاء به المرسوم **81-298** ، لم يشمل هذه المادة إلا سنة 2003 وهذا بصدور القانون رقم **03-01** المؤرخ في 17 فيفري 2003[1] المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، وكذا القانون 03-03 السالف الذكر في نص **المواد 4/3 والمادة 3/02** على التوالي بأن " الموقع السياحي: هو كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

ما يلاحظ في هذا التعريف هو بقاء المشرع محافظًا على نفس الوصف المذكور

في **المادة 04** من المرسوم رقم **66-55**، مع استبدال كلمة الأماكن بالموقع[2].

4 ــ الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية:

1966/04/04 والمتضمن تطبيق الأمر 66-62 مؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية ج ر، عدد 44، صادرة في 1981/11/03.

[1]ــ القانون رقم 03-01 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر، عدد 11، صادرة في 2003/02/19.

[2]ــ محمد بوخريص ، **تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي"**، مجلة القانون العقاري، المجلد 07، العدد 01، جامعة البليدة، 15/01/ 2020 ص34،35.

تمثل الحضائر التكنولوجية وجهًا حديثًا من وجوه العقار الاقتصادي، لكونها فضاءً رقميًا يدعم الشركات الناشئة والمشاريع الرقمية، تعتمد الدولة من خلالها على استراتيجية وطنية طموحة تهدف إلى الالتحاق بمجتمع المعرفة وإعطاء أولوية مطلقة لقطاعات الصناعة والبحث والابتكار لتكنولوجيا الإعلام والاتصال، وجدبْ الاستثمارات الأجنبية، وقد اعتبرها **القانون 23-17** أوعية عقارية قابلة للاستغلال في المشاريع الاستثمارية[1] ما يساهم في خلق فرص العمل في ميدان التكنولوجيا والمعلومات ووقف هجرة الأدمغة بتشجيع إنشاء الشركات الصغيرة والمتوسطة واستقطاب الخبراء المتخصصين من داخل وخارج البلاد.

وتُعرّف الحضائر التكنولوجية بأنها" مجموعة من المؤسسات قائمة بذاتها أي لها كيانها القانوني الخاص، تهدف إلى توفير جملة من الخدمات والتسهيلات للمستثمرين لصغار المبادرين لإقامة مؤسسات خاصة أو مؤسسات مختلطة[2] .

ووصفتها الجمعية الوطنية الأمريكية لحاضنات الأعمال (NBIA) بأنها " هيئات استثمارية هدفها الأساسي تقديم المساعدات إلى المؤسسات الناشئة ورواد الأعمال المبتدئين من خلال توفير الوسائل والدعم اللازمين والخبراء، إضافة إلى الدعم المالي لتخطي صعوبات مراحل الانطلاق والتأسيس، كما تعمل أيضًا على مساعدة أصحاب هذه المشاريع في عمليات تسويق ونشر منتجاتهم"[3].

وقد استحدث المشرع الجزائري هيئة مختصة تعرف بالوكالة الوطنية لترقية الحضائر التكنولوجية (ANPT) بموجب **المرسوم رقم 04-91** المؤرخ في 24 مارس

---

[1] ـ وليد بلال العامر، مقري صونيا، **تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية " قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي"**، **مجلة** الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 12، العدد 02 جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جوان2025، ص641.

[2] ـ مصطفى حوحو، عبد الحق العشعاشي، **تنظيم دور حاضنات الأعمال والحضائر التكنولوجية في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر**، مجلة دفاتر اقتصادية المجلد 13، العدد 02، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022 ص319.

[3] ـ المرجع نفسه، ص 320.

2004[1] المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لترقية الحضائر ذات الطابع الصناعي والتجاري، تتميز بالشخصية المعنوية والاستقرار المالي، وتعد " تاجرة" في علاقتها مع الغير، وهي مؤسسة تابعة للقطاع العام تحت إشراف وزارة البريد والتكنولوجيات للإعلام والاتصال.

وتتكفل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي 23-486 السالف الذكر في المادة 10 منه بتسييرها وترقيتها[2] على أنه:" يتكون العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، التابع للأملاك الخاصة للدولة، من:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للمدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة.
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

تتولى الوكالة إدارة بنك معطيات عقاري، يضم، بالإضافة إلى العقارات المشار إليها أعلاه، الأراضي الأخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار".

5 ـ الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية:

تعتبر الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية حيث تنقسم الأصول العقارية إلى قسمين

---

[1]ـ المرسوم رقم 04-91 مؤرخ في 2004/03/24 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لترقية الحضائر ذات الطابع الصناعي والتجاري، ج ر، عدد 19، صادرة في 2004/03/27 (ملغى).

[2]ـ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-486، سابق الذّكر.

أ ـ الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلية:

عرفها المشرع الجزائري في **المادة 02** من المرسوم التنفيذي **09-153** الملغاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-487[1] المؤرخ في 28ديسمبر2023. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **26-154**، المؤرخ في 14 أفريل 2026، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، في المادة 1/4 منه، على ما يلي

" تعتبر كأصول كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلية المتوفرة".

وباستقراء **المادة 04** والفقرتين **2 و3** من نفس المرسوم يتم جرد الأصول المتبقية وارسالها إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميًا في أجل 60 يومًا وتسليمها بموجب محضر يعده كل من المصفّي ومدير أملاك الدولة المختص إقليميًا ليتم إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والحاقها بالعقار الاقتصادي. الموجه للاستثمار[2].

وتشمل هذه الأملاك العقارية جميع الأصول العقارية المتبقية سواء كانت مبنية أو غير مبنية وليس الأراضي الشاغرة فقط بل المتوفرة فعلًا والتابع للمؤسسات العمومية.

ب ـ الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية

تتمثل الأصول الفائضة وفقًا **للمادة 03 من المرسوم 09-153** المشار إليه سابقًا هي تلك الأموال العقارية الغير لازمة موضوعيًا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، أي الأصول التي لا تزيد عن حاجة المؤسسة والغير مستغلة لأي نشاط [3].

---

[1]ـ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 25 صادرة في 2023/12/30.

[2]ـ المادة 2/4 و3 من المرسوم التنفيذي 23-846، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153، السابق الذكر.

وقد أوردت **المادة 04 من القانون 23-17**[1]، **والمادة 05** من **المرسوم التنفيذي 23-486** نماذج من الأملاك العقارية المندرجة ضمنها والمتمثلة في:

ـ الأملاك العقارية التي يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

ـ الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل عن مجمعات عقارية أوسع، وملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة والغير لازمة لنشاطاتها.

ـ الأملاك العقارية التي غيرت استعمالها بسبب أدوات التعمير، ولم تعد ضمن نطاق النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

ـ الأملاك العقارية المعروضة للبيع في السوق بقرار من المؤسسة العمومية.

ـ العقارات الموجودة داخل المناطق الصناعية والتي تكون ملكًا للهيئة المسؤولة عن المنطقة والمتوفرة عند تاريخ صدور **القانون 23-17** والتي أعيد ضمها إلى الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكامه[2].

ويلاحظ بأن المشرع الجزائري استبعد الأراضي التابعة لمناطق النشاط في ظل **القانون رقم 23-17** كأصول فائضة تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية واقتصر على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية.

تتم عملية تحديد الأصول الفائضة من طرف لجنة ولائية تنشأ لهذا الغرض، تعين تشكيلتها بموجب **المادة 06** من **المرسوم التنفيذي رقم 23-486**[3]، تقوم بمعاينة هذه الأملاك العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع أو التملك، وإعداد جرد يرسل إلى الوزير المكلف بالصناعة، الذي يحيله بدوره إلى مجلس مساهمات الدولة مصحوبًا بالملف الخاص بكل ملك عقاري عند اقتضاء الحاجة، ويتم اتخاذ القرار بشأنه، ففي حال إقرار المجلس الفائض للملك يتم إدماجه مباشرة مجانًا

---

[1]ـ المادة 04 من القانون 23-17، السابق الذكر.

[2]ـ وليد بن العامر، مرجع سابق، ص 640.

[3]ـ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-486، مؤرخ في 28 /12/ 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذّكر.

ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب محضر تسليم أو عقد تحويل ملكية في سجلات الأملاك الوطنية[1].

6 ــ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

أورد المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بموجب **القانون رقم 11-04** المؤرخ في 17فيفري2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وجاء في **المادة 10/3** منه بأنها " مجموع عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية، إضافة إلى إدارة المشاريع العقارية"[2]، وفي **المادة 14** من نفس القانون مدلول لنشاط الترقية العقارية بأنها " مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة"[3].

من خلال هذين النصّين يمكن القول ان نشاط الترقية العقارية يشمل جميع العمليات السابقة لإنجاز المشاريع العقارية الخاصة بتعبئة الموارد العقارية عن طريق توفير العقار محل الإنجاز واختيار المتدخلين في المشروع العقاري وتعبئة الموارد المالية ومجموع العمليات اللاحقة لإنجاز المشاريع العقارية والتي تشمل عمليات إدارة المشروع العقاري كعمليات الإشراف على المشروع من جميع جوانبه من حيث البناء وتوفير الضمانات واحترام الآجال

حيث يمكن لنشاط الترقية العقارية أن يكون ذو طابع اجتماعي أو ذو طابع تجاري، وقد اعتبر **القانون 23-17** الأراضي العقارية الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري من مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة القابل لاستقبال مشاريع استثمارية[4].

7 ــ الأراضي الأخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

---

[1]ــ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23-486، السابق الذكر.

[2]ــ المادة 10/3 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ج ر، عدد 14، صادرة في 2011/03/06.

[3]ــ المادة 14 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

[4]ــ حنان مزهود، مرجع سابق، 579.

تمثل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جزءً كبيرًا من مكونات العقار الاقتصادي.

وقد **حددت المادة 18 من القانون 90-30** المؤرخ في01ديسمبر1990[1] المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والمحدد لمشتملات الملكية الخاصة للدولة دون الجماعات الاقليمية والمتمثلة في:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني والتي تشمل وسائل الدعم.
- الأملاك المخصصة التي تستعملها البعثات الديبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها.

ويلاحظ من خلال هذا، أن المشرع الجزائري وبالنظر إلى التشريعات السابقة أضاف عبارة " الأراضي المهيأة" بموجب القانون 23-17 وعرفها بأنها تلك الأملاك العقارية المتواجدة ضمن حضيرة الأملاك الخاصة للدولة، وتحتوي على الطرقات ومختلف الشبكات الضرورية لاستعماله على أحسن وجه.

كما أضاف كذلك أوعية عقارية جديدة مستقطبة للعقار الاقتصادي منها المواقع السياحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية هذا يساهم في توفير أوعية عقارية ضخمة مؤهلة لاستقطاب العقار الاقتصادي[2].

8 ــ الاستثناءات الواردة على مشتملات العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17:

---

[1]ــ المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52 صادرة في 1990/02/12.

[2]ــ حنان مزهود، مرجع سابق، 581.

استثنى المشرع الجزائري في **المادة 03 من القانون 23-17**[1] أصناف محددة من العقارات بحيث لا تخضع لأحكامه وهي كالآتي:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي الفلاحية داخل المساحات المنجمية.
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات التربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية المستفيدة من إعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأملاك العقارية من نطاق **قانون 23-17** نظرًا لخضوع بعضها لقوانين خاصة تحكمها وبعضها تختلف وجهتها عن وجهة العقار الاقتصادي.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الحافظة العقارية.

يتضح لنا من خلال هذا التعريف وجوب أن يكون العقار الاقتصادي:

1 ــ أن يكون العقار الاقتصادي تابعًا للأملاك الخاصة للدولة:

يشترط في العقار الاقتصادي ادراجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وذلك لضمان إمكانية التصرف فيه ونقل ملكيته أو التنازل عنه للمستثمرين عبر ما يسمى بـ"عقد الامتياز بالتراضي" وهي ميزة لا تتوفر في الأملاك الوطنية العامة التي تخرج بطبيعتها من دائرة التنازل لكونها محمية بموجب عدم القابلية للتفويت، وبالرجوع للنص القانوني المنظم للأملاك الوطنية، لم يرد تعريف صريح للأملاك الخاصة، و بالتمعن في نص المادة 03 من القانون90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر1990[2] المتضمن لقانون الأملاك

---

[1]ــ المادة 03 من القانون 23-17، السابق الذكر.

[2]ــ المادة 3 من القانون 90-30 المتضمن لقانون الأملاك المعدل والمتمم، ج ر، العدد 52، صادرة في 1990/12/02.

الوطنية المعدل والمتمم يتضح لنا بأنها :"تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية، فهي تمثل الأصول المالية للدولة وتعمل على تزويدها بالعوائد والثمار وتساهم في تنمية مواردها و التي تشمل:

ـ جميع الأراضي الفضاء الغير مخصصة.

ـ النفايات الغير مصنفة في الأملاك العمومية التي تملكها الدولة المتمتعة والغير متمتعة بالاستقلال المالي.

ـ العقارات ذات الاستعمال السكني، المهني والتجاري والتي بيت ملكا للدولة بما في ذلك المحلات التجارية.

ـ الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني (الثكنات والهياكل الدفاعية).

ـ الأملاك المخصصة للبعثات الديبلوماسية والقنصليات المعتمدة في الخارج.

ـ الأملاك التي تؤول للدولة عن طريق التركات التي لا وارث لها أو التركات الشاغرة أو الوصايا وحطام السفن والكنوز.

ـ الأملاك المحجوزة أو المصادرة المكتسبة من طرف الخزينة العامة نهائيًا.

ـ الأراضي الفلاحية أو ذات التوجه الفلاحي والأراضي الرعوية المملوكة للدولة.

ـ الحقوق والقيم المنقولة والسندات[1].

2 ـ أن يكون الملك العقاري غير مخصص أو قابل لتخصيص:

وجب أن يكون العقاري خاليًا من أي ارتباط مصلحي إداري، وقد عرفت **المادة 82 من القانون 90-30**[2] التخصيص على أنه "عملية إدارية تهدف لوضع عقار أو منقول تحت تصرف مصلحة عمومية أو وزارة لتمكينها من أداء المهام المسندة إليها"، أما **المادة 05 من الأمر التنفيذي 09-153** فقد نصت على إمكانية تخصيص الأملاك والأصول المتبقية أو الفائضة لفائدة مصالح عمومية أو مؤسسات ذات طابع إداري بناء

[1]ـ مريم بوشربي، زاهية بهوني، **العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر** كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، ص58، 59.

[2]ـ المادة 82 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

على اقتراح الوزير المعني وموافقة وزير المالية، ويستثنى من ذلك الأصول الفائضة داخل القطاعات العمرانية المخصصة لمشاريع استثمارية.

كذلك الأمر بالنسبة للعقار الذي هو في طور التخصيص أي العقار الذي بدأت فيه فعليًا إجراءات التخصيص لصالح مستثمر أو جهة ما ولكنها لم تنته بعد، لذا يشترط في العقار الاقتصادي أن يكون خالًيا من هذه الاجراءات لضمان الشفافية وتفادي النزاعات القانونية وتوفير عقارات جاهزة فورًا لبدأ أي مشروع استثماري[1] .

3 ـ أن يكون واقعًا في قطاعات معمرة أو غير قابلة للتعمير:

أعطى المشرع في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2]، المعدل والمتمم بالمادة 20 منه تعريفًا للقطاعات المعمرة أو العامرة بأنها: " القطع الأرضية التي تشغلها بنايات مجتمعة، حتى وإن كانت تفتقر لبعض التجهيزات والشبكات، وتشمل بعض المساحات الخضراء والحدائق الفاصلة بينها وتعريفًا آخر.

أما **المادة 21**من نفس القانون فقد خصها المشرع بتعريف للقطاعات المبرمجة للتعمير "وهي تلك الأراضي المخصصة للتوسع العمراني مستقبلًا في آجال محددة بواسطة أدوات التعمير والتي تمثل الاحتياط العقاري الجاهز للاستغلال الاستثماري الفوري أو على المدى المتوسط"، إلا أن المشرع الجزائري في المادة 3/6 من القانون 23-17[3]استثنى بعض المشاريع الاستثمارية الواقعة خارج القطاعات المعمرة او المبرمجة للتعمير حيث يكون تمركزها خارج هاته للقطاعات بحكم طبيعتها مثل محطات الخدمات (Station de service).

4 ـ أن يكون العقار الاقتصادي مهيأً وقابلًا لاستقبال مشروع استثماري:

---

[1]ـ مريم بوشربي، زاهية بهوني، مرجع سابق، ص 60.

[2]ـ القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، صادرة في 1990/12/02، ص 1682.

[3]ـ المادة 3/6 من القانون 23-17، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

بموجب المادة 04[1] من القانون 23-17 والتي اشترطت أن مفهوم العقار الاقتصادي لا يكتمل إلا إذا أجريت عليه التعديلات التنظيمية والهندسية التي تجعله صالحًا للاستخدام، ويتحقق ذلك عندما يكون العقار مزودًا بالطرق ومختلف الشبكات الضرورية (كهرباء، غاز...) والتي تسمح باستعماله فورًا، حيث منح المشرع صلاحية هذه التهيئة لوكالات عمومية متخصصة في مجالات العقار الصناعي، والسياحي والحضري لتتولى مهام التنظيم والتهيئة قبل منح العقار للمستثمر[2].

ثالثًا: الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي.

وفقًا لما جاء في **المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-490**، يقصد بالتهيئة " القيام بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتشكيل المباني وتحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن، الفلاحة والصناعة مع الحفاظ على البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث التفافي والتاريخي".

وتعتبر عملية تهيئة العقار الاقتصادي ركيزة أساسية استحدثتها المشرع الجزائري بموجب القانون 23-17، بحيث اشترط ضرورة تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من طرف ثلاث وكالات وطنية قبل الشروع في منحه بعقد امتياز، وهذه الوكالات هي:

1 ــ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

أُنشئت هذه الوكالة بموجب **المواد من 01 إلى 05 من المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، وعرفتها بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع

[1]ــ المادة 04 من القانون 23-17، السابق الذكر.

[2]ــ حنان مزهود، مرجع سابق، ص 589.

بالاستقلالية المالية والشخصية المعنوية[1]، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة وتكون تحت رقابة الدولة.

يحدد مقرها بمدينة الجزائر[2]، كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتكون تاجرة في علاقاتها مع الغير[3] طبقا للتشريع المعمول به.

يسير الوكالة مجلس إدارة يدعى بالمجلس تحت تصرف الوزير المكلف بالصناعة ويتشكل من ممثلين عن الوزراء كل في مجاله[4].

أ ــ مهامها:

تتكلف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمجموعة من المهام تتمثل في:

ـ تقوم مصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي للطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولةّ، المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية.

ـ تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقًا للتطبيق المعمول به.

ـ السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقًا للتطبيق المعمول به.

ـ إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

ـ حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحته المشتركة والمحافظة عليه.

---

[1]ــ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-488 مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر العدد 85 صادرة في 2023/12/30.

[2]ــ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-488، السابق الذكر.

[3]ــ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السابق الذكر.

[4]ــ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السابق الذكر.

ـ مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات[1].

وتبعًا لما جاء في تص المادة 07 من نفس المرسوم[2]، تقوم الوكالة بتبعيات الخدمة العمومية المكلفة بها من طرف الدولة وفقًا لبنود دفت الشروط المتعلق بها والملحق بهذا المرسوم، إذ تخول الوكالة زيادة على ذلك ما يلي:

ـ تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمة تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير الاحتياجان الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين[3].

ـ إنشاء عقارات للاستخدام الصناعي والتجاري.

ـ كما يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب بكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة لا سيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية وكل فضاء موجه لنشاط صناعي ذو صلة بموضوعها[4].

2 ـ الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب **المرسوم التنفيذي رقم 23-489** المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، وتعرف بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة وتحت رقابة الدولة، ويحدد مقرها بمدينة الجزائر، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير[5].

---

[1]ـ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، السابق الذكر.

[4]ـ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، اسابق الذكر.

[5]ـ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

أ ـ مهامها:

تتولى الوكالة الوطنية للعقار السياحي ما يلي:

ـ حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

ـ مسك وتسيير البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ـ تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة بمناطق التوسع والمواقع السياحية حسب التنظيم المعمول به.

ـ تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ـ إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة.

ـ السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقًا للتنظيم المعمول به[1].

وتبعًا لما جاء في نص **المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-489**[2]، وفي إطار تهيئة العقار الاقتصادي، يمكن أن تقوم الوكالة عند الاقتضاء بعملية التهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص طبقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

زيادة على ذلك تخول الوكالة الوطنية للعقار السياحي ما يلي:

ـ تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل أو بنايات موجهة للإيجار بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين.

ـ إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.

---

[1]ـ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، السابق الذكر.

ـ تحديد تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتق الوكالة من قبل الدولة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، كما يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع منتدب بكل البرامج أو العمليات ذات الصلة بنشاطاتها المكلفة بها.

3 ــ الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

تطبيقًا لنص **المادة 04 من القانون 23-17** التي اسندت العقار الاقتصادي إلى وكالات عمومية، حيث تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها بموجب **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 28 ديسمبر 2023[1] المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، والذي عرّفها بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع دائمًا بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران، ويحدد مقرها بمدينة الجزائر، كما تخضع للقواعد العامة للإدارة في علاقتها مع الدولة، أما في علاقاتها الخارجية فهي تخضع لرقابة الدولة[2]، تمامًا مثل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار السياحي.

أ ــ مهامها:

بموجب **المرسوم التنفيذي 03-490** خولت لها المهام التالية:

ـ تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته طبقًا لتوجهات الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير[3] وتضمن الوكالة بهذه الصفة مهمة تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهنئة وتراخيص التعمير وخال من أي عائق وقيود[4].

---

[1]ــ المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

[2]ــ المواد 02، 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها السابق الذكر.

[3]ــ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، السابق الذكر.

[4]ــ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

ـ تحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية، حسب مستوى توجهات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم والبحث والتخطيط والتسيير العقاري[1].

- وتُكلّف الوكالة في مجال التخطيط بما يلي:

ـ إجراء جرد عام لإمكانيات العقل الحضري على أساس أدوات التخطيط والإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي وفقًا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية.

ـ وضع أنظمة معلوماتية وإنشاء بنك بيانات بمجال نشاطها.

ـ إعداد دراسة رصد ومراجعة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجيهاته بما يسمح باستباق أي تشبع أو نزعة بهدف التخطيط لتجمعات بشرية جديدة[2].

- كما تقوم الوكالة في مجال التعبئة بما يلي:

ـ تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو ذات منفعة عامة أو عمومية وفقًا للتشريع المعمول به.

ـ من أجل إنجاز المشاريع، تستفيد الوكالة عند الاقتضاء من الآثار المباشرة لعمليات إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولتجسيد عملية التهيئة أو عمليات التدخل لأجل تهيئة العقار الحضري[3].

- كما تقوم الوكالة أيضًا وفي إطار التعبئة لتهيئة الحافظة العقارية بتنفيذ ما يلي:

ـ مخططات التهيئة المتعلقة بكل عملية حضرية موجهة للانفتاح على التعمير من خلال توسيع أو إنشاء مجمعات بشرية جديدة أو تجزئات عقارات.

---

[1]ـ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

ـ مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري لتأهيل وتكثيف الأحياء أو التجزئات العقارية المتدهورة والغير مهيكلة أو القليلة التجهيزات أو التجديد الحضري للمناطق الغير مستغلة[1].

كما يتعين على الوكالة وحسب **المادة 12** من نفس المرسوم أن تضمن تنفيذ أشغال التهيئة وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة على العقار المعد، وتسهر على ذلك وفق المخططات والأنظمة المعتمدة في هذا المجال قصد توفير كل سبل الراحة فيها من حيث الامتداد والطرق ومختلف الشبكات الضرورية لوضعه في حالة استعمال، وتقوم على هذا الأساس بإعداد برنامجها المتعدد السنوات وخطة تمويله اللازمة للتخطيط ولتنفيذ عملية التهيئة والتدخل[2].

- وفي مجال التسيير وبصفتها مهيأة للأوعية العقارية تقوم الوكالة بما يلي:

ـ تسيير عمليات ترقية الأوعية العقارية والتهيئة الحضرية لحساب الدولة لإنجاز العمليات المحددة في برامج التدخل المتعددة السنوات.

ـ وضع الحافظة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ـ القيام بأشغال تهيئة العقار الاقتصادي المعبأ أو المقتنى من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[3].

- كما يتعين على الوكالة وحسب **المادة 14 من المرسوم التنفيذي** نفسه أن تضع تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي المهيأ والموجه للاستثمار الواقع على مستوى المناطق المهيأة والأراضي

---

[1]ـ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

الأخرى، حيث يمنح العقار الحضري الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1].

- وتقوم الوكالة في مجال التسيير بتخصيص العقار الحضري المهيأ من طرف الوكالة أو حفظه وفقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدة البرامج الاستثمارية العمومية بما في ذلك برامج السكن والتجهيزات العمومية بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ويمنح العقار المُهيأ بصيغة الامتياز القابل للتحويل أو التنازل وفقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[2].
- زيادة على ذلك تقوم الوكالة بمهمة الخدمة العمومية وفقًا للشروط بتبعات الخدمة العمومية الملحق بهذا المرسوم[3].

المبحث الثاني: القواعد العامة لعقد امتياز العقار الاقتصادي.

يعد عقد الامتياز الوسيلة الجوهرية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم واستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17، وهو اتفاق تمنح بموجبه الدولة أو الجهة المختصة حق الانتفاع المؤقت بأرض مملوكة للدولة لشخص طبيعي أو معنوي بهدف إقامة مشاريع استثمارية وذلك وفق شروط محددة ولمدة زمنية قابلة للتجديد والتحويل إلى ملكية بعد نفاذ المشروع، ما يساهم في دعم ومواكبة اقتصاد السوق، وفي رهانات الشفافية والمنافسة، لذا سنتطرق في المطلب الأول إلى ماهية عقد امتياز العقار الاقتصادي ثم تبيان الإطار المؤسساتي الذي يتولى الإشراف عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية عقد امتياز العقار الاقتصادي.

تقتضي سياسة تطوير وتشجيع الاستثمار في الجزائر وجود تنظيم قانوني متكامل

---

[1]ـ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، السابق الذكر.

للدولة، يضمن لتنظيم الاستثمار من جهة، ومن جهة أخرى تحقيق العائد المالي، وفي هذا السياق يعد عقد الامتياز الآلية الأنسب لتحقيق النمو الاقتصادي والتنمية المستدامة وفق **القانون 23-17** المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب ضبط مفهومه عقد الامتياز (الفرع الأول) وتحديد طبيعته القانونية وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز.

اعتمدت الدولة الجزائرية عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجّه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، لما يوفره من توازن بين حماية الملكية العمومية وتشجيع الاستثمار.

وعليه، يقتضي تناول هذا الفرع بالتطرق إلى مفهومه،(أولا)، ثم بيان خصائصه (ثانيا)، وأخيرًا تحديد أركانه (ثالثا).

أولًا- مفهوم عقد الامتياز:

1- التعريف الفقهي:

عرف الفقه الفرنسي عقد الامتياز بأنه: " ذلك العقد الذي تكلف من خلال الإدارة العمومية لشخص معنويًا أو خاصًاً باستغلال مرفق عام بكل أعبائه ومخاطره وأرباحه بمقابل مالي من خلال إتاوات المرتفقين مباشرة"[1].

كما عرفه الدكتور "**ناصر لباد**" أن الامتياز هو" عقد أو اتفاق تكلف للإدارة المانحة سواء كانت الوطنية أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصًا طبيعيًا أو شخصًا معنويًا من القانون العام كالبلدية أو الخاص كالشركة بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة يسمى صاحب الامتياز، حيث يقوم بإدارة هذا المرفق ويتقاضى مقابل مالي محدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق العام"[2].

---

[1]- رميساء بوسعيد، أية مقدم، **النظام القانوني لعقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية**، شهادة ماستر، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل 2025، ص8.

[2]- ناصر لباد، **الوجيز في القانون الإداري**، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 02، 2011، ص 164.

وعرفه الأستاذ الدكتور" **محمد الصغير بعلي**" بأنه:" عقد التزام المرفق العام طريقة من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة، وعقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق من الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص يسمى الملتزم بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين المستعملين للمرفق العام مع تحمل مخاطر ذلك ربحًا أو خسارةً"[1].

وعرفه الأستاذ " **عبد الرزاق أحمد السنهوري** " بأنه: " عقد أحادي الجانب يقوم على اتفاق يتيح للفرد أو الأفراد تنفيذ مهمة معينة بتكليف من الدولة مع مكافأة تعتمد على جهودهم ومنحهم امتيازات لفترة زمنية طويلة"[2].

أما الأستاذ "**عامر عوايدي**" فعرفه بأنه:" عقد امتياز المرفق العام عقد إداري يتعهد بمقتضاه أحد الأفراد أو الشركات بالقيام وعلى نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو أحد وحداتها الإدارية وطبقًا للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل تصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح"[3]، وبناء على هذا التعريف فقط فإن منح للأشخاص الخاصة من الشركات أو الأفراد دون الأشخاص العامة واستخدامه لمصطلح الاستيلاء غير صحيح.

وتطرق إليه الأستاذ الدكتور "**عامر بوضياف**" بأنه: " اتفاق يجمع بين الإدارة المعنية الملتزم، يتعهد هذا الأخير بمقتضاه فردًا كان أو شركةً بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين"[4].

ونلاحظ من خلال هذه لتعاريف أنها جاءت عامة وشاملة لعقد الامتياز بصرف

---

[1]ـ محمد الصغير بعلي، **العقود الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 15.

[2]ـ عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد** الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص255.

[3]ـ عمار عوايدي، **القانون الإداري**، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 ص190.

[4]ـ محمد بوضياف، **شرح وتنظيم الصفقات العمومية**، مجلة الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة 04، المحمدية، الجزائر ص101.

النظر عن نوع الممتلكات الواردة عليها، وعقد امتياز العقار الاقتصادي يعتبر مفهومًا حديثًا وواسعًا نظرًا لطرق استغلاله ونظام سير إجراءاته إضافة إلى الأجهزة المنظمة له.

2ـ التعريف القضائي:

جاء في قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس2004 قضية رقم 1190 فهرس رقم: 11952[1] أن " عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استباقي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".

أما في **إطار المرسوم التنفيذي 09-153** المؤرخ في 02 ماي 2009[2] المحدد لبنود وشروط منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، أن منح الامتياز مؤقت ولا رجوع فيه، ويمكن تعديله بإرادة منفردة، إضافة إلى أن الامتيازات التي منحتها السلطة محدودة، لكن بعد التعديل الذي جاء به القانون 23-17 السابق الذكر نص على أن كل ملك عقاري قابل لاستقبال مشروع استثماري عن طريق الشباك الوحيد حيث يمنح الامتياز بصيغة امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة[3] قابلة للتجديد مرّتان.

3ـ التعريف القانوني:

لعقد الامتياز في الجزائر إطار قانوني خاص به، وقد عُرّفَ في **التعليمة رقم**

---

[1]ـ قرار صادر عن مجلس الدولة الغفة الأولى في 2004/03/09 قضية رقم 1190 فهرس رقم: 11952، قضية شركة" سريع الجنوب" ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية وهران، العدد 05، 2004، ص 161.

[2]ـ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لبنود وشروط منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج ر، عدد 27، صادرة في 2009/05/06.

[3]ـ ميلندا خربوش، منال عباد، **العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم23-17**، شهادة ماستر قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محمد أولحاج، البوية، 2024 ص 10.

842/03-29 المؤرخة في01 سبتمبر 1994[1]، والصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية" أن أسلوب الامتياز يعتبر الطريقة الأكثر شيوعًا في استغلال المرافق العامة وهو عقد تكلّف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردًا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة مال أموال يقدمها صاحب حق الامتياز وهو الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق" .

وعرفته **المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322** المؤرخ في 17 أكتوبر1994 والمتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار بأنه:" العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة، شخصًا طبيعيًا أو معنويًا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسًا لإقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة"[2].

يليه صدور **الأمر 96-13** المؤرخ في 15 جوان 1996 المتضمن قانون المياه في **المادة 04** منه بأنه:" يقصد بالامتياز بمفهوم القانون هو عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصًا اعتباريًا عامًا أو خاصًا، قصد أداء خدمة ذات منفعة عمومية"[3].

ونجد أن **القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30** المؤرخ في 20 جوان 2008 قد عرّف الامتياز بأنه " يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم عليه الجماعات العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح

---

[1]ـ تعليمة رقم 842/03-29 مؤرخة في 1994/09/01 صادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية بعنوان امتياز المرافق العمومية وتأجيرها.

[2]ـ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322 مؤرخ في 1994/10/17 متعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، عدد 67، صادرة في1994/10/19، ص25، 26.

[3]ـ المادة 04 من الأمر 96-13 مؤرخ في 1996/06/15 المتضمن قانون المياه، ج ر، عدد 37، صادرة في1996/06/15.

شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة لمدة معينة، تعود عند نهايتها أو التجهيز محل حق الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز"[1].

وقد عُرّف عقد الامتياز كذلك في دفتر الشروط النموذجي **الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153** لسالف الذكر، أنه:" ذلك النوع من الاتفاقات التي تحول من خلالها الدولة حق الانتفاع لفترة محددة من الأرض تابعة لأملاكها الخاصة إلى شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص لغرض تنفيذ مشروع استثماري"[2].

أما **القانون 10-03** المؤرخ في 15 أوت2010[3] المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فقد عرف عقد الامتياز في المادة 04 الفقرة 10 منه بأنه:" ذلك العقد الذي تمنح الدولة بصدده شخص من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها، يتم تنظيم هذا العقد بموجب شروط محددة في الدفتر النموذجي وفي مدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، وفي المقابل يتعين على صاحب الامتياز دفع إتاوة سنوية، وتحدد كيفيات تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

وقد تم تعريفه من حيث الأسلوب والتسيير في **المرسوم الرئاسي 15-247** المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام في **المادة 210 الفقرة 03** منه والتي تعرف الامتياز بأنه: " تعهد السلطة المفوضة للمفوض له إما بإنجاز المنشآت أو اقتناء ممتلكات لإقامة المرفق العام باسمه، وعلى مسؤوليته تحت مراقبة السلطة المفوضة، ويتقاضى على ذلك أتاوى من مستخدمي المرفق

---

[1]ـ المادة 04 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 مؤرخ في 2008/06/20 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادرة في2008/08/03.

[2]ـ المرسوم التنفيذي 09-153 مؤرخ في 2009/05/02، سابق الذكر.

[3]ـ القانون 10-03 مؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادرة في2010/08/18.

العام يمول المفوض له لإنجاز واقتناء الممتلكات واستغلال المرفق العام نفسه"[1].

إضافة إلى **المرسوم التنفيذي 18-199** المؤرخ في 02أوت2018[2] المتعلق بتفويض المرافق العامة الذي نص على عقد الامتياز من خلال **المادة 53 الفقرة 01** بأنه: " عقد الامتياز هو الشكل الذي تعهدُ من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له إما بإنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام".

وقد أخذ المشرع الجزائري تعريفات عقد الامتياز برأي غالبية الفقهاء بعدم التفرقة بين مصطلحي "العقد" و"الاتفاق" لصعوبة تحديده من الناحيتين النظرية والعلمية، ووضع حدود لكل فكرة ولم يقم بتعريف الامتياز في **القانون 23-17** على عكس القوانين السابقة التي نستخلص منها أن عقد الامتياز يمنح عقد محدد المدة يبرم بين الدولة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا لمنح قطعة أرضية للمستثمر للقيام بأنشطة اقتصادية.

ثانيًا: خصائص عقد الامتياز.

من خلال ما تم التطرق إليه من تعاريف يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص لعقد الامتياز نوردها فيما يلي:

1ـ عقد الامتياز عقد زمني طويل المدة:

يعد عامل الزمن عنصرًا جوهريًا، فهو المقياس المحدد لمحل العقد، إذ لا يمكن تصور الانتفاع بالعين أو تقدير الأجرة والعمل المرتبط بها إلا من خلال اقترانه بالزمن[3].

و قد حددت جميع القوانين السابقة مدة العقد بحد أدنى قدره ثلاثون (30) سنة، وحد أقصى قدره تسعة وتسعون (99) سنة قابلة للتجديد مرتين، أما في القانون العقاري

---

[1]ـ المادة 210 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة، ج ر، عدد 50، صادرة في2015/09/20.

[2]ـ المرسوم التنفيذي رقم 18-199 مؤرخ في 2018/08/02 المتعلق بتفويض المرافق العامة ج ر، عدد 48 صادرة في2018/08/05، ص 207، 208

[3]ـ أسماء عقيد، **تقنية الامتياز وإشراك القطاع الخاص في التسيير العمومي بين الحتمية والملاءمة**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، قسنطينة، 2024، ص09.

الجديد، وبموجب القرار الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يمنح الامتياز لمدة قدرها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتان بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في **المادة 14 من القانون رقم 23-17**[1] واستثنى منها الأراضي الموجهة للترقية العقارية حيث تم تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع، حيث تنتهي مدة الامتياز قبل بلوغه أجله، فينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع فتعود ملكية العين كاملة للدولة.

2ـ عقد الامتياز يرتب حقًا عينيًا:

الحق العيني هو سلطة يمنحها القانون لفرد معين على شيء معين، ما يسمح له بالتمتع بحقوق اقتصادية من ذلك الشيء، ومن بين الحقوق العينية الأصلية يأتي حق الملكية بارزًا[2]، وبالرجوع إلى **المرسوم التنفيذي رقم 23-487** المؤرخ في 28 ديمبر 2023[3]، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز القابل التحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة القابل للإنجاز مشاريع استثماريّة المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154**، نجد أن الامتياز لا يمنح المستثمر ملكية الوعاء العقاري، بل يرتب له حقًا عينيًا ناتجًا عن الامتياز وهوما يُفسر بـ " حق الانتفاع" بأرض تابعة لأملاك الدولة الخاصة بإنجاز مشروع استثماري، وتبقى القطعة الأرضية ملكًا للدولة، ولا تخرج عن ذمتها المالية ولو تحول فيها الامتياز إلى تنازل نهائي، ويترتب على هذه الطبيعة العينية إمكانية قيام صاحب الامتياز بتأسيس رهن لضمان التزاماته المالية، على أن يقع هذا الرهن حصرًا على الحق العيني الممنوح له وليس على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويهدف هذا النظام لحماية ملكية

الدولة للرقبة مع منح المستثمر وسيلة ائتمانية بتقديم حقه كضمان لتأسيس هذا الرهن.

---

[1]ـ المادة 14 من القانون 23-17، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

[2]ـ عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء لثامن، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان ص 183.

[3]ـ المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذكر.

3ـ عقد الامتياز عقد بمقابل:

أقر المشرع الجزائري بموجب **المادة 16 من القانون 23-17**[1] أن منح الامتياز القابل للتحويل يكون مقابل التزام صاحب الامتياز بدفع إتاوة سنوية ابتداءً من تاريخ دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال، وعند انقضاء مدة الامتياز المحددة وتم تجديده، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادًا إلى أسعار السوق العقارية المعاصرة[2] وهو ما يجسد استراتيجية الدولة في تسهيل وتشجيع الاستثمار.

4ـ عقد الامتياز عقد شكلي:

تعتبر الشكلية في عقد الامتياز شرطًا جوهريًا لانعقاده وقيامه قانونًا، إذ يمثل السند الرسمي الذي يحدد قرارات الأطراف وترتيباتهم التعاقدية بما يضمن حمايتها وفرض قيم العدالة والمساواة[3].

يتم طرح الأركان الموضوعية للعقد ضمن قالب رسمي يتضمن الاجراءات الإدارية التي أوجب القانون اتباعها مثل صدور قرار المنح عن الوالي أو الجهة الإدارية المختصة والالتزام ببنود الصارم ببنود دفتر الشروط، وعليه تعتبر هذه الوثائق جزءً لا يتجزأ من العقد، بموجب **المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23-487**، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-**154**[4]، يلتزم المستثمر بمقتضاها بالشروط المتفق عليها والمحددة في دفتر الأعباء، مع الاعتماد على المنصة الرقمية كسبيل وحيد وحصري لإيداع الطلبات، وبناءً على ذلك فإن العلاقة التعاقدية بين صاحب الامتياز والجهة المانحة ترتكز بصفة أساسية

---

[1]ـ الفقرة 05 و06 من المادة 16 من القانون 23-17، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

[2]ـ عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء لثامن، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان ص 166.

[3]ـ أوسرير منور، عليان نذير، **حوافز الاستثمار الخاص المباشر**، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد 02، الجزائي 2005، ص 95.

[4]ـ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذكر.

على " الشكل" لكونه الوعاء القانوني المحدد لحقوق والتزامات الطرفين، والتي يترتب عن مخالفتها بطلان العقد وعدم نفاده.

5 ـ عقد الامتياز عقد إداري:

بموجب **المادة 11 من القانون 23-17**[1] فإن عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية هو من العقود الإدارية مادامت الدولة هي أحد الأطراف ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويعتبر عقد إداري يتم إعداده من طرف مصالح الدولة بناءً على قرار المنح الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهذا بموجب **الفقرة 07 من المادة 14 من القانون 23-17**[2].

وتتجلى الطبيعة الإدارية لهذا العقد في الصلاحيات الرقابية الممنوحة للإدارة، إذ تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قانونًا باسترجاع العقار وإعادته لذمة الدولة في حال أخل المستثمر ببنود دفتر الشروط أو قيامه بتغيير وجهة المشروع الاستثماري دون ترخيص، وهي المهمة التي تسهر عليها مديري الأملاك الوطنية لضمان الحفاظ على الوجهة الاقتصادية للوعاء العقاري[3].

ولكون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، يؤول الاختصاص بالفصل في النزاعات الناشئة عن العلاقة التعاقدية أو في حالات إرجاع العقار الاقتصادي محل الامتياز أو أي نزاع إلى المحاكم الإدارية المختصة نوعيًا عملًا بالمعيار العضوي المعتمد عليه قانونًا في تحديد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري[4].

ثالثًا: أركان عقد الامتياز.

يتطلب عقد الامتياز كغيره من العقود توافر أركان حتى يكون صحيحًا وهي:

---

[1]ـ المادة 11، الفقرة 01 من القانون 23-17، سابق الذكر.

[2]ـ الفقرة 07 من المادة 14 من القانون 23-17، سابق الذكر.

[3]ـ لاكنرش مغنية، **عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي**، دراسة قانونية المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص 6.

[4]ـ لاكنرش مغنية، مرجع سابق، ص 7.

1 ـ التراضي:

نصت **المادة 59 من القانون المدني الجزائري** على أنه:" يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"[1]، أي أن التراضي هو اتجاه الإرادتين والتفاهم لإحداث أثر قانوني من خلال تلاقي الإيجاب والقبول من كلا الطرفين.

ووفقًا **للمادة 14 من القانون 23-17**[2]، يمنح عقد الامتياز بالتراضي وفقًا لدفتر الشروط النموذجي، ويتمثل الإيجاب والقبول الصادر من أطرافه، الجهة الإدارية المانحة للعقار الاقتصادي عن طريق تفويض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والطرف الآخر هو المستثمر المستفيد وطنيًا كان أو أجنبيًا، شخصًا طبيعيًا كان أو شخصًا معنويًا كالشركات بتفويض من الدولة شرط توافر الأهلية، وهذا ما نصت عليه **المادة 05 من قانون الاستثمار 18/22**[3]، **وكذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي 486/23**[4].

2 ـ المحل:

عرف القانون الدني الجزائري المحل على أنه عملية قانونية مبنية على تراضي الأطراف على تحقيقها، متمثل في إنشاء التزامات على الطرفان، ويشترط فيه أن يكون موجودًا أو قابلًا للوجود، معين أو قابًا للتعيين، وأن يكون مشروعًا ومنصبًا على عقار[5].

وبالنسبة لعقد امتياز العقار الاقتصادي يكون المحل بالنسبة للمستفيد في إنجاز المشروع الاستثماري بتطبيق بنود دفتر الشروط وتوفير الامكانيات المادية والمالية اللازمة قصد استغلاله، أما المحل بالنسبة للإدارة فهو في القطعة الأرضية الممنوحة من طرف الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما أدته **المادة 06 من المرسوم التنفيذي**

---

[1]ـ الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 14 من القانون 23-17، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 05 من قانون الاستثمار 22-18، السابق الذّكر.

[4]ـ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-426، السابق الذّكر.

[5]ـ عبد العزيز محمودي، **استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري**، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص111.

152/09.[1]

وبموجب الدفتر النموذجي المرفق **بالمرسوم التنفيذي 23-487** المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **26-154 نجد أن المواد من 12 إلى 14** قد حددت محل الالتزام بدقة، فبموجب **المادة 13**[2] منه فالقطعة الأرضية ملك للدولة " يقع املك لعقاري على مستوى المكان...نوع المنطقة...على مستوى اقليم بلدية... قسم...يحده من الشمال...من الجنوب...من الشرق...من الغرب...مساحة الأرض... المساحة المبنية...".

3 ـ السبب:

يُعرّف السبب في القانون المدني والإداري بأنه الغرض الذي يسعى إليه الملتزم من وراء التزامه، أي الدافع للتعاقد، ويقصد به في عقد الامتياز الغرض من استعمال العقار الاقتصادي[3] على أن يكون مشروعًا ولا يخالف الآداب العام.

وعرّفه الأستاذ **أحمد عبد الرزاق السنهوري** بأنه:" الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه"[4].

أما القانون الإداري فقد عرّفه بأنه ركن من أركان العقود الإدارية، تحكمها أفكار مدنية مع مراعاة طبيعة العلاقة الإدارية[5].

والمقصود بالسبب في العقار الاقتصادي هو غاية المستثمر من إنشاء مشروع استثماري وتحقيق العائد المالي مقابل الحصول على الامتيازات المقدمة من طرف الدولة وهذا **حسب المادة 23 من المسوم التنفيذي 23-486**[6]، وإذا ما كان العقد مشوبًا أو غير مشروع كان العقد باطلًا ولو أبرم بقصد تحقيق الصالح العام.

---

[1] ـ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر.

[2] ـ المواد من 12 -14 من المرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذكر.

[3] ـ علي سلمان، **النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائر**، ديوان المطبوعات الجزائرية، ط05، 2003، ص33.

[4] ـ أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص413.

[5] ـ سليمان محمد الطماوي، **الأسس العامة للعقود الإدارية**، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين شمس، ط05، مصر 1991، ص57.

[6] ـ المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23-426، سابق الذّكر.

4 ـ الشكلية:

الشكلية هي إجراء جوهري لتكريس مبدأ العدالة والمساواة بين المتعاقدين، فهي تتجسد في مجموعة التدابير التي يلتزم بها المتعاقدون عقب استكمال كافة الأركان الموضوعية للعقد، حيث يتم صب تلك الأركان في قالب رسمي يمنحها الحجية القانونية وابراز الوقائع وتوثيقها من خلال الكتابة الرسمية، وهي المهمة التي أوكلها المشرع إلى المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وذلك على مستوى مصلحة تحرير العقود الإدارية[1].

وطبقًا لنص **المادة 10 من الأمر 08-04**[2] يكون عقد الامتياز الصادر عن الإدارة وفق نموذج معين بشرط أن يكون مرفقًا بدفتر الشروط لتحديد برنامج الاستثمار بدقة وتبيان كيفيات منح الامتياز حتى لا يتسنى للمستفيد التهرب من مسؤولياته.

وتنقسم هذه الشروط إلى فئتين، أحكام عامة وأحكام خاصة:

- **الأحكام العامة:**

تشمل الأحكام العامة الغرض من منح الامتياز، ومعايير التعمير، والمدة الزمنية المحددة له إضافة إلى التكاليف المالية من ضرائب ورسوم والالتزامات والضمانات المفروضة، وقد أقر المشرع قابلية فسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الأطراف أو بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة عدم التزام المستفيد بأحكام **المرسوم التنفيذي 23-487**، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **26-154**.

- **الأحكام الخاصة:**

تتضمن الأحكام الخاصة التفاصيل الحقيقية حول الملك العقاري، وموقعه وقوامه وأصل الملكية مع الوصف الدقيق للمشروع الاستثماري، نوعه والجدول الزمني لإنجازه مع تحديد الالتزامات المالية بشكل، وتبيان كيفية دفع الإتاوة السنوية لدى قابض الأملاك

---

[1]ـ عمار عوايدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزائر، 1998، ص63.

[2]ـ المادة 101 من الأمر 08-04، السابق الذكر.

الوطنية المكلف إقليميًا خلال أجل خمسة عشر (15) يومًا ابتداءً من تاريخ تسليم الأمر بالدفع، كما يشمل كذلك ضوابط تحويل الامتياز إلى تنازل وتحديد المصاريف المترتبة عن ذلك[1]، **وبموجب المادة 793 من القانون المدني الجزائري**[2] فرض المشرع الجزائري ضرورة القيام بإجراءات شهر العقود الواردة على عقار بحيث لا تنتقل الملكية والحقوق المتفرعة عنها بين المتعاقدين أو إلى الغير، إلا إذا تم استيفاء الاجراءات القانونية الخاصة بقوانين الشهر العقاري.

بناء على ما تطرقنا إليه من تعاريف فقهية، قضائية وتشريعية لعقد الامتياز وكذا إبراز خصائص هذا العقد واركانه الموضوعية والشكلية، يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفًا صريحًا لهذا العقد وإنما حدد كيفية منحه وعيّن الجهات القانونيّة المخولة بذلك.

ومن خلال نص **المادة 14 من القانون 23-17** المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي[3] نستخلص أنّه يتم منح العقار الاقتصادي عن طريق التراضي لصالح المستثمرين، أي عبر اتفاق مباشر بين الدولة ممثله حصرا في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر سواء كان شخصًا طبيعيُا أو معنويًا وطنيًا أو أجنبيًا، دون المرور بإجراء المزاد العلني على أساس دفتر شروط يحدد الحقوق والالتزامات، إذًا يمكن القول أن المشرع اعتبر أن إبرام عقد الامتياز يكون بالتراضي كطريقه لنقل الملكية ومن حق الانتفاع بعقار اقتصادي تابع للأملاك الخاصة للدولة لمده زمنيه قدرها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله الى تنازل أي النقل الكامل للملكية بعد الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري.

---

[1]ـ المادة 19 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 793 من ق م ج، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 14 من القانون 23 17، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المخصص لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي وتمييزه عن بعض العقود المشابهة.

تُعد دراسة الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي ضرورية لمعرفة القواعد التي يخضع لها والآثار التي يرتبها، كما يستدعي ذلك تبيان مظاهر الاختلاف بينه وبين بعض العقود المشابهة له لتفادي الخلط بينها.

وعليه، سيتم في هذا الفرع التطرق إلى الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي(أولا)، ثم الى تمييز هذا العقد عن بعض العقود المشابهة (ثانيا).

أولا: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي

يقصد بالطبيعة القانونية هو إرجاع العقد إلى نظام معين بغية التوصل إلى الاحكام التي تطبق عليه والآثار القانونية المترتبة عنها، وكما سبق ذكره فإن عقد الامتياز يتميز بالطابع الاداري، ويُعرف العقد الاداري أنه "العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصده تسيير مرفق عام وفقًا لأساليب القانون العام بتضمينه شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"[1].

وتتحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في كونه عقداً ذا طبيعة مزدوجة، حيث يجمع بين عناصر القانون الخاص وعناصر العقود الإدارية التي تعكس مظاهر القانون العام المتجسدة فيه[2].

وعليه، فإن عقد الامتياز خاضع في جانبه التعاقدي إلى القانون الخاص وذلك على أساس مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" المنصوص عليه في **المادة 106** من الأمر 75-85 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم[3]، على أن: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون".

---

[2]- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 16.

[2]- مراد بلكعيبات، **دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري**، مجال الدفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، جامعة عمار الثليجي الاغواط، الجزائر، ص 2300.

[3]- انظر المادة 106 من القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

ومن جهة أخرى، يخضع في جانبه التنظيمي إلى القانون الإداري الذي يبرز دور الإدارة المانحة للامتياز باعتبارها طرفاً في العقد، فكما نصت **المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154:** "تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد عقد الامتياز بعد أجل ثمانية أيام من إيداع الملف المتكون من: بطاقة الهوية، قرار الاستفادة، دفتر الشروط، السجل التجاري، والقانون الأساسي للأشخاص المعنوية"[1] وإلى ما جاء في نص **المادة 10 من الأمر 08-04 الملغى بالقانون 23-17** على أنه: "يكرس الامتياز المذكور **في المادة 04** أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز ."وقد فرض المشرع بصراحة وجوب تحريره في ورقة رسمية بموجب **المادة 19** من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي[2]، حيث جاء نصها على أنه: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ... قرار تفويض وزير المالية ...".

حيث تستعمل الجهة المانحة للعقد أساليب وامتيازات القانون العام بهدف تحقيق المصلحة العامة بصفتها مالكة للمال العام، وفقاً للبنود والقيود التي تحددها وتفرضها مسبقاً على المستثمر المستفيد في دفتر الشروط ولا تكون قابلة للتفاوض أو المساومة[3]

وعلى سبيل الحصر فهي مقسمة الى قسمين، أحكام عامة تتعلق بالهدف من منح الامتياز واحترام قواعد التعمير ومعايير البيئة ومدة الامتياز والضمان وارتفاقات الممتلكات الثقافية والضرائب والأعباء والمصاريف، وأحكام أخرى خاصة متعلقة بكل ما يخص موقع القطعة الأرضية وقوام الأرضية وأصل الملكية ووصف المشروع الاستثماري والقدرات

---

[1]ـ المرسوم التنفيذي 23-487، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، سابق الذّكر.

[2]ـ تمام آمال يعيش، عبد العالي حاجة، **دعوى وقف تنفيذ القرارات الادارية بناء على أمر استعجالي على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 23-21**، مجلة المفكر، العدد 06، جامعة محمد خضر بسكرة، 2023 ص 922.

[3]ـ محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 18.

المالية والشروط المالية للامتياز وطريقة ومكان دفع الإتاوة السنوية والترخيص بمنح الامتياز وبدء الانتفاع من الأشغال وأجل التنفيذ والتمديد المحتمل للآجال[1].

وحتى وإن كان عقد الامتياز يخول لها التنازل عن بعض تلك الشروط أو التعديل فيها بناءً على سلطتها التقديرية، فللمستثمر إما أن يرفضها ما يترتب عليه عدم انعقاد العقد في الأصل، وإما أن ينعقد العقد بالقبول بها، فيعتبر بذلك العقد "عقد إذعان"[2].

إذاً، يمكن القول إن عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يحتوي على مجموعة من الشروط التي تكون محل مناقشة بين المستثمر وجهة الإدارة المانحة، كما يتضمن العقد مختلف التسهيلات المالية والجبائية المستفيدة منها المستثمر طالب الامتياز، والضمانات المنصوص عليها في دفتر الشروط التي تتيح فرصة التفاوض بخصوصها، وتكسو العقد طابعه الإداري، فيكون بذلك خاضعا في جانبه التنظيمي للقانون الإداري وفي جانبه التعاقدي للقانون الخاص[3].

ولكون العقود الإدارية تتمحور بوجه عام، وعقود الامتياز بوجه خاص، بين العقود المدنية وعقود الإذعان، فلا يمكن إدراجها بكل أحكامها ضمن تلك العقود، فهي تتضمن شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

إذ لا يمكن اعتبارها عقوداً رضائية خالصة. ومع اتسام العقد بهذه الازدواجية، يبقى محافظاً على طابعه وصبغته الإدارية ليحقق المصلحة العامة التي

تسعى الإدارة المانحة لتحقيقها، ومصلحة المستفيد الخاصة في جني الفوائد والأرباح[4].

---

[1]ـ توفيق مخلد، خشمان مشاوش، محمد يوسف الحسين، **العقود الادارية وجزاءاتها في فقه القضاء الاداري الاردني والقضاء المقارن**، مجلة دراسات وعلوم الشريعة والقانون، المجلد 43 ملحق 03، جامعة سوريا، 2006.

[2]ـ بن حرز الله بلحطاب، **الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 23 17)**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، المجلد 08، العدد 01، 2025 ص 234.

[3]ـ المرجع نفسه، ص 235.

[4]ـ طارق خنوش، عماد الدين بركات، **آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23 17 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 02، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، الجزائر، ص654.

ثانيا: تمييز عقد الامتياز عن بعض العقود المشابهة.

يعد عقد الامتياز من العقود الادارية الخاضعة لأحكام القانون العام، لكن المشرع الجزائري خصّه ببعض الخصائص والميزات التي تجعله متميزًا عن غيره من العقود المشابهة له، ومن هذا المنطلق سنميز بين عقد الامتياز وعقد الامتياز المرفق العام عقد اجتياز وعقد الايجار التجاري، وأخيرا التمييز بين مقرر منح الامتياز وعقد منح الامتياز.

1ـ تمييز عقد الامتياز عن عقد البوت B.O.T:

ويعرفه بعض الفقه بأنه "هو مشروع تعهد به الحكومة إلى إحدى الشركات وطنية كانت أو أجنبية وسواء كانت شركة من شركات القطاع العام أو القطاع الخاص (شركة المشروع) وذلك لإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها مدة من الزمن ثم نقل ملكيته إلى الدولة"[1].

ومصطلح البوت (B.O.T) هو اختصار لثلاث كلمات باللغة الإنجليزية وتعني البناء أو الإنشاء(Build) ، التشغيل (Operate) ونقل الملكية(Transfer) ، ويقابله بالفرنسية مصطلح CET وهو اختصار لثلاث كلمات فرنسية تعني البناء(Construire) التشغيل(Exploiter) ، ونقل الملكي(Transférer) [2].

كما عرفته منظمة اليونيدو (UNIDO) للتنمية الصناعية التابعة للأمم المتحدة في دليلها لعام 1995 كما يلي: "هو اتفاق تعاقدي يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القطاع الخاص إنشاء أحد المرافق الأساسية في الدولة بما في ذلك عملية التصميم والتمويل والقيام بأعمال التشغيل والصيانة لهذا المرفق، وتقوم هذه الشخصية الخاصة بإدارته وتشغيله لمدة زمنية محددة، يسمح لها فيها بفرض رسوم مناسبة على المنتفعين من هذا المرفق وأية رسوم أخرى بشرط أن لا تزيد عما هو مقترح في العطاء وما هو منصوص

---

[1] – محمد عبد المجيد اسماعيل، **عقود الاشغال الدولية والتحكم فيها**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003 ص 52،53.

[2]–Conférence des NATIONS UNIES sur le commerce et le développement: EXAMEN DE LA POLITIQUE DE L'INVESTISSEMENT ALGÉRIE, 2, GENÈVE, P 09. 004

عليه في صلب اتفاق المشروع، لتمكين تلك الشخصية من استرجاع الأموال التي استثمرتها ومصاريف التشغيل والصيانة بالإضافة إلى عائد مناسب على الاستثمار.

وفي نهاية المدة الزمنية المحددة تلتزم الشخصية الخاصة بإعادة المرفق العام إلى الحكومة أو إلى شخصية خاصة جديدة يتم اختيارها عن طريق الممارسة العامة"[1].

وفي الجزائر كان الاهتمام بنظام البوت (BOT) منذ منتصف التسعينات على غرار باقي الدول النامية، وذلك بهدف البحث عن مصادر تنموية جديدة لبناء وتشغيل البنية الأساسية للمرافق العمومية ونظراً للضائقة المالية التي كانت تعاني منها البلاد آنذاك، فكان ذلك لأول مرة بمنح امتياز الطرق السريعة بموجب **المادتين 166 و167 من الأمر رقم 95-27** المؤرخ في 30 ديسمبر 1995المتضمن قانون المالية لسنة 1996[2]، والذي تم تنظيم شروط وكيفية منحه بعد ذلك بموجب **المرسوم التنفيذي رقم 96-308** المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 1996[3].

مع الإشارة إلى أن إحجام المستثمرين الجزائريين والأجانب عن هذا المشروع المكلف مالياً المتعلق بالطريق السريع شرق-غرب كان بسبب الظروف الأمنية والسياسية الصعبة التي مرت بها الجزائر آنذاك وليس بسبب عدم نجاح نظام البوت، بعدها تطور الظهور لهذا النظام في الجزائر ليشمل باقي المرافق العمومية كالمطارات والموانئ والمنشآت الأساسية لاستقبال المسافرين عبر النقل البري حيث تم منح الأشخاص المعنويين والطبيعيين الجزائريين امتياز إنجاز وتسيير المنشآت القاعدية لاستقبال

---

[1]- ابراهيم الشهاوي، **عقد امتياز المرفق العام bot دراسة مقارنة مؤسسه طوبجي**، القاهرة، سنة 2003 ص 44، 45.

[2]- الأمر رقم 95-27، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 75 لسنة 1996، ص 03.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 96-308، المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر العدد 55، لسنة 1996، ص 08.

المسافرين عبر النقل البري وكذلك مثل منح امتياز ميناء الجزائر العاصمة وميناء جنجن للشركة الإماراتية " دبي للموانئ العالمية"[1] .

وقد اهتمت الجزائر وكغيرها من الدول النامية، بهذا النظام الجديد لعقد الامتياز للأسباب التالية :

ـ أن التمويل كان يتم خارج ميزانية الدولة، مما يجنبها نفقات جديدة ربما لا تستطيع توفيرها.

ـ تنفيذ الدولة للمشروعات الاستثمارية بشكل أكثر كفاءة وأقل تكلفة عن طريق أحسن الوسائل وأحدث التكنولوجيا، مما أدى إلى رفع مستوى الخدمات الذي لا تستطيع الدولة النامية تحقيقه بإمكانياتها البسيطة[2] .

ـ إهدار المال العام بسبب القطاع العام في مرحلة النظام الاشتراكي الذي كان يتولى المشروعات بأعلى التكاليف وأقل النتائج وأضعف التكنولوجيا، فسعت الجزائر إلى غرس مفاهيم جديدة مفادها أن القطاع الخاص أصبح قادراً على المشاركة الإيجابية في عمليات التنمية[3].

ومن خلال تعريف عقد البوت (B.O.T) ومعرفتنا السابقة لعقد الامتياز، نجد أن العقدين يُجسدان نفس الفكرة بصيغتين مختلفتين، حيث ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار عقد (B.O.T) عقداً إدارياً وصورة حديثة لعقد الامتياز، كونهما ينصبان على تسيير واستغلال مرفق عمومي، حيث تُسند مسألة إدارة المرفق إلى القطاع الخاص، بينما تظل الملكية العقارية للجهة الإدارية في كلا العقدين .وبالرغم من هذا التقارب، إلا أن ذلك لا ينفي وجود بعض الاختلافات بينهما، إذ يتمثل الاختلاف الأساسي في أن عقد الامتياز

---

[1]ـ حفيظ صوالحي، "**اتفاق بين موانئ دبي والسلطات لتسيير نهائي الحاويات بالعاصمة وجيجل، استثمار بحوالي 850 مليون دولار**"، جريدة الخبر، العدد 5473، صادرة بتاريخ 11 نوفمبر 2008.

[2]ـ عبد الوهاب بوكروح ،"**شركة جزائرية تدفع 20 ألف دولار عن كل يوم تأخير لأصحاب البواخر**" جريدة الشروق اليومي، العدد 2478، بتاريخ 13 ديسمبر 2008.

[3]ـ إبراهيم الشهاوي، مرجع سابق، ص46.

يُسلم لصاحب الامتياز جاهزاً أو على الأقل مكتمل البنية لأجل تسييره وتقديم الخدمات للجمهور.

بينما نجد في نظام (B.O.T) أن الملتزم هو من يتكفل مادياً وفنياً بإنجاز البنية الأساسية للمرفق العمومي وتسييره إلى غاية انقضاء المدة الزمنية المتفق عليها، والتي تكون طويلة مقارنة بعقد الامتياز الكلاسيكي، وذلك لأن هذا النظام يستلزم مدة لتشييد البنية التحتية ومدة أخرى للتسيير، ليقوم في الأخير بإرجاع ملكيته لمانح الامتياز، كما أن نظام (B.O.T) يُلجأ إليه عادة لتمويل بناء واستغلال المرافق العمومية الضخمة التي تعجز الدولة عن تسييرها بإمكانياتها البسيطة، عكس عقد الامتياز الكلاسيكي الذي يُستعمل غالباً في استغلال المرافق العمومية المتوسطة أو الصغيرة[1].

2ـ تمييز عقد الامتياز عن عقد التسيير:

خص المشرع الجزائري عقد التسيير بقانون خاص وهو ما يتضح من خلال **المادة 01 من القانون 89-01** المتمم للقانون المدني، ضمن الباب التاسع المعنون بالعقود الواردة على العمل، بان عقد التسيير هو: "العقد الذي يلزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها يسمى إزاء مؤسسة أو شركة مختلطة الاقتصاد بتسيير كل أموالها أو بعضها ولحسابها مقابل أجر، فيضفي عليها علامته حسب مقاييسه ومعاييره ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع"[2].

فبموجب نص هذه المادة، نجد أنّ المشرّع الجزائري لم يحدد إذا ما كان المسير جزائري أو أجنبي، لكنه اشترط أن تكون له سمعة جيدة تعكس مدى امتلاكه لمعارف فنية وكفاءات في مجاله المتخصص فيه[3].

كما نجد أنّ عقد التسيير وعقد الامتياز الإداري يشتركان في نقطة جوهرية وهي

---

[1]ـ إبراهيم الشهاوي، مرجع سابق، ص47.

[2]ـ أنظر المادة 01 من القانون 89-01 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[3]ـ فهيمة أكلي، **النظام القانوني لعقد الامتياز في الجزائر**، شهادة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، www.ummto.dz، تم الاطلاع على الموقع في 17 أفريل 2026 على الساعة 12:18.

تسيير أموال تابعة للدولة، إلا أن هناك أوجه اختلاف بين العقدين تتمثل في:

ـ كون الإدارة دائماً طرفاً في عقد الامتياز والمتمثلة في هيئات عمومية تابعة للدولة، في حين أن أحد الأطراف في عقد التسيير يتمحور في المؤسسة العمومية الاقتصادية والشركات ذات الطابع الاقتصادي المختلط والتي تعتبر بمثابة شركات تجارية وليست هيئات إدارية.

ـ مصدر الأموال في عقد الامتياز الإداري يعود إلى صاحب الامتياز الذي يتولى تسيير أموال خاصة به، عكس ما هو عليه في عقد التسيير حيث يقوم بمهمة تسيير الأموال التابعة للدولة.

ـ تكون الأرباح في عقد الامتياز هي الربح الذي يدره المشروع موضوع عقد الامتياز في شكل ما يتحصل عليه من رسوم بهامش ربح محدد، أما في عقد التسيير فإن الربح هو عبارة عن اتفاق مسبق بين الإدارة والمسير حول الأتعاب.

ـ تقع تبعة مخاطر عقد الامتياز على عاتق صاحب الامتياز، أما في عقد التسيير فتكون تبعة المخاطر على عاتق الإدارة[1].

3ـ تمييز عقد الامتياز عن الصفقات العمومية:

تعرّف الصفقات العمومية بموجب المادة 02 من القانون 23-12 [2] بأنها:

"عبارة عن عقود مكتوبة تبرم بمقابل من قبل المشتري العمومي المسمى المصلحة المتعاقدة مع متعامل اقتصادي أو أكثر والمسمى المتعامل المتعاقد، لتلبية حاجيات المصلحة المتعاقدة في مجال الأشغال واللوازم والخدمات والدراسات وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وفي التشريع والتنظيم المعمول بهما".

وعليه نستخلص من نص المادة المنوه بها أعلاه، تكريس أولاً الطابع التعاقدي والكتابي كشرط شكلي إلزامي لضمان الشفافية وتحديد الحقوق والالتزامات بدقة، كما تحدد

---

[1]ـ معمر بن علي، فاطمة الزهراء عكاكة، **عقود الفرنشايز وآثاره**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06 العدد 01، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، جانفي 2020. ص 187.

[2]ـ المادة 02 من القانون رقم 23-12 المؤرخ في 05 أوت 2023، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج ر، العدد 51، صادرة في 06 /08/ 2023، ص 05.

الأطراف المعنية بالصفقة وهما المصلحة المتعاقدة (الجهة العامة) والمتعامل الاقتصادي (سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً).

ومن حيث مجالات التطبيق، توَضّح المادة السالفة الذكر شمولية الصفقات لتشمل مجالات الأشغال واقتناء اللوازم وتقديم الخدمات والقيام بالدراسات، واضعةً تلبية حاجات المصلحة المتعاقدة كهدف أساسي ونهائي يسعى لتحقيق المصلحة العامة.

وأخيراً، تلزم هذه المادة بضرورة الامتثال للتشريع والتنظيم المعمول بهما، مع التقيد الصارم بالمبادئ الأساسية التي تحكم إبرام الصفقات، والمتمثلة في حرية الوصول للطلب العمومي، والمساواة في معاملة المترشحين، وشفافية الإجراءات، مما يضفي صبغة قانونية متكاملة تضمن نزاهة المسار التعاقدي.

إذًا ومن خلال تعريفنا لعقد الامتياز مسبقاً، نتوصل إلى أن كلاً من عقد الامتياز وعقد الصفقات العمومية هما عقدان إداريان مكتوبان يشتركان في أن كلاهما خاضع لنظام القانون العام[1].

وقد حُدد موضوع الصفقة العمومية في إنجاز أشغال أو اقتناء لوازم أو خدمات أو دراسات، بينما ينصب عقد الامتياز على إدارة واستغلال مرفق عام من طرف شخص معنوي عام أو خاص أو شخص طبيعي بمقابل مالي يتفق عليه الطرفان مسبقاً.

وبهذا تكون الصفقة العمومية عقد معاوضة يلزم فيه المتعامل المتعاقد بتنفيذ العمل أو الخدمة موضوع الصفقة تبعاً للمواصفات والشروط المتفق عليها، وتلزم الإدارة المعنية بدفع المقابل المالي بالأشكال والكيفيات التي حددها القانون[2].

4 ــ تمييز عقد منح الامتياز عن عقد الايجار:

عرفت **المادة 54 الفقرة 01 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247** المؤرخ في

---

[1]ــ عبد الحفيظ مانع، **طرق إبرام الصفقات العمومية وكيفية الرقابة عليها في ظل القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

[2]ــ عمار بوضياف، **شرح تنظيم الصفقات العمومية**، مجلة الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2010 ص 41.

16 سبتمبر 2015[1]، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام عقد الإيجار على أنه: "الإيجار هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له تسيير وصيانة المرفق العام، مقابل إتاوة سنوية يدفعها لها، ويتصرف المفوض له على حسابه مع تحمل كل المخاطر وتحت رقابة جزئية من السلطة المفوضة".

وبموجب **المادة 467 من القانون المدني**، فعقد الإيجار هو "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة زمنية معينة مقابل بدل إيجار"[2].

يعتبر عقد الإيجار حقاً شخصياً قد يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة، وبالتالي اشترط القانون ضرورة شهره إذا تجاوزت مدته 12 سنة، عكس عقد الامتياز المشترط شهره منذ انعقاده[3].

يقوم المفوض له في عقد إيجار المرفق العام باستغلال المرفق الذي قامت الدولة بإنشائه بنفسها أو من قبل ملتزم سابق[4]، بهدف تمكين المستأجر من استخدام ممتلكات المؤجر مقابل عائد مادي.

إذ يركز العقد على الاستفادة المادية للطرفين، فيحقق المؤجر دخلاً ثابتاً ويستفيد المستأجر من استخدام الأصل المؤجر لفترة محددة دون الالتزام بأهداف أو خدمات عامة.

ويلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجر للمستأجر في حالة جيدة، وضمان حق المستأجر في استخدام الأصل طوال مدة العقد، مع تحمله للمخاطر المرتبطة بملكية الأصل كالإصلاحات الكبرى أو الصيانة، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع المقابل المالي للإيجار في مواعيده، واستخدام العين المؤجرة بشكل مناسب وإعادتها عند انتهاء

---

[1]ـ المادة 54 الفقرة 01 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر، عدد 50، 2015/07/20.

[2]ـ انظر المادة 467 من القانون المدني، مرجع سابق.

[3]ـ أشراف لحياني، **النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 62.

[4]ـ فهيمة اكلي، مرجع سابق، ص55.

العقد، ويقع عليه تحمل مخاطر الاستخدام اليومي للعين المؤجرة كالتلف الناتج عن الاستعمال[1].

المطلب الثاني: الإطار المؤسساتي لعقد امتياز العقار الاقتصادي.

تجاوزاً للاختلالات التي طبعت نظام منح العقار الاقتصادي في ظل **الأمر 08-04** لاسيما من الناحية الإجرائية وتعدد المتدخلين في ذلك، اتجه المشرع الجزائري من خلال **القانون 23-17** نحو تبسيط الإجراءات وتقديم الدعم والتسهيلات الضرورية لتجديد المشاريع وتجسيد مشاريعهم في أرض الواقع.

وفي هذا الإطار، أسند المشرع مهمة منح رقابة تسيير العقار الاقتصادي إلى هيئات محددة، تتولى كل منها دوراً أساسياً في هذه العملية.

وعليه، سيتم في هذا المطلب التطرق إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)(الفرع الأول)، ثم الهيئات المتدخلة في منح عقد امتياز العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار.

تُعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أهم الهيئات في مجال الاستثمار نظراً لحجم المهام الموكلة إليها، وكذا لقربها من المستثمر باعتبارها البوابة الأساسية للولوج إلى عالم الاستثمار في الجزائر.

كما تلعب دوراً محورياً في تنفيذ سياسة الدولة الرامية إلى جذب وتطوير الاستثمار المحلي والأجنبي، من خلال توفير بيئة ملائمة ودعم المستثمرين في مختلف المراحل.

وعليه، سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التعريف القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهيكلها الإداري (أولًا)، ثم بيان مهامها وصلاحياتها (ثانيًا).

---

[1]- عادل بوعمران، **النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية**، دار الهدى، الجزائر، 2010.

أولا: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).

أظهر نظام منح العقار الاقتصادي في ظل **الأمر 08-04 الملغى بالقانون 23-17** عدة نقائص، خاصة بسبب تفرّق الاختصاصات بين هيئات متعددة مثل لجنة CALPIREF والوكالات القطاعية، إضافة إلى غلبة الطابع الإداري على حساب الفعالية الاقتصادية، وهو ما جعل إجراءات الاستثمار معقدة بالنسبة للمستثمرين.

ولتجاوز هذه الإشكالات، جاء **القانون 22-18** المتعلق بالاستثمار، ليعيد تنظيم الإطار المؤسساتي من خلال توحيد المتعامل الإداري، فأصدر قرار تغيير تسمية "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار(ANDI)[1] ، لتصبح "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" (AAPI) بموجب **المادة 18** منه على أنها : "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب **المادة 06** التي بقيت سارية المفعول ضمن **الأمر رقم 01-03** المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق لـ 20 أوت سنة 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار، من الآن فصاعداً "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة"[2].

وعرف المشرع الجزائري الوكالة في نص **المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356** المؤرخ في 09 أكتوبر 2006[3]، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها بأنها:" هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص "الوكالة"، وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات"

---

[1]ـ القانون رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، العدد 47، صادرة في 2001/08/22، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08، ج ر عدد 47، صادرة في 2006/07/19.

[2]ـ المادة 18 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سابق الذكر.

[3]ـ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، الصادرة في 11 /10/ 2006، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سابق الذكر.

وحسب **المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153**[1] فقد عرف المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول أو رئيس الجمهورية حسب الحالة".

وبموجب نصّ **المادة 03** من نفس المرسوم[2]: "يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، وللوكالة هياكل لا مركزية تنظم طبقاً لأحكام **المواد 17 إلى 20** من هذا المرسوم"

ويُفهم من خلال نص هذين المادتين أنه بالنسبة للتعريفين السابق والحالي هو تطابق التعريف للوكالة، لكن الاختلاف المتواجد بين التعريف المنصوص عليه في المرسوم **التنفيذي رقم 26-153 والمرسوم التنفيذي 06-356** هو الوصاية الخاضعة لها الوكالة، ففي المرسوم السابق كانت الوكالة تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات، أما في المرسوم الجديد، أصبحت تخضع لوصاية الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب حالة الطلب حدد موقعها وهو الجزائر العاصمة بما أنها مؤسسة عمومية.

وقد عَمِل هذا التغيير على تسهيل الإجراءات الإدارية وتفادي ما قد يعيق النشاط الاستثماري من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية انتهاء المشروع[3].

كما عَمِل أيضًا على تبسيط الإجراءات وتوفير الدعم والمشورة للمستثمرين وتسهيل التواصل بينهم وبين الجهات الإدارية المختلفة بهدف تعزيز بيئة الاستثمار وتشجيع المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب على تنفيذ مشاريعهم بطريقة سلسة وفعالة[4].

---

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم **26-153**، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذكر.

[2]- المادة 03 من ا المرسوم التنفيذي رقم **26-153**، السابق الذكر.

[3]- أمينة كوسام، **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون الجديد 22-18**، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة، ديسمبر 2022، ص 102.

[4]- المرجع نفسه، ص 103.

وتعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص من أشخاص القانون العام ذات الطابع الإداري، وقد صرح المشرع الجزائري بضرورة وضع كل ما يتعلق بالاستثمار في يد هيئة واحدة مانحة للعقار الاقتصادي[1].

فهي تتمتع بالشخصية المعنوية العامة التي يترتب عليها تمتعها بالأهلية القانونية في الحدود التي يعينها سند إنشائها، بما في ذلك الحق في الاسم والتعاقد والتقاضي، كما يكون لها موطن مستقل عن أعضائها وممثليها يتحدد بمكان تواجد إدارتها حيث يمارس فيه نشاطها القانوني والمالي والإداري، مع وجود نائب يعبر عن إرادتها يمثله المدير العام المسؤول عن سيرها وفقاً **للمرسوم التنفيذي رقم 26-153** ، باعتبارها شخص من أشخاص القانون العام[2] فهي تحوز كذلك على امتيازات السلطة العامة، حيث تُصنف أموالها ضمن الأموال العامة ويُعد أعوانها موظفين عموميين[3].

ومن جهة أخرى، يمكن تصنيف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن المؤسسات الإدارية الوطنية استناداً إلى أحكام النصوص القانونية المنظمة لها، لكونها تتخذ حسب الأحكام العامة للقانون الإداري في تسيير إدارتها ومرافقها العامة للسلطة المركزية والسلطة اللامركزية، بحيث أن المؤسسات العامة للدولة تعتبر من الطرق المباشرة لإدارة المرافق العامة.

وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، وتوضع كذلك تحت وصاية رئيس الحكومة على حسب الحالة، مثلها مثل المجلس الوطني للاستثمار[4].

---

[1]ـ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم **26-153**، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار السابق الذكر.

[2]ـ إدريس جادور، نصر الدين طاجين ، **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 22-18 المتعلق بالاستثماري**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، الجزائر، 2023، صفحة 09.

[3]ـ المرجع نفسه، ص 14.

[4]ـ إدريس جادور، نصر الدين طاجين، مرجع سابق، ص 17.

ثانيا: الهيكل الإداري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومهامها.

1ـ مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

طبقا لنص **المادة 07 من المرسوم التنفيذي 26-153**[1]، يتشكل مجلس الإدارة، الذي يرأسه ممثل الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة، من الأمناء العامين للوزارات المكلفة بما يأتي:

ـ الشؤون الخارجية.

ـ المحروقات.

ـ المناجم.

ـ الجماعات المحلية.

ـ المالية.

ـ الصناعة.

ـ الفلاحة.

ـ الطاقة.

ـ التعمير.

ـ التهيئة العمرانية.

ـ التجارة الخارجية.

ـ التجارة الداخلية.

ـ الري.

ـ السياحة.

ـ البيئة.

ـ التشغيل.

[1]ـ المادة 07، المرسوم التنفيذي 26-153، السابق الذكر.

يمكن مجلس الإدارة الاستعانة بأي قطاع أو هيئة معنية بالمواضيع المدرجة في جدول أعماله وكذا بأي خبير تكون مساهمته ضرورية لأشغال المجلس .يتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس.

ويجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرة واحدة في الشهر، بناء على استدعاء من رئيسه.تبعاً لما تتضمنه **المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153**، كما يمكنه الاجتماع في دورات غير عادية، كلما دعت الحاجة إلى ذلك، بناء على استدعاء من رئيسه أو بطلب من ثلثي (3/2) أعضائه.

بعدها ترسل الاستدعاءات، مرفقة بجدول الأعمال وبالوثائق ذات الصلة، إلى أعضاء مجلس الإدارة، سبعة (7) أيام، على الأقل، قبل التاريخ المقرر للاجتماع. ويمكن تخفيض هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن ثلاثة (3) أيام [1].

لا تصح مداولات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، على الأقل يتخذ مجلس الإدارة قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا[2].

حيث تدون مداولات مجلس الإدارة في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون وتسجل في سجل خاص، يرقمه ويؤشر عليه الرئيس .ترسل المحاضر لجميع أعضاء مجلس الإدارة والسلطة الوصية، خلال الثمانية أيام التي تليها[3]

يتداول مجلس الإدارة، على الخصوص، حول ما يأتي:

- مشروع نظامه الداخلي.
- التنظيم الداخلي للوكالة.
- البرنامج متعدد السنوات لنشاطات الوكالة.
- مشروع ميزانية الوكالة.

---

[1]- المادة 08، المرسوم التنفيذي 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذّكر.

[2]- المادة 09، المرسوم التنفيذي 26-153، السابق الذّكر.

[3]- المادة 10، المرسوم التنفيذي 26-153، السابق الذّكر.

ـ قبول الهبات والوصايا طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

ـ التقرير السنوي للنشاطات وتنفيذ الميزانية.

ـ أي مسألة يقوم المدير العام للوكالة بعرضها عليه.

يتداول مجلس الإدارة بعنوان مشاريع الاستثمار، بمفهوم **القانون رقم 22- 18** بالاستثمار والتي تتطلب منح عقار اقتصادي تابع للأملاك الخاصة للدولة حول:

- إجراءات تقييم المشاريع الاستثمارية المقترحة من طرف المدير العام للوكالة، لا سيما استمارات الرغبات وبطاقات الدراسة والتقييم.
- طبيعة وكذا مستويات أو أوعية الأنشطة التي تخصص للأوعية العقارية قبل نشرها على المنصة الرقمية للمستثمر، مع مراعاة أدوات التعمير والاستراتيجية الوطنية للاستثمار ورغبات المستثمر المعبر عنها.
- قائمة المشاريع الاستثمارية المعروضة عليه من قبل المدير العام للوكالة، دون إمكانية الاطلاع على هوية أصحاب المشاريع، بعد دراسة وتقييم طلبات منح العقار الاقتصادي[1].

2 ـ المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يعد المدير العام مسؤول عن سير الوكالة في إطار أحكام هذا المرسوم والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. ويدير جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها، ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية . يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة كما يعين في كل المناصب التي لم تتنزل طريقة أخرى للتعيين فيها، ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

يعد المدير العام كل ستة (6) أشهر تقريرا حول جميع أعمال الوكالة، ويرسله إلى السلطة الوصية وإلى مجلس الإدارة.

بعدها يقوم بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالاتصال مع الممثليات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج، بإعداد تقرير كل ستة

[1]ـ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 26-153، السابق الذّكر.

(6) أشهر، يوجه إلى المجلس الوطني للاستثمار، حول أنشطة ترقية الاستثمار وكذا عن تدفقات الاستثمارات المباشرة الأجنبية.

إذ يعتبر المدير العام هو الآمر بصرف ميزانية الوكالة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما ويقوم بهذه الصفة بما يأتي:

ـ إعداد مشاريع الميزانية السنوية ومتعددة السنوات للوكالة.

ـ إبرام كل العقود والصفقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة.

ـ ويمكنه تفويض إمضائه في حدود صلاحياته.

كما أن له صلاحية تشكيل أي مجموعة عمل أو تفكير قد يكون إنشاؤها ضروريا لتحسين وتعزيز نشاط الوكالة .

ويمكنه أن يستعين عند الحاجة، بعد موافقة مجلس إدارة الوكالة، بخدمات مستشارين وخبراء وفقا للتنظيم المعمول به[1].

ويتخذ جميع التدابير التي تضمن حسن سير الشبابيك الوحيدة المنصوص عليها في المادة 17 من نفس المرسوم، لا سيما تلك الموجهة لتسهيل استكمال المستثمر الإجراءات الشكلية والحصول على الوثائق المطلوبة في الآجال القانونية، يساعده في تسيير الوكالة أمين عام ومديرو دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات[2].

ثالثًا: أجهزة تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل التحول الرقمي:

بموجب **المادة 06** من المرسوم التنفيذي **26-153:**" يتحدد التنظيم الداخلي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وشبابيكها الوحيدة الذي المقترح من طرف المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

---

[1]ـ المواد من 12 الى 15، المرسوم التنفيذي 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 15 فقرة 03 والمادة 16 المرسوم التنفيذي 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذّكر.

تحدد المناصب الضرورية لسير الوكالة غير تلك المذكورة في المادة 16 أدناه عند الحاجة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية، الوزير المكلف بالمالية، والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

يستفيد مستخدمو الوكالة من نفس نظام التعويضات المطبق في مصالح الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة" [1].

1ـ الشبابيك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

تأسيساً على **المادة 17** من المرسوم التنفيذي رقم **26-153**[2]، يتبين أن المشرع الجزائري تبنى نظاماً ثنائياً للشبابيك الوحيدة على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتمثل في:

ـ الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

ـ الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

محصناً إياها بآليات توزيع الاختصاص النوعي والإقليمي، حيث خص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني شامل عبر كامل التراب الجزائري لمعالجة الاستثمارات الضخمة والتي تتضمن شريكاً أجنبياً.

في حين منح الشبابيك الوحيدة اللامركزية اختصاصاً محلياً إقليمياً لتغطية الاستثمارات الأخرى التي لا تدخل في صلاحيات الشباك الوطني .

وفي هذا الصدد، تتولى الشبابيك الوحيدة بموجب **المادة 18 من نفس المرسوم** مهمة المُحاور الوحيد للمستثمر، وتكلف، بهذه الصفة، على الخصوص بما يأتي:

ـ استقبال وإعلام المستثمر.

ـ تسجيل الاستثمارات.

ـ تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار.

ـ مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.

---

[1] ـ المرسوم التنفيذي رقم 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذكر.

[2] ـ المادة 17، المرسوم التنفيذي 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذّكر.

ـ إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة أخرى مرتبطة بالمشروع الاستثماري[1].

وتطبيقاً **للمادة 19 من هذا المرسوم**، وتماشياً مع **المادة 19** من قانون الاستثمار **رقم 22-18** المتعلق بالاستثمار، يجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، المصالح الدائمة الممثلة للإدارات والهيئات الآتية:

ـ المركز الوطني للسجل التجاري، إدارة الضرائب.

ـ إدارة الأملاك الوطنية.

ـ الإدارة المكلفة بالتعمير.

ـ الإدارة المكلفة بالبيئة.

ـ الحماية المدنية.

ـ الإدارة المكلفة بالطاقة.

ـ الشركة الجزائرية لتوزيع الكهرباء والغاز.

ـ الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، البنوك والمؤسسات المالية.

علماً أن إدارة الجمارك تعين ممثلاً دائماً على مستوى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وممثلين غير دائمين على مستوى الشبابيك الوحيدة اللامركزية، ويجمع الشباك الوحيد أيضاً، عند الحاجة، مصالح دائمة ممثلة للإدارات أو الهيئات الأخرى بموجب مداولة مجلس الإدارة[2] .

وحسب **المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي 26-153**، يمكن تنظيم المصالح الممثلة للإدارات والهيئات الأخرى ضمن الشبابيك الوحيدة في شكل أقطاب تسهيل متخصصة لا سيما على النحو الآتي:

ـ قطب إنشاء المؤسسات، قطب تسجيل مشاريع الاستثمار.

ـ قطب الجباية والجمارك والأملاك الوطنية.

---

[1] ـالمادة 18، المرسوم التنفيذي 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذّكر.

[2] ـ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، المتضمن إعادة لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السابق الذّكر.

ـ قطب المرافقة المالية، قطب التعمير والاستغلال.

ـ قطب الربط بالشبكات.

ـ قطب الضمان الاجتماعي والتشغيل.

ـ قطب التراخيص والاعتمادات القطاعية.

عند الحاجة يمكن للوكالة، وضع أقطاب أخرى ضمن الشبابيك الوحيدة بموجب مداولة من مجلس الإدارة بناء على اقتراح من المدير العام[1].

ينظم المشرع الوضعية الوظيفية للممثلين لدى هذه الشبابيك، حيث يتلقون تفويضاً بالإمضاء وتأهلاً قانونياً لإصدار جميع المقررات والتراخيص والاعتمادات مباشرة باسم إداراتهم الأصلية لكسر البيروقراطية[2] كما يوضع هؤلاء الممثلون طوال فترة انتدابهم تحت السلطة السلمية المباشرة لمدير الشباك الوحيد المعني لضمان الانضباط الإداري[3].

يتمّ تعيين هؤلاء الممثلين الدائمين بموجب مقرر مشترك لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد من بين الإطارات السامية، مع إمكانية تنقيلهم أو إنهاء مهامهم بطلب مبرر من المدير العام للوكالة بناءً على تقرير مدير الشباك لضمان جدية السير الإداري، على أن يتم استخلافهم فوراً للمدة المتبقية[4] .

وارتباطاً بالجهود الرقمية وتأسيساً على **المادة 25 من هذا المرسوم**[5]، وتطبيقاً لأحكام **المادة 20** من قانون الاستثمار **رقم 22-18**، تنشأ على مستوى الوكالة منصة رقمية للمستثمر تضمن التسيير الإلكتروني لملفات الاستثمار وتسهل الإجراءات الشكلية لإنشاء المؤسسات، والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى:

ـ ضمان تبسيط وتسيير وتسهيل الإجراءات.

ـ السماح بالتبادل البيني للمعلومات بين المصالح الممثلة.

---

[1]ـ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[4]ـ اللمادة 23 و24 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[5]ـ المادة 20 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، السابق الذكر.

ـ إضفاء الشفافية التامة على عمليات وشروط منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

ـ توفير فضاء مخصص لإعلام المستثمرين وتوجيههم ومرافقتهم[1].

يكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبابيك الوحيدة بإعلام وتوجيه المستثمرين، كما تلتزم بتأدية كل الأعمال ذات الصلة بصلاحياتها بموجب **المادة 27** من المرسوم التنفيذي **26-153** كما يلي:

ـ يكلف ممثل الوكالة بما يأتي :

ـ تسجيل الاستثمارات وتبليغ شهادات التسجيل.

ـ معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار.

ـ تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وإنجاز المشاريع الاستثمارية

ـ التأشير على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعلى مستخرج قائمة المساهمة العينية عند الاقتضاء.

ـ ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه.

ـ الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا[2].

ـ تحديد مدة مزايا الاستغلال على أساس شبكة التقييم.

ـ القيام بكل الإجراءات المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي[3].

ـ يكلف ممثل إدارة الضرائب بما يأتي:

ـ التكفل بالإجراءات المتعلقة بفتح الملف الضريبي ومنح رقم التعريف الجبائي مع توقيع وإصدار الوثائق المتعلقة بها فورًا.

ـ إعداد تراخيص الاقتناء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة بالسلع والخدمات المستفيدة من المزايا .

---

[1]ـ المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 20 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 27 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

ـ توقيع و إصدار التراخيص والاعتمادات الضرورية لممارسة الأنشطة المتعلقة بمشروع الاستثمار، وفقا للتشريع الجبائي المعمول به .

ـ التأشير، كل ستة (6) أشهر، على كشف تقدم مشروع الاستثمار على أساس الفواتير والوثائق المتعلقة باقتناء السلع والخدمات المتصلة بها .

ـ إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال .

ـ إعداد، كل ستة (06) أشهر، كشفا للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المعدة.

ـ توجيه إعذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار و / أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال[1].

ـ يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بما يأتي :

ـ إطلاع المستثمر حول التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال اختصاصه.

ـ إصدار أي وثيقة تتعلق بالسجل التجاري في إطار إجراءات بحث الأسبقية .

ـ توقيع وإصدار شهادة التسمية الاجتماعية.

ـ توقيع وإصدار شهادة الوجود.

ـ توقيع وإصدار مستخرج القيد والتعديل والشطب من السجل التجاري.

ـ توقيع وإصدار شهادة القيد في سجل الرهون.

ـ القيام بجميع الإعلانات في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

ـ إيداع ونشر الحسابات الاجتماعية .

ـ استلام التصريح حول المستفيد الحقيقي[2].

ـ يكلف ممثل إدارة الأملاك الوطنيّة بما يأتي:

ـ توفير المعلومات وكل الوثائق التي تصدرها إدارة الأملاك الوطنية ذات الصلة بالعقار الاقتصادي .

---

[1]ـ المادة 27 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 27 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

ـ إعلام المستثمرين بقيمة الإتاوة الإيجارية السنوية والقيمة التجارية للعقار الاقتصادي .

ـ مرافقة المستثمرين ومساعدتهم في الإجراءات المتعلقة بإعداد الأنظمة الأساسية للشركات وتعديلها، والتنازل عن الأسهم والحصص الاجتماعية وكذا في حل الشركات.

ـ توقيع وإصدار كل العقود الإدارية المتعلقة بمنح والتنازل وتعديل وفسخ الامتياز الخاضعة للقانون رقم 23-17[1].

ـ يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المتعلقة بالحصول على عقود التعمير، لا سيما رخصة البناء وشهادة المطابقة بما يأتي:

ـ يطلع المستثمر حول التشريع والتنظيم المتعلقين بعقود التعمير والبناء .يساعد المستثمر في تكوين ملفات طلب عقود التعمير .

ـ يتأكد من الملفات المطلوبة للحصول على عقود التعمير ويستلمها .

ـ يوزع ملفات طلب عقود التعمير على القطاعات المعنية ويجمع الآراء حولها .يبلغ المستثمر بكل التحفظات المحتملة و/أو طلب معلومات إضافية ذات صلة بعقود التعمير.

ـ يحضر الملفات المتعلقة بتسليم عقود التعمير.

ـ يوقع ويصدر عقود التعمير.

ـ يعد ويرسل إلى الوصاية تقريرا كل ستة أشهر عن عقود التعمير المسلمة للمستثمرين[2].

ـ يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة استغلال المؤسسة المصنفة بما يأتي:

ـ يدرس الملفات المتعلقة بالمصادقة على دراسات الخطر ودراسات التأثير على البيئة والموافقة المسبقة لإنشاء والترخيص باستغلال المؤسسة المصنفة .

ـ يحول الملفات المذكورة أعلاه إلى المصالح المختصة ويضمن متابعتها، مع الحرص على احترام الآجال المحددة لإبداء الآراء المتعلقة بها .

---

[1]ـ المادة 27 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر

[2]ـ المادة 27 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

ـ يبلغ المستثمر بأي تحفظات و / أو طلبات معلومات إضافية ذات صلة بالملفات المذكورة أعلاه .

ـ يوقع ويصدر مقرر المصادقة على دراسة أو مذكرة الخطر ومقرر المصادقة على دراسة أو مذكرة التأثير على البيئة والموافقة المسبقة لإنشاء، وكذا الترخيص باستغلال المؤسسة المصنفة في الآجال المحددة في هذا المرسوم[1].

ـ يكلف ممثل الحماية المدنية بما يأتي:

ـ بإبداء الرأي حول طلبات رخصة البناء، رخصة الاستغلال والمصادقة على دراسة الخطر ودراسة التأثير على البيئة، وكذا حول كل الدراسات التقنية المتعلقة بالوقاية من الأخطار من أجل حماية الأشخاص والممتلكات والبيئة[2].

ـ يكلف ممثل مصالح الطاقة بما يأتي :

ـ مساعدة المستثمر في تقييم احتياجات مشروعه من الطاقة .

ـ مرافقة المستثمر في إتمام الإجراءات المتعلقة بربط المشروع بشبكات الطاقة.

ـ إبداء الرأي حول إصدار كل التراخيص المتعلقة بالمشروع الاستثماري، ضمن مجال اختصاصه.[3]

ـ يكلف ممثل الشركة الجزائرية لتوزيع الكهرباء والغاز بما يأتي :

ـ مساعدة المستثمر في جميع الإجراءات الضرورية لربط المشروع بشبكة الكهرباء و/أو الغاز، وفقا للتنظيم المعمول به .

ـ إبداء الرأي و/أو إصدار كل الوثائق المطلوبة، ضمن مجال اختصاصه، من أجل تجسيد المشاريع الاستثمارية[4] .

---

[1]ـ المادة 27 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 27 الفقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 27 الفقرة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[4]ـ المادة 27 الفقرة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، سابق الذكر.

ـ يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعية وبعنوان المصالح المركزية للوزارة المكلفة بالعمل والتشغيل بما يأتي:

ـ توقيع وإصدار التراخيص المسبقة للحصول على رخصة العمل وكل وثيقة أخرى أو رخصة استثنائية ذات صلة مطلوبة وفقا للتنظيم المعمول به بعنوان مصالح الوكالة الوطنية للتشغيل

ـ جمع عروض العمل المقدمة من طرف المستثمرين، وتوجيه طالبي العمل للمناصب المقدمة .

ـ تحديد مع المستثمرين، احتياجات تكوين العمال وتوجيهها، بالتنسيق مع القطاعات المعنية[1].

ـ يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعي بما يأتي:

ـ توقيع وإصدار، حسب الحالة، شهادات انتساب المستخدمين والأجراء، وشهادات التحيين وشهادات تغير تعداد المستخدمين.

ـ توجيه المستثمر نحو طرق الدفع المختلفة المتاحة، وعند الاقتضاء، الاكتتاب في جدول زمني للدفع[2] .

ـ يكلف ممثل إدارة الجمارك بما يأتي:

ـ إطلاع المستثمرين حول التشريع والتنظيم الجمركي المعمول بهما، والأنظمة الجمركية المطبقة، وكذا الكيفيات العملية لإنجاز الإجراءات الجمركية المتاحة عبر النظام المعلوماتي للجمارك .

ـ السهر على حسن استكمال الإجراءات الجمركية التي يباشرها المستثمرون، من خلال ضمان متابعة دقيقة للملفات ذات الصلة عبر النظام المعلوماتي للجمارك وإخطار المدير العام للجمارك، عند الاقتضاء، بأي صعوبة من شأنها أن تعيق معالجتها .

---

[1]ـ المادة 27 الفقرة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، سابق الذكر.

[2]ـ المادة 27 الفقرة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، سابق الذكر.

ـ إعداد تقارير دورية بشأن معالجة الإجراءات الجمركية المرتبطة بمشاريع الاستثمار، تبرز مدى تقدم الملفات ذات الصلة والعراقيل المسجلة، وكذا التوصيات الرامية إلى تعزيز فعالية التكفل بها .

ـ اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستفادة العمليات المنجزة في إطار الاستثمار من معاملة تفضيلية من خلال تخصيص ترميز خاص لها ضمن النظام المعلوماتي للجمارك يتيح التعرف عليها، وكذا الاستفادة من تكفل أولي، سريع وفعال من طرف مجموع المصالح الجمركية المعنية[1].

ـ يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعي بما يأتي:

ـ توقيع وإصدار، حسب الحالة، شهادات انتساب المستخدمين والأجراء، وشهادات التحيين وشهادات تغير تعداد المستخدمين.

ـ توجيه المستثمر نحو طرق الدفع المختلفة المتاحة، وعند الاقتضاء، الاكتتاب في جدول زمني للدفع[2] .

ـ يكلف ممثلو البنوك والمؤسسات المالية بما يأتي:

ـ بإعلام المستثمرين حول جميع الإجراءات المتعلقة بتمويل المشاريع الاستثمارية .يمكن تمثيل البنوك والمؤسسات المالية في الشباك الوحيد على أساس اتفاقيات مبرمة مع الوكالة[3].

وقد جاءت **المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي 26-153**، لتضبط القواعد المتعلقة بالممثلين غير الدائمين للمصالح المكلفة بإعداد وإصدار القرارات والتراخيص والعقود والآراء التي لم تشملها **المادة 27**، حيث ألزم المشرع ضرورة تعيينهم رسمياً من قبل إداراتهم وهيئاتهم الأصلية. وتتمثل المهام الأساسية الموكلة لهؤلاء الممثلين في استلام الطلبات والملفات ذات الصلة باختصاصهم وضمان إحالتها إلى المصالح المعنية مع

---

[1]ـ المادة 27 الفقرة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، ، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 27 الفقرة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر

[3]ـ المادة 27 الفقرة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

متابعة سير معالجتها إلى غاية اتخاذ القرار النهائي بشأنها، فضلاً عن السهر على تنفيذ الإجراءات المتصلة بتجسيد المشاريع الاستثمارية وإصدار المقررات والتراخيص اللازمة مع تولي مهمة الرقابة ومتابعة مدى التزام المستثمر بالتعهدات والالتزامات التي قدمها[1].

2ـ المنصة الرقمية لترقية الاستثمار:

سعيًا من المشرّع الجزائري لتحقيق مبدأ الشفافية، وعصرنة إدارة العقار الاقتصادي بما يتماشى مع التوجهات الدولية التي تعتمد بشكل أساسي على كل ما هو رقمي استحدث المشرع آلية المنصة الرقمية للمستثمر بموجب **القانون 22-18** المتعلق بالاستثمار، وبموجب **المادة 39** من المرسوم التنفيذي **26-153**[2]، المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و قد عرفها بأنها:" الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها"، تخضع في تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحت وصاية الوزير الأول.

وحسب ما جاء في **نص المادة 23 من القانون 22-18**[3] تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تقدم المنصة الرقمية للمستثمرين المحليين والأجانب جملة من الخدمات، كما توفر المعلومات الضرورية خاصة فرص الاستثمار في الجزائر وعرض العقار الاقتصادي المزايا المرتبطة بالاستثمار والإجراءات ذات الصلة، كما يمكن للمستثمر أيضاً تسجيل مشروعه الاستثماري ومتابعته، ومعالجة المشروع وكذا مدى تقدمه بشفافية تامة وباحترام للآجال القانونية.

غير أن الإشكال يبقى محتملاً في ضعف استخدام التكنولوجيا وتقنياتها منذ مرحلة تسجيل الاستثمارات وخلال فترة استغلالها.

---

[1] ـالمادة 28، من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذكر.

[2] ـ المادة 39 من المرسوم التنفيذي 26- 153، السابق الذّكر.

[3] ـ المادة 23 من القانون رقم 22-18، السابق الذّكر.

تهدف المنصة الرقمية للمستثمر، طبقاً **للمادّة 40** من المرسوم التنفيذي **26-153** إلى ما يلي:

ـ التكفل بعملية إنشاء المؤسسات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.

ـ تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.

ـ ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.

ـ الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل المصالح المعنية.

ـ تمكين المستثمرين من متابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.

ـ تحسين الخدمة العمومية من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.

ـ تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.

ـ ضمان التبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

ـ ضمان عمليات تسجيل طلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1].

من خلال ما سبق، يمكن استخلاص أن المنصة الرقمية تتميز بعدة خصائص أهمها أنها تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمالها كلياً عبر الإنترنت حيث تجسد توجه المشرع الجزائري نحو التحول الرقمي الشامل بانتقاله من النظام الورقي التقليدي إلى رقمنة إجراءات طلب ومنح الامتياز، كما تسمح بتكييف هذه الإجراءات حسب طبيعة ونوع الاستثمار المطلوب، فضلاً عن كونها آلية مستحدثة تضمن الترابط مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة، مما يسهل فعل الاستثمار ويضفي عليه طابع السرعة والشفافية[2].

---

[1]ـ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 26- 153، السابق الذّكر.

[2]ـ الفقرة 02 من المادة 39 من المرسوم التنفيذي 26- 153، السابق الذّكر.

رابعًا: مهام وصلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

1ـ مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

نصت **المادة 04** من المرسوم التنفيذي **26-153** المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار وبموجب المادّة من القانون **22-18** المتعلق بالاستثمار، على أن الوكالة تتولى ما يلي:

أـ في مجال ترقية الاستثمار:

ـ المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر

ـ إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي.

ـ تصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها.

ـ ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.

ـ إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

ب ــ في مجال التسهيل:

ـ تسيير المنصة الرقمية للمستثمر.

ـ تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.

ـ تقديم جميع المعلومات اللازمة.

ـ لا سيما حول فرص الاستثمار في الجزائر.

ـ العرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

جـ ــ في مجال إعلام المستثمر:

تكلف الوكالة بإعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم بأهمية الاستثمار، وذلك من خلال ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.

ـ ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين، في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.

ـ جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار.

ـ ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بكل وسيلة مناسبة.

ـ وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالولوج إلى البيانات الضرورية على اختلافها، لتحضير مشاريعهم.

ـ وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.

ـ وضع قاعدة بيانات، بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

د ـ في مجال مرافقة المستثمر:

ـ تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.

ـ وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الحاجة.

ـ مرافقة المستثمر لدى الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار.

هـ ـ متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية:

ـ التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.

ـ معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين، تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة للاستثمارات المسجلة.

وـ في مجال تسيير الامتيازات:

ـ إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها، عند الاقتضاء.

ـ تحديد المشاريع المهيكلة[1].

ـ التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات محل التسجيل.

ـ التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا.

ـ المقدمة من طرف المستثمر.

ـ إصدار قرارات سحب المزايا.

ـ تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار.

ـ القيام، طبقا للتنظيم المعمول به.

ـ بتسيير حالات التنازل أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا

ـ إعداد تراخيص الاقتناء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

زـ في مجال العقار الاقتصادي:

ـ منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ـ إصدار كل التراخيص المرتبطة بإنجاز مشروع الاستثمار

ـ تحويل الامتياز إلى تنازل، بناء على طلب صاحب الامتياز طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ـ تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل منح الامتياز عليه.

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

[1]ـالمادة 31 من القانون 22-18، السابق الذّكر.

ـ تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي طبقا لأدوات التعمير وفي إطار الأهداف المسطرة في المجال.

ـ بالتشاور مع الولاة، مسك وتحيين بطاقية العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.

ـ وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.

ـ التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار خلال إعداد أدوات التعمير.

ـ اكتساب لحساب الدولة، كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشاريع استثمارية.

ـ ممارسة حق الشفعة، باسم الدولة، على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في منح عقد امتياز العقار الاقتصادي.

تتدخل هيئات أخرى في عملية منح عقد امتياز العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية إلى جانب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الهيئة المسيرة حيث يساهم الوالي بصفته هيئة استشارية، كما تتدخل مديرية أملاك الدولة باعتبارها جهة تقنية تتولى إعداد وتحرير العقد، وعليه سيتم التطرق (أولاً) إلى دور الوالي ثم إلى مديرية أملاك الدولة (ثانيا).

أولا: الوالي كهيئة استشارية في مجال العقار الاقتصادي

خولت **المادة 111 من القانون 12-07**، المؤرخ في 21 فيفري 2012[1] المتعلق بالولاية بعض الصلاحيات للوالي في عملية تسيير العقار الموجه للاستثمار

1ـ قانون رقم 12 07 مؤرخ في 21 فيفري 2012 متعلق بالولاية، ج ر، عدد 12 صادرة في 2012/02/29.

بصفته ممثلاً للدولة كهيئة غير مركزة مكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية، والتي من بينها قطاع أملاك الدولة والصناعة والسياحة.

ومن خلال نص **المادة 9 من القانون 23-17**[1]، يتبين صراحة دور الوالي في هذا المجال، أين تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع الولاة لأجل تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

هذا مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي أو الوطني في إطار الأهداف المسطرة .حيث يمكن للوالي عدم توجيه كل العقارات للاستثمار، والقيام بتخصيص الأصول المتبقية والفائضة عند الحاجة لفائدة الهيئات والإدارات العمومية، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما[2].

ثانيا: مديرية أملاك الدولة كخبير ومحرر للعقد

تدير مديرية أملاك الدولة الأملاك الوطنية في اختصاصها الإقليمي وتنفذ القرارات الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بخصوص العقارات الاقتصادية ومنحها للمستثمرين.

فعلى هذا الأساس تقوم بدور المنفذ وليس المانح لعقد الامتياز، وتتولى تسيير العقار كونه الهيئة المكلفة بحماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة، حيث تُعتبر خبيراً وموثقاً للدولة وجماعاتها المحلية في آن واحد[3].

فقد منح وزير المالية تفويضاً للمدير الولائي لأملاك الدولة لإدارة هذه الأملاك حيث نصت **المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427**[4]، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، على أنه يمكن للوزير

---

[1]ـ المادة 09 من القانون رقم 23-17، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 23 من القانون رقم 23-17، السابق الذكر.

[3]ـ أسماء عقيب ، حمزة نقاش، **تقنية الامتياز وإشراك القطاع الخاص في التسيير العمومي بين الحتمية والملاءمة** المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، مجلد 08، عدد 02، 2024، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ص 181.

[4]ـ المرسوم تنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد 69، صادرة في 2012/12/18.

المكلف بالمالية.

وفي إطار تطبيق **أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30** أن يمنح تفويضاً بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة من أجل إعداد العقود وإضفاء الصبغة الرسمية عليها والسهر على حفظها[1].

كما تتدخل مديرية أملاك الدولة في تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الاقتصادي كخبير للدولة من جهة، وتحرير عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل طبقاً **للقانون 23-17** من جهة أخرى.

وفيما يتعلق بالتقييم، فإن مدير أملاك الدولة بصفته خبيراً يتولى تحديد القيمة التجارية للعقارات التي تتنازل عنها الدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ولهذا نجد على مستوى مصالح الإدارة مكاتب تكلف بالتقييم وتحصيل الإتاوات على مستوى المفتشيّات المختصة إقليمياً، حيث تعتمد في إجراء الخبرة على معايير تختلف باختلاف العقارات المراد تقييمها، وفي كثير من الحالات، تلجأ إليها المؤسسات العمومية من أجل تقييم ذمتها المالية في إطار عمليتي الحل والتصفية[2].

وبهذا نستخلص أن مديرية أملاك الدولة، وبالتحديد مدير أملاك الدولة، يعتبر الموثق الذي اختارته الدولة للجوء إليه لإضفاء الرسمية على معاملاتها العقارية.

---

[1]- الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30، السابق الذكر.

[2]- محمد بن محمد، **نظام منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 1، جامعة عمار ثليجي بالأغواط 2024.

خلاصة الفصل الأول:

يمكن القول أن المشرّع الجزائري أولى العقار الاقتصادي أهمية خاصة، باعتباره الوعاء الأساسي لإنجاز المشاريع الاستثمارية وأداة لتوجيه الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

ومن هذا المنطلق، أحاطه بتنظيم قانوني خاص يميّزه عن غيره من العقارات، وحدد شروط منحه واستغلاله بما يضمن توجيهه نحو تجسيد المشاريع الاستثمارية وتحقيق الغاية الاقتصادية المرجوة منه معتمدا في ذلك على عقد الامتياز كآلية قانونية لمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الذي ضبط من خلاله شروط منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وبيّن الإطار الذي يحكم العلاقة بين المستفيد والهيئة المانحة، بما يرتبه ذلك من حقوق والتزامات متبادلة بين أطرافه تكفل الاستغلال الأمثل له، وفي هذا السياق، أسند المشرّع مهمة إدارة، تهيئة، وتطهير العقار الاقتصادي إلى **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**، باعتبارها الهيئة المحورية المنوط بها مرافقة المستثمرين وتوجيههم، وضمان الفعالية في تجسيد المشاريع على أرض الواقع.

الفصل الثاني:

الأحكام القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي.

يُعدُّ توفير بيئة استثمارية ملائمة من بين أهم الركائز التي تعتمد عليها الدولة لاستقطاب المشاريع الاستثماريّة في مجال العقار الاقتصادي باعتباره الوعاء المخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

وقد سعت الجزائر في إطار إصلاحاتها الاقتصادية إلى إصدار جملة من النصوص القانونية المنظمة للاستثمار من جهة، وتسيير العقار الاقتصادي من جهة أخرى، بما يضمن توجيهه نحو خدمة التنمية الاقتصادية .

وأقر **القانون 23-17** المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ليضبط الجانب الإجرائي المتعلق بمنح هذا النوع من العقار، حيث أسند المشرّع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات أساسية في مجال منح العقار الاقتصادي ومتابعة مدى التزام المستفيد بحسن استغلاله، وذلك ابتداءً من إيداع الطلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر، مروراً بمراحل دراسة الطلب وإبرام عقد الامتياز، وصولاً إلى متابعة تنفيذ المشروع طيلة مدة الامتياز.

كما نظم المشرّع مآل هذه العلاقة التعاقدية، سواء بإنهائها بإنجاز المشروع، أو بفسخها في الحالات التي يحددها القانون، أو بتحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المستثمر متى استوفى الشروط القانونية المقررة لذلك.

ورغم التسهيلات والامتيازات الممنوحة لدعم الاستثمار، إلا أن الحصول على العقار الاقتصادي لا يخلو من بعض الصعوبات القانونية والعملية التي قد تعيق تجسيد المشاريع الاستثمارية، ومن أهمها المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز وكيفية الفصل فيها.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى إجراءات منح العقار الاقتصادي في المبحث الأول، ثم إلى المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الاقتصادي في المبحث الثاني.

المبحث الأول :إجراءات منح العقار الاقتصادي.

بعد صدور **القانون رقم 23-17** المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، أصبحت عملية منح العقار الاقتصادي في وقتنا الحالي تتم بموجب نظام قانوني وهو نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد إبرام العقد، الذي يعكس تغييراً في مفهوم إدارة العقار العمومي، والذي يعتبر آلية قانونية رئيسية لتنظيم منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لكونه يربط بين تمكين المستثمر من استغلال العقار الاقتصادي على أكمل وجه من جهة، والمحافظة على الطابع العام له من جهة أخرى.

وعلى المستثمر، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وطنياً أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم، التوجه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي خول لها صلاحيات بناءً على تفويض من الدولة، باعتبارها الهيئة الرئيسية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ففي هذا الصدد اعتمدت الوكالة آليات حديثة لتبسيط إجراءات المنح تتمثل في المنصة الرقمية لترقية الاستثمار، قصد تسهيل إيداع الطلبات ومعالجتها وفق مسار منظم ومحدد قانوناً.

وبناءً عليه، سيتم التطرق (المطلب الأول) إلى إجراءات منح العقار الاقتصادي ثم إلى الآثار المترتبة عنها ، مع إبراز ما يرتبه إبرام عقد الامتياز من حقوق والتزامات متبادلة بين الهيئة المانحة والمستثمر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مراحل وطرق منح العقار الاقتصادي.

للاستفادة من العقار الاقتصادي الموجّه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، يتعين اتباع جملة من المراحل والإجراءات القانونية والإدارية التي تضبط مسار المنح وتضمن شفافيته وامتثاله للنصوص المعمول بها، وذلك بهدف دراسة المشاريع المراد تجسيدها وتوفير بيئة عقارية ملائمة تساهم في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

وعليه يقتضي تناول هذا المطلب تقسيمه إلى فرعين: نخصص الفرع الأول لبيان مراحل عملية منح العقار الاقتصادي، اما الفرع الثاني يخصص الى تحديد كيفية منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

الفرع الأول: مراحل عملية المنح العقار الاقتصادي

سنحاول دراسة هذا الفرع من خلال تقسيمه إلى مرحلتين أساسيتين؛ نخصّص الأولى لمرحلة ما قبل عملية منح العقار الاقتصادي **(أولاً)**، على أن نتناول في الثانية مرحلة ما بعد عملية منح العقار الاقتصادي **(ثانياً)**.

أولاً: مرحلة ما قبل منح عقد الامتياز

بناء على نص **المادة 06** من القانون **22-18** المتعلق بالاستثمار، يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة ويجب على المترشح أن يقدم طلب منح العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة، طبقاً للكيفيات الآتية :

1. عملية توجيه الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار:

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أولاً بتحديد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون قابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وذلك بتنسيق الوكالة مع القطاعات المعنية مثل مصالح أملاك الدولة، وبعد ذلك يتم تقييم تلك العقارات المحددة من طرف الوكالات العمومية المختصة ثم يتم توجيهها للاستثمار حسب **المرسوم التنفيذي 23-487**، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **26-154**، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل التحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة[1].

[1]ـ المرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

يتم بعدها نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية والتي تحدد مدتها بـ **30 يوماً**، وإدراج كل المعلومات اللازمة حول العقارات الاقتصادية المتوفرة الموجهة للاستثمار

تتم معالجة الطلبات من العقار الاقتصادي المسجلة في أجل لا يتجاوز **15 يوماً** ابتداءً من تاريخ انقضاء أجل النشر، ثم تعرض بعدها على مجلس الإدارة خلال دورته الموالية، ويتم الرد على هذه الطلبات من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز **48 ساعة** بعد قرار مجلس الإدارة[1].

ثم يتم تحديد هذه العقارات تحديداً دقيقاً وكافياً وذلك من خلال إبراز المساحة الموقع، الحدود ونوع العقار إن كان صناعياً أو حضرياً أو سياحياً مع دفتر الشروط وتوجيهات الرخصة المشهرة للعقار ومخططات التهيئة التي يتوجب أن يكون مصدقاً عليها من خلال إدراجها في قاعدة البيانات الموجودة على المنصة الرقمية للمستثمر الموضوعة أو المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما وضح سابقاً[2].

وبناءً على نص **المادة 06** من القانون **22-18** المتعلق بالاستثمار، يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولةويجب على المترشح أن يقدم طلب منح العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة، طبقاً للكيفيات الآتية:

2. عملية التسجيل الأولية لطلب العقار الاقتصادي:

عرفه المشرع الجزائري في **المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299**

---

[1]ـ المادة 04 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 26-154، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 24-487، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 26-154، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 24-487، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وتحويلها والتنازل عنها، وكذا مبالغ وكيفيات تحصيل الإتاوات المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، بأنه: "الإجراء الذي يعبر به المستثمر عن إرادته في إنجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج سلع أو خدمات"[1].

وحدّد كيفية تسجيل الاستثمار عبر نموذج **(الملحق رقم 01)** يحمي البيانات متمثلة في معلومات خاصة بالمستثمر مصحوبة بقائمة السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز مشروعه الاستثماري، وتتضمن هذه الشهادة المتعلقة بهوية المستثمر أو ممثله القانوني ما يلي:

ـ الاسم واللقب.

ـ تاريخ ومكان الميلاد.

ـ رقم بطاقة التعريف أو رخصة السياقة مع تاريخ ومكان صدورهما.

ـ اسم الشركة.

ـ رقم وتاريخ قيدها في السجل التجاري.

ـ تاريخ ورقم التعريف الجبائي.

ـ تدوين هوية كل المساهمين أو الشركاء.

كما تتضمن وثيقة تسجيل الاستثمار مجموعة من البيانات المتعلقة بالمشروع الاستثماري والتي تتمثل فيما يلي:

ـ نوع الاستثمار.

ـ وصف المشروع.

ـ مكان تواجد المشروع.

ـ المنتجات أو الخدمات المدعمة (المنتظر إنتاجها).

---

[1]ـ المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 22-299، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كيفيات تسجيل وتحويلها والتنازل عنها، وكذا مبالغ وكيفيات تحصيل الإتاوات المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر، عدد 60 صادرة في 18 /09/ 2022.

ـ القدرات التقديرية للإنتاج و/أو تقديم الخدمات.

ـ مدة الإنجاز (بالأشهر).

ـ مناصب العمل المباشرة المتوقعة.

ـ المبلغ التقديري (بالكيلو دينار).

ـ مبلغ الحصص بالأموال (بالكيلو دينار). . الالتماس بتسجيل الاستثمار والاستفادة من المزايا.

ـ التصريح وإمضاء المستثمر أو ممثله[1].

وفي مجال العقار الاقتصادي، تتمثل مرحلة التسجيل الاولي في أن قيام صاحب الامتياز بملء الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري عبر هذه المنصّة الرقمية للمستثمر كما يأتي:

***النشاط المزمع القيام به:**

يتضمن ما يلي:

ـ موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.

ـ مخطط التمويل الكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة، ومبلغ القروض.

ـ ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

***إرفاق طلب العقار الاقتصادي بالوثائق الآتية:**

ـ دراسة تقنية اقتصادية للمشروع الاستثماري معدة قانوناً من قبل مهني مؤهل وفق النموذج المرفق بالملحق الخامس بهذا المرسوم.

ـ الوثائق التي تثبت القدرات المالية المتعلقة بالمساهمة الخاصة المصرح بها لتمويل المشروع، لا سيما كشف الحساب البنكي أو الكشوف المالية أو أي وثيقة أخرى تثبت قدرة المترشح على السداد .

يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل وصل تسجيل تصدره

[1]ـ المرسوم التنفيذي رقم 22-299، يحدد كيفيات تسجيل وتحويلها والتنازل عنها، وكذا مبالغ وكيفيات تحصيل الإتاوات المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، السابق الذّكر.

المنصة الرقمية للمستثمر آلياً.

ويمكن للمستفيد كذلك أن يقدم طلب تمديد أجل الإنجاز قبل ثلاثة **(03)** أشهر على الأقل من نهاية الأجل، وعلى الأكثر خلال ثلاثة (03) أشهر بعد نهاية هذا الأجل وفي حالة تمديد الأجل، تُدرج الأشهر الثلاثة الممنوحة بعد انتهاء فترة الإنجاز ضمن احتساب أجل الاثني عشر **(12)** شهراً الخاصة بتمديد فترة الإنجاز[1].

وبهذه الطريقة، يمكن للمستثمر أن يقدم تعديلاً لشهادة التسجيل.

3ـ عملية المعالجة الآليّة لطلب عقد الامتياز.

تتم عملية المعالجة بطريقة رقمية بواسطة شبكة تقنيّة المتضمن شبكة التقييم **(الملحق رقم 02)**، من المرسوم التنفيذي بالمرسوم التنفيذي رقم **26-154**، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي **23-487** الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وتطابق الشبكة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح.

يتم ترتيب طلبات منح العقار الاقتصادي إلكترونياً بطريقة تنازلية وفق **التنقيط** المتحصل عليه، استناداً إلى شبكة تقييم المشاريع الاستثمارية.

وتقوم الوكالة بإعداد قائمة المشاريع المرشحة مسبقاً والمصنفة ضمن أفضل ثلاث درجات من التنقيط وفق المعايير التالية:

حيث وجب توفر معايير أساسية في المشروع ليتم احتساب العلامة الكلية وتتم ذلك وفق المعايير التالية:

أـ طبيعة النشاط:

يتم تحديد نوع الاستثمارات بهدف تمكين المستفيد من معرفة الأوعية العقارية

[1]ـ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299، يحدد كيفيات تسجيل وتحويلها والتنازل عنها، وكذا مبالغ وكيفيات تحصيل الإتاوات المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، السابق الذّكر.

الاقتصادّية الممكن له الاستفادة منها، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبابيكها المختصة إقليمياً بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاة قصد ضبط قائمة استثمارات ذات أولوية[1] .

حيث يعطى للأولوية (1) علامة 30، وللأولوية (2) علامة 200، وللأولوية (3) علامة 150.

ب ـ المساهمة في تنويع الصادرات:

يتم تقييم المشروع وكذا حصة الصادرات المحلية بناء على قدرته لتصدير جزء من الإنتاج خارج قطاع المحروقات.

حيث يمنح لأكثر من 50% علامة 30 نقطة، وما بين 25% و50% علامة 15 نقطة، وأقل من 25% صفر نقطة.

جـ ـ المساهمة في تثمين الموارد المحلية:

يحسب هذا المعيار بناءً على النسبة بين حجم المواد الأولية المحلية المحولة والحجم الكلي للمواد الأولية، وكذا حصة المدخلات المنتجة محلياً في مجموع مدخلات المنتج المصنع، فعندما تكون النسبة أكبر من 75% تمنح 30 نقطة، وما بين 50% و75% تمنح 15 نقطة، وما بين 25% و50% تمنح 10 نقاط.

د ـ المحتوى المحلي:

يهدف إلى تفضيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية الموارد البشرية المحلية، حيث تمنح نسبة فوق 50% علامة 25 نقطة، وما بين 25% و50% تمنح 15 نقطة.

[1]ـ المادة 07 المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذكر.

هـ ـ التشغيل:

هو مؤشر للمردودية الاقتصادية بالنسبة لاستهلاك المورد العقاري، ويتعلق بعدد مناصب الشغل الدائمة الملتزم باستحداثها، ونوعيتها، وكثافتها .

و- مبلغ الاستثمار والتمويل:

يعبر عن قدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع، وتوزع النقاط كالتالي :

ـ تمنح لمبلغ أكثر من 1 مليار دج (1000 مليون دج): 100 نقطة.

ـ وتمنح للمبلغ الذي يكون ما بين 500 مليون دج و1 مليار دج: 50 نقطة.

ـ تمنح للمبلغ الأقل من 500 مليون دج: تمنح 25 نقطة.

ـ وعندما تكون المساهمة من الأموال الخاصة أكثر من 75%: تمنح 90 نقطة .

ـ ما بين نسب 50% و75% من المساهمة الخاصّة: تمنح 60 نقطة، وما بين 25% و50%: تمنح 30 نقطة[1].

بعد فحص المعلومات المصرح بها والتأكد من مطابقتها للوثائق المنصوص عليها في نص المادة **23-487** المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **26-154** السابق الذكر، وذلك من خلال بطاقات الدراسة والتقييم الذي قد يضم نفس مستوى التنقيط مشروعاً واحداً أو عدة مشاريع مرشحة مسبقاً متحصلة على نفس العلامة.

تعرض قائمة المشاريع المرشحة مسبقاً من طرف المدير العام للوكالة على مجلس الإدارة، دون الكشف عن هوية أصحابها، مرفقة ببطاقات الدراسة والتقييم المذكورة.

[1]ـ المادّة 07 من الفقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154 السابق الذكر.

يفصل مجلس الإدارة، استناداً إلى بطاقات الدراسة والتقييم، في اختيار المشروع المستفيد من العقار الاقتصادي، مع مراعاة التنقيط المحصل عليه، ومعامل كل معيار ومؤشرات المرجع، إضافة إلى أهمية المشروع وأثره على الاقتصاد الوطني.

كما تقوم الوكالة بإعداد مقرر مؤقت لمنح العقار الاقتصادي لفائدة المترشح المقبول **(المرفق بالملحق 03)** من المرسوم التنفيذي **26-154**المحدد لشرط وكيفيات منح الامتياز القابل التحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصّة للدولة، السابق الذكر.

ولا يكتسب هذا المقرر المؤقت طابعه النهائي إلا بعد انقضاء آجال الطعون المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 22-296.

ولا يمكن الاحتجاج بالمقرر المؤقت للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز، كما يتم إعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيار مشاريعهم بالمآل المخصص لطلباتهم عبر المنصة الرقمية للمستثمر أثناء إعداد المقرر المؤقت[1].

4 ـ مرحلة الفصل في طلب منح العقار الاقتصادي:

يعد قرار منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يعد من أبرز القرارات الإدارية التي تصدرها الجهة المختصة ومرحلة أساسية في مسار حصول المستثمر على العقار نظرا لما يرتبه من آثار قانونية هامة لكلا طرفيه، إذ يأتي بعد إتمام عملية التسجيل وقبول الطلب مبدئياً، لتتولى الوكالة دراسة الملف وإبداء موقفها بشأنه.

وفي هذا الإطار، خول المشرّع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سلطة إصدار قرارين في هذا الشأن اما **بقرار مؤقت أو قرار نهائي**، يندرج كل منهما ضمن مراحل الفصل في طلب منح العقار الاقتصادي.

[1]ـ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 26-154، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 24-487، السابق الذّكر.

أ. القرار المؤقت:

ويُعد القرار المؤقت قراراً أولياً تصدره الوكالة بعد دراسة ملف المستثمر، يعبّر عن موقف مبدئي بشأن طلب الاستفادة من العقار الاقتصادي، غير أن هذا القرار لا يحوز طابعاً نهائياً، إذ يجوز للمستثمر الطعن فيه أمام ما يعرف باللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، متى رأى أنه تضمن مساساً بحقوقه أو ألحق به غبناً[1].

وقد حدّدت تشكيلة اللجنة بموجب **المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296**، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها السابق الذكر من الأعضاء الآتي ذكرهم:

ـ ممثل رئاسة الجمهورية **رئيساً** .

ـ قاضٍ من المحكمة العليا وقاضٍ من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء .

ـ قاضٍ من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة .

ـ ثلاثة خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية.

ـ كما يمكن أن تستعين هذه اللجنة بكل شخص له كفاءة[2].

وعلى هذا الصعيد، يحق لكل مترشح أو كل مستثمر قد غبن، تحت طائلة عدم قبول الطعن، أن يقدم تظلماً مسبقاً أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة وبأجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، كما وجب أن يفعل المدير العام للوكالة في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص بتظلمه[3].

---

[1]ـ المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر .

حيث يقوم رئيس اللجنة بإرسال نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي أنشأ بسببها الطعن من قبل المستثمر واعترض عليها، خلال أجل محدد يتمثل في عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف[1].

أـ القرار النهائي:

يأتي هذا القرار بعد المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، ويتم هذا عن طريق شبكة مختصة في هذا المجال تتمثل في شبكة تقييم المشاريع المعلق نموذجها بالملحق الأول، من **المرسوم التنفيذي 23-486**، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذكر.

وبعد دراسة وتقييم المشاريع، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أعلى نتيجة، وبناء على ذلك يعد المقرر المؤقت الذي يتخذ لفترة زمنية محددة وفق نماذج خصيصة له، بحيث يتضمن هذا النموذج منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة، والذي يأتي في أوله كلمة مقرر مؤقت[2]، يكون غير قابل للاحتجاج فيه للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز، ولا يكون المقرر المؤقت نهائيا إلا بعد انقضاء الآجال القانونية للطعن الواردة في **المرسوم الرئاسي رقم 22-296**، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر، ووجب إعلام المستثمرين الآخرين الذين لم يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت من أجل استيفاء حقوقهم القانونية.

كما تقوم اللجنة بإخطار المستثمرين عن كل نوع ينشأ أو يتعلق بالاستثمار في حالة رفض إعداد المقررات والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المخولة لهم وأيضا من خلال

---

[1]ـ المادة 11 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر.

[2]ـ المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر.

سحب أو رفض منح المزايا من **المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296** المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر

واستنادًا إلى ما سبق يقوم المستثمر برفع الطعن أمام اللجنة في خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ القرار، وعلى هذا الصعيد يحق لكل مترشح أو كل مستثمر أنه غبن تحت طائلة عدم قبول الطعن، وتتوافر في الطعن المقدم أمام اللجنة بعض الشروط الواجب توافرها والمتمثلة في وضع جميع المعلومات المتعلقة به من اسم ولقب، عنوان أو ممثله القانوني، بالإضافة إلى مذكرة يتعرض الوقائع والرسائل.

كذلك وجب أن يكون الطعن المقدم أمام اللجنة كتابياً وموقعاً، مع مباشرة إيداعه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، مصحوباً بكافة الوثائق والمستندات اللازمة التي تدعم ملف الحال[1].

ففي عدم قبول الطعن أو رفضه من طرف اللجنة العليا الوطنية للطعون، تبلّغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، القرار النهائي المُعد وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث بهذا المرسوم، الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

وفي حالة قبول طعن تعلم الوكالة المستثمر الذي تم قبول طعنه، عن طريق شباكها الوحيد بالقرار النهائي، وفي هنا تلغي الوكالة المقرر المؤقت وتعلم المستفيد الأولي بذلك قصد سحب المقرر النهائي لمنح العقار الاقتصادي.

يدعى المترشح المستفيد للتقرب من مصالح الشباك الوحيد المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ انتهاء آجال الطعون، أو من تاريخ تبليغ قرار اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، حسب الحالة

يجب على المستثمر، من أجل الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم **22-18** المتعلق بالاستثمار و/أو من الخدمات التي تقدمها الوكالة، القيام بتسجيل

[1]ـ المواد 06، 07، 08، من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر

استثماره القابل للاستفادة من هذه المزايا قبل بداية إنجازه[1].

ثانيا: مرحلة ما بعد منح عقد الامتياز:

1ـ الاكتتاب في دفتر الشروط:

لم يرد تعريف قانونيّ صريح لدفتر الشروط (Cahier des charges)، إلا أن هناك عدة تعاريف فقهية نذكر منها تعريف الأستاذ ناصر لباد الذي عرفه بأنه: " عبارة عن دفتر يحتوي على التزامات كل من الطرفين وحقوق كل منهما وهو يعتبر نصوصاً لائحية محددة بقرار إداري غير قابل للمناقشة، ودفتر الشروط من وسائل القانون العام"[2].

ويُعرّف الدكتور عمار بوضياف دفتر الشروط بأنه: " وثيقة رسمية تضعها الإدارة المتعاقدة بإرادتها المنفردة، وتحدد بموجبها سائر الشروط المتعلقة بقواعد المنافسة بمختلف جوانبها، وشروط المشاركة فيها، وكيفية اختيار المتعاقد معها، حيث تتولى الإدارة إعداد دفتر الشروط في كل صفقة باستغلال خبراتها الداخلية المؤهلة، وتجند كل إطاراتها المعنيين من أجل الوصول إلى إعداد دفتر شروط يحقق الأهداف المسطرة"[3].

كما يحدد دفتر الشروط الأشكال والأساليب المطلوبة لتقدير مطابقة المنتوج المطلوب أو الأشغال المراد إنجازها، كما يتعين تحديد المواصفات التقنية وتوافق مخططات تنفيذ الصفقة مع المعايير العالمية بوضوح[4] .

كما **نص المرسوم التنفيذي رقم 23-487** المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154** السابق

---

[1]ـ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ عمار عوابدي، **القانون الإداري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 215.

[3]ـ عمار بوضياف، **شرح تنظيم الصفقات العمومية**، ط 03، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

[4]ـ مريم مسمم، **دفاتر الشروط كآلية لتحقيق شفافية الإجراءات في الصفقات العمومية**، مجلة علمية دولية محكمة مختصة في الميادين الاقتصادية، العدد 03، جامعة لونيسي علي، البليدة 02، 2015، ص 118.

الذكرعلى وجود دفتر شروط نموذجي **(الملحق رقم 04)** الخاص به والذي فرضه كجزء من العقد[1].

ومن خلال التعاريف السابقة، يمكن استخلاص أنّ الإدارة تهدف من خلال سنها لدفتر شروط نموذجي إلى تنظيم وتحديث جميع الأحكام والالتزامات والأعباء الواقعة على طرفي عقد الامتياز، وحقوقهما المستمدة من النصوص القانونية ذات الصلة والمتعلقة بمنح العقار الاقتصادي وتنفيذ المشروع الاستثماري المرتبط بها المحرر شكلاً وفقاً للنموذج المحدد قانونا، فهو يضبط العلاقة التعاقدية بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً بصفتها ممثلاً للدولة من جهة، ومن جهة ثانية المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي.

ويضمن من جهة أخرى حماية العقار الاقتصادي وتوجيهه لخدمة التنمية الاقتصادية من خلال منع انحرافه عن الغرض المحدد في دفتر الشروط، وضمان جدية المستثمر المتعاقد في إنجاز مشاريعه الاستثمارية من حيث الآجال والمعايير المحددة ومنع المضاربة به عبر حظر التأجير من الباطن مثلاً، وفرض الحصول على ترخيص مسبق لتغيير وجهة النشاط. [2]

وبناءً على القرار النهائي لمنح حق الامتياز، يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد للمستثمر المستفيد في أجل ثمان وأربعين (48) ساعة ابتداء من تاريخ سحب المقرر النهائي لمنح العقار الاقتصادي للاكتتاب في دفتر الشروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

---

[1]ــ مريم مسمم، مصدر سابق، ص 119.

[2]ــ المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذكر.

الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إخطاره عبر المنصة الرقمية للمستثمر.[1]

ويلزم المستثمر، بموجب اكتتابه دفتر الشروط، بإنجاز المشروع الاستثماري المقرر في ظل احترام بنوده وشروطه.

ويخول لصاحب الامتياز الحصول على جميع التراخيص التي تساعد في إنجاز المشروع مثل رخصة البناء، أو الحق في تأسيس رهن عقاري على الحق العيني الناتج عنه، وتحدد هذه العقود بناءً على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً على أساس قرار المنح التابع لدفتر الأعباء[2].

2ـ دفع الاتاوة الإجارية السنوية:

تعتبر الاتاوة دفعة مالية لازمة قانوناً، يتم دفعها مقابل خدمة معينة مستمرة، بحيث يقوم المستثمر بدفعها سنوياً، وتحسب من تاريخ دخول الاستثمار قيد التنفيذ والاستغلال وهذا لكي يمنح هذا الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاثة وثلاثون سنة (33) سنة، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تخضع لشروط خاصة بها[3].

ويمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري مقابل تسديد إتاوة إيجارية سنوية، تعادل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، وتحدد هذه القيمة المشار إليها

---

[1]ـ المادة 09 مكرّر من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز السابق الذكر.

[2]ـ المواد 10 و11 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذكر.

[3]ـ المادة 16 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

أعلاه من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً[1].

وتخضع عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، لدفع أتعاب أملاك الدولة وفق النسب التالية:

ـ تُحسب نسبة 1%على المبلغ المتراكم للإتاوة الإيجارية السنوية الموافقة للأجل الممنوح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع، إذا كان المبلغ أقل من 500,000 دج.

ـ تُحسب نسبة % 0,75 على المبلغ المتراكم للإتاوة الإيجارية السنوية الموافقة للأجل الممنوح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع، إذا كان هذا المبلغ يفوق 500,000 دج.

وتسدد وفق الهيئات المخولة لها، كما نص المشرع الجزائري على إمكانية تسديد الأتاوى ورسوم أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي المحصلة من طرف قابضي أملاك الدولة والحفظ العقاري عن طريق الدفع الإلكتروني[2].

4ـ اعداد عقد الامتياز:

يتم الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية والتابع للأملاك الخاصة للدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بعد استيفاء أجل الطعون على أساس قرار منح الامتياز، يلتزم المستثمر بالاكتتاب في دفتر الشروط وبالإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري المقرر، في ظل الاحترام الكلي لبنوده وشروطه[3].

وبعد صدور قرار المنح النهائي من طرف الوكالة، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد وإنجاز عقود الامتياز لفائدة المترشح المقبول، وذلك بناءً على أمر من الوكالة بواسطة شباكها الوحيد، في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسليم الملف

---

[1]ـ المادة 83 من القانون رقم 23-22 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، صادرة في 12/31/ 2023.

[2]ـ المادة 83 من القانون رقم 23-22 يتضمن قانون المالية، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 83 من القانون رقم 23-22 يتضمن قانون المالية، السابق الذّكر.

المرفق بالطلب من الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويتكون ذلك الملف من:

ـ وثيقة الهوية.

ـ القانون الأساسي للأشخاص المعنوية.

ـ القرار النهائي للمنح.

ـ دفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر.

ـ السجل التجاري[1].

كما نص المشرع الجزائري ضمن الأحكام المقررة في **المادة 18 من القانون 23-17** على أنه يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز، وهذا ما جاء مخالفاً للتشريعات السابقة التي لم تنص على هذه الحقوق في مثل هذه الحالات، مما يمكن الورثة أو ذوي الحقوق في حال رغبتهم من استكمال المشروع الاستثماري لما تبقى من مدة الامتياز المحددة بثلاثة وثلاثون (33) سنة وفي حال عدم رغبة المستثمر في طلب تجديد الامتياز يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استناداً إلى أسعار السوق العقارية[2].

الفرع الثاني: قواعد تحويل الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل.

كانت إجراءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة تتم في ظل الأمر رقم 08-04 بصيغة الامتياز بالتراضي غير القابل للتحويل إلى تنازل، كما كانت صلاحية منحه تعود إلى الوالي، غير أن المشرع الجزائري أعاد تنظيم هذه الآلية بموجب القانون رقم 23-17، من خلال استحداث نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مع إخضاعه لجملة من الشروط والإجراءات القانونية. وعليه، سيتم التطرق إلى شروط تحويل

---

[1]ـ المادة 11 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز السابق الذكر..

[2]ـ المادة 16 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

الامتياز إلى تنازل (أولًا)، ثم إجراءات التحويل (ثانيًا).

قبل التطرق إلى شروط وإجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل، يجدر بيان المقصود بالامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، باعتباره النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري في مجال منح العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار.

نصت أحكام **قانون المالية التكميلي** لسنة 2011 على أن منح الامتياز على العقار الصناعي يكون بناءً على دفتر شروط وعن طريق التراضي، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد تراجع عن أسلوب "المزاد العلني" الذي كان يعتمد سابقاً كآلية أساسية لمنح العقارات الموجهة للاستثمار، وهو نظام يقوم على المنافسة التي تهدف لتحقيق الربح المالي فقط، حيث كانت الأولوية فيه تُمنح لأصحاب الملاءة المالية العالية لكن نظراً لما خلفه هذا الأسلوب من آثار سلبية وتعقيدات في تنفيذ الإجراءات[1]، تم العدول عنه وإلغاؤه بموجب **القانون رقم 23-17** والمراسم التطبيقية له في نص **المادّة 17** منه وأورد قابلية تحويل الامتياز الوارد على العقار إلى تنازل بهدف تشجيع وتعزيز

الاستثمارات واستغلال الاملاك العقارية ذات الطابع الاقتصادي [2].

وبهدف تسريع وتبسيط الإجراءات وتحقيق مبدأ الشفافية وتشجيع الاستثمار

الوطني، أبقت **المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487** المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154** على أسلوب "التراضي" كآلية وحيدة، بعدما كان أسلوباً استثنائياً في المنظومات السابقة.

ويُعرف التراضي بأنه تطابق الإرادتين وهو أساس وقوام العقد، فالإرادة باعتبارها مكونة للرضا ليس لها أي قيمة قانونية إلا إذا تم التعبير عنها، بمجرد أن يتبادل الطرفان

---

[1]ـ القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر، عدد 40، الصادرة في 20 /07/ 2011.

[2]ـ القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

التعبير عن إرادتين متطابقتين مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد[1].

أما في إطار منح العقار الاقتصادي، فيقصد بالتراضي ذلك الإجراء الإداري الذي يتم بموجبه منح حق الانتفاع بعقار تابع للأملاك الخاصة للدولة لمستثمر معين عن طريق التفاوض المباشر، استناداً إلى دفتر شروط يحدد التزامات الطرفين دون اللجوء لإجراءات المنافسة كالمزاد العلني[2].

أولاً: شروط تحويل عقد الامتياز الى تنازل.

لا يمكن تحويل صيغة منح العقار الاقتصادي من الامتياز بالتراضي إلى التنازل إلا بناءً على طلب من المستثمر متى توفرت الشروط التالية:

1- الإنجاز الفعلي للمشروع:

نصت **المادتان 15 و17** من القانون رقم **23-17** المحدّد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، **ومن المرسوم التنفيذي رقم 23-487** المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154** على وجوب دخول المشروع حيز الاستغلال، من خلال إنجاز المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي مشروعه الاستثماري خلال مدة عقد الامتياز وفقاً لشروط وبنود دفتر الشروط وعدم مخالفتها كقِيامه بتغيير وجهة العقار التي من أجلها مُنح له.

كما يتعين على المستثمرين المستفيدين الحصول على شهادة المطابقة من قبل الهيئات والإدارات المؤهلة، وتطبق هذه الأحكام أيضاً على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون[3].

---

[1]ـ المادة 59 من الأمر 75-58 . ق م ج ، السابق الذّكر.

[2]ـ لاكرنش مغنية، "**عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية للحصول على العقارات الاقتصادية: دراسة قانونية**" المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد زبانة غليزان، الجزائر، المجلد 09، العدد 01 01 جوان 2024، ص 260

[3]ـ المواد 15 و18 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

2ـ رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز:

يخول الامتياز للمستفيد حقاً عينياً على العقار الاقتصادي محل الامتياز وهو حق الانتفاع، كما يخول له الحق في تأسيس رهن على هذا الحق، والواجب شهره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتكون مدته محددة وفقاً لعقد الامتياز[1].

وتبعاً لذلك اشترط المشرع الجزائري بموجب **المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23-487** المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154**، لإمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل ضرورة قيام المستثمر الراهن برفع الرهن الذي يثقل حقه في الانتفاع بأي طريقة فإما أن تنتهي مدة الرهن قبل إنجاز المشروع أو قبل تقديم طلب التحويل إلى تنازل، وإما أن يتم تسديد الدين الذي كان سبباً في عقد الرهن الواجب شهره في مصالح الحفظ العقاري[1].

3ـ تسديد سعر التنازل:

وبالرجوع إلى نص **المادة 22** من المرسوم التنفيذي رقم **23-487**، المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم **26-154**، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، يتضح أن المشرع أخضع تحويل الامتياز إلى تنازل لجملة من الشروط والإجراءات القانونية.

للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، نص المشرع على شرط تسديد سعر التنازل ضمن الملحق المتضمن دفتر الشروط النموذجي، ويفهم من هذا أنه حتى يتم تحويل الامتياز إلى تنازل وجب على المستثمر المستفيد دفع سعر التنازل الذي تتكفل بتحديده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً وفقاً للمعايير التالية:

ـ أن يكون السعر معادلاً للقيمة التجارية للعقار.

ـ أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا وقت التنازل.

---

[1]ـ المادة 13 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

ـ أن يتم تحديده بعد خصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز[1].

ثانيا: الإجراءات المتبعة لتحويل العقد الى تنازل:

تتم عملية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل بعد توافر الشروط المطلوبة، وذلك مروراً بمجموعة من الإجراءات المتمثلة في:

1ـ تقديم طلب تحويل الامتياز الى تنازل:

في إطار تشجيع الاستثمارات الجادة، **نصت المادة 17 من القانون 23-17** على إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مكن المشرع الجزائري المستثمر الذي قام بالإنجاز الفعلي للمشروع والمتحصل على شهادة المطابقة من الجهات المختصة، مع ضرورة بدء الاستغلال الفعلي للمشروع وفقاً للمعايير المعتمدة من قبل الإدارات والهيئات الرسمية المختصة، من طلب تحويل ملكية القطعة الأرضية محل عقد امتياز قابل للتنازل، وهذا ما أكدته **المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154** عكس ما كان موجوداً في ظل **الأمر 08-04 الملغى بالقانون 23-17**، حيث كانت الأراضي تبقى ملكاً للدولة وغير قابلة للتنازل[2].

2ـ الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:

تختص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل المقدم أمامها في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلامها للطلب[3].

ويكون الفصل فيه إما بالرفض في حالة عدم توافر الشروط المقررة، وفي هذه الحالة لا يتحول الامتياز إلى تنازل وبالتالي تلتزم الوكالة باسترجاع العقار محل الامتياز أما في حالة ما إذا استوفى المستثمر المستفيد كافة الشروط المطلوبة تقوم الوكالة بقبول

---

[1] ـ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[2] ـ جلال عزيزي، **"أي دور للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي؟"**، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول "إشكالية العقار الموجه في التشريع الجزائري واقع وآفاق"، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 يوم 03 مارس 2024، ص 128-139.

[3] ـ المرجع نفسه، ص 140.

الطلب الذي تتجسد من خلاله عملية التحويل[1].

3ـ إعداد عقد التنازل:

بعد قبول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لطلب تحويل الامتياز إلى تنازل أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر(15) يوماً من تاريخ تحويل الملف إليها وهو ما يقتضي على مصالح أملاك الدولة التنسيق مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري لاتخاذ التدابير اللازمة لإعداد عقود التنازل في الآجال المقررة[2].

4 ـ إشهار عقد التنازل

باعتبار أن عقد التنازل الذي حررته مصالح أملاك الدولة من العقود الناقلة للملكية والمنصبة على عقار فيجب إشهاره عملاً بنص **المادة 793** من القانون المدني[3]، إذ يعد دفع صاحب الامتياز حقوق التسجيل على عقد التنازل ورسم الشهر العقاري بعنوان مصاريف التنازل واجباً، وتقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بعد تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب بإيداع العقد إلكترونياً على مستوى منصة العقار المسيرة من طرف مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل إشهاره مقابل تحصيل الرسوم[4] وبعد إتمام كافة الإجراءات تنتقل ملكية العقار الاقتصادي الذي يصبح المستفيد مالكاً له متمتعاً بجميع السلطات عليه من استعمال واستغلال وتصرف حسب القواعد العامة[5].

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن ابرام عقد الامتياز.

حدد القانون رقم 23-17 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487، بالإضافة إلى بنود دفتر الشروط الملحق به، الآثار القانونية التي تترتب عن إبرام عقد الامتياز بالنسبة

---

[1] ـ المادة 15 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

4ـ المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز السابق الذكر.

[3] ـ المادة 793 من الأمر 75-58، ق م ج، السابق الذّكر.

[4] ـ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذّكر.

[5] ـ صفاي العيد، **توثيق العقد وحجيته**، مجلة الحقوق والعلوم الانسانيّة، المجلد 15، العدد 01، جامعة يحيى فارس، المدية، 2022، ص 2330.

لطرفيه المستثمر المستفيد (الفرع الأول)، والإدارة المانحة وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول :حقوق والتزامات صاحب الامتياز

يخول للمستثمر، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وطنياً أو أجنبياً، بموجب انعقاد عقد الامتياز على القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشروعه الاستثماري مجموعة من الحقوق (أولاً) والالتزامات (ثانياً).

أولاً: حقوق صاحب عقد الامتياز.

1ـ حرية الاستثمار ومبدأ المساواة:

نصت أحكام **المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020** على مبدأ حرية الاستثمار: "حرية الاستثمار والتجارة والمقاولة مضمونة، وتمارس في إطار القانون" والهدف من إقرار حرية الاستثمار هو تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر تطبيقاً للمبادئ العالمية التي تتضمنها الاتفاقيات الدولية[1].

إضافة إلى مبدأ المساواة عملًا بنصّ **المادة 12 من القانون 23-17**، على أنّه يتم منح نفس الحقوق وفرض نفس الالتزامات على المستثمرين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وطنيين أو أجانب، دون تمييز بينهم في ممارسة أي نشاط استثماري والاستفادة من المزايا والتحفيزات الضريبية أو الجمركية، في حين تبقى حرية الاستثمار مقيدة باحترام بنود دفتر الشروط[2].

2ـ الحق في الحصول على رخصة البناء:

اشترط القانون بعض القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وجعلها إلزامية في عملية استغلال المواقع الصناعية تحقيقاً لمبدأ المنفعة العامة والاستغلال الحسن والدائم

---

[1]ـ دستور 2020 المصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر، عدد 82، صادرة في 30 /2020/12.

[2]ـ المادة 12 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

للعقار فأوجب أن يكون أي إنجاز، مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعياً، محل مجموعة من الرخص والشهادات المسبقة تقدم من المصالح المعنية بذلك.

وقد أعطى المشرع الجزائري للمستفيد من الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، وهذا نصت عليه في **المادة 13 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154:**" يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء وجميع التراخيص والاعتمادات والوثائق الإدارية التي من شأنها السماح بوضع المشروع الاستثماري حيز التنفيذ فعلاً، وذلك على مستوى الشبابيك الوحيدة للاستثمار"[1].

تُعرّف على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تُمنح بمقتضاه لشخص طبيعي أو معنوي الحق بإقامة بناء جديد مهما كانت الغاية من استعماله، أو لتعديل بناء قائم الذي يستلزم تغيير المشتملات الأرضية والمقاس أو الواجهة والاستعمال فهي الترخيص الذي يمنح الحق للمستثمر للمباشرة في أداء عمله بدون عراقيل لإنجاز مشروعه في المدة المتفق عليها، وهي حق يمنح من طرف الهيئات الإدارية المخولة التي تشرف عليها الوكالة[2].

وقد ألزم المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء وجعلها شرطاً ضرورياً قبل الشروع فيه.

وعليه، بما أن صاحب الامتياز في مجال العقار الاقتصادي مقبل على إنجاز مشروع استثماري يقوم بتشييد البنايات وإقامة المنشآت فوق القطعة الأرضية محل الامتياز، فهو ملزم باستصدار رخصة البناء كغيره من المقبلين على البناء، وذلك بتقديمه لطلب رخصة البناء لدى المصالح والهيئات المختصة، والتوقيع عليه من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة والمصلحة المخصصة لها قطعة

---

[1]ـ المادة 13 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[2]ـ سليم سعد بلحاج، "**رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز**"، مجلة التعمير والبناء، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11، 2019، ص 41.

الأرض أو البناية مع تقديم وثائق تدعم طلبه[1].

إذ يعتبر الحصول على رخصة البناء من حقوق المستثمر صاحب الامتياز، أي أنه يمكن منح رخص بناء، وحتى رخصة هدم في حالة ما إذا أراد المستثمر إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية محل الامتياز لأنها لا تتلاءم مع مشروعه، ويكون ذلك على حسابه الخاص.

وعليه، أوجب المشرع على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء في أجل لا يتعدى شهرين (02) ابتداءً من تسليم عقد الامتياز لدى الشباك الوحيد في حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها.

وبالنظر لأحكام **القانون 90-29** المؤرخ في 01 ديسمبر 1990[2]، المتعلق بالتهيئة والتعمير وما جاء في مضمون المادة 50 منه و التي جاء فيها :" حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض" ، لكن يتضح من هذا السياق أنه مخالف لما جاء في **القانون 23-17**، لكون صاحب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في أصله لا يكون مالكاً للأصل العقاري الذي ينشأ عليه البناء، لأنه يحصل على حق الانتفاع فقط لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 90 سنة، فبالرغم من أن المشرع الجزائري اشترط الملكية في **القانون 90-29** للحصول على رخصة البناء، إلا أنه وبموجب **القانون 23- اكتبي المضمون 17** طبقا لقاعدة "الخاص يقيد العام" و منح المستثمر صاحب هذا الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل حق الحصول عليها دون شرط الملكية للوعاء العقاري الاقتصادي المخصص لإنجاز مشروعه الاستثماري[3].

أما في حالة مباشرة أشغال البناء دون الحصول على رخصة البناء، فإن الإدارة

1ـ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، صادرة في 12 /02/ 2015.

2ـ المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، السابق الذّكر.

3ـ سليم سعد بلحاج، مرجع سابق، ص 42.

تحتفظ بكامل صلاحياتها القانونية في اتخاذ الإجراءات اللازمة، بما في ذلك إصدار قرار الهدم[1].

3ـ الحق في إنشاء حق الرهن الرّسمي على عقار:

عرّف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في القانون المدني على أنه عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان[2].

وأقر لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي على الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز، وكذا على البنايات والمنشآت المنجزة فوق القطعة الأرضية محل الامتياز لدى هيئات القرض بغرض تمويل مشروعه الاستثماري، وذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية، إذ تعتبر جميع أموال المدين ضماناً لِدينه، وللدائن أن ينفذ حقوقه عيناً أو عوضاً، وهو ما يقصد به الضمان العام الذي يتساوى أمامه جميع الدائنين ما لم تكن هناك أولوية مكتسبة قانونا، وصرح أنه لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على العقارات التي يصح التعامل فيها، ويشمل الرهن ملحقات العقار المرهون كالبنايات والارتفاقات وكافة التحسينات والإنشاءات التي تطرأ عليه، كما تعد أجزاء العقار المرهون ضماناً لكل دين[3].

وقد اشترط المشرع في المدين الراهن أن يكون مالكاً للعقار المرهون رهناً رسمياً وذلك بموجب **المادة 884 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري** التي نصت على أنه: "وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه"[4].

إلا أن هذا الرهن في سياق الاستثمار لا ينصب على ملكية الرقبة للقطع الأرضية محل الامتياز، وإنما ينصب الرهن على الحق العيني المتمثل في حق الانتفاع من

---

[1]ـ نسرين حسران، خديجة فاسي، **"النظام القانوني للعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري"**، مذكرة الماستر، تخصص قانون خاص، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2019، ص 95.

[2]ـ المادة 882 من الأمر 75-58، المتضمن ق م ج ، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 892 من الأمر 75-58، المتضمن ق م ج، السابق الذّكر.

[4]ـ المادة 884 فقرة 2 من الأمر 75-58، المتضمن ق م ج، السابق الذّكر.

الامتياز ذاته[1] وعلى المنشآت التي شيدها المستثمر على العقار لذي يبقى تابعاً للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي بطلب من المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود دفتر الشروط[2].

4ـ الحق في تقديم طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل:

يُعرف عقد التنازل على أنه: "العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي"[3].

يحق للمستثمر المستفيد، بعد انعقاد عقد الامتياز وإثبات الإنجاز الفعلي للمشروع واكتسابه لشهادة المطابقة، تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، وذلك بتقديم طلب صريح إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وفي هذا الشأن، يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب عقد موثق بين صاحب الامتياز ومديرية أملاك الدولة، بناءً على القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز، مع خصم مبالغ الإتاوة التي قام المستثمر بدفعها سابقاً[4].

5ـ الحق في الاستفادة من الامتيازات والتحفيزات المقررة بموجب قانون الاستثمار:

تبنت الجزائر استراتيجية جديدة تهدف إلى الإنعاش الاقتصادي من خلال تحديث المنظومة القانونية والهيكلية المنظمة للنشاط الاستثماري، من خلال إقرار مجموعة من المزايا والحوافز الرامية لجلب الاستثمار الوطني والأجنبي، وتوسيع آفاق المنافسة، مع تقليص تدخل الدولة في المجال الاقتصادي وتشجيع المبادرات الفردية.

---

[1]ـ ليلى خليف، زاهية داني، "**عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03**"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2015 ص 11.

[2]ـ المادة 15 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[3]ـ بلحطاب بن حرز الله، محمد بن يطو، مرجع سابق، ص236.

[4]ـ المادة 20 من القانون 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

وبصدور **القانون 22-18** المتعلق بالاستثمار، أمكن للمستثمر في العقار الاقتصادي الصناعي، السياحي، والحضري، الاستفادة من أحد الأنظمة التحفيزية التالية:

ـ نظام تحفيز القطاعات ذات الأولوية

ـ نظام تحفيز المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة.

ـ نظام تحفيز الاستثمارات ذات الطابع المهيكل[1].

ويستفيد صاحب امتياز الاستثمارات الخاضعة لهذه الأنظمة من مزايا ضريبية وعقارية، كالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، والإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وكذا الإعفاء من أعباء الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[2].

وفي نفس السياق، للمستثمر الحق في الاستفادة من الضمانات التالية:

أـ عدم خضوع الاستثمارات المنجزة لمراجعة قانونية في حال طرأت تعديلات على نظام الامتياز بالنسبة للمستثمر الأجنبي:

طبقاً لنص **المادة 13 من القانون 22-18** المتعلق بالاستثمار، منح المشرع الجزائري للمستثمر الحق في أن يطلب صراحة التمسك بشرط "التجميد التشريعي" بمعنى لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي تطرأ مستقبلاً على الاستثمارات التي أنجزت في ظل أحكامه[3].

ب ـ الضمانات القضائية:

في حال وقوع نزاع بين المستثمر والإدارة المانحة، فإن الأصل خضوع هذه النزاعات للجهات القضائية المختصة، إلا أنه بموجب أحكام **المادة 12 من القانون**

---

[1]ـ المادة 09 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر.

[2]ـ المواد من 27 الى 33 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 13 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر.

22-18، منح المشرع ضمانة للمستثمر في حال نشوب نزاع بينه وبين الدولة الجزائرية حيث أمكن له اللجوء إلى التحكيم أو الوساطة والمصالحة في حال وجود اتفاقية تقضي بذلك، وهذا طبقاً لأحكام **المادة 12** من نفس القانون[1].

جـ ـ ضمان تحويل رؤوس أموال المستثمر والعائدات الناتجة عنها والمتعلقة بالاستثمارات المنجزة:

يمكن للمستثمر تحويل الحصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن طريق المسلك المصرفي والمحررة بعملة حرة التحويل يسعرها بنك الجزائر بانتظام كما يُضمن تحويل المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات للمصدر الأجنبي، حتى لو كان مبلغها يفوق رأس مال المستثمر[2].

ثانيا: التزامات صاحب حق الامتياز.

يلتزم المستفيد من حق الامتياز للعقار الاقتصادي، باعتباره طرفاً في العقد، بالوفاء بالتزاماته التعاقدية وفقاً للبنود الواردة في دفتر الشروط الملحق به، ومن أهم هذه الالتزامات ما يلي:

1ـ الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري:

يلتزم المستفيد من الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال المتفق عليها في عقد الامتياز أو دفتر الشروط الملحق به، هذا من تاريخ تسليم رخصة البناء، ويجب ألا تتعدى ستة (06) أشهر للشروع في أشغال الإنجاز[3].

ويمكن تمديد أجل إنجاز المشروع الاستثماري لمدة ستة أشهر إذا كان تقدم الإنجاز يتعدى 20%. ويمكن تمديده مجدداً إذا كان يتجاوز 50%، وكاستثناء منح المشرع الجزائري أجلاً إضافياً في حالة وجود قوة قاهرة، وتمدد هذه الآجال بنفس المدة

---

[1] ـ المادة 12 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر

[2] ـ المادة 26 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر.

[3] ـ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذّكر.

التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، وهنا تجدر الإشارة إلى أن الصعوبات المالية لا تعتبر سبباً قاهراً[1].

أما في حالة عدم إتمام المشروع في المدة المحددة يتم تحديد آجال إضافية لمدة اثنا عشر (12) شهراً قابلة للتجديد[2].

2ـ احترام قواعد التعمير والبيئة:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز باحترام مطابقة مشروعه لقواعد التهيئة والتعمير والمعايير الهندسية والمعمارية والبيئية الناجمة عن الأحكام التنظيمية والتشريعية المعمول بها، فهو ملزم باستعمال الوسائل الوقائية الضرورية التي يراها كافية لحماية البيئة من الأضرار التي قد تتعرض لها جراء إنجازه لمشروعه الاستثماري.

كما يلتزم بالحصول على الوثائق الإدارية حسب نوع العقار، فرخصة التجزئة يتحصل عليها إذا كان العقار موجوداً في المناطق الصناعية، أو مناطق النشاطات، أو الحظائر التكنولوجية، أو مخطط تهيئة المدينة الجديدة، أما بالنسبة لمناطق التوسع السياحي فهو ملزم بإحضار مخطط التهيئة السياحية.

وكل هذه الوثائق تعتبر عملية إدارية تمثل هدفها في حماية النظام البيئي العام[3].

3ـ التزام المستفيد بدفع المستحقات الماليّة

يتحمل المستثمر في عقد الامتياز مجموعة من الأعباء المالية التي يجب عليه الوفاء بها تحت طائلة فسخ عقد امتياز مشروعه الاستثماري، حيث ألزم المشرع الجزائري المستثمر طالب الامتياز بدفع إتاوة سنوية، تعرف بأنها المبلغ المالي الذي يدفعه

---

[1]ـ المادة 13، من دفتر الشروط النموذجي في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 21، من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 02، من دفتر الشروط النموذجي في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

المستثمر من أجل الحصول على الامتياز، حيث يتم تحديد وعائها وكيفية تحصيلها وفقاً لقانون المالية[1].

تحدد الإتاوة السنوية على أساس القيمة التجارية التي تحددها مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويتم تحديدها عن طريق التشريع، وتدفع هذه الإتاوة بداية من تاريخ دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال[2]، وذلك بغرض توفير ملاءة مالية تساعد في انطلاق استغلال المشروع بأريحية، وهذا يعد أمراً جديداً بالمقارنة مع التشريعات السابقة التي كانت تكلف صاحب الامتياز بدفع الإتاوة بمجرد حصوله على العقد.

كما يتحمل جميع الأعباء والرسوم والتكاليف المتعلقة بالعقار، بما فيها رسوم الطرق ومختلف الأعباء القانونية التي قد تحل بالعقار أثناء حيازته[3].

ويمكن أن يتم الاعتداء على العقار محل الامتياز، وأي اعتداء عليه يعتبر اعتداءً على أملاك الدولة، وعليه ألزم المشرع الجزائري المستثمر بأن يقوم بإعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على أملاك الدولة لكي تقوم الوكالة بالإجراءات القانونية وإبعاد الضرر الذي تلقاه المستثمر، حيث يعتبر ذلك ضماناً للحيازة الهادئة للعقار[4].

4- الالتزام باحترام الإرتفاقات:

يقع على عاتق المستفيد من الامتياز احترام الإرتفاقات التي تثقل العقار، حيث ينتفع بالإرتفاقات الإيجابية مثل ارتفاقات المرور.

---

[1]- محمد العشعاش، **الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون 22-18**، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 08، العدد 01، مارس 2023، ص 310.

[2]- المادة 06 من دفتر شروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154 السابق الذّكر.

[3]- المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، سابق الذّكر.

[4]- المادة 09، من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

بالإضافة إلى إرتفاقات سلبية التي يقصد بها منع المستثمر من القيام بأعمال في العقار كان له الحق في القيام بها، مثل الارتفاق بعدم التعلية إلى حد معين أو الارتفاق بعدم البناء، ففي حالة هذه الأخيرة، لا يمكن للمستثمر التماس ضمان أو طعن ضد الدولة إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى، ويكون ذلك تحت مسؤوليته، ودون أن يُمكّن هذا الشرط سواء المستفيد من الامتياز أو الغير من منح حقوق أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون والسندات الشرعية الغير مقدمة[1].

5ـ الالتزام بالإبلاغ عن الأملاك الثقافية:

يقصد بالتراث الثقافي جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولات الموجودة على أراضي عقارات الأملاك الوطنية أو في باطنها[2].

إذ يجب على المستثمر إبلاغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة اكتشاف ممتلكات ثقافية أو أشياء أثرية داخل العقار محل الامتياز، وذلك تنفيذاً لأحكام **القانون 98-04** المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث تقوم هذه الوكالة بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية.

وعليه، تكون ملكية الممتلكات الثقافية ملكاً للدولة، خاصة منها البنايات، والنقوش الخفية، والتماثيل، والميداليات، والمزهريات، والكنوز، والنقود القديمة، والأسلحة وغيرها[3].

6ـ الالتزام بالحفاظ على الوجهة الاقتصادية للعقار:

يجب على المستثمر المستفيد من الامتياز عدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري

---

[1]ـ جملي بن يطو، الطيب الوضاح، "**المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار في التشريع الجزائري**"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01ّ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 15 جانفي 2024، ص 190.

[2]ـ المادة 02 من القانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44، صارة في 17 /06/ 1998.

[3]ـ المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، سابق الذّكر.

أو استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1]، ويقتصر فقط على استعمال القطعة الأرضية حسب ما اتفق عليه في دفتر الشروط الذي يتضمن وصفاً دقيقاً للمشروع الاستثماري والمساحة وحدود القطعة الأرضية، وعليه لا يمكن للمستفيد من حق الامتياز استعمال العقار محل الامتياز استعمالاً يتعارض مع ما هو محدد فيه، وفي نفس الإطار يلتزم بالإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع[2].

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الهيئة المانحة للعقار الاقتصادي.

ضماناً لاستمرارية عقود الامتياز وتشجيع الاستثمار، وتعزيز الثقة المتبادلة وتحقيق الأهداف المشتركة بين أطراف العقد، ينشئ عقد الامتياز لصالح الإدارة، باعتبارها المالكة للعقار محل الامتياز وطرفاً في العقد، جملة من الحقوق (أولاً)، كما يترتب عليها في المقابل مجموعة من الالتزامات (ثانياً)

أولا: حقوق الناشئة لصالح الهيئة المانحة.

1ـ حق الشفعة:

لم ينص المشرع على تعريف صريح للشفعة الإدارية، لكن الفقه وضع لها تعريفاً بقوله إنها تلك الرخصة التي تتمكن من خلالها كل من الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع بناءً على شروط وإجراءات يحددها القانون[3].

---

[1]ـ المادة 08، من دفتر الشروط النموذجي في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، سابق الذّكر.

[2] ـ المادة 15 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 23-17 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الذّكر.

[3]ـ نبيل أوكيد، **الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة**، مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية المجلد 5، العدد 1، تندوف، الجزائر، 2021، ص 53.

عرف المشرّع الشفعة في نصّ **المادة 794 من القانون المدني** بأنها:" رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها"[1].

ومنح المشرع صفة الشفيع لهيئة واحدة وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بموجب **المرسوم التنفيذي رقم 23-486** المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز السابق الذكر، في **المادة 17** منه على أنه: "يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، باسم الدولة، حق الشفعة وفق التشريع ساري المفعول على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة[2] .

يُستنتج من نص المادة ذاتها أن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من قبل المستفيد، وكذا الأملاك العقارية التي تكون قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، سواء كانت تابعة للخواص أو واقعة داخل المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، ومناطق التوسع والمواقع السياحية، والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة[3].

أ- إجراءات ممارسة الشفعة:

- ألزم المشرع كل الموثقين على المستوى الوطني بإخطار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي تصرف يقع على العقار الاقتصادي، سواء كان ملكاً خاصاً للمتصرف أو

---

[1]- المادة 794 ق م ج، السابق الذّكر.

[2]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، سابق الذّكر.

[3]- المادة 21 من القانون رقم 23-17 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

مستفيداً من عقد امتياز ويقوم بالتنازل عن هذا الأخير للغير[1]، حتى تتمكن هذه الوكالة من اتخاذ الإجراءات المناسبة.

ـ بعدها تباشر الوكالة، بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها، بإرسال إعلان إلى كل من البائع والمشتري برغبتها في الأخذ بالشفعة الإدارية، ويكون ذلك بموجب عقد رسمي يبلغ للطرفين في أجل 30 يوماً من تاريخ تلقي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الإخطار من الموثق[2].

ـ ويجب أن يتضمن الإعلان الموجه لكل من البائع والمشتري اسم ولقب وموطن ومهنة كل منهما، كما يجب أن يتضمن شروط البيع والثمن المقترح من طرف الدولة لاقتناء هذا العقار، ويتعين تعيين العقار محل الشفعة تعييناً دقيقاً مع إعذار البائع والمشتري بوجوب قبول الشفعة في أجل 30 يوماً من تاريخ الإعذار[3].

ـ بعد ذلك، تقوم الوكالة بإيداع المبلغ المقترح من طرف الدولة في أجل ممارسة الشفعة أمام الموثق الذي يتولى تحرير العقد، وذلك في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإعذار الذي ترسله للطرفين، وقد ألزم المشرع الوكالة، بموجب **المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486**، بتجهيز الاعتمادات المالية الخاصة بممارسة الشفعة مسبقاً قبل الإعلان عن رغبتها في الأخذ بها[4].

وهنا تلجأ الوكالة إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد العقد الإداري وشهره بالمحافظة العقارية، وبالتالي يُدمج هذا العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

والملاحظ من خلال هذه المواد أن المشرع الجزائري أعفى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اللجوء إلى القضاء من أجل الأخذ بالشفعة، عكس ما هو معمول به في

---

[1]ـ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز، السابق الذّكر.

[2]ـ المواد 799، 801 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، سابق الذّكر.

[3]ـ حسام الدين نوردين، **طرق تكوين وحفظ العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 2، جامعة يحيى فارس بالمدية، 2024، صفحة 255.

[4]ـ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-486 رقم 23-486، سابق الذّكر.

القانون المدني حيث يلزم الشفيع باللجوء إلى القضاء من أجل استصدار حكم يثبت له حق الشفعة، وهذا يدخل ضمن التسهيلات التي أقرها **المرسوم التنفيذي رقم 23-486** للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل اكتساب وتكوين العقار الاقتصادي[1] .

ـ أما في حالة ما إذا قام المشتري بإنشاء بنايات قبل إعلان الوكالة عن رغبتها في الأخذ بالشفعة، تلتزم هذه الأخيرة بتعويض المشتري عنها، أما إذا قام بإنشائها بعد إعلان رغبة الوكالة في الأخذ بالشفعة، فهنا تتحلل الوكالة من الالتزامات تجاه المشتري.

2ـ الرقابة والاشراف طوال مدة الامتياز:

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويتجلى ذلك من خلال المعاينة الميدانية والزيارات لموقع المشروع كما يمكنها طلب البيانات الخاصة من المستثمر والمتعلقة بمدى تقدم أشغال الإنجاز واحترامه للآجال، كما تتولى اللجنة التقنية متابعة مراحل إنجاز المشاريع وتقييمها[2].

وبالرجوع إلى **المادة 24 من القانون 90-30** المتضمن قانون الأملاك الوطنية نجد أنها نصت على أنه:" تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معا، رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع"[3].

ومن خلال ما سبق، يمكن القول إن ممارسة الإدارة لسلطة الإشراف والرقابة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة التي أبرم من أجلها عقد الامتياز، حيث يحق للدولة باعتبارها مالكة العقار أن تتخذ كافة التدابير اللازمة للمحافظة على ملكيتها وضمان سلامة العقار المنتفع به دون المساس بحق المنتفع، وذلك من خلال سلطة الرقابة

---

[1] ـ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 23-486 رقم 23-486، سابق الذّكر.

[2] ـ طارق خنوش، عماد الدين بركات، **آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 7، العدد 2، المركز الجامعي أفلو الأغواط 20 ماي 2024، ص 663، 664.

[3] ـ المادة 24 من القانون 90-30، لمتضمن قانون الأملاك الوطنية، السابق الذّكر.

الممنوحة لها والتي بمقتضاها يتم التحقق من أن المستفيد يباشر تنفيذ العقد طبقا لشروطه وحسب الأشكال المحددة في دفتر الشروط[1].

وباعتبار الدولة صاحبة حق الرقبة، فإن ذلك يسمح لها بممارسة حق مراقبة المستفيد من حيث الاستغلال الجدي والفعلي للقطعة الأرضية محل الامتياز وعدم تحويلها عن الغرض المحدد لها والمتمثل في إنجاز المشروع الاستثماري المتفق عليه والدليل على ذلك أنه لا يمكن تغيير النشاط الاستثماري إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

3- الحقّ في تعديل وفسخ شروط فسخ عقد الامتياز:

تتمتع الإدارة بسلطة **تعديل** بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الآخر[3]، مستندة في ذلك إلى دورها في تأمين حاجات المرافق العامة، ويتم ذلك بموجب قرارات صادرة بإرادتها المنفردة بشأن تعديل الشروط التعاقدية الموجودة بالعقد ويعتبر ذلك خروجاً عن القاعدة والمبدأ القاضي بأن "العقد شريعة المتعاقدين" المعمول به في مجال القانون المدني[4].

كما منح المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب **المادة 21 فقرة 3 من القانون 23-17**، حق **فسخ** عقد الامتياز بصفة انفرادية، وذلك في حالة عدم احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط، وذلك بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، فإن لم يمتثل تقوم الوكالة بتبليغ مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، لتصدر هذه الأخيرة قرار فسخ اداري لعقد الامتياز[5].

---

[1]- مراد بلكعيبات، **منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضر بسكرة، 2012، ص 145.

[2]- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، **تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته (قضاء وتحكيماً)**، منشأة المعارف، جلال حزّي وشركاه، الإسكندرية، مصر، ص38.

[3] - المرجع نفسه، ص 39.

[4]- المرجع نفسه، ص 40

[5]- المادة 21 الفقرة 03 من القانون رقم 23-17 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

يكون الاعذار الأول عن طريق الشباك الوحيد بواسطة محضر قضائي، أما الثاني بعد تقصير من المستثمر يقوم المحضر القضائي بتبليغه بإعذار ثاني وفي نفس الآجال.[1]

يؤدي عدم احترام المستفيد لذلك وإبقاء الإعذار بدون جدوى لمدة عشرة (10) أيام، إلى إلغاء مقرر منح العقار الاقتصادي[2].

في حالة إلغاء مقرر منح العقار الاقتصادي، يقوم مجلس الإدارة، خلال دورته المقبلة، بتحديد المستفيد الجديد من بين قائمة المشاريع المرشحة مسبقاً، وذلك وفق نفس الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 7 (الفقرة 6) أعلاه.

ويحق لمجلس الإدارة، بناء على اقتراح من المدير العام للوكالة، أن يقرر إعادة إدراج العقار المعني في حافظة العقار الاقتصادي[3]

وبالرجوع إلى **نص المادة 11** من الملحق الرابع المرتبط **بالمرسوم التنفيذي 23-487** المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154** التي حددت الحالات التي يحق للوكالة فيها فسخ الامتياز:

ـ تغيير في وجهة الملك العقاري بأكمله أو جزئياً لأغراض غير محددة في دفتر الشروط النموذجي ودون موافقة مسبقة من الوكالة، ما يؤدي إلى فسخ الامتياز بشكل انفرادي

ـ إجراء أي تعديل أو تغيير في المشروع هدفه إدراج نشاطات غير معتمدة أو مرخص بها، ينتج عن ذلك أيضاً فسخ العقد بصفة فردية من طرف الوكالة.

ـ في حالة تقصير المستثمر في الالتزام ببنود دفتر الشروط النموذجية وبعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، يؤدي ذلك إلى الفسخ بصفة فردية مباشرة[4].

---

[1]ـ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 09 مكرر من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 09 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي 23-487 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

[4]ـ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

كل هذه الإجراءات تهدف لاسترجاع العقار الاقتصادي غير المستغل لإعادة منحه للمستثمرين من أجل تجسيد مشاريع استثمارية.

ثانيا: التزامات الهيئة المانحة.

باعتبار الإدارة المانحة طرفاً في العقد، فإنه يترتب على عاتق الإدارة المانحة للامتياز، سواء بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو مديرية أملاك الدولة، واجبات تعين عليها مراعاتها اعتباراً لهدف العقد وما يقتضيه الصالح العام، وتتمثل فيما يلي:

1ـ تلتزم الوكالة بمنح العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل

2ـ يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين وذلك عن طريق البوابة الإلكترونية الخاصة بالمستثمر[1].

3ـ تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية في آجال معقولة.

4ـ تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميًا بإعداد عقود الامتياز بناء على قرار المنح المرفق بدفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر المستفيد[2].

5ـ تمكين المستثمر المستفيد بعد إتمامه لمشروعه الاستثماري من تملك البنايات المنجزة بعقد موثق، تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز.

6ـ تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد[3].

---

[1]ـ المادة 08 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 14 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 22 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

7ـ تلتزم الوكالة بالبت في الطلبات المقدمة من أجل تغيير اسم المستفيد أو تغيير شكل الشركة المستفيدة[1].

ومن خلال ما سبق فإن لعقد الامتياز آثار تعود على أطرافه، وتتمثل في مجمل الحقوق والالتزامات سواء تعلق الأمر بالمستثمر المستفيد أو بالإدارة المانحة لحق الامتياز، وهي منظمة بموجب عقد الامتياز، بالإضافة إلى أنها محمية بموجب القانون ودفتر الشروط الملحق بالعقد الممضى من طرف المستثمر المستفيد والمصادق عليه من طرف الإدارة المختصة[2].

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود امتياز العقار الاقتصادي.

تُعد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي من بين أهم الإشكالات القانونية التي تثيرها العلاقة التعاقدية بين المستثمر والإدارة، بالنظر إلى ما لهذا النوع من العقود من أهمية في تجسيد المشاريع الاستثمارية وتحقيق التنمية الاقتصادية.

فبالرغم من التنظيم القانوني الذي أحاط به المشرّع عقد امتياز العقار الاقتصادي إلا أن تنفيذه قد يثير عدة منازعات قانونية، سواء تعلق الأمر برفض منح العقار، أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية، أو فسخ العقد، أو سحب الاستفادة منه .وتزداد أهمية هذه المنازعات بالنظر إلى ارتباطها من جهة بحق المستثمر في استغلال العقار الاقتصادي ومن جهة أخرى بسلطة الإدارة في مراقبة مدى احترام شروط الاستغلال وحماية المال العام.

كما تطرح هذه المنازعات إشكالات قانونية تتعلق بطبيعتها، وتحديد الجهة المختصة بالفصل فيها، لاسيما في ظل تداخل الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، إلى جانب إمكانية اللجوء إلى بعض الوسائل البديلة لتسويتها .

---

[1]ـ المادة 25 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ حاتم عمارة، صابر بن صالحية، **منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17** مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مخبر الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 03، 12 سبتمبر 2024، ص 248.

وعليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى طبيعة المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، ثم إلى الجهات المختصة وآليات الفصل فيها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: طبيعة منازعات عقود امتياز العقار الاقتصادي.

أقرّ المشرّع الجزائري نظام عقد الامتياز كآلية قانونية وحيدة لاستغلال الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، وذلك بموجب **القانون 23-17**، ويترتب عن إبرام هذا العقد قيام علاقة تعاقدية بين الإدارة المانحة، ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمستثمر المستفيد باعتباره أحد أشخاص القانون الخاص، وغالباً ما تثير هذه العلاقة التعاقدية جملة من المنازعات القانونية، سواء تعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز (الفرع الأوّل)، أو المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز (الفرع الثاني)، أو المنازعات الناشئة عن قرار سحب الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز.

في حالة التي يرفض فيها طلب الامتياز بعد نشر القوائم التي منحت لأصحاب المقررات المؤقتة في المنصة الرقمية[1]، والتي تسحب أو تلغى فيها عن المترشح المقرر المؤقت من الاستفادة من الامتياز، وبهذا الصدد يمكن للوكالة أو اللجنة المانحة للعقار ألا ترد على طلب المعني بالاستثمار في الآجال المحددة بـ ستين (60) يوماً من تاريخ إيداع الطلب أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر امتيازات غير التي قدمها في طلب الامتياز[2].

يمكن لطالب الامتياز بعد الرد عليه من طرف الوكالة بالرفض أن يرفع طعناً إدارياً للبث في قرار الوكالة الوطنية الذي يقضي بالرفض إلى الوكالة الجزائرية لترقية

---

[1]ـ المادة 15 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ آمال حمادي، **منازعات العقار الاقتصادي**، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، المجلد 14، العدد 01، جوان 2025، ص 56.

الاستثمار، في أجل شهر من تبليغه بقرار الرفض المتظلم فيه أو سحب المقرر، وذلك طبقاً لنص المادة 8 من **المرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-153**[1]، التي نصت على أنه: "يمكن لكل مترشح يرى أنه قد غبن إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة في الآجال المحددة في **المرسوم الرئاسي رقم 22-296** المذكور أعلاه، ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الامتياز".

وقد بين المشرع الجزائري في نفس المادة من المرسوم الرئاسي **رقم 22-296** المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، السابق الذكر على أنه يفصل في هذا الرفض المدير العام للوكالة في أجل لا يتعدى خمسة (05) أيام من تاريخ تسلمه التظلم[2].

وفيما يتعلق بمصير القرار، فقد وضحت **المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154**[3] أنه: "في حالة الرد السلبي على التظلم المبلغ من طرف الوكالة يمكن للمترشح أن يقدم طعناً أمام اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في الأجل المحدد **في المرسوم الرئاسي رقم 22-296** المؤرخ في 4 سبتمبر 2022 المذكور أعلاه، ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه".

ومن خلال هذه المادة نجد أنها تبين للمستثمر في حالة رفض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتظلمه المسار الذي يجب أن يتبعه، وهو الرفع أمام اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.

يُفسخ الامتياز في أي وقت، إما باتفاق الطرفين، أو بمبادرة من الوكالة عن طريق الشباك الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم وبنود دفتر

---

[1]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-153، السابق الذّكر.

[2]- المرسوم الرئاسي رقم 22-296، السابق الذّكر.

[3]- المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-153، سابق الذّكر.

الشروط، أو في حالة تقصير من المستفيد، وذلك بعد تبليغه إعذاراً من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، دون جدوى، مما يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية[1].

أولاً: فسخ العقد بإرادة منفردة.

يكون فسخ عقد الامتياز بصفة منفردة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الحالات المحددة في **المادة 11 فقرة 02 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-153** وتتمثل فيما يلي :

ـ "كل تغيير في وجهة العقار أو كل استعمال كلي أو جزئي له لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط، دون موافقة مسبقة من الوكالة.

ـ كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها.

ـ وكل تقصير من المستفيد من الامتياز في احترام بنود دفتر الشروط، وبعد تبليغه إعذارين من طرف الوكالة عن طريق الشباك الوحيد، دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة.

ـ يتم إعداد وتوجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق الشباك الوحيد إلى المستفيد من الامتياز بواسطة محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز وبانقضاء أجل شهرين من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور، وفي حال استمرار التقصير يوجه إعذار ثانٍ عن طريق محضر قضائي بنفس الأجل"[2].

فبعد انقضاء هذه الآجال، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بفسخ عقد الامتياز، وتكلف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد الفسخ، بناءً على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق الشباك الوحيد.

ونصت **المادة 7** من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي **23-487** المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **24-154** السابق الذّكر، تحت عنوان "التأجير من الباطن" على إمكانية فسخ عقد الامتياز في حالة ما إذا قام صاحب الامتياز بالتأجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الامتياز قبل الإنجاز الفعلي للمشروع، إذ لا يمكن التنازل عن

---

[1]ـ المادة 15 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ آمال حمادي، مرجع سّابق، ص57.

أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح الامتياز على عقار اقتصادي إلا بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال[1].

كما نصت **المادة 19 من القانون 23-17** على أنه لا يمكن لصاحب الامتياز خلال مدة إنجاز المشروع الاستثماري التأجير بكل أصنافه تحت طائلة الفسخ، غير أنه في حالة القوة القاهرة، وعند استحالة إتمام أشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاتخاذ الإجراءات المناسبة[2].

وعليه، إذا توفرت هذه الشروط، يحق للوكالة فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية وبموجب القانون.

ثانيا: فسخ العقد باتفاق الطرفين.

نصت **المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154**[3]، على أن فسخ الامتياز يكون في أي وقت باتفاق الطرفين والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يمكن الاتفاق عليها لفسخه بل ترك الأمر مفتوحاً لإرادة الطرفين، والأصل في هذا الإجراء ما ورد في القانون المدني بموجب **المادة 120** منه على أنه:" يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة إلى حكم قضائي"[4].

وقد حددت **المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-153**[5]، حالتين لفسخ عقد الامتياز:

---

[1]ـ المادة 07، المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 19 من القانون رقم 23-،17، السابق الذّكر.

[3]ـ المادة 17 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154 السابق الذّكر.

[4]ـ المادة 120 ق م ج، السابق الذّكر.

[5]ـ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154، السابق الذّكر.

تكمن الحالة الأولى في إمكانية فسخ العقد بالتراضي بين الطرفين في أي وقت يرونه مناسباً، بغض النظر عن مرحلة إنجاز المشروع الاستثماري أو المدة المتبقية لانقضاء العقد، حيث يكفي توافق إرادتي الإدارة والمستثمر لإنهاء العلاقة التعاقدية قبل الأجل المحدد، أمّا الحالة الثانية: تنص على حق المستفيد في اللجوء إلى القضاء لطلب فسخ العقد، حيث يتعين عليه في هذه الحالة تقديم طلب رسمي إلى الإدارة المختصة إقليمياً بإدارة أملاك الدولة، التي تقوم بدورها بإجراء تحرير محضر الفسخ بعد استكمال الإجراءات القانونية وتوقيعه من الطرفين.

ووفقاً لأحكام **الفقرة الأخيرة من المادة 11** من دفتر الشروط المشار إليه، تلتزم الدولة بدفع تعويض في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي الممنوح، حيث يترتب على فسخ العقد دفع تعويض عن القيمة المضافة التي أحدثها المستثمر في قطعة الأرض نتيجة الأشغال المنجزة بشكل نظامي، على ألا يتجاوز هذا التعويض قيمة المواد وأجور العمالة المستخدمة، وتختص مصالح أملاك الدولة بتقدير هذه القيمة المضافة، وإذا ما تم تسليم المشروع ضمن الآجال المقررة ولكن دون استيفاء متطلبات البرنامج أو رخصة البناء، فإن ذلك يعتبر سبباً لفسخ العقد دون استحقاق أي تعويض.

كما يحق لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض في حال عدم إنجاز المشروع ضمن الآجال المتفق عليها، أو في حال وجود عدم مطابقة بين البيانات والبرنامج المعتمد أو رخصة البناء. ويتوجب على صاحب الامتياز على نفقته الخاصة إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، كما يلتزم بتحويل جميع الامتيازات والرهون التي ترتبت على القطعة الأرضية نتيجة مخالفات المستفيد إلى مبلغ التعويض المستحق[1].

الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن سحب عقد الامتياز.

تتعلق هذا النوع من المنازعات بالحالة التي يخل فيها المستفيد بشروط عقد الامتياز، حيث يبرز الإشكال القانوني في تحديد الحالات التي يستحق فيها المستثمر

[1]ـ المادة 11 الفقرة الأخيرة، من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154 السابق الذكّر.

تعويضاً من طرف الدولة، وتلك التي لا يحق له فيها المطالبة بأي تعويض[1].

وفقاً لما ورد في **القانون رقم 22-18** المتعلق بالاستثمار، في حالة إخلال المستفيد بالتزامه الناجم عن تطبيق هذا القانون أو تلك التي تعهد بها المستثمر، تسحب كل المزايا دون المساس بالعقوبات، إذا أخلف المستفيد بالتزاماته المتعلقة بمدة إنجاز المشروع[2]، فللوكالة حق سحب قرار الامتياز وفقاً لنفس الإجراءات المتبعة في منحه، أما إذا كان عدم الإكمال ناتجاً عن قوة قاهرة فالمستثمر يحق له الطعن في قرار السحب أمام المحكمة المختصة.[3]

ورجوعا لنصّ **المادة 25 من القانون 23-17** يسحب الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً طبقاً التي نصت على: "توجه إعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز، وفي حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً"[4].

غير أنه في حال إثبات المستثمر وجود قوة قاهرة تحول دون تنفيذ التزاماته يمتنع على الوكالة المطالبة بحق الامتياز، إذ أن الفصل في مثل هذه الحالات يبقى خاضعاً للسلطة التقديرية للقضاء، ويجوز للمستثمر في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء بطلب إلغاء القرار الإداري أو سحبه أو المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة، أما في حالة تقصير المستفيد عن إنجاز المشروع ضمن المدة المتفق عليها دون سبب مشروع فإن للإدارة

---

[1]ـ المادة 19 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 33 من القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر

[3]ـ المادة 34 من القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، السابق الذّكر.

[4]ـ المادة 25 من القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط ومتطلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذّكر.

الحق في استعادة الامتياز دون أن تلتزم بأي تعويض تجاهه[1].

يتبع قرار سحب القطعة الأرضية تعويضاً مالياً للمستفيد، تحدد قيمته على أساس القيمة المضافة التي أحدثها المستثمر ففي العقار نتيجة الأشغال المرخصة التي قام بها، مع مراعاة ألا يتجاوز التعويض التكاليف الفعلية للمواد وأجور العمالة بعد خصم 10% كبدل استهلاك، ويكون ذلك في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي حيث يؤدي بالدولة إلى دفع مقابل فائض القيمة تحدده مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً طبقاً **للمادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487** المعدل والمتمم **بالمرسوم التنفيذي 26-154**، حيث لا يستحق المستفيد أي تعويض عن سحب الحق في حالة مخالفة المشروع المنفذ للبرنامج المقرر أو عدم امتثاله للرخصة أو الشروط المحددة[2].

المطلب الثاني: الفصل في منازعات عقود امتياز العقار الاقتصادي

تُعد المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي من بين أهم المنازعات التي تثيرها العلاقة بين المستثمر والإدارة، نظراً للأهمية التي يكتسيها هذا النوع من العقار في تحقيق التنمية الاقتصادية وإنجاز المشاريع الاستثمارية.

وتنشأ هذه المنازعات نتيجة تعارض المصالح بين مختلف الأطراف المتدخلة في استغلال العقار الاقتصادي، سواء تعلق الأمر بالمستثمرين، أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وطنيين أو أجانب، أو بالإدارة والهيئات العمومية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي، خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات القانونية أو صدور قرارات إدارية تمس بحقوق المستثمر.

ونظراً لما قد يترتب عن هذه المنازعات من تأثير على استقرار المشاريع الاستثمارية، كان لابد من وجود آليات قانونية للفصل فيها.

---

[1]ـ فاطمة الزهراء، أشواق زهدور، **اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز العقار الصناعي الموجه للاستثمار**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 07 جوان 2021 ص 70.

[2]ـ آمال حمادي، مرجع سابق، ص 58.

وباعتبار أن الجزائر تأخذ بنظام الازدواجية القضائية، فإن الفصل في هذه المنازعات قد يعود إلى القضاء العادي أو القضاء الإداري بحسب طبيعة النزاع.

كما لم يقتصر المشرّع الجزائري على الطرق القضائية فقط، بل أقر كذلك بعض الطرق البديلة لتسوية المنازعات، والمتمثلة أساساً في الصلح والوساطة والتحكيم.

وعليه، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى التسوية الودية عن المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الاقتصادي (الفرع الأول)، ثم إلى التسوية القضائية المختصة بالفصل فيها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التسوية الودية للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الاقتصادي.

نظراً لما تسببه تعقيدات الإجراءات القضائية، وما يترتب عنها من بطء في الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي، وتأثير ذلك على فعالية الجهاز القضائي في تحقيق العدالة، استحدث المشرّع الجزائري بعض الطرق البديلة لتسوية النزاعات قبل اللجوء إلى القضاء، تفادياً للإجراءات القضائيّة المعقدة واختصار أمد وقت الخصومة للفصل فيها.

وعليه، يقوم هذا الفرع على دراسة الطرق البديلة لتسوية المنازعات والمتمثلة في الصلح (أولاً)، والوساطة (ثانياً)، ثم التحكيم (ثالثاً).

أولاً: الصلح.

يعد الصلح إحدى الوسائل الرضائية لحل النزاعات المدنية إلى جانب الطرق المعروفة كالتحكيم والوساطة، والتي تساهم في تسوية نزاعات العقار الاقتصادي نظرا لبساطته وفعاليته في الوصول لحل مجدي للطرفين[1] .

[1]ـ قصري نسيم، **منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد 07، العدد 02، كلية لحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 15 سبتمبر 2023 ص 2025.

وعرفت **المادة 459 من القانون المدني** الصلح على أنه:" الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك من خلال أن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"[1].

ويشترط فيمن يصالح أن يكون أهلا للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح[2].

وبينت **المادة 970** من **قانون الإجراءات المدنية والإدارية** الجهة المخولة بإجراء الصلح ونصت على أنه يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل".

وتبعا لهذا، بينت **المادة 971 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية** وقت إجراء الصلح ونصت على أنه:» يجوز إجراء الصلح في أي مرحلة تكون عليها الخصومة.

وقد بينت **المادة 972** من نفس القانون كيفية إجراء عملية الصلح ونصت على أنه "يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم"[3].

كما نصت المادة **973 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية** على أنه إذا حصل صلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن"[4].

كما نصت **المادة 974** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:" لا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها"[5].

---

[1]ـ المادة 459 ق م ج، السابق الذّكر.

[2]ـ المادة 460، ق م ج، السابق الذّكر

[3]ـ المادة 970 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية سنة 2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 48، صادرة في 07/17/ 2022.

[4]ـ المادة 971 من قانون إ م إ، السابق الذّكر.

[5]ـ المادة 972، من قانون إ م إ، السابق الذّكر.

والمحاكم الإدارية التي تختص بدعاوى القضاء الكامل في نطاق عقد امتياز العقار الاقتصادي تختص بإجراء الصلح في دعاوى القضاء الكامل دون الإلغاء، فلا يمكن تصور الصلح في قرار إداري غير مشروع"[1].

من خلال نصوص المواد، نلاحظ أن الصلح قد يكون إمّا تلقائياً من قبل الطرفين أو بسعي من القاضي.

فإذا قبل الطرفان، الإدارة والمستثمر، اللجوء للصلح، فإن النتائج المترتبة عنه تكون ملزمة للطرفين باعتباره سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة الضبط، وذلك عن طريق محضر الصلح الذي ينهي به الطرفان النزاع القائم بينهما .

وبالتالي، يجوز مبدئياً اللجوء للصلح بين الطرفين في مجال العقار الصناعي، إلا إذا كانت المنازعة المطروحة تتسم بطابع النظام العام[2].

ثانيا: الوساطة.

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف صريح للوساطة، بل ترك ذلك للفقه الذي عرفها بأنها "وسيلة لحل النزاعات من خلال تدخل شخص ثالث يتمتع بالنزاهة والحيادية والاستقلالية، يعمل على إزالة الخلاف القائم عبر اقتراح حلول عملية ومنطقية تقرب وجهات نظر المتنازعين بهدف إيجاد صيغة توافقية، وبدون أن يفرض عليهما حلاً أو يصدر قراراً ملزما"[3].

فعلى عكس الصلح، لا يمكن أن تقام الوساطة تلقائياً بين الطرفين، بل يقع على عاتق القاضي عرضها على المتنازعين، ففي حالة قبولهم يقوم بتعيين طرف ثالث كوسيط، يتسم بقدرات ومبادئ خاصة يستطيع من خلالها حل المنازعات بين الأطراف

---

[1]ــ المادة 974، من قانون إ م إ، السابق الذّكر

[2]ــ نسيم قصري، مرجع سابق، ص 2025.

[3]ــ مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 295

حيث يتلقى وجهة نظر كل واحد منهم ويحاول التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع[1].

يجب ألا تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة (03) أشهر، غير أنه يمكن للقاضي تمديدها لنفس المدة لمرة واحدة بناءً على طلب الوسيط، وبذلك يمكن أن تصل مدة الوساطة في مجموعها إلى ستة (06) أشهر استثناءً في حال طلب الوسيط تمديد المدة[2].

من خلال هذا يمكن استخلاص عناصر الوساطة كالآتي:

ـ وجود نزاع قضائي قائم، أي أن الوساطة ترتبط وجوباً بوجود منازعة قضائية قائمة.

ـ وجود وسيط، والوسيط إما أن يكون شخصاً طبيعياً أو جمعية، فإذا كان طبيعياً، حسب **المادة 997 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية**[3]، فقد اشترط المشرع على الشخص الطبيعي لكي يكون وسيطاً مجموعة من الشروط ذكرتها **المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:**" يجب أن يعين الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة، وأن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

1ـ ألا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.

2ـ أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.

3ـ أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.

أما إذا كان الوسيط جمعية فيقوم رئيس الجمعية بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها ويخطر القاضي بذلك.

وتتمتع الوساطة بالطابع الاتفاقي فهي لا تفرض على أطراف النزاع، وهذا ما جاء في **المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:** "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا

---

[1] ـ نسيم قصري، مرجع سابق، ص 2026.

[2] ـ المادة 996 من قانون إ م إ، السابق الذّكر.

[3] ـ المادة 997، من قانون إ م إ، السابق الذّكر.

العائلية وكل ما من شأنه أن يمس النظام العام .إذا قبل الخصوم هذا الإجراء، يعين القاضي وسيطاً لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع"[1].

ويملك القاضي سلطة إنهاء إجراءات الوساطة في أي مرحلة كانت، سواء بناءً على التماس يقدمه الوسيط أو الأطراف المتنازعة، كما يجوز له إنهاؤها من تلقاء نفسه عند تعذر السير الحسن استكمالها[2].

وعند انتهاء مهمة الوسيط، يتوجب عليه موافاة القاضي بتقرير كتابي يفصل فيه ما توصل إليه الخصوم، سواء بالتوصل إلى تسوية أو بفشل المسعى، ففي حال نجاح الوساطة، يدوّن الوسيط ما تم التوافق عليه في محضر رسمي يوقعه مع الخصوم، ثم تُعرض القضية مجدداً على القاضي في تاريخ محدد لها[3]، ليمنح الاتفاق الصيغة التنفيذية عبر أمر بالمصادقة، وهو أمر نهائي لا يقبل الطعن، مما يجعل محضر الاتفاق بمثابة سند تنفيذي ملزم[4].

ثالثاً: التحكيم.

يعرَف التحكيم بأنه أحد الطرق القانونيّة لتسوية منازعات العقار الاقتصادي الودية وتبنى المشرع التحكيم كطريقة بديلة في الخصومة القضائية لفض المنازعات، يكون ملزمًا لأطرافه ويقوم على اختيار الخصوم بإرادتهم أفراداً عاديين للفصل بما يثور بينهم من نزاع وهو نظام بديل لنظام التقاضي أمام المحاكم، وأصبح نظاماً قضائياً عالمياً يعلو النظم القضائية الوطنية[5].

وهو كذلك اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من

---

[1]ــ المادة 998، من قانون إ م إ، السابق الذّكر.

[2]ــ المادة 1002، من ق قانون إ م إ، السابق الذّكر.

[3]ــ المادة 1003، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذّكر.

[4]ــ المادة 2004، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذّكر.

[5]ــ مها بن تريعة، **آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2023/2024، ص 269.

اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بحكما فاصل ونافذ [1].

وقد ارتبط التحكيم بفكرة التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمارات الأجنبية، واتسع نطاق الأخذ بهذا النظام تحت تأثير الاعتبارات السياسية والتغيرات الاقتصادية وتعدي القيود التجارية إلى عقود التنمية الاقتصادية، والهدف منه إزالة الخوف لدى المستثمرين من عدم إمكانية حصولهم على حقهم إذا ما ثارت منازعة بينهم وبين الدولة المضيفة أما قضاء هذه الدول ملزم.

وقد أشار المشرع إلى التحكيم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث قسمه إلى تحكيم داخلي وتحكيم دولي .

يقصد بالتحكيم الداخلي ذلك التحكيم الذي يثار في المنازعات القائمة بين المستثمر المحلي والإدارة المانحة للامتياز، بينما يقصد بالتحكيم الخارجي التحكيم المتعلق بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمر الأجنبي والإدارة المانحة للامتياز.

ويحظى التحكيم في الجزائر، باعتباره آلية لفض النزاعات، بإطار قانوني واضح غير أن تطبيقه في منازعات العقار الاقتصادي يبقى خاضعاً لجملة من القيود القانونية والتنظيمية الخاصة، بالنظر إلى طبيعة هذا العقار وارتباطه بالمصلحة العامة.

حيث يخضع التحكيم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نصت **المادة 100** على أنه": يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق النظر فيها"[2].

غير أنه لا يجوز اللجوء إلى التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو بحالة الأشخاص وأهليتهم، كما لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة طلب التحكيم، باستثناء ما تعلق بعلاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية.

ومن خلال هذه المادة، يتضح أن المشرع أجاز اللجوء إلى التحكيم في النزاعات الخاصة، شريطة ألا تتعلق بالنظام العام، كما قيد لجوء الأشخاص المعنوية العامة إليه بحالتي العلاقات الاقتصادية الدولية والصفقات العمومية.

---

[1]ـ عبد الوهاب قمر، **التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري**، دراسة مقارنة، دار المعرفة، مصر 2009، ص 18.

[2]ـ المادة 100 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذّكر.

كما نصت **المادة 12** من **القانون رقم 22-18** على أن الاختصاص القضائي الوطني يعد الأصل في تسوية المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون، غير أنه يجوز اللجوء إلى التحكيم في بعض الحالات، والمتمثلة في:

ــ وجود اتفاقيات دولية، وذلك إذا كانت الجزائر طرفاً في اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف تتضمن أحكاماً متعلقة بالتحكيم، حيث تمنح لهذه الاتفاقيات الأولوية في التطبيق.

ــ اتفاق الأطراف، ويكون ذلك في حالة وجود اتفاق بين المستثمر والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يجيز اللجوء إلى التحكيم[1].

تتخذ عملية اللجوء إلى التحكيم صورتين أساسيتين:

. شرط التحكيم:

يقصد بشرط التحكيم وفقاً **للمادة 1007**من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد يتعلق بحقوق يجوز التصرف فيها، طبقاً **للمادة 1006**، بعرض النزاعات التي قد تنشأ بشأن تنفيذ أو تفسير ذلك العقد على التحكيم. ويكون هذا الشرط مدرجاً ضمن عقد الامتياز قبل نشوء النزاع، وقد يكون عاماً يشمل جميع النزاعات أو خاصاً يقتصر على بعض المسائل المحددة .

. اتفاق التحكيم:

ويتمثل في اتفاق مستقل عن العقد الأصلي، ويبرم غالباً بعد نشوء النزاع، حيث نصت **المادة 1011** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن اتفاق التحكيم هو الاتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض نزاع قائم بالفعل على هيئة التحكيم للفصل فيه[2] .

وتخضع إجراءات التحكيم لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سواء من حيث كيفية تعيين المحكمين أو طريقة الاتفاق على التحكيم، إذ يشترط أن يكون الاتفاق

---

[1] ــ المادة 12 من القانون رقم 22-18، السابق الذّكر.

[2] ــ المادة 1007، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذّكر.

مكتوباً، كما يجوز للأطراف الاتفاق على التحكيم حتى أثناء سير الخصومة أمام الجهة القضائية المختصة[1].

الفرع الثاني: التسوية القضائية للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الاقتصادي

تتضمن الطرق القضائية لتسوية منازعات استغلال العقار الاقتصادي إمكانية اللجوء إلى القضاء العادي أو القضاء الإداري، وذلك بحسب طبيعة النزاع القائم والأطراف المتدخلة فيه، ويتحدد الاختصاص القضائي بالنظر إلى موضوع النزاع، سواء تعلق بعقد الامتياز، أو عقد التنازل، أو أي نزاعات ناشئة جرّاء استغلال العقار الاقتصادي، إضافة إلى طبيعة الجهة المتعاقدة مع المستفيد ومالك الوعاء العقاري محل الاستثمار.

وعليه، تنصب دراسة هذا الفرع على اختصاص القضاء العادي في منازعات استغلال العقار الاقتصادي (أولاً)، ثم اختصاص القضاء الإداري (ثانياً).

أولا: اختصاص القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في منازعات استغلال العقار الاقتصادي متى كان النزاع ذا طبيعة تعاقدية مدنية أو تجارية، حتى وإن كانت إحدى الجهات المتنازعة هيئة عامة، شريطة أن تتصرف هذه الأخيرة بصفتها شخصاً عادياً لا باعتبارها سلطة عامة. ومن أمثلة العقود ذات الطبيعة المدنية أو التجارية: عقد البيع، والإيجار، وعقد الشراكة.

كما يختص القضاء العادي بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمر والخواص، ومن أبرزها:

ـ منازعات القروض الممنوحة للمستثمر، ففي حالة عدم قدرة المستثمر على تسديد القرض عند حلول أجله، تباشر البنوك والمؤسسات المالية، عن طريق ممثليها، إجراءات التنفيذ على العقار المرهون.

ـ الدعاوى المتعلقة بحقوق المستثمر، لاسيما ما تعلق بحق الانتفاع وملكية البنايات والمنشآت المقامة على العقار الاقتصادي، حيث تعد هذه المنازعات من اختصاص القضاء العادي كأصل عام، باستثناء الحالات التي تكون فيها الإدارة طرفاً في النزاع

[1]ـ مها ين تريعة، مرجع سابق، ص 271.

بصفتها سلطة عامة، إذ ينعقد الاختصاص حينها للقضاء الإداري وفقاً للمعيار العضوي[1].

ويثبت الاختصاص كذلك للقضاء العادي في النزاعات القائمة بين الخواص بشأن استغلال العقار الاقتصادي، كالنزاع بين شركتين حول أحقية استغلال العقار.

كما يختص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية، أو بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، خاصة الدعاوى المتعلقة بإبطال العقود أو فسخها أو تعديلها أو إنقاص الحقوق المترتبة عنها.

تختص بالفصل في هذه المنازعات المحكمة التي يقع العقار أو مكان تنفيذ الأشغال في دائرة اختصاصها[2].

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري.

نظراً لكون الجهة المانحة لعقد استغلال العقار الاقتصادي تعد من أشخاص القانون العام، والمتمثلة أساساً في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فإن الاختصاص بالفصل في منازعات العقار الاقتصادي ينعقد للقضاء الإداري، وذلك تطبيقاً لقواعد الاختصاص المنصوص عليها في **المادة 800** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] التي تنص على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى".

كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل ابتدائياً، بأحكام قابلة للاستئناف، في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفاً فيها.

ومن خلال هذه المادة يتضح أن المشرع اعتمد المعيار العضوي، بحيث ينعقد الاختصاص للمحاكم الإدارية كلما كانت الإدارة، سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، طرفاً في النزاع، مع إمكانية استئناف أحكامها أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة".

---

[1]ـ نعيمة أكلي، مرجع سابق، ص 170.

[2]ـ نسرين حصران، خديجة فاسي، مرجع سابق، ص 116.

[3]ـ المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

وبموجب **القانون رقم 22-10**، المؤرخ في 09 جوان 2022[1] المتعلق بالتنظيم القضائي، أصبح القضاء الإداري، على غرار القضاء العادي، يقوم على ثلاث درجات للتقاضي، تتمثل في:

1ـ المحكمة الإدارية:

باعتبار أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً حسب موقع العقار، فإنه يعد عقداً إدارياً، وبالتالي ينعقد الاختصاص للمحاكم الإدارية وفقاً للمعيار العضوي، حيث يصدر القاضي الإداري حكماً قابلاً للاستئناف أمام المحكمة الإدارية الاستئنافية.

2ـ المحكمة الإدارية الاستئنافية:

تعد المحكمة الإدارية الاستئنافية جهة قضائية إدارية من الدرجة الثانية، أنشئت بموجب **القانون رقم 22-10** وحلت محل مجلس الدولة في الفصل في الطعون بالاستئناف ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية، كما تختص بالنظر في استئناف الأحكام المتعلقة بمختلف المنازعات الإدارية، ومن بينها منازعات العقار الاقتصادي.

وتختص المحكمة الإدارية الاستئنافية للجزائر العاصمة بالفصل ابتدائياً في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية، وذلك **وفق المادة 900 مكرر** من **القانون رقم 22-13 المعدل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09**[2].

3. مجلس الدولة:

يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون بالنقض الموجهة ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية الاستئنافية، كما يفصل في استئناف القرارات المتعلقة بالسلطات الإدارية المركزية والهيئات الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.

واستناداً إلى المعيار العضوي، فإن كل نزاع متعلق بفسخ عقد الامتياز ينعقد الاختصاص فيه للقضاء الإداري باعتباره صاحب الولاية العامة في المنازعات الإدارية

---

[1]ـ قانون رقم 22-10 مؤرخ في 09 جوان سنة 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر، عدد 41، صادرة في 2022/06/16.

[2]ـ المادة 900 مكرر من القانون رقم 22-13، السابق الذّكر.

وذلك بعد توجيه إعذارين للمستفيد من حق الامتياز. كما أن المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز تدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل، أما فيما يخص التعويض عن فسخ عقد الامتياز، فإن الدولة تمنح تعويضاً يشمل قيمة مواد البناء واليد العاملة، مع اقتطاع نسبة **10%** لفائدة الدولة، وتتولى مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة المضافة على القطعة الأرضية[1].

ومن خلال ما سبق، يتبين أن المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي قد تأخذ صورتين أساسيتين: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

فدعوى الإلغاء تهدف إلى الطعن في القرارات الإدارية المخالفة للقانون أو المضرة بمصلحة المدعي، ومن أمثلتها رفض ملف الاستثمار رغم استيفاء الشروط القانونية، أو سحب حق الامتياز بحجة عدم استغلال العقار.

أما دعوى التعويض، فتهدف إلى مطالبة الإدارة بجبر الأضرار التي لحقت بالمستثمر نتيجة القرارات المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي، خاصة إذا ترتب عن تلك القرارات ضرر مالي ناتج عن تعسف الإدارة في استعمال سلطتها.

1ـ المادة 11، الملحق الرابع من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 23/487، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 26-154، السابق الذّكر.

خلاصة الفصل الثاني:

اعتمد المشرع الجزائري العقار الاقتصادي كآلية أساسية واستراتيجية لدفع عجلة الاستثمار، لما له من دور في تشجيع المشاريع الاستثمارية والمساهمة في تنشيط الاقتصاد الوطني. وقد تجسد ذلك من خلال المنظومة التشريعية الحديثة، لاسيما القانون رقم 23-17، الذي استحدث آلية قانونية جديدة تتمثل في الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

كما عرف الإطار القانوني للعقار الاقتصادي خلال سنة 2026 مستجدات تنظيمية هامة، تمثلت في صدور نصوص تنظيمية جديدة هدفت إلى تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي، من خلال توسيع صلاحيات الشباك الوحيد المختص، وتعزيز الرقمنة في دراسة ومعالجة ملفات المستثمرين، وتحيين بعض الأحكام المتعلقة بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بما يكرس مبادئ الشفافية والسرعة والفعالية في تسيير العقار الاقتصادي وتوجيهه نحو المشاريع الاستثمارية الجادة.

تهدف هذه الآلية إلى تمكين المستثمر من استغلال العقار الاقتصادي وتجسيد مشروعه الاستثماري، مع إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي بعد استيفاء الشروط القانونية، كما يرتب هذا العقد حقوقا والتزامات متبادلة بين الطرفين، مع منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية فسخه إدارياعند إخلال المستثمر بالتزاماته .

ونظراً لطبيعة استغلال العقار الاقتصادي وما يثيره من تداخل في المصالح، فقد تنشأ بشأنه عدة منازعات قانونية تتعلق بمنح عقد الامتياز أو سحبه أو فسخه، ويعود الاختصاص القضائي في هذه المنازعات، كأصل عام، إلى القضاء الإداري بالنظر للطابع الإداري لعقد الامتياز، بينما ينعقد للقضاء العادي على سبيل الاستثناء في بعض الحالات.

كما أتاح المشرع إمكانية اللجوء إلى الطرق البديلة لتسوية النزاعات، والمتمثلة في الوساطة والصلح والتحكيم.

الخاتمـــــــة

إن العقار الاقتصادي أضحى يحتل موقعاً محورياً في المنظومة القانونية الاقتصادية الجزائرية، لما له من دور فعال في تحريك عجلة التنمية وجذب الاستثمار، خاصة في ظل التوجه نحو ترقية الاقتصاد الوطني خارج إطار الريع التقليدي.

وقد جاء القانون رقم 23-17 ليؤطر هذا النوع من العقارات تأطيراً جديداً يتماشى مع التحولات الاقتصادية الحديثة، محاولاً تجاوز النقائص التي كانت في الأنظمة السابقة لا سيما من حيث توحيد الإطار القانوني، وضبط طرق التخصيص والاستغلال، وضمان رقابة صارمة على كيفية تسيير وتنظيم العقار وتوجيهه نحو الأهداف التنموية المرجوة.

وقد بينت الدراسة أن المشرع الجزائري، من خلال هذا النظام، حاول الموازنة بين متطلبات الفعالية الاقتصادية ومقتضيات الشفافية القانونية، عبر تكريس مبادئ جديدة تقوم على رقمنة قطاع العقار الاقتصادي وإجراءات الحصول عليه، والاعتماد على الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل في منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، فضلاً عن إدراج آليات الرقابة والمتابعة الميدانية لضمان عدم الانحراف في استغلال العقار الممنوح.

وعليه، يمكن استخلاص مجموعة من النتائج أهمها ما يلي:

ـ يعدّ من خلال التنظيم القانوني للعقار الاقتصادي أنه لا يعد مجرد وعاء عقاري، وإنما أداة استراتيجية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، من خلال خلق الثروة وتوفير مناصب الشغل.

ـ تعكس المعايير القانونية المتعلقة بشروط تخصيص واستغلال العقار الاقتصادي توجه المشرع نحو تكريس مبادئ الشفافية والعدالة في منح العقار الاقتصادي.

ـ إن تعدد صور العقار الاقتصادي بحسب طبيعته، سواء كان صناعياً أو سياحياً أو حضرياً، يفرض ضرورة وضع تصنيف دقيق وتنظيم خاص بكل فئة بما يتلاءم مع خصوصيتها الوظيفية.

ـ يشترط في العقار الاقتصادي أن يكون تابعاً للأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص للاستعمال العمومي، وأن يقع ضمن مناطق معمرة أو قابلة للتعمير، بما يجعله مؤهلاً لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

ـ يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب العقار ذي الملكية الخاصة عن طريق الاقتناء أو من خلال أي حق يخول لها ممارسة حق الشفعة.

ـ استبعد المشرع بعض العقارات من نطاق العقار الاقتصادي لدواعٍ سيادية أو اجتماعية أو بيئية، وذلك بهدف حماية الطابع العمومي لهذه الأملاك وتفادي تعارض الاستعمال العام مع الاستغلال الاستثماري الخاص.

ـ أدى اعتماد الرقمنة عبر المنصة الرقمية الوطنية إلى تكريس مبدأي الشفافية والمساواة في الولوج إلى العقار الاستثماري، مع الحد من الممارسات البيروقراطية التي كانت سائدة سابقاً.

ـ اعتمد المشرع معايير موضوعية لتقييم ملفات الاستثمار ترتكز على الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع ومدى توافقه مع خصوصيات الولاية المعنية، بما يعكس تحولاً نوعياً في آليات منح العقار الاقتصادي.

ـ تم تكريس الطابع التعاقدي للعلاقة بين الدولة والمستثمر من خلال عقد الامتياز، الذي يمنح حق الانتفاع دون نقل الملكية بشكل فوري، مع إمكانية تحويله لاحقاً إلى تنازل وفق شروط قانونية محددة.

ـ برزت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كفاعل أساسي في منظومة منح ومتابعة العقار الاقتصادي، بما يجعلها أداة لضمان حماية الرصيد العقاري وتوجيه الاستثمار نحو المشاريع المنتجة.

ـ منح المشرع المستثمر عدة امتيازات مالية وقانونية، من بينها إمكانية الرهن والاستفادة من التحفيزات الجبائية، بما يشجع على تعبئة رؤوس الأموال الخاصة وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

ـ كفل المشرع للمستثمر حق الطعن في قرارات الرفض أو السحب أو الفسخ عبر آليات قانونية واضحة، تبدأ بالتظلم أمام الوكالة، ثم اللجوء إلى اللجنة الوطنية العليا للطعن، مع إمكانية عرض النزاع أمام الجهات القضائية المختصة.

ـ إضافة إلى إتاحة الوسائل البديلة لتسوية النزاعات، كالصلح والوساطة والتحكيم، بما يعكس حرصه على تكريس الأمن القانوني وتحقيق الاستقرار في العلاقة الاستثمارية.

وانطلاقاً من النتائج المتوصل إليها، وبالنظر إلى الصعوبات المسجلة في التطبيق العملي للنظام القانوني للعقار الاقتصادي المتمثلة في وجود إمكانات غير مستغلة ومشاريع غير مجسدة نتيجة ضعف أداء الوكالة المختصة، تبرز ضرورة اقتراح مجموعة من التوصيات العملية والتشريعية لتعزيز فعالية هذا النظام، تتمثل فيما يلي:

ـ ضرورة تفعيل دور الوكالات المكلفة بالعقار الاقتصادي التي لم تدخل حيز النشاط بعد مع تمكينها من الوسائل البشرية والمادية اللازمة لممارسة مهامها بفعالية.

ـ ضرورة إدراج جميع العقارات الموجهة للاستثمار ضمن المنصة الرقمية الوطنية، مع تحيين بياناتها بصفة دورية، بما يضمن توفير المعلومات للمستثمرين بصورة شفافة وواضحة.

ـ إطلاق حملات توعية وتحسيس لفائدة المستثمرين للتعريف بالفرص المتاحة في إطار النظام الجديد للعقار الاقتصادي، وكذا التسهيلات القانونية المرتبطة به.

ـ العمل على تكوين الموارد البشرية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي، بما يضمن الاحترافية في دراسة الملفات ومرافقة المشاريع الاستثمارية.

قائمـــة المراجـــع

أولا: النصوص القانونية.

1ـ النصوص التشريعية.

ـ الدستور:

1ـ دستور 2020 المصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر، عدد 82، صادرة في 30 /2020/12.

ـ الأوامر والقوانين:

1ـ الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، المتضمن قانون الاستثمارات ج ر، عدد 80، صادرة في 20 /1966/09، المعدل والمتمم.

2ـ الأمر رقم: 73-45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر عدد 20، صادرة في 1973/03/09.

3ـ الأمر رقم 95-27، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 75 لسنة 1996.

الأمر 96-13 مؤرخ في 1996/06/15 المتضمن قانون المياه، ج ر، عدد 37 صادرة في1996/06/15.

4ـ الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ح ر، عدد 47، صادرة في 2001/08/22، (ملغى).

5ـ الأمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر، عدد 47، صادرة في 2001/08/22.

6ـ الأمر رقم 01-203 مؤرخ في 2003/08/20، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، صادرة في2003/08/22 المعدل والمتمم بالأمر 08-04.

7ـ الأمر 02-03 مؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بالقواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحي للشواطئ، ج ر عدد 11، صادرة في 2003/02/19 (ملغى).

8ـ الأمر 03-03 مؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية ج ر، عدد1، صادرة في 2003/02/19 (ملغى).

9ـ الأمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 49، صادرة في 03/09/ 2008.

10ـ القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن قانون الاستثمار ج ر، عدد 53، صادرة في 02 /1963/08، ملغى.

11ـ القانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر، عدد 34 صادرة بتاريخ 24 /08/ 1982، (ملغى).

12ـ القانون 83-18 مؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج ر، العدد 34، صادرة في 14 اوت 1983.

13ـ القانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر عدد 28، صادرة في 1988/07/13، (ملغى).

14ـ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادرة في 18 /11/ 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، عدد 55 صادرة في 27 سبتمبر 1995.

15ـ القانون رقم: 90-29 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد55، صادرة في1990/12/18، المعدل بالأمر رقم:95-29 مؤرخ في 1995/12/25.

16ـ القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم ج ر عدد 52، صادرة في 1990/12/02.

17ـ القانون 90-30 المتضمن لقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر، العدد 52 صادرة في 1990/12/02.

18ـ القانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر، عدد 44، صارة في 17 /06/ 1998.

19ـ القانون 01-20 مؤرخ في2001/12/12، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، ج ر، عدد77، صادرة في 2001/12/15.

20ـ القانون 02-08 مؤرخ في2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر، عدد 11

21ـ القانون 03-01 مؤرخ في2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، صادرة في2003/02/19.

22ـ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج ر، عدد 11، صادرة في2003/02/19.

23ـ القانون رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر العدد 47، صادرة في 2001/08/22، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08، ج ر عدد 47، صادرة في 2006/07/19.

24ـ القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 مؤرخ في 2008/06/20 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 44، صادرة في2008/08/03.

25ـ القانون 08-16 مؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادرة في 2008/08/10.

26ـ القانون 08-04، الامر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة على املاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

27ـ القانون 10-03 مؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، عدد 46، صادرة في2010/08/18.

28ـ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ج ر، عدد 14، صادرة في 2011/03/06.

29ـ القانون رقم 12- 07 مؤرخ في 21 فيفري 2012 متعلق بالولاية، ج ر، عدد 12 صادرة في 2012/02/29.

30ـ القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 46، صادرة في 2016/08/03، (ملغى).

31ـ قانون رقم 22-10 مؤرخ في 09 جوان سنة 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي، ج ر، عدد 41، صادرة في 2022/06/16.

32ـ القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية سنة 2022، المعدل والمتمم للقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 48، صادرة في 07/17/ 2022.

33ـ القانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر، عدد 50، صادرة في 07/28/ 2022.

34ـ القانون رقم 23-12 المؤرخ في 05 أوت 2023، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج ر، العدد 51، صادرة في 06 /08/ 2023.

35ـ القانون 23-17 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 76، صادرة في 2023/11/15.

36ـ القانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، صادرة في 11/18/ 2023.

37ـ القانون رقم 23-22 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86، صادرة في 12/31/ 2023.

38ـ قانون المالية لسنة 2026، المادة 163، ج ر، عدد 88، صادرة في 31 /2025/12.

2ـ النصوص التنظيمية.

ـ المراسيم:

1ـ المرسوم التنفيذي 66-75 مؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-22 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر، عدد 28 صادرة في 1966/04/08 ملغى.

2ـ المرسوم التنفيذي رقم 80-242 المؤرخ في 4 أكتوبر 1980، المتعلق بإعادة هيكلة المؤسسات، ج ر، عدد 41 صادرة في 7 /1980/10، ملغى.

3ـ المرسوم التنفيذي **رقم 81-298** مؤرخ في 1981/10/31، يعدل ويكمل المرسوم رقم 66-75 مؤرخ في 1966/04/04 والمتضمن تطبيق الأمر 66-62 مؤرخ في

1966/03/26 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية ج ر، عدد 44، صادرة في 1981/11/03.

4ـ المرسوم رقم: 84-55 مؤرخ في 1984/03/03، يتعلق بتهيئة المناطق الصناعية ج ر عدد10، صادرة في 1984/03/06.

5ـ المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتضمن ترقية الاستثمار ج ر، عدد 64، صادرة في 1993/10/10، (ملغى).

6ـ المرسوم التنفيذي رقم 96-308، المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، المتعلق بمنح امتيازات الطرق السريعة، ج ر العدد 55، لسنة 1996.

7ـ المرسوم رقم 04-91 مؤرخ في 2004/03/24 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لترقية الحضائر ذات الطابع الصناعي والتجاري، ج ر، عدد 19، صادرة في 2004/03/27 (ملغى).

8ـ المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، الصادرة في 10/11/ 2006، الملغى.

9ـ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لبنود وشروط منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج ر، عدد 27، صادرة في 2009/05/06.

10ـ المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة ج ر، عدد 50، صادرة في2015/09/20.

11ـ المرسوم التنفيذي رقم 18-199 مؤرخ في 2018/08/02 المتعلق بتفويض المرافق العامة ج ر، عدد 48 صادرة في2018/08/05.

12ـ المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، عدد 60 صادرة في 18 /2022/09.

13ـ المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وتحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر، عدد 60، صادرة في 18 /09/ 2022.

14ـ المرسوم تنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 60، صادرة في 2023/09/18.

15ـ المرسوم التنفيذي 83-724 مؤرخ في1983/12/10، المحدد بكيفيات تطبيق القانون رقم 83-18، ج ر، عدد 51 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

16ـ المرسوم التنفيذي رقم 23-485 المؤرخ في 2023/12/28 والمحدد لمكونات لعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

17ـ المرسوم التنفيذي 23-486 مؤرخ في 2023/12/28، متعلق بمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، عدد 85 صادرة في 2023/12/30 .

18ـ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 25 صادرة في 2023/12/30.

19ـ المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 2021/12/28 يتضمن إنشاء العقار الصناعي وتنظيمه وسيره، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

20ـ المرسوم 23-489 مؤرخ في2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/31.

21ـ المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 85، صادرة في 2023/12/30.

22ـ المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، عدد 19 صادرة في 18 /03/ 2024.

23ـ المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، عدد 19 صادرة في 18 /2024/03.

24ـ المرسوم التنفيذي 26-152 المرخ في 14 أفريل 2026، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 22-297، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 31، صادرة في 28 /2026/04

25ـ المرسوم التنفيذي 26-153، المؤرخ في 14 أفريل 2026، المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر، عدد 31، صادرة في 28/04/ 2026.

26ـ المرسوم التنفيذي 26-154 المرخ في 14 أفريل 2026، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 23-487، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 31، الصادرة في 28 /2026/04.

ـ القرارات الوزارية والقرارات الادارية:

1ـ تعليمة رقم 842/03-29 مؤرخة في 1994/09/01 صادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية بعنوان امتياز المرافق العمومية وتأجيرها.

3 ـ الأحكام والقرارات القضائية:

1ـ قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الأولى في 2004/03/09 قضية رقم 1190 فهرس رقم: 11952، قضية شركة" سريع الجنوب" ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية وهران، العدد 05، 2004.

ثانيا: الكتب.

1ـ إسماعيل عصام نعمة، الطبيعة القانونية للقضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى، 2009.

2ـ بعلي محمد الصغير، العقود الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة، 2005.

بلاكورد جيمس، ترجمة أشرف محمود اسماعيل، الموجز في النظرية الاقتصادية، دار زهران للنشر والتوزيع،2005.

3ـ بوضياف عمار، شرح تنظيم الصفقات العمومية، ط 03، دار جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2011.

4- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، الجزائر 2010.

5- جمال محمد، الذنيبات مطلق، الوجيز في القانون الإداري، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2003.

6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003.

7- خليفة عبد العزيز عبد المنعم ، تنفيذ العقد الإداري وتسوية منازعاته (قضاء وتحكيماً) منشأة المعارف، جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، مصر.

8- دلاندا يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر . 2015

9- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

10- سلمان علي ، النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائر ديوان المطبوعات الجزائرية، ط05، 2003.

11- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين شمس، ط05، مصر 1991.

12- شرف الدين احمد، المرشد في الى إعداد تشريع الاستثمار المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ديوان المطبوعات الاسكندرية، 2011.

13- الشهاوي ابراهيم، عقد امتياز المرفق العام bot دراسة مقارنة مؤسسه طوبجي القاهرة سنة 2003.

14- عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزائر، 1998.

15- عوايدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

16- قمر عبد الوهاب ، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دار المعرفة، مصر، 2009.

17ـ كيحل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة في التشريع الجزائري دار هومة، الجزائر،2017.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات.

ـ أطروحات دكتوراه:

1ـ بالوافي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حاله الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.

2ـ بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضر بسكرة 2012.

3ـ بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، 2023/2024.

4ـ سعداوي موسى، دور الخوصصة في التنمية الاقتصادية حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه فرع التخطيط عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، دار الخلدونية الجزائر، 2006.

5ـ فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، اطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2019.

6ـ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حاله العقار الاقتصادي) اطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2017.

ـ مذكرات ماجيستير:

1ـ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير، في قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2009.

ـ مذكرات ما ستر:

1ـ أجعود سامية، عليش فاطمة، استغلال العقل الاقتصادي وفقا للقانون 23-17، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري –تيزي وزو، 2025.

2ـ بوجريم فيروز، صلاي أميرة، المناطق الصناعية ومناطق النشاط ودورها في تحقيق التنمية المحلية – حالة مدينة شلغوم العيد–، مذكرة ماستر، معهد تسيير التقنيات العضوية جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020 .

3ـ بوسعيد رميساء، مقدم أية، النظام القانوني لعقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، شهادة ماستر، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل2025.

4ـ بوسنة مروة، لعريجة خولة، دور العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في الجزائر مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحى، 2024.

5ـ جادور إدريس، طاجين نصر الدين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 22–18 المتعلق بالاستثماري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2023.

6ـ الحمزة عبد الحليم، العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم:23–17، شهادة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2024.

7ـ خربوش ميلندا، عباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم23–17، شهادة ماستر قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة آكلي محمد أولحاج، البوية، 2024.

8ـ خليف ليلى، داني زاهية، "عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10–03"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2015.

9ـ طاوس أيوب، بلفوناس علاء الدين، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2024.

10ـ مكيد سمير، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

رابعا: المقالات.

1ـ أوسرير منور، عليان نذير، حوافز الاستثمار الخاص المباشر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد 02، الجزائر، 2005.

2ـ بلال العامر وليد، مقري صونيا، تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية " قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي" مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 12، العدد 02، جامعة محمد بوضياف، المسيلة جوان2025.

3ـ بلحطاب بن حرز الله، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 23 17)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، المجلد 08، العدد 01، 2025.

4ـ بلفاضل محمد ، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار مجلة صوت القانون، جامعة عبد الرحمن بن خلدون، تيارت، المجلد 05، العدد 20 2018.

5ـ بن عزوق منيرة، مزاري مسعودة، العقار الاقتصادي الية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية التشريع الاقتصادي مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحقة الجامعية، قصر الشلالة.

6ـ بن علي معمر، عكاكة فاطمة الزهراء، عقود الفرنشايز وآثاره، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06 العدد 01، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، جانفي 2020.

بن عيسى عمار، المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر: دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة، مجلة الباحث الاقتصادي، المجلد 4، العدد 1، جامعة برج بوعريريج، 2017.

7ـ بن عيسى نصيرة، التوجه الاستعماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 03، جامعة باتنة، 2021.

8ـ بن محمد محمد، نظام منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية المجلد 9، العدد 1، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، 2024.

9ـ بن يطو جملي، الوضاح الطيب، "المعاملات العقارية المتعلقة بالاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09 العدد 01ّ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، جانفي 2024.

10ـ بوخريص محمد، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي"، مجلة القانون العقاري، المجلد 07 العدد 01 جامعة البليدة، 01/15/ 2020.

11ـ بوشربي مريم بهوني زاهية، العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2.

12ـ بوشوشة محمد، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية و المالية، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018.

13ـ بوضياف عمار، شرح تنظيم الصفقات العمومية، مجلة الجسور للنشر والتوزيع الطبعة الثالثة، الجزائر، 2010.

14ـ بوضياف محمد، شرح وتنظيم الصفقات العمومية، مجلة الجسور للنشر والتوزيع الطبعة 04، المحمدية.

15ـ بوكروح عبد الوهاب، "شركة جزائرية تدفع 20 ألف دولار عن كل يوم تأخير لأصحاب البواخر" جريدة الشروق اليومي، العدد 2478، بتاريخ 13 ديسمبر 2008.

16ـ تمام آمال يعيش، حاجة عبد العالي، دعوى وقف تنفيذ القرارات الادارية بناء على أمر استعجالي على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 23-21، مجلة المفكر، العدد 06، جامعة محمد خضر بسكرة، 2023 .

17ـ حسران نسرين، فاسي خديجة، "النظام القانوني للعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري" مذكرة الماستر، تخصص قانون خاص، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2019.

بوخريص محمد، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مخبر القانون والعقار، المجلد 8، العدد 3، جامعة البليدة 2، الجزائر، ديسمبر 2021.

18ـ حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، العدد 41، جوان 2014.

19ـ حوحو مصطفى، العشعاشي عبد الحق، تنظيم دور حاضنات الأعمال والحضائر التكنولوجية في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية المجلد 13، العدد 02، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022 .

20ـ خنوش طارق ، عماد الدين بركات، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد7، العدد 2، المركز الجامعي أفلو، الأغواط.

21ـ ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني: دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2001.

22ـ سعد بلحاج سليم، "رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز"، مجلة التعمير والبناء، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، المجلد 03، العدد 03، العدد التسلسلي 11 2019.

23ـ شافٍ بلال، حمادي خديجة، دور المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في جذب الاستثمار لمحلي وتفعيل التنمية المحلية . دراسة حالة ولاية المدية، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد01، جامعة البويرة، جوان 2021.

24ـ صوالحي حفيظ، "اتفاق بين موانئ دبي والسلطات لتسيير نهائي الحاويات بالعاصمة وجيجل، استثمار بحوالي 850 مليون دولار"، جريدة الخبر، العدد 5473، الصادرة بتاريخ 11 نوفمبر 2008.

25ـ عراسة ملاك، العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون 23-17، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ، المجلد 18، العدد 04، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 22 ديسمبر2025.

26ـ العشعاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية المجلد 08، العدد 01، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مارس 2023.

محمد عبد المجيد اسماعيل، عقود الاشغال الدولية والتحكم فيها، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2003.

27ـ عقيب أسماء، نقاش حمزة، تقنية الامتياز وإشراك القطاع الخاص في التسيير العمومي بين الحتمية والملاءمة المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، مجلد 08 عدد 02 2024 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1.

28ـ عقيد أسماء، تقنية الامتياز وإشراك القطاع الخاص في التسيير العمومي بين الحتمية والملاءمة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02 قسنطينة 2024.

29ـ عقيد أسماء، تقنية الامتياز وإشراك القطاع الخاص في التسيير العمومي بين الحتمية والملاءمة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02 قسنطينة 2024.

30ـ قصري نسيم، منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد 07، العدد 02، كلية لحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، ، 15 سبتمبر 2023.

31ـ كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون الجديد 22-18 مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة، ديسمبر 2022.

32ـ لاكنرش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي، دراسة قانونية المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024.

33ـ مخلد توفيق، مشاوش خشمان، محمد يوسف الحسين، العقود الادارية وجزاءاتها في فقه القضاء الاداري الاردني والقضاء المقارن، مجلة دراسات وعلوم الشريعة والقانون المجلد 43 ملحق 03، جامعة سوريا، 2006.

34ـ مسمم مريم، دفاتر الشروط كآلية لتحقيق شفافية الإجراءات في الصفقات العمومية مجلة علمية دولية محكمة مختصة في الميادين الاقتصادية، العدد 03، جامعة لونيسي علي، البليدة 02، 2015.

35ـ مزهود حنان، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق أحكام القانون 23-17، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 11، العدد 02، جامعة جيجل، 2024.

36ـ مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجله دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جانفي 2012.

37ـ مصابيح فتيحة نسرين، المدن الجديدة في الجزائر "أي مقومات لأي أساسيات" دراسة مقارنة، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، جامعة ابن خلدون 2019 /09/27.

38ـ نوردين حسام الدين ، طرق تكوين وحفظ العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 2، جامعة يحيى فارس بالمدية، 2024.

خامسا: المداخلات العلمية.

1ـ جلال عزيزي، **"أي دور للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي؟"** مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول "إشكالية العقار الموجه في التشريع الجزائري واقع وآفاق"، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، يوم 03 مارس 2024.

سادسا: المواقع الالكترونية.

1ـ موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، www.anirwf.dz ، تم الاطلاع يوم الثلاثاء 2026/02/17 على الساعة 18:36.

2ـ أكلي فهيمة، **النظام القانوني لعقد الامتياز في الجزائر**، شهادة ماجستير في القانون جامعة مولود معمري، تيزي وزو، **www.ummto.dz**، تم الاطلاع على الموقع في 17 أفريل 2026 على الساعة 12:18.

قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

1-Conférence des NATIONS UNIES sur le commerce et le développement: EXAMEN DE LA POLITIQUE DE L'INVESTISSEMENT ALGÉRIE ,GENÈVE, 2 004.

2-ONUDI : directive pour la création de domaine industriel dans les pays en développement, n° B- 13, copie 2, 1978.

الملاحـــــــق

رقم الملحق	مضمون الملحق
01	يتضمن مرسوم رئاسي رقم 22-296 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها
02	يتضمن شبكة التقييم
03	يتضمن المقرر المؤقت لمنح الامتياز بالتراضي القابل التحويل إلى التنازل عن الملك العقاري التابع لأملاك الدولة.
04	يتضمن المقرر النهائي لمنح الامتياز بالتراضي القابل التحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشروع استثماري.
05	يحدد دفتر الشروط النموذجي والبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
06	العقد الاداري المتضمن منح حق امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرض ملك للدولة.
07	طلب إلغاء عقد امتياز
08	المتضمن فسخ العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن قطعة أرض ملك للدولة
09	مقرر يتضمن إلغاء مقرر المنح النهائي للامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة

الملحق رقم 01 يتضمن مرسوم رئاسي رقم 22-296 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها

4 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 60
21 صفر عام 1444 هـ
18 سبتمبر سنة 2022 م

مراسيم تنظيمية

مرسوم رئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيما المادتان 91-7 و141 (الفقرة الأولى) منه،

– وبمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 24 رمضان عام 1440 الموافق 29 مايو سنة 2019 والمتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، المنصوص عليها في أحكام المادة 11 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، التي تدعى في صلب النص "اللجنة".

المادة 2 : اللجنة هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يروا أنهم قد غبنوا، في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار.

المادة 3 : تتشكل اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم :

– ممثل رئاسة الجمهورية، رئيسا،

– قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء،

– قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة،

– ثلاثة (3) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية.

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

المادة 4 : يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي لعضوية مدتها ثلاث (3) سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة.

يمنح أعضاء اللجنة تعويضاً عن الحضور والمشاركة، يحدد مبلغه وكيفيات منحه بموجب مرسوم تنفيذي.

المادة 5 : تزود اللجنة بأمانة.

تصادق اللجنة على نظامها الداخلي أثناء اجتماعها الأول.

المادة 6 : تخطر اللجنة من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار، لا سيما في حالة :

– سحب أو رفض منح المزايا،

– رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية.

يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه كما هو محدّد في المادة 7 أدناه.

المادة 7 : يجب على المستثمر، مع ذلك تحت طائلة عدم قبول الطعن، أن يقدم تظلّما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بأي وسيلة، في أجل شهر واحد، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه.

ويجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تسلّمه.

المادة 8 : يجب أن يكون الطعن فرديا وموقّعا، ويتضمن على الخصوص لقب واسم وعنوان وصفة العارض أو ممثله المفوّض قانونا ومذكرة تستعرض الوقائع والوسائل.

يجب أن يكون الطعن المرسل مباشرة إلى اللجنة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، مصحوبًا بكل الوثائق والمستندات الثبوتية.

المادة 9 : تجتمع اللجنة كلّما دعت الحاجة إلى ذلك، وتفصل في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً من تاريخ إخطارها.

المادة 10 : تدعو اللجنة ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن وكذا المستثمر لغرض الاستماع إليهم.

المادة 11 : يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي اعترض عليها المستثمر، خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف.

تخوّل اللجنة سلطة الاطلاع على الوثائق الإدارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية موضوع النزاع.

المادة 12 : لا تصح مداولات اللجنة إلاّ بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

تتم المصادقة على قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

المادة 13 : يبلّغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية، بكل وسيلة، في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ النطق به، ويكون القرار نافذاً.

المادة 14 : ترفع اللجنة إلى رئيس الجمهورية، كل ستة (6) أشهر، تقريرا عن نشاطها وعلى المشاكل المتكررة التي تواجهها الاستثمارات، وتقدم، عند الاقتضاء، توصيات لمعالجتها.

المادة 15 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 مايو سنة 2019 والمتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

المادة 16 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرّر بالجزائر في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022.

عبد المجيد تبون

مرسوم تنفيذي رقم 22-297 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الصناعة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 112-5 و141 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار،

- المعدل والمتمم، لا سيما المادة 37 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-275 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1442 الموافق 30 يونيو سنة 2021 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-281 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1442 الموافق 7 يوليو سنة 2021 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة 2006 والمتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقاً لأحكام المادة 17 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الذي يدعى في صلب النص "المجلس".

المادة 2 : يكلف المجلس باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها وذلك طبقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار.

يعد المجلس الوطني للاستثمار تقريرا تقييميا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية.

المادة 3 : يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة، الذي يتولى رئاسته، ويتشكل من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية،
- الوزير المكلف بالمالية،
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم،
- الوزير المكلف بالصناعة،
- الوزير المكلف بالاستثمار،
- الوزير المكلف بالتجارة،
- الوزير المكلف بالفلاحة،
- الوزير المكلف بالسياحة،
- الوزير المكلف بالعمل والتشغيل،
- الوزير المكلف بالبيئة،
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

الملحق رقم 02 يتضمن شبكة التقييم

الملحق الأول
شبكة التقييم

المعايير	المعامل	نقطة المرجع	مؤشر المرجع	القيمة حسب المؤشر	الرصيد	الملاحظة
طبيعة النشاط	7	60-20	الأولوية 1	60	420	1
			الأولوية 2	40	280	
			الأولوية 3	20	140	
مبلغ الاستثمار	6	60-5	أكبر من أو يساوي 100 مليار دج	60	360	2
			50 مليار دج ≤ المبلغ < 100 مليار دج	55	330	
			10 مليار دج ≤ المبلغ < 50 مليار دج	50	300	
			7 مليار دج ≤ المبلغ < 10 مليار دج	40	240	
			5 مليار دج ≤ المبلغ < 7 مليار دج	35	210	
			2 مليار دج ≤ المبلغ < 5 مليار دج	30	180	
			1 مليار دج ≤ المبلغ < 2 مليار دج	20	120	
			0.5 مليار دج ≤ المبلغ < 1 مليار دج	15	90	
			0.1 مليار دج ≤ المبلغ < 0.5 مليار دج	10	60	
			أقل من 0.1 مليار دج	5	30	
مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة	4	50-20	المساهمة ≥ 70%	50	200	3
			50% ≤ المساهمة < 70%	40	160	
			30% ≤ المساهمة < 50%	30	120	
			المساهمة < 30%	20	80	
التشغيل	5	60-10	أكبر من أو يساوي 500 منصب	60	300	4
			250 ≤ المناصب < 500	50	250	
			100 ≤ المناصب < 250	40	200	
			50 ≤ المناصب < 100	30	150	
			10 ≤ المناصب < 50	20	100	
			أقل من 10 مناصب	10	50	
ديمومة التشغيل (عقود محدودة المدة)	1	60-10	النسبة < 20%	60	60	5
			20% ≤ النسبة < 30%	40	40	
			النسبة ≥ 30%	10	10	
توسعة الاستثمار	1	70-35	ملك عقاري محاذي	70	70	6
			ملك عقاري آخر	35	35	
المساهمة في تنويع الصادرات	1	30-0	النسبة < 50 %	30	30	7
			25% < النسبة ≤ 50%	20	20	
			النسبة < 25%	10	10	
			النسبة = 0	0	0	
المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)	2	30-0	النسبة > 50%	30	60	8
			25% < النسبة ≤ 50%	20	40	
			النسبة < 25%	10	20	
			النسبة = 0	0	0	
				الرصيد الأقصى	1500	

الملحق رقم 03 يتضمن المقرر المؤقت لمنح الامتياز بالتراضي القابل

التحويل إلى التنازل عن الملك العقاري التابع لأملاك الدولة.

ملاحظات :

1 : تُحدَّد الأولويات من طرف الوكالة، بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاة، وعلى أساس دراسة الرغبات الاستثمارية التي عبر عنها حاملو المشاريع وبعد المداولة حولها من طرف مجلس الإدارة.

يرفق الملك العقاري الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية عند نشره عبر المنصة الرقمية للمستثمر ببطاقة تقنية تسمح بتحديد المعيار الخاص بطبيعة النشاط المخصص للملك العقاري المعني.

2 و3 : الترابط بين المعيارين يسمح بتقييم قدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع.

4 و 5 : حددت هذه المعايير بالنظر إلى المادة 2 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2024 والمتعلق بالاستثمار، والتي تهدف إلى تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.

6 : يسمح هذا المعيار بأخذ بعين الاعتبار الخبرة في المجال المعني.

7 : يحسب المعيار كالآتي : حصة الصادرات من الإنتاج المتوقّع.

8 : يحسب المعيار كالآتي : قيمة المدخلات المنتجة محليًا من إجمالي مدخلات المنتج المُصنَّع.

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشّعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد .....

مقرر مؤقت رقم..... مؤرّخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم .....لفائدة.... لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إنّ المدير العام،

– بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

– وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرّخ في 26 شوّال عام 1447 الموافق 14 أبريل سنة 2026 والمتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في ..... والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي المؤرّخ في ..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك الوحيد،

– وبمقتضى مقرر المدير العام رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الشبّاك الوحيد .....،

– وبناء على قرار مجلس الإدارة رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري بموجب رمز العرض .....،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يُعلن مقدم الطلب (شخص طبيعي/معنوي) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه .....

القاطن في : .....

المقر الاجتماعي الكائن بـ: .....

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط ..... حسب مدوّنة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري :

الموقع :

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

يحده من :

الشمال .....

الجنوب .....

الشرق .....

الغرب .....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : ..... المساحة المبنية ..... حسب المخطط المعد من طرف .....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب.....

.....

.....

المادة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلاّ بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار والاكتتاب في دفتر الشروط.

المادة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

مدير الشباك الوحيد.....

الملحق رقم 04 يتضمن المقرر النهائي لمنح الامتياز بالتراضي القابل التحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشروع استثماري.

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشباك الوحيد .....

مقرر نهائي رقم..... مؤرخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة .... لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إن المدير العام،

– بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

– وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-296 المؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق 14 أبريل سنة 2026 والمتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في ..... والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي المؤرخ في ..... والمتضمن تعيين مدير الشباك الوحيد اللامركزي لولاية .....،

– وبمقتضى مقرر المدير العام رقم ..... المؤرخ في..... الموافق ..... والمتضمن تفويض الإمضاء إلى مدير الشباك الوحيد اللامركزي .....،

– وبمقتضى المقرر المؤقت الخاص بمنح العقار الاقتصادي ..... رقم.....بتاريخ.....،

– وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار المؤرخ في ..... والمتضمن.....،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل على الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة : (شخص طبيعي/ معنوي).....

القاطن في : .....

المقر الاجتماعي الكائن بـ : .....

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط ..... حسب مدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

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

يحده من :

الشمال .....

الجنوب .....

الشرق .....

الغرب .....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : ..... المساحة المبنية ..... حسب المخطط المعد من طرف .....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

.....

.....

.....

المادة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف ممثل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشبّاك الوحيد .....

المادة 4 : يتعيّن على المستفيد من هذا المقرر الاكتتاب في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،
- لإدارة أملاك الدولة لولاية .....،
- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّاك الوحيد .....

الملحق رقم 05 يحدد دفتر الشروط النموذجي والبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصاد التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

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

المادة 6 : مصاريف منح الامتياز

يتعيّن 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 إلاّ 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 شبّاكها الوحيد حول مدى تقدم المشروع في الآجل المحددة في دفتر الشروط هذا،

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

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

المادة 11 : فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

– في أي وقت، باتفاق الطرفين،

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

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

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

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

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

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

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

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

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

تحوّل 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.....

يحده من :

الشمال.....

الجنوب.....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض..... المساحة المبنية.

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

المادة 13 : أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب.....

المادة 14 : وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه :

- قوام المشروع.....

.....

.....

.....

- سعة الإنتاج : .....

نشاط المشروع :

أ. النشاط .....

رمز النشاط (حسب مدوّنة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري).

ب . نوع الاستثمار :

إنشاء ☐ توسيع النشاط ☐ نقل النشاط ☐

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

د. الإدماج المحلي :

– وصف المدخلات المتنجة محليا :.....

– نسبة الإدماج المحلي:.....

المادة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ : ..... شهرا.

– أجل إنجاز البنايات ..... شهراً.

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

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

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

• البنى التحتية والشبكات.....شهراً.

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

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		
البنايات		
معدات الإنتاج		
معدات مساعدة		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع :

• المساهمات برأس المال الخاص..... تعادل..... %

• القروض البنكية.....تعادل..... %.

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

الملحق رقم 06 العقد الاداري المتضمن منح حق امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرض ملك للدولة.

الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية ميلة

إيداع	رسم
حجم : ..... رقم :	في : ..... مجلد : ..... رقم : .....

إطار مخصص للمحافظ العقاري شلغوم العيد	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية : مجموعة ملكية رقم :	قسم : حصة رقم :

ولاية : ميلة
مديرية أملاك الدولة

رقم : 400 من سجل العقود الإدارية لسنة 2024

عقد إداري يتضمن منح حق امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرض ملك للدولة تقع ببلدية شلغوم العيد مخصصة لإنجاز صناعة تجهيزات تصفية المياه ، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات لفائدة المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة أل بي بي أنديستري" EURL LBB INDUSTRIE " في إطار منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .

نحن الموقعون أسفله السيد/ عبد [illegible] مدير أملاك الدولة لولاية ميلة متصرف باسم و لحساب الدولة – وزارة المالية – بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في : 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة بالولايات لإعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

- بمقتضى الأمر58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون25/90 المؤرخ في 18 /1990/11 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 /2001/08 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم لاسيما المادتين 06و 18 منه .
- بمقتضى القانون رقم09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار لا سيما المادة 37منه .
- بمقتضى القانون رقم18/22 المؤرخ في 2022/06/24 المتعلق بالاستثمار.
- بمقتضى القانون 15/23 المؤرخ في 2023/11/05 المتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، لا سيما المادة 16 منه .

- بمقتضى القانون رقم09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار لا سيما المادة 37منه .
- بمقتضى القانون رقم18/22 المؤرخ في 2022/06/24 المتعلق بالاستثمار.
- بمقتضى القانون 15/23 المؤرخ في 2023/11/05 المتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، لا سيما المادة 16 منه .

- بمقتضى القانون رقم17/23 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

- الصفحة الاولى -

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 /455 المؤرخ في 23 /1991/11 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

-بمقتضى المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 /2012/12 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة.

-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 2022/12/08 المتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها .

- بمقتضى المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2052 المؤرخة في 2024/02/07 التي تحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

-نظرا للمقرر النهائي رقم D24[illegible] مؤرخ في 2024/07/14 يتضمن منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض IN[illegible] لفائدة بن[illegible] (م ، ذ ، ش ، و ،ذ ، م ، م أل بي بي أنديستري) لإنجاز المشروع الإستثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه ، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات .

- نظرا للتقرير التقييمي رقم77 بتاريخ 2024/08/20 المعد من طرف مفتشية أملاك الدولة بشلغوم العيد المصادق عليه من طرف مديرية أملاك الدولة بميلة بتاريخ 2024/08/21 .

- نظرا لدفتر الشروط المعد من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تحت رقم [illegible] المضي والمقروء والمصادق عليه من طرف ممثل المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة " أل بي بي أنديستري EURL LBB INDUSTRIE" بتاريخ 2024/08/19 المرفق بهذا العقد .

- نظرا لشهادة تسجيل الإستثمار رقم [illegible]/2024 المؤرخ في 2024/06/20 الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الشباك الوحيد اللامركزي لقسنطينة .

-بناءا على الإرسالية رقم [illegible]3 المؤرخة في 2024/08/26 الصادرة عن الشباك الوحيد اللامركزي لولاية ميلة المتضمنة اعداد عقد الامتياز لفائدة الشركة المعنية" .

- نظرا للشهادة الصادرة عن السيد المكلف بتسيير شؤون بلدية شلغوم العيد بتاريخ 2023/01/26 تحت رقم[illegible] الخاصة بصلاحية تهيئة تحصيص المنطقة الصناعية 614 حصة ببوقرانة بلدية شلغوم العيد .

نصـرح

يمنح حق امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد على قطعة أرضية تقع بالمنطقة الصناعية ببوقرانة بلدية شلغوم العيد ولاية ميلة لفائدة **المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة " أل بي بي أنديستري EURL LBB INDUSTRIE "** المنشأة بموجب القانون الأساسي رقم [illegible] م المؤرخ في 2023/09/24 المعد من طرف الأستاذ/ بن[illegible] المسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية قسنطينة بتاريخ 2023/10/17 ، وصل [illegible] المعدل بالقانون الأساسي رقم [illegible] المؤرخ في 2024/06/04 المعد من طرف نفس الأستاذ ،المسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية قسنطينة بتاريخ 2024/08/20 وصل 12402287 ، راسمالها 2.000.000.00 دج ، مقرها الاجتماعي تحصيص [illegible] رقم [illegible] ولاية [illegible] ، مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 23 ب 25/00-0074271 المؤرخ في 2024/06/13 الصادر عن الفرع المحلي الوطني للسجل التجاري لولاية قسنطينة ، يتمثل نشاطها في صناعة تجهيزات تصفية المياه ، صناعة المضخات الموجهة

الصفحة الثانية

لكل الإستعمالات ، رقمها الجبائي 002325007427105 ، ممثلة من طرف السيد/ [redacted] المولود ببلدية قسنطينة ولاية قسنطينة بتاريخ [redacted]/1968 حسب شهادة الميلاد رقم [redacted] ، من جنسية جزائرية ،كامل الأهلية، مستثمر ، الحامل لرقم التعريف الوطني رقم [redacted] ولبطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted] الصادرة بتاريخ 2016/11/17 عن بلدية المنظر الجميل ولاية قسنطينة ، الساكن [redacted] ، موجهة لإنجاز المشروع الاستثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه ، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات .

التعيين

قطعة أرضية صالحة للبناء كائنة بالمنطقة الصناعية تجزئة 614 حصة – [redacted]- ببلدية شلغوم العيد ولاية ميلة، مساحتها 2599 م 2 ، تمثل مجموعة الملكية رقم 252 من القسم 50 من مخطط المسح العام للبلدية .

تحمل الحصة رقم 98 4 من مخطط التجزئة .

أصل الملكية

إن العقار الممنوح بموجب هذا العقد " ملك للدولة " بموجب العقد الإداري رقم 822 المؤرخ في 2022/12/29 المشهر بتاريخ 2023/01/08 حجم 522 رقم 89 المتضمن إيداع وثائق رخصة تجزئة خاصة بالمنطقة الصناعية 614 حصة ببلدية شلغوم العيد بالمكان المسمى [redacted].

- مدة الامتياز-

يمنح الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد .

- الشروط المالية للامتياز-

تحدد الإتاوة السنوية بمبلغ قدره : ستمائة وثلاثون الف وواحد وستون دينار جزائري (630.061.00 دج) ،تدفع سنويا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بشلغوم العيد . والتي تمثل 33/01 من القيمة التجارية تبعا لأحكام المادة 16 لقانون المالية التصحيحي لعام 2023 ، تحسب ابتداءا من تاريخ دخول الإستثمار قيد الإستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

الأعباء و الشروط

يلتزم المستثمر باحترام البنود والشروط الواردة بدفتر الشروط المعد من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تحت رقم CH240002IN430026 الممضي والمقروء والمصادق عليه من طرف ممثل المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة أل بي بي أنديستري" EURL LBB INDUSTRIE " بتاريخ 2024/08/19 المرفق بهذا العقد ، وأي اخلال ببند من بنوده يؤدي حتما الى فسخ العقد الإداري ، وأن تحويل الإمتياز الى تنازل يكون بعد تحقيق الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط .

آجال تنفيذ مشروع الاستثمار

يجب على صاحب الإمتياز إتمام إنجاز المشروع ضمن الآجال المحددة بنص المادة 32 من القانون 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالإستثمار .

آجال بداية انطلاق أشغال المشروع

يلتزم المستفيد من حق الإمتياز بالإنطلاق في إنجاز مشروعه الإستثماري في أجل أقصاه ستة (06) أشهر إبتداءا من حصوله على رخصة البناء .

الضمان

يعد المستفيد من حق الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الارضية التي يشغلها ويأخذها في الحالة التي تكون عليها دون ضمان او انقاص في قيمة الاتاوة السنوية بسبب عيب او تدهور او تصليح او اي سبب آخر .

التحف و الاثريات

تطبيقا للتشريع المعمول به تحتفظ الدولة بملكية التحف و الاثريات و الأشياء الهندسية المعمارية و الكنوز والأوسمة و النقود القديمة و الأطلال و المناجم و المنجميات و مقابع الفوسفات التي قد تكشف في القطعة الأرضية الممنوح امتيازها ،

و في حالة اكتشاف مثل هذه الأشياء يجب على صاحب الامتياز تحت طائلة التعويض عن الأضرار أن يعلم فورا إدارة الأملاك الوطنية .

التأجير من الباطن – تصرف في الامتياز

لا يمكن لصاحب الامتياز تحت طائلة فسخ عقد الإمتياز أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه قبل الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الإستغلال، ويمنع المستفيد صراحة تحت طائلة الفسخ كذلك من إستعمال جزء او كل من العقار الممنوح لأغراض تلك التي منح الإمتياز من أجلها .

فسخ الامتياز

يفسخ الإمتياز اداريا دون اللجوء الى القضاء

في اي وقت ، باتفاق الطرفين .

- بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد اذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، وبنود دفتر الشروط...

الارتفاقات

يتحمل صاحب الامتياز كل خصوم الارتفاقات التي تثقل العقار الذي تم منح امتيازه في اختلاف أنواعها كما ينتفع بأصول الارتفاقات الايجابية.

التسجيل و الإشهار العقاري

في حال تقديم المستثمر المذكور أعلاه تصريح بالمشروع موضوع هذا العقد متضمن شهادة تسجيل الاستثمار الصادرة عن الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار فإن هذا العقد يحرر، يسجل و يشهر مجانا .

ملحـق

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

أحكام عامة

المادّة الأولى: الهدف من منح الامتياز

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

صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات

المادّة 2: قواعد ومعايير التعمير والبيئة

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

رخصة التجزئة رقم [illegible] بتاريخ 2015/11/12 المعدلة بالقرار الولائي رقم 2768 بتاريخ لـ 2022/11/29

(للمنطقة الصناعية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكّل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية المنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادّة 3: مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

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

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

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

الصفحة الرابعة -

المادّة 4: الارتفاقات

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

المادّة 5: الأملاك الثقافية

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

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

المادّة 6: مصاريف منح الامتياز

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

المادّة 7: التأجير من الباطن – التنازل

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

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

المادّة 8: الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

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

المادّة 9: الضمانات

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

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

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

المادّة 10: التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي:

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

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

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

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

المادّة 11: فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز:

في أي وقت، باتفاق الطرفين،

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

الصفحة الخامسة

بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

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

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

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

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

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

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

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

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

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

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

أحكام خاصة

المادّة 12: تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى المنطقة الصناعية، على مستوى إقليم بلدية شلغوم العيد، قسم50، المكان المسمى المنطقة الصناعية [illegible] (بـ[illegible])، مجموعة ملكية رقم [illegible]، قطعة رقم [illegible]، دائرة شلغوم العيد، ولاية ميلة يحدّه من:

الشمال: حدود المنطقة الصناعية

الجنوب: طريق

الشرق: القطعة رقم [illegible]

الغرب: مساحة خضراء

قوام الملك العقاري

مساحة الأرض (م2): 2599 المساحة المبنية (م2) 0 حسب المخطط المعد من طرف ولاية ميلة

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي.

ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادّة 13: أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب العقد الإداري رقم 822 المؤرخ في 2022/12/29 المشهر بتاريخ 2023/01/08 حجم 522 رقم 89 .

المادّة 14: وصف المشروع الاستثماري

إنتاج المضخات و ملحقاتها

قوام المشروع

أجهزة الضغط لمضخات المياه : سعة الإنتاج 35000 وحدة

مضخة المياه : سعة الإنتاج 52000 وحدة

نشاط المشروع:

أ. النشاط: صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات .

رمز النشاط(حسب قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري): 105109، 105111

ب. نوع الاستثمار:

إنشاء ■ نقل النشاط ☐ توسيع النشاط ☐

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

- ISO 9001

- معدل المساهمة في تنويع الصادرات: 55 %

- معدل المساهمة في تثمين الموارد المحلية: 80 %

- معدل الادماج المحلي: 55 %

المادّة 15: الأجل والجدول الزمني للتنفيذ: 36 شهراً،

– أجل إنجاز البنايات: 30 شهراً،

دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء: 06 شهر،

تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات): 06 أشهر،

الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية): 12 شهراً،

البنى التحتية والشبكات: 06 شهراً،

– مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال 06 شهراً،

أ. تركيب المعدات والاختبار: 04 شهراً،

ب. الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البنايات وربط المشروع بالشبكات: 02 أشهر.

المادّة 16: إنشاء مناصب عمل مباشرة: 105 منصب، موزعة كما يأتي:

- إطارات: 15

- تقنيات: 30

- تنفيذ: 60

المادّة 17: قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة14أعلاه، على النحو الآتي:

التكلفة الإجمالية للمشروع: 150.000 كيلو د ج

هيكل الاستثمار

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية	1	% 0.67
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		% 0.67
البنايات	40	% 26.67
معدات الإنتاج	80	% 53.33
معدات مُساعدة	8	% 5.33
الاحتياجات من رأس المال المتداول	20	% 13.33
المجموع	150	% 100

الصفحة السابعة

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

المادّة 23: مصاريف التنازل

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

المادّة 24: تغيير النشاط

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

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

المادّة 25: الاكتتاب

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

الموطـــن

لتنفيذ هذا العقد اختار كل من : _____

السيد / مدير أملاك الدولة لولاية ميلة مقره الكائن بدار المالية موطنا له –

السيد/ بن مبارك عبد الحميد ممثل المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة أل بي بي أنديستري " EURL LBB INDUSTRIE " مقره بحي المشجرة رقم 02 سيدي مبروك ولاية قسنطينة موطنا له ..

التسجيل

يسجل هذا العقد مجانا بمفتشية الضرائب بشلغوم العيد _____

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد مجانا بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد . _____

إثباتا لذلك

حرر هذا العقد بمقر مديرية أملاك الدولة لولاية ميلة بتاريخ 2024

من أصل واحد وفي نسختين تسلم إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستثمر، بعد الاطلاع والتوقيع بحضور مدير أملاك الدولة.. _____

الإمضاءات

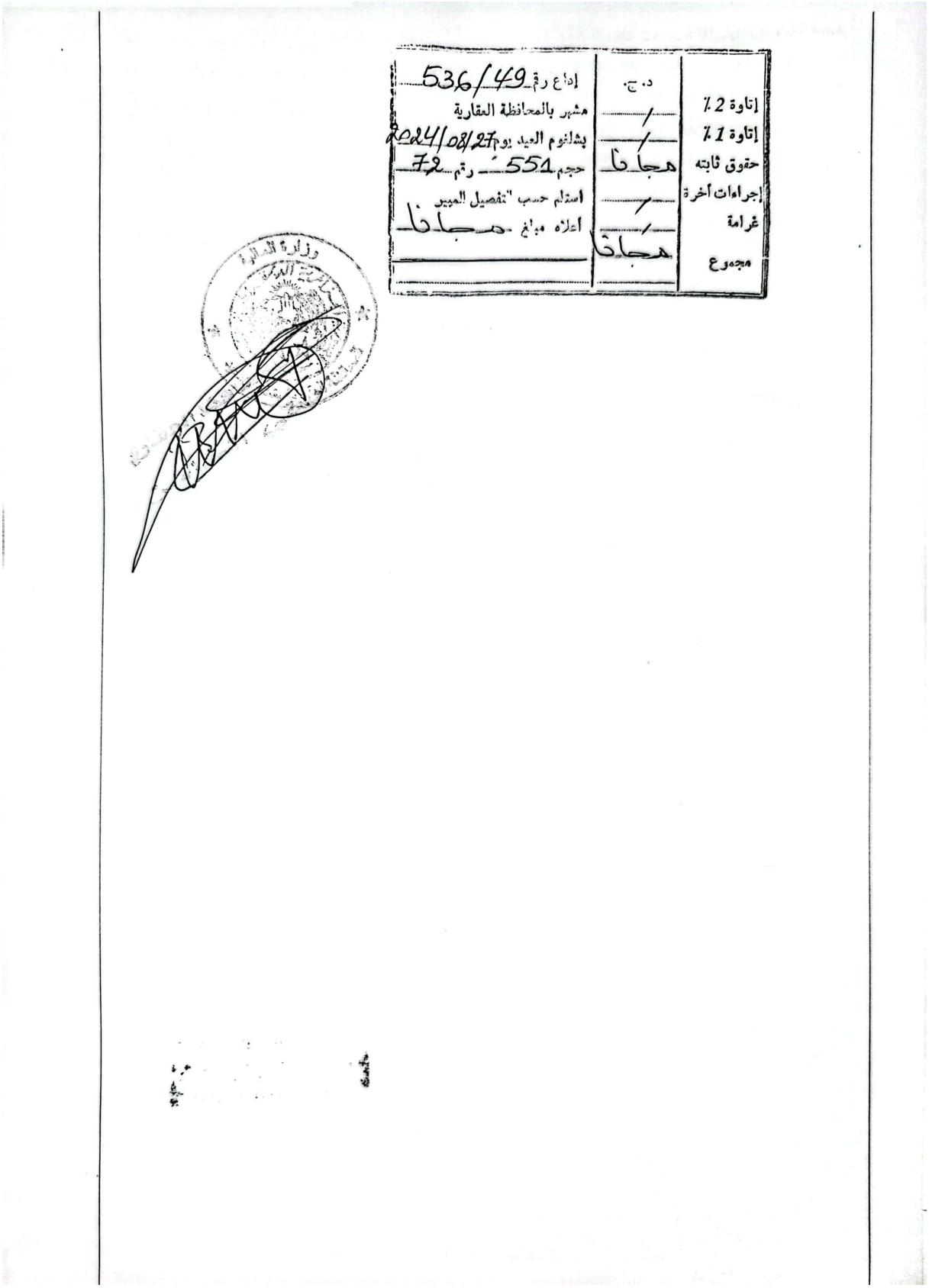
المستثمر | **مدير أملاك الدولة**

BENIMBAREK ABDELHAMID
GÉRANT

EURL LBB INDUSTRIE
RCN° 25/00 - 0074271 B 23
Lotissement Ain Le bey
2eme Tranche N°84 Constantine

مفتشية الضرائب شلغوم العيد
سجل رقم 27 أوت 2024
رقم 39 وصل 187

- الصفحة التاسعة-


إيداع رقم 536/49
مشهر بالمحافظة العقارية
يشلغوم العيد يوم 2024/08/27
حجم 551 رقم 72
استلم حسب "تفصيل المبين
أعلاه مبلغ مجانا
د.ج
إتاوة 2 ٪
إتاوة 1 ٪
حقوق ثابته
إجراءات أخرة
غرامة
مجموع
مجانا
مجانا

الملحق رقم 07 طلب إلغاء عقد امتياز

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

الوزير الأول

Premier Ministre

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
الشباك الوحيد غير المركزي لميلة

Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement
Guichet Unique Décentralisé de Mila

الرقم: [redacted]/2026
ميلة في : 05 AVR. 2026

إلى السيد مدير أملاك الدولة –ميلة-

الموضوع : طلب إلغاء عقد امتياز للشركة (م ،ذ،ش،و،ذ،م،م أل بي بي أنديستري) مسيرها [redacted]

يشرفني أن أطلب من سيادتكم إلغاء عقد امتياز الذي تم منحه لفائدة شركة (م ،ذ،ش،و،ذ،م،م أل بي بي أنديستري) مسيرها السيد بن [redacted].

تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام.

إمضاء السيدة المديرة

عن المدير العام وبتفويض منه
مديرة الشباك الوحيد غير المركزي لميلة
الأمينة [redacted]

Cité administrative boutout Mila
الحي الإداري بوالطوط ميلة
Tél : (213) 31-47-52-21 Fax :(213) 31-47-30-19 (213) 31-47-30-19 الفاكس : (213) 31-47-52-21 الهاتف :
E-mail:gumila@aapi.dz –Site web: http://www.aapi.dz

الملحق رقم 08 المتضمن فسخ العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن قطعة أرض ملك للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية ميلة

أصل

رقم: 384 من سجل العقود الإدارية لسنة 2026 .

عقد إداري يتضمن فسخ العقد الإداري رقم 400 المشهر بتاريخ 27 أوت 2024 حجم 551، رقم 72، المتضمن منح حق امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرض ملك للدولة تقع ببلدية شلغوم العيد مخصصة لإنجاز المشروع الإستثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات لفائدة الشركة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة " أل بي بي أنديستري " في إطار منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

نحن الموقعون أسفله السيد/ [redacted] مدير أملاك الدولة لولاية ميلة متصرفا باسم و لحساب الدولة – وزارة المالية– بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة بالولايات لإعداد و إمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في 18 /1990/11 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 /2001/08 المتعلق بتطوير الإستثمار، المعدل والمتمم لاسيما المادتين 06 و 18 منه .
- بمقتضى القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار لا سيما المادة 37 منه .
- بمقتضى القانون رقم 18/22 المؤرخ في 2022/06/24 المتعلق بالإستثمار.
- بمقتضى القانون 15/23 المؤرخ في 2023/11/05 المتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، لا سيما المادة 16 منه .
- بمقتضى القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 /455 المؤرخ في 1991/11/ 23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

الصفحة الأولى

- بمقتضى المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 /2012/12 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة. _____

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها . _____

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 2022/12/08 المتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها . _____

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز . _____

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية _____

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها . _____

- بمقتضى المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2052 المؤرخة في 2024/02/07 التي تحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية . _____

- نظرا للمقرر النهائي رقم D240002IN430026 المؤرخ في 2024/07/14 الذي يتضمن منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض IN433240010 لفائدة [redacted] (م ، ذ ، ش ، و ،ذ ، م ، م أل بي بي أنديستري) لإنجاز المشروع الإستثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه ، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات . _____

- نظرا للتقرير التقييمي رقم77 بتاريخ 2024/08/20 المعد من طرف مفتشية أملاك الدولة بشلغوم العيد المصادق عليه من طرف مديرية أملاك الدولة بميلة بتاريخ 2024/08/21 . _____

- نظرا لدفتر الشروط المعد من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تحت رقم CII240002IN430026 المضي و المقروء و المصادق عليه من طرف ممثل المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة أل بي بي أنديستري بتاريخ 2024/08/19 لا سيما المادة 11 منه، التي نصت على إمكانية فسخ الإمتياز في أي وقت باتفاق الطرفين

- نظرا لشهادة تسجيل الإستثمار رقم 2024/25/0054 المؤرخة في 2024/06/20 الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الشباك الوحيد اللامركزي لقسنطينة . _____

- نظرا للعقد الإداري رقم [redacted] المؤرخ في 26 أوت 2024، المتضمن منح امتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل لفائدة المؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة "أل بي بي أنديستري"، المسجل مجانا بمفتشية الضرائب بشلغوم العيد في 2024/08/27، دفتر [redacted]، ورقة [redacted]، وصل [redacted]، و المشهر بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد في 2024/08/27، حجم [redacted] رقم [redacted]. _____

- نظرا لطلب التنازل عن العقار الإقتصادي المقدم من طرف السيد: بن[redacted]، مسير المؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة "أل بي بي أنديستري" بتاريخ 2025/08/04. _____

- بناءا على المقرر رقم AD24[redacted] المؤرخ في 2026/03/26، المتضمن إلغاء مقرر المنح النهائي الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة. _____

- بناءا على الإرسالية رقم 165 المؤرخة في 2026/04/05 الصادرة عن الشباك الوحيد اللامركزي اولاية ميلة المتضمنة طلب فسخ عقد الإمتياز الممنوح لفائدة م ذ ش و ذ م م أل بي بي أنديستري. _____

نصرح

بفسخ العقد الإداري رقم 400 المؤرخ في 26 أوت 2024، المسجل مجانا بمفتشية الضرائب بشلغوم العيد في 2024/08/27، دفتر [redacted]، ورقة [redacted]، وصل [redacted]، و المشهر بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد في [redacted]، حجم

الصفحة الثانية

551، رقم 72 المتضمن منح امتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد على قطعة أرضية تقع بالمنطقة الصناعية ببلدية شلغوم العيد ولاية ميلة، لفائدة المؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة "أل بي بي أنديستري" (EURL L B B INDUSTRIE) ، المنشأة بموجب القانون الأساسي رقم 23 م المؤرخ في 2023/09/24 المعد من طرف الأستاذ/ [redacted] الموثق بقسنطينة، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية قسنطينة بتاريخ 2023/10/17 ، وصل [redacted] المعدل بالعقد رقم 23 المؤرخ في 2024/06/04 المعد من طرف نفس الأستاذ، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية قسنطينة بتاريخ 2024/08/20 وصل [redacted] رأسمالها 2.000.000.00 دج ، مقرها الإجماعي بتحصيص عين الباي الشطر الثاني 02 رقم 84 ولاية قسنطينة ، مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم [redacted] ب 25/00 [redacted] المؤرخ في 2024/06/13 الصادر عن الفرع المحلي الوطني للسجل التجاري لولاية قسنطينة، يتمثل نشاطها في صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعمالات بالإضافة إلى أنشطة أخرى، رقمها الجبائي [redacted]، ممثلة من طرف السيد: [redacted] المولود ببلدية قسنطينة ولاية قسنطينة بتاريخ 1968/12/03 حسب شهادة الميلاد رقم [redacted] من جنسية جزائرية ،كامل الأهلية، مستثمر ، الحامل لرقم التعريف الوطني رقم [redacted] و لبطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted] الصادرة بتاريخ 2016/11/17 عن المندوبية البلدية المنظر الجميل، ولاية قسنطينة ، الساكن بحي [redacted] رقم [redacted] السيدي مبروك ولاية قسنطينة. _____

التعيين

قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بالمنطقة الصناعية تجزئة [redacted] حصة – [redacted]- ببلدية شلغوم العيد ولاية ميلة، مساحتها 2599 م^2 ، تمثل مجموعة الملكية رقم 252 من القسم رقم 50 من مخطط المسح العام، و تمثل الحصة رقم 498 من مخطط التجزئة. _____

أصل الملكية

إن هذا العقار ملك للدولة بموجب العقد الإداري رقم 822 المؤرخ في 2022/12/29، المسجل مجانا بمفتشية التسجيل و الطابع بميلة يوم 2023/01/03، دفتر [redacted]، ورقة [redacted]، وصل [redacted] و المشهر بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد بتاريخ 2023/01/08 حجم 522 رقم 89 و المتضمن إيداع رخصة تجزئة خاصة بالمنطقة الصناعية [redacted] حصة ببلدية شلغوم العيد بالمكان المسمى [redacted]. _____

بموجب العقد الإداري رقم [redacted] المؤرخ في 26 أوت 2024، المسجل مجانا بمفتشية الضرائب بشلغوم العيد في 2024/08/27، دفتر [redacted]، ورقة [redacted]، وصل [redacted]، و المشهر بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد في 2024/08/27، حجم 551، رقم 72 تم منح امتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد لفائدة المؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة "أل بي بي أنديستري". _____

هذا الفسخ يعيد الأطراف إلى ما كانوا عليه قبل التعاقد. و يعود حق الإمتياز لفائدة الدولة _____

التسجيل و الإشهار العقاري

بناءا على شهادة تسجيل الإستثمار رقم [redacted] المؤرخة في 2024/06/20 الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يحرر هذا العقد، يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد مجانا. _____

الموطن

لتنفيذ هذا العقد اختار كل من : _____

- السيد: مدير أملاك الدولة لولاية ميلة بمقره الكائن بدار المالية موطنا له. _____

السيد: ممثل الشركة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة أل بي بي أنديستري مقر الشركة بتحصيص [redacted] موطنا له. _____

الصفحة الثالثة

التسجيل

يسجل هذا العقد مجانا بمفتشية الضرائب بشلغوم العيد _____

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد مجانا بالمحافظة العقارية بشلغوم العيد _____

إثباتا لذلك

حرر هذا العقد بمقر مديرية أملاك الدولة لولاية ميلة بتاريخ 30 أفريل 2026

الإمضاءات

إمضاء المستثمر

المسير: بن مبارك عبد الحميد

EURL UBB INDUSTRIE

إمضاء مدير أملاك الدولة

الملحق رقم 09 مقرر يتضمن إلغاء مقرر المنح النهائي للامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاص للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

الوزير الأول
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
المدير العام

Premier Ministre
Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement
Le Directeur Général

مقرر رقم AD240[illegible] مؤرخ في 26 مارس 2026
يتضمن إلغاء مقرر المنح النهائي للامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة

إن المدير العام؛

- بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار؛
- بمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية؛
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 المتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المعدل والمتمم؛
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز؛
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 المتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛
- بناء على المقرر النهائي رقم D240[illegible] المؤرخ في 14 جويلية 2024 المتضمن منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم IN43[illegible] لفائدة السيد [illegible] (م، ذ، ش، و، ذ، م، م أل بي بي أنديستري) لإنجاز المشروع الاستثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الاستعمالات؛
- بناء على العقد رقم 400 المؤرخ في 27 أوت 2024، المتضمن منح الإمتياز بالتراضي على ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، لفائدة السيد [illegible] (م، ذ، ش، و، ذ، م، م أل بي بي أنديستري) لإنجاز مشروع استثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الإستعملات؛
- بناء على المراسلة المؤرخة في 04 أوت 2025 الواردة من السيد [illegible] مسير الشركة م، ذ، ش، و، ذ، م، م أل بي بي أنديستري المتضمنة طلب التنازل عن العقار الاقتصادي موضوع عقد الإمتياز المذكور أعلاه؛
- بناءً على اقتراح مدير(ة) الشباك الوحيد اللامركزي لولاية ميلة المؤرخ في 2025/08/14؛

يقرر ما يلي؛

المادة الأولى؛ يلغى المقرر النهائي رقم D240[illegible] المؤرخ في 14 جويلية 2024 المتضمن منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم IN[illegible] لفائدة السيد [illegible] (م، ذ، ش، و، ذ، م، م أل بي بي أنديستري) لإنجاز المشروع الاستثماري صناعة تجهيزات تصفية المياه، صناعة المضخات الموجهة لكل الاستعملات.

المادة الثانية؛ تبعًا لهذا القرار، يتم فسخ عقد الامتياز المذكور أعلاه، ويُثبت ذلك بموجب عقد فسخ يعدّ من طرف مصالح أملاك الدولة.

المادة الثالثة؛ يعد هذا المقرر في ثلاث نسخ أصلية توجه إلى؛

- مقدم الطلب؛
- إدارة أملاك الدولة لولاية ميلة؛
- أرشيف الوكالة؛

المادة الرابعة؛ يكلف مدير(ة) الشباك الوحيد اللامركزي لولاية ميلة بتنفيذ محتوى هذا المقرر.

المدير العام

إمضاء: عمر [illegible]

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

العنوان

إهداء

شكر وتقدير

قائمة المختصرات

مقدمة..... 01

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد امتياز للعقار الاقتصادي..... 07

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي 09

المطلب الأول: ماهية العقار الاقتصادي 09

الفرع الأول: مفهوم العقار..... 09

أولًا: تعريف العقار..... 09

1ـ العقار لغة 09

2ـ العقار صطلاحًا..... 09

3ـ العقار قانونًا 10

ثانيًا: أنواع العقارات..... 10

1ـ عقارات بحسب الطبيعة..... 11

2 ـ عقارات حسب الموضوع..... 11

3 ـ عقارات بالتخصيص 12

الفرع الثاني: مفهوم العقار الاقتصادي..... 13

أولًا: تعريف العقار الاقتصادي 13

أ ـ الاقتصاد لغة 14

ب ـ الاقتصاد اصطلاحا..... 14

ثانيًا: أهمية العقار الاقتصادي..... 16

1ـ الركيزة الأساسية لبناء الاقتصاد الوطني..... 17

2ـ جذب وتنشيط الاستثمارات (المحلية والأجنبية) 17

3 ـ تحقيق تنمية مستدامة وخلق فرص عمل..... 17

4 ـ تنظيم السوق العقاري والحد من المضاربة..... 17

5 ـ أداة لتجنيد السياسات العمومية في مجال الاستثمار..... 17

ثالثًا: تمييز العقار الاقتصادي عن باقي الأصناف العقارية المشابهة..... 18

1 ـ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي..... 18

2 ـ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي..... 20

3 ـ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الحضري..... 22

4 ـ تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي..... 23

المطلب الثاني: التنظيم القانوني للعقار الاقتصادي..... 24

الفرع الأول: الأساس لقانوني للعقار الاقتصادي..... 24

أولا: النصوص القانونية الصادرة من بعد الاستقلال الى بداية التسعينات..... 24

ثانيا: وضعية العقار الاقتصادي من بعد التسعينات الى يومنا هذا..... 28

الفرع الثاني: الأحكام القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي..... 35

أولا: حافظة العقار الاقتصادي..... 35

1 ـ الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات..... 36

أ ـ المناطق الصناعية..... 36

ب ـ مناطق النشاط..... 38

جـ ـ مقومات إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط 39

د ـ مراحل إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط..... 40

هـ ـ معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات..... 41

2 ـ الأراضي المهيأة التابعة لداخل مناطق المدن الجديدة..... 42

3 ـ الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع والمناطق السياحية..... 43

4 ـ الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية..... 45

5 ـ الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة 47

المحلية والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية .....

6 ـ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري..... 49

7 ـ الأراضي الأخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....

8ـ الاستثناءات الواردة على مشتملات العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17 50
ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الحافظة العقارية..... 51
2 ـ أن يكون الملك العقاري غير مخصص أو قابل لتخصيص..... 51
3 ـ أن يكون واقعًا في قطاعات معمرة أو غير قابلة للتعمير..... 52
4 ـ أن يكون العقار الاقتصادي مهيأً وقابلًا لاستقبال مشروع استثماري..... 53
ثالثًا: الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي..... 54
1 ـ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي..... 54
أ ـ مهامها 55
2 ـ الوكالة الوطنية للعقار السياحي 55
أ ـ مهامها 56
3 ـ الوكالة الوطنية للعقار الحضري..... 57
أ ـ مهامها 58
المبحث الثاني: القواعد العامة لعقد امتياز العقار الاقتصادي..... 58
المطلب الأول: ماهية عقد امتياز العقار الاقتصادي..... 61
الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز..... 61
أولًا- مفهوم عقد الامتياز 62
1ـ التعريف الفقهي..... 62

2ـ التعريف القضائي..... 62

3ـ التعريف القانوني..... 64

ثانيًا: خصائص عقد الامتياز..... 64

1ـ عقد الامتياز عقد زمني طويل المدة..... 67

2ـ عقد الامتياز يرتب حقًا عينيًا..... 67

3ـ عقد الامتياز عقد بمقابل..... 68

4ـ عقد الامتياز عقد شكلي..... 69

5 ـ عقد الامتياز عقد إداري..... 69

ثالثًا: أركان عقد الامتياز 70

1 ـ التراضي 70

2 ـ المحل 71

3 ـ السبب 71

72 .....

4 ـ الشكلية 73 .....

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي وتمييزه عن بعض العقود المشابهة 75

أولا: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي..... 75

ثانيا: تمييز عقد الامتياز عن بعض العقود المشابهة.....

1ـ تمييز عقد الامتياز عن عقد البوت B.O.T 78
2 ـ تمييز عقد الامتياز عن عقد التسيير..... 78
3ـ تمييز عقد الامتياز عن الصفقات العمومية..... 81
4 ـ تمييز عقد منح الامتياز عن عقد الايجار..... 82
المطلب الثاني: الإطار المؤسساتي لعقد امتياز العقار الاقتصادي 83
الفرع الأول: الوكالة الجزائريّة لترقية الاستثمار..... 85
أولا: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) 85
ثانيا: الهيكل الإداري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومهامها..... 86
1ـ مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 89
2 ـ المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 89
ثالثًا: أجهزة تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل التحول الرقمي..... 91
1ـ الشبابيك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 92
2ـ المنصة الرقمية لترقية الاستثمار..... 93
رابعًا: مهام وصلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 102
1ـ مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 104
الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في منح عقد امتياز العقار الاقتصادي..... 104
أولا: الوالي كهيئة استشارية في مجال العقار الاقتصادي 107

ثانيا: مديرية أملاك الدولة كخبير ومحرر للعقد..... 107

خلاصة الفصل الأول..... 108

الفصل الثاني: الأحكام القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي..... 110

المبحث الأول :إجراءات منح العقار الاقتصادي..... 111

الفرع الأول: مراحل عملية المنح العقار الاقتصادي..... 113

أولاً: مرحلة ما قبل منح عقد الامتياز..... 114

1. عملية توجيه الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار..... 114

2. عملية التسجيل الأولية لطلب العقار الاقتصادي 114

3ـ عملية المعالجة الآليّة لطلب عقد الامتياز..... 115

أـ طبيعة النشاط 118

ب ـ المساهمة في تنويع الصادرات..... 118

جـ ـ المساهمة في تثمين الموارد المحلية..... 119

د ـ المحتوى المحلي..... 119

هـ ـ التشغيل..... 119

و- مبلغ الاستثمار..... 120

4 ـ مرحلة الفصل في طلب منح العقار الاقتصادي 120

أ. القرار المؤقت 121

ب ـ القرار النهائي..... 122

ثانيا: مرحلة ما بعد منح عقد الامتياز..... 123

1ـ الاكتتاب في دفتر الشروط..... 125

2ـ دفع الاتاوة الإجارية السنوية..... 125

4ـ اعداد عقد الامتياز..... 127

الفرع الثاني: قواعد تحويل الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل..... 128

أولاً: شروط تحويل عقد الامتياز الى تنازل..... 129

1ـ الإنجاز الفعلي للمشروع..... 131

2ـ رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز..... 131

3ـ تسديد سعر التنازل..... 132

ثانيا: الإجراءات المتبعة لتحويل العقد الى تنازل..... 132

1ـ تقديم طلب تحويل الامتياز الى تنازل..... 133

2ـ الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل..... 133

3ـ إعداد عقد التنازل..... 133

4 ـ إشهار عقد التنازل..... 134

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن ابرام عقد الامتياز 134

الفرع الأول :حقوق والتزامات صاحب الامتياز..... 134

أولاً: حقوق صاحب عقد الامتياز..... 135
1ـ حرية الاستثمار ومبدأ المساواة..... 135
2ـ الحق في الحصول على رخصة البناء 135
3ـ الحق في إنشاء حق الرهن الرّسمي على عقار..... 135
4ـ الحق في تقديم طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل..... 138
5ـ الحق في الاستفادة من الامتيازات والتحفيزات المقررة بموجب قانون الاستثمار.. 139
أـ عدم خضوع الاستثمارات المنجزة لمراجعة قانونية في حال طرأت تعديلات 139
على نظام الامتياز بالنسبة للمستثمر الأجنبي..... 140
ب ـ الضمانات القضائية.....
جـ ـ ضمان تحويل رؤوس أموال المستثمر والعائدات الناتجة عنها والمتعلقة 140
بالاستثمارات المنجزة 141
ثانيا: التزامات صاحب حق الامتياز 141
1ـ الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري..... 141
2ـ احترام قواعد التعمير والبيئة 141
3ـ التزام المستفيد بدفع المستحقات الماليّة 142
4ـ الالتزام باحترام الإرتفاقات..... 142
5ـ الالتزام بالإبلاغ عن الأملاك الثقافية 143

6ـ الالتزام بالحفاظ على الوجهة الاقتصادية للعقار 144

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الهيئة المانحة للعقار الاقتصادي 144

أولا: حقوق الناشئة لصالح الهيئة المانحة 145

1ـ حق الشفعة..... 145

أـ إجراءات ممارسة الشفعة 145

2ـ الرقابة والاشراف طوال مدة الامتياز..... 146

3ـ الحقّ في تعديل وفسخ شروط فسخ عقد الامتياز..... 148

ثانيا: التزامات الهيئة المانحة..... 149

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود امتياز العقار الاقتصادي 151

المطلب الأول: طبيعة منازعات عقود امتياز العقار الاقتصادي 152

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز 153

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز..... 153

أولاً: فسخ العقد بإرادة منفردة 154

ثانيا: فسخ العقد باتفاق الطرفين 155

الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن سحب عقد الامتياز..... 156

المطلب الثاني: الفصل في منازعات عقود امتياز العقار الاقتصادي 157

الفرع الأول: التسوية الودية للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز 159

العقار الاقتصادي.....

أولاً: الصلح 160

ثانيا: الوساطة..... 160

ثالثاً: التحكيم 162

الفرع الثاني: التسوية القضائية للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز 164

العقار الاقتصادي 167

أولا: اختصاص القضاء العادي 167

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري..... 167

1ـ المحكمة الإدارية..... 168

2ـ المحكمة الإدارية الاستئنافية 169

3ـ مجلس الدولة..... 169

خلاصة الفصل الثاني..... 169

الخاتمة 171

قائمة المراجع..... 173

الملاحق..... 177

الملخص 193

الملخص:

يقصد بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ذلك العقار القابل لاستقبال المشاريع الاستثمارية، سواء تعلق الأمر باستثمار وطني أو أجنبي، ويأخذ عدة صور، فقد يكون صناعياً أو سياحياً أو حضرياً أو فلاحياً، مع اشتراط تهيئته مسبقاً قبل منحه للاستثمار.

وتتولى تهيئة وتسيير هذه العقارات وكالات وطنية متخصصة، تتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، والوكالة الوطنية للعقار السياحي، والوكالة الوطنية للعقار الحضري، كلٌّ في مجال اختصاصه .كما تتكفل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال الشباك الوحيد المختص بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، ويتم هذا المنح بموجب مقرر إداري، يكرس بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، حيث يمنح للمستثمر في البداية حق الانتفاع بالعقار، قبل أن يتحول لاحقاً إلى حق ملكية في حالة التنازل .

ويقوم المستثمر، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وطنياً أو أجنبياً، بإيداع طلب الاستفادة من العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، التي تشكل الوسيلة الحصرية لتسجيل وإيداع الطلبات .ويُعد عقد الامتياز من العقود التي ترتب حقوقاً والتزامات متبادلة بين أطرافه، ويترتب عن الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالعقد تطبيق الجزاءات القانونية والتعاقدية المقررة.

الكلمات المفتاحية :

العقار الاقتصادي، الاستثمار، المنصة الرقمية للمستثمر، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عقد الامتياز.

Abstract:

Economic real estate intended for investment means real estate that is capable of receiving investment projects, whether it is a national or foreign investment, and it takes several forms, as it may be industrial, tourist, urban or agricultural, with the condition that it be prepared in advance before it is granted for investment.

The development and management of these properties are handled by specialized national agencies, namely the National Agency for Industrial Real Estate, the National Agency for Tourism Real Estate, and the National Agency for Urban Real Estate, each within its area of expertise. The Algerian Investment Development Agency, through its dedicated single window, also oversees the allocation of economic real estate belonging to the state's private domain and intended for investment projects. This allocation is granted through a concession agreement that is transferable to a freehold. The grant is formalized by an administrative decision, formalized by an administrative contract drawn up by the State Property Directorate for a period of thirty-three (33) years, renewable twice. Initially, the investor is granted the right to use the property, which later transforms into full ownership upon transfer.

The investor, whether a natural or legal person, domestic or foreign, submits the application to benefit from the economic property through the digital investor platform, which is the exclusive means of registering and submitting applications. The concession agreement is a contract that establishes mutual rights and obligations between its parties, and breach of the obligations stipulated in the terms and conditions attached to the agreement will result in the application of the prescribed legal and contractual penalties.

Keywords:

الملخص

Economic real estate, investment, digital platform for investors

Algerian Investment Promotion Agency, concession agreement.