



جامعة بلحاج بوشعيب عين تموشنت
كلية الحقوق
قسم الحقوق



العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 17-23

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص: قانون خاص معمق

تحت إشراف الأستاذة:

د. تربش رحمة

من إعداد الطالبين:

قروجي محمد الأمين

فداق فاطمة

لجنة المناقشة

الرئيس	أ.د. عبد السلام نور الدين	أستاذ التعليم العالي	جامعة عين تموشنت
المشرف	د. تربش رحمة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت
الممتحن	أ.د. بن عزة أمال	أستاذة التعليم العالي	جامعة عين تموشنت

السنة الجامعية

2026/2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَابْتَغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ ۖ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ
الدُّنْيَا ۖ وَأَحْسِنَ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ ۖ وَلَا تَبْغِ الْفُسَادَ فِي
الْأَرْضِ ۖ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ ﴾

القصص: 77

شكر وعرفان

الله الله الله نشكر ، ونحمده حمدا كثيرا طيبا ، له الفضل والثناء
على توفيقه لنا في اجتهادنا الذي ما كان ليتحقق بجهودنا وحدنا
وإنما بعون الله وتوفيقه.
وخالص تشكراتنا وامتناننا للمحترمة أستاذتنا ومؤطرتنا وموجهتنا
الدكتورة تربش رحمة التي نسأل الله لها التوفيق والبركة في
علمها وتعليمها.
ونوجه خالص شكرنا للأساتذة الأجلاء القائمين على مناقشة و
إثراء وتصويب هذا المنتج الفكري المتواضع.

الإهداء

أهديكم ثمرة هذا الجهد بصدق التعبير والكلمات ...
إليك أبي وبركة وجودك تكفيني ...إليك أُمي ونظرات
عطفك تأويني ...إليك يا رفيقة دربي وصبرك يغنيني
...إليكم أبنائي أريج ، معاذ ، تسنيم ولقياكم ينسيني
...إليكم إخوتي وأخواتي و إجتماعكم يذفيني...
وإليكم رفقة العلم في رحاب الملائكة تحفني وتحميني ...

محمد الأمين...

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى، الحمد لله الذي وفقني لتتضمن هذه الخطوة في مساري العلمي بذكرتي هذه، ثمرة جهود متواصلة وكثيرا من الإصرار و العزم.

إلى والديّ الكريمين حفظهما الله و أطال في عمرهما.

إلى أبنائي حصاد حياتي (أسماء ، عباس ، سيد احمد، يوسف و إلياس).

إلى أحفادي رسيم وشاهين قرّة عيني.

إلى سندي في الحياة أخواتي و أخي ، وأزواجهم و أولادهم جميعا.

و إلى كل عائلتي ، وإلى رفيقتي في مشوار الحياة وبناتها.

إلى أساتذتي المحترمين الذين أضاءوا لي طريق العلم والمعرفة.

إلى كل من ساعدني على هذا العمل العلمي، أهديكم هذه المذكرة كعربون شكر وتقدير.

فاطمة .

قائمة أهم المختصرات

أولا :باللغة العربية

غ ع: الغرفة العقارية.

غ ت ب: الغرفة التجارية والبحرية.

غ إ : الغرفة الإدارية

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ثانيا : باللغة الأجنبية

AAPI : agence algérienne de la promotion d'investissement

CALPIREF : comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et à la régulation du foncier

POS : plan d'occupation des sols

PDEAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

مقدمة

مقدمة

في ظل الحركة التكنولوجية المتسارعة التي يعيشها العالم على جميع الأصعدة، لاسيما الصعيد الاقتصادي وما يتخلله من اضطرابات وتحولات مختلفة الأسباب تحت شعار أن علاقات الدول تبنى على المصالح، فإن الجزائر ليست بمنأى عن هذه التغيرات والتطورات، فهي بما تمتلكه من مقومات طبيعية وبشرية قادرة على تطوير الاقتصاد الوطني وتوفير بيئة أعمال مستقطبة لأكبر عدد من المستثمرين الوطنيين منهم والأجانب، لتوطين مشاريعهم الاستثمارية في أحسن الظروف، ولعل أهم عنصر في هذا المناخ الاستثماري المستقطب هو العقار الاقتصادي الذي سيكون وعاء لتجسيد العملية الاستثمارية وفق إطار تشريعي وتنظيمي محكم يضبط تسييره وإستغلاله في أحسن الظروف.

وتدخل الدولة كان لازما لضبط تسيير العقار الصناعي خلال مراحل متعددة نظرا لعلاقته المباشرة مع الاستثمار من خلال خلق ميكانيزمات قانونية لتسييره وكانت أول هذه الميكانيزمات هي التنازل الذي جاء به الأمر رقم 74-26¹ المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ثم تلاه التنازل على الأراضي الموجهة للاستثمار الواقعة في المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12²، لينتهج بعد ذلك المشرع ولأول مرة نظام الامتياز مع إمكانية تحوله إلى تنازل بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع وهذا من خلال قانون المالية لسنة 1994، يليه صدور الأمر رقم 06-11³ المتضمن صيغتي الامتياز والتنازل، وجاء بعد ذلك الأمر رقم 08-04⁴ بآلية مغايرة تتمثل في الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، والذي أبان على سلبيات وعراقيل قلصت من نجاعة هذا النظام لما عرفته الإدارة من شتى سلوكات البيروقراطية

¹ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر ج ج عدد رقم 19 بتاريخ 05 مارس 1974 (ملغى)

² المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد رقم 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993 (ملغى)

³ الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 06 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006 (ملغى)

⁴ الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008 (ملغى)

والمحاسبة، ليكون تدخل المشرع بآلية جديدة وهي الامتياز القابل للتنازل بموجب القانون رقم 17-23¹ ليجعل حدا لمختلف التجاوزات السلبية عن طريق توحيد الجهة المسيرة وفق توجه الدولة لرقمنة الإدارة، ويتواصل الدور المنظم للمشرع في إزالة أي عائق يحول دون السير المرن للنشاط الاستثماري، وهو الملاحظ من خلال قانون المالية لسنة 2026² الذي عزز من دور الجماعات المحلية كفاعل رئيسي في منح، متابعة، وتحويل أو سحب العقار الاقتصادي في إطار دعم الاستثمار المحلي.

وتتجلى أهمية موضوع العقار الاقتصادي في كونه أداة أساسية لدعم الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنشاء المشاريع وتشجيع المؤسسات المصغرة والناشئة وخلق مناصب شغل مما يساهم في تنشيط الاقتصاد الوطني.

ونظرا للدور الهام لهذا المورد غير المتجدد فإنه يستلزم المحافظة عليه واستغلاله إستغلالا رشيدا وهو ما يعكس نية المشرع لضبط آلية تسييره واستغلاله من خلال القانون رقم 17-23، ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى نجاعة الآليات القانونية والمؤسسية المنظمة للعقار الاقتصادي في تكريس الشفافية وضمن تجسيد إستثمار حقيقي وفعال؟

والتي تدرج تحتها الأسئلة الفرعية التالية:

🔗 كيف ساهم التنظيم المؤسسي للعقار الاقتصادي في تجسيد الشفافية؟

🔗 فيما تمثلت الضمانات القانونية للعقار الاقتصادي الرامية لخلق بيئة إستثمارية آمنة ومستدامة؟

بالنظر لحجم التجاوزات السلبية المسجلة خلال المراحل السابقة لتسيير العقار الاقتصادي، والتي مردها تعدد الجهات المتدخلة في هذه العملية، وفق وسائل الإدارة التقليدية التي يسهل خلالها التلاعب في عمليات منح العقار، ما أدى إلى عزوف المستثمرين بشكل كبير، لتتوجه الدولة على غرار باقي دول العالم بتكثيف جهودها لتحسين المناخ الاستثماري، وخلق ثروة بديلة ومتنوعة للتخلص من الريع البترولي وفق آليات رقمية واضحة وشفافة تستقطب أكبر عدد من المستثمرين نظرا لما تحققه من مساواة وطمأنينة لديهم،

¹ قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر ج ج، عدد 73، صادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

² ينظر للمادة رقم 163 من القانون رقم 17-25 مؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1447 الموافق لـ 14 ديسمبر سنة 2025 يتضمن قانون المالية لسنة 2026، ج ر ج ج، عدد 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2025.

وعليه فنطاق الدراسة كان موجها حول مدى الشفافية ووضوح الرؤية التي أحدثتها الآلية الجديدة لمنح العقار الاقتصادي في إطار التحول الرقمي الذي إنتهجه الدولة.

ولقد تم التطرق لهذا الموضوع في دراسات سابقة أجراها باحثون في هذا المجال ونذكر منها أطروحة دكتوراه بعنوان آليات إستغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري من طرف الدكتورة بن تريعة مها التي تمحورت دراستها حول مدى فعالية القوانين المنظمة للعقار الموجه للاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية المرجوة، ونذكر أيضا موضوع أطروحة دكتوراه معنون بآليات إستغلال العقار العمومي المخصص للاستثمار في ظل مقتضيات الحوكمة المنجز من طرف الدكتورة بوشنة ليلي والذي تمحور حول مدى تمكن المشرع الجزائري من إرساء مبادئ الحوكمة على إستغلال العقار العمومي المخصص للاستثمار غير أن هذه الدراسات لم تتناول بشكل معمق أثر الرقمنة في شفافية تسيير العقار الاقتصادي وهوما تسعى هذه الدراسة إلى معالجته.

ويكمن الهدف من هذه الدراسة بشكل أساسي في تحليل النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر وفق القانون رقم 23-17 وتبيان آليات منحه واستغلاله مع إبراز دور الجماعات المحلية في تسييره وكذا دراسة نظام الامتياز وإمكانية تحويله وتقييم مدى فعاليته وإقتراح حلول وتوصيات لتحسين فعالية إستغلال العقار الاقتصادي.

ومن منطلق الاهتمام الشخصي بمواضيع العقار، ترمي هذه الدراسة إلى محاولة إثراء الرصيد العلمي للمكتبة الجامعية في مجال العقار الاقتصادي والتي تفتقر نوعا ما في هذا المجال.

أما عن الصعوبات التي واجهت هذه الدراسة هو حداثة القانون المنظم للعقار الاقتصادي والذي أحدث نوعا من القطيعة مع الطرق التقليدية للتسيير، هذا القانون الذي جاء بآليات جديدة لبعث ديناميكية وحيوية في إستغلال هذا المورد، مما أعطى مرونة في إجراءات المنح والاستغلال، في انتظار ما ستسفر عنه المراحل القادمة عن الإشكالات التي يمكن حدوثها من جراء تطبيق هذا القانون على المدى الطويل.

وعن الصعوبات ذات الأثر الإيجابي، فإن الخوض في موضوع العقار الاقتصادي لا يكفي فيه الإلمام بقواعد القانون الخاص، بل هو شديد الارتباط بالقانون العام وقواعده مما تخلل الدراسة البحث فيها وفهمها نظرا لإرتباط هذا النوع من العقارات بالمصلحة العامة والخاصة.

ولغرض معالجة هذا الموضوع فقد إعتمدنا المنهج التحليلي الأنسب لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية وعرض المفاهيم التي تضمنتها عن موضوع العقار الاقتصادي وتحليل الآليات الجديدة المرتبطة

بإستغلاله وتسييره، إضافة إلى إتباعنا للمنهج التاريخي عندما تعلق الأمر بعرض المراحل المتعلقة بمختلف آليات إستغلال العقار الموجه للاستثمار وصولاً للعقار الاقتصادي كمفهوم جديد وفق القانون رقم 17-23. ولتكون دراسة موضوع العقار الاقتصادي أكثر إلماما وشمولية فقد تم دراسته وفق خطة مقسمة إلى فصلين إثنين:

✚ فصل أول يتضمن الإطار المؤسسي لتفعيل رقمنة العقار الاقتصادي.

✚ فصل ثان يتمحور حول الضمانات القانونية للعقار الاقتصادي المحفز للاستثمار .

الفصل الأول

الإطار المؤسسي لتفعيل رقمنة العقار الاقتصادي

تمهيد الفصل:

يُعتبر العقار الاقتصادي أحد روافد التنمية الاقتصادية الذي تعوّل عليه الدولة، لغرض تأمين أوعية عقارية تستوعب أكبر عدد من المشاريع الاستثمارية، الوطنية منها والأجنبية.

غير أن ذلك لا يتحقق إلا من خلال اعتماد إستراتيجية حقيقية لتفعيل البرامج التنموية، تركز على تنويع الاقتصاد وفق رؤية واضحة، بعيدا عن الممارسات البيروقراطية والتقليدية التي عرفت الفترات السابقة، الأمر الذي أدى إلى عزوف من طرف المستثمرين نتيجة للبيئة الاستثمارية غير المناسبة، والتي حتمت على المشرع الجزائري مراجعة القوانين والتنظيمات التي تسيطر وتنظم العقار بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة، وفق مفهوم جديد يعطي ديناميكية حقيقية للإستثمارات وهذا كله يبدأ من توحيد الجهاز المسير لهذا المورد الإستراتيجي، وجعله في يد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وإعطائها جميع الصلاحيات التي من شأنها ترشيد الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي، والمحافظة على الوفرة العقارية اللازمة لإستمرارية النشاط الإستثماري، وفق آليات قانونية فعالة لإكتساب أكبر عدد ممكن من الأوعية العقارية إعتمادا على منظومة رقمية تضمن شفافية عمليات منح هذا العقار للمستثمرين، ووصول أعلى درجة من الضمان الذي يجعلهم يوظفون رؤوس أموالهم في الإستثمار الحقيقي.

ومن هذا المنطلق، يقتضي الأمر تحديد نطاق هذا الوعاء العقاري وفق المفهوم الجديد للعقار الاقتصادي، وتوضيح طرق إكتساب الدولة للأموال العقارية ذات الاستعمال الإستثماري، مع تهيئته من طرف وكالات متخصصة.

ويأتي هذا في إطار توجه الدولة نحو تفعيل الرقمنة في عديد القطاعات، حيث تُعد المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا حقيقيا لهذا التوجه.

وسيتّم تفصيل هذه العناصر ضمن مبحثين اثنين:

المبحث الأول: تحديد العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار.

المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة والمهيئة للعقار الاقتصادي وفق إدارة إلكترونية فعالة.

المبحث الأول: تحديد العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار

إن التعامل مع مصطلح العقار الاقتصادي من الناحية القانونية والعملية أظهر نوعاً من التداخل المفاهيمي مع أصناف عقارية أخرى، مما إقتضى تحليل المفاهيم القانونية بدقة على ضوء النصوص التشريعية المستحدثة.¹

كما أن تحديد مفهوم العقار الاقتصادي يكتسي أهمية بالغة في إطار السياسة الاستثمارية التي انتهجها المشرع الجزائري في السنوات الأخيرة، لا سيما في ظل الإصلاحات التشريعية الرامية الى تحسين مناخ الاستثمار وتثمين العقار الموجه للمشاريع الاقتصادية.

لذلك كان من الضروري ضبط هذا المفهوم قانوناً، من خلال بيان المقصود بالعقار الاقتصادي وتحديد نطاقه، بما يسمح بتفادي الخلط بينه وبين الأنواع الأخرى من العقار، ويضمن توجيهه توجيهها سليماً لخدمة الأهداف التنموية والاقتصادية للدولة.

وسيتم تحديد نطاق هذا العقار الاقتصادي وفق المفهوم الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري لتوضيح الفهم وتدقيق المفاهيم القانونية والذي سنوضحه من خلال المطلبين التاليين:

🚩 المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

🚩 المطلب الثاني: تحديد وعاء العقار الاقتصادي.

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

صرحت الحكومة أثناء مناقشة القانون رقم 17-23 أن الحافطة العقارية التي تمتلكها الجزائر، وإرتفاع الطلب عليها لتجسيد المشاريع الاستثمارية، أدى إلى إرتفاع القيمة الاقتصادية للعقار باعتباره مورداً غير متجدد، مما يستلزم إستغلاله بعقلانية وفق منظور إقتصادي يضمن بناء إقتصاد وطني قوي قائم على إستثمار متنوع.

وسنقوم بتسليط الضوء على هذا المفهوم الجديد للعقار الاقتصادي من خلال فرعين إثنين:

🚩 فرع أول: تعريف العقار الاقتصادي

🚩 وفرع ثان: خصائص العقار الاقتصادي

¹ علاء الدين بورزق، مداخلة موسومة ب: الإطار المفاهيمي والقانوني للعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري: محاولة في الضبط والتأصيل، ملتقى وطني حضوري /افتراضي حول العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار القانون رقم 17-23، بتاريخ 28 ماي 2025، منظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، ص 40.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

يعد العقار الاقتصادي من المفاهيم الحديثة نسبيا في التشريع الجزائري، حيث ارتبط ظهوره بتطور السياسات الاقتصادية للدولة وحرصها على تشجيع الاستثمار واستغلال العقار بطريقة فعالة تخدم التنمية الاقتصادية ومن أجل الإحاطة بهذا المفهوم وضبط حدوده القانونية يقتضي الأمر التطرق أولا إلى تعريف العقار بصفة عامة، ثم تعريف هذا المفهوم الجديد بدقة.

أولا: تعريف العقار

ورد تعريف العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري رقم 75-158 على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول".¹ وعليه، فإن العقار هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون إحداث تلف به، بخلاف المنقولات القابلة للنقل والحركة دون تعرضها للتلف.

ثانياً: التعريف الفقهي

يقصد بالعقار الإقتصادي أنه جزء من الوعاء العقاري العام، يشكل إحتياطياً يُوجّه لتلبية احتياجات المستثمرين، وطنيين كانوا أم أجانب، ويُعرّف كذلك بأنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية، سواء كان مبنياً أو غير مبني، مستغلاً أو غير مستغل، ويُضاف إليه العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية.²

كما يرى بعض الفقه أن العقار الاقتصادي الخاص بالاستثمار يُعد جزءاً من الوعاء العقاري العام باعتباره إحتياطياً إستراتيجياً لتغطية إحتياجات المستثمرين الوطنيين والأجانب.³

ثالثاً: التعريف القانوني

لقد سبق للمشرع الجزائري أن استعمل مصطلح "العقار الاقتصادي" دون تعريفه، وذلك ضمن المرسوم التنفيذي رقم 06-365،⁴ غير أن هذا المرسوم لم يتضمن تعريفاً للمفهوم، بل ورد المصطلح ضمن المادة

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

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

³ ملاك عراسة، العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون 23-17، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 18، العدد 04، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2025، ص 277.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 64، صادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006 (ملغى).

الثالثة من ذات المرسوم في سياق المهام المنوطة بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي كانت تتولى تسييره.

أما من الناحية التشريعية، فقد جاء القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية جديدة.¹ والذي عرّف العقار الاقتصادي في مادته الرابعة بأنه: "كل ملك تابع للأمولاك الخاصة للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لإستقبال مشروع إستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار."

وعليه فإن العقار الاقتصادي - على ضوء هذا التعريف - هو كل ملك عقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة أو مكتسب لفائدتها عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويكون مخصصاً لإستقبال مشروع إستثماري وفقاً لأحكام القانون المتعلق بالاستثمار، أي أنه يكون مهياً بالشكل الذي يتطلبه المشروع الإستثماري. يلاحظ حول تعريف المشرع للعقار الاقتصادي أنه لم يتم تحديده بدقة، كون الملكية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تتضمن مجموعة من الأصناف، وجب تحديدها بدقة لإزالة أي غموض عن مفهوم العقار الاقتصادي، مع أن المشرع كان صائبا في ربط مفهوم هذا النوع من العقار بتهيئته بهدف تشجيع الاستثمار.²

كما أحالت المادة السالفة الذكر إلى قانون الاستثمار، وذلك حتى يتسنى معرفه المقصود بالمشروع الاستثماري، حيث ورد تعريفه ضمن المادة 4 من القانون رقم 22-18³ على أنه كل اقتناء لأصول مادية أو غير مادية، والتي تدخل مباشرة في إطار نشاط إنتاج السلع والخدمات، بهدف إنشاء أنشطة جديدة، توسيع القدرات الإنتاجية، وإعادة تأهيل أدوات الإنتاج، وكذلك المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية، ونقل أنشطة من خارج الجزائر.

أي أن المشروع الإستثماري حسب المادة المذكورة آنفاً يتمثل في كل العمليات التي تدخل ضمن أحد الاشكال الثلاث:

¹ قانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 73، صادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

² بسمّة فوغالي، العقار الاقتصادي وأثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر: دراسة في ظل القانون 23-17، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 12، العدد 2، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، الجزائر، 2025، ص 935.

³ قانون 22-18، مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج العدد 50 صادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.

- إقتناء الأصول المادية أو غير المادية، كسواء معدات، آلات، عقارات (أصول مادية) أو برمجيات، براءات الاختراع، والتراخيص (أصول غير مادية) بغرض إنشاء مشروع أو تطويره.
- المشاركة في تأسيس شركة أو مؤسسة، أي الدخول في رأس مالها.
- تحويل نشاط إقتصادي قائم في دولة أخرى ونقله إلى الجزائر.

إنّ يتضح من خلال التعريفات، وخاصة التعريف القانوني، أن المشرع الجزائري إعتد على معيار مزدوج يجمع بين طبيعة الملكية، والوظيفة التي يؤديها هذا العقار، والتي تنحصر في خدمة السياسة الاقتصادية للدولة لترقية الاستثمار.¹

الفرع الثاني: خصائص العقار الاقتصادي

حتى يكتسب العقار صفة العقار الاقتصادي ويجعله صالحاً لاحتضان المشاريع الاستثمارية، فلا بد له أن يستجيب لمجموعة من الشروط القانونية والتي تستشف من أحكام القانون 23-17 لا سيما المادتين الخامسة والسادسة منه.²

يشترط أن ينتمي العقار إلى الأملاك الخاصة للدولة، وأن يكون غير مخصص أو جاري تخصيصه، وأن يدخل ضمن القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير وهذا ما سيأتي عرضه ضمن النقاط الثلاثة المذكورة. أولاً: العقار الاقتصادي من فئة الأملاك الخاصة للدولة

بالإطلاع على النصوص القانونية التي تنظم الأملاك الوطنية، يبدو أن المشرع الجزائري لم يقد بإعطاء تعريف للأملاك الوطنية الخاصة مثلما أعطى تعريفاً للأملاك الوطنية العمومية³ في نص المادة 12 من القانون رقم 90-30⁴، وحسب هذه المادة فإن الأملاك الوطنية العمومية هي كل مال مخصص للمنفعة العامة إما بالاستعمال المباشر للجمهور أو بتخصيصه لمرفق عام، وهذا مع إعتبار الموارد الطبيعية كالمياه والغابات أملاكاً عمومية عامة حتى دون شرط الاستعمال المباشر، أي أن المشرع حدد نطاقها وفق معيارين، أن تكون هذه الأملاك موجهة لاستعمال الجمهور بشكل مباشر كالطرق والساحات، أو بشكل غير مباشر عبر مرفق عام كالمدراس والمستشفيات، والمعيير الثاني إذا كان الاستعمال عبر مرفق عام.

¹ ملاك عراسة، المرجع السابق، ص 279.

² ينظر للمادتين 5 و6 من القانون 23-17، السالف الذكر.

³ ملاك عراسة، المرجع السابق، ص 282.

⁴ القانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 2 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم.

ومن خلال إستقراء المادة الثالثة من ذات القانون يلاحظ أن المشرع إعتد مفهوم المخالفة لتقريب الفهم حول الأملاك الوطنية الخاصة، ومفادها أن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية فهي أملاك وطنية خاصة، وهي أملاك ذات وظيفة مالية إمتلاكية.¹

وتكتسب الأملاك الخاصة للدولة بطرق متعددة، منها تلك التي نصت عليها المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية.²

هذا القانون الذي يبين كيفية إكتساب الدولة للأملاك الوطنية، والتي تكون إما بفعل الطبيعة مثل الأراضي التي تتكون طبيعياً بفعل الطمي والترسبات، وقد يكون الإكتساب عن طريق الوسائل القانونية أو التعاقدية التي تمكن الدولة من ضم ملك معين.

وقسم ذات القانون طرق الإكتساب إلى طرق عادية تخضع للنظام العام كالعقد أو الهبة، وطرق إستثنائية غير عادية تمس حق الملكية كنزع الملكية للمنفعة العامة.

ثانياً: العقار الاقتصادي لا يكون من ضمن العقارات المخصصة أو في طور التخصيص

بحسب نص المادة 82 المعدلة بالمادة 24 من القانون 08-14 المعدل للقانون رقم 90-30³ المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427⁴ الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، يقصد بالتخصيص أنه إستعمال ملكية عقارية أو منقولة ملك لشخص عام مرصودة لخدمة المصلحة العامة للدولة، وتتجسد في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة المملوكة للدولة تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عامة أو مؤسسة تابعة لإحداها لتمكينها من أداء المهمة الموكلة لها.

والعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة حتى يكون قابلاً لاحتضان مشاريع إستثمارية تبعاً للقانون 23-17، يستلزم ألا يكون مخصصاً أو جاري تخصيصه، أي غير موضوع أصلاً لدى الهيئات التي يخصص لها الأملاك الخاصة للدولة لتحقيق المصلحة العامة.⁵

¹ منى طيار، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي، ألفا للوثائق، قسنطينة، الجزائر، 2024، ص 28.

² ينظر للمادة رقم 26 من القانون 90-30، السابق الذكر.

³ ينظر للمادة 82 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، عدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

⁵ حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقاً لأحكام القانون 23-17، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 2، جامعة جيجل، الجزائر، 2024، ص 588

وبحسب نص المادة السادسة من القانون 17-23¹ فإنه يجب ألا يكون العقار مخصصاً لمشروع آخر من قبل وألا يكون في طور التخصيص، وهذا تفادياً لأي تضارب للقرارات الإدارية، والذي يعتبر بمثابة ضمانة لاستقرار الوضعية القانونية للعقار، مما يعطي حماية من أي نزاع محتمل مرتبط بحيازته أو تخصيصه، والذي يعزز الثقة والاستقرار لدى المستثمر.²

ثالثاً: العقار الاقتصادي يكون واقعاً في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير وإستثناءً يمكن أن تكون خارج هذه القطاعات في حالات.

بقراءة المادة السادسة من القانون 17-23³، يلاحظ أن المشرع الجزائري صرح بأن العقار الاقتصادي يكون ضمن العقارات الواقعة داخل القطاعات المعمرة أو التي تدرج في أدوات التهيئة والتعمير، تحقيقاً لتوافق المشاريع الاستثمارية مع المخططات العمرانية المنجزة، كون هذه الأدوات تمثل المتطلبات اللحظية، وتعكس ما تم استشرافه في المستقبل، وتعتبر وسيلة لتوجيه طريقة استغلال الأراضي على مستوى الإقليم، ومع هذا فإن المشرع إستثنى من ذلك تلك المشاريع الاستثمارية التي يقتضي مركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.⁴

وبحسب نص المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير⁵ يستنتج بأن قانون العمران يرمي إلى تحديد القطعة الأرضية القابلة للتعمير من حيث نوعيتها وموقعها وضبط كيفية استعمالها، وكذلك يحدد القواعد العامة الواجبة لأي تشييد بنائي من حيث المتطلبات التي يخضع لها، وفي هذا السياق أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS في ظل القانون 90-29 السابق ذكره.

وفيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يضبط التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات في نسيج عمراني معين، ويحدد المرجعيات القانونية والتقنية التي يُبنى عليها لاحقاً مخطط شغل الأراضي الذي يكون أكثر تفصيلاً.⁶

¹ ينظر للمادة 6 من القانون 17-23، السالف الذكر.

² ملاك عراسة، المرجع السابق، ص 283

³ ينظر للمادة 6 من القانون 17-23، السالف الذكر

⁴ ملاك عراسة، المرجع السابق، ص 284

⁵ القانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج عدد 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم

⁶ صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص ص

وباعتبار أن العقار الاقتصادي يكون ضمن قطاعات معمرة أو جاري تعميرها، فقد عرفت المادتان 20 و 21 من قانون التهيئة والتعمير¹ هذه القطاعات التي تدخل ضمن مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كالتالي:

- القطاعات المعمرة هي المناطق الحضرية المبنية، أي التي يوجد فيها عمران قائم، ويدخل ضمنها حسب المادة تلك الأراضي المشغولة بالبنائيات، والمساحات الفاصلة بين البنائيات مثل الساحات والفراغات العمرانية، وكذلك مستحوزات التجهيزات والنشاطات حتى ولو كانت غير مبنية، مثل المساحات الخضراء والغابات الحضرية ما دامت موجهة لخدمة البنائيات المتجمعة، إضافة إلى الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

- أما القطاعات المبرمجة للتعمير فهي تشمل القطاعات التي تخصص للتعمير على المديين القصير والمتوسط في حدود آفاق 10 سنوات.²

- الاستثناء: المشاريع التي تقتضي طبيعتها التمرکز خارج هذه القطاعات.

أجاز المشرع بصريح المادة رقم 6 من القانون 17-23³ واستثناءً لبعض المشاريع الاستثمارية التي تفرض طبيعتها التقنية أو الاقتصادية أو البيئية أن يكون تواجدتها خارج القطاعات المعمرة أو المبرمج تعميرها، مثلاً المشاريع الصناعية الثقيلة.

الفرع الثالث: أهمية العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار

للعقار الاقتصادي دور هام في الاستثمار كونه الوعاء الذي يحتضن مختلف المشاريع للدفع بالتنمية الاقتصادية، وإستقطاب أكبر عدد من المستثمرين ضمن بيئة إستثمار حقيقية، وسنوضح تلك العلاقة الموجودة بين الاستثمار والعقار الاقتصادي، وسنبرز أهمية هذا الأخير على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي والبيئي.

أولاً- الاستثمار وعلاقته بالعقار الاقتصادي:

لإبراز العلاقة بين المفهومين يجب أولاً تعريف الاستثمار لمعرفة هذا التداخل الموجود بين المفهومين، حيث أن مصطلح الاستثمار ليس بالجديد، فقد كان محل دراسة لعدد من الاقتصاديين والذين عرفوه بأنه: "تخصيص رأس مال لغرض خلق وسائل إنتاجية جديدة، أو لتحسين وتطوير الوسائل الموجودة بهدف زيادة الانتاج"، كما يقصد به أيضاً: "تكوين رأس المال وإستعماله لغاية ربحية على المدى القريب أو البعيد بصفه مباشرة أو غير

¹ ينظر للمادتين 20 و 21 من قانون التهيئة والتعمير السابق الذكر

² صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، المرجع السابق، ص 64

³ ينظر للمادة 6 من القانون 17-23 السالف الذكر

مباشرة لإنشاء أنشطة إنتاجية، أو توسيع القدرات الإنتاجية الموجودة أو حيازة ملكية عقارية أو إصدار أسهم أو شرائها".¹

وحدد القانون 22-18² الإستثمارات التي تخضع لهذا القانون المتمثلة في إقتناء الأصول المادية أو غير المادية وتشمل شراء الأشياء الملموسة مثل الآلات والمعدات، والمساهمة في رأس مال مؤسسة، ويعني شراء حصص نقدية أو عينية في شركة موجودة أو جديدة، ونقل أنشطة من الخارج ويشمل الشركات التي تنقل جزءا من نشاطها إلى الجزائر كما جرى تفصيله سابقا .

ثانيا- الأهمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للعقار الاقتصادي:

يعتبر العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار عاملا مهما في الإستثمار نظرا لما يحققه من ثقة لدى المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب لتجسيد مشاريعهم الاقتصادية ، ويجعلهم يخاطرون برؤوس أموالهم، وبالنتيجة يؤدي إلى خلق الثروة وتحقيق قيمه مضافة.

1- الأهمية الاقتصادية للعقار الاقتصادي:

إن توفير العقار الاقتصادي لغرض الاستثمار يلعب دورا كبيرا في تنويع المشاريع الاستثمارية خارج المحروقات، هذه الأخيرة التي تشكل أكثر من 90% من حجم الصادرات بالجزائر، هذا التنوع يؤدي أيضا إلى تطوير وتحسين القطاعات الإستراتيجية كقطاع السياحة، الفلاحة والصناعة إضافة إلى كونه يساهم في خلق منافسة بين المستثمرين في هذه القطاعات الهامة التي يركز عليها الإقتصاد الوطني لدفع وتطوير التنمية الاقتصادية.³

يملك العقار الإقتصادي قيمة عالية في زيادة إيرادات الدولة، والتخفيف من أعبائها المالية، ويساهم في إستقطاب المستثمرين لعدد القطاعات الاقتصادية عن طريق توفير الأوعية العقارية لإستيعاب إستثماراتهم، ما يشكل ضمانا كافيا للمستثمرين الأجانب من خلال توسيع نطاق العقار الصناعي، وكذلك إنشاء وتهيئة مناطق صناعية ومناطق نشاطات جديدة لجذب أكبر عدد ممكن من رؤوس الأموال الأجنبية.⁴

¹ خديجة عبد اللاوي، قانون الاستثمار، محاضرات موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة بلحاج بوشعيب عين تموشنت، الجزائر، 2025/2024، ص ص 4، 3

² ينظر للمادة 4 من القانون 22-18 السالف الذكر .

³ منير بن عزوق، مسعودة مزاري، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 1، جامعة ابن خلدون -تيارت، الجزائر، 2023، ص 16

⁴ ليلي بوشنة، آليات استغلال العقار العمومي المخصص للاستثمار في ظل مقتضيات الحوكمة، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2025/2024، ص 24

ويساهم العقار الصناعي كذلك في التقليل من التكلفة العالية لإكتساب العقار خاصة الأراضي الصناعية التي تعتبر أصلا ذا قيمة ومستقرا لتوطين الإستثمار، ويساعد أيضا في تنظيم سوق العقارات من خلال ضمان الوصول العادل وتشجيع الاستثمارات الحقيقية عبر تسهيل الإجراءات الإدارية والمالية.¹

2- الأهمية الاجتماعية للعقار الاقتصادي:

يساهم العقار الاقتصادي عموما في تنمية وتطوير الحياة الاجتماعية، بحكم أن العقارات الصناعية المهيأة ستكون نقطة إستقطاب وجذب للمستثمرين الوطنيين والأجانب، مما يؤدي إلى توفر رؤوس الأموال للإستثمار داخل الدولة، ما يؤثر بالإيجاب على الاقتصاد الوطني، والقضاء على البطالة من خلال توفير مناصب الشغل وتحسين الإطار المعيشي للأفراد.²

3- الأهمية البيئية للعقار الاقتصادي:

نظرا لما تقتضيه ضرورة تهيئة العقار حتى يصبح موحها لاستقبال المشاريع الاقتصادية، فإن هذه العملية المنظمة تسهم في الحماية الوقائية للبيئة بإعتبارها شرطا لإنجاز المشاريع الاستثمارية، من خلال إحترام قواعد حماية البيئة وقواعد التهيئة والتعمير والقوانين المتعلقة بالعقار للوصول إلى عقار مهيأ وخالي من أي تهديد لصحة الإنسان والبيئة بصفة عامة.³

ولقد عمل المشرع الجزائري من خلال مختلف قوانين الاستثمار على تكريس مبدأ أساسي يركز على إلزامية خضوع الاستثمارات المنجزة للقوانين والتنظيمات المعمول بها خصوصا تلك المتعلقة بحماية البيئة ، وهذا ما أقره قانون الاستثمار رقم 22-18⁴، وحقيقة الأمر فإن المشرع الجزائري سواء عند سنه للقانون القديم للاستثمار أو القانون الجديد، فهو لا يعتبر المحافظة على البيئة قيذا وإنما وقاية من مشاكل مستقبلية وحماية

¹ Zerrouk Nawel, industrial real state for Investment in Algerian législation, science, éducation and innovations in the contexte of modern problems, issu 6, volume 8, 2025, <http://doi.org/10.56334/sei/8.6.17>

² ليلي بوشنة، المرجع السابق، ص 24

³ سناء بن شرطيوة، إستجابة الاستثمار الصديق للبيئة للقيود العمرانية الواردة على العقار الصناعي، (أعمر شريف آسية :رئيس مشروع :النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي 7-3-9546-9931-978، مخبر البحث "السيادة والعولمة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس -المدية -، ط 1، دار التل للطباعة والنشر، البليدة، الجزائر، ديسمبر 2021) ص 224

⁴ ينظر للمادة 15 من القانون 22-18 السالف الذكر

للأجيال القادمة¹، مما يستوجب التفكير في البيئة بجدية ووضع حد لحرية الاستثمار بتطبيق هذه الضوابط القانونية طبقا لما يقتضيه القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.²

المطلب الثاني: وعاء العقار الاقتصادي

باعتبار أن العقار الاقتصادي يكون من ضمن الأملاك الخاصة للدولة كما سبق الإشارة إليه آنفاً على ضوء المادة السادسة من القانون 23-17، فقد جاء تحديد مكونات هذا العقار الاقتصادي في نص المادة الثانية من ذات القانون، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز³، الذي جاء لتحديد المفاهيم وضبطها، إضافة إلى الإحاطة بالأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام القانون 23-17، وكذا الأملاك الخاصة المكتسبة من طرف الدولة، وهذا ما سنتناوله على التوالي ضمن فروع ثلاث:

✚ الفرع الأول: الأملاك الخاصة للدولة كوعاء للعقار الاقتصادي.

✚ الفرع الثاني: أصناف الأراضي المستثناة من وعاء العقار الاقتصادي.

✚ الفرع الثالث: الأملاك الخاصة المكتسبة من طرف الدولة.

¹ نبيل بريس، الضوابط القانونية للاستثمار في الجزائر، دار كوكب العلوم للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 43، 44

² قانون رقم 11-02 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 13، الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 2011

³ المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر.ج.ج، عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

الفرع الأول: الأملاك الخاصة للدولة كوعاء للعقار الاقتصادي

لقد ضبط المشرع الجزائري طبيعة وملكية العقارات التي بإمكانها إستيعاب المشاريع الاستثمارية، ضمن مفهوم العقار الاقتصادي الذي جاء به القانون 17-23، والذي يشترط أن يكون واقعاً ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وحصر أصناف الأراضي المشكلة لهذا العقار ضمن المادة 2 من القانون 17-23¹ وجاء تنظيمه بموجب المرسوم رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي.²

أولاً- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

للحديث عن هذا الصنف من العقارات الموجهة للاستثمار يجب معرفة مفهوم العقار المهيأ، هذا الذي جاءت به المادة 4 من القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي على أنه كل عقار يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم إخضاعه لعمليات التهيئة، وتزويده بمختلف الشبكات الأساسية كالطرق وشبكات المياه والكهرباء والغاز والتطهير بما يجعله صالحاً للاستعمال وفق الغرض الذي خصص له، لا سيما في إطار الاستثمار.

1- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية:

تعرف المنطقة الصناعية على أنها منطقة جغرافية محددة متكونة من مجموعة من المصانع، وتكون مجهزة بجميع الخدمات والمرافق الضرورية مع تخصيص مساحة معينة لكل مشروع بحسب الصناعة المراد إنجازها ومميزاتها وحسب الأرضية التي تستعملها وكذا إحتياجاتها من المرافق والخدمات.³

تعد المناطق الصناعية القلب النابض للصناعة الجزائرية حيث تشغل مساحات هامة من الأراضي منذ عام 1973 بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية عبر أقاليم بلديات ولايات الوطن ككل⁴، حيث تم تكليف هذه اللجنة بهندسة المدن وجمع كافة المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر الوطن وإبداء أي رأي أو إقتراح، وعلى العموم تقديم أي دعم ضروري

¹ ينظر للمادة 2 من القانون 17-23 السالف الذكر

² المرسوم رقم 23-486 السالف الذكر

³ بلال شناف، خديجة حمادي، دور المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في جذب الاستثمار المحلي وتفعيل التنمية المحلية "دراسة حالة ولاية المدية"، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 1، جامعة البويرة، الجزائر، 2025، ص 33

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 73-45 مؤرخ في 25 محرم عام 1393 الموافق 28 فبراير سنة 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ج ج عدد 20 الصادرة في 9 مارس 1973

للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وهذا بهدف تطوير المناطق الصناعية وتحسين المناطق العمرانية المعنية، وإعتبرت تلك العملية كأول خطوة لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر¹

2- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق النشاطات:

بغرض دفع وتيرة التنمية والاستثمار قامت الدولة بتوفير نوع آخر من العقار الاقتصادي، لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، ويضم الأراضي المهيأة التابعة لمناطق النشاطات، هذه الأخيرة التي جاء بها الأمر 74-26² المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات.

وحسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 الصادرة في 2006 عرفت مناطق النشاطات على أنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، مما يوحي أن هذه المناطق تخضع لمخطط التهيئة والتعمير.³

ويقصد بمناطق النشاط الاقتصادي أيضا أنها عبارة عن فضاء ذو مساحة صغيرة، يتم تجهيزها لتكون صالحة لإنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة، فهي مساحات مخصصة لتطوير وتحسين نشاطات إقتصادية صغيرة ، مثل أنشطة الحرف والخدمات أو نشاطات تجارية، على عكس الأنشطة الصناعية ذات الصبغة الإنتاجية والتي تتمركز في المناطق الصناعية⁴

ثانياً - الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة:

تعرف المدينة الجديدة بأنها عبارة عن حيز عمراني ناتج عن تخطيط حضري إستراتيجي، ينشأ بقرار إداري تطبيقاً للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم ضمن الدولة، وترمي هذه المدن إلى إعادة بعث التوازن في التوزيع السكاني ومعالجة المشاكل الحضرية المترتبة إما عن التجمعات السكانية، أو البناءات الفوضوية والنزوح نحو المدن الكبرى عن طريق توفير ظروف المعيشة الحضرية لخلق مجتمعات محلية مستقلة.⁵

¹ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2019، ص ص 8، 9

² الأمر رقم 74-26 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، السالف ذكره (الملغى)

³ ليلي بوشنة، المرجع السابق، ص 27 .

⁴ لعزیز معيفي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 2، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2016، ص 133

⁵ فاطمة الزهراء هيشور، عادل بن عمر، الجماعات الإقليمية ودورها في تسيير المدن الجديدة في الجزائر، دراسة تحليلية للقانون 02-08، مجلة الناقد للدراسات السياسية، المجلد 7، العدد 1، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2023، ص 183.

تم إنشاء المدن الجديدة رغبة من المشرع الجزائري لإحداث التوازن بين المناطق وضمان التنمية المستدامة وتحقيقاً للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وهذا ما جاء ضمن القانون 02-08¹، الذي أعطى تعريفاً قانونياً للمدينة الجديدة في مادته الثانية بأنها كل تجمع بشري ذي طابع حضري، ويتم إنشاؤها إما في موقع جديد كلياً أو مركز حضري قائم ليتم تطويره.

وجدير بالذكر في هذا النطاق مفهوم العقار الحضري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 23-490². المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري، حيث أنه يتمثل في مجموع الأراضي المبنية فعلاً كالأحياء السكنية والمرافق والمؤسسات، ويشمل كذلك الأراضي غير المبنية ولكنها مخصصة للبناء مستقبلاً بشرط أن تكون داخلية ضمن نطاق مخطط التهيئة والتعمير، وحدوده تفصل بين المجال الحضري والمجال الريفي.

أما العقار الحضري الاقتصادي فهو جزء من العقار الحضري المملوك للأمالك الخاصة للدولة الذي يكون مخصصاً للنشاطات الاقتصادية صناعية أو خدماتية أو استثمارية، وهو يدخل في تكوين العقار الاقتصادي كونه يتوفر على الشروط القانونية التي جاء بها القانون 23-17³، أي أن يكون من الأملاك الخاصة للدولة وفي أراضٍ معمرة أو قابلة للتعمير، وأن يكون غير مخصص أو في طور التخصيص، ومتى كان قابلاً لإحتضان مشاريع استثمارية عكس العقار الحضري العادي ذو التوجه الاجتماعي أو المرفقي.³

ثالثاً- الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

يدخل ضمن العقار الاقتصادي صنف آخر من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والذي يتمثل في الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية طبقاً للمادة 2 من القانون 23-17⁴

¹ قانون رقم 02-08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر ج ج، عدد 34، الصادرة في 14 مايو سنة 2002، و تجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء الأحكام الواردة في هذا القانون و المخالفة للقانون رقم 23-17 بموجب المادة 26 منه .

² ينظر للمادة 5 فقرة 1و2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤرخ 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023.

³ ينظر للمادة 6 من القانون 23-17، السالف الذكر .

⁴ ينظر للمادة 2 من القانون رقم 23-17، السالف الذكر .

وستنطبق لتعريف هذين المفهومين اعتماداً على القانون رقم 03-01¹ المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

1- منطقة التوسع السياحي:

هي كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بخصوصيات طبيعية أو ثقافية أو حضارية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن أن تستغل هذه المؤهلات في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.

2- الموقع السياحي

يقصد به كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أي نتيجة لخصائصه الطبيعية أو بناءات مشيدة عليه معترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو ثقافية، مما يستلزم تنميته والمحافظة عليه، وبالتالي يمكن أن يكون العقار الاقتصادي من ضمن الأراضي المنتمية لهذه المناطق السياحية والتي تدخل في إطار الاستثمار السياحي.²

والجزائر تولي إهتماماً بالغاً للتعريف بالمؤهلات السياحية التي تزخر بها، عن طريق دراسات سياحية تم خلالها تحديد 205 منطقة توسع وموقع سياحي، لغرض إستغلالها من طرف المستثمرين، هذا وأن بعض الولايات تتمتع بالأولوية من حيث التهيئة السياحية للاستثمار في مقوماتها، وهذا نظراً لأهمية وسائل الإتصال والنقل الجوي والبري والبحري فيها، وكذلك هو الحال بالنسبة للسياحة الصحراوية.³

ولعل وفرة العقار السياحي تعد شرطاً لازماً لإنجاز الاستثمارات السياحية القاعدية، كالمشآت والمرافق الخدماتية، وإشكال العقار بدأ في الزوال بعد صدور القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁴، وتكليف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بمهمة تسيير مناطق التوسع السياحي التي تحتوي على العقار السياحي، ولكن سرعان ما إصطدمت بمشكل أن جل العقارات ذات

¹ قانون رقم 03-01 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ج ج، عدد 11 الصادرة في 19 فبراير سنة 2003، وتجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء الأحكام الواردة فيه والمخالفة للقانون 23- 17 بموجب المادة 26 منه.

² منى طيار، المرجع السابق، ص 61، 57

³ منى طيار، المرجع نفسه .

⁴ قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج عدد 11 صادرة في 19 فيفري سنة 2003، وتجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء الأحكام الواردة فيه و المخالفة للقانون 23- 17 بموجب المادة 26 منه.

الصبغة السياحية هي عبارة عن ملكية خاصة، ومشكل عدم إكمال دراسات التهيئة السياحية لأسباب مالية نظراً لإرتباط كل مخططات التنمية القطاعية بمدخيل الربح البترولي.¹

رابعاً-الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية:

يقصد بالأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية ذلك العقار المهيأ الذي ينتمي للأمولاك الخاصة للدولة، والموجه للاستثمار، والواقع في محيط حظيرة تكنولوجية، فهو يدخل في نطاق العقار الاقتصادي حسب المفهوم الذي جاء به القانون 23-17.²

إن إعادة توجيه ميزانية الدولة بعيداً عن الطابع الريعي القائم على المواد الخام يعد من العوامل الرئيسية في تطوير الإقتصاد للانتقال من إقتصاد أو لي يعتمد على تصدير الموارد الطبيعية إلى إقتصاد جديد ذكي يركز على إنتاج المعرفة الفريدة والتقنيات الجديدة، وضرورة تسريع دورة الابتكار من خلال تهيئة بيئة مؤسسية وتنظيمية ملائمة تدعم نتائج البحث العلمي إلى تطبيقات عملية إقتصادية، ولا يمكن ذلك إلا عن طريق تجميع العلماء والتقنيين ضمن بيئة واحدة متكاملة، وهنا تظهر أهمية الحظائر التكنولوجية باعتبارها من أنجح صيغ التكامل بين البحث العلمي والإنتاج.³

وباشرت الجزائر تجسيد تجربة الأقطاب التكنولوجية نظراً لما حققته هذه التجربة في مختلف دول العالم من نتائج ناجحة، حيث أطلقت ستة أقطاب بتخصصات مختلفة متوزعة على 16 ولاية عبر الوطن، ويحتل القطب المتواجد بسيدي عبد الله مساحة أكبر قدرها سبعة آلاف هكتار، وظيفته تتمثل في مهام البحث والتكوين الجامعي منظمة وفق برنامج عام لهذه المدينة الجديدة لزيادة استقطاب هذه المناطق للمستثمرين المحليين والأجانب، حيث يتم إنشاء هذه الحظائر التكنولوجية بموجب مرسوم تنفيذي، هذا بعد استشارة الجماعات الإقليمية المعنية⁴، مثل الحظيرة التكنولوجية بسيدي عبد الله التي تعتبر جزءاً من ضمن القطب التكنولوجي الخاص بالأعمال، أنشئت في إطار برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-275 المؤرخ في 5 سبتمبر 2004 المتعلق بإنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله.

¹ سنوسي عياشي، التنمية السياحية المستدامة في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025، رسالة دكتوراه الطور الثالث، تخصص سياسة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالة، الجزائر، 2024/2025، ص 156

² ينظر للمادة 2 من القانون 23-17 السالف الذكر

³ N. Shaidurova et al, cluster analysis of existing technoparks in developed countries, management systems in production engineering 29, no. 4, 2021, 294

⁴ ليلي بوشنة، المرجع السابق، صفحة 51

وترمي الحكومة من خلال إنشاء هذا القطب سيدي عبد الله إلى توفير فرص الشغل للمحترفين الفنيين بهدف جلب الكفاءات الجزائرية العاملة في الخارج، وكذلك لتشجيع خلق المؤسسات الصغيرة المتخصصة في التكنولوجيا المعلوماتية.¹

خامساً - حافظة العقار الاقتصادي للمؤسسات العمومية:

تشتمل الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية على جميع الأصول العقارية التي حازتها أو إمتلكتها أثناء حياتها، وعموما نفرق بين صنفين من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية، الأصول العقارية المتبقية إلى جانب الأصول الفائضة.²

يقصد بالأصول العقارية الاقتصادية هي الأراضي والمباني والمنشآت التي تمتلكها الدولة أو المؤسسات العمومية القابلة لإستغلالها إقتصادياً كالأراضي الصناعية والأراضي السياحية، وهي بمثابة حجر الأساس في كل إقتصاد ، نظرا لما تلعبه من دور في تحريك النمو وخلق مصادر الدخل وبنية تحتية هامة للتنمية.³

يقصد بالحافظة العقارية للمؤسسات العمومية حسب القانون الذي ينظم العقار الاقتصادي كل ملك عقاري للمؤسسات العمومية سواء كانت من الأملاك العقارية المتبقية بعد حل المؤسسة العمومية أو كانت من الأملاك العقارية الفائضة التي أصبحت غير مطلوبة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية.⁴

شرح المصطلحين (الأصول العقارية المتبقية والأصول الفائضة) جاء به القانون 17-23⁵ الذين يدخلان في تكوين العقار الاقتصادي كالتالي:

1- الأصول العقارية المتبقية:

يقصد بها مجموع الأملاك العقارية التي كانت مملوكة لمؤسسات عمومية إقتصادية تم حلها أو تصفيتها وبقيت بعد نشاطها ولم تنتقل ملكيتها ولم تخصص لهيئة أخرى.

¹ وسيلة بوراس، مراد سكاك، القطب التكنولوجي بسيدي عبد الله الأهداف والرهانات، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 9، العدد 4، جامعة فرحات عباس سطيف 1، الجزائر، 2018، ص ص 120، 121

² لعزیز معیفي، المرجع السابق، ص 131

³ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، ط 1، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2025، ص 9

⁴ ليلي بوشنة، المرجع السابق، ص 29

⁵ ينظر للمادة 42 من القانون 17-23 السالف الذكر

2- الأصول العقارية الفائضة:

هي الأملاك العقارية التي لا تزال مملوكة لمؤسسة عمومية إقتصادية قائمة لكنها غير ضرورية لممارسة نشاطها الأصلي، وقد تضمن القانون 17-23 الأصول العقارية الفائضة على أنها عقارات تملكها المؤسسة العمومية الاقتصادية لكنها لا تحتاجها لمزاولة نشاطها المحدد في نظامها الأساسي.

وهناك خمس حالات:

أ- الأملاك غير المستغلة أو غير المخصصة، أي عقار لم يتم إستغلاله فعلياً أو لم يخصص لأي نشاط عند تاريخ نشر القانون.

ب- العقارات التي لا يتوافق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

ج- العقارات المستقلة أو القابلة للفصل، أي جزء من مجمع عقاري يمكن فصله قانونياً وتقنياً ولا يؤثر فصله على نشاط المؤسسة، مثال مركب صناعي يضم 10 هكتارات لكن النشاط الفعلي يشغل فقط ست هكتارات والباقي يمكن تجزئته واستغلاله بشكل مستقل.

د- العقارات التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير، حيث يتغير تصنيف الأرض عبر مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإذا تغيرت وجهة الأرض مثلاً من صناعية إلى سكنية وأصبحت لا تخدم النشاط الأصلي للمؤسسة أصبحت فائضاً.

هـ- العقارات المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة، فإذا قامت المؤسسة بعرض العقار للبيع فهذا دليل على أنه لم يعد ضرورياً لنشاطها وبالتالي يعتبر فائضاً.

ولإشارة فإن القانون 17-23 نظم الأصول العقارية التابعة لحافطة العقار الصناعي المتمثل في الأصل العقاري الفائض المنتمي للمنطقة الصناعية، إلا أن المادة 2 الفقرة الأخيرة من الملحق الرابع المدمج بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487¹ تكلمت عن صنف آخر من الأصول العقارية الواجب إخضاعه لقواعد التعمير وهو أي أصل متبقٍ أو فائض.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق 14 أفريل سنة 2026، ج ر ج ج، عدد 31 صادرة في 28 أبريل 2026 .

² ليلي بوشنة، المرجع السابق، ص 30

سادسًا: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأحكام الخاصة للدولة

القانون رقم 17-23 جاء بصنف آخر من الأراضي التي تكون العقار الاقتصادي وهي الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وكذلك الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأحكام الخاصة للدولة.¹

1- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية بموجب القانون 11-04² الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية وفق أحكام هذا القانون على أنها تعبئة الموارد العقارية والمالية بقصد إنجاز مشاريع عقارية وإدارتها وتسويقها سواء بالبيع أو الإيجار أو الاستغلال في إطار القواعد القانونية والتقنية التي تنظم البناء والتعمير، وأضاف المشرع الجزائري في المادة رقم 14 من ذات القانون على أن نشاط الترقية العقارية يشمل العمليات التي تساهم في إنجاز مشاريع عقارية موجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع ذات استعمال سكني مهني وقد تكون عرضًا ذات استعمال حرفي أو تجاري.

إذن وحسب المادة فإن الأصل أن تكون مشاريع الترقية العقارية ذات طابع سكني ويمكن أن تكون ذات طابع مهني ويمكن بصفة عرضية أن تشمل محلات حرفية أو تجارية، أي أن الطابع التجاري ليس النشاط الأساسي للمرفقي بل يكون مكملًا للمشروع.

إن سعي المشرع الجزائري إلى ضبط قواعد الترقية العقارية ذات الطابع التجاري كان وفق التوجهات العامة للدولة كون أن هذا النشاط لا يستفيد من دعم الدولة المالي مثل النشاط الترقوي ذو الطابع الاجتماعي، وعلى هذا فإن المشرع أخرجه من أحكام هذا القانون وأدخله ضمن الأصناف التي يجب أن تخضع للقانون المنظم للعقار الاقتصادي فميزه بنصوص قانونية خاصة ترمي أساسًا إلى إيضاح طرق الحصول على العقارات من قبل المرقين العقاريين لغرض إنشاء محلات تجارية.³

¹ ينظر للمادة 2 من القانون 17-23 السالف الذكر

² القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج عدد 14 الصادرة في 6 مارس 2011، المواد ثلاثة فقرات 10 و 14 منه

³ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، واقع النشاط الترقوي التجاري على ضوء المرسوم التنفيذي 15-281، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 1، جامعة الوادي، الجزائر، جوان 2023، ص 27

2- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة

لقد سبق الإشارة إلى أن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يتكون من ضمن الأملاك الخاصة للدولة التي تؤدي الوظيفة المالية والإملاكية، فهي وعاء لتحصيل مداخيل تحسب ضمن موارد الميزانية العامة للدولة، وهذه الأملاك عبارة عن ذمة مالية خاصة إيجابية للدولة يحق لها استعمال هذا المال المملوك فيما أعد له، وعلى هذا أصبحت أملاك الدولة العقارية أساساً لاستقبال مشاريع اقتصادية واجتماعية.¹

وبالرجوع للقانون 17-23² يلاحظ بأن المشرع الجزائري عندما حدد عدة أنواع من الأراضي المهيأة المخصصة للاستثمار مثل الأراضي الصناعية، أراضي التوسع السياحي وغير ذلك، ثم يقول وأراضي أخرى مهيأة، أي أراضي مهيأة بالبنية التحتية طرق وشبكات وتابعة للأملاك الخاصة للدولة وصالحة لاستقبال الاستثمار ولكنها لا تقع ضمن الفئات المحددة سابقاً، والتي يمكن أن يفهم منها أن هذه الأراضي مجهزة تقع في موقع استراتيجي لكنها ليست جزءاً من منطقة صناعية أو منطقة تكنولوجية أو موقع مدرج ضمن التوسع السياحي، ومع ذلك فهي مؤهلة للاستثمارات مثلاً كالخدمات، المراكز التجارية أو منشآت غير متخصصة، وغاية المشرع الجزائري بهدف عدم حصر نطاق العقار الاقتصادي بإدخال أي عقار مهيأ تابع للدولة يمكن له استيعاب مشروع استثماري.

الفرع الثاني: أصناف الأراضي المستثناة من وعاء العقار الاقتصادي

بعدما قام المشرع الجزائري بتحديد أصناف الأراضي التي تكون الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي وفق القانون 17-23³ فإنه إستثنى في نص صريح من ذات القانون مجموعة من العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ليخرجها من نطاق هذا المفهوم، وتتمثل في الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأراضي المتواجدة ضمن المساحات المنجمية، الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، الأراضي الموجهة للتربية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عمومية.

¹ عايدة هذوري، المفهوم المعاصر لأمالك الدولة الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 6، جامعة قسنطينة،

الجزائر، 2017، ص ص 314، 315

² ينظر للمادة 2 من القانون 17-23 السالف الذكر

³ ينظر للمادة 3 من القانون 17-23 السالف الذكر

أولاً: الأراضي الفلاحية والأراضي الواقعة ضمن المساحات المنجمية

يستثني المشرع نوعين آخرين من العقارات وهي الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، وكذا الأراضي التي تقع داخل المساحات المنجمية.

1- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

لقد قام المشرع الجزائري بحماية الأراضي الفلاحية بسن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25¹ المعدل والمتمم الذي يضبط القواعد العامة لتحويل الأراضي الفلاحية، وإخالها ضمن المناطق العمرانية، تماشياً مع عدم التعارض مع المنع الذي ينص عليه ذات القانون في مادته رقم 14 والتي تمنع إستعمال الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي في غير الفلاحة، وعلى الرغم من موافقة هذه العملية لقانوني تنظيم الأراضي الفلاحية وقوانين التعمير إلا أن التعدي على العقار الفلاحي حتى من المؤسسات العمومية الحكومية بداعي المشاريع العمومية عرف إتساعاً في تلك الفترة بما فيها المشاريع السكنية والمناطق الصناعية وشق الطرقات، أمام حالة السكوت على إنتهاك الأراضي الخصبة لغرض البناء عبر كامل ولايات الوطن، ولقد تصدى المشرع لظاهرة التعدي على هذه الأراضي، حيث قام بمنع إلغاء تصنيفها إلا بموجب مرسوم من مجلس الوزراء وذهب إلى حد دسترتها في التعديل الدستوري لسنة 2016² لا سيما المادة 19 منه، وهو ما جاء به أيضاً التعديل الدستوري 2020 في مادته رقم 21³، وهذا حفاظاً على القطاع الفلاحي الهام كبديل للثروة النفطية.⁴

ومما سبق يلاحظ بأن المشرع الجزائري إستثنى الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي لغرض حمايتها وتأمينها كقطاع إقتصادي هام يعول عليه.

2- الأراضي الواقعة ضمن المساحات المنجمية:

يملك قطاع المناجم مرتبة هامة في إقتصاد أي دولة كونه قطاع يرتكز على الثروات الطبيعية بقيمة عالمية عالية، ما يستوجب حمايته باعتباره ذا أولوية في كل دولة لأنه ملك للمجموعة الوطنية، وقد تركزت حماية هذا القطاع دستورياً من خلال فكرة حماية الملكية العامة الوطنية كضرورة لضمان الإستعمال الأمثل

¹ قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم .

² دستور 2016، القانون 01-16 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 06 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج العدد 14 الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016

³ مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر ج ج رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020

⁴ عبد العزيز محمودي، إستثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الافكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، 2019، ص ص 186، 187

للثروات الطبيعية، وتأكدت هذه الحماية بصفة خاصة في مختلف القوانين من ذلك القانون رقم 14-05 الملغى بموجب القانون رقم 25-12 الذي ينظم النشاطات المنجمية والمتعلق بالمناجم¹ وكذلك القانون 08-14² المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل للقانون رقم 90-30، هذان القانونان اللذان تأكدت من خلالهما الحماية القانونية وعدم قابلية الأملاك المنجمية للتصرف ولا للتقادم أو الحجز باعتبارها أملاكاً وطنية عمومية.³ ونظراً للأهمية البالغة لقطاع المناجم فقد قام المشرع الجزائري بإخراج هذا النوع من الاستثمارات من قانون 23-17 وأولاه بأحكام خاصة تتناسب مع خصوصيته كثروة مملوكة للمجموعة الوطنية، لا سيما الأراضي التي يحتضنها هذا النوع من الأنشطة المرتبطة بنشاطات البحث والاستغلال المنجمي.

ثانياً - الأراضي ذات الطابع الاستراتيجي المرتبطة بالأنشطة الطاقوية وتربية المائيات:

إستثنى المشرع من خلال القانون 23-17 أصنافاً عقارية أخرى وهي الأراضي ذات الطابع الاستراتيجي التي تكون محلاً للأنشطة الطاقوية، وتلك التي تكون وعاءاً لنشاط تربية المائيات.

1- الأراضي ذات الطابع الاستراتيجي المرتبطة بالأنشطة الطاقوية:

نظراً للطبيعة الاستراتيجية التي تتمتع بها بعض الأراضي فقد أولاه المشرع بنوع من الخصوصية وهي تلك الأراضي الواقعة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها، بالإضافة إلى المساحات المخصصة لحماية المنشآت الكهربائية والغازية.

أ- الأراضي الواقعة ضمن مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها:

لقد جاء تعريف عقد المحروقات ضمن القانون 19-13 المتعلق بالمحروقات⁴ في المادة الثانية منه فقرة 14 على أنه عقد خاص ينظم نشاطات المنبع أي تلك النشاطات التي تشمل أساساً البحث والتنقيب عن المحروقات وتطوير الحقول وإستغلال وإنتاج النفط والغاز، والتي تختلف عن نشاطات المصب المتعلقة بالتكرير والنقل والتسويق.

¹ قانون رقم 14-05 مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فيفري 2014 يتضمن قانون المناجم، 2014، ج ر ج ج، عدد 18 صادرة في 30 مارس 2014 ملغى بالقانون رقم 25-12 المؤرخ في 9 صفر 1447 الموافق 3 أوت 2025، ينظم النشاطات المنجمية، ج ر ج ج، عدد 52، صادرة في 7 أوت 2025.

² ينظر للمادة رقم 4 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر

³ زاهية ابن الحاج، ضبط قطاع المناجم في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق جامع مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021، ص 342

⁴ القانون 19-13 مؤرخ في 14 ربيع الثاني الموافق 11 ديسمبر 2019 الذي ينظم نشاطات المحروقات، ج ر ج ج، عدد 79 الصادرة في 22 ديسمبر 2019

ومن خلال النص فإن المشرع جمع بين عمليات التتقيب والبحث والاستغلال في عقد واحد، وجعل عقد المحروقات مرتبطا بالمنبع دون المصب، هذا العقد الذي يبرم بين المؤسسة الوطنية المتمثلة في شركة سوناطراك وبين شركة أو شركات أجنبية أو وطنية، حيث وخلال هذه العملية التعاقدية تحرص الدولة على إخضاعها لقانونها الوطني عملا بمبدأ الملكية والسيادة، وفي الجهة المقابلة تنتظر الشركات الأجنبية أن تكون هذه العلاقة وفق مبدأ المساواة في التعاقد لذلك ترمي إلى إلحاقها ضمن القانون الدولي العام.¹

ونظرا لطبيعة النشاطات المرتبطة بالمحروقات فإن هذه الأراضي لا يمكن لها أن تكون كوعاء لمشروع استثماري في إطار القانون 17-23.

ب- الأراضي الواقعة داخل مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية:

لقد تم تناول موضوع الكهرباء وتوزيع الغاز من طرف المشرع الجزائري ضمن القانون رقم 04-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.²

وأكد المشرع الجزائري صراحة من خلال هذا القانون أن شبكة النقل تعتبر إحتكارا على الدولة، توكل مهمة تسيرها لمسير وحيد وهو الشركة الجزائرية للكهرباء والشركة الجزائرية لنقل الغاز، وهما فرعان تابعان لشركة سونلغاز.

وبهذا يكون القانون 04-02 قد إستثنى مرفق نقل الكهرباء والغاز من الإنفتاح الاقتصادي وهذا راجع إلى التكاليف العالية والتكنولوجيات المتطورة التي يتطلبها تسير شبكة الكهرباء والغاز.³

وبالتالي ونظرا لكون هذه المناطق تتطلب حماية خاصة لارتباطها بالخطورة فإن الأراضي الواقعة ضمن هذه المساحات لا يمكن أن تحتضن أي مشروع استثماري عادي نظرا للخصوصية المرتبطة بالنشاط ذاته وصاحب النشاط مما يخرجها عن نطاق العقار الاقتصادي وفق القانون 17-23.

¹ فاروق تومي، الطبيعة القانونية لعقود إستكشاف وإستغلال المحروقات، قراءة تحليلية على ضوء قانون المحروقات رقم

19-13، مجله أبحاث، المجلد 6، العدد 1، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2021، ص ص، 652، 655

² قانون 01-02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير 2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر ج ج، عدد 8 الصادرة بتاريخ 6 فبراير 2002 المعدل والمتمم

³ شوقي بلقار، عقد الامتياز في مجال تسير مرفق الكهرباء والغاز في ظل الاقتصاد الحر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2022-2023، ص ص 46، 254

2- أراضي الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإحتضان مناطق النشاطات لتربية المائيات:

لقد عرفت الجزائر تأخرا في قطاع تربية المائيات والتي كانت تعتمد بشكل كبير على الصيد البحري، مما أدى إلى تراجع المنتجات الصيدية، وبصدور القانون 01-11 المتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات¹ المعدل والمتمم بالقانون 08-15 والقانون 22-14، هذا ما أعطى الضوء الأخضر لمهنيي الصيد البحري وتربية المائيات حق إنشاء تعاونيات، وقيام الدولة بتشجيع هذا النشاط عن طريق دعم القطاع الخاص بمنح إعانات مالية بنسبة 60% و 30% كقروض بنكية، بينما تبقى مساهمة صاحب المشروع بـ 10% المتبقية² ومن التحفيزات التي توليها الدولة لأصحاب هذه الشعبة ما جاء به قانون المالية لسنة 2026³، في مادته رقم 138 التي تنص على الإعفاء من الحقوق الجمركية وتطبيق المعدل المخفض للرسم على القيمة المضافة عند إستيراد المواد الأولية المستعملة في صناعة الأغذية الموجهة لتربية الأسماك والمنتجات المائية المستزرعة.

وعلى العموم فقد جاء إستثناء المشرع لهذه الأراضي التي تخصص لنشاطات تربية المائيات نظرا للأهمية التي توليها الدولة لهذه الشعبة لغرض ترقيتها وتطويرها وفق نظام قانوني خاص مختلف عن مفهوم العقار الاقتصادي الموجه لاستيعاب مشاريع إستثمارية وفق القانون 23-17.

ثالثا- الأراضي الواقعة ضمن نطاق الحماية الثقافية والأراضي المخصصة لبرامج الترقية العقارية المدعمة والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة للإستثمار العمومي كإستثناء من وعاء العقار الاقتصادي:

يوصل المشرع الجزائري إخراج أصناف عقارية أخرى من نطاق العقار الاقتصادي وهي الأراضي التي تحظى بالحماية الثقافية وكذا تلك الأراضي التي تخصص للبرامج الموجهة للترقية العقارية التي تعنى بدعم الدولة بالإضافة الى الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تخصص للإستثمار العمومي.

¹ قانون 01-11 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1422 الموافق 3 يوليو سنة 2001 يتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، ج ر ج ج عدد 36 سنة 2001 المعدل والمتمم.

² شمس الدين زيادي، هند غزيوي، النظام القانوني لتربية المائيات ودورها في التنمية المحلية، مجله البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 9، العدد 3، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2024، ص 341

³ قانون رقم 25-17 يتضمن قانون المالية لسنة 2026 السالف ذكره.

1- الأراضي الواقعة ضمن نطاق الحماية الثقافية:

وهي تلك الأراضي التي تدخل ضمن المحيطات التي تتواجد بها المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، التي أقر لها المشرع حماية قانونية لإبعاد أي شكل من أشكال التعدي، وهذا من خلال القانون رقم 98-04¹ المتعلق بحمايه التراث الثقافي الجزائري، حيث أشارت مادته الأولى إلى أن الهدف من هذا القانون هو الإظهار والتعريف بالتراث الثقافي، وكذا توضيح آليات حمايته والمحافظة عليه لغرض تثمينه من ناحية والحد من زوال معالمه من جهة أخرى.²

2- الأراضي المخصصة لبرامج الترقية العقارية المدعمة:

الأراضي المخصصة لنشاط الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة تعد من بين الأراضي التي تم إستثنائها من أحكام القانون 23-17، ويرجع سبب هذا الإستثناء إلى أن هذه الأراضي تخصص أساسا لتشجيع إنجاز مشاريع الترقية العقارية التي تهدف إلى توفير السكن، خاصة السكنات المدعومة من طرف الدولة، كما يهدف هذا التخصيص إلى توفير الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز هذه المشاريع والمساهمة في تقليص أو القضاء على العجز المسجل في مجال السكن.³

3- الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار العمومي:

يقصد بالمشاريع الاستثمارية العمومية تلك المشاريع التي تكون نفقاتها على عاتق الدولة وتتمثل أساسا في الإنجازات المتعلقة بالبنية التحتية الاقتصادية والاجتماعية بهدف زيادة الإنتاج داخل المجتمع وتحسين المستوى المعيشي للأفراد، وعلى الرغم من أن هذه الأراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة فهي لا تدخل ضمن نطاق العقار الاقتصادي لتعارضها مع الغاية الاجتماعية والاقتصادية التي ترمي إليها الدولة من خلال هكذا مشاريع.⁴

¹ قانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو 1998 يتعلق بحمايه التراث الثقافي، ج ر ج ج عدد 44، الصادرة في 17 يونيو 1998، المعدل والمتمم.

² أحمد برادي، الحماية القانونية للمواقع الأثرية في إطار القانون 98-04، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 11، المركز الجامعي لتامنغست، الجزائر، 2017، ص ص 275، 285

³ وليد بن العامر، صونيا مقري، تنظيم العقار الاقتصادي كالية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية -قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي"، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 12، العدد 2، جامعة محمد بوضياف- المسيلة -، الجزائر، 2025، ص 649

⁴ حنان مزهود، المرجع السابق، ص 587

الفرع الثالث: الأملاك الخاصة المكتسبة من طرف الدولة

للحصول على عقار إقتصادي كفيل لإستيعاب المشاريع الإستثمارية تعمل الدولة على توفير وعاء عقاري من ضمن الأملاك الخاصة للدولة لضمان هذه العملية الإستثمارية على الشكل المطلوب وفي حالة عدم توفر هذا الصنف من الأراضي تملك الدولة عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار حق إكتساب أملاك عقارية ذات الملكية الخاصة لتوجيهها للإستثمار، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من القانون 17-23¹ وجاءت كذلك المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486² لتكرس هذا التدخل من طرف الدولة لضمان فعالية واستمرارية سياستها الإستثمارية.

وتكتسب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لحساب الدولة مختلف هذه الأملاك العقارية الصالحة للإستثمار بهدف توسيع رصيد العقار الإقتصادي للدولة، ويتم هذا الإكتساب مقابل سعر معادل ومناسب لقيمة العقار تحدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، وتتجسد عملية الإكتساب هذه بموجب عقد إداري مع إشتراط أن تكون الاعتمادات المالية متوفرة قبل إتمام عملية الإكتساب.³

ويكون هذا الإكتساب عبر عده طرق:

أولا- الطرق الرضائية للحصول على العقار من طرف الدولة:

وتتمثل في الطرق العادية للتعاقد بتراضي الطرفين على أن تكون الدولة كشخص عادي لا بصفتها صاحبة سلطة ونذكر منها الشراء والمقايضة.

1- الشراء: يتم عن طريق التراضي بين الطرفين المتعاقدين وتلتزم الادارة بدفع ثمن العقار محل التعاقد لفائدة البائع مقابل تسليم العقار، ولا تتمتع الدولة في هذه العلاقة بصفة السلطة والسيادة بل كشخص عادي.⁴

ولكن يراعى في ذلك المصلحة العامة ومصلحة الشخص المعنوي العام حيث ألزم المشرع تدخل إدارة الأملاك الوطنية بهدف التحقق من سلامة الأشياء محل الشراء ولحمايتها بمتابعة عملية الاقتناء للعقارات أو

¹ ينظر للمادة 8 من القانون 17-23، السالف الذكر.

² انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، السالف الذكر.

³ انظر المواد 16، 15، 14، 8 من القانون 17-23، السالف الذكر.

⁴ ادريس كمال فتحي، الآليات القانونية لاقتناء الدولة للوعاء العقاري الموجه للإستثمار في القطاع السياحي واستغلاله في الجزائر، مجله القانون والمجتمع، المجلد 8، العدد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020، ص 237

الحقوق العقارية لمصلحة المؤسسات التابعة للدولة¹، وهذا ما جاءت به المادة 187 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-427²

2- **المقايضة:** لقد ورد تعريف المقايضة في المادة 413 من القانون المدني³ بأنها عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.

وحسب المادة المذكورة فإن المقايضة عقد يلتزم فيه كل طرف بأن ينقل للآخر ملكية مال معين ولكن ليس مقابل نقود بل مقابل مال آخر يكون منقولاً أو عقاراً على خلاف ما جاء في قانون الأملاك الوطنية⁴، حيث يكون محل المقايضة عقاراً فقط، فتكون المبادلة إما بين الأشخاص العامة وإما بين شخص معنوي عام والخواص، ويكون طلب التبادل للأملاك العقارية إما من الشخص المعنوي العام بتقديم الطلب المرفق بالوثائق الثبوتية إلى السلطة الوصية التي ترسل الملف المبرر بمذكرة إلى الوزير المكلف بالمالية، وإما يكون الطلب من أحد الخواص إلى وزير المالية مع كافة الأوراق المثبتة لملكية العقار موضوع المقايضة مع اشتراط إرفاق وثيقة تثبت موافقة المؤسسة العمومية المعنية⁵.

ثانياً - الطرق الاستثنائية لاكتساب العقار من طرف الدولة:

بالإضافة إلى الطرق الرضائية التي تستعملها الوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار لاكتساب عقارات استثمارية فقد أوجد القانون طرقاً أخرى إستثنائية لا تلجأ إليها إلا في حالة فشل الوسائل الودية وتتمثل أساساً في نزع الملكية للمنفعة العامة والشفعة الإدارية.

1- نزع الملكية لغرض المنفعة العامة:

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من الإجراءات غير العادية التي تحرم الشخص من العقار المملوك له على سبيل الجبر أو طوعية منه، لغرض تخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وهذا القرار بنزع الملكية من الأعمال الإدارية التي تباشرها السلطة التنفيذية وفقاً للقانون الذي يحدد الشخص المعنوي العام المكلف باتخاذ إجراءات إنتقال الملكية للهيئة المعنية⁶.

¹ حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2014-2015، ص 173

² ينظر للمادة 187 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة السالف الذكر

³ الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة 92 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم السالف الذكر

⁵ حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 174، 175

⁶ كمال فتحي إدريس، المرجع السابق، ص 240، 243

ويرد نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية دون المنقولات وهذا وفقا لأحكام القانون المدني.¹

ويشترط كذلك أن يكون الغرض من نزع الملكية هو تحقيق المصلحة العامة فإذا كان نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية لغرض مصلحة خاصة أو هدف مالي أو ربحي أو لغرض المضاربة في العقار فإنه غير جائز، فإذا توفرت هذه الحالات يحق للمعني رفع دعوى أمام القضاء.²

2- حق الشفعة على العقارات من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

بداية يمكن تعريف الشفعة أنها قدرة أو سلطة تخول الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول هو حلول في جميع حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع، وبذلك تنتهي الشفعة إلى إكتساب ملكية العقار المبيع أو إكتساب الحق العيني عليه ولو جبرا على المشتري.³ وجاء تعريفها في القانون المدني⁴ على أنها رخصة تمنح شخصا معينا في حالات محددة قانونا حق الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار.

هذا وأن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁵ في مادته رقم 71 ينص على أن الدولة والجماعات المحلية لها الحق في ممارسة الشفعة من أجل توفير الغايات المرتبطة بالمصلحة العامة، بغض النظر عن احتمال اللجوء الى إجراء نزع الملكية، ويكون تطبيق حق الشفعة من طرف مصالح وهيئات عمومية معينة يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وممارسة هذا الحق يكون في مرتبه تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني وهذا النص يبين بوضوح ممارسة الدولة والجماعات المحلية لحقها في الشفعة على الأراضي العامة والقابلة للتعمير وفقا لقانون التوجيه العقاري.⁶

وعليه فإنه يحق للدولة ممارسة الشفعة على جميع الأملاك العقارية، وهذا ما أكدته المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط اداره الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة⁷ والذي يؤكد أحقية الدولة في ممارسة الشفعة.

¹ ينظر للمادة 677 فقرة 2 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني السابق الذكر

² حنان ميساوي، آليات حماية الاملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 180

³ نبيل بريش، المرجع السابق، ص 106

⁴ ينظر للمادة 794 من القانون المدني السالف الذكر

⁵ القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المذكور سابقا.

⁶ ينظر للمادة 20، 21 من قانون التوجيه العقاري السالف الذكر

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة السالف الذكر

أما عن قانون التسجيل المعدل والمتمم بقانون المالية 2026¹ في مادته رقم 79 التي تعدل وتتمم المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية حيث أن إدارة التسجيل يمكنها إستعمال لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو محل تجاري أو أسهم أو حصص في شركة إذا رأت أن ثمن البيع أقل من قيمته الحقيقية، حيث أن هذا التعديل ركز على تسريع إستعمال إجراءات الشفعة المخولة لإدارة الضرائب والتي أصبحت 3 أشهر من تاريخ تسجيل العقد بدل سنة، لكنه لم يخلق حقا جديدا بل كان مخولا لها ممارسته. والحديث عن الشفعة في هذا الصدد هو على الخصوص يرتبط بالشفعة الإدارية المخولة للدولة والجماعات المحلية ومختلف المؤسسات العمومية، ونخص بالذكر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تمارس الشفعة باسم الدولة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486² إذا قام المستفيد من عقار إقتصادي ببيع العقار الذي إستفاد منه، أو خلال بيع أي ملك عقاري آخر قابل لاحتضان مشروع إستثماري داخل المناطق المهيأة، فإن الوكالة يمكنها أن تحل محل المشتري وتأخذ العقار لصالح الدولة.

وحدد القانون كذلك العقارات الخاضعة لحق الشفعة، وتتمثل في العقارات التي إستعملت لإنجاز مشروع إستثماري من طرف المستفيد، العقارات الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع إستثمارية والمتواجدة بداخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة. وأضاف نفس القانون على أن الموثقين ملزمون بإبلاغ الوكالة بكل عمليات البيع المتعلقة بهذه العقارات، لتمكينها من معرفه أي بيع قبل إتمامه، مع إشتراط القانون توفر الاعتمادات المالية اللازمة قبل ممارسة حق الشفعة، أي لا يمكن للوكالة ممارسة الشفعة إلا إذا كانت لديها أموال مخصصة لإقتناء العقار. وتتنجز عملية الاكتساب هذه وفق عقد إداري من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا لإدخال العقار فيما بعد ضمن الأملاك الخاصة للدولة والذي تتولى الوكالة توجيه هذا العقار لغرض الاستثمار بعد وضع كل المعلومات المتعلقة به ضمن المنصة الرقمية للمستثمر.

المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة والمهيئة للعقار الاقتصادي وفق إدارة إلكترونية فعالة

يحتل العقار الاقتصادي مكانة محورية في الاستراتيجيات التنموية الحديثة، مما يستدعي وجود إطار مؤسسي وقانوني فعال لتنظيمه، بحيث سنتناول هذا المبحث بدراسة وتحليل الأجهزة المكلفة بتسيير وتهيئة هذا المورد الحيوي في ظل التحولات الرقمية التي فرضتها متطلبات الحوكمة الرشيدة، كما سنسلط الضوء

¹ الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج عدد 18 بتاريخ 18 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2026 السالف الذكر

² ينظر للمواد من 17 الى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر

على الأدوار التي تضطلع بها الهيئات المركزية والمحلية، مع التركيز على المنصة الرقمية للمستثمر كآلية محورية لتكريس الشفافية و تجاوز المعوقات البيروقراطية.

ويهدف المبحث إلى تقييم مدى نجاعة هذا التوجه نحو الإدارة الإلكترونية في تحسين مناخ الاستثمار وتحقيق استغلال أمثل للعقار الاقتصادي، ومدى صيانتها للحافظة العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. و قسمنا المبحث إلى مطلبين إثنين :

المطلب الأول : الأجهزة المكلفة بتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي

المطلب الثاني : المنصة الرقمية للمستثمر كتقنية للرؤية الواضحة والشفافية.

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي

يعد العقار الاقتصادي ركيزة أساسية للتنمية الشاملة في أي دولة، فهو يمثل الوعاء الذي يستوعب المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها، ويساهم بشكل مباشر في خلق الثروة وتوفير فرص العمل، ونظرا لأهميته الإستراتيجية، تولي الدول اهتماما بالغا لتنظيم آليات تسييره وتهيئته، بما يضمن استغلاله الأمثل ويسهل الولوج إليه أمام المستثمرين، وفي هذا السياق تبرز الحاجة إلى أجهزة إدارية وقانونية متخصصة تتولى هذه المهام الحيوية، مع مواكبة التطورات التكنولوجية لضمان الفعالية والشفافية في التعامل مع هذا المورد الهام. ويضم هذا المطلب فروعا ثلاث :

الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

الفرع الثالث: الإدارة الإلكترونية

الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي

نتج عن قصور المنظومة القانونية للعقار الاقتصادي بروز مجموعة من الإشكالات، من أهمها وجود عدد كبير من الأوعية العقارية دون استغلال، سواء نتيجة لإخلال أصحاب حق امتياز العقار الصناعي بالتزاماتهم التعاقدية في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، أو لعدم وجود استجابة عروض العقار الصناعي لطلبات المستثمرين الفعلية، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى منح صلاحيات واسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه وإعادة توزيع الوفرة من العقار الاقتصادي، بمساعدة الهيئات المتدخلة والمتخصصة في تهيئته لحل الإشكالات، وهذا من خلال الأحكام التي جاء بها القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹ مع التركيز على مركزية دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) كفاعل أساسي في هذه المنظومة، كما يهدف هذا التحديد الواضح للأدوار إلى توحيد الرؤى وتنسيق الجهود بين مختلف المتدخلين، وضمان الانسجام في تطبيق السياسات الحكومية المتعلقة بالاستثمار، مما يعزز من فعالية وشفافية العملية برمتها.²

أولاً: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

1- تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) الجهاز المحوري في المنظومة الجديدة لتسيير العقار الاقتصادي، إذ تُعد المدخل الأساسي والأمن لعالم الاستثمار، نظراً لما توفره من إجراءات مبسطة ومرافقة شاملة للمستثمر، حيث تتكفل بمهام متعددة تهدف إلى ضمان إنجاز المشروع الاستثماري في أحسن الظروف، وأوكل لها المشروع بموجب القانون رقم 17-23 مهاماً إستراتيجية وحيوية، ونظمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 (الملغى)³، ليعيد تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 26-153⁴ حيث تلترزم الوكالة

¹ عبد الرحيم بسام، نوال لراري، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي (قراءة في أحكام القانون رقم 17-23)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد التاسع، العدد الثالث، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، سنة 2024 ص 621.

² القانون رقم 17-23 السالف الذكر .

³ المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج ر ج ج عدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 (ملغى)

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق 14 أبريل سنة 2026 يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 31، الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2026

الجزائرية لترقية الاستثمار بأن تضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيروها كل المعلومات المتعلقة بالأحكام العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها وتتضمن مميزات كل ملك عقاري... "وكيفية منح العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى منح الامتياز بالتراضي على هذا العقار، بحيث يهدف هذا الدور المركزي إلى توحيد جهود التسيير والحد من البيروقراطية التي كانت تعيق عملية الاستثمار في السابق، مما يضمن سرعة وشفافية أكبر في التعامل مع طلبات المستثمرين، ويقلل من فرص التأخير والعراقيل الإدارية التي كانت تشكل تحديا كبيرا أمام المستثمرين.¹

وقد نصّت المادة 18 من قانون الاستثمار على إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي جاءت خلفاً للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) المنشأة بموجب المادة 06 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار، الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية ذات الطابع الإداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/26² الذي أعاد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. و تمارس الوكالة وظيفتها تحت إشراف المجلس الوطني للاستثمار الذي يعتبر بمثابة هيئة عليا مشرفة على وضع وتحديد إستراتيجية تطوير الاستثمار مع اقتراح التدابير التحفيزية الهادفة³، تضطلع الوكالة بمهام متعددة تشمل استقبال طلبات المستثمرين، دراستها، والتنسيق الفعال مع مختلف القطاعات الوزارية المعنية والوكالات العمومية المتخصصة لضمان توفر العقار المناسب للمشاريع الاستثمارية، فهذا التنسيق يضمن أن يتم توجيه العقار نحو الاستخدامات التي تخدم الأهداف الاقتصادية الوطنية، ويمنع تشتت الجهود أو تضارب المصالح بين مختلف الفاعلين⁴، كما تتولى الوكالة متابعة المشاريع الاستثمارية بعد منح العقار، والتأكد من التزام المستثمرين بالشروط والأجال المحددة في عقود الامتياز، والتي تشمل غالبا شروطا تتعلق بنوع النشاط، حجم الاستثمار، عدد مناصب الشغل المستحدثة، والالتزامات البيئية، هذا يضمن الاستغلال الأمثل للعقار ويحول دون تحويل وجهته الأصلية، ويساهم في تحقيق القيمة المضافة للاقتصاد الوطني، ويعزز من مبدأ

¹ محمد لعشاش، شروط وإجراءات منح العقار الاقتصادي في إطار القانون رقم 23-17، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 11، العدد 1، جامعة عمار ثليجي الأغواط، 2025، ص 194.

² المرسوم التنفيذي رقم 153/26 يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار السابق الذكر، (والذي ألغى المرسوم 298/22)

³ هدى نويوة، قانون الاستثمار في الجزائر بين الواقع و رهانات المستقبل، ألفا للوثائق، الجزائر، 2022، ص 224.

⁴ ملاك عراسة، المرجع السابق، ص 280.

المساءلة والشفافية في إدارة هذا المورد الحيوي¹، هذا الدور الشامل للوكالة يعكس التوجه الجديد للدولة نحو تبسيط الإجراءات وتسهيل الولوج إلى العقار الاقتصادي، وتعزيز الثقة بين المستثمر والإدارة، مما يخلق بيئة استثمارية جاذبة ومستقرة، ويشجع على تدفق الاستثمارات المحلية والأجنبية.²

ب- إدارة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار

بمقتضى المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 السابق الذكر ، تُدار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بواسطة مجلس إدارة، ويُسيّرُها مدير عام كما يُحدد التنظيم الداخلي للوكالة ونظام الشبائيك الوحيدة بموجب اقتراح من المدير العام، ويُصادق عليه مجلس الإدارة، وذلك بقرار مشترك بين السلطة الوصية، والوزير المكلف بالمالية، والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

تضم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلي عدة مصالح وهيئات تتكفل بالإجراءات ذات الصلة بمنح الأوعية العقارية اللازمة للاستثمار حيث كان يتم سابقا بطريقة مبعثرة وغير منسقة، و تضمن ذات المرسوم التنفيذي هؤلاء الممثلين أهمهم ممثلين إدارة الضرائب، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار وهذا حسب المادة رقم 7 من المرسوم التنفيذي 26-153 السالف الذكر .

وهي سابقة من نوعها ضمن هذا التعديل الجديد ، بحيث يكلف هؤلاء الممثلين بجميع الوظائف المتصلة بمهامهم بطريقة واضحة وصريحة ،وفي مكان واحد عن طريق الشباك الوحيد لضمان تسهيل الإجراءات الإدارية وإزالة العوائق البيروقراطية المرهقة للمستثمر، حيث أكد مرسوم 26/153 في المادة 23 على وجوب تذليل الصعاب على المستثمر.

و لعل الملاحظ من خلال المواد أن المشرع ضم العديد من ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة بالاستثمار، من بينها تلك المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار الموجه للاستثمار وتكون مؤهلة لمنح كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري واشترط في المقابل أن يكون المشروع قابلا أن يكون مسجل على مستواه وأن يكون حديثا غير منشأ من قبل.

وتتمثل الصلاحيات الجديدة للوكالة في متابعة مدى تقدم المشاريع الاستثمارية، وتسيير المنصة الرقمية للمستثمر، الإعلام والمرافقة، تسهيل ترقية الاستثمار، المتابعة وتسيير الامتيازات طبقا للمادة 04 من المرسوم

¹ فريدة العربي، سليمان بوزكري، رقمنة تسيير العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الاستثمارية، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 9، العدد 2، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2025، ص 1320.

² صافية إقلولي أولد رابح، مستجدات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار القانون 23-17، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 62، العدد 4، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2025، ص 08.

التنفيذي رقم 26-153¹ حيث منحت الدولة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية اكتساب عقارات لصالحها واسترداد العقارات غير المستعملة أو التي تغيرت وجهتها ، إلى جانب مهام أخرى كمساعدة المستثمر على فهم الإجراءات واستعمال المنصة ومعاينة بدء المشروع الواقع على العقار الاقتصادي ويمكن لها الاستعانة بأشخاص ذوو كفاءة وخبرة ، وهذا تجسيدا للشفافية في المعاملات بينها وبين المستثمر خاصة و اتباعها لنظام الرقمنة الذي يسهل على المستثمر كافة الإجراءات الإدارية .²

ت-مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 26-153³ يتشكل مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممثلين عن عدة وزارات ، وجاء المرسوم ليعيد تشكيل مجلس الإدارة الذي أصبح يضم أمناء عامين للوزارات التالية: الشؤون الخارجية، المحروقات المناجم، الجماعات المحلية، المالية، الصناعة الفلاحة الطاقة، التعمير، التهيئة العمرانية، التجارة الخارجية، التجارة الداخلية، الري السياحة، البيئة، التشغيل كما يمكن الاستعانة بأي قطاع أو هيئة معنية أو بأي خبير عند ضرورة، يترأس المجلس الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة ، ويجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة، بناءً على استدعاء من رئيسه أو بطلب من ثلثي أعضائه. ويُرسَل الاستدعاء مرفقاً بجدول الأعمال إلى كل عضو قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية، على ألا يقل عن ثمانية (07) أيام .

ث- المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 26-153⁴ يُعد المدير العام المسؤول الأول عن تسيير الوكالة ، حيث يتولى إدارة شؤونها الإدارية والمالية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري. كما يُشرف على جميع مصالح الوكالة، ويمثلها أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية، ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدميها. ويختص المدير العام بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وإعداد التقارير السنوية الكتابية المتعلقة بنشاطات الوكالة، وإرسالها إلى كل من السلطة الوصية ومجلس الإدارة. كما يتولى التنسيق مع المصالح المختصة

¹ ليلي بوشنة، المرجع السابق ، ص 213

² المرجع نفسه ص 214.

³ ينظر للمادتين رقم 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 السابق الذكر

⁴ ينظر للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 26-153 السالف الذكر

بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية، ويُعد تقريراً سنوياً حول التدفقات الاستثمارية الأجنبية المباشرة، طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 معدلة بالمرسوم 24-111¹ والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 26/153 ويُعتبر المدير العام الأمر بالصرف لميزانية الوكالة، حيث يقوم بإعداد مشاريع ميزانيتها، ويُبرم جميع الاتفاقيات والعقود المرتبطة بمهامها، وله إمكانية تفويض بعض صلاحياته في حدود ما يسمح به القانون، وفقاً للمادة 15 من نفس المرسوم. والمادة 8 من القانون 23-17 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 26/153

ج- مهام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار حسب القانون 23/17 والرسوم التنفيذية 24/111 المعدل والمتمم للرسوم التنفيذية 22/298 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 22/298 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 26/153 بعنوان المهام المنصوص عليها في المادة 18 من قانون الاستثمار رقم 22-18.

- تكلف الوكالة بعدة مهام وهي:

في مجال الإعلام: ضمان خدمة الإعلام لصالح المستثمر في مجالات الاستثمار، جمع الوثائق والتشريعات ونشرها والحرص على حصولها من طرف المستثمر، وضع قاعدة بيانات وتوفير العقار الاقتصادي

- في مجال التسهيل: وضع منصة الرقمية للمستثمر وتسييرها والسعي إلى تطويرها وتقديم جميع المعلومات الخاصة بفرص الاستثمار والعرض العقاري، الحوافز والمزايا

في مجال ترقية الاستثمار: المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية في الداخل والخارج، اقتراح مخطط لترقية الاستثمار، تصميم عمليات حشد رؤوس الأموال، اقامة علاقات أعمال، وتعزيز الشراكة.

في مجال مرافقة المستثمر: تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمر وتقديم الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة في حالة الحاجة إليها في مجال تسيير الامتيازات: تحديد المشاريع الهيكلية، إبرام اتفاقيات المبرمة بموجب قانون 22/18²، التحقق قابلية المزايا بالنسبة للمستثمر، التأشير على قوائم السلع والخدمات، إصدار قرار سحب المزايا، تحضير محاضر معاينة في مرحلة استغلال العقار الاقتصادي، تسيير عمليات التنازل، إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

¹ ينظر للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 3 رمضان عام 145 الموافق 13 مارس سنة 2024 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر ج ج عدد 19، الصادرة بتاريخ 18 مارس 2024 .

² القانون رقم 22/18 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.

- في مجال المتابعة: التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية بمعالجة العرائض والشكاوى، تطوير خدمة الرصد والإصغاء.

- في مجال تسيير الامتياز: حيث يتم تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء وذلك وفق معايير محددة في التنظيم والاتفاقيات المقررة كما يجب التحقق من قابلية الاستفادة منها

- في مجال العقار الاقتصادي: منح العقار الاقتصادي إصدار التراخيص الخاصة بإنجاز العقار تحويل الامتياز إلى تنازل تسيير الحافطة العقارية توجيه الوفرة العقارية بعد تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على عقار ووضع كل المعلومات تحت تصرف المستثمر كما لها ان تكتسب كل عقار ذو ملكية خاصة ممارسة الشفعة على كل ملك عقاري ذو ملكية خاصة قابل لاحتضان مشروع استثماري (المادة 4 من 153/26).

ظ- تعديلات المرسوم 153/26 المرتبطة بمهام الوكالة.

صدر في العدد 31 من الجريدة الرسمية، ثلاثة مراسيم تنفيذية تهدف إلى توسيع صلاحيات الشباك الوحيد لتسهيل إجراءات الاستثمار على مستوى الشباك، ويكون المكان الوحيد الذي يمارس فيه المستثمر إجراءاته حيث يكون هومن يصدر حصريا المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بالمشروع في اجل 15 يوم.

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار

أنشئ المجلس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره. ويعتبر أعلى هيئة حيث يهدف إلى ضبط استراتيجيات ترقية الاستثمار ودراسة المشاريع الكبرى وتطبيق أحكام قانون الاستثمار 18/22، وجاء المرسوم التنفيذي رقم 26-152¹ مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق 14 أبريل سنة 2026 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 297/22 حيث نصت المادة الأولى منه، تعديلا للمادة 3 من المرسوم 297/22 على ان رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية للاستثمار يحضر كملاحظ في اجتماعات المجلس، أما في تعديل للمادة 5 من نفس المرسوم 297/22 حيث يتولى المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أمانة المجلس الوطني للاستثمار ويقوم بهذه الصفة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 26-152 المؤرخ في 14 أبريل 2026 ، يعدل و يتم ، المرسوم التنفيذي رقم 22-297 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره، ج.ر.ج.ج ، عدد 31 ، المؤرخة في 28 أبريل 2026.

ثالثاً: الشبابيك التابعة لوكالة ترقية الاستثمار

أ- الشبابيك الوحيدة اللامركزية:

بموجب المادة 18 والمادة 20 من قانون الاستثمار 22-18¹ تنشأ شبابيك وحيدة لامركزية تكون على المستوى المحلي ، تتولى مساعدة المستثمرين ، وتجمع بين ممثلين من هيئات مختلفة وإدارات ذات الصلة بتجسيد المشاريع الاستثمارية.

ونجد المادة رقم 21 من قانون الاستثمار والمادة 6 والمادة 18 من المرسوم 22/298، المعدل والمتمم والمادة 19 من المرسوم 153/26. يجمع الشباك الوحيد في مكان واحد، إلى جانب أعوان الوكالة، الممثلين عن عدة مصالح وهيئات إدارية، المتمثلة في: إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري مصالح التعمير، الإدارة المكلفة بالطاقة، الشركة الجزائرية لتوزيع الكهرباء والغاز، إدارة أملاك الدولة، الهيئات المكلفة بالإشراف على العقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال الأجراء والغير الأجراء وكذا البنوك والمؤسسات المالية ، وكل من يراه مجلس إدارة الوكالة ضروريا.

تتولى الشبابيك استقبال المستثمر وتسجيل الاستثمارات ،تسيير ومتابعة ملفات المستثمرين ،مرافقة المستثمرين لدى الإدارات كمديرية أملاك الدولة التي يتولى ممثلها إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل على العقار الاقتصادي (المادة 4 من المرسوم التنفيذي 111/24).²

أضافت المادة 20 من مرسوم 153/26 أقطاب التسهيل التي تنظم المصالح المتخصصة الممثلة لمصالح الإدارات ، وهي تابعة للشبابيك اللامركزية للوكالة وتتمثل في : قطب إنشاء المؤسسات، قطب تسجيل مشاريع الاستثمار، قطب الجباية والجمارك والأملاك الوطنية، قطب المرافقة المالية، قطب التعمير والاستغلال، قطب الربط بالشبكات، قطب الضمان الاجتماعي والتشغيل وقطب التراخيص والاعتمادات القطاعية. ونجد المادة رقم 22 تخول لممثلي الإدارات العمومية التوقيع والاصدار باسم السلطات التابعة لها لجميع العقود والوثائق المنصوص عليها في المرسوم السابق الذكر.

¹ القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار ،السالف الذكر

² المرسوم التنفيذي 111/24 المادة 4، السابق الذكر

ب- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

بقراءة ما جاء في المرسوم 153-26¹ يُعتبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية المحور الوطني المختص بكافة الإجراءات المتعلقة بتجسيد ومرافقة هذه المشاريع. ويكلف الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى بتسهيل وتسريع كل العمليات الإدارية اللازمة لضمان نجاح المشاريع الاستثمارية الكبرى وجذب الاستثمارات الأجنبية ، وذو اختصاص وطني، هذا ويعين ممثل دائم من إدارة الجمارك على مستوى هذا الشباك وكذا ممثلون غير دائمين على مستوى هذه الشبائك الوحيدة اللامركزية .

ثالثا: دور المنصة الرقمية للمستثمر المادة 27 و28 من المرسوم التنفيذي 22-298² والمادة 39، 40 من مرسوم 153/26

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر تجسيدا عمليا لمبدأ الإدارة الإلكترونية في قطاع العقار الاقتصادي، وهي أداة أساسية لتعزيز الشفافية والفعالية، ولقد نص القانون رقم 17-23 بوضوح على أن هذه المنصة هي الأداة الوحيدة والشفافة لطرح العقارات الموجهة للاستثمار وتلقي الطلبات ومعالجتها³، والهدف الأساسي من هذه المنصة هو تبسيط الإجراءات وتقليص الآجال، مما يقلل بشكل كبير من العبء الإداري على المستثمرين. فبدلا من التنقل بين مختلف الإدارات وتقديم الوثائق الورقية، يمكن للمستثمر الآن إيداع ملفه كاملا عبر الإنترنت، وهي تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار وتكون مترابطة مع أنظمة المعلومات (المادة 39 من مرسوم 153/26) وتمكن المستثمر من الحصول على الرد في آجال معقولة ومحددة، وهوما يمثل نقلة نوعية في التعاملات الإدارية، هذا لا يوفر الوقت والجهد فحسب، بل يقلل أيضا من التكاليف المرتبطة بالإجراءات الإدارية التقليدية، ويسرع من وتيرة إنجاز المشاريع، مما ينعكس إيجابا على الاقتصاد الوطني ككل، وتتكفل المنصة بعملية انشاء المؤسسات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها بكل شفافية في الإجراءات والسرعة وتمكن المستثمرين من متابعة ملفاتهم وتحسن المنصة من نوعية الخدمة المادة 40 من المرسوم التنفيذي 153/26، كما تساهم المنصة في توفير قاعدة بيانات شاملة ودقيقة حول العقار الاقتصادي المتاح بما في ذلك تفاصيل الموقع، المساحة، نوع التهيئة، والقيود القانونية، مما يسهل على المستثمرين اتخاذ قراراتهم بناء على معلومات موثوقة ومحدثة، ويساعد في توجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأولوية الاقتصادية التي تحتاج إلى دعم وتطوير، ويعزز من الشفافية والعدالة في توزيع العقار.

¹ ينظر للمواد 17-18-19-20-21 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 السابق الذكر

² ينظر للمادتين 27-28 من المرسوم التنفيذي 26-153 السابق ذكره

³ راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 80.

رابعاً: دور مديرية أملاك الدولة

تلعب مديرية أملاك الدولة دوراً تكميلياً وهاماً في منظومة العقار الاقتصادي، خاصة فيما يتعلق بجرد العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتصنيفها، فقبل أن يتم تخصيص أي عقار للإستثمار، يجب أن يكون مدرجا ضمن أملاك الدولة ومصنفاً كعقار اقتصادي، وذلك وفقاً للمعايير والضوابط القانونية المعمول بها، لضمان شرعية وسلامة الإجراءات¹، تقوم هذه المديرية بعمليات الجرد والمسح للعقارات، وتحديد وضعيتها القانونية، مما يوفر قاعدة بيانات دقيقة للأراضي المتاحة للإستثمار، ويسهل على الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تحديد العقارات المناسبة للمشاريع، ويساهم في الشفافية في التعامل مع العقار، كما تضطلع مديرية أملاك الدولة بمهام الرقابة التقنية على العقارات الممنوحة، والتأكد من استغلالها وفقاً للشروط المحددة في عقود الإمتياز، والتي تهدف إلى ضمان الاستغلال الأمثل للعقار وتحقيق الأهداف الإستثمارية، ومنع أي تحويل غير قانوني لوجهته، وفي حال عدم إلتزام المستثمر بالشروط، يمكن للمديرية اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك فسخ العقد وإسترجاع العقار بالمصادرة، وذلك لحماية المصلحة العامة وضمان عدم تحويل وجهة العقار عن الغرض المخصص له، وتطبيق مبدأ المساواة والقيام بإجراء إسترجاع العقار ونقل ملكيته إلى الدولة التي تتم بحكم قضائي² بحسب القانون الداخلي، وهذا الدور الرقابي يضمن الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي ويحد من الممارسات اللاشرعية³، ويضمن الإلتزامات البيئية والاجتماعية، حسب ما نصت عليه دفا تر الشروط التي تعتبر بمثابة خارطة طريق للمستثمر، لإنجاز مشروع يتوافق مع المعايير الوطنية والدولية⁴.

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

يقصد بالتهيئة العقارية كل العمليات التي من شأنها تحسين ظروف استغلال الأراضي وهذا بالاقتصاد فيها ومحاربة المضاربة بالنسبة للعقار الحضري⁵ تعتبر تهيئة العقار الاقتصادي خطوة أساسية وحاسمة في دورة حياة المشروع الإستثماري، حيث لا يمكن للعقار غير المهيأ أن يكون جاذباً للإستثمار، بل قد يشكل عائقاً رئيسياً أمام إقامة المشاريع، هذه المرحلة تتطلب جهوداً مكثفة من وكالات متخصصة تعمل على تطوير البنى التحتية اللازمة وتوفير الظروف الملائمة للإستثمار، وذلك ضمن رؤية شاملة للتنمية المستدامة، تهدف إلى

¹ راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، المرجع السابق، ص 90.

² أحمد حسين جلاب الفتلاوي، النظام القانوني لعقد الإمتياز، الطبعة الأولى، الشياح، 2017، ص 134.

³ ربيعة هوري، عقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقاً للقانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص

قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي ب مغنية، السنة الجامعية 2023-2024، ص 40.

⁴ الحسين عمروش وآخرون، مرجع سابق، ص 79.

⁵ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2003، ص 116.

خلق بيئة استثمارية متكاملة ومحفزة، كما تشمل هذه التهيئة توفير شبكات الطرق، المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، والاتصالات، وغيرها من الخدمات الأساسية التي لا غنى عنها لأي مشروع استثماري حديث، مما يضمن جاهزية العقار للاستغلال الفوري ويقلل من الأعباء على المستثمر¹، ولأهمية ذلك نظم المشرع الجزائري العقار الاقتصادي بترسانة قانونية متكاملة، منح بموجبها حق استغلال الأوعية العقارية بهدف الارتقاء بقطاع الاستثمار. و من بين أهم النصوص التي عالجت هذا القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير² حيث انه أداة قانونية ضببت وعددت كليات إستغلال الأراضي وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي حيث أن هذا الأخير يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل قطاع³.

وقد جاء القانون رقم 17/23 بجملة من المستجدات الجوهرية التي لم تعرفها القوانين السابقة، ومن أبرزها استحداث وكالات عمومية مختصة بتهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، حيث لا يمكن منح الامتياز على العقار الصناعي أو السياحي أو الحضري إلا بعد تهيئته من طرف هذه الوكالات المختصة. وتنقسم هذه الوكالات إلى: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

تعد الوكالات الوطنية المتخصصة في العقار الصناعي، السياحي، والحضري، من الأجهزة الفاعلة والمحورية في عملية تهيئة العقار الاقتصادي، فمهمتها الأساسية تكمن في تهيئة وتجهيز الأراضي قبل منحها للمستثمرين، وذلك بتوفير شبكات الطرق، المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، والاتصالات، وغيرها من الخدمات الأساسية التي لا غنى عنها لأي مشروع استثماري، ويضمن هذا الدور أن يحصل المستثمر على عقار جاهز للاستغلال، مما يقلل من الأعباء المالية والزمنية عليه، ويسرع من وتيرة إنجاز المشاريع، وبالتالي يساهم في تحقيق الأهداف الاقتصادية للدولة، ويعزز من تنافسية الاقتصاد الوطني على الصعيدين الإقليمي والدولي⁴. ويعزز من الشفافية والمساءلة في تسيير هذا المورد الهام، ويساهم في بناء بيئة استثمارية موثوقة⁵.

¹ محمد حاجي، عيسى حداد، نحو رقمنة نظام الشهر العقاري في الجزائر، مجلة النبراس لدراسات القانونية، المجلد 9، العدد 1، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2025، ص 10.

² القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر

³ احمد خالدي، حق الملكية والقيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، دار هومة، 2018، ص 246 .

⁴ ربيعة هواري، المرجع السابق، ص 42.

⁴ نور الإيمان بايع راسو، أنور علي بولفجغال، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2025، ص 62.

أولاً: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

رغم أن الجزائر قد عرفت أنظمة أو تشريعات قديمة للاستثمار إلا أنها ارتبطت بسياسة معينة في معالجة الاستثمار والتي وقفت على مراحل أساسية حيث تتفرد كل مرحلة عن الأخرى بمتغيرات سياسية واقتصادية تعطي طابعا في كيفية التعاطي معه حيث أصدرت تشريعات تنظم بها العقار الصناعي بإعطائه تسميات معينة وبهذا فإن ثاني تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر جاء في إطار قوانين الاستثمار خاصة في المناطق الخاصة.¹

يُعد استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من أهم المستجدات التي جاء بها القانون رقم 17/23، وقد اشترط المشرع لأول مرة تهيئة العقار قبل منحه في إطار الامتياز، خلافاً لما كان عليه الأمر في القوانين السابقة التي كانت تمنح الامتياز دون تهيئة مسبقة، مما شكل عائقاً أمام العديد من المستثمرين وحال دون تجسيد المشاريع الاستثمارية.

وبموجب المادة 07 من القانون 17/23، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي²، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، ويقع مقرها بمدينة الجزائر حسب ما جاء في المواد من 1 إلى 5 من المرسوم التنفيذي 488/23.

كما أنها تخضع في علاقاتها مع الدولة لقواعد الإدارة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، كما تخضع لرقابة الدولة، ويسيرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام، ولهذا الأخير اقتراح إنشاء ملاحق وفروع للوكالة عبر كامل التراب الوطني.

1- تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

- مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تنظم الوكالة بمجلس إدارة ويديرها مدير عام طبقاً للمادة 10 و11، من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 وتتكون من ممثلين عن عدة وزارات وهيئات، من بينها وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الطاقة، وزارة النقل، وزارة الصناعة، وزارة السياحة، وزارة البيئة، المؤسسات المصغرة، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما يمكن الاستعانة بأي شخص مختص في المسائل المدرجة في جدول الأعمال، يعين أعضاء

¹ كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص12.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، العدد 85، المؤرخة في 17 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 30 ديسمبر 2023.

مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناءً على اقتراح من الوزراء والسلطات المرتبطة بهم لمدة 3 سنوات قابلة لتجديد مرة واحدة.

– المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يعين المدير العام وفق التنظيم المعمول به، ويتولى تنفيذ توجيهات ومداورات مجلس الإدارة، ويتمتع بسلطات واسعة لضمان التسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة، ومن مهامه:

إعداد التنظيم الداخلي ومشاريع مخططات العمل متعددة السنوات؛ اقتراح الاستراتيجيات التجارية والتنمية؛ ممارسة سلطة التعيين والعزل على المستخدمين؛ إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات؛ إجراء العمليات العقارية والمالية والتجارية التي تكوّن الذمة المالية للوكالة حسب المادة 29 من نفس المرسوم، حيث تكون الأصول من الممتلكات سواء كانت مكتسبة أو أصلية لديها مخولة لها من الدولة، إضافة إلى تمثيل الوكالة أمام القضاء وكذا أعمال الحياة المدنية؛ وإعداد التقارير المالية السنوية وإرسالها إلى السلطة الوصية ووزارة المالية.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المذكور أعلاه، على تحويل ممتلكات والتزامات المؤسسة العمومية الاقتصادية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، مع إعداد جرد وحصيلة ختامية طبقاً للتشريع المعمول به.

ب- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 بأنها مؤسسة عمومية تؤدي خدمة عمومية، وأسند لها المشرع عدة مهام، جاءت في المادة 6، 7، 8، 9 من نفس المرسوم وتتمثل في:

– تهيئة العقار الموجه للاستثمار وربطه داخلياً بمختلف الشبكات والطرق الضرورية حيث تسلم الهيئة المسيرة مخططات تنفيذ الشبكات، إعادة تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وتحضيرها؛ إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال وهذا من خلال إحداث الشبكات المختلفة المتعلقة بالطرق، الماء، الإنارة، الاتصالات، وكذا حماية وصيانة وتسيير المساحات المشتركة داخل المناطق الصناعية؛ وإعداد وتحديد قائمة العقار الصناعي؛ توفير الحماية القانونية للعقار الصناعي الواقع تحت مسؤوليتها؛ توفير عقار مهياً للاستعمال الصناعي والتجاري؛ إنشاء فضاءات متعددة الخدمات بمفردها أو بالشراكة وتأجيرها للمستثمرين حسب احتياجاتهم؛ وبموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 23-488 للوكالة الحق في القيام بشراكة مع مستثمرين أو مؤسسات لنشاطات متعددة الخدمات، وكذلك القيام بإعادة تأهيل المناطق الصناعية والحظائر التكنولوجية وكل الفضاءات الموجهة للاستثمار.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

1- إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي (ANFT)

العقار السياحي له قيمة اقتصادية مرتبطة بقيمة ومكانة الاقتصاد في أي دولة وخاصة في الجزائر مما دفع المشرع الى إخضاعه لترسانة من النصوص القانونية والتنظيمات المتعددة لهذا يعد وعاء السياحة¹، حيث تم انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489² المؤرخ في 28 ديسمبر تطبيقا لأحكام المادة 7 من القانون 17/23، ولقد أنشئت هذه الوكالة خلفا للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم رقم 98-70 الذي حدد الطبيعية لهذه المؤسسة ونص على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة وتمارس نشاطها عبر كامل التراب³.

2- تسيير وتنظيم الوكالة

- مجلس الإدارة: تسيير الوكالة بواسطة مجلس إدارة يتكون من ممثلين عن عدة قطاعات وزارية، أهمها: ممثل الوزير المكلف بالسياحة (رئيسا)، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير الطاقة، ممثل وزير الأشغال العمومية ممثل وزير الصناعة، ممثل الوزير المكلف بالبيئة، ممثل للوزير المكلف بالعمران، ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴.

- المدير العام

يدير الوكالة مدير عام ويُعين باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة وفقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-489 ويتخذ كل التدابير المتعلقة بتنظيم وسير الهيئات الخاضعة لسلطته ويرافقه الوزير المكلف بالسياحة على نظام الأجور لمستخدمي الوكالة بعد مداولة إدارة المجلس⁵.

4- أهداف إنشاء الوكالة

أنشئت الوكالة في إطار أولوية الدولة لتطوير السياحة، وذلك بهدف:

¹ منى طيار، المرجع السابق، ص 23

² المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها وسيرها ، ج ر ج ج عدد 85 ، الصادرة في 30 ديسمبر 2023

³ ينظر للمادتين 2 و3 من المرسوم نفسه

⁴ ينظر للمواد 11-12-13-14-15 وحددت المهام حسب المادة 16 من المرسوم 489/23 السابق الذكر

⁵ ينظر للمادة 22 من المرسوم 489/23 السابق ذكره

- تهيئة العقار السياحي قبل منحه في شكل امتياز للاستثمار
- تشجيع الاستثمار السياحي الوطني والأجنبي.
- المساهمة في التنمية الاقتصادية وتنويع الاقتصاد الوطني.

5- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

وفقاً للمرسوم التنفيذي 23-489، تتولى الوكالة عدة مهام أساسية المادة 6 والمادة 7، الإدارة والمدير أهمها:

تهيئة العقار السياحي¹، حيث تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية، وتكلف على الخصوص بالسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها، كما تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها؛ والقيام بدراسة التهيئة المخصصة لنشاطاتها السياحية الفندقية والحمامات المعدنية، كما تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية سواء في الخارج أو الداخل؛ إنجاز الأشغال الداخلية وربط العقار السياحي بمختلف الشبكات (مياه، كهرباء، طرق، صرف صحي...)، تهيئة العقار السياحي التابع لأملاك الدولة، إعداد المناطق السياحية؛ المساهمة في تحديد وتأهيل المناطق السياحية، تحديد حدود مواقع التوسع السياحي بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إعداد قائمة العقار السياحي؛ تحديد وإعداد قائمة العقارات السياحية الموجودة في المناطق والمواقع السياحية؛ ضمان حماية العقار السياحي الموضوع تحت الوصاية، ضمان حسن استغلال العقار السياحي؛ اتخاذ التدابير اللازمة لضمان السير الحسن والفعال للعقار السياحي، و تشجيع الاستثمار السياحي وتطويره.

كما أضافت المادة 7 منه مهمة التطوير (بمفردها أو بموجب شراكة) لفضاءات نشاطات متعددة الخدمات التي تضم بنايات أو هياكل للتأجير بحسب احتياجات المستثمر، وتعمل على ترقية السياحة بإنشاء فضاءات تتكون من بنايات وهياكل لتقديم خدمات متعددة، تأجير هذه الفضاءات للمستثمرين حسب احتياجاتهم، تحديد العقارات للاستعمال التجاري؛ وضع وتحديد عقارات مخصصة للاستعمال التجاري في إطار الاستثمار السياحي.

¹ ينظر للمادتين 6-7 من المرسوم نفسه

ثالثاً: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

1- إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تطبيقاً لأحكام المادة 7 من القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023¹، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري للبناء، بهدف ضمان عدم وجود عراقيل أو عوائق تعترض عملية التعمير وقد نظم هذا المرسوم إعداد استراتيجيات عقارية وطنية تقوم على تكوين حافظة عقارية حضرية موجهة للاستثمار، بما يضمن توفير أوعية عقارية مهيأة وقابلة للاستغلال الاقتصادي، ولقد عرفت المادة 01 من ذات المرسوم على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران، مقرها الجزائر العاصمة وهي تعد تاجراً في علاقاتها مع الغير.

2- تسيير الوكالة (مجلس الإدارة)

حيث يجتمع المجلس في دورة عادية ثلاث مرات في السنة بناءً على استدعاء من رئيسه، و يمكن أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو من المدير العام أو باقتراح ثلثي الأعضاء، و لا تكون المداولات صحيحة إلا بحضور ثلثي الأعضاء، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يعاد الاجتماع بعد ثمانية أيام هذا وتصح المداولات مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين وفقاً للمرسوم 23/490²، كما يديرها مدير عام حددت مهامه بموجب المواد 23-24-25 من نفس المرسوم.

3- مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

نص المرسوم التنفيذي 23-490³ على مجموعة من المهام الأساسية أهمها، إعداد جرد للعقار الحضري، إعداد جرد شامل للعقار الحضري باستعمال أدوات التعمير، إنشاء بنك معلومات عقاري حضري لمتابعة التطورات الحاصلة في سوق العقار بصفة مستمرة، تنفيذ مخططات التهيئة العمرانية، تنفيذ مخططات التهيئة الموجهة لإنشاء أو توسيع التجمعات البشرية الجديدة، المساهمة في تنظيم العمران وتوجيه التنمية الحضرية، تنفيذ مخططات التدخل الحضري تنفيذ مخططات التدخل الهادفة إلى التجديد الحضري، إعادة تأهيل الأحياء المتدهورة وتحسين الإطار العمراني، وكذا التنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و إعلامها

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23/490 السالف ذكره

² ينظر للمواد من 19 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 السابق الذكر

³ ينظر للمواد من 6 إلى 9 من المرسوم نفسه

بكل ما يتعلق بالوفرة العقارية الحضرية ذات الطابع الاقتصادي والموجهة للاستثمار، وتمكينها من منح العقارات المهيأة في إطار الامتياز وفق التشريع والتنظيم المعمول به.

رابعاً: تقييم المشرع لإنشاء الوكالات متخصصة في التهيئة (تحليل قانوني)

لقد أظهر الواقع العملي أن العديد من المستثمرين الذين منح لهم الامتياز العقاري في ظل القوانين السابقة لم ينفذوا مشاريعهم بسبب غياب تهيئة العقار الممنوح، مما أدى إلى فشل الاستثمار وتعطله، وبهذا فإن القانون 17-23 ومراسيمه التطبيقية يمثل نقلة نوعية من شأنها تحقيق نتائج إيجابية على واقع الاستثمار في الجزائر، بضمان تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة قبل منحه، وهوما يساهم في تحسين مناخ الاستثمار وترقية التنمية الاقتصادية، فتهيئة العقار تعد شرطاً أساسياً لإنجاح الاستثمار، إذ أثبتت التجربة أن العديد من المستثمرين لم يجسدوا مشاريعهم بسبب منح الامتياز على عقارات غير مهيأة.

الفرع الثالث: الإدارة الإلكترونية للعقار الاقتصادي لتسيير أمثل

في ظل التطور التكنولوجي المتسارع الذي يشهده العالم، أصبحت الإدارة الإلكترونية ضرورة ملحة لتحسين أداء الإدارات العمومية، مع استخدام شبكة معلومات عالمية، وتعرف كذلك بأنها مجموعة من الأنشطة الحكومية التي تعتمد على الانترنت، وهو مصطلح حديث إلا أن هناك العديد من التعاريف التي أجمعت على استخدام التقنيات الإلكترونية وتكنولوجيا الإعلام والاتصال (TIC) في ممارسة المهام¹ وتوفير خدمات ذات جودة عالية للمواطنين، كما أن هناك تداخل وترابط بين مفهوم آخر جسد الإدارة الإلكترونية وهو الحكومة الإلكترونية² التي تعد بديل جديد بين مؤسسات الدولة والمواطن عن طرق الاتصال المباشرة، وهو مصطلح غير دقيق لأن الحكومة معناها الواسع يتمثل في جميع سلطات الدولة والحكومة وهي سلطة تنفيذية³، أما في قطاع العقار الاقتصادي، تبرز أهمية تبني هذه الآليات ضماناً للشفافية والفعالية والسرعة في معالجة الملفات، مما يساهم في خلق بيئة استثمارية أكثر جاذبية وكفاءة، ويقلل من الاحتكاك المباشر بين الإدارة والمستثمر، ويعزز من الثقة في المنظومة الإدارية.

¹ عبد السلام عبد اللاوي، الإدارة الإلكترونية للخدمة الاجتماعية في الجزائر (الواقع و المأمول)، الطبعة الأولى، ابن نديم للنشر، وهران، 2023، ص15.

² عبد السلام عبد اللاوي، المرجع نفسه.

³ هشام عبد السيد الصافي محمد، النظام القانوني لتعاقد الإدارة الإلكترونية، الكتاب الأول، دار شتات للنشر مصر -الامارات، ص28.

أولاً: مفهوم الإدارة الإلكترونية

تعرف الإدارة الإلكترونية، بأنها مجموعة الأنشطة الحكومية التي تعتمد على الإنترنت والاتصالات الإلكترونية عبر جميع طبقات ومستويات الحكومة، لتقديم جميع الخدمات والمعاملات للأفراد والحصول على المعلومات في شتى المجالات ببسر وسهولة¹، إلا أنه هناك من ينظر إلى الإدارة الإلكترونية نظرة تقنية واجتماعية، أي كنظام تقني يستعمل لخدمات المجتمع بأسلوب فعال وفي حقيقة الأمر أن المقصود بمصطلح الإدارة الإلكترونية هو تيسير تقديم الجهات الإدارية لخدماتها اعتماداً على ما توفره لها التقنيات الحديثة من وسائل، وهوما يعد حلقة جديدة من حلقات الأشكال التي تقدم بها تلك الجهات خدماتها للجمهور، وتقارب جديد بين الجمهور طالب الخدمة والإدارة مقدمة تلك الخدمة، وهذا ما استدعاه وحتمه تطور دور الدولة الحديثة.²

في حين ركزت دراسات أخرى على محاولة بيان مدى إمكانية اختصار الوقت والسرعة في إنجاز المعاملات، وتقريب المسافات، فعرفت الإدارة الإلكترونية بأنها إنجاز المعاملات الإدارية، وتقديم الخدمات العامة عبر شبكة الانترنت، دون أن يضطر العملاء للانتقال إلى الإدارات شخصياً لإنجاز معاملاتهم، مع ما يترافق من إهدار للوقت والجهد والطاقات.³

وأخيراً يعرف البنك الدولي الإدارة الإلكترونية بأنها: مصطلح حديث يشير إلى استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات من أجل زيادة كفاءة وفعالية وشفافية ومساءلة الحكومة فيما تقدمه من خدمات إلى المواطن ومجتمع الأعمال، وتمكينهم من المعلومات، بما يدعم كافة النظم الإجرائية الحكومية، ويقضي على الفساد، وإعطاء الفرصة للمواطنين للمشاركة في كافة مراحل العملية السياسية والقرارات المتعلقة بها والتي تؤثر على مختلف نواحي الحياة.⁴

ومن ثم فإن الإدارة الإلكترونية هي محصلة للتقدم في المجالات التقنية والمعلوماتية وهوما جعل الإدارات الحكومية ودوائرها تعتمد وسائل تقنية متطورة تساعدهم على إنجاز المهام وصنع القرار، فعلى صعيد التجارب

¹ محمد المتولي، إدارة الموارد البشرية لتطبيق الحكومة الإلكترونية في الدول العربية، بحث قدم إلى المؤتمر العلمي الأول الذي نظّمته شرطة دبي في الفترة من 24-26 أبريل 2003، ص 23.

² محمد المتولي، إدارة الموارد البشرية لتطبيق الحكومة الإلكترونية في الدول العربية، بحث قدم إلى المؤتمر العلمي الأول الذي نظّمته شرطة دبي في الفترة من 24-26 أبريل 2003، ص 23.

³ علي حسن باكير، المفهوم الشامل للإدارة الإلكترونية، مجلة آراء حول الخليج، الإمارات العربية المتحدة، العدد 23، مركز الخليج العربي للأبحاث، 2006، ص 63.

⁴ محمد الطعامة، طارق العلوش، الحكومة الإلكترونية وتطبيقاتها في الوطن العربي، منشورات المنظمة العربية للتنمية العربية، القاهرة، 2004، ص 03.

العالمية جاءت المبادرة الأمريكية في مجال الإدارة الإلكترونية الحكومية، وتبعتها بعد ذلك دول أخرى مثل المملكة المتحدة والنمسا، خلال العقد الأخير من القرن الماضي.¹

أما التعريف الذي تبناه الاتحاد الأوروبي فهو أن الإدارة الإلكترونية تعني: استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في الإدارات العمومية، مرفقة بتغييرات على مستوى التنظيم والتسيير واكتساب الموظفين مهارات جديدة، بهدف تحسين الخدمات العمومية، تقوية العملية الديمقراطية ودعم السياسات العمومية.²

كما تعرف الإدارة الإلكترونية بأنها: منهجية جديدة ومتطورة في الإدارة، تقوم على الاستيعاب الشامل والاستخدام الواعي والاستثمار الإيجابي لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات في ممارسة الوظائف الأساسية للإدارة، وتسهم الإدارة الإلكترونية في تحسين أداء خدمات الإدارة وبناء القدرات التنافسية الفعالة للمنظمات المعاصرة، وبذلك انتقلت الإدارة من النمط التقليدي المكلف للوقت والمال والجهد إلى النمط الحديث الذي يتميز بالكفاءة والسرعة والمرونة بتطبيق أفكار الإدارة الإلكترونية التي تركز على مبدأ الوقت كونه المورد الأكثر حيوية لتنفيذ وظائف الإدارة في الوقت المناسب.³

ثانياً: أهداف الإدارة الإلكترونية

لعل اختلاف نمط الإدارة من الشكل التقليدي إلى نموذج إدارة الكترونية مبني أساساً على استخدام تقنيات المعلومات والاتصال، يجعل هذه الأخيرة تتسم بجملة من الأهداف حددها الدكتور رأفت رضوان عند تطرقه لمكاسب الإدارة الإلكترونية في جملة من السمات والخصائص و يمكن إجمالها في الآتي:⁴

إدارة ومتابعة الإدارات المختلفة للمؤسسة وتحقيق وحدة مركزية، تركيز نقطة اتخاذ القرار في نقاط العمل الخاصة بها مع إعطاء دعم أكبر في مراقبتها، جمع البيانات من مصادرها الأصلية بصورة موحدة، تقليص معوقات اتخاذ القرار عن طريق توفير البيانات وربطها، توفير تكنولوجيا المعلومات من أجل دعم وبناء ثقة مؤسسية إيجابية لدى كافة العاملين، التعلم المستمر وبناء المعرفة، توفير المعلومات للمستفيدين بصورة فورية مع زيادة الترابط بين العاملين والإدارة العليا، والمتابعة والإدارة لكافة الموارد.

¹ عبد الكريم عاشور، دور الإدارة ترشيد الخدمة العمومية في الولايات المتحدة الأمريكية والجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة منتوري قسنطينة، 2010، ص12.

² -Christine Aidonidis, "E-Administration : enjeux et facteurs clés de succès", (République et Canton de Genève : Département des constructions et technologies de l'information, 2007).p.03.

³ سليمة بن حسين، دور الإدارة الإلكترونية في تحسين أداء الخدمات الإدارية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 4، العدد 2، 2014 ص207.

⁴ رأفت رضوان، الإدارة الإلكترونية والإدارة والمتغيرات العالمية الجديدة، الملتقى الإداري الثاني للجمعية السعودية للإدارة، مركز المعلومات واتخاذ القرار، القاهرة، 2004، ص 4.

مما سبق يمكن صياغة بعض الأهداف الجوهرية للإدارة الالكترونية وفق الآتي:¹

1- زيادة الإتقان: إن الإدارة الالكترونية كآلية عصرية في عمليات التطوير الإداري، والتغيير التنظيمي ممثل منعرجا حاسما في شكل المهام، والأنشطة الإدارية التقليدية، وتتطوي على مزايا أهمها المعالجة الفورية للطلبات، والدقة والوضوح التام في انجاز المعاملات.

2- تخفيض التكاليف: إذا كانت الإدارة الالكترونية في البداية تحتاج لمشاريع مالية معتبرة بهدف دفع عملية التحول، فإن انتهاج نموذج المنظمات الالكترونية بعد ذلك سيوفر ميزانيات مالية ضخمة، حيث لم تعد الحاجة في تلك المراحل لليد العاملة ذات العدد الكبير.

3- تبسيط الإجراءات: أمام الحاجة للتحديث، والعصرنة الإدارية عملت جل الإدارات على إدخال المعلومات إلى مصالحها، وحرصت على استخدامها الاستخدام الأمثل، لما لها من إمكانيات، وقدرات في تلبية حاجات المواطنين بشكل مبسط وسريع، خاصة في ظل تنوع الفئات التي تستهدفها أنشطة المنظمات العامة.

4- تحقيق الشفافية: فالشفافية الكاملة داخل المنظمات الالكترونية هي محصلة لوجود الرقابة الالكترونية، التي تضمن المحاسبة الدورية على كل ما يقدم من خدمات، إذ تعرف الشفافية بأنها الجسر الذي يربط بين المواطن، ومؤسسات المجتمع المدني، من جهة، والسلطات المسؤولة عن مهام الخدمة العامة من جهة أخرى، فهي تتيح مشاركة المجتمع بأكمله في الرؤية.

ثالثا: رقمنة أجهزة القطاع العقاري في الجزائر:

شهدت الجزائر خطوات هامة نحو رقمنة القطاع العقاري، تجسدت أبرزها في إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، والتي تعد حجر الزاوية في منظومة الإدارة الإلكترونية للعقار الاقتصادي، هذه المنصة، التي نص عليها القانون رقم 17-23، هذا التحول الرقمي يهدف إلى تبسيط الإجراءات وتوحيد الجهات المتدخلة، مما يقلل من البيروقراطية ويسرع من عملية معالجة الملفات، ويعزز من الشفافية والنزاهة في التعاملات العقارية.² كما أن هذه الرقمنة الشاملة تمثل نقلة نوعية في طريقة تسيير العقار الاقتصادي في الجزائر، وتضعها في مصاف الدول التي تعتمد على التكنولوجيا في تطوير إداراتها العمومية، وتعزز من جاذبيتها كوجهة استثمارية³، كما أنها تساهم في بناء قاعدة بيانات وطنية شاملة للعقار، مما يسهل عمليات التخطيط والتوجيه الاستثماري على المدى الطويل، ويدعم اتخاذ القرارات الإستراتيجية، ويقلل من المخاطر المرتبطة بنقص

¹ إيهاب خميس أحمد مير، متطلبات تنمية الموارد البشرية لتطبيق الإدارة الالكترونية -دراسة تطبيقية على العاملين بالإدارة العامة بوزارة الداخلية، رسالة الماجستير في العلوم الإدارية، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، 2007، ص ص 104، 105.

² محمد حاجي، عيسى حداد، مرجع سابق، ص 12.

³ فريدة العربي، سليمان بوزكري، مرجع سابق، ص 1322.

المعلومات أو تضاربها، وتعتبر هذه الخطوات جزءا من استراتيجية وطنية أو سع للتحويل الرقمي، تهدف إلى تحديث الإدارة العمومية وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمستثمرين على حد سواء.¹

يمثل الائتمان العقاري المهمة الجوهرية للمحافظات العقارية، إذ تضطلع هذه الأخيرة بحفظ وتسجيل جميع الوثائق المرتبطة بالأملاك العقارية.

المطلب الثاني: المنصة الرقمية للمستثمر كتقنية للرؤية الواضحة والشفافية

تعد المنصة الرقمية للمستثمر حجر الزاوية في الإصلاحات التشريعية العميقة التي تبنتها الجزائر مؤخرا، حيث تهدف إلى إحداث قطيعة جذرية مع الممارسات البيروقراطية التقليدية من خلال رقمنة مسار الاستثمار بالكامل، وتجسد هذه المنصة إلزام الدولة الصارم بتوفير بيئة استثمارية تتسم بالوضوح، السرعة، والموثوقية.

الفرع الأول: مضمون المنصة الرقمية

عرفت المنصة الرقمية على أنها: "المكان الذي يجتمع فيه مجموعات أصحاب المصلحة المختلفة بموجب قواعد محددة بوضوح من أجل تبادل الأفكار والسلع والخدمات وأي شيء آخر يمكن تبادله بين شخص وآخر، أو أجهزة الكمبيوتر أو آلات أو أجهزة التي تعمل بالنيابة عن البشر".²

كلمة رقمي DIGITAL تعني نظام يعتمد على بيانات متقطعة، فأجهزة الكمبيوتر هي آلات رقمية في أبسط مستوياتها، يمكنها التمييز بين اثنتين من القيم أو حالتين أساسيتين، إيقاف أو تشغيل، وجميع البيانات التي يعالجها الكمبيوتر يجب أن تشفر رقميا كسلسلة من الأصفار والأحاد وأما التناظرية ANALOGUE فتعتمد على إشارات مستمرة غير متقطعة عكس الرقمي.³

أولاً: الإطار القانوني والمفاهيمي للمنصة الرقمية للمستثمر.

أ- تعريف المنصة الرقمية:

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر واجهة إلكترونية موحدة وشاملة، استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 23 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المذكور سابقا، لتكون الأداة الوحيدة والمركزية لتسيير

¹ ياسمين بن التومي، شيماء بلعابية، أثر رقمنة إدارة العقارية على الجباية العقارية- دراسة استطلاعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم المالية والمحاسبة، تخصص محاسبة وجباية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، السنة الجامعية 2024-2025، ص 30.

² مداني حروفشي، نبيل كريش، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر، digitilization as a mechanism for developing investment in Algeria the digital platform for the investor as a model مجلة البحوث القانونية والاجتماعية، المجلد 06، العدد الخاص سنة 2023، ص 09.

³ خديجة قمار، التحول الرقمي للمرفق العام الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، دار البيضاء، الجزائر، 2024، ص 29.

كافة العمليات المرتبطة بالاستثمار، ولا تقتصر هذه المنصة على كونها مجرد موقع إلكتروني للإعلام، بل هي نظام معلوماتي متكامل يربط بين مختلف الإدارات والهيئات المعنية بالعملية الاستثمارية، مما يسمح للمستثمر بإيداع ملفه ومتابعته والحصول على كافة التراخيص والامتيازات دون الحاجة للتنقل المادي بين المكاتب الإدارية، وهوما يكرس مفهوم الإدارة الإلكترونية في أبهى صورها.¹

تجد المنصة الرقمية للمستثمر أساسها القانوني المتين في القانون رقم 18-22²، حيث نص على إنشائها كفضاء معلوماتي جديد يهدف إلى مرافقة المستثمرين، وأكد أن المنصة تسند إدارتها حصريا إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، وأنها تهدف إلى توفير كافة المعلومات الضرورية للمستثمرين، بما في ذلك فرص الاستثمار المتاحة في الجزائر والعرض العقاري الموجه للاستثمار³، وهذا التحديد القانوني الواضح يمنح المنصة الشرعية اللازمة للعمل كمرجع رسمي ووحيد للمعلومات والإجراءات الاستثمارية، مما يقطع الطريق أمام أي اجتهادات إدارية موازية.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 153-26⁴ جاء ليفصل بدقة في مهام المنصة الرقمية، مؤكدا على دورها في تبسيط الإجراءات وتسهيل الولوج إلى المعلومة، وهوما يعكس إرادة المشرع في جعل الرقمنة أداة فعالة لخدمة الاقتصاد الوطني وتحقيق السيادة الرقمية.

ب- إنشاء المنصة الرقمية للاستثمار في الجزائر:

أطلقت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنصة الرقمية الخاصة بالعقار الاقتصادي في 2024/02/08، حيث كانت نقطة تحول من الإدارة الكلاسيكية إلى الإدارة الرقمية وهدفها الأول تجسيد الشفافية على عملية منح العقار الاقتصادي وتجاوز القصور الذي كان في القانون السابق رقم 04-08.

ثانيا- الخدمات الأساسية التي تقدمها المنصة :

تتعدد الخدمات التي توفرها المنصة الرقمية للمستثمر، وتشمل جوانب حيوية تغطي كافة مراحل نشاط المستثمر في الجزائر، من الفكرة إلى التجسيد، ومن أبرز هذه الخدمات:

¹ سفيان شابني، سامية ياحي، المنصة الرقمية للمستثمر تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 2، المركز الجامعي تيبازة، 2024، ص 147.

² ينظر للمادة 23 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار السابق الذكر

³ ينظر للمادة 23 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار السابق ذكره

⁴ ينظر للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 153-26 ، السابق الذكر .

أ- العرض العقاري الاقتصادي والشفافية في التوزيع:

يعد توفير العقار الاقتصادي أحد أهم المحفزات للاستثمار، وقد شكل سابقاً أحد أكبر العوائق، ليأتي القانون رقم 17-23 فيحدث ثورة في هذا الجانب، حيث أصبح بموجبه لزاماً على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) عرض كافة الأوعية العقارية المتاحة عبر المنصة الرقمية حصرياً، متضمنة كافة الخصائص التقنية والقانونية لكل ملك عقاري، مع تحديد وجهة العقار (صناعي، سياحي، حضري، إلخ...) وموقعه الجغرافي الدقيق باستخدام تقنيات الخرائط الرقمية¹، وهذا الإجراء الاقتصادي يعد خطوة حاسمة نحو مكافحة الفساد وتحقيق العدالة في توزيع الأراضي المخصصة للاستثمار، حيث لم يعد هناك مجال للتأويل أو التلاعب بالمعلومات المتعلقة بالأوعية العقارية المتاحة.²

ب- نظام التسجيل والتقييم الآلي (المنطق البرمجي بدلا من التقدير البشري):

تتيح المنصة للمستثمرين إمكانية إيداع طلبات الاستثمار بشكل إلكتروني بالكامل، بدءاً من تسجيل المشروع وصولاً إلى الحصول على شهادة التسجيل. يتميز هذا النظام بكونه آلياً بالكامل، حيث يتم معالجة الطلبات بناءً على شبكة تقييم (Grille d'évaluation) محددة مسبقاً ومعلنة للجميع، وهذا النظام يضمن المساواة التامة بين المستثمرين، حيث يتم ترتيب الطلبات آلياً وفقاً لمدى استجابتها للمعايير الاقتصادية والتقنية المطلوبة، مثل عدد مناصب الشغل التي سيتم استحداثها، حجم الاستثمار، أو مدى مساهمة المشروع في نقل التكنولوجيا وتطوير الصناعات المحلية³، فهذا الجانب من المنصة يعزز مبدأ تكافؤ الفرص بين المستثمرين، سواء كانوا محليين أو أجانب، ويساهم في بناء بيئة استثمارية عادلة وموثوقة تجذب رؤوس الأموال الجادة.⁴

¹ ينظر للمادة رقم 14 من القانون رقم 17-23 السابق ذكره

² الحمزة عبد الحليم، العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 17-23، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة، السنة الجامعية 2023-2024، ص 42.

³ سفيان شابني، سامية ياحي، مرجع سابق، ص 152.

⁴ ريمة بن عميروش، تجربة الجزائر مجال الاستثمار بين التقييد والتحفيز، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزيوزو، 2023، ص 188.

ج- ركن المتابعة والشكاوى والرقابة التفاعلية:

تعتبر هذه الخدمة من أهم آليات تعزيز الشفافية والمساءلة الإدارية. فالمنصة تتيح للمستثمر تتبع مسار ملفه في الوقت الحقيقي (Real-time tracking)، ومعرفة الإدارة التي يتواجد عندها الملف والآجال المتبقية للرد القانوني، وهذا يمنح المستثمر رؤية واضحة حول تقدم طلبه ويقلل من حالة عدم اليقين التي كانت ترقق المستثمرين سابقا، وفي حالة وجود أي تأخير غير مبرر أو تعسف إداري، ويمكن للمستثمر تقديم تظلم أو شكوى عبر المنصة نفسها.

د- توفير المعلومات والإحصائيات والذكاء الاقتصادي:

لا تقتصر المنصة على معالجة الطلبات، بل هي أيضا مصدر غني بالمعلومات والإحصائيات المحينة حول مناخ الاستثمار في الجزائر، فهي توفر بيانات دقيقة حول القطاعات الواعدة، المناطق الجغرافية الجاذبة للاستثمار، وحجم الاستثمارات المحققة فعليا، وهذه المعلومات تساعد المستثمرين المحتملين على اتخاذ قرارات مستنيرة مبنية على معطيات واقعية، وتساهم في رسم صورة واضحة عن الفرص والتحديات في السوق الجزائرية، وهوما يعزز من جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية آمنة ومربحة.¹

الفرع الثاني: أدوار المنصة الرقمية بهدف تعزيز الشفافية في مجال الاستثمار

تلعب المنصة الرقمية للمستثمر دورا محوريا في تكريس مبدأ الشفافية، وهو المبدأ الذي أضى معيارا دوليا لقياس جودة مناخ الأعمال وجاذبية الدول للاستثمارات الأجنبية المباشرة، وتتجلى هذه الأدوار في ثلاثة مستويات أساسية: المهام، مضمون الشفافية، ومظاهرها العملية.

أولا: آليات تعزيز الشفافية الرقمية في المنصة

تتمثل المهمة الجوهرية للمنصة في ديمقراطية المعلومة الاستثمارية أي جعل المعلومة متاحة للجميع في نفس الوقت وبنفس الدرجة من الدقة والوضوح، فمن خلال المنصة تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بنشر كافة الفرص الاستثمارية المتاحة، والمزايا الممنوحة، والشروط المطلوبة للحصول عليها، وهذا الدور ينهي تماما سياسة الغرف المغلقة في تسيير ملفات الاستثمار مما يضمن تكافؤ الفرص ويقلل من الممارسات غير الشفافة، ويساهم في تنويع الاقتصاد الوطني²، وخلق الشفافية الإدارية التي تتمثل في معرفة المستثمرين بحقوقهم و التزاماتهم والقوانين واللوائح المنظمة لمعلوماتهم وما يحتاجون من خدمات.³

¹ تقرير حصيلة نشاط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لسنة 2023، منشور على الموقع الرسمي للوكالة: <https://aapi.dz>

تم الاطلاع عليه بتاريخ 14 فبراير 2026 على الساعة 17:30.

² سفيان شابني، سامية ياحي، مرجع سابق، ص 150.

³ هشام عبد الباسط الصافي محمد، النظام القانوني لتعاقد الادارة الالكتروني. مرجع سابق ص 38

1- التوحيد القياسي للمعلومات:

تفرض المنصة على جميع الهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار تقديم المعلومات وفق نماذج موحدة ومعايير محددة سلفاً، فهذا التوحيد يضمن أن جميع المستثمرين يتلقون نفس النوع من المعلومات بنفس الجودة، مما يزيل أي غموض أو تباين قد ينشأ عن تعدد المصادر.

2- التحديث الآني للبيانات:

تعتمد المنصة على أنظمة تحديث آني للبيانات، مما يعني أن أي تغيير في القوانين، اللوائح أو توفر فرص استثمارية جديدة يتم نشره فوراً، وهذا يضمن أن المستثمر يتعامل دائماً مع أحدث المعلومات المتاحة، ويحميه من الوقوع في أخطاء ناتجة عن معلومات قديمة أو غير دقيقة، وعلى سبيل المثال إذا تم تعديل قانون الاستثمار أو صدر مرسوم تنفيذي جديد، فإن المنصة تقوم بتحديث قسم التشريعات والقوانين فوراً، مع إرسال إشعارات للمستثمرين المسجلين حول هذه التغييرات، وهذا التحديث المستمر يعزز من مصداقية المنصة كمصدر موثوق للمعلومات القانونية والاقتصادية.

3- التتبع الرقمي الكامل للملفات:

توفر المنصة نظام تتبع رقمي لكل ملف استثماري، حيث يمكن للمستثمر متابعة كل خطوة يمر بها ملفه، من الإيداع الأولي إلى غاية الحصول على الموافقة النهائية، وهذا التتبع يتيح للمستثمر معرفة الإدارة التي يتواجد لديها ملفه، والمدة الزمنية التي استغرقها في كل مرحلة، فإن المنصة تقوم بتبني المستثمر بذلك، مما يتيح له اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقديم شكوى أو تظلم، فهذا النظام يعزز من المساءلة الإدارية ويجعل الإدارة أكثر استجابة لاحتياجات المستثمرين.¹

ثانياً: مضمون الشفافية في مجال الاستثمار (وضوح القواعد)

يتجسد مضمون الشفافية عبر المنصة في وضوح القواعد الإجرائية وثباتها، فالمستثمر اليوم وبمجرد ولوجه للمنصة يجد أمامه خارطة طريق واضحة تبدأ من التسجيل وتنتهي بالحصول على شهادة الاستثمار، فالشفافية هنا تعني أن القواعد لا تتغير بتغير الأشخاص أو الإدارات، بل هي قواعد برمجية ثابتة مطبقة على الجميع دون استثناء، كما يشمل مضمون الشفافية الإفصاح عن شبكة التقييم (Grille d'évaluation)، حيث يعرف المستثمر مسبقاً عدد النقاط التي سيحصل عليها بناء على معايير، الجدوى الاقتصادية، القيمة المضافة، خلق مناصب الشغل ويضمن تطبيقاً عادلاً وموحداً للقوانين واللوائح، وهوما يعد ركيزة أساسية في دولة القانون ومؤسساتها.

¹ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، دليل المستثمر، مرجع سابق.

1- الشفافية في معايير الأهلية والتقييم:

تعتبر الشفافية في معايير الأهلية والتقييم من أهم ركائز المنصة الرقمية، حيث تضمن أن جميع المستثمرين يخضعون لنفس القواعد والمعايير الموضوعية وتتمثل في:

1- نشر معايير الأهلية بشكل علني: تقوم المنصة بنشر جميع معايير الأهلية المطلوبة للمشاريع الاستثمارية بشكل واضح ومفصل، فهذه المعايير تشمل على سبيل المثال، الحد الأدنى لرأس المال المستثمر، حيث توجه المشاريع التي تقدر قيمتها بأقل من 2مليار إلى شبابيك اللامركزية أما المشاريع التي تفوق هذه القيمة توجه إلى شبك المشاريع الكبرى، كما يراعى القطاع الاقتصادي المستهدف، ومدى مساهمة المشروع في التنمية المحلية أو الوطنية، وهذا النشر العلني يتيح للمستثمرين تقييم مدى توافق مشاريعهم مع المتطلبات قبل البدء في عملية الإيداع، مما يوفر الوقت والجهد ويقلل من عدد الطلبات غير المؤهلة.¹

2- شبكة التقييم الموضوعية: تعتمد المنصة على شبكة تقييم (Grille d'évaluation) محددة مسبقا ومعلنة للجميع، وهذه الشبكة تخصص نقاطا لكل معيار من معايير التقييم، مثل الأثر الاقتصادي للمشروع، مساهمته في نقل التكنولوجيا أو مدى استخدامه للموارد المحلية، كما يتم تقييم كل مشروع بناء على هذه الشبكة بشكل آلي، يمكن الاستفادة من احد الأنظمة التحفيزية للقطاعات ذات الأولوية ويدعى في صلب النص نظام القطاعات أو نظام المناطق وكذلك نظام الاستثمارات المهيكلية.²

3- إمكانية الطعن والتظلم: في حالة رفض طلب الاستثمار، توفر المنصة للمستثمر إمكانية تقديم طعن لدى لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار تكلف بالفصل في جميع الطعون المقدمة من طرف المستثمر.³

ثالثا: مظاهر الشفافية في مجال الاستثمار (الواقع العملي)

خول المشرع الجزائري للوكالة مهمة توفير وتسيير الأوعية العقارية الملائمة لإنجاز واستغلال المشاريع الاستثمارية بأنواعها، حيث يقتصر دور الوكالة، قبل منح العقار الاقتصادي، على مسك الحافظة العقارية المتعلقة بالمشروع الاستثماري الذي اختاره المستثمر، ويتمشى وموقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار، مخطط التمويل، التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية، يبدأ بملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع التي ترسل عبر المنصة الى الوكالة حيث يتم معالجة

¹ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، دليل المستثمر، نفس المرجع .

² المادة 24 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق.

³ المادة 11 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، السابق الذكر.

ودراسة الملف وإذا طابق المشروع جميع الشروط الموجودة في دفتر الشروط، يمنح المستثمر قرار مؤقت. يستهدف المشرع من خلال تكريس هذه الآلية إضفاء الشفافية في عروض الوكالة والحد من تلاعبات واستغلال بعض الهيئات الإدارية المتدخلة في العملية الاستثمارية مع منح خيارات متعددة للمستثمر لاختيار المنطقة الملائمة لمشروعه الاستثماري والمتاحة إقليميا.

تتولى الوكالة متابعة تنفيذ قرارها المتعلق بمنح العقار من خلال عقد الامتياز بالتراضي مع احتفاظها بصلاحيات اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة في حالة إخلال المستثمر بالالتزامات المنصوص عليها في عقد الامتياز.

إضافة إلى تسيير المنصة الرقمية المخصصة للعقار الاقتصادي. تظهر الشفافية بشكل جلي في علنية العرض العقاري الرقمي، فقبل صدور القانون 23-17 كان الحصول على وعاء عقاري اقتصادي يشوبه الكثير من الغموض والتعتيم، أما اليوم فإن المنصة تعرض الأوعية العقارية المتوفرة في كل ولاية، مع صور جوية وإحداثيات جغرافية وتفاصيل حول الشبكات (الكهرباء، الماء، الغاز)، ومن المظاهر الحية أيضا نظام التنبيهات الآلي حيث يتلقى المستثمر رسائل نصية أو إلكترونية في كل مرحلة يقطعها ملفه، مما يمنع أي محاولة لإخفاء المعلومات أو تعطيل الملفات دون مبرر قانوني، وهذا النظام يضمن أن المستثمر على اطلاع دائم بوضع طلبه، مما يعزز ثقته في الإدارة ويقلل من القلق الناتج عن عدم معرفة مصير الملف، فعلى سبيل المثال يتلقى المستثمر إشعارا فوريا عند تحويل ملفه من إدارة إلى أخرى أو عند صدور قرار بالموافقة أو الرفض، مما يجعله شريكا فعالا في متابعة مسار مشروعه، فهذه المظاهر العملية للشفافية تساهم في بناء جسور الثقة بين المستثمر والإدارة، وتشجع على بيئة استثمارية أكثر جاذبية واستقرارا، مما ينعكس إيجابا على معدلات النمو الاقتصادي.

الفرع الثالث: التحديات التي تواجهها المنصة الرقمية للمستثمر

على الرغم من المكاسب الكبيرة والنتائج الإيجابية التي حققتها المنصة الرقمية للمستثمر في الجزائر، إلا أن الواقع العملي أبان عن مجموعة من التحديات التقنية، القانونية، والبشرية التي حدثت من فعاليتها المطلقة وهو ما يتطلب جهودا مستمرة لمعالجتها.

أولا: التحديات التقنية والبنوية والأمن السيبراني

تعتبر جودة التدفق المعلوماتي واستقرار الشبكة الوطنية للإنترنت من أبرز التحديات التقنية الموجودة على أرض الواقع، فالمنصة تعتمد على الربط البيني (Interoperability) بين عدة قطاعات وزارية (الداخلية، المالية، الصناعة، الطاقة)، وأي خلل في التنسيق التقني بين هذه القطاعات قد يؤدي إلى تجميد معالجة الملفات المطروحة أو حدوث أخطاء في البيانات، كما يبرز تحدي الأمن السيبراني وحماية بيانات المستثمرين

الحساسية، خاصة مع تزايد الهجمات الإلكترونية العالمية التي تستهدف الأنظمة الحكومية، مما يتطلب استثمارات ضخمة ومستمرة في تأمين قواعد البيانات وتطوير آليات الكشف عن والاختراقات والتعامل معها بفعالية، فهذه التحديات تتطلب إستراتيجية وطنية شاملة لتطوير البنية التحتية الرقمية وتعزيز الأمن السيبراني لضمان استمرارية وفعالية المنصة وحماية مصالح المستثمرين.¹

وتتمثل أيضا التحديات التقنية فيما يلي:²

1- البنية التحتية للإنترنت:

على الرغم من التطورات، لا تزال جودة وسرعة الإنترنت في بعض المناطق الجزائية تشكل تحديا، فالمنصة الرقمية تتطلب اتصالا مستقرا وعالي السرعة لضمان سلاسة العمليات وتحميل البيانات الكبيرة، خاصة عند التعامل مع الخرائط التفاعلية والوثائق المرفقة. وأي ضعف في البنية التحتية يمكن أن يؤدي إلى بطء في الاستجابة، انقطاع في الخدمة، أو صعوبة في الوصول للمنصة، مما يحبط المستثمرين ويقلل من كفاءة نظام المنصة الرقمية للمستثمر .

2- الربط البيني وتكامل الأنظمة:

تعتمد فعالية المنصة على قدرتها على الربط والتكامل السلس مع أنظمة معلوماتية مختلفة تابعة لوزارات وهيئات متعددة (الضرائب، الجمارك، السجل التجاري، أملاك الدولة، البنوك)، وهذا التكامل يتطلب معايير تقنية موحدة وبروتوكولات تبادل بيانات آمنة، أي عدم توافق أو تأخير في تحديث الأنظمة الفرعية يمكن أن يخلق نقاط ضعف في سلسلة معالجة طلبات الاستثمار، مما يؤدي إلى الحاجة للتدخل اليدوي أو طلب وثائق ورقية، وهما يتعارض مع مبدأ الرقمنة الشاملة.

3- الأمن السيبراني وحماية البيانات:

مع تزايد الاعتماد على المنصات الرقمية، يزداد خطر الهجمات السيبرانية التي تستهدف سرقة البيانات، تعطيل الخدمات أو التلاعب بالمعلومات، وحماية بيانات المستثمرين الحساسة (المالية، الشخصية، تفاصيل المشاريع) تتطلب استثمارات ضخمة في أنظمة الأمن السيبراني المتقدمة، وتحديثات مستمرة للبرمجيات، وتدريب متخصص للفرق التقنية، أي اختراق أمني يمكن أن يقوض الثقة في المنصة ويؤدي إلى عواقب وخيمة على مناخ الاستثمار.

¹ سفيان شابني، سامية ياحي، مرجع سابق، ص 157.

² منا لقيراطي، روميضاء حداد، المنصة الرقمية للمستثمر كآلية لترقية الاستثمار في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2025، ص 38.

ثانيا: التحديات القانونية والإجرائية ومواكبة التطور

يواجه النظام القانوني تحدي مواكبة السرعة الرقمية، حيث أن معالجة الطلبات المقدمة من المستثمرين إلكترونيا لا يستغرق إلا ثوان معدودة ولا مجال لوقت ضائع بين الانتقال، وعلى هذا فقد تصطدم النتائج بنصوص قانونية قديمة أو إجراءات ورقية موازية لا تزال سارية في بعض الإدارات المحلية، كما يبرز إشكال الحجية القانونية للمخرجات الرقمية في حالة النزاعات القضائية، حيث لا يزال القضاء الإداري في بعض الأحيان يطالب بالوثائق الورقية الأصلية المختومة، مما يخلق نوعا من الازدواجية الإجرائية التي ترهق المستثمر وتفرغ الرقمنة من محتواها، فعمليا لا تزال الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار AAPI على مستوى الشبائيك اللامركزية تقدم وثيقة تدعى FORMULAIRE DES INTENTIONS التعبير عن النية الذي يعد طلب للحصول على العقار الاقتصادي¹.

بالإضافة إلى ذلك فإن التداخل في الصلاحيات بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والهيئات المحلية قد يؤدي إلى تضارب في القرارات، مما يتطلب إطارا قانونيا أكثر وضوحا يحدد مسؤوليات كل طرف في الفضاء الرقمي، فعلى سبيل المثال قد يحصل المستثمر على موافقة عبر المنصة، لكنه يواجه صعوبات في تنفيذها على أرض الواقع بسبب تضارب القوانين المحلية أو نقص التنسيق بين الإدارات المختلفة، وهو ما يستدعي مراجعة شاملة للمنظومة القانونية لتتوافق مع متطلبات العصر الرقمي².

كما تتمثل التحديات القانونية والإجرائية في:

1- تكييف التشريعات القائمة:

العديد من القوانين واللوائح الجزائرية صيغت في عصر الإدارة الورقية، ولا تزال تتطلب إجراءات مادية مثل التوقيع اليدوي، الختم الرسمي، الحضور الشخصي، تكييف هذه التشريعات لتتوافق مع متطلبات الرقمنة الكاملة يمثل تحديا كبيرا ويتطلب إصلاحات قانونية شاملة، فمثلا الاعتراف الكامل بالوثائق الإلكترونية والتوقيع الإلكتروني كحجية قانونية مكافئة للوثائق الورقية هو أمر ضروري لضمان فعالية المنصة.

2- تحديد المسؤوليات والصلاحيات:

مع تعدد الهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار، قد ينشأ تداخل في المسؤوليات والصلاحيات، خاصة في البيئة الرقمية، كما يجب أن يحدد الإطار القانوني بوضوح دور كل جهة في عملية الاستثمار الرقمية،

¹ يمينة هلال، إطار على مستوى الوكالة الوطنية للاستثمار AAPI، سيدي بلعباس، مقابلة في 2026/01/13، أذن بنشره.

² ملاك عراسة، مرجع سابق، ص 284.

ومن هي الجهة المسؤولة عن اتخاذ القرارات النهائية، ومعالجة الشكاوى، وتطبيق العقوبات في حالة الإخلال. هذا الوضوح يمنع التهرب من المسؤولية ويضمن فعالية الرقابة.

3- فض النزاعات الرقمية:

في حالة نشوء نزاع بين المستثمر والإدارة حول قرار اتخذ عبر المنصة الرقمية، فإن آليات فض النزاعات التقليدية قد لا تكون كافية، بحيث يتطلب الأمر تطوير آليات قانونية وقضائية متخصصة للتعامل مع النزاعات الرقمية، بما في ذلك الاعتراف بالأدلة الإلكترونية، وتحديد الاختصاص القضائي، وتوفير سبل الفصل سريعة وفعالة للمستثمرين، فهذا الطريق يضمن حماية حقوقهم ويعزز من ثقتهم في النظام القانوني.

ثالثا: أمثلة تطبيقية حية من الواقع الجزائري (قصص نجاح)

الرقمنة هي أفضل وسيلة لتحقيق مبدأ الثقة المشروعة في ترشيد العمل الإداري والتقليل من الإجراءات المعقدة ، وبالموازاة مع رقمنة العقار الاقتصادي عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر ، عملت الدولة على رقمنة القطاع العقاري بمجمله ، ثم رقمنة مصالح أملاك الدولة بنسبة 100% وكذلك المحافظة العقارية.¹ زد على ذلك معوقات اللغة ، حيث أن أغلب البرامج وتكنولوجيا الحواسيب تعتمد على اللغة الإنجليزية الشيء الذي يتطلب يدًا عاملة مؤهلة ومهندسين في الإعلام الآلي ذوي كفاءة في المعلوماتية ، ولعل أغلب القطاعات لم تقم بتكوين منظم لموظفيها رغم وجود منصات رقمية قيد الخدمة ، باستثناء بعض القطاعات مثل مكاتب التوثيق ، حيث أكد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين أنه بمجرد الإعلان عن إطلاق منصة العقار، عملت الغرفة الوطنية على إجراء دورات تكوينية لمواكبة هذا التحول الرقمي، حيث تمت العملية بنجاح.² ومن النجاحات التي حققتها المنصة الرقمية للمستثمر فإن عدد المشاريع المسجلة على المنصة الرقمية للمستثمر في تزايد مستمر ليلعب عددها 9600 مشروع إلى غاية ماي 2024 هذا بالنسبة لمشاريع المستثمرين الوطنيين أما المشاريع الخاصة بالمستثمرين الأجانب فقد بلغت 124 مشروع خلال نفس الفترة وهذا يوحي بالنقلة النوعية التي أحدثتها المنصة الرقمية للمستثمر.³

¹ شريفة سماتي، عثمان حويجق، رهانات رقمنة القطاع العقاري و أثره على الامن القانوني في الجزائر the stacks of Algeria، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01 ، السنة 2024 ، جامعة حمة لخضر ولاية الوادي. ص12.

² شريفة سماتي، عثمان حويجق ،المرجع السابق ، ص12

³ منير براجح، رضا مهدي رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر طريق الحوكمة "المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا"، المجلد 9 العدد 2، سنة 2024 ، ص 202.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق تفصيله نخلص الى ان المشرع الجزائري قد ضبط مفهوم العقار الاقتصادي وفق القانون 17-23، هذا العقار ذو الوجهة الاستثمارية الذي يقتضي أن يكون من ضمن الأملاك الخاصة للدولة على أن لا تكون ضمن الأراضي المخصصة أو الجاري تخصيصها وتنتمي للقطاعات المعمرة أو التي تم برمجةها للتعمير وفق مخططات التهيئة والتعمير كأصل والتي يمكن بحكم طبيعتها أن تكون خارج هذه القطاعات بالنسبة لتلك المشاريع الاستثمارية الصناعية الثقيلة.

والحديث عن العقار الاقتصادي لا يكون إلا بالتوازي مع الحديث عن الاستثمار نظرا لتداخل المفهومين وارتباطهما ببعضهما نظرا للأهمية الكبرى التي يحققها توفر الوعاء العقاري الاستثماري بالقدر الذي يجعل منه وسيلة إستقطاب للمستثمرين متى كانت طريقة تسييره ترقى للشفافية وتوحيد الجهاز المسير، وهذا لا يتحقق إلا بوجود الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا أجهزة تتولى مهمة تهيئة هذا العقار الاقتصادي بجميع المتطلبات التقنية والبنوية لجعله جاهزا لتجسيد المشروع من طرف المستثمر.

سعي المشرع لرقمنة العقار الاقتصادي يوحي جليا توجه الدولة للتخلي عن التسيير التقليدي، وتطبيق التكنولوجيا في إطار إدارة إلكترونية فعالة، لتفادي كل أشكال البيروقراطية، خاصة إذا تعلق الأمر بالعقار الاقتصادي الذي تسعى الدولة من خلال نموذج المنصة الرقمية للمستثمر أن تؤكد حرصها على توفير بيئة شفافة واضحة لأي مستثمر وطني أو أجنبي وفق مبدأ المساواة، ووفق معايير تقنية ومالية لكسب الوعاء العقاري والذي يتم رقميا بعيدا عن العامل البشري.

وتبقى المنصة الرقمية للمستثمر غير بعيدة عن مختلف الإشكالات التي تعيق حركيتها ويقابل ذلك مساعي الدولة لمجابهة كل هذه الصعوبات عن طريق التعديلات الحديثة لمختلف النصوص التنظيمية ذات الصلة بتحسين وتطوير ومرونة النشاط الاستثماري.

الفصل الثاني
الضمانات القانونية للعقار الاقتصادي المحفز
للإستثمار

تمهيد الفصل :

بعد الاستقلال صدر أول قانون خاص بالأموال الوطنية سنة 1984¹ الذي تبني وحدة هذه الأموال خلافا على ما عرفت في القوانين التي تلتها إلى غاية 1989 التي تميزت بتقسيمات متعددة لهذه الأموال² ثم صدر بعد ذلك قانون أموال الدولة سنة 1990³ حيث قسم على إثره إلى أموال خاصة وأموال عامة فخصها المشرع بقوانين وتنظيمات حسب طبيعتها، أما فيما يخص الاستغلال فقد فرق بين ماهي ناقلة للملكية حيث رصدها بآلية التنازل والبيع، وغير الناقلة للملكية التي ميزها بالتخصيص، الإيجار والامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، ونظرا لكثرة الاعتداءات على الأموال الوطنية العقارية الخاصة من طرف المستفيدين منها، اعتمدت الدولة على طريقة الامتياز فيما يتعلق بمشاريع الاستثمار، فظهر ما يعرف بالعقار الاقتصادي الذي يمثل الوعاء العقاري لمختلف مشاريع الاستثمار سواء كان صناعيا، سياحيا أو حضريا والدولة تعمل جاهدة لحمايته و ترشيد استغلاله بالموازنة بين ضرورة ترقية الاستثمار لجلب مستثمرين حقيقيين وضرورة الحفاظ على الوفرة العقارية اللازمة لديمومة النشاط الاستثماري، فارتأى المشرع أن السبيل لذلك هو منح الامتياز بصيغة التراضي. ولإحاطة بكل هذا سنتطرق إلى مبحثين اثنين :

المبحث الأول :الامتياز القابل للتنازل على العقار الاقتصادي في إطار الشفافية القانونية

المبحث الثاني : المنظومة القانونية لتعزيز الاستثمار وحماية العقار الاقتصادي وآليات تسوية منازعاته

¹ قانون رقم 16/84 مؤرخ في 29 رمضان عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 يتعلق بالأموال الوطنية ، ج ر ج ج، العدد 27، المؤرخة في 03 يوليو 1984.

² المادة 18 دستور 1989 صادر بموجب مرسوم رئاسي 89-18 مؤرخ في 17 رجب 1409 الموافق 23 فيفري 1989، جريدة الرسمية ، العدد 9، صادرة بتاريخ 1 مارس 1989

³ قانون 90-30 يتضمن قانون الأموال الوطنية السابق ذكره .

المبحث الأول: الامتياز القابل للتنازل على العقار الاقتصادي في إطار الشفافية القانونية

لقد وضع المشرع آليات محددة لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه إلى المشاريع الاستثمارية وتنوعت هذه الطرق عبر مختلف القوانين بدءاً بأسلوب الامتياز الغير قابل للتحويل وانتهاءً بأسلوب الامتياز عن طريق التراضي قابل للتنازل ومن هنا يمكن استنتاج أن الامتياز على العقار الاقتصادي والتنازل عليه آليتين وضعهما المشرع لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ما سنفصله في مطلبين:

✚ المطلب الأول: اكتساب العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز

✚ المطلب الثاني: الآلية الجديدة لتحويل الامتياز على العقار الاقتصادي إلى تنازل

المطلب الأول: إكتساب العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتقويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي وتحدد بنوده إدارية أو عامة عن طريق التنظيم ودفتر الشروط مراعية في ذلك التوجهات الإستراتيجية وتأثيرها في المجال الاقتصادي والاجتماعي وقد قسم المطلب إلى فروع:

✚ الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز الممنوح على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار تابع للأحكام الخاصة للدولة.

✚ الفرع الثاني: قواعد منح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي

✚ الفرع الثالث: مستحدثات عقد الامتياز العقاري في ظل القوانين الجديدة

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي

لقد شاع مصطلح العقار الصناعي بدلاً من العقار الاقتصادي للدلالة على العقار المخصص للاستثمار رغم أن المشرع لم يتناوله لا في قانون الأملاك الوطنية ولا في قانون الاستثمار ولا حتى في الأمر 04-08 ولا في المراسيم التنفيذية ، ولكن ذكر في القانون 23-17 لا سيما المادة 04 الفقرة 01 ، ولقد اختلفت عقود استغلال العقار حسب قوانين الاستثمار وقوانين المالية بغرض وجود طريقة اقتصادية معتمدة تحقق أهداف الدولة ، هذا و أن عقد الامتياز يعتمد في تنظيم المناطق الخاصة لأول مرة وذلك في إطار ترقية الاستثمار على إثر أزمة 2007-2008 التي مست معظم اقتصادات دول العالم¹ ، وأصبح عقد الامتياز أداة مرنة تجمع بين الحفاظ على الأصول الوطنية وتحفيز المبادرة الخاصة بتشجيع الاستثمار، ويهدف هذا الفرع إلى تفصيل

¹ عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار للنشر والتوزيع،

ماهية هذا العقد من خلال تعريف مناسب جامع وشامل يمكن من المعرفة الطبيعية القانونية لعقد الامتياز حسب النصوص القانونية، الفقه والقرارات القضائية، وكذا تحديد خصائصه التي تمنحه طبيعته الإدارية والعقارية، وبيان أركانه الأساسية التي يقوم عليها لضمان صحته القانونية.

أولاً: تعريف عقد الامتياز.

لا يوجد مفهوم موحد لعقد الامتياز لأنه يختلف من عقد لآخر حسب اختلاف محله ، فهناك تعريفات مختلفة والتي نعرضها كالآتي:

1- **التعريف اللغوي:** تعني كلمة امتياز ، حقوق، مزايا، حصانات، تسهيلات ممنوحة لشخص ما وغالبا ما تشمل إعفاءات، مكانة عالية أو تراخيص حصرية تشير إلى التفوق، التفضيل أو عبارة عن تنازلات ممنوحة، رخصة، مجموعة الإعفاءات، تفضيل، معاملة خاصة، انفراد، مكانة أو مرتبة¹

2- **التعريف الاصطلاحي:** عقد الامتياز هو اتفاق بين الدولة أو مؤسسة إدارية عمومية والمستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، حيث تمنح هذه الأخيرة سلطة عامة أو حق استغلال مرفق عام أو قطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة لفترة تحددها، فيتحمل الملتزم نفقات التسيير ويتقاضى رسوما من المنتفعين إن وجدوا، وهو أداة استثمارية شائعة للخدمات والمشاريع الاقتصادية.

3- التعريف القانوني لعقد الامتياز الممنوح على عقار اقتصادي

أ- **حسب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار (الملغى)** والذي يليه صدور المرسوم التنفيذي رقم 94/ 322² المتعلق بمنح امتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار ، حيث عرف الامتياز في المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح أراضي أملك الدولة الخاصة لإنجاز مشاريع الاستثمار بأنه : "العقد الذي يخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة، متوفرة تبعا لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة"³

وتناول المرسوم التنفيذي 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية أو منح حق الامتياز عليها، نفس التعريف حيث لا يختلف الامتياز على الأراضي التابعة

¹ موقع www.almaany.com ، تعريف كلمة إمتياز ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2026/03/30 على الساعة 11:03

² المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 13 جمادى عام 1415 هـ الموافق لـ 17 أكتوبر 1994 و المتعلق بمنح امتياز الأراضي التابعة للأملك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ج عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994

³ المرسوم التشريعي رقم 93-12 يتعلق بترقية الاستثمار (الملغى) السالف الذكر

للأمالك الخاصة للدولة عن امتياز العقار السياحي¹ ، ففي إطار الامتياز على العقار السياحي واستنادا للقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المذكور سابقا، وحسب الدكتور عجة الجيلالي جاء مؤكدا للمادة الواردة من نموذج دفتر الشروط: " هذا التعريف تبني نفس الأفكار التي ينادي بها القانون الإداري بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي على أساس أنه تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر الشروط الذي تعالجه سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض"².

ب- حسب المرسوم التنفيذي رقم 121/07

كانت عقود الامتياز تمنح بشرط أن يكون العقار تابعا للأمالك الخاصة للدولة وأن لا يكون في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها وفق المرسوم التنفيذي 121-07³، ومن خلال دفتر الشروط النموذجي عرف عقد منح حق الامتياز بأنه اتفاق أو عقد تخول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع به من طرف المستفيد ، حيث توفر له أرضية تابعة لأمالكها الخاصة ويكون المستفيد شخص طبيعي أو معنوي لغرض إنجاز مشروعه الاستثماري.

ت- التعريف حسب الأمر 04/08 (الملغى)

الأمر 04/08⁴ لم يتضمن تعريف صريح لعقد منح الامتياز بل حدد شروط وكيفيات منحه ، ولكن ما يمكن إستخلاصه من خلال استقراء مواده ، يعرف الامتياز بأنه عقد إداري محدد المدة تخول الدولة بموجبه حق الانتفاع بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

¹ منى طيار ، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي ، الطبعة الأولى ، alpha doc ، السنة 2024 ص86

² الجيلالي عجة ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، ، 2026 ص621

³ مرسوم تنفيذي رقم 121-07 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق 23 ابريل سنة 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 مؤرخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 27 ، صادرة بتاريخ 25 أبريل سنة 2007.

⁴ الأمر 04-08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الاستثمارية (الملغى) السالف الذكر

ث- تعريف حسب المرسوم التنفيذي رقم 152/09 (الملغى)¹

المواد 3-7-14 من المرسوم التنفيذي 152-09 أحالت إلى الأمر 08-204² ، حيث نجد تعريفا صريحا في دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود المطبقة عليه ، بأن عقد منح الامتياز هو الإتفاق الذي تخول الدولة من خلاله ولمدة معينة الانتفاع من أراضيها التابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي .
وكأن عقد منح الامتياز يمنح عن طريق التراضي على القطع الأرضية التابعة للأملاك الدولة الخاصة وكذلك عن طريق المزاد العلني .

ج-التعريف حسب المرسوم التنفيذي رقم 153/09 (الملغى)³

"هو اتفاق تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري" ، كما عرفه دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز عن طريق التراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 153/09 كالآتي: "منح الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنشاء مشروع استثماري".

ح-التعريف حسب القانون 17/23

عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في عدة نصوص، منها المادة 14 من القانون رقم 17-23 على أنه عقد تمنحه الدولة عن طريق الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، حيث تعطي بموجبه حق استغلال عقار إقتصادي لفائدة مستثمر شخص طبيعيا كان أو معنويا لمدة محددة و قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية وفق ما هو متفق عليه ضمن دفتر الشروط النموذجي .
هذا التعريف التشريعي يبرز الطبيعة الإدارية للعقد، وهدفه الاستثماري، ومحدودية مدته، مع وجود مقابل مالي .

¹ مرسوم تنفيذي 09-152 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ج ج عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 مايو 2009 (الملغى)

² ينظر للمواد 2، 3، 4، 9، 10 من الامر 08/04

³ مرسوم تنفيذي رقم 09 - 153 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، ج ر ج ج عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009 ، (ملغى).

4-تعريف قضائي:

عن قرار صادر من مجلس الدولة الجزائري سنة 2004¹ ، عرف عقد منح الامتياز كما يلي: "عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستثمر بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ، متواصل ، ومقابل دفع إتاوة ، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"

من هنا نستنتج أنه عقد إداري غير مدني وينصب على عقار من الأمالك الخاصة للدولة ، الذي لابد للمستفيد إستغلاله بحسب غرضه المعد له و ذلك مقابل إتاوة لصالح الدولة.

5-تعريف فقهي:

جل الفقهاء ربطوا الامتياز بتسيير المرفق العام ، حيث عرفه الفقيه سليمان محمد الطماوي كما يلي: "هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تتضمنها الإدارة المانحة لعقد الامتياز"².

كما عرفه أحمد محيو: "هو أسلوب تسيير يتولى من خلاله شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويسلم دخل الوارد من المنتفعين"³، هذه التعاريف الفقهية لا تتناسب مع عقد الامتياز الوارد على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تمنحها للمستفيدين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

و جاء تعريف أعمر يحيوي كما يأتي " هو نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة الامتياز"⁴، وهذا التعريف يتناسب مع عقد الامتياز الممنوح على عقار اقتصادي كونه جاء متوافقا مع التعريف التشريعي.

¹ مجلة مجلس الدولة (غ إ)،القرار رقم 11950 ،فهرس رقم 11952 الصادر في 2004/03/09 ، الجزائر ،سنة 2004

² حنان ميساوي، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، الطبعة الأولى ، المركز الجامعي مغنية، مكتبة الوفاء القانونية ، الإسكندرية ، 2024، ص 20.

³ المرجع نفسه ، ص 20.

⁴ أحمد محين ترجمة محمد عرب صصيلا، محاضرات في مقياس المؤسسات الإدارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، سنة، 1985 ص 440

كما عرفه الفقه الجزائري بأنه عقد إداري يهدف إلى وضع عقار تحت تصرف مستثمر لإنجاز مشروع استثماري، مع احتفاظ الدولة بملكية الرقبة، مما يضمن سيادتها على العقار مع تمكين المستثمر من حق الانتفاع لفترة طويلة تسمح له باسترداد تكاليف استثماره وتحقيق الربح¹.

كما تناول أستاذ القانون المصري عبد الرزاق أحمد السنهوري عقد الامتياز على أنه عقد يقوم بمقتضاه فرد أو أفراد بتنفيذ عمل ما على أساس مكافأتهم لقاء مجهودهم ومصرفاتهم، بالمبلغ من النقد يدفع لهم من قبل الحكومة بعد إتمام العمل بل تسليم عائد يفرض مدى أجل طويل إلى حد ما على الأفراد الذين يريحون من العمل².

ويعرف عقد الامتياز (Concession) في القانون الإداري الفرنسي بأنه عقد يبرم بين السلطة المتعاقدة والمستغل (Concessionnaire)، يعهد بموجبه لهذا الأخير بتنفيذ أشغال أو إدارة مرفق عام، مع تحمل المخاطر المرتبطة بالاستغلال³، فهذا التعريف يركز على نقل مخاطر الاستغلال إلى المتعاقد كميّار لتمييز عقد الامتياز عن غيره من العقود بالنسبة لعقد الامتياز الوارد على المرفق عام.

- تمييز عقد الامتياز الممنوح على عقار اقتصادي عن عقد الإمتياز الممنوح على المرفق العام:

عقد الامتياز هو عقد أو إتفاق تكلف الإدارة مانحة الامتياز بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو الخاص يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عام لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بتسيير وإستغلال مرفق عام مستخدما عماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، وهذا مقابل رسوم يتقاضاها من المنّفعين بخدمات المرفق.

هذا التعريف يختلف عن تعريف عقد الامتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمار في النقاط التالية :

أ- من حيث أطراف العقد:

بالنسبة لعقد الإمتياز على المرفق العام تكون الإدارة المانحة له هي الدولة، الولاية، البلدية ، أما عقد الامتياز على العقار الاقتصادي يمنح من طرف الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والذي يحرر من طرف مديرية أملاك الدولة المفوضة من طرف وزير المالية.

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الجزء الأول، ط 2، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 142

² عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص255.

³Jean-Bernard Auby, Droit des contrats administratifs, LGDJ, Paris, 11ème édition, 2023, p. 88.

ب- من حيث الموضوع:

يختلف العقدان عقد الامتياز الوارد على المرفق العام وعقد الامتياز على العقار الاقتصادي من حيث الموضوع، فينصب الأول على المرفق العام الذي يتم تسييره واستغلاله وبناء المنشآت والتجهيزات من طرف المستفيد وفق قواعد محددة تحقيقاً للمصلحة العامة، أما الثاني فهو يرد على عقار اقتصادي كما فصلنا سابقاً.

ت- نقاط التشابه:

يشارك العقدان في كونهما عقدان إداريان يربطان بين سلطة إدارية وشخص طبيعي أو معنوي كما يشتركان في تحديد المدة غير أن الامتياز الممنوح للمرفق العام تحدد مدته حسب طبيعة المرفق العام والجهة المانحة له، أما مدة عقد الامتياز على عقار اقتصادي حددت بموجب الأمر 04/08 ونصوصها التنظيمية 33 سنة على أن لا تتجاوز 99 سنة، أما في القانون 17/23 تحدد المدة بـ 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية ويجب أن تكون آجال إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم منح الامتياز عليه مطابقة لتلك المحددة في التشريع المتعلق بالاستثمار، وعند انتهاء المدة تبقى الدولة مالكة للأرض حتى يطلب المستفيد التنازل النهائي عن العقار الاقتصادي، في حين يبقى المستثمر مالكا للمنشآت التي، على عكس المرفق العام الذي يبقى ملكاً للدولة.

ث- من حيث المقابل:

يجب على المستفيد من المرفق العام أن يدفع رسوما وإتاوات للدولة مع تلقيه مقابلاً من إنتفاع المستفيدين من خدمات المرفق العام، في حين يدفع المستثمر إتاوات سنوية إيجارية مقابل استغلال العقار الاقتصادي.

ج- إنقضاء العقدين :

بالنسبة لانقضاء العقدين، إنتهاء عقد الامتياز المتعلق بالمرفق العام يكون بطرق متعددة كالوفاة والاسترداد، أما عقد الامتياز الممنوح للعقار الاقتصادي فينقضي إما بإتفاق الطرفين أو إسقاط الحق نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته وفقاً لأحكام المحددة من الأمر 04/08، إلا أنه يستفيد الورثة من نفاذ حق الامتياز أو ذوي الحقوق لصالحهم (المادة 18 من ق 17/23) في حالة وفاة صاحب الامتياز.

ثانيا: خصائص عقد الامتياز:

ينصب عقد الامتياز على عقار إقتصادي تابع للأملك الخاصة للدولة ، وله مميزات ينفرد بها حسب وجهة هذه الأراضي التي تكون إما عقارات صناعية ، أو سياحية أو حضرية ، والتي يجب أن تكون موجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

يتميز عقد الامتياز العقاري بمجموعة من الخصائص الجوهرية التي تمنحه طبيعة قانونية مركبة تجمع بين القانون العام والقانون الخاص:

1- عقد إداري بامتياز:

يخضع عقد الامتياز للقواعد العامة للعقود الإدارية، حيث تظهر فيه السلطة العامة للإدارة من خلال دفاتر الشروط التي تتضمن بنودا غير مألوفة في القانون الخاص، إضافة إلى رقابة الإدارة الدائمة على التنفيذ للتأكد من مدى مطابقة المشروع للمخطط المعتمد، وتملك الإدارة إمكانية تعديل العقد بإرادتها المنفردة بما يخدم المصلحة العامة، وكذا فسخه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته الجوهرية وهذا دون الحاجة للجوء للقضاء في بعض الحالات.

وتتجلى هذه السلطة أيضا في حق الإدارة في فرض جزاءات مالية على المستثمر في حالة التأخر في تنفيذ المشروع، مما يؤكد الطبيعة السلطوية للعقد، ويمنح الإدارة أدوات فعالة لضمان حسن سير المرفق العام وتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة، كما يمكن للمستثمر اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في قرارات الإدارة التعسفية، مما يضمن التوازن بين سلطة الإدارة وحقوق المستثمر.¹

2- حق عيني عقاري أصيل وقابل للرهن:

يرتب عقد الإمتياز الممنوح على عقار إقتصادي تابع للأملك الوطنية الخاصة حق إنتفاع² دون أن يكون له الحق في التنازل عنه للغير ، كما يمنح عقد الامتياز للمستفيد حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن الرسمي لضمان القروض البنكية الموجهة حصرا لتمويل المشروع، وهو ما أكدته المادة 14 من القانون 23-17³، هذا الحق يمنح المستثمر ملكية تجارية قوية تسمح له بالتصرف في المنشآت التي ينجزها، مما يعزز من ثقة المؤسسات المالية في تمويل المشاريع المقامة على أراضي الدولة، ويحول دون تعطل

¹ نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013، ص 65.

² يعرف حق الانتفاع في القانون المدني بأنه حق مقرر على ملك الغير الذي يخول سلطة الاستعمال و الاستغلال لمدة معينة و ينتهي بوفاة المنتفع.

³ ينظر للمادة 14 من القانون رقم 23-17 السابق ذكره

الاستثمار بسبب نقص التمويل الذاتي، وهذا الحق العيني يمنح المستثمر حماية قانونية قوية ضد الغير، حيث يمكنه رفع دعاوى الحيازة والدفاع عن حقه أمام القضاء، كما يمكنه التنازل عن هذا الحق للغير بموافقة الإدارة، مما يضفي مرونة على استغلال العقار ويشجع على إعادة الاستثمار.¹

3- محدد المدة وقابل للتجديد الدوري:

لا يمنح الامتياز بصفة أبدية، بل لمدة محددة (غالبا 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة)، وهذا التحديد يضمن تداول العقار وعدم تجميده في يد مستثمر واحد لفترات غير منتهية، ويسمح للدولة بإعادة تقييم الاستغلال ومدى جدواه الاقتصادية والاجتماعية بعد إنتهاء كل فترة، مع إمكانية استرداد العقار في حالة عدم الحاجة لتجديد النشاط، ويؤكد الفقه أن هذه الخاصية تمنع تحول الامتياز إلى ملكية مقنعة، وتحافظ على حق الأجيال القادمة في الاستفادة من العقار الاقتصادي، كما تتيح للدولة فرصة لتكييف شروط الامتياز مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة عند كل تجديد.²

4- مقابل إتاوة إيجارية دورية متغيرة: يلتزم المستفيد بدفع إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة بناء على القيمة التجارية للعقار، وتخضع هذه الإتاوة للمراجعة الدورية وفقا للأسعار السائدة في السوق العقاري ومستوى التضخم، مما يضمن للدولة عائدا ماليا مستداما يساهم في تمويل ميزانيات الجماعات المحلية والدولة، ويمنع المضاربة بالعقارات الممنوحة، ويشير الفقه إلى أن هذه الإتاوة تمثل مقابلا لحق الانتفاع، وليست إيجارا بالمعنى التقليدي، مما يؤكد على الطبيعة الخاصة لعقد الامتياز، ويضمن للدولة

5- الحصول على قيمة عادلة لاستغلال أراضيها، مع إمكانية تعديلها لمواجهة التغيرات الاقتصادية³، تدفع الإتاوة التي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا 1/33 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.⁴

¹ فضيلة قرنان، مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، جامعة البليدة، 2024، ص 1168.

² مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار: دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018، ص 112.

³ ملاك عراسة، المرجع السابق، ص 283

⁴ ينظر للمادة رقم 163 فقرة 2 من القانون رقم 17-25 يتضمن قانون المالية لسنة 2026 السابق الذكر

5-الامتياز عقد شكلي:

عقد الامتياز من العقود التي يستوجب لإنعقادها إضافة إلى الرضا والمحل والسبب ركن الشكلية تحت طائلة البطلان ، أي إفراغه في محرر مكتوب يعده المدير الولائي لأمالك الدولة بناء على تفويض من وزير المالية الذي يرفق بدفتر الشروط النموذجي ، كما يجب تسجيله وشهره وفقا للمادة رقم 23 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي.

ثالثا: أركان عقد الامتياز

لقيام عقد الامتياز صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية، لابد من توافر الأركان العامة للعقود (الرضا، المحل والسبب).

الغرض من منح الامتياز يتمثل في إنجاز مشروع استثماري فعلي يساهم في التنمية الاقتصادية، و خلق مناصب شغل، ونقل التكنولوجيا، فالسبب هنا ليس مجرد إرادة بل هو إلزام تعاقدى محدد بجدول زمني، وفي غياب المشروع أو توقفه دون مبرر قانوني يسقط حق الامتياز و يسترد العقار من قبل الدولة. زيادة على الشروط الشكلية والموضوعية الخاصة التي يفرضها النظام العام الاقتصادي:

1- الرضا والاتفاق الرقمي:

حسب ما جاء في المادة 54 من القانون المدني الجزائري فإن العقد هو إتفاق إرادي بين طرفين وحسب دفتر الشروط المعد وفق التنظيم فهو بمثابة الاتفاق في إطار عقد الإمتياز الذي تتوافق فيه الإرادتان بإقتران الإيجاب بالقبول ،حين تلاقي إرادة الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي (كممثل للدولة) مع إرادة المستثمر، هذا الرضا الذي يفترض خلوه من عيوب الإرادة كالغلط في الحدود أو المساحة حيث يجب أن يكون الغلط في صفة جوهرية ويوافق الأوضاع المقررة، وفي ظل النظام الجديد يتم التعبير عن الرضا عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تكون بمثابة القبول، حيث تعتبر الموافقة الإلكترونية على دفتر الشروط بمثابة قبول نهائي لا رجعة فيه، وهذا الرضا يجب أن يكون مستتيرا، أي أن المستثمر يكون على دراية تامة بجميع شروط العقد والتزاماته قبل التوقيع، وهو ما يقع على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار توفيره من خلال المنصة الرقمية للمستثمر من خلال إعلامه وتنويره بجميع المعلومات اللازمة لإتخاذ قراره، مما قد يقلل من حجم النزاعات مستقبلا .

2- المحل (العقار الاقتصادي المحدد):

يتمثل محل العقد في العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والذي يجب أن يكون تابعا للأمالك الخاصة للدولة وأن لا يكون مخصصا أو في طور التخصيص، وأن لا يكون في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير وهذا ما تم التفصيل فيه ضمن الفصل الأول.

وتكون محددا بدقة من حيث المساحة والموقع والجهة المسيرة (صناعي، سياحي، حضري)، كما يجب أن يكون المحل موجودا قانونا ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ومطهرا من أي نزاعات أو حقوق للغير، وقابلا تقنيا لاحتضان المشروع المقترح، وأن يكون متوافقا مع المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، مما يضمن الاستغلال الأمثل للأراضي ويمنع التوسع العشوائي¹، زيادة على إدراج المشروع الاستثماري بكل وسائله المادية والمعنوية والبشرية والتكنولوجية كمحل ثاني بالنسبة للمستثمر حيث يجب أن يكون محددا وقابلا للوجود مستقبلا.²

3-السبب:

السبب الذي يرمي إليه المستثمر هو إنجاز المشروع الاستثماري لتحقيق الربح، أما بالنسبة للدولة فالسبب هو إحداث التنمية الاقتصادية و إنعاش الاستثمار بالشكل الذي تحافظ فيه على الوعاء العقاري الاستثماري و أن يكون المشروع جديا وحقيقيا، و للإدارة سلطة الرقابة على مدى جدية المشروع قبل وأثناء تنفيذه، مما يضمن عدم تحويل وجهة العقار الاقتصادي أو المضاربة به، وكل هذا يصب في الأهداف التنموية للدولة.³

3- الشكلية الرسمية والشهر العقاري:

يعتبر عقد الامتياز من العقود الشكلية، أي يستوجب تحريره في شكل رسمي من طرف إدارة أملاك الدولة (موثق الدولة)، ولا ينتج العقد آثاره القانونية إلا بعد خضوعه إجباريا لإجراءات الشهر العقاري، وهو ما يمنح المستثمر سنداً قانونياً قويا لمواجهة الغير، والحصول على رخصة البناء والتمويل البنكي، ويؤكد الفقه أن هذه الشكلية تهدف إلى حماية الطرف الضعيف في العقد (المستثمر) من خلال إضفاء

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 154.

² حنان موساوي، مرجع سابق ص 65

³ أحمد عاشور، مصطفى بلخير، النظام القانوني لعقد الامتياز ودوره في الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالح أحمد، النعامة، 2023، ص 44.

الصيغة الرسمية على الاتفاق، وضمان استقرار المعاملات العقارية، وتوفير الشفافية اللازمة في التعاملات العقارية، مما يقلل من النزاعات ويحمي حقوق جميع الأطراف.¹

الفرع الثاني: قواعد منح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي

شهدت منظومة منح العقار الاقتصادي في الجزائر تحولات جذرية، عكست إرادة المشرع في تكيف الإطار القانوني مع متطلبات التنمية الاقتصادية الحديثة، فقد إنتقلت من التسيير المحلي الذي كان يتسم بتعدد المتدخلين والتعقيدات الإدارية إلى التسيير الموحد الرقمي عبر وكالات متخصصة، مما يهدف إلى إضفاء مزيد من الشفافية والسرعة في معالجة طلبات الاستثمار، وعليه سنستعرض في هذا الفرع التطورات التي طرأت على قواعد منح الامتياز بالتراضي، مع إبراز جميع الفوارق الجوهرية بين النظام السابق والنظام الحالي الذي كرسه القانون 17-23.

أولاً: قبل 17/23 (مرحلة التسيير المحلي)

لقد تذبذبت النصوص القانونية في هذه المرحلة حيث سادها الغموض، وأسفرت على عدة تجاوزات² سواء فيما يخص التسيير لهذه العقارات، أو ما تعلق بحجم الاعتداءات عليها دون تحقيق الغرض المرجو منها واستمر الوضع حتى 1989 حين ما تخلت الجزائر عن النهج الاشتراكي، حيث نص قانون المالية 1992 في مادته 161 على إمكانية التنازل على الأراضي العارية التابعة للأموال الخاصة للدولة للمستثمرين تشجيعاً لهم، أما التنازل عن طريق التراضي فقد ورد لأول مرة ضمن أحكام القانون 25/91 المؤرخ في 1992/12/18 والمتضمن قانون المالية 1992³، مما فتح المضاربة على العقار في تلك الفترة، فذهب المشرع للبحث عن سبل أخرى لاستغلال العقار، فاعتمد أسلوب الامتياز الذي نص عليه لأول مرة في المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وفي المرسومين الصادرين تحت رقم 94/321 و 94/322 بتاريخ 1994/10/17 وتم تأكيده ضمن قانون المالية 1994، وجاءت المادة 117 من المرسوم التنفيذي 94-322 التي عرفت الامتياز في دفتر الشروط المرفق به، أما قانون المالية 1998 فقد حدد نمط منح الامتياز من خلال المادة 51 التي عدلت المادة 117 السابقة الذكر، حيث نصت على إمكانية التنازل أو منح الامتياز للأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وبصفة استثنائية عن طريق التراضي خلال فترة قاربت ثلاث سنوات، إلى أن صدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث عدلت المادة

¹ شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار بناء على التضاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 28، العدد 04، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 164.

² حنان ميساوي، مرجع سابق ص 47

³ ينظر الى المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454

15 منه أحكام المادة 3 من الأمر 04/08 (الملغى) فأصبحت تنص على أن الامتياز يمنح بالتراضي وعلى أساس دفتر الشروط¹، حاول المشرع وضع إطار قانوني لترشيد وتسيير العقار الاقتصادي، فأصدر الأمر 11-06 الذي ألغى المادة 117 السابقة الذكر وحدد من خلال الأمر 11-06 شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل لمدة لا تتجاوز 20 سنة قابلة لتجديد، مع إمكانية تحويله إلى تنازل، ليضل محتفظاً بنفس نمط المنح أي عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، تلاه صدور الأمر 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008²، ليتم المنح بالتراضي و تم التخلي عن المنح بالمزاد العلني الذي شجع البيروقراطية، إضافة إلى صيغة المزاد العلني التي تتم بناءً على قرار من الوالي بعد اقتراح من طرف لجنة ولائية تدعى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وتنظيم العقار الاقتصادي CALPIREF، ليأتي لاحقاً تنصيب لجان بموجب قانون الاستثمار 18-22، وقد تميزت هذه المرحلة بـ:

1- تعدد المتدخلين المحليين وبطء الإجراءات:

كانت عملية منح العقار الموجه للاستثمار تتطلب المرور عبر عدة هيئات ولجان محلية (مديرية الصناعة، أملاك الدولة، التعمير، الوالي)، مما يؤدي إلى تضارب الصلاحيات وتأخر كبير في معالجة الملفات قد يصل لسنوات، وهو ما أدى إلى نفور المستثمرين الجادين، و ضياع فرص استثمارية كبرى. تعدد المتدخلين في هذه الرحلة أدى إلى تشتيت المسؤولية، مما صعب تحديد المتسبب في تأخر الملفات أو رفضها، ما إلى أدى خلق بيئة غير مواتية للاستثمار وهذا أثر بالسلب على التنمية المحلية.

2- السلطة التقديرية الواسعة وغياب المعايير الموحدة:

كانت اللجان الولائية تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في إختيار المستثمرين، مما أدى في بعض الحالات إلى غياب الشفافية وتوزيع العقار بناءً على اعتبارات غير إقتصادية، مما نتج عنه منح عقارات لمشاريع غير منتجة أو وهمية ظلت مجمدة لسنوات، والملاحظ أن هذه السلطة الواسعة تحولت في بعض الأحيان إلى سلطة تحكمية، مما أضر بواقع الاستثمار بشكل عام، و تعشي ظواهر سلبية كالمحسوبية والفساد في توزيع العقار.

¹ حنان ميساوي مرجع سابق، ص ص 59-60

² الأمر 04-08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الاستثمارية (الملغى) السالف الذكر.

3- صعوبة المتابعة والرقابة المركزية:

إن غياب نظام معلوماتي موحد صعب على السلطات المركزية متابعة وضعية العقارات الممنوحة، ومدى تقدم المشاريع على المستوى الوطني، مما أدى إلى ظاهرة تجميد العقار والمضاربة به في الخفاء دون تحقيق أي قيمة مضافة للاقتصاد الوطني، ما أدى إلى فوضى في تسيير العقار الموجه للاستثمار، فأصبحت الدولة غير قادرة على معرفة حجم العقارات الممنوحة والمستغلة فعليا، مما أثر على التخطيط الاقتصادي والتنموي، وتدعيما لذلك ما صرح به البروفيسور فارس حباش على أن 14700 قطعة أرضية بما يعادل 3876 هكتار المخصصة للعقار الصناعي لم يتم إستغلالها مما يتطلب اعتماد مراقبة إقتصادية محضة.¹

ثانيا: بعد قانون 17-23 (مرحلة التسيير المركزي الرقمي)

جاء القانون 17-23 ليحدث ثورة في نظام منح العقار الاقتصادي ، حيث اعتمد مقارنة إقتصادية بحتة ترتكز على الفعالية والشفافية والمركزية في التسيير وهذا من خلال :

1- المركزية والوكالات المتخصصة:

تم سحب صلاحية منح العقار الاقتصادي من الولاية واللجان المحلية وإسنادها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المفوضة من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفق دفتر الأعباء النموذجي الذي يحدد عن طريق التنظيم، بحيث تهدف المركزية إلى عقلنة تسيير العقار الاقتصادي وجعله أداة فعالة في خدمة التنمية الوطنية، من خلال تجميع الخبرات وتوحيد الإجراءات على المستوى الوطني.²

2- الرقمنة الشاملة والمنصة الرقمية للمستثمر:

أصبح طلب العقار ومنحه يتم عبر المنصة الرقمية للمستثمر التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث يضمن هذا النظام الشفافية التامة، و يمكن المستثمر من متابعة ملفه لحظة بلحظة، ويقلل من تدخل العامل البشري و ما ينجر عنه من البيروقراطية والمحاباة في توزيع العقار، وبهذا تمثل الرقمنة ضمانة أساسية للمستثمر لما تمنحه له من الثقة في نزاهة الإدارة وحيادها ،وما توفره له من إمكانية الوصول السلس إلى المعلومات والخدمات على مدار الساعة، مما يسرع من وتيرة إنجاز المشاريع.³

¹ فارس عياش، أستاذ في جامعة سطيف في مقابلة على قناة شروق نيوز ، بتاريخ 01 ماي 2023 ، الرابط

www.echouroukonline.com، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2026/04/25 على الساعة 10:05

² فاطنة سليمان، محمد بنال اخضر، مرجع سابق، ص 75.

³ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 156.

3- معايير تنقيط موضوعية وشفافة:

أصبح منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23 يتم بالتراضي بناء على شبكة تقييم ومعايير تنقيط تقنية وإقتصادية (عدد مناصب الشغل، حجم الاستثمار، نسبة الإدماج الوطني)، إضافة إلى النقاط المحصلة من الدراسة التقنية التي تم التطرق إليها سابقا في طلب العقار الاقتصادي في إطار المرسوم 26/154 التي يتم تحديدها مسبقا في دفتر الشروط، وهذا يضمن إختيار المشاريع الأكثر قدرة على خلق الثروة، وما جاء به القانون الجديد من إلغاء لنظام المزاد العلني أرهق كاهل المستثمرين ماليا وحول العقار لسلعة يأخذها من يدفع أكثر لا من ينتج أكثر، وتهدف هذه المعايير إلى ترشيد منح العقار وتوجيهه نحو المشاريع ذات القيمة المضافة العالية، مما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة ويضمن العدالة في توزيع العقار الاقتصادي.¹

الفرع الثالث: مستحدثات عقد الامتياز العقاري في ظل القوانين الجديدة

أ- المادة 163² من قانون المالية 2026

بغض النظر عن الأحكام التشريعية المخالفة، يتم منح العقار الاقتصادي للأمولاك الخاصة للدولة والواقعة داخل مناطق النشاطات المصغرة بقرار من رئيس الشعبي البلدي و يتخذ بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي بإسم ولحساب الدولة ؛ حيث يرخّص بمنح الامتياز لفائدة حاملي المشاريع التابعة لنشاطات المؤسسات المصغرة والمؤسسات الناشئة والشباب الناجمة عن مختلف تشريعات التشغيل وكذا الحرفيين. تمنح هذه الأراضي بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مقابل تسديد أتاوى إيجارية سنوية تحددها مصالح الدولة المختصة إقليميا تعادل 33/1 من القيمة التجارية للعقار موضوع منح الامتياز.

✚ يخلو الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعلوم به.

✚ تحدد أجال أنجاز المشاريع حسب طبيعة النشاط.

تعد عقود الامتياز بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمية على أساس قرار منح الامتياز المتخذ بناءا على مداولة المجلس الشعبي البلدي ،والذي يتم إرفاقهما بدفتر الشروط الذي يعفى المستفيد من الامتياز من تسديد قيمة الأتاوى الإيجارية السنوية خلال مدة إنجاز المشروع.

¹ ملاك عراسة، مرجع سابق، ص 284.

² ينظر للمادة 163 من قانون 17/25 يتضمن قانون المالية لسنة 2026، السالف الذكر

وتعفى كذلك عقود الامتياز المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً من تسديد كل من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري وأتعاب أملاك الدولة بعنوان إعداد عقود الامتياز الذي يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد وبعد موافقة رئيس المجلس البلدي الشعبي و بناءاً على مداولة المجلس الشعبي، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز النشاط المعين من طرف الهيئات المختصة، وذلك على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المسددة.

تعد عقود تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً على أساس قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ بناءاً على مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي الذي يرخص بالتحويل.

و في حالة إخلال المستفيد ببنود دفتر الشروط وبعد توجيه لها إعدارين بدون جدوى يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار إلغاء بصفة إنفرادية لعقد الامتياز.

يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بإعداد عقد فسخ الامتياز بناءاً على قرار الفسخ من رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يتم إتخاذه على أساس مداولة المجلس الشعبي البلدي، على أن تحدد شروط و كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

- شرح المادة 163 من قانون المالية 2026

تعد المادة 163 من قانون المالية لسنة 2026 قفزة نوعية في السياسة العقارية للدولة، حيث تعكس إلزاماً قوياً بدعم الفئات الشابة والمؤسسات الناشئة والحرفيين، بحيث تهدف هذه المادة إلى كسر الحواجز التقليدية التي كانت تحول دون وصول صغار المستثمرين إلى العقار، من خلال توفير أوعية عقارية بمساحات تتناسب مع إحتياجاتهم وإجراءات مبسطة وتكاليف محفزة، ويوضح هذا الجزء أبرز المستجدات التي جاءت بها هذه المادة وتأثيرها المتوقع على حركية الاستثمار المحلي والابتكار.

كما تعتبر المادة 163 من قانونا المالية لسنة 2026 إضافة نوعية لمنظومة العقار الاقتصادي¹، حيث استهدفت فئات محددة لتعزيز الإدماج الاقتصادي وتحفيز الاستثمار المحلي و تتمثل أهدافها في:

1- دعم المؤسسات المصغرة والناشئة (Startups):

أجازت المادة 163 منح امتيازات عقارية استثنائية للمؤسسات المصغرة والناشئة والحرفيين، من خلال تخصيص مناطق نشاطات مصغرة داخل البلديات، وهذا الإجراء يهدف إلى توفير بيئة ملائمة لهذه

¹ ينظر للمادة 163 من القانون رقم 17-25، يتضمن قانون المالية لسنة 2026 السابق ذكره

الفئات لإطلاق مشاريعها وتطويرها، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية هذه المؤسسات التي لا تحتاج لمساحات شاسعة بل لبيئة تكنولوجية وخدمائية متكاملة، فهذا الدعم يساهم في تنويع الاقتصاد وخلق فرص عمل جديدة، ويشجع على الابتكار وريادة الأعمال بين الشباب.

2- تسهيل إجراءات المنح للشباب حاملي المشاريع:

نصت هذه المادة على تبسيط إجراءات الحصول على عقارات بمساحات صغيرة (تتراوح بين 200 و400 متر مربع) لفائدة الشباب، مع إعفاءات جزئية أو كلية من الإتاوى الإيجارية في السنوات الأولى من النشاط، وهذا التسهيل يمثل حافزا قويا للشباب لدخول عالم ريادة الأعمال، ويقلل من الأعباء المالية الأولية التي كانت تشكل عائقا للمشاريع الناشئة، كما يهدف إلى تشجيع الشباب على الاستثمار في القطاعات ذات الأولوية الوطنية، مثل التكنولوجيا والطاقات المتجددة.

3- إعادة الاعتبار لدور البلديات في التنمية المحلية:

أعادت هذه المادة الاعتبار للدور الاقتصادي للبلدية، حيث سمحت للمجالس الشعبية البلدية باقتراح أوعية عقارية فائضة لتحويلها إلى مناطق نشاطات مصغرة تحت إشراف الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي، وهذا يضمن استغلالا أمثل للأراضي غير المستغلة على المستوى المحلي، ويخلق ديناميكية اقتصادية في المناطق النائية، ويقرب الإدارة من المستثمرين الصغار، وهذا التوجه يعزز اللامركزية في التنمية ويساهم في تحقيق التوازن الجهوي، ويجعل من البلديات شريكا فاعلا في العملية التنموية المحلية¹

ب- المرسوم التنفيذي 154/26:

جاءت المادة 2 منه بتعديل المواد 4-6-7-9 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق الذكر والتي مسها التعديل كما يأتي:

المادة 4: حيث حدد أجل لمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي التي يجب أن لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر، ثم يعرض بعدها قرار مجلس الإدارة خلال دورته الموالية، ويتم الرد على هذه الطلبات من الوكالة خلال أجل 48 ساعة بعد قرار مجلس الإدارة.

¹ ينظر للمادة 163 من القانون رقم 25-17 السابق الذكر .

² المرسوم التنفيذي رقم 154/26 مؤرخ 26 شوال 1447 الموافق 2026/04/14 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 487/23 مؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 موافق 28 ديسمبر سنة 2023 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج ج عدد 31 ، الصادرة في 28 أبريل 2026

وتتم معالجة طلب منح العقار الاقتصادي بطريقة رقمية وعن طريق شبكة تقييم المشاريع التي تصنف إلى مستويات حسب النموذج المرفق (المادة 7 المعدلة)

-المادة 6: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون 18/22، أن يضم المستوى الواحد للتنقيط مشروعا واحد أو عدة مشاريع مرشحة مسبقا حازت على نفس التنقيط، تعرض المشاريع المرشحة مسبقا من قبل المدير العام للوكالة على مجلس الإدارة دون الكشف عن هوية صاحبها مرفقة ببطاقات الدراسة والتقييم المذكورة أعلاه..... "

من خلال هذه المادة نستنتج أن أساس إختيار المشاريع يكون بحسب بطاقة الدراسة التقنية المصاحبة للطلب و يؤخذ بعين الاعتبار التنقيط المتحصل عليه، ويتحصل المستثمر على قرار مؤقت لمنح العقار الذي يصبح نهائيا بعد انقضاء الآجال الخاصة بالطعون التي نص عليها المرسوم الرئاسي 296/22¹.

- أن المقرر المؤقت لا يمكن الاحتجاج به للمطالبة بمنح العقار الاقتصادي وفي حالة رفض الطلب المقدم من المستثمر، يتم إعلامه عبر المنصة الرقمية و ممكن أن يقوم بتظلم موجه لشباك الوحيد المادة (المادة 7 المعدلة في المادة 2 من مرسوم 154/26).

لما يكون الرد سلبيا على التظلم الذي قام به المستثمر عبر المنصة الرقمية يمكن للمستثمر أن يقدم طعنا أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون في الآجال من تاريخ تبليغه بالرفض و يبلغ القرار النهائي المعد وفق المرفق الملحق الثالث بمرسوم 154/26 وفق برنامجه عن طريق الشباك الوحيد (تعديل المادة 9) (المادة 2 من مرسوم 154/26)، وإلا يتعرض المستثمر إلى إلغاء مقرر المنح و يعاد إدراج العقار في الحافظة العقارية (المادة 9 مكرر 1).

بعد إستلام مقرر منح العقار، على المستثمر القيام بتسجيل مشروعه على مستوى الشبايك الوحيد من أجل الحصول على المزايا المنصوص عليها في القانون 18/22 قبل بداية الإنجاز، و يجب على المستثمر الالتزام بالمعلومات التي صرح بها عبر المنصة (المادة 9 مكرر المعدلة بالمادة 3 من المرسوم 154/26) ويقوم ممثل إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز في أجل 8 أيام من تاريخ تسلم الملف بحسب المادة 4 (عدلت المادة 11 من المرسوم 487-232).

¹ المرسوم 296/22 المؤرخ في صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها، ج ر ج ج عدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022

المطلب الثاني: الآلية الجديدة لتحويل الامتياز على العقار الاقتصادي إلى تنازل

يمثل القانون الجزائري الجديد رقم 17-23 نقلة نوعية في إدارة العقار الاقتصادي، حيث يسمح بتحويل حق الامتياز إلى تنازل (ملكية كاملة)، بحيث تهدف هذه الآلية إلى تشجيع الاستثمار المنتج من خلال منح المستثمرين استقراراً قانونياً أكبر، وتقوم على أساس التدرج في التملك، حيث يبدأ المستثمر المشروع بحق انتفاع، وبعد إثبات جديته وإنجاز المشروع وفقاً لدفتر الشروط، يمكنه طلب تملك العقار بشكل نهائي حيث يحول عقد الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بناءً على طلب مقدم من طرف المستثمر صاحب عقد الامتياز بعد الانتهاء من الإنجاز الفعلي لمشروعه وطبقاً لبنود دفتر الأعباء وبعد حصوله على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال الذي تتأكد منه الإدارات والهيئات المؤهلة لذلك حسب المادة 17 من القانون 17/23، بحيث يسعى هذا الإجراء إلى القضاء على المضاربة العقارية وضمان استخدام الأراضي لأغراض تنمية حقيقية.

إرتأينا تقسيم المطلب الثاني إلى:

الفرع الأول: شروط تحويل الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي إلى تنازل.

الفرع الثاني: إجراءات التنازل النهائي على العقار الاقتصادي محل الامتياز.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن صيغة الامتياز القابل للتحويل نحو استثمار مستدام

الفرع الأول: شروط تحويل الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي إلى تنازل

بالنسبة لقابلية تحويل الامتياز إلى تنازل ليست حقاً مطلقاً للمستثمر بمجرد حصوله على عقد الامتياز، فإن القانون 04/08 لم ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل¹.

بحسب المادة 17 من نفس القانون، فيمنح التنازل بعقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بطلب من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، أي أن التنازل حق معلق على شرط واقف يتمثل في استيفاء التزامات تعاقدية وقانونية محددة بدقة، وهذه الشروط تهدف إلى التمييز بين المستثمر الحقيقي الذي يسعى إلى خلق القيمة المضافة، والمضارب الذي قد يسعى إلى تحقيق أرباح سريعة من خلال بيع العقار دون إنجاز المشروع، كما تضمن هذه الشروط أن العقار قد أدى وظيفته الاقتصادية المرجوة قبل انتقال ملكيته بشكل نهائي، مما يحمي مصالح الدولة ويحقق الأهداف العامة للاستثمار.

¹ مغنية لكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الية للحصول على عقار اقتصادي -دراسة قانونية-المجلة، المجلد

أما بموجب القانون 17/23 والمراسيم التنظيمية له وفي المادة 17 منه تحديدا نص المشرع على قابلية تحويل الامتياز الوارد على عقار اقتصادي إلى تنازل سواء كانت الامتيازات ممنوحة قبل أو بعد صدور هذا القانون أي يكون التحويل إلى تنازل بأثر رجعي ولا يتم ذلك إلا بعد توافر شروط وإجراءات معينة تناولتها المادة 15 وما يليها من المرسوم التنفيذي 487/23 الذي عدل بـ **المرسوم التنفيذي رقم 154/26** ، حيث يهدف هذا التعديل إلى ضمان توجيه أمثل للأوعية العقارية نحو المشاريع الاستثمارية الجادة والنافعة للاقتصاد الوطني و التي تحقق التنمية الاقتصادية في الوطن ، وتتمثل هذه الشروط أساسا في الإنجاز الفعلي للمشروع، ورفع الرهن، وتسديد كامل سعر التنازل.

و المادة 4 من مرسوم 154/26¹ قامت بتعديل المادة 15 من المرسوم 487/23 في الجزء : "...من أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب" وقد نصت المادة على شروط التنازل وأجل تحويل الامتياز إلى تنازل الذي لا يجب أن يتجاوز ثلاثة أشهر، ويقوم ممثل أملاك الدولة بإعداد عقد التنازل في أجل لا يتجاوز 15 يوم من إبتداء تاريخ تحويل الملف إليها، أما تعديل المادة 17 فقد مس الإصدار الثاني الذي يكون عن طريق المحضر القضائي في أجل 15 يوما ،أما المادة 5 من 154/26 فقد نصت على تعويض الملاحق الأول، الثاني، الثالث والرابع من المرسوم 487/23 بنظيرتها من المرسوم 154/26 وإلحاقها بالملاحق الخامس المتمم. وتتمثل شروط منح التنازل على العقار الاقتصادي كما يلي:

أولا: الإنجاز الفعلي للمشروع كمعيار للجدارة الاستثمارية

يعد الإنجاز الفعلي للمشروع الركيزة الأساسية والشرط الجوهري لطلب تحويل الامتياز إلى تنازل، ولا يكفي مجرد الشروع في الأشغال أو تحقيق نسب إنجاز جزئية، بل يجب أن يكون المشروع قد وصل إلى مرحلة الاستغلال الفعلي أو الجاهزية التامة للتشغيل، وفقا لما تم الاتفاق عليه في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، وهذا الشرط يعكس فلسفة المشرع في ربط التملك بالإنتاجية، حيث أن الهدف الأسمى من منح العقار الاقتصادي هو خلق الثروة ومناصب الشغل، وليس مجرد توفير وعاء عقاري.²

1- مفهوم الإنجاز الفعلي:

نصت عليه المادة 17 من قانون 17/23 وكذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 طبقا لبند دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة، الإنجاز الفعلي بمعنى دخول المشروع حيز الاستغلال بعد إنجازه

¹ ياسمين عمارة ، آليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل قانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري بتيزيوزو، 2025، ص 55.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-487 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية السابق ذكره

بكل عناصره وفق الشروط والكيفيات القانونية، ولا يقتصر مفهوم الإنجاز الفعلي على الجانب المادي للبناء والتشييد فحسب، بل يتعداه ليشمل الجانب الوظيفي والاقتصادي للمشروع، فالمشرع الجزائري يهدف إلى تفعيل النشاط الاقتصادي الذي تم على أساسه منح الامتياز، فعلى سبيل المثال في مشروع صناعي، يعني الإنجاز الفعلي بدء عملية الإنتاج ووضع المصنع في الخدمة، وليس مجرد الانتهاء من بناء الهياكل، وفي مشروع سياحي يعني بدء استقبال الزبائن وتقديم الخدمات السياحية، وهذا التفسير الواسع للإنجاز الفعلي يضمن أن العقار يخدم فعليا الأهداف التنموية التي خصص من أجلها.¹

2- إثبات الإنجاز الفعلي:

يتم إثبات الإنجاز الفعلي للمشروع من خلال وثائق رسمية وإجراءات رقابية صارمة:²

- شهادة المطابقة:

تعد هذه الشهادة، المسلمة من المصالح التقنية المختصة مثل مديرية التعمير والبناء، الوثيقة الأساسية التي تثبت مطابقة المنشآت المنجزة لرخصة البناء الممنوحة والمعايير التقنية والمعمارية المعمول بها، وهي تؤكد أن البناء قد تم وفقا للمخططات المعتمدة وأنه صالح للاستغلال.

- محضر المعاينة النهائي:

تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) دورا محوريا في هذه المرحلة، فبعد تقديم المستثمر لطلب التحويل، تقوم لجنة مختصة من الوكالة بمعاينة ميدانية للمشروع، ويهدف هذا المحضر إلى التأكد من دخول المشروع مرحلة الإنتاج أو تقديم الخدمة، ومدى إلتزامه ببنود دفتر الشروط، خاصة فيما يتعلق بخلق مناصب الشغل والقيمة المضافة المتوقعة، فهذا المحضر يعتبر بمثابة تأكيد عملي على جدية المستثمر.

- دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز المرجع الأساسي لتحديد ماهية الإنجاز الفعلي والآجال المحددة له، وأي تأخر غير مبرر في الإنجاز قد يحرم المستثمر من حق طلب التحويل، وقد يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز من الأساس، لذا يجب على المستثمر الالتزام الدقيق بالآجال والبنود التعاقدية.

¹ عاشور أحمد، بلخير مصطفى، مرجع سابق، ص 49.

² بن حرز الله بلحطاب، محمد بن يطو، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 17-23) intended for exploitation of economic real estate intended for concession as a legal mechanism for exploiting economic real estate intended for investment (under law 23-17)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 08 العدد 01، جامعة المجلة، 2025، ص 232.

ثانيا: رفع الرهن وتطهير الالتزامات المالية كضمانة لنقاء الملكية

يرتب الامتياز حق عيني على العقار الاقتصادي ألا وهو حق الانتفاع الذي يمكن له رهنه¹ وشهره وتكون مدته محدودة أقل من مدة الانتفاع بما أن المستثمر غالبا ما يلجأ إلى الاقتراض البنكي لتمويل مشروعه، فإن حق الامتياز يكون مثقلا برهون لفائدة البنوك أو مؤسسات الإقراض، وعند طلب التحويل إلى تنازل يشترط المشرع تطهير العقار من أي رهون أو حقوق عينية للغير سواء ذلك بتسديد الدين أو إنتهاء مدة الرهن قبل طلب التنازل أو اقبل إنتهاء إنجاز المشروع وعليه شهر رفع الرهن، وهذا الشرط يهدف إلى ضمان انتقال ملكية العقار إلى المستثمر وهي خالية من أي التزامات مالية أو حقوق عينية قد تعيق التصرف فيها مستقبلا أو قد تؤدي إلى نزاعات قانونية.²

1- أهمية رفع الرهن:

وتتمثل في الأهداف التالية³

- حماية حقوق الدولة:

في حالة عدم أنجاز المشروع أو الإخلال ببنود الامتياز، يحق للدولة استرجاع العقار، ووجود رهون على العقار قد يعقد عملية الاسترجاع أو يقلل من قيمة العقار المسترجع، لذا فإن رفع الرهن يضمن للدولة استرجاع عقار نظيف من أي التزامات.

- ضمان انتقال ملكية نقية للمستثمر:

عندما يتحول الامتياز إلى تنازل، يصبح المستثمر مالكا للعقار، ولضمان أن هذه الملكية تكون نقية وكاملة، يجب أن يكون العقار خاليا من أي رهون سابقة، وهذا يمنح المستثمر حرية التصرف الكاملة في عقاره، سواء بالبيع أو الرهن مجددا لتمويل توسعات مستقبلية.

- إجراءات رفع الرهن:

يجب على المستثمر تقديم شهادة رفع اليد عن الرهن وهي وثيقة رسمية تسلمها المؤسسة البنكية الدائنة، فهذه الشهادة تثبت أن المستثمر قد سدد كامل ديونه المرتبطة بالعقار أو أن البنك قد وافق على نقل الضمانة من حق الامتياز إلى ملكية العقار بعد التنازل، ففي بعض الحالات قد يتم الاتفاق مع البنك على تحويل الرهن

¹ ينظر للفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق الذكر

² حمدي عمر باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 88.

³ جلال عزيزي ، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، مجلة الحقوق الحريات، المجلد 13، العدد 02، 2025، ص 660 .

من حق الامتياز إلى الملكية التامة بعد إتمام إجراءات التنازل، ولكن هذا يتطلب موافقة صريحة من البنك وتوثيقاً قانونياً.

ثالثاً: تسديد سعر التنازل وفق المعايير الجديدة كحافز استثماري

إن المشرع لما عدد شروط تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب المادة 15 من المرسوم 23/487 لم ينص على شرط تسديد سعر التنازل ولكن نص عليه في المادة 22 من الملحق الرابع من نفس المرسوم المتضمن دفتر الشروط النموذجي حيث يتم تحويل الامتياز إلى تنازل مقابل دفع مبلغ مالي يمثل القيمة التجارية للعقار، وقد أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة لكيفية تحديد هذا السعر، ليكون محفزاً للمستثمر ولا يشكل عبئاً إضافياً عليه، هذا التحديد يراعي الجهد الاستثماري الذي بذله المستثمر في تطوير العقار¹، حيث تشمل ما يلي:

1- تحديد سعر التنازل:

الميزة الكبرى في التشريع الحالي (القانون 23-17 والمرسوم 23-487) هي أن سعر التنازل يحدد بناء على القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز، وليس القيمة في تاريخ التحويل، وهذا الإجراء يحمي المستثمر من التضخم العقاري الذي قد يطرأ على قيمة العقار نتيجة لتطويرة للمنطقة المحيطة بمشروعه أو نتيجة للتحسينات التي أدخلها هو نفسه على العقار، فلو تم احتساب السعر بتاريخ التحويل، لكان المستثمر يدفع ثمن جهده الاستثماري مرتين²، سعر التنازل تحدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

2- خصم الأتاوى الإيجارية:

إضافة إلى ذلك يتم خصم كامل مبالغ الأتاوى الإيجارية التي قام المستثمر بتسديدها خلال فترة الامتياز من المبلغ الإجمالي لسعر التنازل، وهذا الخصم يعكس اعتراف المشرع بأن المستثمر قد دفع بالفعل جزءاً من قيمة الانتفاع بالعقار، وبالتالي يجب أن يؤخذ ذلك في الحسبان عند تحديد سعر التملك النهائي، فهذا الإجراء يقلل من التكلفة الإجمالية للتملك ويجعل عملية التحويل أكثر جاذبية للمستثمرين³.

¹ مغنية لكرنش، مرجع سابق، ص 265

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر.

³ بن حرز الله حطاب، محمد بن يطو، مرجع سابق، ص 233.

3- إثبات التسديد:

يعتبر وصل التسديد الصادر عن مصالح أملاك الدولة الوثيقة المثبتة لاستيفاء هذا الشرط المالي، كما يجب أن يكون المبلغ المسدد كاملاً وغير منقوص، وبدونه لا يمكن للموثق تحرير عقد التنازل النهائي، وهذا يضمن حقوق الخزينة العمومية ويؤكد استكمال المستثمر للالتزامات المالية.¹

بالنسبة لتحويل الامتياز إلى تنازل لقد تم إعادة النظر فيه بموجب قانوننا 17/23 في المادة 14 الفقرة 6 إذ أصبح يخص الحق العيني الناتج عن الامتياز²، وليس القطعة الأرضية التي منحت بموجب عقد الامتياز التي تبقى بعد التنازل تابعة للأملاك الخاصة للدولة حتى يحول الامتياز إلى تنازل نهائي عن هذا العقار الاقتصادي حسب ما أكدته المرسوم التنفيذي 23-487.³

الفرع الثاني: إجراءات التنازل النهائي على العقار الاقتصادي محل الامتياز

تتميز إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل في ظل القانون الجديد بالسرعة الإدارية، حيث تم إلغاء التعقيدات البيروقراطية التي كانت تميز الإجراءات السابقة، وهذا التبسيط يهدف إلى تسريع وتيرة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتحسين مناخ الأعمال في الجزائر ولكن التنازل لا يتم بطريقة تلقائية بل لابد أن المستثمر يقوم بطلب للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المحلية ولكن لم تنص أي مادة على تقديم الطلب على المنصة الرقمية كما هو الحال بالنسبة لعقد الامتياز.⁴

أولاً: تقديم المستثمر الطلب للحصول على العقار الاقتصادي

يبدأ المسار الإجرائي لطلب تحويل الامتياز إلى تنازل بقيام المستثمر بإيداع طلبه الورقي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، بطريقة مباشرة وعلنية، مما يضمن الشفافية وتاريخ الطلب بشكل دقيق.⁵ ويمكن له الحصول على وصل استلام في نسخة من الطلب، أعاد المرسوم 154/26 النظر في كيفية تقديم طلب منح الامتياز على العقار الاقتصادي وذلك بإدراج الدراسة التقنية والاقتصادية للمشروع والوثائق التي تثبت القدرات المالية المصرح بها لتمويله في ملف الطلب حيث تقوم المعالجة الملف عبر المنصة الرقمية وذلك من خلال

¹ ربيعة هواري، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقاً للقانون 17-23، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، 2024، ص 20.

² ينظر إلى المادة 14 من قانون 17/23 السابق الذكر

³ ليلي بوشنة، المرجع السابق، ص 259

⁴ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز القانون 03/10، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 148.

⁵ إعلان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بخصوص تحويل الامتياز عن ملك عقاري إلى تنازل، الموقع الرسمي للوكالة، 2024، متاح على الرابط: <https://aapi.dz/ar/communique-ar4>، اطلع عليه بتاريخ 2026/03/08 على الساعة 23:30.

إعادة النظر في كيفية تنقيط المشروع وشبكة تقييمه. (المادة 2 المعدلة للمادة 06 من مرسوم 487/23 بعنوان إرفاق طلب العقار الاقتصادي بوثائق)

1- محتوى الملف المقدم للحصول على عقار اقتصادي: يجب أن يرفق الطلب بكافة الوثائق المثبتة لاستيفاء الشروط المذكورة سابقا، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر:¹

📄 نسخة من عقد الامتياز.

📄 شهادة المطابقة النهائية للمشروع.

📄 محضر المعاينة النهائي الذي يثبت دخول المشروع حيز الاستغلال.

📄 شهادة رفع اليد عن الرهن (أن وجد).

📄 وصل تسديد كامل الأتاوى الإيجارية.

📄 وصل تسديد سعر التنازل.

أي وثائق أخرى تثبت جدية المستثمر والتزامه ببنود دفتر الشروط.

ثانيا: الفصل في الطلب وآجال الرد القانونية

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دراسة الملف من الناحية التقنية والقانونية، والتأكد من استيفاء كافة الشروط المطلوبة، وقد ألزم القانون الوكالة بالفصل في الطلب في أجل لا يتعدى 03 أشهر من تاريخ الإيداع الكامل للملف²، كما خول المرسوم التنفيذي رقم 154/26 لمجلس الإدارة صلاحية اختيار المشروع المستفيد من العقار الاقتصادي وذلك على أساس التنقيط المتحصل عليه وحسب مؤشرات المشروع وأثره على الاقتصاد الوطني (المادة 2) من

1- قرار الموافقة أو الرفض:

- في حالة الموافقة:

يصدر قرار تحويل الامتياز إلى تنازل، والذي يعد السند القانوني الذي بموجبه تشرع مصالح أملاك الدولة في إعداد العقد، كما يتم إخطار المستثمر بهذا القرار، وكذلك المصالح المعنية (أملاك الدولة، المحافظة العقارية) لمباشرة الإجراءات اللاحقة.

¹ ياسمين عمارة ، مرجع سابق، ص60.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 مرجع سابق.

- في حالة الرفض:

يجب أن يكون القرار مسببا أي أن يوضح الأسباب القانونية أو التقنية التي أدت إلى رفض الطلب، ويحق للمستثمر في هذه الحالة الطعن في القرار أمام اللجنة الوطنية للطعون، وهي هيئة إدارية مكلفة بالنظر في تظلمات المستثمرين، مما يضمن حق المستثمر في الدفاع عن مصالحه¹، وبذلك تلتزم الوكالة بإرجاع العقار محل الامتياز من المستثمر إلى الدولة حسب المادة 11 الفقرة 02 من ق 17/23.

- أهمية الآجال القانونية:

تحدد الآجال الزمنية للرد على الطلبات بموجب التنظيم، تحديد أجل للفصل في الطلب يعكس إرادة المشرع في تسريع الإجراءات وتقليص آجال الانتظار التي كانت تعيق الاستثمار في السابق، وهذا الالتزام بالآجال يساهم في تحسين مؤشرات مناخ الأعمال ويشجع المستثمرين على الانخراط في هذه الآلية.²

ثالثا: إعداد وإشهار عقد التنازل النهائي كخطوة أخيرة لتكريس الملكية

بعد صدور قرار الموافقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تبدأ المرحلة الأخيرة من الإجراءات، وهي إعداد وتحرير عقد التنازل، ثم إشهاره في السجلات العقارية³، وتتمثل فيما يلي:⁴

1- إعداد عقد التنازل:

تقوم مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحرير عقد التنازل الرسمي، كما يجب أن يتضمن العقد كافة البيانات العقارية الدقيقة للعقار (المساحة، الحدود، المخطط الطبوغرافي، رقم القطعة الأرضية، إلخ)، بالإضافة إلى هوية المالك الجديد (المستثمر) وسعر التنازل المتفق عليه، ويتم التوقيع على العقد من طرف ممثل إدارة أملاك الدولة والمستثمر أمام الموثق أو في شكل إداري وفقا لما تفتضيه النصوص التنظيمية المعمول بها ويجب أن لا تتعدى 15 يوم من وصول الملف إلى مديرية أملاك الدولة وتأخذ مقابل إعداد العقد التنازل أتعاب، وهذا العقد يمثل السند القانوني لملكية المستثمر.

¹ جلال عزيزي، مرجع سابق، ص 661.

² إعلان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بخصوص تحويل الامتياز عن ملك عقار بالتنازل، الموقع الرسمي للوكالة، 2024، مرجع سابق.

³ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 90.

⁴ ربيعة هوارى، مرجع سابق، صص 22-23.

2- شهر عقد التنازل:

لا تنتقل الملكية العقارية قانونا ولا يعتد بها تجاه الغير إلا بعد إتمام عملية الإشهار العقاري¹، وعلى المستثمر دفع حقوق التسجيل ومصاريف التنازل وهذا طبق لما جاء في الملحق الخاص بدفتر الشروط النموذجي، كما يتم إيداع نسخة من عقد التنازل لدى المحافظة العقارية المختصة لإشهاره في السجلات العقارية (السجل العقاري)، فبمجرد الإشهار يتحصل المستثمر على الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته التامة والنهائية للوعاء العقاري، وهذا الدفتر يمنحه كامل الصلاحيات في التصرف والاستغلال والرهن كمالك أصلي، ويحميه من أي ادعاءات أو نزاعات مستقبلية حول ملكية العقار، ويقوم بعملية التسجيل والشهر مصالح أملاك الدولة وتكون الأتعاب على كاهل المستثمر المستفيد بعنوان مصاريف التنازل وهذا طبقا للمادة رقم 23 من الملحق رابع الخاص بدفتر الشروط النموذجي .

3- الأهمية القانونية لشهر عقد التنازل:

الشهر العقاري هو إجراء جوهري يضمن نقل الملكية المادة 793 من القانون المدني الجزائري ويضمن كذلك مبدأ العلنية في المعاملات العقارية، ويحمي حقوق الأطراف، فبدون الشهر يظل العقد مجرد التزام شخصي بين الطرفين ولا يحتج به تجاه الغير، وبإتمام الشهر تصبح ملكية المستثمر للعقار نهائية ومطلقة، ويمكنه التصرف فيه بكامل الحرية.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن صيغة الامتياز القابل للتحويل نحو استثمار مستدام

تترتب على اعتماد صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آثارا قانونية وإقتصادية وإجتماعية بالغة الأهمية، حيث تساهم في خلق بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة لرؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، وتدعم التنمية الاقتصادية الشاملة.²

أولا: الآثار القانونية:

يرتب عقد الإمتياز الممنوح للمستثمر آثارا متمثلة في حقوق والتزامات متبادلة للطرفين، منصوص عليها في جميع النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي وخاصة القانون 17/23 ودفاتر الشروط المصاحبة لها حيث تشمل ما يلي:³

¹ ينظر للمادة رقم 793 من القانون رقم 58-75 المتضمن القانون المدني السالف الذكر

² مغنية لأكرنش، مرجع سابق، ص272.

³ ربيعة هوري، مرجع سابق، ص25.

1- تعزيز الأمن القانوني للمستثمر:

إن تملك المستثمر للعقار بعد إثبات جديته يزيل هاجس استرجاع العقار الذي كان يطارد المستفيدين من الامتياز ، مما يمنحهم الثقة لإستثمار طويل الأمد في مشاريع كبرى، وهذا الاستقرار القانوني يشجع على إنشاء المزيد من الاستثمارات ويقلل من المخاطر القانونية المرتبطة بالعقار .

2- توضيح طبيعة الحق العيني:

هذه الآلية تحسم الجدل الفقهي حول طبيعة حق الامتياز ، حيث يصبح واضحا أنه مرحلة مؤقتة تسبق التملك النهائي، فهذا التوضيح يساهم في استقرار المعاملات العقارية ويقلل من النزاعات القضائية ويعيد تصحيح الوضعية القانونية للعقار الاقتصادي ،كما يساهم في ردع ظاهرة المضاربة والعمل على التجسيد الفعلي للمشاريع الاستثمارية الحقيقية .

3- تطهير العقار الاقتصادي:

تساهم هذه الآلية في تسوية الوضعية القانونية للعديد من المشاريع الاستثمارية التي كانت في وضعيات قانونية هشة أو غير مستغلة، وتحويلها من وضعية الاستغلال المؤقت إلى الاستقرار العقاري الدائم، مما يفتح المجال لإعادة تفعيل هذه العقارات.

ثانيا: الآثار الاقتصادية

تتمثل في:¹

1- تسهيل التمويل البنكي:

الملكية التامة للعقار ترفع من قيمة الضمانات العقارية لدى البنوك والمؤسسات المالية، مما يسهل على المستثمرين الحصول على قروض استغلال وتوسعة بفوائد وشروط أفضل، فالبنوك تفضل التعامل مع عقارات مملوكة بشكل كامل كضمانات، مما يفتح آفاقا جديدة لتمويل المشاريع.

2- تحفيز الاستثمار المنتج:

ربط التنازل بالإنجاز الفعلي للمشروع يضمن أن الدولة لا تمنح ملكيتها إلا لمن أثبت جديته وساهم فعليا في خلق الثروة ومناصب الشغل، وهذا يحفز المستثمرين على أنجاز مشاريع حقيقية وذات قيمة مضافة للاقتصاد الوطني كما أعاد ترتيب المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي والذي منح بترخيص من مجلسي الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وهي المشاريع ذات أولوية وأهمية وطنية

¹ إعلان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بخصوص تحويل الامتياز عن"، الموقع الرسمي للوكالة، 2024، مرجع سابق.

مثل التي تقدم بدائل للاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني والتي توفر مناصب شغل وتقلص البطالة وفي نفس الوقت تساعد على فك العزلة على المناطق المحرومة أو المحصورة التي تحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار¹.

3- مكافحة المضاربة العقارية:

من خلال شرط الإنجاز الفعلي وربط سعر التنازل بالقيمة التجارية عند تاريخ منح الامتياز، تمنع هذه الآلية المضاربة بالعقار الاقتصادي، حيث لا يمكن للمستثمر الحصول على العقار بهدف بيعه لاحقا بسعر أعلى دون أنجاز المشروع.

4- جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة:

المستثمر الأجنبي يبحث دائما عن بيئة قانونية مستقرة تضمن له ملكية عقاره، فهذه الآلية توفر هذه الضمانة، مما يجعل الجزائر وجهة أكثر جاذبية للاستثمارات الأجنبية المباشرة التي تساهم في نقل التكنولوجيا وخلق فرص العمل².

ثالثا: الآثار الاجتماعية

وتكمن في:

1- خلق مناصب الشغل:

بما أن التنازل مرتبط بالإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال، فإن ذلك يؤدي بالضرورة إلى خلق مناصب شغل جديدة ومستقرة، مما يساهم في امتصاص البطالة وتحسين المستوى المعيشي للمواطنين.

2- التنمية المحلية:

المشاريع الاستثمارية المنجزة تساهم في تنمية المناطق التي تقام فيها، من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية، وتحسين الظروف المعيشية للسكان المحليين.

وعلاوة على ما سبق فإن هذه الآلية تركز دور الدولة كمنظم ومحفز بدلا من دورها السابق كمسير مباشر للعقار، لذا فإن التحول نحو التنازل يعكس ثقة المشرع في القطاع الخاص كشريك في التنمية، كما أن هذه الآلية تتوافق مع المعايير الدولية للاستثمار التي تشترط وجود ضمانات ملكية قوية لحماية الاستثمارات الأجنبية المباشرة، ومن الناحية الفقهية، يرى الباحثون أن هذه الصيغة تجمع بين مزايا الملكية الخاصة ومزايا التوجيه

¹ كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص53

² إعلان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بخصوص تحويل الامتياز عن ملك عقاري إلى يتنازل، الموقع الرسم للوكالة، 2024، مرجع سابق.

الاقتصادي للدولة، حيث تظل الدولة قادرة على التدخل في حالة الإخلال بدفتر الشروط قبل مرحلة التنازل، بينما تمنح المستثمر كامل الحرية بعد التملك.¹

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد وضع ضوابط صارمة لمنع تغيير وجهة العقار دون أخذ موافقة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وإلا كان تصرفه غير قانوني وكان عرضة للجزاء²، بعد التنازل لفترة زمنية محددة، وذلك لضمان استمرارية النشاط الاقتصادي الذي منح من أجله العقار أصلاً، لذا فإن هذا التوازن بين حرية الملكية والمنفعة العامة الاقتصادية هو جوهر الإصلاح العقاري الجديد، ويهدف إلى تحقيق أقصى إستفادة من العقار الاقتصادي في خدمة التنمية الوطنية.³

4- الآثار الخاصة بالمستثمر المستفيد من منح الامتياز عن طريق التراضي

أ- حقوق المستثمر المستفيد من منح الامتياز عن طريق التراضي:

تصنف هذه الحقوق إلى ما يلي:

- الحق في الانتفاع بالعقار:

محل عقد منح الامتياز عن طريق التراضي يتمثل في الانتفاع بالعقار وخاصة عندما يحول العقد إلى عقد تنازل حسب ق 17/23، مما يؤدي إلى الإقبال على إنشاء مشاريع من طرف المستثمرين خاصة الأجانب منهم خلافاً لما كان عليه سابقاً، والتي كان يتكبد فيها المستثمر عناء إقتناء و تهيئة العقار ما يؤدي إلى إنهاكه مالياً قبل بدء المشروع، وبهذا فإن العقار الاقتصادي الجاهز والمهيأ يعد من الحوافز المستقطبة للمستثمر التي تعطي له حق الانتفاع به وفق الغرض الاستثماري الذي أعد له خلال فترة محددة .

- الحق في الحصول على رخصة بناء:

فرض القانون 90-29 في مادته 50 قيذا هاما متعلق بالتهيئة والتعمير على البناء وهو وجوب الحصول على رخصة البناء قبل الشروع فيه، فعلى كل مالك أراد تشييد بناءات أو تمديدها أو حتى تغييرها يتعين عليه تقديم طلب، ولكن بموجب عقد الامتياز فإن المستثمر يكتفي بإعطاء حق الحصول على رخصة البناء لكي يتحصل عليها حسب المادة 11 من الأمر 04/08 (الملغى)، والمادة 4 من المرسوم 154/26 المعدلة للمادة 13 من مرسوم 487/23 ويختص الوالي بتسليم الرخصة أو الوالي المنتدب وهذا بالنسبة للاختصاص المحلي أما على المستوى الوطني فيسلمها الوزير المكلف بالعمران.

¹ مغنية لكرنش، مرجع سابق، ص 275.

² ينظر للمادتين 21 و 15 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر

³ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر.

- حق استغلال العقار الاقتصادي والانتفاع به:

عقد الامتياز هو آلية لتسيير العقار الاقتصادي وضمان استغلاله حيث تبقى الدولة مالكة للأرض فحسب ويجب على المستثمر استغلال العقار الاقتصادي في المشاريع الاستثمار وهذا دون الخروج على بنود العقد المحددة في دفتر الشروط ناد يتوجب عليه استغلال العقار لأغراض محددة في دفتر الشروط ولا يجوز له تغيير وجهتها لأغراض أخرى الا بترخيص من الوكالة غير التي حددت فيه كما عليه القيام بإجراءات إدارية موجودة في دفتر الشروط و احترام قواعد التعمير والتهيئة (المادة 15 من قانونا 17/23).

ب- حقوق الإدارة المانحة لعقد الامتياز على العقار الاقتصادي

- حق الإدارة المانحة الامتياز في الرقابة: حيث للإدارة المانحة حق تتبّع ومراقبة تنفيذ العقد لتأكد من مدى مطابقة تنفيذ للشروط المتفق عليها بين الطرفين حيث نصت المادة 134 من قانونا أملاك الدولة 30/90 على ما يلي: "تتمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلة في الأملاك الوطنية الخاصة" ونص القانون 17/23 على أن تمارس الوكالة AAPI عدة أنواع من الرقابة بصفتها الجهة الوصية على العقار الاقتصادي كما توجد رقابة اللجنة العليا الوطنية للطعون والهيئات القضائية لضمان المحافظة على حقوق المستثمر¹. حيث تسعى الدولة لحماية من المضاربة أو تغيير وجهتها أو أي تصرف خارج دفتر الشروط يوجب اتخاذ إجراءات صارمة في حالة وجود تجاوزات.

- حق توقيع جزاءات:

إذا أخل المستثمر بالتزاماته المحددة في العقد ودفتر الشروط في حالات محددة حيث يسوغ لها فرض غرامات في حالة عدم تسديد الإتاوة السنوية والمصاريف في أجالها المحددة وخاصة بعد إعذاره.

- الحق في تحصيل الإتاوى السنوية:

حيث أن دفع الأتاوى الإيجارية السنوية من التزامات المستثمر على الانتفاع بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث لابد للإدارة من تحصيلها ، وتحدد هذه الإتاوة ويعد تقييمها بعد إنقضاء كل فترة 11 سنة طبقا للمادة 9 من الأمر 04-08 (الملغى) ،تحيل هذه المادة إلى المادة 15 و 16 من القانون 17/23 حيث جاء فيها أن المستثمر يدفع إتاوى إيجارية سنوية تحسب من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ويحسب المبلغ وفق كفاءات محددة من التشريع.

¹ ليلي بوشنة، مرجع سابق ، ص 276

ت-إنقضاء عقد الامتياز الممنوح على عقار اقتصادي موجه للاستثمار:

ينقضي عقد الامتياز مثل العقود المحددة المدة التي حددها القانون بين 33 سنة إلى 99 سنة كأقصى حد، وكذلك ينقضي في حالة عدم تجديد العقد ، كما ينتهي بالفسخ والإسقاط طبقا للمادة 12 من الأمر 04-08 (الملغى) و هذا في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته ،ويثار الفسخ حسب الحالات التي يحددها نموذج دفتر الشروط في حالة الخطأ في تعيين الحدود للقطعة الأرضية أوفي تقدير المساحة ،وحسب المادة 120 من الأمر 58/75¹ المتضمن القانون المدني الجزائري.

ولا يحق للمستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته أن يطلب الاستفادة من التعويض إلا في حالة ماإذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم ومطابقة لبرنامج إنجازهِ وبرخصة البناء، وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة على القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز بدون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة ، وتحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ². وكذلك في حالة إحتواء العقار على جزء مملوك للغير، أما الإسقاط فيكون بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و يتم إنهاء العقد من طرف القضاء وهذا في الحالات التالية حسب الأمر 04/08 ومراسيمه وكذا نماذج دفتر الشروط (الملغى) وهو ما يقابله في القانون الجديد المادة 25 بالنسبة للإسقاط والمادة 21 والمادة 15 من قانوننا 17/23 ، والمادة 17 من المرسوم 487/23 ، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 154/26 بالنسبة للفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، فيفسخ بصفة إنفرادية ، وتقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد فسخ الامتياز على أساس القرار المتخذ من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، كما ينقضي بتحويل الامتياز إلى تنازل بعد دفع الثمن المحدد مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 17 من القانون 17/23 وطبقا لدفتر الأعباء، وفي حالة عدم إحترام المستفيد من الامتياز لبنود دفتر الشروط، يوجه له إعداران برسالة موصى عليها مع إشعار بالالتزام خاصة إذا قام بالتنازل أو الإيجار من الباطن قبل إتمام المشروع أو في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية كليا أو جزئيا، أما في حالة وفاة صاحب عقد الامتياز فلا ينقضي بل يستفيد الورثة وذوو الحقوق بالتمسك بنفاذه لصالحهم وفقا للقانون 17/23³

¹ الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر

² كريمة شايب باشا ، مرجع سابق ، ص 121

³ ينظر للمادة 18 من القانون 17-23 السابق الذكر

كذلك في حالة عدم احترام الآجال المحددة للمشروع وبعد أن يمنح أجل إضافي يتراوح بين سنة أو ثلاثة سنوات حسب طبيعة المشروع، غير أن في هذه الحالة تلزم الإدارة بدفع تعويض على ما أضاف في قيمة العقار من بنايات وتحسينات ودون أن يتجاوز المبلغ قيمة المواد وأجرة اليد العاملة مع اقتطاع 10 بالمائة من نسبة الإجمالية للتعويض كما يضاف هذه الحالة، حالة أنجاز البنايات في الآجال المحددة ولكن لا تطابق رخصة البناء، في هذه الحالة لا يعرض المستثمر من الامتياز.

حالة عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد كما يمكن أن يصدر حكم قضائي بهدف هذه البنايات حيث حين ذلك يجب إعادة العقار على حالته الأولية و المصاريف تكون على عاتقه.¹

المبحث الثاني: المنظومة القانونية لتعزيز الاستثمار وحماية العقار الاقتصادي وآليات تسوية منازعاته

زيادة على اعتبار أن العقار الاقتصادي عاملا مهما في نجاح الاستثمار، فإن البيئة الاستثمارية يشارك في تحسين جودتها عوامل أخرى لا تقل أهمية عن مورد العقار الاقتصادي، فالتدخل التشريعي المنظم لعملية الاستثمار في الجزائر كان ولا يزال يلعب الدور الإيجابي في إحداث نوع من الاستقرار وزيادة مستوى الضمان الذي يبحث عنه المستثمرون، وهوما يشكل حماية حقيقية لهم ولمشاريعهم الاستثمارية، هذا وإن العقار الاقتصادي وسط حالات التعدي التي تهدده، وكونه من ضمن الأملاك الوطنية ما استدعى إحاطته بالحماية الإدارية والجزائية اللازمة لضمان وفرته وإستمراريته وفق المستوى المطلوب، إضافة إلى كل هذا وجب وضع المستثمر موضع الإختيار في طلب حل منازعاته المرتبطة بالاستثمار أو العقار الاقتصادي ليختار اللجوء إلى الطرق البديلة لفك النزاع أو اللجوء للقضاء كحق يكفله القانون لأي فرد مهما كانت صفته.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

🚩 المطلب الأول: المستثمر والعقار الاقتصادي ضمن بيئة إستثمارية آمنة

🚩 المطلب الثاني: منازعات العقار الاقتصادي وطرق فضها

المطلب الأول: المستثمر والعقار الاقتصادي ضمن بيئة إستثمارية آمنة

يدل مفهوم مناخ الاستثمار على مجموع العوامل المتعلقة بمكان معين ، والتي يتحدد على حسبها صور الفرص والمحفزات التي تسمح للشركات بالاستثمار في الإنتاج وإحداث مناصب شغل والزيادة في مجال

¹ ينظر للمادة 22 من مرسوم التنفيذي 09-152 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، السابق الذكر (الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487)

استثمارها، ويرتبط هذا المفهوم بمجالات عديدة تتعلق أساسا بما هو متوفر من بنى تحتية وجوانب أخرى مرتبطة بالأنظمة القانونية أو الأوضاع السياسية أو ما تعلق بالمؤسسات والسياسات الاقتصادية، فهو مفهوم ديناميكي ومتطور¹، ولجعل هذا المناخ الاستثماري كفيل لاستقطاب أكبر عدد من المستثمرين لابد للمشرع من إيجاد آليات تضمن إستقرار النشاط الاستثماري داخل الدولة وهوما يشكل ضمانا حقيقيا للمستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء .

وهذا ما سنبينه من خلال هذه الفروع الثلاث:

🚩 الفرع الأول: ضمانات الاستثمار وفق القانون 18-22

🚩 الفرع الثاني: الحماية المدنية والإدارية للعقار الاقتصادي

🚩 الفرع الثالث: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي

الفرع الأول: ضمانات الاستثمار وفق القانون 18-22

يشكل الاستثمار أحد الركائز الأساسية للنمو الاقتصادي، ويسعى المشرع الجزائري من خلال القانون 18-22 إلى توفير الضمانات الكافية التي تحمي هذه الاستثمارات، مع التركيز على الاستثمار الأجنبي باعتباره وسيلة رئيسية لجلب رؤوس الأموال والتكنولوجيا والخبرة للبلاد، وهوما يعكس إلتزام الدولة بتأمين المستثمر وتعزيز الثقة في مناخ الأعمال في الجزائر، وتتمثل حقوق المستثمر تلك، في الضمانات القانونية، والاستثمارية ومنها ذات الطابع المالي، بالإضافة إلى المزايا الممنوحة في إطار الأنظمة التحفيزية.

أولا- الضمانات القانونية للمستثمر

لقد وضع المشرع مجموعة من الضمانات القانونية لغرض استقطاب الاستثمار خاصة الأجنبي لإنعاش الاقتصاد الوطني عن طريق إدخال العملة الصعبة وتتمثل هذه الضمانات أساسا في ضمان التنازل عن الاستثمار أو تحويله وفق شروط، حق تحويل رؤوس الأموال وعائداتها، ضمان المساواة بين المستثمر الوطني والاجنبي، ضمان الاستقرار التشريعي، ضمان عدم نزع الملكية

1- حق المستثمر في التنازل عن الاستثمار أو تحويله وفق شروط

أعطى قانون الاستثمار رقم 18-22² للمستثمر إمكانية تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا المتمثلة في الإعفاءات والتحفيزات المنصوص عليها في هذا القانون، وكذلك التي استفادت من مزايا بموجب

¹ سعاد شكري معمر، الإجراءات الاقتصاديةية لتحفيز مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة دراسات مالية، محاسبية وجبائية، المجلد 2، العدد 2، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة البويرة، الجزائر، 2022، ص ص 30، 31

² ينظر للمادة 14 من القانون 18-22 السالف الذكر

القوانين السابقة بشرط الحصول على رخصة مسبقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بطلب المستثمر. وجاء المرسوم التنفيذي رقم 22-299¹ من خلال مادته رقم 21 ليكرس مبدأ تحويل السلع والخدمات المرتبطة بالاستثمار المستفيد من المزايا، حيث عرفت المادة تحويل الاستثمار بأنه التنازل الكلي عن المشروع الاستثماري، أي تحويل ملكية المشروع كاملة بما فيها الحصص أو الأسهم في الشركة وهذا بترخيص من الوكالة كما تم الإشارة إليه سابقا، ويكون على المستثمر الجديد أي المتنازل له بالوفاء بكافة الالتزامات التي كانت على عاتق المستثمر الأصلي عن طريق تقديم تعهد رسمي لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويعني التنازل عن الاستثمار هو التخلي عن سلعة أو عدة سلع أو تلك الخدمات ذات الصلة بالاستثمار التي إستفادت من المزايا المضمنة في القوائم التي ترفق مع شهادة التسجيل وتصادق عليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 22-299 السالف الذكر² فإن كل تنازل عن سلعة مستفيدة من مزايا استثمارية قبل إنتهاء مدة إهلاكها أي نقصان قيمتها بسبب إستعمالها مع مرور الزمن، هذا التنازل يترتب عنه إسترداد المزايا من طرف الدولة بنسبة المدة المتبقية ويعتبر التنازل دون ترخيص من الوكالة إخلالا يؤدي الى إلغاء هذه المزايا دون المساس بالعقوبات القانونية .

2- حق تحويل رؤوس الأموال والأرباح الناتجة عنها:

لقد منح قانون الاستثمار 22-18³ للمستثمر الحق في تحويل رؤوس الأموال والأرباح المحققة منها، والتي تعتبر أهم عامل يعتمد عليه الاستثمار والمستثمر الذي يهمله تحويل رؤوس أمواله بحرية أكثر مما يهمله الأرباح المترتبة عنها وعلى هذا جعل المشرع تحويل الأموال وعائداتها أحد الضمانات لجذب الاستثمار، وبهذا يكون المستثمر محمي قانونيا ليعيد أمواله وأرباحه بحرية إلى الخارج وهذا يشمل كل العوائد الناتجة عن الاستثمار.

¹ مرسوم تنفيذي 22-299 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد كليات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر ج ج عدد 60

، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022

² ينظر للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 22-299 السالف الذكر

³ ينظر للمادة 8 من القانون 22-18 السالف الذكر

3-ضمان المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي:

ويعني أن يتم معاملة المستثمر الأجنبي من طرف الدولة المستقبلية بنفس التعامل الذي توليه للمستثمر الوطني على أساس مبدأ المساواة الذي كرسه القانون 18-22.¹

ويعد هذا الضمان من الضمانات الرئيسية التي تعطي حرية أكثر للاستثمار من خلال النصوص المنظمة للاستثمار في الجزائر، والتي قامت بإدراج هذا المبدأ في باب الضمانات القانونية من أجل استقطاب المستثمرين الأجانب، بحكم أن التمييز في المعاملات يمس بالاستثمار الأجنبي بشكل كبير، ويبقى حق الدولة السيادي في إدارة شؤونها الاقتصادية بكل حرية في منح التفضيل لمستثمرين دون آخرين وهذا من أجل مصلحتها الاقتصادية دون أي قصد للتمييز.²

4- ضمان الاستقرار التشريعي:

على اعتبار عقود الاستثمار بأنها طويلة المدة ما يتوجب على أطرافها وضع بنود لغرض حمايتها واستمراريتها، ومن أهم هذه البنود الواجب تضمينها الاستقرار التشريعي، الذي يضمن الحماية الكافية للمستثمر الوطني والأجنبي من التقلبات التي تمس بمشاريعهم الاستثمارية، ويعني الاستقرار التشريعي إلزام الدولة بعدم إصدار قوانين جديدة مفاجئة للمستثمر يمكن أن تمس بمشاريعه التي أنجزت في إطار القوانين الماضية، أي أنه تقليص يد الدولة في تغيير أو تعديل قوانينها المتعلقة بالاستثمار على أن تضمن استمرار التحفيز والمزايا للمستثمرين إن كان ثمة تعديل.³

5- ضمان عدم نزع الملكية:

لقد كفل المشرع الجزائري حماية قانونية للمستثمر من خطر إنتزاع الملكية حيث قام بسن إجراءات قانونية لمنع أي تعدي يatal ملكية المستثمر، باعتباره أقصى إجراء يمكن أن يتعرض له في إطار سيادة الدولة على أراضيها وثرواتها طبيعية كانت أو إقتصادية، إلا أن إتراف المشرع للمستثمر بهذا الحق يمكن أن يواجهه الإجراء السيادي للدولة في نزع الملكية كمبدأ دستوري يمكنها إستعماله إذا إقتضت الضرورة الاقتصادية ذلك

¹ ينظر للمادة 3 من القانون 18-22 السالف الذكر

² أمينة بن عميور، قانون الاستثمار، محاضرات أقيمت على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون الاعمال، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2020-2021، ص41

³ عبد الكريم ربوح، أحمد بوغانم، ضمانات المستثمر الأجنبي في ظل القانون 18-22، المجلد9، العدد 2، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، 2024، ص 622

والذي كرسه الدستور الجزائري 2020¹ في المادة 60 منه على أنه لا يكون نزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف.

وعلى هذا فإن حق الدولة في نزع ملكية الاستثمارات وارد بشرط استجابته للقانون، وهو استثناء على إحترام الملكية الخاصة المعترف بها دستوريا، والذي يشكل في نفس الوقت ضمانا وحماية للمستثمر من أي تعسف ناجم عن نزع الملكية للمنفعة العامة دون تبرير فعلي لهذا الصالح العام، زيادة على التعويض العادل في حالة ثبت نزع الملكية للمصلحة العامة.²

ثانيا - الضمانات الاستثمارية ذات الطابع المالي:

يسعى المشرع بشتى الطرق لتوفير حماية للمستثمر عن طريق مجموعة من الأنظمة التحفيزية والاعفاءات المالية الضريبية والجمركية والرسم على القيمة المضافة وحقوق التسجيل والشهر العقاري، وتمثلت في ثلاث أنظمة ضمن قانون الاستثمار 18-22.

1- نظام القطاعات:

ويضم هذا النظام مجموعة من القطاعات الحيوية التي تعاني من تأخر واضح على مستوى الأداء أو الضعف في تلبية الاحتياجات الوطنية مثل قطاع الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري والصناعة الصيدلانية والصناعات الغذائية والتحويلية والمناجم والمحاجر.³

والقانون 18-22⁴ ينص على أن بعض الاستثمارات يمكنها الاستفادة من هذا النظام الخاص بالتحفيزات والمزايا الذي يمنح لقطاعات إقتصادية محددة ذات أولوية للدولة، وهي تتمثل في قطاع المناجم والمحاجر، قطاع الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري، الصناعة، الخدمات والسياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، إقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والإتصال.

وهذا ما يعكس توجه الدولة لتنويع الاقتصاد الوطني وتقليل التبعية للمحروقات ومواصلة دعم الابتكار والاقتصاد الرقمي.

¹ مرسوم رئاسي رقم 20-442 يتضمن التعديل الدستوري 2020 السالف الذكر

² أمينة بن عميور، المرجع السابق، ص ص 44، 45

³ عبد الوهاب مساعيد، سعيد خنوش، المرجع السابق، ص 589

⁴ ينظر للمادة 26 من القانون 18-22 السالف الذكر

وجاء تحديد قوائم النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من الاستفادة من المزايا المحددة ضمن نظام القطاعات ضمن الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 22-300.¹

2- نظام المناطق:

جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-301² لا سيما المادة الأولى منه، حيث يهدف إلى تحديد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار وهو نظام المناطق، الذي حددته المادة 2 من ذات المرسوم في البلديات التابعة للهضاب العليا، الجنوب والجنوب الكبير أي المناطق التي تتطلب تنمية صاحبها مرافقة خاصة من الدولة، إضافة إلى المناطق التي تتوفر فيها إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتمتين أي تلك الموارد التي يمكن استغلالها اقتصاديا، وأضافت المادة 3 إلى إمكانية تحديث قائمة المواقع التابعة للمناطق ذات أهمية خاصة عند الحاجة باقتراح من الوزراء المعنيين.

وجاء كذلك تحديد قائمة النشاطات غير القابلة للاستفادة من نظام المناطق ضمن الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 22-300.³

3- نظام الاستثمارات المهيكلية:

لقد أقر المشرع نوعا آخر من الأنظمة التحفيزية وهو نظام الاستثمارات المهيكلية من خلال القانون 22-18⁴

ويتمثل في المشاريع أو النشاطات الاقتصادية التي من شأنها أن تولد قيمة اقتصادية كبيرة بمساهمتها بشكل ملموس في نمو الاقتصاد الوطني أو المحلي كإنشاء مصانع كبيرة أو مشاريع تكنولوجية متقدمة وهذا بهدف تشجيع تلك المشاريع التي تزيد من الإنتاجية الوطنية وتزيد من الدخل المحلي، وهذه الاستثمارات لا تقتصر على تحقيق أرباح فقط بل يجب أن تساهم في خلق فرص عمل جديدة للسكان المحليين. وهذا النوع من الاستثمارات يجعل المنطقة أكثر جاذبية للمستثمرين الآخرين وهي تعمل أيضا كمحرك اقتصادي أي أنها ترفع النشاط التجاري والصناعي في الإقليم بشكل عام.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، ج ر ج ج عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر سنة 2022

² مرسوم تنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر ج ج عدد 37 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

³ المرسوم التنفيذي رقم 22-300 السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة 30 من القانون 22-18 السالف الذكر

ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22-300¹ فإن الاستثناءات التي جاء بها لا تطبق على المشاريع المصنفة ضمن نظام الاستثمارات المهيكلية، أي أن القواعد التي وضعها والخاصة بالأنشطة المحرومة من الامتيازات لا تطبق على الاستثمار المهيكل الذي يبقى مستفيدا من التحفيز نظرا للقيمة الاقتصادية العالية التي يحققها.

ثالثا - المزايا الممنوحة في إطار الأنظمة التحفيزية:

تمنح المزايا بمقتضى القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار ضمن مرحلتين، مزايا يتم منحها في مرحلة الإنجاز ومزايا أخرى ضمن مرحلة الاستغلال.

ولا يستفيد المستثمر من هذه الامتيازات القانونية إلا بعد تسجيل الاستثمار لدى الشباك الوحيدة المختصة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، والذي هو بمثابة تصريح رسمي بالإرادة من طرف المستثمر يعبر فيه عن نيته في إنجاز مشروع إقتصادي يتعلق بنشاط إنتاج السلع أو تقديم الخدمات، وهو نقطة الإنطلاق القانونية للمشروع الاستثماري، ويتجسد بتسليم شهادة على الفور مرفقة بقائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وهذا ما جاء في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 22-299².

1- المزايا الممنوحة خلال مرحلة تنفيذ الاستثمار

تقرر هذه الامتيازات للأنظمة الثلاث بحيث تستفيد جميع الاستثمارات من المزايا التي جاء بها قانون الاستثمار 22-18³ والتي تتمثل في مايلي:

- الاستفادة من إعفاءات جمركية للسلع والخدمات المستوردة التي يتم توظيفها مباشرة في تجسيد المشروع الاستثماري.

- الاستفادة من عدم دفع الرسم على القيمة المضافة على السلع والخدمات المستوردة أو التي يتم اقتناؤها من السوق المحلية والتي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع.

- الإعفاءات المتعلقة بحق نقل الملكية بعوض والرسم على الشهر العقاري على العقارات التي يتم اقتناؤها لغرض الاستثمار.

¹ ينظر للمادة 7 من المرسوم التنفيذي 22-300 السالف الذكر

² ينظر للمواد 2، 3، 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 السالف الذكر

³ ينظر للمادة 27 من القانون 22-18 السالف الذكر.

- الإعفاء من الرسم العقاري على الممتلكات العقارية الموجهة للاستثمار لمدة 10 سنوات بدءاً من تاريخ الإقتناء.¹

2- الإمتيازات المقررة في مرحلة الإستغلال:

المقصود بمرحلة الاستغلال هي المرحلة التي يبدأ فيها المشروع فعلياً نشاطه الإنتاجي أو الخدمي بعد إنتهاء الإنجاز، وحينها يستفيد المستثمر من مجموعة مزايا إبتداءً من تاريخ الشروع الفعلي في النشاط، وتخص هذه المزايا نظام المناطق ونظام الاستثمارات المهيكل، وتجسدت في الامتيازات الجبائية التالية:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات (IBS) أي أن الأرباح التي يحققها المشروع لا تخضع للضريبة خلال مدة الاعفاء.

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني (TAP) أي أن رقم الأعمال المحقق لا يخضع للرسم على النشاط المهني خلال مدة الاعفاء .

- أما عن مدة الإعفاء تسري من 5 سنوات إلى 10 سنوات، وتحسب إبتداءً من الشروع الفعلي في الاستغلال وتحدد بحسب طبيعة المشروع المهيكل وأهميته وتأثيره، أو بحسب المنطقة المعنية وموقعها الجغرافي من ضمن المناطق التي تتطلب تنمية خاصة، وهذا ما جاء به القانون 22-18.²

- المزايا الأخرى التي يمكن أن تستفيد منها الاستثمارات المهيكل المتمثلة في مرافقة الدولة عن طريق التكفل جزئياً أو كلياً بأعمال التهيئة والمنشآت القاعدية المتطلبة لتجسيدها وفق إتفاقية تعد بين المستثمر والوكالة القائمة بمهام التهيئة باسم الدولة، وتبرم هذه الاتفاقية بعد موافقة الحكومة، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 22-302.³

الفرع الثاني: الحماية المدنية والإدارية للعقار الاقتصادي

المقصود بالحماية أنها تلك التدابير من الأدوات والوسائل التي ترمي إلى توفير الحماية اللازمة للأموال الوطنية وعن طريق مختلف الضمانات اللازمة لحماية العقار العمومي من طرف الغير كيفما كانوا أفراداً أو إدارة، وعلى إعتبار الأهمية البالغة للأموال الوطنية وأدوارها في عمليات التنمية التي تقوم بها الدولة،

¹ رزيقة بن يحي، طيب قبايلي، الأنظمة التحفيزية كآلية لتدخل الدولة في تنظيم الاستثمار، قراءة في ضوء القانون رقم 22-18 ونصوصه التطبيقية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 16، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2025، ص 50

² ينظر للمادتين 29، 31 من قانون الاستثمار رقم 22-18 السالف الذكر

³ مرسوم تنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكل وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، ج ر ج عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022

فإن الأمر يحتم إيجاد سبل لضمان المحافظة عليها وحمايتها من أي خطر يهددها وهذا بموجب أحكام قانونية وتنظيمية يتم العمل بها في هذا السياق.¹

وكون العقار الاقتصادي يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فإنه مشمول بالحماية التي أولاها المشرع لهذا الصنف من الأملاك زيادة على مختلف الآليات القانونية التي تمكن الدولة من إكتساب عقارات والتي سبق الحديث عنها في الأجزاء السابقة.

فالحماية المدنية للأملاك الوطنية الخاصة تكمن في عدم قابليتها للإكتساب بالتقادم والحجز عليها، ويتمثل دور الحماية الإدارية في إزالة التعدي عليها.

أولا - الحماية المدنية للعقار الاقتصادي:

إن الحماية المدنية للأملاك العقارية المملوكة للدولة والذي يعتبر العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار جزءا منها تجسدت من خلال قوانين متكاملة لغرض إحداث إستقرار وحماية للعقار، وهذا بمرافقة العمل القضائي الرامي لتطبيق أحكام هذه القوانين وتعزيز الأمن القانوني.

1- أساس الحماية المدنية للعقارات التابعة للدولة:

لقد نص القانون المدني رقم 75-58² على عدم جواز التصرف في أموال الدولة التي تشمل العقارات والمنقولات المخصصة بمقتضى نص قانوني لمصلحة أو هيئة عمومية معينة، والمقصود بعدم جواز التصرف أنه لا يجوز بيعها أو التنازل عنها أو رهنها إلا إذا وجد نص قانوني يسمح بذلك، وعدم جواز الحجز يعني أنه لا يمكن للدائنين الحجز على أموال الدولة لاستيفاء ديونهم، أما عدم جواز التملك بالتقادم يعني أنه لا يمكن لشخص أن يكتسب ملكية مال من أموال الدولة بمجرد حيازته لمدة طويلة، وسنوضح أساس هذه الحماية ومدى حماية وتنمين الأملاك الخاصة للدولة باعتبار العقار الاقتصادي جزءا منها.

إن قانون الأملاك الوطنية 90-30³ أكد على عدم قابلية الأملاك الخاصة للدولة للتقادم ولا للحجز بإستثناء المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي يمكن الحجز عليها، هذا مع خضوع إدارة هذه الأملاك والتصرف فيها إما بالبيع أو التأجير أو التنازل أو الرهن، فيكون وفقا لإجراءات قانونية

¹ هاجر سماعيني، حماية الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن،

المجلد 4، العدد 2، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2018، ص ص 234، 242

² ينظر للمادتين رقم 688، 689 من القانون المدني رقم 75-58 السالف الذكر

³ ينظر للمادتين 4، 66 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتعم السالف الذكر

محددة لضمان حماية المال العام، وهذا ما هو ملموس في الآلية التي وضعها المشرع لمنح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز الذي يتحول إلى تنازل وفق القانون 17-23 كما سبق الإشارة إليه آنفا.

وهوما ثبت عليه مجلس الدولة في أحد قراراته¹ بأن الأملاك البلدية التي أصبحت من أملاك الدولة تخضع لجميع التشريعات والمبادئ المقررة لحمايتها ولا سيما مبدأ عدم إكتسابها عن طريق التقادم، حيث أن النزاع يتعلق بأرض تمتلكها البلدية بناء على قرار التخصيص المعد من قبل الإدارة الفرنسية، وبهذا أصبحت مشمولة بالحماية وفق أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

2- حماية وتثمين الأملاك الخاصة للدولة:

تعد الأملاك الخاصة للدولة من مكونات الذمة المالية للدولة التي تسعى من خلالها إلى تحقيق مصالح مالية نظرا لوظيفة هذه الأملاك ذات الطبيعة المالية الإمتلاكية التي تسمح للشخص المعنوي العام بأن يتصرف في هذه الأملاك تصرف الأفراد، مما يتيح لها الحق في بيعها أو تأجيرها بقصد الربح، لكن رغم إرتباطها بهدف الملكية الخاصة للدولة فإن هذه الممتلكات تشارك غالبا في تحقيق المنفعة العامة مما يفرض حمايتها وتثمينها، أي تحديد القيمة المالية للأملاك الخاصة للدولة أو تقييمها إقتصاديا بما فيها الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار وفق مجموعة من النصوص القانونية لتقييم هذه الممتلكات.²

ووفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم³، فإن التنازل أو التأجير يكون على العقارات الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها إذا كان هناك إحتمال أن العقار لم يعد قادرا على أداء وظيفته العامة في إطار مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية مع إمكانية أن يتحول إلى تنازل على أساس القيمة التجارية للعقار الاستثماري، وهذا ما توافق معه القانون رقم 17-23 الذي وضع نفس الشروط المطلوبة في العقار الموجه للاستثمار وإمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل.

ويعتبر عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو بمثابة حماية للعقار الاقتصادي محل الاستثمار، وفي نفس الوقت يعتبر آلية لتحفيز المستثمرين على إتمام مشاريعهم وفق الشروط المطلوبة.

¹ مجلة مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 003053 الصادر بتاريخ 10 جوان 2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، سنة 2002، ص 212

² راضية بن مبارك، سعر العقار الصناعي بين تثمين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 1، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2016، ص ص 220، 221

³ ينظر للمادة 89 من قانون رقم 90-30 المعدل والمتمم السالف الذكر

ثانيا - الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي:

تتمثل الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي من خلال الرخص والشهادات الإدارية من جهة، زيادة على الحماية الإدارية عن طريق اللجان المتخصصة.

1- حماية العقار الاقتصادي من خلال الرخص والشهادات الإدارية:

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم الأملاك العقارية لا سيما الأملاك الخاصة للدولة عن طريق آليات سابقة لعمليات البناء وأخرى لاحقة للبناء.

أ- الآليات السابقة لعملية البناء:

وتشمل شهادة التعمير، رخصة التجزئة، ورخصة البناء

- شهادة التعمير:

جاء تنظيمها ضمن المواد 2، 3، 4، 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم¹ الذي عرفها على أنها وثيقة إدارية تسلم بناء على طلب أي شخص معني وتحدد حقوقه في البناء والارتفاعات التي تتعلق بالقطعة الأرضية أي كل القيود القانونية والتنظيمية التي تؤثر على حق الملكية كارتفاعات المرور وارتفاعات خطوط الكهرباء أو الغاز.

وتسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.

وعلى العموم فإن شهادة التعمير تدخل ضمن الإجراءات التي تسبق أشغال البناء، غرضها الرئيسي تنظيم المدن والتوسع العمراني والوصول إلى محيطات عمرانية بها جميع القدرات والخدمات وبشكل متناسق، أي أنها تسهم في حماية الممتلكات العقارية، مع هذا فالقانون جعلها إختيارية، وكان من المفترض على المشرع إلزامها نظرا لما يترتب عنها نتيجة النزاعات التي قد تنشأ في حالة إنجاز البنايات.²

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج عدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015 المعدل والمتمم بآخر تعديل المرسوم التنفيذي رقم 26-158 الممضي في 14 أبريل 2026، ج ر ج ج ، عدد 31، المؤرخة في 28 أبريل 2026.

² الطاهر بريك ، عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6،

- رخصة التجزئة:

تم تنظيم أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم¹ فإن المادة 7 منه تحيل إلى القانون 90-29 الذي يعد المرجع الأساسي في تنظيم العمران في الجزائر، وبالتالي فإن رخصة التجزئة هي وسيلة رقابة مسبقة تمارسها الإدارة لضمان احترام قواعد التعمير، وتكون هذه الرخصة مشترطة في حالة تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مملوكة لشخص واحد أو عدة أشخاص، على أن يكون هذا التقسيم لغرض إستعمال إحدى القطع الناتجة عن التقسيم لتشييد بناية.

وتسليم الرخصة يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع استشارة الأشخاص العموميين والمصالح لإبداء الرأي ضمن الآجال القانونية، ويمكن للمصلحة المكلفة بالملف اقتراح تحقيق عمومي، الذي يتم وفق الإجراءات المعمول بها قانونا.

كما يمكن أن يختص الوالي بتسليم رخصة التجزئة في حالة المشاريع ذات الأهمية المحلية، أو في حالة المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي (POS)، أو في حالة المشاريع الاستثمارية، أو في حالة الولايات التي تضم مقاطعات إدارية.

- رخصة البناء:

قبل الشروع في أي عملية تشييد يشترط الحصول على رخصة البناء التي نظمها أيضا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا² الذي اعتبرها شرط إلزامي لكل الأشغال التي تمس جوهر البناية أو خصائصها الأساسية، ومن خلال مادته رقم 41 فإن مجال رخصة البناء يكون في حالة أولى وهي تشييد بناية جديدة وحالة ثانية هي تحويل بناية قائمة، أي إجراء تعديلات عليها إذا كانت هذه التعديلات تمس بعناصرها الجوهرية.

وحسب ذات المرسوم فإن رخصة البناء تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا كأصل مع إستشارة المصالح المختصة بعد أن يتم دراسة طلب الرخصة من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وإستثناءا تسلم رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران للمشاريع ذات البعد الوطني، وتكون من اختصاص الوالي إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات الأهمية الكبرى على المستوى المحلي، وتكون من اختصاص الوالي المنتدب في الولايات التي تضم مقاطعات إدارية.

ومن خلال التعديل الأخير لسنة 2026 الذي مس المرسوم التنفيذي 15-19 فإن طلب رخصة البناء بخصوص المشاريع الاستثمارية وفق القانون 22-18 يتم بتقديم الطلب إلى ممثل مصالح التعمير على مستوى

¹ ينظر للمواد من 7 إلى 32 للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر

² ينظر للمواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل و المتمم، السالف الذكر

الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ثلاث نسخ في شكل ورقي أو رقمي عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر مع استلام وصل الإيداع.¹

أما إذا تعلق الأمر بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية فإن طلب رخصة البناء في هذه الحالة يقدم لدى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحت إشراف مديرها وبحضور أعضائها، تحت الأمانة التقنية لمصالح التعمير.²

ب- الآليات اللاحقة لعملية البناء :

وتشمل شهادة المطابقة، رخصة الهدم وقرار الهدم، شهادة التقسيم

- شهادة المطابقة:

تعرف شهادة المطابقة على أنها الوثيقة الإدارية التي تثبت ان انجاز البناء وحدوده وطبيعته وشكله الخارجي مماثل لما تم تحديده ضمن رخصة البناء المرتبطة به، وعليه فان رخصة المطابقة تكون محددة ومحصورة في النقاط التي تم دراستها وتحديدها ضمن رخصة البناء.³

وفق احكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁴ فان شهادة المطابقة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وذلك في جميع الحالات سواءا رخصة البناء سلمت من طرفه أو من طرف سلطة إدارية اعلى (الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة).

وحسب التعديل الأخير لسنة 2026 للمرسوم التنفيذي 15-19⁵، بخصوص تسليم شهادة المطابقة المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية وفق مفهوم القانون 22-18 يختص به الشباك الوحيد المصدر لرخصة البناء المتعلقة بالمشروع الاستثماري، أما إذا تعلق الأمر بشهادة المطابقة ذات الصلة بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية فيتم بعد إجراء محضر معاينة موقع من طرف ممثلي الشباك الوحيد اللامركزي لكان تواجد المشروع، ليتم بعد ذلك إرساله إلى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

إن خلق التوازن بين البيئة والتنمية يرتكز على سياسة استثمارية عقلانية بإدماج الضوابط البيئية ضمن استراتيجيتها التي تعتمد على دراسة التأثير على البيئة من اجل بناء مشاريع تنموية غير ماسة بالبيئة أو التراث

¹ ينظر للمادة 45 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر

² ينظر للمادة رقم 59 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر .

³ فايضة قاصدي، النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 5، العدد 4، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2022، ص 5

⁴ ينظر للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر

⁵ ينظر للمادة رقم 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر

أو جودة الاطار المعيشي للأفراد، ونظرا لمتطلبات بعض المشاريع يستلزم دراسة التأثير على البيئة وإرفاقها بطلب رخصة البناء ويليها الدور المهم لشهادة المطابقة لإثبات ان صاحب المشروع التزم بما ورد في دراسة التأثير.¹

- رخصة الهدم:

تم تنظيمها بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19² حيث تنص المادة 70 منه على مبدأ أساسي في قانون التهيئة والتعمير، وهو وجوب الحصول على رخصة الهدم قبل القيام بأي عملية هدم سواء كانت هدمًا كليًا أو جزئيًا، وهذا الحكم تطبيق للمادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وذكرت المادة الحالات التي تستوجب رخصة الهدم وهي البنايات المحمية قانونًا بموجب القانون رقم 98-04⁴، والبنايات الملاصقة لبنايات أخرى، وكذا البنايات التي يشكل هدمها خطرًا على المحيط.

أما قرار الهدم فوفقًا لأحكام قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29⁵ فإن إنجاز البناء بدون رخصة يتم على إثرها إثبات المخالفة من طرف العون المؤهل قانونًا الذي يقوم بتحرير محضرا ويرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 72 ساعة، ليصدر بعد ذلك رئيس لبلدية قرار الهدم خلال 8 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة عدم اتخاذ القرار في الاجل المحدد يتدخل الوالي ويصدر قرار الهدم خلال 30 يوما، وتنفيذ عملية الهدم يتم من طرف مصالح البلدية وفي حالة عدم توفر الوسائل يتكفل الوالي بتسخير الوسائل اللازمة، ويتم تحميل المخالف لمصاريف الهدم والذي لا يستفيد من وقف تنفيذ قرار الهدم حتى ولو قام بالطعن امام القضاء مما يعزز من فعالية القرار الإداري في مواجهة اشكال التعدي على الممتلكات العقارية للدولة.

- شهادة التقسيم:

ينص المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁶ لا سيما المادة رقم 33 منه على أحكام تتعلق بشهادة التقسيم في إطار تطبيق المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي عرفت شهادة التقسيم بأنها وثيقة إدارية تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام بشرط تبرير قانونية البناية بسند

¹ فائزة قاصدي، المرجع السابق، ص ص 16، 17

² ينظر للمواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم السالف الذكر

³ قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر

⁴ قانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي المعدل والمتمم السالف الذكر

⁵ ينظر للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السالف الذكر

⁶ ينظر للمواد من 33 الى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم

والسالف ذكره

قانوني إما وفق سند الملكية أو السند الإداري الذي يثبت مشروعية البناء مثل شهادة المطابقة أو أي سند إداري آخر يثبت أن البناء قانوني.

وبالتالي فإن شهادة التقسيم هي وثيقة تنظيمية توضح ما إذا كان التقسيم ممكنا وفق قواعد التعمير أم لا.

2- الحماية الإدارية للعقار الاقتصادي عن طريق اللجان المتخصصة:

بالرجوع للقانون 17-23¹ فإنه يستمر الولاية المختصون إقليميا في متابعة المشاريع الاستثمارية التي منحت لها عقود إمتياز قبل صدور هذا القانون وسواء كان الامتياز بموجب قرار ولائي أو عقد إمتياز أو ترخيص كتابي من الوالي بشرط أن يكون المستثمر قد إنطلق فعليا في مشروعه بناءا على رخصة بناء وكانت نسبة الإنجاز قد وصلت إلى نسبة 20% على الأقل.

وبالتالي فهي مشاريع ليست وهمية وليست حياة عقارية فقط بل مشاريع بدأت فعليا في التنفيذ.

وتنشأ لجنة بموجب قرار من الوالي يرأسها الوالي أو ممثله وتضم:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- مدير أملاك الدولة
- مدير مسح الأراضي
- مدير الصناعة
- مدير التعمير
- مدير السياحة
- مدير الفلاحة
- مدير الطاقة والمناجم .

وهي لجنة إدارية تقنية متعددة القطاعات تعكس ما يتطلبه العقار الاقتصادي بحسب كل قطاع، وهذه اللجنة يمكن توسيعها عند الحاجة.

وحسب القانون السالف الذكر فإن اللجنة لا تكتفي بالمراقبة الشكلية للمشاريع بل تقوم بمتابعة إنجاز المشاريع من حيث تقدم الأشغال والتأكد من إحترام دفتر الشروط وتراقب مدى الالتزام بالآجال، وتوجه إعدار

¹ ينظر للمادتين رقم 24، 25 على التوالي من القانون 17-23 السالف الذكر

للمستثمر إذا لاحظت مخالفته للتشريع أو إخلاله بالالتزامات المنصوص عليها في دفتر الأعباء، وإذا لم يمثل المستثمر تقوم اللجنة بمباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام القضاء بمبادرة من أملاك الدولة. وفي حالة تغيير النشاط يمكن للجنة البت في طلبات تغيير النشاط الاستثماري بشرط وجود أسباب موضوعية مبررة وهذا ما منح نوعا من المرونة ضمن النشاط الاستثماري بحكم أن الظروف الاقتصادية قد تتغير.

أما فيما يتعلق بتغيير صفة أو شكل المستفيد فإن المستثمر يمكنه تحويل المشروع من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو تغيير الشكل القانوني للشركة لكن بشرط مهم جدا وهو احتفاظ صاحب الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية إنجاز المشروع فعليا والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الخدمة وهذا طبعا بهدف منع بيع المشروع في طور الإنجاز والمضاربة بالعقار.

وتقوم اللجنة بإعداد تقارير دورية خلال كل شهرين ترسلها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ولقد عزز المشرع الرقابة على إستغلال العقار الاقتصادي بعد صدور القانون رقم 17-23، وعلى سبيل المثال تدخل وزارة العدل عن طريق التعلية رقم 675 الصادرة بتاريخ 7 أفريل سنة 2020 لحث مكاتب التوثيق بالامتناع عن إبرام تصرفات بخصوص عقارات مرهونة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية هذا بعد استفادة المستثمر من الحق في رهن الحق العيني على العقار الاقتصادي الذي استفاد منه في إطار الامتياز، فإن القانون أعطاه الحق في رهنه لفائدة البنوك ولكن لا يمكنه إبرام أي تصرف ينقص من ضمان البنك، وجاءت عملية تطهير المشاريع الاستثمارية وفق القانون 17-23 كآلية للخروج من هذه الإشكالات وفق ما تم تفصيله ضمن ذات القانون، والمستثمر عليه إظهار حسن النية في إستمرار إنجاز مشروعته حتى يتمكن من الاستفادة من آلية التطهير القانوني هذه، وحتى يتمكن من تحويل العقار الاقتصادي لملكيته وفق الشروط التي تسمح بذلك¹

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي

لقد أولى المشرع الجزائري العقار الاقتصادي بحماية جزائية باعتباره أحد الموارد الاقتصادية الهامة كوسيلة ردع ضد أفعال التعدي على الأملاك العقارية الوطنية لاسيما الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، ويأتي هذا التدخل بعد وقوع هذا الفعل المجرم قانونا تطبيقا لمبدأ الشرعية الجزائية التي تقضي بأنه لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن إلا بنص.

¹ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، المرجع السابق،

وستنطبق إلى:

أولاً - الأساس القانوني لتجريم أفعال التعدي على عقارات الدولة

ثانياً - تفعيل آلية معاينة الجرائم المرتكبة على العقار الاقتصادي

ثالثاً - مساءلة المسيرين عن أراضي الدولة

رابعاً - دور مصالح أملاك الدولة في مواجهة التعدي على عقارات الدولة

أولاً - الأساس القانوني لتجريم أفعال التعدي على عقارات الدولة:

أقر المشرع أفعال التعدي على العقارات المملوكة للغير، ضمن المادة رقم 386 فقرة 1 من قانون العقوبات المعدل والمتمم¹، التي تفيد بأنه يعاقب القانون بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة مالية من 20.001 دج إلى 100.000 دج عن فعل الاستيلاء على عقار يملكه الغير بطريقة غير مشروعة، أي انتزاعه بشكل خفي أو بدون علم صاحبه أو باستعمال التحايل أو الخداع كتقديم وثائق مزورة أو الادعاء الكاذب بملكية العقار.

ويشمل لفظ الغير الأفراد والدولة وكل شخص معنوي مادام العقار ليس ملكاً للجاني، ما يعني أن كل تعدي على الأملاك العقارية للدولة التي تعتبر غيراً بالنسبة للفاعل وهو ما يشكل جريمة بمفهوم المادة 386 السالفة الذكر.

وسعيًا من المشرع لردع كل أشكال التعدي على الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية العامة والخاصة فقد خصها بحماية جزائية خاصة بموجب القانون 23-18².

حيث تنص المادة الأولى منه على أن الغاية الأساسية من هذا القانون هي حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، والمقصود بذلك أن المشرع وضع هذا القانون من أجل منع التعدي على الأراضي التي تملكها الدولة أو الجماعات المحلية وضمان عدم الاستيلاء عليها بطرق غير قانونية، وحددت المادة الأهداف الرئيسية لقانون حماية أراضي الدولة وهي ثلاثة:

- تحديد آليات حماية أراضي الدولة من الاستيلاء عليها أي وضع الوسائل القانونية والإدارية التي تمكن السلطات من منع الأشخاص من الاستيلاء على هذه الأراضي دون حق.

¹ الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 18 صفر عام 1376 الموافق 08 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج ج عدد 49 صادرة في 11 يونيو 1966، المعدل و المتمم.

² القانون رقم 23-18 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 28 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج ر ج ج ج عدد 76 صادرة في 30 نوفمبر سنة 2023

- تحديد القواعد المطبقة على البناءات والمنشآت غير الشرعية أي بيان كيفية التعامل مع المباني والمنشآت التي شيدت فوق أراضي الدولة بطريقة غير قانونية مثل إمكانية هدمها أو تسوية وضعيتها وفق شروط معينة.

- تحديد العقوبات المطبقة عند التعدي على أراضي الدولة أي بيان الجزاءات المترتبة على أفعال التعدي على هذه الأراضي.

ثانيا - تفعيل آلية معاينة الجرائم المرتكبة على العقار الاقتصادي:

قد يكون العقار الاقتصادي في كثير من الأحيان عرضة للانتهاكات والجرائم التي تزعزع استقرار وأمن العقار الموجه للاستثمار ما يضر بالسير الحسن للنشاط الاستثماري، وهذا يستلزم إيجاد ميكانيزمات فعالة لمجابهة تلك الجرائم ومتابعة المعتدين وفق إجراءات قانونية فعالة للمحافظة على هذا النوع من الأراضي. تتعدد الجرائم على العقارات الاقتصادية بدافع السرقة والتخريب والتعدي على الممتلكات بدون وجه حق، مما يؤثر بالسلب على استقرار الوضع الاقتصادي، وهنا يأتي الدور الهام الذي يقوم به أعوان الرقابة من خلال المهام الحيوية للتصدي لهكذا جرائم من خلال مراقبة مختلف الأنشطة على العقار الاقتصادي وجمع الأدلة وتقديم الملفات للجهات القضائية المختصة.¹

حيث قام المشرع بتوسيع فئة الأشخاص المؤهلين للبحث والمعاينة لمختلف الجرائم ضد أراضي الدولة، وهذا زيادة على فئة ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية²، المتمثلة حصرا في رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، ضباط ومحافظي الشرطة للأمن الوطني، بعض ضباط الصف في الدرك وأعوان الشرطة بعد قضاء 3 سنوات خدمة على الأقل وتعيينهم بموجب قرار مشترك من الوزراء المختصين، بعض ضباط الأمن العسكري، وبعض موظفي حرس السواحل ومفتشي الملاحاة والعمل البحري في حدود اختصاصهم، بالإضافة إلى أعوان الضبط القضائي وهم الموظفون المنتمون للمصالح المذكورة آنفا والذين لا يتمتعون بصفة ضابط شرطة قضائية.

حيث أهل المشرع من خلال القانون 23-18 لأشخاص معينين بمهمة البحث ومعاينة الجرائم الواقعة على الممتلكات العقارية الوطنية وهم أعوان الرقابة التابعين للإدارات العمومية، كل في حدود اختصاصه وتتمثل هذه الفئة في شرطة العمران، ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات، مفتشو أملاك الدولة،

¹ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، المرجع السابق، ص 59

² ينظر للمادتين رقم 23 و 29 من القانون رقم 25-14 مؤرخ في 9 صفر عام 1447 الموافق 3 غشت سنة 2025 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ج ج عدد 54 صادرة في 13 غشت سنة 2025

أعوان إدارة الفلاحة، مفتشو البيئة، مفتشو السياحة، مفتشو وأعوان حماية التراث الثقافي وأعوان شرطة المياه، حيث يمنح القانون لهؤلاء الاعوان عدة صلاحيات عند قيامهم بمهام الرقابة منها زيارة أراضي الدولة لمراقبتها، طلب الوثائق المتعلقة بهذه الأراضي، والقيام بمختلف التحقيقات الأولية اللازمة للتأكد من وجود مخالفة أو حالة تعدي، وهذه العمليات يمكن أن تكون نهارا أو ليلا أو خلال العطل وإمكانية طلب تسخير القوة العمومية لمساعدتهم على تنفيذ مهام الرقابة.¹

ثالثا- مساءلة المسيرين عن أراضي الدولة

لقد عزز المشرع من الحماية الجزائية لأراضي الدولة عن طريق آلية أخرى تتمثل في محاسبة المسيرين لهذه العقارات والعقار الاقتصادي أساسا ويتضح ذلك من خلال توقيت صدور القانون 18-23 والذي تضمن نصوصا لمواجهة سوء التسيير لموارد الدولة العقارية.

1- القانون 18-23 مكمل للقانون 17-23

صدر القانون رقم 18-23 متزامنا مع صدور القانون رقم 17-23، الذي قدم نوعا من المرونة والتسهيل للمستفيدين من الامتياز على العقار الاقتصادي ومن ذلك إمكانية الحصول على ترخيص لتغيير النشاط أو وجهة العقار، وتنازل الدولة على العقار الاقتصادي للمستفيد منه في إطار عقد الامتياز عند إستيفائه لشروط وإجراءات قانونية، وهوما يمثل ضمانا موجهها للمستفيد من الامتياز بالمقام الأول، إلا أن هذا المستثمر قد يكون محل متابعة ومساءلة إذا صدر منه إخلال بالالتزامات الواقعة على عاتقه في إطار عقد الإمتياز، كما لم تتوانى الدولة عن رقابة الهيئات المكلفة بالعقار محل الامتياز رغم أن تركيزها كان نحو مساءلة المستثمر والمستفيد من عقد الامتياز وفق القانون 17-23 والقوانين المنظمة له، لتقوم بتدارك الأمر وتعميم المسؤولية على كل المسيرين لأراضي الدولة وكان هذا بموجب القانون 18-23.²

2- أحكام جزائية لمواجهة سوء تسيير أراضي الدولة:

بحسب ذات القانون، أن كل شخص يقوم أو يمنح ترخيصا عن قصد على ربط البنايات أو المنشآت غير القانونية على أراضي الدولة بالطرق أو شبكات المرافق العامة مثل الماء، الكهرباء، الصرف الصحي، فإنه يعاقب بالسجن من سنتين الى 5 سنوات وبغرامة مالية تتراوح من 200.000 دج إلى 500.000 دج، ويعاقب القانون كل شخص يقوم عمدا بتسوية الوضعية القانونية لبنايات أو منشآت شيدت بطريقة غير شرعية

¹ ينظر للمادة رقم 11 من القانون رقم 18-23 السالف الذكر

² ليلي بوشنة، المرجع السابق، ص ص 281، 282

على أراضي الدولة، فهو معرض من جراء هذا الفعل المجرم إلى عقوبة الحبس من 5 إلى 10 سنوات وبغرامة مالية من 300.000 إلى 700.000 دج.

وينص القانون كذلك على معاقبة مسيري أراضي الدولة والموظفين العموميين إذا تسببوا في التعدي على أراضي الدولة نتيجة لتقصيرهم أو تواطئهم، وتختلف العقوبة المسلطة بحسب خطورة الفعل:

- الحالة الأولى التي يثبت فيها نقاعس الموظف أو مسير الدولة أو تساهله مما أدى بالغير إلى التعدي على أراضي الدولة، يعاقب بالحبس من 3 إلى 5 سنوات وغرامة من 300.000 إلى 500.000 دج.

- الحالة الثانية التي يحدث فيها الإضرار بأراضي الدولة بسبب قيام الموظفين بواجباتهم القانونية أو إمتناعهم عنها والمؤدي إلى التعدي على أراضي الدولة أو الإضرار بها، يعاقب بالسجن المؤقت من 7 إلى 12 سنة وغرامة من 700.000 إلى 1.200.000 دج.

- الحالة الثالثة التي يكون فيها الموظف متواطئاً مع المتعدين على أراضي الدولة، وتكون العقوبة أشد صرامة وهي السجن المؤقت من 10 إلى 15 سنة وغرامة من 1.000.000 إلى 1.500.000 دج.¹

رابعاً- دور مصالح أملاك الدولة في مواجهة التعدي على عقارات الدولة:

لمعرفة الدور المهم الذي تقوم به المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق مصالحها وفروعها في حماية الأملاك الوطنية والعقار الاقتصادي خصوصاً، تجدر الإشارة إلى عرض الجانب الإجرائي لمعاينة حالات التعدي خلال مرحلتي ما قبل صدور القانون 23-18 وما بعد هذا القانون وتبيان أحقية المطالبة بالتعويض عن الإضرار بهذه الأراضي.

1- مرحلة ما قبل القانون رقم 23-18

حسب ما تضمنته التعليم رقم 3752 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 2013/04/16 التي تتعلق بالاستيلاء والتعدي على العقارات التابعة للدولة، فإنه وفق المادة 134 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية يخول لمصالح أملاك الدولة حق متابعة أي تعدي على الأملاك الوطنية، كمهام رقابية تسمح لها باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لوقف التعدي على عقارات الدولة، حيث تقوم بإعذار قانوني للمعتدي الذي يعتبر بمثابة إنذار له بتعرضه للجزاء في حالة استمراره في مخالفته، ثم تقوم على إثر ذلك بتبليغ الجهات المختصة للقيام بأي إجراء إداري لإيقاف التعدي وفقاً لما هو معمول به قانوناً، وأخيراً وفي حالة عدم جدوى

¹ ينظر للمواد 18، 20، 21 على التوالي من القانون رقم 23-18 السالف الذكر

الاجراءين السابقين تلزم مصالح أملاك الدولة بتقديم شكوى للجهات القضائية المختصة إقليميا التي تتولى التحقيق ومتابعة المخالفين.¹

2 - مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 18-23

لقد جاء القانون 18-23 لإعطاء فعالية أكثر لدور أعوان الرقابة التابعين للإدارات العمومية المخول لها مهام البحث والمعاينة لمختلف الجرائم ضد أراضي الدولة، ويأتي دور مصالح أملاك الدولة في هذا السياق عن طريق المفتشين التابعين لمصالحها، من خلال الإجراءات الواجب إتباعها عند معاينة حالات التعدي وهي كالتالي:

- تحرير محضر المعاينة عند إكتشاف الجريمة عن طريق تحرير محضر رسمي يتضمن معلومات دقيقة مثل إسم وصفة الأعوان الذين أجروا المعاينة، تاريخ وساعة ومكانها، الوقائع التي تمت معاينتها، طبيعة الجريمة المرتكبة، هوية المخالف وتصريحاته.

- التوقيع على المحضر من طرف الأعوان ومرتكب الجريمة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع أو تعذر تحديد هويته، يتم ذكر ذلك في المحضر، هذا الأخير الذي يحوز على حجية قانونية في الإثبات إلى أن يثبت العكس.

- إرسال محضر المعاينة خلال 72 ساعة كحد أقصى إلى وكيل الجمهورية، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا.

- يلتزم الأعوان فورا بوقف التعدي على أملاك الدولة وحجز الوسائل والآلات المستعملة في الجريمة، وتشميع المكان إن إقتضى الأمر ذلك.²

3- التعويض عن الضرر اللاحق بمصالح الدولة:

عند حدوث حالة تعدي على أراضي الدولة، فإن هذا التعدي لا يسبب فقط مخالفة قانونية بل يؤدي أيضا إلى أضرار مالية وإقتصادية للدولة، وجاءت المذكرة رقم 1514 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2024/02/08³ التي تطلب إرفاق الشكوى الجزائية بتقرير تقييم الأضرار التي لحقت بالخزينة العمومية من واقعة التعدي، مع إرسال نسخة من الشكوى والتقرير إلى الإدارة المركزية.

¹ أحمد عباد، رضا بوعافية، دور مصالح أملاك الدولة في حماية العقار الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 39، العدد 02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2025، ص 360.

² ينظر للمادتين 11 و 12 على التوالي من القانون رقم 18-23 السالف الذكر

³ أحمد عباد، رضا بوعافية، المرجع السابق، ص 262

بعد تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة يتم إخطار الوكالة القضائية للخرينة التي تتأسس كطرف مدني باسم الدولة أمام القضاء للمطالبة بالتعويض المالي عن الأضرار اللاحقة بالخرينة العمومية، وأكدت ذلك المذكرة رقم 18830 المؤرخة في 20/12/2023¹ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بحماية الأراضي التابعة للدولة على أنه يجب إخطار الوكالة القضائية للخرينة العمومية في الوقت المناسب ليتسنى لها المطالبة بالتعويض أمام القضاء²، وصدر في هذا الصدد تعليمية رقم 3782 المؤرخة في 12/03/2024³ التي أو ضحت نقطة مهمة على أنه في حالة تأسيس الوكيل القضائي للخرينة العمومية كطرف مدني فإن مديرية أملاك الدولة لا تحتاج للتأسيس كطرف مدني لأن التعويضات تذهب كلها إلى الخرينة العمومية.

المطلب الثاني: طبيعة النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي وطرق فضها

إن نجاح العملية الاستثمارية كما هو مطلوب مرهون بتظافر مجموعة من الجهود والعوامل، التي من شأنها تأمين جميع مراحل الاستثمار ووضع المستثمر ضمن مناخ أعمال يتيح له تجسيد مشروعه، وتحقيق الغاية التنموية المنشودة من طرف الدولة، التي أخذت على عاتقها توفير الضمانات اللازمة لحماية المستثمر والعقار الاقتصادي وجعله بعيدا عما يهدد استقراره الوظيفي، ولكن تبقى هذه الضمانات غير كافية أمام هذه العملية المعقدة نظرا لما تثيره من إشكالات وخلافات بين المستثمر والإدارة المانحة للعقار الاقتصادي بصفقتها ممثلة للدولة، ما يستوجب توفير حماية قضائية كافية لححلة هذه النزاعات، وللخوض في هذا السياق فقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: طبيعة النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

الفرع الثاني: الطريق غير القضائي لحل منازعات العقار الاقتصادي

الفرع الثالث: اللجوء للقضاء لفض النزاعات حول العقار الاقتصادي

الفرع الأول: طبيعة النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

تزايد المشاريع الاستثمارية أدى الى تزايد الخلافات والنزاعات التي تثار بين المتدخلين في هذه العملية الاقتصادية، هذا النزاع الاقتصادي الذي يتميز بخصوصيات تجعله يتطلب السرعة والمرونة في حله وهذا ما

¹ أحمد عباد، رضا بوعافية، المرجع نفسه

² أحمد عباد، رضا بوعافية، المرجع السابق، ص ص 262، 263

³ المذكرة رقم 3782 المؤرخة في 12 مارس 2024 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالتأسيس كطرف مدني في الدعاوى الجزائية -المطالبة بالتعويض .

سيتم توضيحه أولاً ثم عرض صور عن المنازعات ذات العلاقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي التي أفرزها الميدان الاستثماري .

أولاً- العقار الاقتصادي وخصوصية النزاع الاقتصادي المثار حوله:

إن فكرة النزاع الاقتصادي مفهوم جديد ظهر مع ظهور القانون الاقتصادي، وفي خضم الممارسات الاقتصادية الهائلة وما نجم عنها من نزاعات، ذلك ما أعطاه نوعاً من الخصوصية والذي جعل البعض يذهب إلى حد تخصيص قضاء خاص بها وهي المحاكم الاقتصادية، نظراً للسرعة التي يتطلبها للفصل فيه لارتباط المعاملات الاقتصادية ارتباطاً وثيقاً بعامل الوقت، كما يمتاز النزاع الاقتصادي بنطاق واسع جداً وموضوعاته متعددة.

ومن بين هذه الخصوصيات التي تميز هذا النزاع الاقتصادي:

- إثارة النزاع يكون بين متعاملين إقتصاديين أو على الأقل يكون أحد الأطراف المتنازعة متعامل إقتصادي.
- إرتباط النزاع بممارسة الأنشطة الاقتصادية التي تشمل جميع الأعمال التي ينجزها الفرد في الميدان الاقتصادي من عمليات الإنتاج والمبادلة والتوزيع والاستهلاك.
- خاصية التعقيد التي تتخلل النزاع الاقتصادي نظراً لطابعه التقني، ما يتطلب تقنيات خاصة لحله.
- إرتباط النزاع بالأموال التي تكون محل الاستثمار، وتستبعد الأموال التي تدخل ضمن الأملاك العامة للدولة.¹

ثانياً- صور المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي:

بمتابعة مراحل إنجاز المشروع الاستثماري وفق عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، يلاحظ أن كل مرحلة تثار فيها نزاعات يمكن أن تنجم عن سوء تقدير من الإدارة وإما عدم الرضا من جانب المستثمر الذي كفل له القانون سبل الطعن إذا تعرض للغبن.

1- المنازعات المرتبطة بإبرام عقد منح الامتياز:

يبدأ عقد الامتياز بإجراءات أو لية، يتم فيها صدور قرارات إدارية قد تكون محلاً لدعوى الإلغاء، حيث يأتي أولاً التصريح بالاستثمار الذي هو من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قانون الاستثمار رقم

¹ ورده سالم، مقياس المنازعات الاقتصادية، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عام إقتصادي، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 1، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023، ص ص 6-11

22-18¹ وتنظيماته، بحيث يقوم بمهمة التسجيل ممثل الوكالة في الشبائيك الوحيدة اللامركزية²، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 22-299 بين الإجراءات المتبعة للتسجيل لاستفادة المستثمر من المزايا المتضمنة في قانون الاستثمار والذي يتم لدى الشباك الوحيد للوكالة عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، وفيما يخص الاستثمارات الكبرى أو الأجنبية فيتم تسجيلها لدى الشباك الوحيد المركزي³ ويتسلم المستثمر على إثر ذلك شهادة التسجيل بموجب مقرر.

والمستثمر له الحق في الحصول على رخصة البناء بمجرد إبرام عقد الامتياز، ويمكن أن يقابل طلبه هذا بالقبول وإما بالرفض وعليه ونظرا لكثرة المنازعات حول رخص التعمير فقد قام المشرع بتسهيلات وهذا عن طريق ممثلي الشباك الوحيد للتدخل لمنح التراخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار كل في اختصاصه.⁴

2- المنازعات المرتبطة بتنفيذ عقود إستغلال العقار الاقتصادي:

إن العقود الواردة على العقارات الاستثمارية متنوعة هذا ما أدى إلى تنوع المنازعات التي تثار خلال عملية تنفيذ الالتزامات التعاقدية من طرف المستثمر، من خلال مراعاة مدى إحترامه لما ورد في عقد الاستغلال إما في عقد الامتياز أو في عقد التنازل.

على إعتبار أن عقد التنازل يعد عقدا إداريا كما سبق بيانه سابقا كون أحد أطرافه شخص معنوي عام، فهي التي تمنح القطعة الأرضية لفائدة المستثمر في إطار عقد امتياز، وهذا العقد قابل للتحويل إلى امتياز في حالة إستيفاء المستثمر للشروط المتطلبة خصوصا ما يتعلق بتسديد الثمن الكامل للعقار محل عقد الامتياز، وموضوع تحديد ثمن التنازل لإستكمال عقود التنازل وتحويل الملكية للمستثمرين قد أثار إشكالا كبيرا أمام القضاء والتي بقيت عالقة بدون حل، وما زاد في تزايد المشاكل هو تعاقب عدة قوانين وتنظيمات ذات علاقة بهذا الموضوع دون إيجاد حل نهائي لهذه القضية، وقد تم إعتداد سنة 1993 كمحور فاصل لفض المنازعات بخصوص هذا الموضوع وهذا بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12⁵ الذي جاء بإجراءات وشروط جديدة عما سبقه.⁶

¹ ينظر للمادة 18 من القانون 22-18 المتضمن قانون الاستثمار السالف الذكر

² ينظر للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المعدل و المتمم السالف الذكر

³ ينظر للمواد 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 الذي يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفايات تحصيل الاتاوة المتعلقة بمعالجة ملف الاستثمار، السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المعدل و المتمم السالف الذكر

⁵ مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج، عدد 64 الصادرة في 10 أكتوبر سنة 1993 (الملغى)

⁶ كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص ص 104، 105

ووفق المرسوم التنفيذي رقم 23-487 فإن المستفيد من الامتياز عليه أن يدفع القيمة التجارية للعقار مع خصم الأتاوى التي كان قد دفعها سابقا مقابل منح الامتياز.¹

3- المنازعات المتعلقة برفض أو سحب المزايا المرتبطة بالأنظمة التحفيزية

كما سبق الإشارة سابقا إلى الأنظمة التحفيزية في إطار الضمانات الممنوحة للمستثمر وفق القانون 22-18، هذه المزايا التي يمكن أن تكون محل سحب في حالة عم إحترام المستثمر لإلتزاماته المتعهد بها في إطار المزايا، وهذا بعد تبليغ المستثمر المعني بكل الوسائل، وعدم إجابته عن الإعذار الذي بلغ به خلال أجل 15 يوما من يوم معاينة إخلال المستثمر وهذا حسب المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303.²

كما يمكن للمستثمر الطعن أن يطعن في مقرر سحب المزايا إما لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو لدى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار أو الجهات القضائية المختصة، إضافة الى أنه يمكن للوكالة أن تلغي مقرر السحب بالاعتماد على نتائج الطعون الصادرة عن إحدى هذه الجهات.³

4- منازعات متعلقة بفسخ عقد الإمتياز:

وفق المرسوم التنفيذي رقم 23-487⁴ فإنه يمكن فسخ عقد الامتياز إما باتفاق الطرفين الوكالة والمستفيد من الامتياز، وإما بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد وهذا في حالة عدم إحترام المستفيد لأحكام المرسوم المنظم للامتياز أو الشروط المنصوص عليها ضمن دفتر الشروط.

إجراءات الفسخ لا تتم مباشرة بل تتم بعد توجيه إعدار أو ل للمستفيد عن طريق محضر قضائي إلى عنوانه المحدد في عقد الامتياز وإذا لم يتم بتصحيح الوضع خلال أجل شهرين يتم توجيه إعدار ثاني بنفس الطريقة والأجل، فإذا إستمر تقصير المستفيد بعد الإعدارين يحق للوكالة فسخ العقد من جانب واحد، وبناءا على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد يقوم ممثل إدارة أملاك الدولة لدى الشباك الوحيد بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

¹ ينظر للمادة رقم 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السالف الذكر

² مرسوم تنفيذي رقم 22-303 مؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير

الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبه، ج ج ج ج عدد 60 صادرة في 18 سبتمبر 2022

³ ينظر للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة رقم 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم السالف الذكر

يضاف إلى القيمة التجارية للعقار المتنازل عليه مجموع المصاريف التي تشمل أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، ورسوم وحقوق أخرى مرتبطة بإعداد عقد التنازل.¹ وعلى إثر هذا الإجراء بفسخ عقد الامتياز فيمكن للمستفيد الطعن في هذا القرار بدعوى إلغاء لعقد الفسخ لدى الجهات القضائية المختصة والتي هي من إختصاص القاضي الإداري كون المدعى عليه عبارة عن مؤسسة ذات طابع إداري المتمثلة في الوكالة، ويقع على عاتق المستثمر إثبات عدم إخلاله بالبنود المنصوص عليها ضمن العقد.²

الفرع الثاني: الطريق غير القضائي لحل منازعات العقار الاقتصادي

إن المشروع الاستثماري وخلال جميع مراحله انطلاقا من إنشائه إلى غاية تجسيده الفعلي وإمكانية تنازل الدولة عن العقار الاقتصادي للمستثمر، يبقى المستثمر معرضا لأي تصرف من التصرفات البيروقراطية للإدارة أو كل ما من شأنه إعاقته عن أداء إلتزاماته الاستثمارية، وعلى هذا فإن المشرع قد وفر له الحماية القانونية الكافية ومن أهمها إنشاء اللجنة الوطنية العليا للاستثمار، مع حقه في إختيار الطرق البديلة لحل النزاع وهذا ما سنتطرق إليه على التوالي.

أولا - اللجنة الوطنية العليا للطعون:

سنعرض إنشاء اللجنة وكذا تشكيلها ثم الاختصاصات المنوطة بها كجهاز مستحدث بموجب قانون الاستثمار.

1-إنشاء اللجنة الوطنية العليا للطعون:

أنشئت اللجنة الوطنية العليا للطعون بموجب قانون الاستثمار رقم 22-18³، وهي عبارة عن لجنة خاصة تابعة لرئاسة الجمهورية مهمتها الفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون ضد القرارات المتعلقة بالاستثمار، وهذا وفق آجال دقيقة، بحيث يجب على المستثمر تقديم طعنه خلال شهرين ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار محل الطعن، وتكون اللجنة ملزمة بالفصل فيه خلال شهر واحد من تاريخ إخطارها بالطعن، مع إحتفاظ المستثمر بحقه في أن يسلك الطريق القضائي.

¹ ينظر للمادة رقم 23 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم السالف الذكر

² أمال حمادي، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 01، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2025، ص 58 .

³ ينظر للمادة 11 من قانون الاستثمار رقم 22-18 السالف الذكر

وأضاف المرسوم الرئاسي رقم 22-296¹ بأنها عبارة عن هيئة عليا يناط بها مهمة الفصل في الطعون التي يتقدم بها المستثمرون إذا شعر أن الإدارة لم تطبق قانون الاستثمار بشكل عادل، وهوما عبرت عنه بالغبن المادة 11 من ذات المرسوم.

2- تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون:

بالنظر لأحكام المرسوم الرئاسي رقم 22-296² فإن اللجنة الوطنية العليا للطعون تتشكل من مجموعة أعضاء يعينون بموجب مرسوم رئاسي لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة وتكون تشكيلتها كالتالي:

- ممثل رئيس الجمهورية رئيسا.
- قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يتم إقتراحهما من طرف المجلس الأعلى للقضاء.
- قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة.
- ثلاث خبراء إقتصاديين وماليين مستقلين، يعينون من طرف رئيس الجمهورية.

ويمكن للجنة الاستعانة بذوي الكفاءات الخاصة لمساعدة أعضائها.

3- إختصاصات اللجنة الوطنية العليا للطعون :

تختص اللجنة بالفصل في كل نزاع متعلق بالاستثمار بعد أن يتم إخطارها من قبل المستثمر خاصة في حالات سحب أو رفض منح المزايا للمستثمر أو رفض الإدارة إصدار وثائق أو تراخيص لازمة للمشروع الاستثماري.

ويجب على المستثمر تقديم تظلم مسبق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بجميع الوسائل خلال شهر واحد من تاريخ تبليغه بالقرار محل التظلم، ليتم الفصل فيه من طرف المدير العام للوكالة في مدة لا تتجاوز 15 يوما من تسلمه.

ليرفع المستثمر بعد ذلك طعنه أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون مباشرة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر مع إرفاق الوثائق الثبوتية لذلك وهذا خلال مدة 15 يوما من تبليغه بقرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتقوم بعد ذلك اللجنة بالفصل في الطعن في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إخطارها.³

¹ 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، ج ر ج ج عدد 60 صادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022

² ينظر للمادتين 3 و 4 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف الذكر

³ ينظر للمواد من 6 إلى 9 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف الذكر

يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها الرد بخصوص النقاط التي اعترض عليها المستثمر خلال أجل 10 أيام من تاريخ استلام الملف، كما يخول للجنة سلطة الاطلاع على المستندات الإدارية المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية موضوع النزاع.¹

ويمكن كذلك للجنة الوطنية العليا للطعون إستدعاء ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المرتبطة بموضوع الطعن إلى جانب إستدعاء المستثمر المعني لغرض الاستماع إليهم.²

تبلغ اللجنة القرار إلى الأطراف المعنية بكل وسيلة خلال مدة 8 أيام من تاريخ النطق به ويكون نافذا في حقهم.³

ترفع اللجنة الوطنية العليا للطعون تقريرا عن نشاطاتها والمشاكل المتكررة خلال كل سداسي لرئيس الجمهورية، ويمكنها تقديم توصيات وإقتراحات إذا رأت ضرورة لذلك وهذا ما يعطيها الدور الاستشاري للمساهمة في السياسة الاستثمارية للدولة.⁴

ثانيا- الطرق البديلة لحل المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي:

لغرض تبسيط الإجراءات القانونية وإضفاء المرونة والسرعة على المعاملات في شتى الميادين، إستحدث المشرع آليات بديلة لتسوية النزاعات في شتى الميادين، ونظرا لحاجة المعاملات الاقتصادية لمثل هكذا إجراءات لا سيما النشاطات الاستثمارية وماتعرفه من تضارب للمصالح، فللمستثمر أن يسلك الطرق الودية لتسوية المنازعات إما عن طريق الصلح أو الوساطة أو التحكيم.

1- الصلح:

لقد ورد تعريف الصلح في القانون المدني⁵ على أنه عقد يتفق فيه طرفان على إنهاء نزاع قائم بينهما أو تفادي نزاع قد يحدث مستقبلا، أي أن جوهر الصلح يقوم على التنازل المتبادل بمعنى أن يتنازل كل طرف عن جزء من حقه وليس تنازل طرف واحد فقط.

أما في القانون الإداري خاصة في مجال عقود الامتياز على العقار الموجه للاستثمار فلا وجود لنص صريح يعرف الصلح أو يسمح لأطراف عقد الامتياز اللجوء إليه كطريق لحل النزاع الممكن حدوثه، ومادام

¹ ينظر للمادة 11 من الرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف الذكر

² ينظر للمادة 10 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف الذكر

³ ينظر للمادة 13 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة 14 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف الذكر

⁵ ينظر للمادة 459 من القانون المدني رقم 75-58 السالف الذكر

عقد الامتياز عقدا إداريا فيمكن الرجوع إلى أحكام الصلح ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، حيث جاء في مادته رقم 4 أنه يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة في أي مادة كانت، إضافة إلى المادة رقم 970 منه التي تسمح للقاضي الإداري في قضايا القضاء الكامل بأن يفتح باب الصلح بدل الاستمرار في النزاع القضائي.

ومن هنا يتبين أن الصلح طريق جوازي لحل المنازعات الإدارية، ويتضح أيضا أن الصلح مرتبط بدعاوى القضاء الكامل فقط لأن القضاء الكامل يتعلق بحقوق شخصية ومالية كدعاوى التعويض الناتج عن فسخ عقد الامتياز، أما قضاء الإلغاء فيتعلق بمشروعية القرار الإداري وهو يمس النظام العام فلا يجوز فيه الصلح.² يتم إجراء الصلح بسعي من الأطراف المتخاصمة أو بمبادرة من القاضي بعد موافقة الخصوم، وتكون في أي مرحلة كانت عليها الخصومة أمام المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة للنظر في القضايا الإدارية خصوصا المتعلقة بالقضاء الكامل³، وكذلك يمكن إجراء الصلح أمام المحكمة الإدارية للاستئناف المختصة في الفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وكذلك أمام مجلس الدولة في حالة الطعن بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية وهذا يكون صحيحا بالدعاوى المتعلقة بالقضاء الكامل فقط.

أما دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية التي تدخل في إختصاص المحاكم الإدارية فلا تخضع لإجراء الصلح، وكذا تلك الدعاوى التي تصدر عن السلطات المركزية والهيئات الوطنية العمومية والمنظمات المهنية الوطنية التي تختص بها المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة بقرار قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.⁴

باعتبار أن أغلب حالات الصلح تتطلب تدخل القاضي، فإنه يجوز له اقتراح حل أو عدة حلول على الخصوم، فإن قبلوها تمت التسوية وإن رفض أحدهم العرض فلا يجوز للقاضي أن يقره، كما يجوز للقاضي أن يعرض الصلح عليهم حتى أثناء إجراءات التحقيق أو أثناء حضورهم الشخصي، بل يجوز له أيضا أن

¹ قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 21 صادرة بتاريخ 23 أبريل سنة 2008 المعدل والمتمم، بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022، ج ر ج ج، العدد 48، المؤرخة في 17 يوليو 2022.

² حنان ميساوي، الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 148، 149.

³ ينظر للمادة رقم 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدل والمتمم السالف الذكر

⁴ ينظر للمادتين 900 مكرر و 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم السالف الذكر

يعرضه عليهم بعد إقفال باب المرافعة وذلك إذا طلب أحد الخصوم فتحها من جديد، ولكن بمجرد النطق بالحكم فلا مجال لعرض الصلح من طرف القاضي كونه إستنفذ ولايته في الدعوى.¹

عند حصول الصلح يتم توثيقه بمحضر رسمي من القاضي، ثم ينهي النزاع نهائيا بأمر غير قابل للطعن ويصبح الاتفاق ملزما وقابلا للتنفيذ، أي أن له قوة السند التنفيذي.²

2- الوساطة:

المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف الوساطة، واكتفى بوضع الأحكام والضوابط لها وترك ذلك للفقه الذي يتولى مهمة التعريف، فجدد الدكتور عبد الرحمن بربارة يعرفها على أنها "أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل المنازعات تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج أروقة القضاء، عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد وأهم ميزة في الوساطة أن النزاع مع الخصم يظل خصوصيا وسريا بعيدا عن علنية الجلسات."³

حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴ فإن القاضي عليه أن يعرض إجراء الوساطة على الخصوم وجوبا بإستثناء مواد القضايا الأسرية والقضايا العمالية والقضايا المرتبطة بالنظام العام، ومادام القانون لم يستثني المادة الإدارية من تطبيق هذا الإجراء فإن المنازعات الإدارية تخضع لإجراء الوساطة ولكن الدعاوى المرتبطة بالقضاء الكامل دون الدعاوى المرتبطة بقضاء المشروعية نظرا لارتباطها بالنظام العام، وعند الإسقاط على عقود منح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية التي تنتمي للأمولاك الخاصة للدولة فهي خاضعة للوساطة كونها عقود إدارية ويخرج عن نطاق تطبيق الوساطة القرارات الإدارية المنفصلة الخاضعة لقضاء المشروعية.⁵

وعن إجراءات الوساطة في هذا السياق فإن القاضي الإداري المختص ملزم بعرض هذا الإجراء على الخصوم، وفي حالة قبولهم يتم تعيين وسيط قضائي الذي يقوم بتقريب وجهات النظر بين الأطراف المتخاصمة لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع ككل أو بخصوص جزء منه.⁶

¹ علي أحمد صالح، الطرق البديلة لحل المنازعات: الصلح، الوساطة، التحكيم حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2021، ص 36

² ينظر للمادة رقم 973 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدل والمتمم السالف الذكر

³ عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 523

⁴ ينظر للمادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدل والمتمم السالف الذكر

⁵ حنان ميساوي، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 152

⁶ ينظر للمادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

ويكون إجراء الوساطة خلال مدة 3 أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من طرف الوسيط وموافقة الخصوم، حيث أن الوسيط وبمجرد قبوله للوساطة وإخطار القاضي بذلك ليقوم بدعوة الأطراف إلى أول لقاء للوساطة، كما يمكن له سماع أي شخص يراه مفيدا في حل النزاع وهذا بعد موافقة الخصوم وقبول الشخص نفسه، وله أن يخطر القاضي بكل الصعوبات التي تواجهه.¹

عند إنتهاء مهمة الوسيط هناك حالتين، الأولى حالة نجاح الوساطة يقوم الوسيط بتحرير محضر إتفاق يدون فيه كل ما إتفق عليه الخصوم ويوقع من طرف الوسيط وجميع الخصوم، والحالة الثانية تتمثل في فشل الوساطة والتي يقوم على إثرها الوسيط بإخطار القاضي كتابيا بعدم التوصل إلى حل، وفي كلتا الحالتين تعود القضية الى القاضي في التاريخ المحدد مسبقا ضمن محضر الوساطة.

في حالة نجاح الإجراء يصادق القاضي على محضر الوساطة بأمر قضائي غير قابل لأي طعن ليصبح سندا تنفيذيا.²

3- التحكيم:

يعد التحكيم الطريق الأنسب لفض منازعات عقود الاستثمار، والتي تثار في إطار العلاقات التي تكون الدولة فيها طرفا، ووجود الدولة في العقد يستدعي توفر الضمانات القضائية الكافية لحماية المستثمر، والذي يتجه غالبا إلى قضاء التحكيم، ولعل إبرام العقود الاستثمارية يثير عديد الإشكالات بحكم تفاوت المراكز القانونية بين الدولة والمستثمر وهوما يعطي طبيعة خاصة لهذا النوع من العقود.³

ومن التعاريف المعاصرة للتحكيم تعريف مجلة الأحكام العدلية في المادة 1790 بنصها الآتي: "التحكيم هو عبارة عن إتخاذ الخصمين حاكما برضاها لفصل خصومتها ودعواها، وعرفوه كذلك على أنه: عقد بين طرفين متنازعين، يجعلان فيه برضاها شخصا آخر حكما بينهما، لفصل خصومتها.⁴

وجاء النص على مجال التحكيم وحدوده ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ بحيث يجوز اللجوء للتحكيم إذا كان الحق شخصا وقابلا للتصرف فيه كقاعدة عامة، أما الاستثناء الذي يمنع فيه التحكيم يشمل المسائل المتعلقة بالنظام العام، وحالة الأشخاص وأهليتهم، ويمنع التحكيم كذلك بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة إلا في حالتين إثنين:

¹ ينظر للمادتين 1000 و 1001 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

² ينظر للمادتين 1003 و 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر .

³ علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 71

⁴ زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء لحل النزاعات، ط1، مطبعة الثقافة، أربيل، العراق، 2012، ص 90

⁵ ينظر للمادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

- في العلاقات الاقتصادية الدولية مثل عقد إقتصادي بين دولة جزائرية وشركة أجنبية
- في إطار الصفقات الصفقات العمومية
- والملاحظ أن المشرع حصر إمكانية اللجوء للتحكيم بالنسبة للعلاقات الاقتصادية الدولية وفي إطار العقود الإدارية المتمثلة في الصفقات العمومية، وهوما يخرج عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار من نطاق تطبيق التحكيم الوطني، على إعتبار أن أحد أطراف هذا العقد شخص معنوي عام وهو الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.¹
- والمادة رقم 975 من ذات القانون تؤكد ذلك بحيث لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة اللجوء للتحكيم إلا في حالتين:
- مصادقة الجزائر على إتفاقية دولية مثل منازعات الإستثمار الدولية
- أو في إطار صفقات عمومية
- ويلاحظ من هذه المادة أن الأشخاص المعنوية العامة يمكنها اللجوء إلى التحكيم الدولي لكن في حالة وجود إتفاقية دولية مصادق عليها من طرف الجزائر وهذا يخص العلاقات الاقتصادية الدولية، الذي عرفه القانون رقم 08-09² بحيث يعتبر التحكيم دوليا إذا كان النزاع يتعلق بمصالح إقتصادية، ومرتبب بدولتين على الأقل، وتم تأكيد ذلك من خلال قانون الإستثمار رقم 22-18³ الذي يمنح الاختصاص للقضاء الوطني في حالة نشوب نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية وتم عرضه على القضاء الجزائري، وهناك حالات الإستثناء التي يمكن فيها الخروج عن القضاء الجزائري وهي:
- وجود إتفاقيات دولية ثنائية أو متعددة الأطراف وتنص على الوساطة، أو المصالحة أو التحكيم، وهنا يتم تطبيق تلك الاتفاقية بدل اللجوء للقضاء الجزائري.
- الاتفاق صراحة على اللجوء للتحكيم بين المستثمر الأجنبي والوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار التي تتصرف باسم الدولة الجزائرية.
- يلاحظ أنه يمكن أن يلجأ للتحكيم الدولي بخصوص المنازعات التي يكون المستثمر الأجنبي طرفا فيها، والتي يكون موضوعها مرتبب بالمصالح الاقتصادية للدولتين بشرط وجود إتفاقيات مصادق عليها من طرف الجزائر، أو الاتفاق على شرط التحكيم.

¹ حنان ميساوي، الامتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 145

² ينظر للمادة رقم 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

³ ينظر للمادة رقم 12 من قانون الإستثمار السالف الذكر

واعتبار أن موضوع التحكيم يتعلق بالحقوق التي يمكن للمستثمر التصرف فيها، فإذا تم أخذ عقود الإمتياز على العقارات الموجهة للاستثمار كإسقاط، فإن المنازعات المرتبطة به تخرج عن نطاق تطبيق التحكيم الدولي كون العقار الاستثماري ملك للدولة وغير قابل للتصرف فيه، زيادة على إخضاع تكييف المال من عقار أو منقول إلى قانون الدولة موقع العقار¹، كما تخرج من نطاق التحكيم التجاري تلك المنازعات المتعلقة بمشروعية القرارات الإدارية والتي لا يمكن للمحكم النظر فيها كونها من اختصاص القضاء الإداري.²

الفرع الثالث: الطريق القضائي لحل المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

إن اللجوء للقضاء حق دستوري مكفول للجميع، زيادة على تكريس هذا الحق من خلال قانون الاستثمار رقم 22-18³ بحيث أنه يعطي الحق للمستثمر - زيادة عن الحق في الطعن لدى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار - في رفع طعن قضائي أمام الجهات القضائية المختصة سواء كان المستثمر وطنيا أو أجنبيا، ففي حالة عدم وجود إتفاقيات دولية بين البلدين أو عدم وجود إتفاق التحكيم بين المستثمر الأجنبي والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما سبق تفصيل ذلك، فإن القضاء الجزائري هو المختص بالفصل في النزاع المعروض عليه، ومتى كان النزاع متعلقا بالعقار الاقتصادي الممنوح في صيغة عقد الامتياز فإن المشرع أعطى الاختصاص للقضاء الإداري في مجال، ومنحه للقضاء العادي في مجال آخر وهذا ما سيتم توضيحه.

أولا- إختصاص القضاء الإداري:

وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، فإن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد إختصاص المحاكم الإدارية حيث ينص على أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في المنازعات الإدارية في أول درجة كأصل عام إلا إذا وجد نص خاص يسند الاختصاص لجهة أخرى، ويؤول حينها الاختصاص للقاضي الإداري عندما تكون الدولة طرفا أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو هيئة عمومية وطنية أو منظمة مهنية وطنية.

وبالتالي فإن العقد الإداري وكباقي العقود يتم بين طرفين ويكون أحدهما على الأقل شخص معنوي عام، وبالنسبة للعقود الإدارية المبرمة من طرف الإدارة بخصوص عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي، يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري سواء عقود التنازل أو عقود الامتياز، أما منازعات العقار الاقتصادي فيختص بها القضاء الإداري باعتبار إدارة أملاك الدولة هي من تتولى إبرام هذه العقود وهذا يتضح من خلال

¹ ينظر للمادة رقم 17 من القانون المدني السالف الذكر

² حنان ميساوي، الامتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 147

³ ينظر للمادتين رقم 11 و12 من قانون الاستثمار رقم 22-18 السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة رقم 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم السالف الذكر

القانون رقم 23-17¹ حيث تقوم أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز بناء على قرار منح الامتياز من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهو نفس الأمر في حالة فسخ عقد الامتياز الذي تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداده بناء على قرار الفسخ الذي إتخذته الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبطلب منها.

كما تتولى مديرية أملاك الدولة رفع دعوى إسقاط وفسخ عقد الإمتياز الوارد على العقار الاقتصادي أمام الجهة القضائية المختصة، وإعمالا للمعيار العضوي في تحديد الاختصاص فإن القضاء الإداري هو من يؤهل له الاختصاص للبت في هذه المنازعات، وهذا ما تم الأخذ به عندما تولت أملاك الدولة رفع دعوى فسخ لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي والذي تم تأكيده آنذاك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 09/03/2004 المتعلق بشركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران القاضي بأن "عقد الامتياز عقد إداري ويؤهل الاختصاص فيه للقاضي الإداري والمبدأ أنه لما كان عقد الامتياز عقدا إداريا تمنح بموجب السلطة الامتياز للمستغل بشكل إستثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه، وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع ويتعين رد هذا الدفع لأنه جاء في غير محله، لأن الأمر يتعلق بعقد إمتياز إداري وليس عقد إيجار مدني.²

أما الإختصاص الإقليمي بخصوص العقود الإدارية كيف كان موضوعها فيكون أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة إختصاصها مكان إبرام أو تنفيذ العقد وهذا حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، حيث ينظر القاضي الإداري في الدعاوى المرتبطة بالعقد الإداري الذي أثير النزاع حوله وخلال جميع مراحل هذا العقد، حيث يمكن للمتعاقد مع الإدارة رفع دعوى يطلب فيها بطلان العقد أو يطالب بحقوق مالية مرتبطة بالعقد أو يطلب التعويض أو تعديل العقد أو إبطال تصرفات صادرة من الإدارة تخالف العقد، وهذا الاختصاص من النظام العام.⁴

ويخضع عقد الامتياز على العقار الاقتصادي لرقابة القضاء الإداري أخذا بالمعيار العضوي السابق الإشارة إليه، وبهذا فإن تدخل القاضي الإداري لا يكون من تلقاء نفسه وإنما بناء على دعوى قضائية ترفع من

¹ ينظر للمادتين رقم 14 و 21 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر

² مجلة مجلس الدولة (غ إ)، القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 5، سنة 2004، ص 212

³ ينظر للمادة رقم 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم السالف الذكر

⁴ محمد العروسي منصوري، تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الوطني الثالث والعشرين حول النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، بتاريخ الأربعاء 06 ديسمبر 2023، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، ص 167

طرف المتعاقد مع الإدارة المتضرر أو من طرف الغير المتضرر ذوي الصفة والمصلحة وهذا عن طريق دعوى القضاء الكامل أو دعوى الإلغاء:

1- دعوى القضاء الكامل:

يقصد بدعوى القضاء الكامل تلك الدعوى الشخصية التي يقوم برفعها المتعاقد مع الإدارة صاحب المصلحة والصفة للدفاع عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد أمام القضاء الإداري وفقا للإجراءات القانونية ليطالب بالتعويض الكامل عن الضرر الذي لحقه من جراء النشاط الإداري الذي أضر به، وتكون سلطات القاضي الإداري فيها واسعة إذ ينظر في وجود الحق الشخصي المكتسب وإن ثمة ضرر أصابه فيقدر نسبة الضرر والتعويض ثم يحكم بتعويض عادل.¹

2- دعوى الإلغاء:

المقصود بدعوى الإلغاء أنها دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة وفقا للإجراءات القانونية لكي يطالب بإلغاء قرار إداري غير مشروع، فيقوم القاضي الإداري بفحص مدى مشروعية القرار الإداري، أما العقود الإدارية فهي من الاختصاص الأصيل للقضاء الكامل، وقضاء الإلغاء في منازعات العقود الإدارية يكون محدودا وهذا لإعتبارين، أولا لكون دعوى الإلغاء موجهة ضد القرارات الإدارية والعقد مبني على توافق إرادتين والاعتبار الثاني فإن الالتزامات المترتبة على العقود الإدارية هي التزامات شخصية ولا يمكن الاستناد عليها كسبب من الأسباب لطلب الإلغاء فدعوى الإلغاء جزء من مبدأ المشروعية، ولكن مكن أن تكون محلا لدعوى الإلغاء تلك القرارات المنفصلة عن عقد الامتياز والصادرة من الإدارة المانحة له في حالة عدم إحترامها للشكليات القانونية كعدم إحترام مبدأ المساواة والعلنية والإشهار خلال المرحلة التمهيدية.²

بعض القرارات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة:

ومن جملة القرارات القضائية الصادرة في هذا السياق:

القرار رقم 8547³ الصادر عن مجلس الدولة المتعلق بقضية عمال مؤسسة أ. الفلاح ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لغيلزان الذي قضى بأن "العمال استفادوا من تعويضات التأمين على البطالة ولا صفة

¹ محمد الأمين عدة، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 2، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2016، ص 231

² محمد الأمين عدة، المرجع السابق، ص 234

³ مجلة مجلس الدولة (غ إ)، القرار رقم 8547 المؤرخ في 06/05/2003، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 3، الجزائر، سنة

ولا مصلحة لهم في المطالبة بحق في المركز التجاري للمؤسسة المحلة لأن العقار موضوع النزاع ملك للدولة، وتتلخص الوقائع في مطالبة عمال مؤسسة أ. الفلاح بإلغاء التنازل لفائدة الأشخاص المستفيدين من هذه الحصص من العقارات والتي آلت للدولة بعد حل المؤسسة، وكان عمالها قد استفادوا من تعويضات التأمين على البطالة، ليعودوا ويطلبوا البلدية بإلغاء التنازلات على العقار المملوك للدولة والذي تم منحه وفقا للقوانين المعمول بها، وكان القضاء الإداري هو المختص للفصل فيها.

والقرار رقم 142868¹ الصادر عن مجلس الدولة حول قضية م. م ضد والي ولاية ورقلة المتعلقة بتسيير محطة مسافرين ذات منفعة جهوية ووطنية في إطار عقد إمتياز، والذي تم منحه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ورقلة، ليقوم الوالي بإلغاء المداولة، وبعد ذلك يسأل المستأنف من جديد إبطال القرار الصادر عن الوالي، حيث قضى المجلس بتأييد القرار المستأنف والذي إعتبر تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تجاوزا للاختصاص كون أن منح عقود الامتياز لتسيير محطة المسافرين ذات المنفعة الجهوية والوطنية هي من صلاحيات الوالي، ورئيس البلدية مؤهل خصيصا لتسليم عقود الامتياز المتعلقة بالمحطات ذات المنفعة المحلية.

ثانيا - إختصاص القضاء العادي:

إعتبارا بالمعيار الموضوعي السالف الذكر، وبمفهوم المخالفة يؤول الاختصاص للقضاء العادي في بعض المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي وهي المنازعات التي تثار حول العقار الاقتصادي والتي لا تكون الدولة طرفا فيها، وتكون حين يرتبط النزاع بمجال إستغلال العقار الاقتصادي بين صاحب الامتياز والغير بإعتبارها منازعات بين الخواص لا سيما تلك المرتبطة بالمسؤولية التقصيرية.²

وكذلك الحالات التي يثار فيها نزاع بين المستثمر وإحدى الوكالات المسيرة للعقار الاقتصادي والتي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لأن علاقة المستعمل بالمرفق تكون علاقة عقدية تخضع للقانون الخاص، وقد تبنى المشرع الجزائري هذا التوجه حين إعتبر المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أنها تملك صفة التاجر وأخضعها للقانون التجاري، ويدخل في إختصاص القضاء الإداري تلك

¹ مجلة مجلس الدولة (غ إ)، القرار رقم 42868 المؤرخ في 2009/04/29، نشرة القضاء، العدد رقم 66، الجزائر، سنة 2011، ص 361

² نسرين حاج عبد الحفيظ، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات إستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، المجلد 5، العدد 2، مخبر القانون والعقار جامعة البليدة 2، الجزائر، 2018، ص 75

المنازعات التي تثار بين أصحاب الامتياز فيما بينهم فيما يتعلق بكيفية إستغلال الملكية المشتركة لمختلف التجهيزات والمنشآت المنجزة من طرف الدولة على العقار الممنوح في إطار الامتياز.¹

لم يظهر تصدي المشرع الجزائري إلى موضوع الاختصاص في حالة النزاع الممكن وقوعه بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية أو بين المستثمرين والمؤسسات المسيرة لهذه المناطق أو بين المستثمرين وبين إدارة أملاك الدولة التي تعتبر مالكة الرقبة، على عكس الاستغلال للمستثمرات الفلاحية، حيث منح المشرع صراحة الاختصاص للقسم العقاري بخصوص المنازعات الناشئة بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير حول الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.

إذن المنازعات التي قد تثار بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو بين أحد المستثمرين والمؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية، تكون من إختصاص القضاء العادي، ويجوز التكاليف بالحضور أمام الجهات القضائية الجزائرية لكل أجنبي حتى إن لم يكن مقيما بالجزائر لينفذ ما إلترزم به في إطار تعاقدته مع جزائري، كما يمكن تكليفه بالحضور عند تعاقدته في بلد أجنبي مع جزائريين.²

وحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ فإن الدعاوى المتعلقة بالعقود المشهرة لغرض إبطالها أو فسخها أو تعديلها أو نقض الحقوق الناتجة عن هذه العقود فهي من الاختصاص النوعي للقسم العقاري، وتختص إقليميا بهذه المنازعات المحكمة التي يتواجد العقار أو مكان تنفيذ الأشغال في دائرة إختصاصها إن كانت ثمة أشغال.⁴

بينما إذا كان الأمر متعلقا بالعقود الإدارية، بإختلاف طبيعتها فإن المحكمة الإدارية هي من تختص بالفصل فيها وهي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه⁵، والاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية لا يجوز الاتفاق على مخالفتها فهما من النظام العام، ويثار الدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة من مراحل الدعوى، والقاضي ملزم بإثارته تلقائيا⁶، وعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

¹ أسماء منصور، منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، مجلة التراث، المجلد 7، العدد 3، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2017، ص ص 194، 195

² كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 125

³ ينظر للمادة رقم 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

⁴ ينظر للمادة رقم 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

⁵ ينظر للمادة رقم 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

⁶ ينظر للمادة رقم 307 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر

يدخل في هذا الإطار ما دام عقدا إداريا رسميا تعده إدارة أملاك الدولة، مع أن أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية تكون أقرب للقاضي المدني من القاضي الإداري الذي ينظر في المشروعية كقاعدة عامة.¹

بعض القرارات القضائية عن المحكمة العليا:

ومن جملة القرارات الصادرة عن المحكمة العليا نذكر:

القرار رقم 1579950² المؤرخ في 2023/02/23 الصادر عن المحكمة العليا الذي يتعلق بقضية المؤسسة العمومية الاقتصادية ديفانديس ضد المديرية الجهوية لتوزيع الكهرباء والغاز للوسط RDC والقاضي بأن "تقرض الاشتراكات على كل الوحدات المتواجدة بالمنطقة الصناعية مهما كان غرضها أو موضوعها أو نشاطها إلا إذا ثبت إعفاؤها من التسديد بنص خاص.

وهي القضية التي إختص القضاء المدني بالفصل فيها نظرا لكون النزاع قائم بين المؤسسة العمومية الاقتصادية بصفتها مسيرة للمنطقة الصناعية وأحد فروع شركة سونلغاز بصفتها مستغلة على مستوى المنطقة الصناعية.

القرار رقم 1047587³ المؤرخ في 2017/05/11، الصادر عن المحكمة العليا، والمتعلق بقضية (ج. ع) ضد الشركة الوطنية سوناطراك المديرية الجهوية للنقل بالأنابيب، القاضي بأن "يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتعويض عن الإقرار بحقوق الإرتفاق من أجل المنفعة العامة لصالح المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري.

المرجع القانوني الذي إرتكزت عليه هو المادة رقم 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث تم منح الاختصاص للقضاء المدني للفصل في المنازعة التي أحد أطرافها شخص معنوي عام ولكن ليس ذو طابع إداري بل ذو طابع تجاري وصناعي وهو ما يؤكد المعيار العضوي في منح الاختصاص النوعي.

¹ كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 126

² المحكمة العليا (غ ت ب) قرار رقم 1579950 مؤرخ في 2023/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2023، ص 233

³ المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 1047587 مؤرخ في 2017/05/11، مجلة المحكمة العليا العدد الأول، الجزائر، 2017، ص 90

خلاصة الفصل :

من خلال ما سبق يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعتمد نظام الامتياز العقاري كآلية حديثة لمنح العقار الاقتصادي مع إمكانية تحويله لاحقاً إلى تنازل نهائي، ويدخل هذا في إطار إصلاحات تهدف إلى تعزيز الشفافية والحد من البيروقراطية والمضاربة في العقار الموجه للاستثمار .

وقد اتضح جلياً من خلال التحليل الطبيعة القانونية لعقد الامتياز باعتباره عقدًا إداريًا يخضع لرقابة الإدارة، التي تملك صلاحية فسخه عند الإخلال بالالتزامات، بينما لا يتم التحويل إلى التنازل إلا بعد التحقق من الإنجاز الفعلي للمشروع لإحداث نوع من التوازن بين مرونة وسلاسة منح العقار الاقتصادي وبين ضرورة المحافظة على هذا المورد وهو أمر يحسب للمشرع .

وجاء القانون 23-17 ليحدث تحولاً حقيقياً من التسيير التقليدي المتسم بتعدد المتدخلين والتعقيدات الإدارية إلى نظام رقمي موحد يعتمد على الشباك الوحيد والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهو ما ساهم في تسريع دراسة الملفات وتعزيز الثقة بين المستثمر والإدارة .

وفي سياق الضمانات القانونية، أشار الفصل إلى ما جاء به قانون الاستثمار 22-18 من ضمانات أساسية، مثل المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي، وضمان الاستقرار التشريعي، وحرية تحويل رؤوس الأموال والعائدات، إضافة إلى الحماية من نزع الملكية التعسفي، كما شدد على الحماية المدنية والإدارية ويليهِ القانون 23-18 الذي أولى حماية جزائية للعقار الاقتصادي باعتباره جزءاً من الأملاك الوطنية التي يستوجب حمايتها من كل أشكال التعدي .

أما بخصوص النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي ومن خلال عرض صورها إتضحت طبيعتها المتسمة بالسرعة والتعقيد نظراً لارتباطها بالجانب التقني الوثيق بالمجال الاقتصادي، وتم إظهار دور اللجنة الوطنية العليا للطعون في الفصل في الطعون الاستثمارية ضمن آجال قصيرة، إلى جانب تحديد قواعد الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والعادي بحسب طبيعة النزاع والأطراف المتدخلة.

وفي المحصلة، خلص الفصل إلى أن هذه الإصلاحات القانونية والرقمية تعكس سعي المشرع الجزائري إلى تحسين مناخ الاستثمار، وتحقيق التوازن بين حماية العقار الاقتصادي التابع للدولة وتشجيع المستثمرين الجادين على إنجاز مشاريع تنموية وذلك هو التوازن المطلوب

الختمة

الخاتمة

إن جملة القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعقار الاقتصادي لا سيما القانون رقم 17-23 والاستثمار عموماً أظهرت إرادة الدولة الواضحة في خلق مناخ أعمال ملائم ومستقطب للاستثمار والمستثمرين الوطنيين منهم والأجانب، وهو ما يعد نقلة نوعية لتطوير طرق تسيير العقار الموجه للاستثمار باعتماد منصة رقمية لمعالجة ملفات المستثمرين طالبي العقار الاقتصادي، الأمر الذي أدى إلى تعزيز الشفافية إلى أبعد حد، والاستغناء كلياً عن العامل البشري وهو ما أحدث القطيعة مع السلوكات البيروقراطية السلبية التي عرفتها الفترات السابقة، وجسد مساعي الدولة الرامية إلى تعميم الرقمنة في الإدارة الجزائرية، هذه الأخيرة التي أصبحت مخرجا حتميا بهدف تسيير رشيد للموارد الطبيعية والأملاك الوطنية من جهة ومواكبة التطور الرقمي السريع الذي يعرفه العالم وكذا القضاء على سلبات التسيير التقليدي من جهة أخرى.

لقد عمد المشرع الجزائري على ضبط كل ما يحيط بالعملية الاستثمارية لا سيما توحيد الأجهزة المكلفة بالعقار الاقتصادي والمتمثلة في جهاز وحيد وهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال الصلاحيات الواسعة الممنوحة لها في ضمان الوفرة العقارية لاستيعاب مجمل المشاريع الاقتصادية وتسيير الحافظة العقارية بشكل متوازن ومستدام، إلى جانب الدور الأساسي والمكمل للوكالات الوطنية الثلاث للعقار الصناعي والسياحي والحضري التي تعمل على تهيئة الأوعية العقارية المملوكة للأملاك الخاصة للدولة لجعلها محل طلب للمستثمرين لتجسيد استثماراتهم وفق أولويات وطبيعة كل منطقة وبشكل مرتبط مع رغباتهم وطلباتهم التي تكون محل دراسة وتحضير من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

رقمنة الإدارة في مجال تسيير العقار الاقتصادي كان لابد منه في المرحلة الراهنة، والمنصة الرقمية للمستثمر هي نموذج تجسيد هذا التوجه، حيث يمكن للمستثمر الوطني والأجنبي اللوج إلى هذا الفضاء الرقمي بضغطة واحدة للاطلاع على ما هو متاح والتعبير عن رغبته الاستثمارية دون عناء التنقل إلى الإدارة، وهو ما يمنحه الطمأنينة والسلاسة سواء خلال الاطلاع على المعلومات المتعلقة ببيئة الأعمال أو من خلال الطريقة التقنية لدراسة الملف الاستثماري أو ما يتعلق بالآجال التي تتم فيها، فهي ضمانة حقيقية تدفع بالمستثمرين إلى توظيف رؤوس أموالهم وتجسيد مشاريعهم وتلك هي معالم الشفافية التي تستقطب المستثمر الجاد نظراً للثقة التي تكونت لديه اتجاه هذه المنظومة الاستثمارية المتكاملة.

وأهم ضمانات قانونية للمستثمر هي آلية منح العقار الاقتصادي المتمثلة في عقد الامتياز القابل للتحويل للتنازل وهو ما يشكل حافزا قويا للمستثمر في تسريع وثيرة تجسيد المشروع الاستثماري على أكمل وجه، ولكن ضرورة الحرص على الرقابة البعدية مطلوب لمنع المستثمر من تغيير وجهة العقار الاقتصادي أو بيعه. بالإضافة إلى تلك الضمانات التي أولاها المشرع بالمستثمر المتمثلة في الأنظمة التحفيزية كنظام المناطق والقطاعات.

ومن خلال ذلك توصلنا للنتائج التالية :

- 1- توحيد الجهة المسيرة للعقار الاقتصادي عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتقليص عدد المتدخلين، يؤدي إلى الحد من البيروقراطية ويعزز الشفافية ووضوح الإجراءات.
 - 2- تخصص الوكالات الوطنية للعقار الصناعي والسياحي والحضري في عملية تهيئة العقار الموجه للاستثمار بشكل نوعي ومنظم حسب وجهة كل عقار.
 - 3- المنصة الرقمية للمستثمر نقلة نوعية في تجسيد الشفافية من خلال رقمنة عملية منح العقار مما يقلل من الغموض.
 - 4- رقمنة الإجراءات عبر المنصة الرقمية أدى إلى تقليص آجال دراسة الملفات ومنح العقار الاقتصادي وهو ما يساهم في تحسين مناخ الأعمال وجذب الاستثمار خاصة في ظل المنافسة الإقليمية.
 - 5- عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يعد آلية فعالة لضبط استغلال العقار الاقتصادي، فهو يحقق توازنا بين حماية الملكية العمومية وضمان إستقرار المستثمر مما يشجع على تجسيد مشاريع حقيقية بدل المضاربة في العقار.
 - 6- تعزيز دور الجماعات المحلية في عملية الاستثمار المحلي عن طريق منح العقار الاقتصادي المتواجد ضمن مناطق النشاطات لتمكين حاملي المشاريع من المؤسسات المصغرة والناشئة من تجسيد مشاريعهم.
 - 7- الاستقرار التشريعي يساهم في إستقرار النشاط الاستثماري ما يحقق الأمان للمستثمر الأجنبي.
 - 8- القانون 17-23 من شأنه القضاء على المستثمرين الوهميين الذين يسعون إلى الاستفادة من العقار بدافع الاستثمار بهدف المضاربة في العقار.
- وللوقوف على جملة العراقيل التي تحيط بالعقار الاقتصادي والعملية الاستثمارية يمكن تقديم المقترحات التالية:

- 1- توسيع وتطوير شبكة الانترنت لتحقيق السلاسة والسرعة المطلوبة من المنصة الرقمية للمستثمر.

- 2- مراجعة قائمة النشاطات المستفيدة من المزايا والعقار الاقتصادي وإضافة بعض النشاطات الخلاقة للثروة وذات الضرورة الاجتماعية كمحطات الوقود مثلا
 - 3- النظر في إمكانية إشراك القطاع الخاص في عملية تهيئة العقار الموجه للاستثمار لتسريع العملية الموكلة للوكالات الوطنية وإحداث منافسة في هذا المجال.
 - 4- التفكير في إمكانية تجهيز وتهيئة مناطق صناعية من طرف خواص على أراضي يملكونها ثم تأجيرها لمستثمرين بهدف توسيع رقعة العقار الاستثماري.
 - 5- النظر في إمكانية إدراج القطاع الفلاحي ضمن هذه الاستراتيجية الإستثمارية لإحداث نوع من التكامل بين القطاع الفلاحي والصناعي ولكن بشكل يحمي الأراضي الفلاحية بصفة صارمة.
 - 6- إشراك دور المجتمع المدني في عملية إقتراح المشاريع على المستوى المحلي وبحسب طبيعة كل منطقة، كإحداث خانة ضمن المنصة الرقمية للمستثمر خاصة بما يريده المواطن كمشروع لتجسيد روح المواطنة والتشاركية التي جاء بها الدستور.
- ويبقى الحديث عن مقاربة وطنية جديدة وهي الذكاء الاقتصادي والذي يتجسد في القدرة على جمع ومعالجة المعلومة الاقتصادية لإعطاء صورة حقيقية عن الواقع الاقتصادي، الأمر الذي يساهم في صناعة القرار الصائب وجذب المستثمرين الجادين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ- الدساتير:

- (1) دستور 1989 صادر بموجب مرسوم رئاسي 89-18 مؤرخ في 17 رجب 1409 الموافق 23 فيفري 1989، جريدة الرسمية ، العدد 9، صادرة بتاريخ 1 مارس 1989
- (2) دستور 2016، القانون 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 06 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج العدد 14 صادرة بتاريخ 7 مارس 2016
- (3) دستور 2020 ،صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر ج ج رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020

ب-الأوامر:

- الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1376 الموافق 08 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج عدد 49 صادرة في 11 يونيو 1966، المعدل و المتمم.
- (1) الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، ج ر ج ج عدد 19، الصادرة في 5 مارس سنة 1974 (ملغى)
 - (2) الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، ج ر ج ج ، عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم
 - (3) الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 06 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 53 الصادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006 (ملغى)
 - (4) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 49 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008 (ملغى)

ج- القوانين:

- (1) قانون رقم 84/16 مؤرخ في 29 رمضان عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية ، ج ر ج ، العدد 27، المؤرخة في 03 يوليو 1984.

- (2) القانون 90-25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411، الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم.
- (3) القانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم
- (4) القانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج عدد 52 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 2 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم
- (5) قانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو 1998 يتعلق بحمايه التراث الثقافي، ج ر ج ج عدد 44، الصادرة في 17 يونيو 1998، المعدل والمتمم.
- (6) قانون 01-11 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1422 الموافق 3 يوليو سنة 2001 يتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، ج ر ج ج عدد 36 سنة 2001 المعدل والمتمم.
- (7) قانون 02-01 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير 2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر ج ج، عدد 8 الصادرة بتاريخ 6 فبراير 2002 المعدل والمتمم
- (8) قانون رقم 02-08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر ج ج عدد 34 ، الصادرة في 14 مايو سنة 2002، تجدر الإشارة أنه تم إلغاء الأحكام الواردة في هذا القانون و المخالفة للقانون رقم 23-17 بموجب المادة 26 منه.
- (9) قانون رقم 03-01 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ج ج، عدد 11 الصادرة في 19 فبراير سنة 2003، وتجدر الإشارة أنه تم إلغاء الأحكام الواردة فيه والمخالفة للقانون 23-17 بموجب المادة 26 منه.
- (10) قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج عدد 11 صادرة في 19 فيفري سنة 2003 ، وتجدر الإشارة أنه تم إلغاء الأحكام الواردة فيه و المخالفة للقانون 23-17 بموجب المادة 26 منه.
- (11) قانون رقم 11-02 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 13 الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 2011

- (12) القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج عدد 14 الصادرة في 6 مارس 2011، المواد ثلاثة فقرات 10 و 14 منه
- (13) قانون رقم 05-14 مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فيفري 2014 يتضمن قانون المناجم، 2014، ج ر ج ج، عدد 18 صادرة في 30 مارس 2014 ملغى بالقانون رقم 12-25 المؤرخ في 9 صفر 1447 الموافق 3 أوت 2025، ينظم النشاطات المنجمية، ج ر ج ج، عدد 52، صادرة في 7 أوت 2025.
- (14) القانون 13-19 مؤرخ في 14 ربيع الثاني الموافق 11 ديسمبر 2019 الذي ينظم نشاطات المحروقات، ج ر ج ج، عدد 79 الصادرة في 22 ديسمبر 2019
- (15) القانون 18/22 المؤرخ في 25 دي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 متضمن قانون الاستثمار، ج ر، العدد 31.
- (16) قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 73 صادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023
- (17) القانون رقم 18-23 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 28 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج ر ج ج عدد 76 صادرة في 30 نوفمبر سنة 2023
- (18) القانون رقم 14-25 مؤرخ في 9 صفر عام 1447 الموافق 3 غشت سنة 2025 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ج ج عدد 54 صادرة في 13 غشت سنة 2025
- (19) القانون رقم 17-25 مؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1447 الموافق 14 ديسمبر سنة 2025 يتضمن قانون المالية لسنة 2026، ج ر ج ج، عدد 88، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2025.
- د- المراسيم التشريعية:
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد رقم 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993 (ملغى)

(1) مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر ج ج رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020

(2) 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، ج ر ج ج عدد 60 صادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022

و- المراسيم التنفيذية:

(1) مرسوم تنفيذي رقم 73-45 مؤرخ في 25 محرم عام 1393 الموافق 28 فبراير سنة 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ج ج عدد 20، الصادرة في 9 مارس 1973

(2) المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 13 جمادى عام 1415 هـ الموافق لـ 17 أكتوبر 1994 و المتعلق بمنح امتياز الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994

(3) المرسوم التنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 64، صادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006 (ملغى)

(4) مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 23 أبريل سنة 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 مؤرخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 27، صادرة بتاريخ 25 أبريل سنة 2007.

(5) المرسوم التنفيذي 09-152 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487

(6) المرسوم التنفيذي 09-153 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى).

- (7) المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج عدد 69 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 201
- (8) مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج عدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015 المعدل والمتمم بآخر تعديل المرسوم التنفيذي رقم 26-158 الممضي في 14 أبريل 2026، ج ر ج ج ، عدد 31، المؤرخة في 28 أبريل 2026.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر ج ج العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022 (ملغى بموجب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153)
- (10) مرسوم تنفيذي 22-299 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر ج ج عدد 60 ، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022
- (11) مرسوم تنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، ج ر ج ج عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر سنة 2022
- (12) مرسوم تنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر ج ج عدد 37 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
- (13) مرسوم تنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، ج ر ج ج عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022
- (14) مرسوم تنفيذي رقم 22-303 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر ج ج عدد 60 صادرة في 18 سبتمبر 2022

- (15) المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق 14 أبريل سنة 2026، ج ر ج ج ج، عدد 31 صادرة في 28 أبريل 2026.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، العدد 85، المؤرخة في 17 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 30 ديسمبر 2023.
- (17) المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، العدد 85، المؤرخة في 17 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 30 ديسمبر 2023.
- (18) المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤرخ 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 28 ديسمبر سنة 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023
- (19) المرسوم التنفيذي 24-111 مؤرخ في 3 رمضان عام 145 الموافق 13 مارس سنة 2024 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ، الملغى .
- (20) المرسوم التنفيذي رقم 26-152 الممضي في 26 شوال 1447 الموافق 14 أبريل 2026 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وسيره، ج ر ج ج، عدد 31 ، المؤرخة في 28 أبريل 2026.
- (21) المرسوم التنفيذي رقم 26-153 مؤرخ 26 شوال 1447 الموافق 2026/04/14، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر ج ج، عدد 31 ، المؤرخة في 28 أبريل 2026.
- (22) المرسوم التنفيذي رقم 26/154 مؤرخ 26 شوال 1447 الموافق 2026/04/14 يعدل المرسوم التنفيذي 23/487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 موافق 28 ديسمبر سنة 2023،

يحدد شروط و كفايات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، ج ر ج ج، عدد 31 ، المؤرخة في 28 أبريل 2026.

ز - القرارات:

- (1) قرار رقم 003053 الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، بتاريخ 10 جوان 2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، سنة 2002، ص 212
- (2) القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 5، سنة 2004، ص 212
- (3) قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09/03/2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952
- (4) مجلة مجلس الدولة (غ إ)، القرار رقم 8547 المؤرخ في 06/05/2003، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 3، الجزائر، سنة 2003، ص 164
- (5) مجلة مجلس الدولة (غ إ)، القرار رقم 42868 المؤرخ في 29/04/2009، نشرة القضاة، العدد رقم 66، الجزائر، سنة 2011، ص 361
- (6) المحكمة العليا (غ ت ب) قرار رقم 1579950 مؤرخ في 23/02/2023 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2023، ص 233
- (7) المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 1047587 مؤرخ في 11/05/2017، مجلة المحكمة العليا العدد الأول، الجزائر، 2017، ص 90

ثانيا: الكتب

- (1) أحمد حسين جلاب الفتلاوي، النظام القانوني لعقد الامتياز، الطبعة الأولى، الشياح، 2017.
- (2) احمد خالدي، حق الملكية والقيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، دار هومة، 2018.
- (3) احمد محين ترجمة محمد عرب صصيلا، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة، 1985.
- (4) الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2026.
- (5) حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز القانون 03/10، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014.
- (6) حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.

- (7) حنان مساوي، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، الطبعة الأولى ، المركز الجامعي مغنية، مكتبة الوفاء القانونية الاسكندرية 2024.
- (8) جابر جاد نصار، التطور الحديث لعقد الالتزام، دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2022.
- (9) رأفت رضوان، الإدارة الالكترونية والإدارة والمتغيرات العالمية الجديدة، الملتقى الإداري الثاني للجمعية السعودية للإدارة، مركز المعلومات واتخاذ القرار، القاهرة، 2004.
- (10) زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء لحل النزاعات، ط1، مطبعة الثقافة، أربيل، العراق، 2012.
- (11) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2003.
- (12) سناء بن شرطية، إستجابة الاستثمار الصديق للبيئة للقيود العمرانية الواردة على العقار الصناعي، (أعمر شريف آسية: رئيس مشروع: النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي 7-3-9546-9931-978، مخبر البحث "السيادة والعولمة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس -المدينة -، ط 1، دار التل للطباعة والنشر، البليدة، الجزائر، 2021.
- (13) صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- (14) صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، ط 1، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2025.
- (15) عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- (16) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- (17) عبد السلام عبد اللاوي، الادارة الالكترونية للخدمة الاجتماعية في الجزائر(الواقع و المأمول)، الطبعة الأولى، ابن نديم للنشر، وهران، 2023.
- (18) عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، 2019.
- (19) عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الافكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، 2019.

- (20) علي أحمد صالح، الطرق البديلة لحل المنازعات: الصلح، الوساطة، التحكيم حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2021.
- (21) عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الجزء الأول، ط 2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- (22) كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2019.
- (23) محمد الطعمنة، طارق العلوش، الحكومة الإلكترونية وتطبيقاتها في الوطن العربي، منشورات المنظمة العربية للتنمية العربية، القاهرة، 2004.
- (24) منى طيار، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق، 2024.
- (25) نبيل بريش، الضوابط القانونية للاستثمار في الجزائر، دار كوكب العلوم للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2023.
- (26) هدى نويوة، قانون الاستثمار في الجزائر بين الواقع و رهانات المستقبل، ألفا للوثائق ، الجزائر، 2022.
- (27) هشام عبد السيد الصافي محمد، النظام القانوني لتعاقد الادارة الالكترونية، الكتاب الأول، دار شتات للنشر مصر -الامارات.

ثالثا: أطروحات الدكتوراه

- (1) حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2014-2015.
- (2) راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، 1 بن يوسف بن خدة، 2015-2016.
- (3) ريمة بن عميروش، تجربة الجزائر مجال الاستثمار بين التقييد والتحفيز، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزيوزو، 2023.
- (4) زاهية ابن الحاج، ضبط قطاع المناجم في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق جامعته مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021.
- (5) سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.

- (6) سنوسي عياشي، التنمية السياحية المستدامة في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025، رسالة دكتوراه الطور الثالث، تخصص سياسة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2025/2024.
- (7) شوقي بلغار، عقد الامتياز في مجال تسيير مرفق الكهرباء والغاز في ظل الاقتصاد الحر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2023-2022.
- (8) ليلي بوشنة، آليات استغلال العقار العمومي المخصص للاستثمار في ظل مقتضيات الحوكمة، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2025/2024.
- (9) مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار: دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018.

رابعاً: رسائل الماجستير

- (1) عبد الكريم عشور، دور الإدارة في ترشيد الخدمة العمومية في الولايات المتحدة الأمريكية والجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة منتوري قسنطينة، 2010.
- (2) نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013.
- (3) إيهاب خميس أحمد مير، متطلبات تنمية الموارد البشرية لتطبيق الإدارة الالكترونية -دراسة تطبيقية على العاملين بالإدارة العامة بوزارة الداخلية، رسالة الماجستير في العلوم الإدارية، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، 2007.

خامساً: مذكرات الماستر

- (1) أحمد عاشور، مصطفى بلخير، النظام القانوني لعقد الامتياز ودوره في الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي أحمد، النعامة، 2023.
- (2) الحمزة عبد الحليم، العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 17-23، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة، 2024-2023.

- (3) ربيعة هواري، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، 2024.
- (4) منا لقيراطي، روميساء حداد، المنصة الرقمية للمستثمر كآلية لترقية الاستثمار في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2025.
- (5) نور الإيمان بايع راسو، أنور علي بولفجغال، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2025.
- (6) ياسمين بن التومي، شيماء بلعائية، أثر رقمنة ادارة العقارية على الجباية العقارية- دراسة استطلاعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم المالية والمحاسبة، تخصص محاسبة وجباية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2024-2025.
- (7) ياسمين عمارة ، آليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظلا لقانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمر يتيزي وزو، 2025.

سادسا: المجلات

- (1) أحمد برادي، الحماية القانونية للمواقع الأثرية في إطار القانون 98-04، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 11، المركز الجامعي لتامنغست، الجزائر، 2017.
- (2) أحمد عباد، رضا بوعافية، دور مصالح أملاك الدولة في حماية العقار الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 39، العدد 02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2025.
- (3) ادريس كمال فتحي، الآليات القانونية لاقتناء الدولة للعقار الموجه للاستثمار في القطاع السياحي واستغلاله في الجزائر، مجله القانون والمجتمع، المجلد 8، العدد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020.
- (4) أسماء منصور، منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، مجلة التراث، المجلد 7، العدد 3، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2017.
- (5) أمال حمادي، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 01، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2025.
- (6) بسمة فوغالي، العقار الاقتصادي وأثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر: دراسة في ظل القانون 17-23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 12، العدد 2، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، الجزائر، 2025.
- (7) بلال شناف، خديجة حمادي، دور المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في جذب الاستثمار المحلي وتفعيل التنمية المحلية "دراسة حالة ولاية المدية"، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 1، جامعة البويرة، الجزائر، 2025.
- (8) بن حرز لله بلحطاب، محمد بن يطو، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 17-23)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 08 العدد 01، جامعة المجلة، 2025.
- (9) حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقاً لأحكام القانون 17-23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 2، جامعة جيجل، الجزائر، 2024.
- (10) راضية بن مبارك، سعر العقار الصناعي بين تامين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 1، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2016.

- (11) رزيقة بن يحيى، طيب قبائلي، الأنظمة التحفيزية كآلية لتدخل الدولة في تنظيم الاستثمار، قراءة في ضوء القانون رقم 22-18 ونصوصه التطبيقية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 16، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2025.
- (12) سعاد شكري معمر، الإجراءات الاقتصادية لتحفيز مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة دراسات مالية، محاسبية وجبائية، المجلد2، العدد2، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة البويرة، الجزائر، 2022.
- (13) سفيان شابني، سامية ياحي، المنصة الرقمية للمستثمر تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 2، المركز الجامعي تيبازة، 2024.
- (14) سليمة بن حسين، دور الإدارة الإلكترونية في تحسين أداء الخدمات الإدارية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 4، العدد 2، 2014.
- (15) شريفة سماتي، عثمان حويجق، رهانات رقمنة القطاع العقاري و أثره على الامن القانوني في الجزائر، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة حمة لخضر ولاية الوادي، 2024.
- (16) شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 28، العدد 04، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017.
- (17) شمس الدين زيادي، هند غزيوي، النظام القانوني لتربية المائيات ودورها في التنمية المحلية، مجله البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 9، العدد 3، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2024.
- (18) صافية إيقولوي ولد رايح، مستجدات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار القانون 17-23، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 62، العدد 4، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2025.
- (19) الطاهر بريك، عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد6، العدد2، جامعة محمد بوضياف -المسيلة، الجزائر.
- (20) عايدة هذوري، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 6، جامعة قسنطينة، الجزائر

سابعا: المواقع الإلكترونية

- (1) إعلان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(AAPI)بخصوص تحويل الامتياز عن ملك عقاري إلى تنازل"، الموقع الرسمي للوكالة، 2024، متاح عل الرابط: <https://aapi.dz/ar/communiqué-> /ar4، اطلع عليه بتاريخ 2026/03/08 على الساعة 23:30.

(2) تقرير حصيلة نشاط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لسنة 2023، منشور على الموقع الرسمي للوكالة: <https://aapi.dz> تم الاطلاع عليه بتاريخ 14 فبراير 2026 على الساعة 17:30.

(3) المعاني، "تعريف كلمة إمتياز " متاح على الموقع Wwv.almaany.com ، تاريخ الاطلاع 2026/03/30 على الساعة 11سا

ثامنا: المراجع الأجنبية

- 1) Christine Aidonidis, "E-Administration : enjeux et facteurs clés de succès", (République et Canton de Genève : Département des constructions et technologies de l'information, 2007).p.03.
- 2) Jean-Bernard Auby, Droit des contrats administratifs, LGDJ, Paris, 11ème édition, 2023, p. 88.
- 3) N. Shaidurova et al, cluster analysis of existing technoparks in developed countries, management systems in production engineering 29, no. 4, 2021, 294
- 4) Zerrouk Nawel, industrial real state for Investment in Algerian législation, science, éducation and innovations in the contexte of modern problems, issu 6, vol 8, 2025, <http://doi.org/10.56334/sei/8.6.17>

الملاحق

الملحق 01: استمارة التسجيل لنية الاستثمار

Premier Ministre
Agence Algérienne de Promotion de
l'Investissement
Guichet Unique Décentralisée Ain
Témouchent



الوزير الأول
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
الشباك الوحيد غير المركزي لعين تموشنت

Formulaire d'enregistrement des intentions d'investissement

Bienvenue au Formulaire d'Enregistrement des Intentions d'Investissement de l'AAPI. Ce formulaire est conçu pour recueillir des détails précis et stratégiques sur les projets d'investissement envisagés par les investisseurs ou entreprises, nationaux ou étrangers désireux d'investir en Algérie et contribuer à son développement économique.

L'objectif de ce formulaire est de fournir à notre agence les informations nécessaires pour évaluer l'impact potentiel de chaque projet, ainsi que pour faciliter le processus d'approbation et d'accompagnement des investisseurs tout au long de leur parcours d'investissement. Nous vous encourageons à remplir ce formulaire de manière exhaustive afin de nous permettre de mieux comprendre vos objectifs, vos besoins en ressources, et les bénéfices prévus pour la communauté locale.

Veuillez suivre attentivement les instructions fournies et n'hésitez pas à contacter notre équipe en cas de questions ou de besoin d'assistance supplémentaire.

Août 24

A. Informations GUD	
Cette section est dédiée aux informations du cadre qui assiste l'investisseur. Elle permet d'identifier la personne responsable du traitement de la demande. (*) Champ obligatoire	
1. Nom*	
2. Prénom*	
3. GUD	
4. E-mail *	
5. Téléphone*	
6. Mobile*	

B. Informations sur l'Investisseur/Entreprise	
Cette section vise à collecter des informations détaillées sur l'investisseur, qu'il soit une personne physique ou représentant une entreprise.	
7. Nom*	
8. Prénom*	
9. Nationalité*	
10. E-mail *	
11. Téléphone*	
12. Mobile*	
S'il s'agit d'une société, renseigner la partie Information entreprise La partie Information entreprise doit être complétée et renseignée uniquement si l'entité ou l'investisseur en question est une société en activité. Les entités non encore opérationnelles ou en phase de création ne sont pas tenues de compléter cette partie.	
13. Information sur l'entreprise Assurez-vous que les coordonnées sont exactes pour éviter tout retard dans le traitement du dossier	
a. Nom de l'Entreprise	
b. Secteur d'Activité	
c. Nombre d'emplois actuel	
d. Adresse du Siège Social	
e. Pays d'origine	
f. Contact Principal *	
o Nom :	
o Fonction :	
o Téléphone :	
o Email :	

C. Détails du Projet d'Investissement	
Cette section est la plus détaillée et nécessite une attention particulière car elle concerne le projet en lui-même.	
14. Type du Projet * <i>Choisissez une seule modalité parmi les options disponibles :</i>	☐ Création d'un nouveau projet : <i>Pour les nouvelles installations.</i> ☐ Extension d'un projet en exploitation : <i>Pour agrandir un projet existant.</i> ☐ Délocalisation des activités à partir de l'étranger : <i>Pour les projets transférés en Algérie.</i> ☐ Réhabilitation d'un projet : <i>Pour la remise à neuf d'un projet existant.</i>
15. Projet 100% IDE ou en partenariat <i>Précisez si le projet est :</i>	☐ Local: <i>Entièrement financé par des fonds nationaux.</i> ☐ En partenariat: <i>Impliquant des partenaires étrangers et locaux.</i> ☐ 100% IDE: <i>Entièrement financé par des investisseurs étrangers.</i>
16. Description du Projet	
17. Produit / service final *	
18. Code de l'activité selon la nomenclature du CNRC *	
19. Libellé de l'activité (Libellé CNRC) *	
20. Code secteur NSA*	
21. Libellé NSA*	
22. Emplois prévus à créer	
23. Montant d'investissement (En DA)	
24. Sources de financement *	Décomposez le financement du projet en plusieurs catégories : ☐ Autofinancement : ☐ Crédits bancaires :

	(1 Autres :).	
25. Capacité de production prévisionnelle	☐ Produit 1⇒ Unité ⇒ Quantité ⇒Période ☐ Produit 2⇒ Unité ⇒ Quantité ⇒Période ☐ Produit 3⇒ Unité ⇒ Quantité ⇒Période	
26. Possession du foncier	☐ Industriel ☐ Urbain ☐ Touristique ☐ Aucun	
27. Demande du foncier via la plateforme	☐ Oui : • Industriel •Urbain •Touristique ☐ Non ☐ Ne sait pas	
28. Nature de terrain	☐ Terrain nu•Terrain construit"	
29. Niveau incompressible de la superficie de foncier nécessaire au projet (m ²) *		
30. Durée Prévue du Projet		
o Date de Début de réalisation :		
o Durée de réalisation :(en mois)		
31. 6. Localisation du Projet		
o 1 ^{ère} localisation :	- Wilaya	-
o 2 ^{ème} localisation	- Wilaya	-
o 3 ^{ème} localisation	- Wilaya	-

D. Niveau de connaissance et d'information sur le climat d'investissement en Algérie

Cette section est essentielle pour évaluer à quel point l'investisseur est informé sur le climat des affaires en Algérie. L'évaluation se fait sur une échelle de 1 à 5 :

Cette section aide à identifier les besoins en accompagnement ou en formation que pourrait avoir l'investisseur. Soyez précis dans votre évaluation.

Sur une échelle de 1 à 5, où 1 représente un faible niveau de connaissance et 5 un niveau de connaissance élevé, veuillez évaluer la compréhension actuelle de l'investisseur du climat d'investissement en Algérie ?

○ Cadre réglementaire (Loi 22-18) Évaluez le niveau de connaissance de l'investisseur sur les lois et règlements applicables.	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
○ Démarche de création : Appréciez la familiarité de l'investisseur avec les procédures de création d'entreprise	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
○ Système fiscal Évaluez la connaissance du système fiscal algérien par l'investisseur.	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
○ Procédures de commerce extérieur Mesurez la compréhension des procédures liées au commerce international.	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
○ Système de sécurité sociale Notez la connaissance du système de sécurité sociale en Algérie	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
○ Code de travail * Évaluez la familiarité avec les lois du travail applicables	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5

الملحق 02 : تعليمية رقم 3752 الصادرة من وزارة المالية والمتعلقة بالاستيلاء والتعدي على العقارات
التابعة للدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

رقم 3752 وم/ع أو/م م أ د ح ع

الجزائر في 16 أفريل 2013

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

مديري أملاك الدولة لكل الولايات (للتنفيذ)

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري لكل النواحي (للمتابعة)

الموضوع : الاستيلاء والتعدي على العقارات التابعة للدولة.

لقد لاحظت الإدارة المركزية من خلال التقارير الميدانية المعدة من طرف مصالحها المركزية أو الجهوية المكلفة بالتفتيش عبر التقارير المنجزة، وجود تعدي صارخ على الأملاك العقارية التابعة للدولة في غياب كلي للمصالح الخارجية لاسبما، مفضليات أملاك الدولة المتواجدة في الميدان و التي من المفروض أن تقوم بخرجات ميدانية للوقوف على حالات التعدي الحاصلة على أملاك الدولة على غرار متابعة مدى إنجاز المشاريع المختلفة (ترقية عقارية، إستثمار إلخ...) وكذا البناءات الفوضوية التي تظهر للعيان من حين إلى آخر.

في هذا المجال، فإن التشريع والتنظيم المعمول بهما خولا إدارة أملاك الدولة حق المتابعة للوقوف على التجاوزات التي قد تطل الأملاك المختلفة التابعة للدولة في إطار ممارسة حق الرقابة على استعمال هذه الأملاك تطبيقا لنص المادة 134 من قانون الأملاك الوطنية المعدلة والمتممة بالمادة 38 من القانون 08 - 14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

إن كثيرا من التجاوزات أدت إلى خلق وضعيات مخالفة للقوانين المعمول بها كإنشاء تحصيصات فوضوية كبيرة عبر كامل التراب الوطني على أراضي تابعة أصلا لأموال الدولة، حتى أن بعض الأشخاص يقومون ببيع هذه القطع الأرضية عن طريق إكتتابات عرفية على أساس أن هذه الأراضي هي ملك عرش.

في هذا المجال، يجدر لفت إنتباهكم بأن المادة 13 من الأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري

نصت على أنه : «تبقى ملكاً للدولة أراضي العرش و البنديات. المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، وذلك وفقاً للمادة 18 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.»

في ذات السياق، ونظراً لضيق الكثير من الأملاك التابعة للدولة، وفي بعض الأحيان، بتواطؤ مصالح أملاك الدولة، يطلب منكم القيام فوراً بعملية إحصاء شامل لكل هذه الحالات على مستوى إختصاصكم الإقليمي بما فيها الحالات التي توجد على مستوى التسوية في إطار القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بتطابق البنايات ونصوصه التطبيقية والعمل بالتنسيق مع السلطات المحلية ومصالح التعمير والبناء على إيقاف هذا التعدي المستمر على أملاك الدولة بتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما.

في هذا الإطار، يتوجب عليكم إتباع كل الطرق القانونية المتاحة لكم لغرض التكفل الجيد بهذا الملف وإتباع المنهجية التالية في معالجته :

1) الجانب العملي (الميداني) :

البرمجة :

يتعين على السادة رؤساء المفتشيات وضع وإعداد برنامج خرجات ميدانية منتظمة خلال الشهر عبر الإختصاص الإقليمي لكل مفتشية أملاك الدولة للوقوف على الوضعية الحقيقية للممتلكات التابعة للدولة.

المعاينة :

بعد إعداد برنامج الخرجات الميدانية يقوم السادة رؤساء المفتشيات ورؤساء الأقسام المكلفين بتسيير أملاك الدولة والجرد العام القيام بمعاينة كل تجاوز قد يلاحظونه أثناء قيامهم بدورياتهم وإعداد تقارير وافية عن نوع الإعتداء كتحديد طبيعة ومكونات الملك المعتدى عليه وكذا صفة المعتدي وإن أمكن الأسباب التي سمحت له بالقيام بهذا التصرف للقضاء عليها مستقبلاً.

2) الجانب الإجرائي :

وهو إتخاذ كل الإجراءات القانونية التي من شأنها وقف التعدي على الأملاك العمومية موضوع المخالفة، وذلك بإتباع السبل المتاحة قانوناً لتابعة المخالف أو المخالفين، والتي تتبع فيها في الغالب المراحل التالية :

•الإعذار القانوني:

وهو عبارة عن تنبيه لجعل المخالف يعترف بخطئه ويرجع عن فعلته ويصلح الضرر الذي تسبب فيه دون اللجوء إلى أي متابعة مدنية أو جزائية ربعا للوقت.

•إعلام السلطات المحلية :

في حالة عدم الإستجابة للإعذار الموجه للمخالف، يخص كل تعد أو تجاوز يطلال الأملاك العمومية. فإنه يتعين على مصالحكم إبلاغ السلطات العمومية المحلية بصفتها تحوز على صفة الضبطية القضائية للقيام بكل إجراء إداري من شأنه وقف التعدي أو الحد منه طبقا للتنظيم و التشريع الجاري بهما العمل.

•المتابعة القانونية:

في حالة عدم فعالية الإجراءات السابقة فإنكم ملزمون بإعداد ملف وتقديم شكوى لدى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا لمتابعة المخالف أو المخالفين إذا كانوا معروفين ولهم مقر معروف. وفي حالة عدم توفر المعلومات اللازمة فإن الشكوى تقدم ضد مجهول وتتكفل السلطات القضائية بالبحث والتحري إلى حين تحديد هوية المعتدي أو المعتدين ومتابعتهم. في الأخير، يتعين على مديري أملاك الدولة بصفتهم المسؤول الأول على حماية ممتلكات الدولة، السهر على متابعة عملية الرقابة الدائمة و التكفل بكل الحالات المطروحة وفق ما جاء في هذه المذكرة. و إبلاغ الإدارة المركزية بالصعوبات التي قد نحول دون ذلك. أولى عناية كبيرة لنشر هذه المذكرة وسط الأعوان و العمل على تطبيقها بالجدية التي تتطلبها حماية ممتلكات الدولة. و كل إخلال بمحتواها سيعرض المخالف و/أو المخالفين إلى عقوبات وفق ما يقتضيه القانون.

** نسخة يشرافي أن أرسلها على سبيل التبليغ إلى السادة الولاة (كل الولايات).*

المدير العام للأمالك الوطنية
إمضاء: محمد حيمور

الملحق 03: تعليمية رقم 3782 الصادرة من وزارة المالية والمتعلقة التأسس كطرف مدني في الدعاوي
الجزائية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية التقنين والمنازعات
المديرية الفرعية لمنازعات أموال الدولة
رقم 3782 و م / م ع أ و / م ت م / م أ د
الجزائر في : 12 مارس 2024

إلى
السيد مدير أموال الدولة لولاية بجاية
السيد مدير أموال الدولة لولاية خنشلة
بالتبليغ إلى :
السيد مدير الوكالة القضائية للخزينة (للإعلام)
السادة المديرين الجهويين للأموال الوطنية (كل النواحي)
السادة مديري أموال الدولة (كل الولايات)
السيدات والسادة مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي في التأسس كطرف مدني في الدعاوي الجزائية - المطالبة بالتعويض.
المراجع : - القانون رقم 63-198 المؤرخ في 08/06/1963 المتضمن انشاء الوكالة القضائية
للخزينة.
- القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة
والمحافظة عليها.

- القانون رقم 21-23 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغابية.

- القانون رقم 02-24 المؤرخ في 26 فيفري 2024 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

- المذكرة رقم 18830 المؤرخة في 20 ديسمبر 2023 المتعلقة بحماية الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية وخطر الوكالة القضائية للخرينة للتأسس كطرف مدني. في إطار متابعة قضايا المنازعات أمام الجهات القضائية العليا، تلقت الإدارة المركزية العديد من الملفات المتعلقة بقضايا جزائية متابعة من قبل مديريات أملاك الدولة، تم البت فيها بموجب قرارات صادرة عن المجالس القضائية، وحولت للإدارة المركزية إثر التصريح بالطعن بالنقض ضدها، قصد استكمال إجراءات التقاضي أمام المحكمة العليا سواء بتقديم أجوبة أو أوجه الطعن بالنقض، حسب الحالة.

في هذا الصدد، لفت انتباه الإدارة المركزية وبعد الاطلاع على ملفات الموضوع تأسس المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة في العديد من القضايا ذات الطابع الجزائي (التعدي على أملاك الدولة، تزوير واستعمال المزور في محررات رسمية، سوء استغلال الوظيفة ...) كطرف مدني ومطالبتها بالتعويض جراء الضرر اللاحق بالدولة، وتقديم طعون ضد الأحكام والقرارات الفاصلة فيها، وذلك في ظل حضور الوكالة القضائية للخرينة والحكم بالتعويض لصالحها.

إضافة إلى ذلك، وبخصوص القضايا المتعلقة بالتعدي والاستيلاء أو تشييد بنايات غير شرعية على أراضي تابعة للدولة، لوحظ من خلال البريد الوارد إلى الإدارة المركزية، تأسس مديريات أملاك الدولة كطرف مدني في العديد من القضايا أمام الهيئات القضائية ومطالبتها بالتعويض لصالح الدولة (الخرينة العمومية) عن الضرر اللاحق بها جراء هذا التعدي دون إخطار للوكالة القضائية للخرينة من أجل التأسس كطرف مدني في القضية.

في هذا الشأن، يجدر التنويه أن الوكيل القضائي للخرينة هو المخول له قانوناً صلاحيات التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويض لصالح الخزينة العمومية، لاسيما في القضايا المتعلقة بالتعدي والاستيلاء على الأراضي التابعة للدولة تطبيقاً لأحكام المادة 15 من القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والحفاظة عليها، وفي القضايا المتعلقة بخرق التشريع الغايي، بمقتضى المادة 158 من القانون رقم 23-21 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغاية، فضلاً عن القضايا المتعلقة بالتزوير واستعمال المزور طبقاً للمادة 19 من القانون رقم 24-02 المؤرخ في 26 فيفري 2024 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

تبعاً لذلك، وبموجب المذكرة رقم 18830 المؤرخة في 20 ديسمبر 2023 طلب من مصالحكم وقصد إخطار الوكالة القضائية للتأسيس كطرف مدني في النزاع منذ نشوئه إفادة الإدارة المركزية بتقرير عن الموضوع مرفق بنسخة من الشكوى ونسخة من التقرير التقييمي للضرر اللاحق بالدولة كإجراء جوهري للمطالبة بالتعويضات المدنية عن الأضرار اللاحقة بالدولة من قبل الوكيل القضائي للخرينة.

وعليه، يتهى إلى علم مصالحكم أن تأسس الوكالة القضائية للخرينة كطرف مدني في هذا النوع من الدعاوى باسم الدولة، يعني مصالحكم من التأسيس والمطالبة بالتعويض لصالح الدولة (الخرينة العمومية)، باعتبار أن التعويضات المطالب بها تصب كلها في صالح الخزينة العمومية بغض النظر عن الهيئة الإدارية المطالبة بها، فضلاً عن أن القانون منح للوكالة القضائية للخرينة صلاحية متابعة هذه القضايا والتأسيس مدنياً فيها دون إدارة أملاك الدولة، وأن دور مصالحكم ينحصر فقط في القيام بالإجراءات السابقة لتحريك الدعوى العمومية وتقييم الضرر اللاحق بالدولة، وإفادة الإدارة المركزية بالملف كاملاً من أجل إخطار الوكالة القضائية للخرينة في الحين.

في الأخير، يطلب من مصالحكم التقيد بالإجراءات القانونية المنصوص عليها ضمن القانونين والمذكرة أعلاه، لاسيما الحرص على تمكين الإدارة المركزية من إخطار الوكالة القضائية للخزينة للتأسيس كطرف مدني في الدعاوى الجزائية المتعلقة بأفعال الحققت أضراراً بالخزينة العمومية (قضايا الفساد، التعدي على ملكية الدولة، خرق التشريع الغايي ...) فور تحريكها من قبل النيابة العامة. أولي أهمية بالغة للتقيد بهذه المذكرة.

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : عبد الرحمان خيدي

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

مقدمة

1	مقدمة
	الفصل الأول : الإطار المؤسسي لتفعيل رقمنة العقار الاقتصادي
6	تمهيد الفصل:
7	المبحث الأول: تحديد العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار
8	الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي
10	الفرع الثاني: خصائص العقار الاقتصادي
13	الفرع الثالث: أهمية العقار الاقتصادي في جذب الإستثمار
16	المطلب الثاني: وعاء العقار الاقتصادي
17	الفرع الأول: الأملاك الخاصة للدولة كوعاء للعقار الاقتصادي
25	الفرع الثاني: أصناف الأراضي المستثناة من وعاء العقار الاقتصادي
31	الفرع الثالث: الأملاك الخاصة المكتسبة من طرف الدولة
34	المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة والمهيئة للعقار الاقتصادي وفق إدارة إلكترونية فعالة
35	المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي
36	الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي
44	الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي
51	الفرع الثالث: الإدارة الإلكترونية للعقار الاقتصادي لتسيير أمثل
55	المطلب الثاني: المنصة الرقمية للمستثمر كتنقية للرؤية الواضحة والشفافية
55	الفرع الأول: مضمون المنصة الرقمية
58	الفرع الثاني: أدوار المنصة الرقمية بهدف تعزيز الشفافية في مجال الإستثمار
61	الفرع الثالث: التحديات التي تواجهها المنصة الرقمية للمستثمر
	الفصل الثاني : الضمانات القانونية للعقار الاقتصادي المحفز للإستثمار
70	تمهيد الفصل :
71	المبحث الأول: الامتياز القابل للتنازل على العقار الاقتصادي في إطار الشفافية القانونية

المطلب الأول: إكتساب العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز.....	71
الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.....	71
الفرع الثاني: قواعد منح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي.....	82
الفرع الثالث: مستحدثات عقد الامتياز العقاري في ظل القوانين الجديدة.....	85
المطلب الثاني: الآلية الجديدة لتحويل الامتياز على العقار الاقتصادي إلى تنازل.....	89
الفرع الأول: شروط تحويل الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي إلى تنازل.....	89
الفرع الثاني: إجراءات التنازل النهائي على العقار الاقتصادي محل الامتياز.....	94
الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن صيغة الامتياز القابل للتحويل نحو إستثمار مستدام.....	97
المبحث الثاني: المنظومة القانونية لتعزيز الاستثمار وحماية العقار الاقتصادي وآليات تسوية منازعاته.....	103
المطلب الأول: المستثمر والعقار الاقتصادي ضمن بيئة إستثمارية آمنة.....	103
الفرع الأول: ضمانات الاستثمار وفق القانون 18-22.....	104
الفرع الثاني: الحماية المدنية والإدارية للعقار الاقتصادي.....	110
الفرع الثالث: الحماية الجزائية للعقار الاقتصادي.....	118
المطلب الثاني: طبيعة النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي وطرق فضها.....	124
الفرع الأول: طبيعة النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي.....	124
الفرع الثاني: الطريق غير القضائي لحل منازعات العقار الاقتصادي.....	128
الفرع الثالث: الطريق القضائي لحل المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي.....	135
خلاصة الفصل :	141

الخاتمة

الخاتمة.....	145
قائمة المصادر والمراجع.....	
الملاحق.....	
فهرس المحتويات.....	
المخلص.....	

الملخص:

يعد العقار الاقتصادي رافدا أساسيا من روافد التنمية الاقتصادية نظرا لدوره المحوري في توطين المشاريع الاستثمارية، وقد سعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 23-17 إلى ضبط طرق تسييره ومنحه وفق آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مع توحيد الجهة المكلفة بتسييره عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمنصة الرقمية للمستثمر التي تجسد نقلة نوعية في هذا المجال، محاولة لإحداث القطيعة مع السلوكات البيروقراطية السلبية التي عرفت المراحل السابقة، وتجسيد معالم الشفافية ووضوح الرؤية في تسيير هذا المورد غير المتجدد تماشيا مع مساعي الدولة نحو تعميم الرقمنة في الإدارة، وبذلك تشكل هذه الإصلاحات ضمانات حقيقية لبيئة أعمال ملائمة قادرة على استقطاب أكبر عدد من المستثمرين، بما يسمح بتجسيد مشاريع اقتصادية فعالة لتنويع الثروة غير أن تحقيق هذه الأهداف يبقى مرتبطا مع ضرورة فرض رقابة خلال مراحل العملية الاستثمارية لضمان حافظة عقارية مستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، المنصة الرقمية، الشفافية، عقد الامتياز.

Abstract:

Economic real estate is considered a fundamental pillar of economic development due to its pivotal role in the localization of investment projects. The Algerian legislator, through law No 23-17 has sought to regulate the methods of its management and allocation according to the mechanism of concession convertible into transfer while unifying the authority responsible for its management through the Algerian agency for the promotion of investment and the investor digital platform, which embodies a qualitative shift in this field. This aims to break away from the negative bureaucratic practices that characterized previous stages and to establish transparency and clarity in the management of this non-renewable resource, in line with the state's efforts to generalize digitalization in administration. Thus, these reforms constitute real guarantees for a suitable business environment capable of attracting a greater number of investors, thereby enabling the realization of effective economic projects for wealth diversification. However, achieving these objectives remains linked to the necessity of imposing supervision throughout the stages of the investment process to ensure a sustainable real estate portfolio.

Keywords: Economic real estate, digital platform, transparency, concession contract.