وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ميدان: الحقوق

التخصص: قانون الأعمال

بعنوان

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والعقار الاقتصادي

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالبتين:

– فروج وسيلة

– بليزاك فطيمة الزهرة

إشراف الدكتور: د.منصوري محمد

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
بوعكة الكاملة	أستاذ محاضر.أ	**رئيسا**
منصوري محمد	أستاذ محاضر.ب	**مشرفا ومقررا**
ياحي مريم	أستاذ التعليم العالي	**ممتحنا**

السنة الجامعية: 2025/2024

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): بليزاك فطيمة الزهرة الصفة: طالب، أستاذ باحث، ماستر في قانون الأعمال

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 201405084 والصادرة بتاريخ 2017/04/05

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والعقار الاقتصادي

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: .....

توقيع المعني (ة)

من رئيس المجلس الشعبي البلدي
للتصديق على شاهد الحالة المدنية

*ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): فروج وسيلة الصفة: طالب، أستاذ، باحث ماستر في قانون الأعمال

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 208082597 والصادرة بتاريخ 2022/07/03

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والعقار الاقتصادي

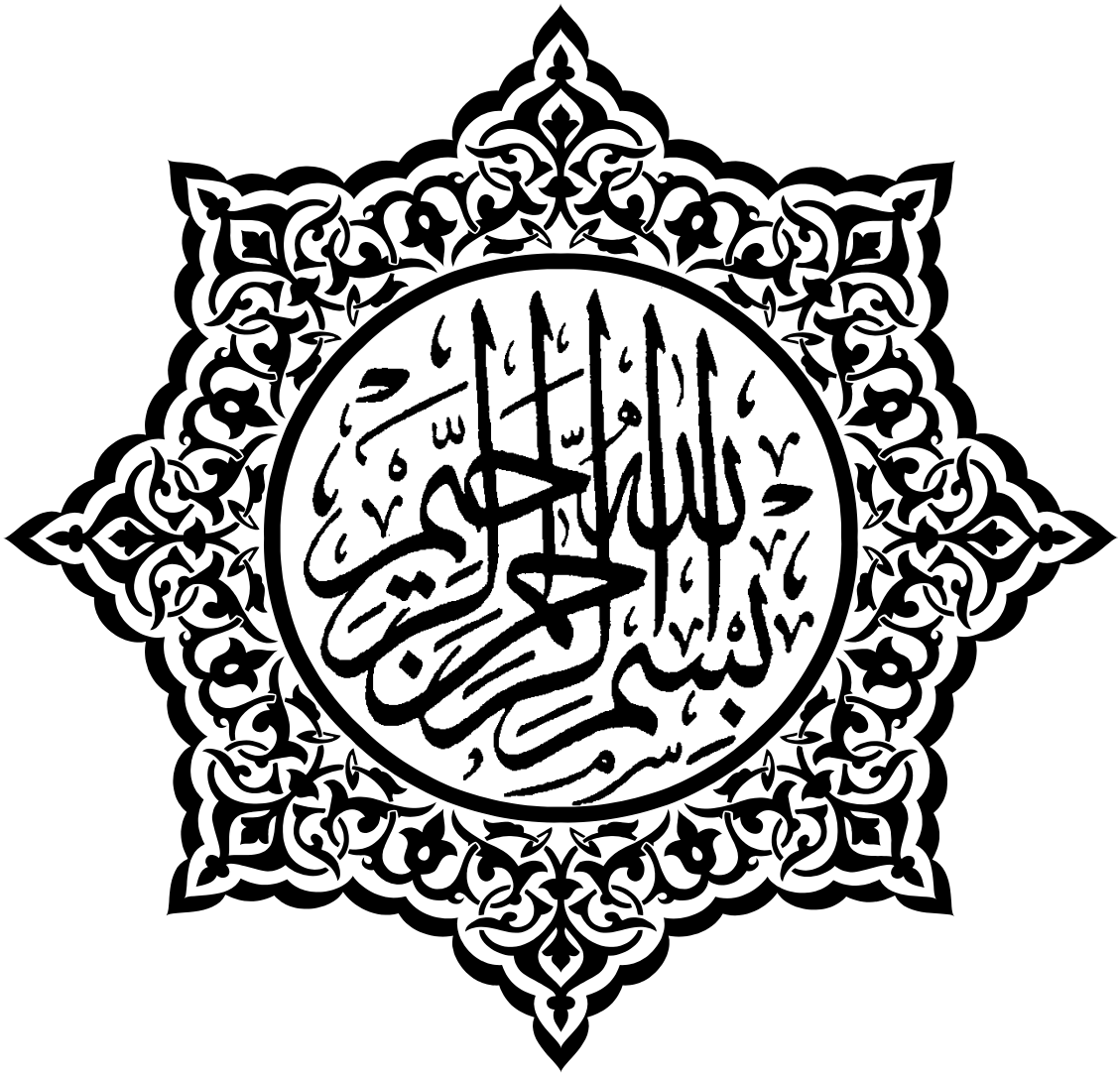
أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: .....

توقيع المعني (ة)

من رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه شاهد العدالة المدنية
ناصر فواوي

2021 جانفي 29


بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

الغائب جسدا والحاضر روحا أعز الناس على قلبي الذي تمنيت أن يشاركني هذه اللحظة "أبي" رحمه الله وجعل مأواه الجنة

والدتي حفظها الله وأطال في عمرها وأمدها بالصحة والعافية

كل إخوتي وأخواتي وزوجة أخي زهير .ر

كل أفراد أسرتي زوجي وأولادي

صديقتي فروج وسيلة، زميلاتي في العمل ومدير مؤسستنا

طلبة السنة الثانية ماستر قانون الأعمال دون استثناء

أستاذتي الفاضلة الدكتورة: ياحي مريم التي كانت سندا لنا في إنجاز هذا العمل.

بليزاك فطيمة الزهرة

إهداء

لوالدي الغالي ودا وعرفانا

لوالدتي حبا وتقديرا

لزوجي احتراما

لإخوتي وأخواتي سندا وخاصة أختي الغالية نجوى فروج

التي كانت سندا لي طوال مشواري الدراسي

لأولادي الأعزاء: أحمد أمين – منار – رفيف – نورسين

لعائلة زوجي تقديرا

لكل صديقاتي وزميلاتي وخاصة زميلاتي بالعمل، إلى مدير مؤسستنا

لزميلاتي وزملائي بكلية الحقوق

إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة: ياحي مريم

إلى صديقتي وزميلتي بليزاك فطيمة الزهرة

إلى كل من افتكره قلبي ولم يكتبه قلمي أهدي عملي هذا

فروج وسيلة

شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس، لم يشكر الله عزوجل"يا رب لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، تباركت يا رب وتعاليت

" سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا إنك أنت العليم الحكيم " ونصلي ونسلم على خير نبي أرسل للعالمين سيدنا محمد عليه أزكى الصلاة و أفضل التسليم وعلى آله وصحبه الطاهرين.

الأستاذ الفاضل منصوري محمد شكرا جزيلاً لك على كل الجهد الذي بذلته لمساعدتنا في تحقيق هذا الإنجاز

بليزاك فطيمة الزهرة

فروج وسيلة

مقدمة

مقدمة

تعدّ الاستثمارات الأجنبية المباشرة إحدى الركائز الأساسية في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز النمو المستدام لاسيما في الدول الساعية إلى تنويع مصادر دخلها وتطوير بنيتها التحتية والإنتاجية، وفي هذا السياق تبرز الجزائر كبلد يمتلك إمكانيات اقتصادية وطبيعية كبيرة تؤهلها لتكون وجهة واعدة للاستثمارات الأجنبية، فبفضل موقعها الاستراتيجي كبوابة بين أوروبا وإفريقيا وغناها بالموارد الطبيعية لاسيما النفط والغاز بالإضافة إلى سوق محلية واعدة يمكن للجزائر أن تستقطب رؤوس الأموال الأجنبية وتدمجها في مشاريع تنموية تخدم تطلعاتها الاقتصادية والاجتماعية.

من هنا فإن جذب الاستثمارات الأجنبية يشكّل خيارًا استراتيجيًا للجزائر في مسارها نحو التنمية الاقتصادية الشاملة ويتطلب مقاربة متكاملة تُراعي التحولات العالمية وتعتمد على تحسين مناخ الأعمال واستقرار الإطار القانوني والمؤسساتي بما يعزز ثقة المستثمرين ويحول الجزائر إلى قطب استثماري إقليمي تنافسي.

وتُعد العقارات الاقتصادية من الركائز الأساسية في استراتيجية التنمية الاقتصادية لأي دولة لما لها من دور محوري في تهيئة بيئة مناسبة لجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية. وفي الجزائر تحتل هذه العقارات أهمية متزايدة في ظل سعي الحكومة لتنويع الاقتصاد وتقليل الاعتماد على المحروقات، حيث تُوفّر المناطق الصناعية والقطاعات العقارية المهيأة للاستثمار بنى تحتية ملائمة ومحفزات عديدة تُشجع المستثمرين على إطلاق مشاريعهم، كما تُمثل هذه العقارات أداة فعالة لدفع عجلة التنمية المحلية وخلق مناصب الشغل وتحقيق التوازن الجهوي في الاستثمار.

في هذا الإطار برزت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) كفاعل محوري وأساسي في مشهد الاستثمار الوطني خاصة بعد الإصلاحات التي طالت الإطار القانوني والمؤسساتي للاستثمار في الجزائر.

إن أهمية الوكالة لا تكمن فقط في كونها جهة مكلفة بتسـيير ملفات الاسـتثمار بل تتجلى أيضاً في قدرتها على تنظيم السوق العقارية الاقتصادية ورصد العقارات غير المستغلة واسترجاعها وتوجيهها نحو مشاريع منتجة ذات مردودية اقتصادية واجتماعية، كما أن الوكالة تلعب دوراً محورياً في تحقيق العدالة المجالية من خلال توزيع العقار الاقتصـادي وفقاً لأولويات التنمية المحلية وتوجيه الاسـتثمارات نحو المناطق الداخلية والحدودية لتحقيق تنمية مندمجة ومتوازنة.

وتأتي أهمية هذه الدراسة من كونها تسلّط الضوء على مدى كفاءة الوكالة في ضمان تخصـيص عقلاني ومنصـف للعقار الاقتصـادي بما يحقق التوازن بين مختلف المناطق (العدالة المجالية) ويمنع الاحتكار أو الاستغلال العشوائي لهذا المورد الحيوي كما تمكّن هذه الدراسـة من تقييم مدى قدرة الوكالة على اسـترجاع العقارات غير المسـتغلة وتتبع تنفيذ المشاريع الاستثمارية مما يعكس مستوى الحوكمة والشفافية في التسيير ومدى مساهمتها في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

والهدف الرئيسي لهذه الدراسة يكمن في دراسة كل ما يخص الوكالة الجزائرية لترقية الاسـتثمار ودورها في توفير العقار الاقتصـادي وتسـهيل الإجراءات لإنجاح المشـاريع الاسـتثمارية، ومن الأهداف الأخرى التعرف على كيفية مرافقة الوكالة للمسـتثمر، وكيفية منحه المزايا والتسهيلات التي تقدمها الحكومة لاستقطاب الاستثمارات الداخلية والأجنبية.

ان اختيار موضـوع كهذا يتحكم فيه الشـعور بأهميته التي ينتج عنها أسـباب ذاتية واخرى موضـوعية فالذاتية تتمثل بحكم دراسـة القانون فمن البديهي يميل طالب القانون للبحث في القوانين ومن جهة أخرى أسـباب موضـوعية من أهمها معرفة التحفيزات والتسـهيلات التي تمنحها الوكالة الجزائرية لترقية الاسـتثمار فهي مرتبطة بالاقتصـاد الوطني وتحسـين الدخل القومي للدولة.

ولعل أبرز الصـــعوبات التي واجهتنا في دراســـة هذا الموضـــوع هي قلة المراجع المتخصـصـة خاصـة منها ما يتعلق بالعقار الاقتصـادي مما تطلب جهدا كبيرا ووقتا طويلا للإلمام والبحث في هذا المجال ولقد قمنا بطرح الإشكالية الآتية: **كيف ساهمت الوكالة الجزائرية لترقية الاســتثمار في تحقيق التنمية من خلال تســيير وترشــيد العقار الاقتصادي؟**

وللإحاطة بجميع الجوانب المختلفة لموضوع دراستنا اعتمدنا على منهجين أساسيين هما:

- المنهج الوصـــفي: يســـاعدنا هذا المنهج لدراســـة الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار بتعريفها وكذا تعريف العقار الاقتصادي والتطرق لهياكل الوكالة سالفة الذكر والتعرف على طبيعتها القانونية وكيفية عملها وسيرها...
- المنهج التحليلي: حيث يســاعدنا هذا المنهج على تحليل النصــوص القانونية القديمة والجديدة التي تضـــمنت مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار وكذا مدى تطبيقها للقوانين وتجسيدها على ارض الواقع.

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا الخطة الآتية:

حيث قسمنا دراستنا إلى فصلين، فخصـصـنا الفصـل الأول إلى الإطار المفاهيمي للدراسـة، وذلك بعنونة المبحث الأول بمفهوم العقار الاقتصـــادي، والمبحث الثاني من الفصـــل الأول بعنوان: القوانين المنظمة للعقار الاقتصادي

أما الفصـــل الثاني فخصـــصـــناه لدور الوكالة الجزائري لترقية الاســتثمار في حوكمة العقار الاقتصـادي، حيث قمنا بتقسـيمه إلى مبحثين المبحث الأول خصـصـناه إلى دور الوكالة في ظل القانون رقم23-17، والمبحث الثاني من الفصـــل الثاني خصـــصـــناه لدور الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي 24-111.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي

جاء في القانون الروماني تقسيم الأشياء إلى عقار ومنقول، وكان معيار التفرقة عندهم هو نطاق الأشياء المادية، فكل شيء ثابت غير قابل للنقل من مكانه دون تلف فهو عقار، حيث تم تبني القانون الفرنسي هذا التقسيم مع تعديل في أساسه ونطاقه واستبدلوا معيار الثبات والاستقرار بمعيار قيمة الأشياء حيث يعتبر المنقول بمفهوم هذا المعيار تافه القيمة وشمل أيضا الحقوق، ومع تطور المعاملات استدرك المشرع الفرنسي ذلك برجوعه إلى المعيار الذي يعتمد نطاق الأشياء المادية ويتخذ معيار الاستقرار لتقسيم الأشياء إلى عقار ومنقول.

وقد أتبع القانون الجزائري نفس النهج الذي نهجه القانون الفرنسي باعتماد معيار الاستقرار والثبات لتقسيم الأشياء، ومن هذا المنطلق سوف نقوم في هذا الفصل بالتطرق لمفهوم العقار الاقتصادي في مبحث أول، وللقوانين المنظمة للعقار الاقتصادي في القانون الجزائري في مبحث ثاني.

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يعتبر العقار الاقتصادي من المفاهيم المحورية في الدراسات العقارية والاقتصادية، إذ لا يقتصر دوره على كونه عنصرًا ماديًا فحسب، بل يتجاوز ذلك ليشكّل ركيزة أساسية في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويعكس العقار الاقتصادي القيمة الاستثمارية والوظيفية للعقار من حيث استخدامه في النشاطات الإنتاجية أو التجارية أو الخدمية، مما يجعله مختلفًا عن العقار السكني أو الشخصي، ومن هذا المنطلق، يعنى هذا المبحث بتعريف العقار الاقتصادي ومكوناته وأهميته على التوالي بمطلبين بتحديد مفهوم العقار الاقتصادي وخصائصه وأبعاده ضمن الإطار الاقتصادي العام.

المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي ومكوناته

يُعد العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية في السياسات التنموية للدول، لما له من دور فعّال في تحفيز الاستثمار وتحريك عجلة الاقتصاد الوطني، ونظرًا لأهميته في دعم الأنشطة الإنتاجية والخدمية، أصبح من الضروري التمييز بينه وبين غيره من أنواع العقار، وفهم طبيعته ومكوناته التي تشكّل الإطار الذي يُبنى عليه الاستثمار. وعليه، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى: تعريف العقار الاقتصادي، ومكونات العقار الاقتصادي.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

(عقار): بدون شدة، جمعه عقارات، فالعقار: كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار، يقال ما له دار ولا عقار: لا يملك شيء، عقار البيت، متاعه، عقار الشيء، أجوده، خياره، فإن العقار هو: كل مال له أصل، من دار أو أرض أونخل أو ضيعة أو غير ذلك، مأخوذ من عقر الدار، وهو أصلها[1].

[1] - ابن منظور: محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين بن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، ج4، دار المعارف، القاهرة، مصر، 2016، ص 597.

سوف نعرف العقار الاقتصادي فقها ثم قانونا على التوالي.

اولا: تعريف العقار الاقتصادي في الفقه:

يعرف بعض الفقهاء العقار الاقتصادي على انه منتج عقاري، مساحته محددة ومعلومة علما بائنا من سطح الأرض، يلحق بها مجموعة من المنافع كالمعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وتقسم تبعا لاعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية، الوظيفة، الطبيعة الجغرافية...وغيرها[1]، وهذا نتيجة لمجموعة من الدراسات المتخصصة والمختلفة التي يشارك فيها عدد من الجهات الحكومية ومراكز البحث لتقرير وظيفتها أو اختصاصها في إطار عدد من الاعتبارات الرئيسية كالاعتبارات الجغرافية، لأسباب جبلية أو ساحلية أو صحراوية...الخ.

ثانيا: تعريف العقار الاقتصادي في القانون:

يعرف العقار الاقتصادي بأنه:" هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات[2]."

كما يعرف العقار الاقتصادي:" هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب[3].

ويعرف بأنه: " الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية[4]."

---

[1]–احمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، دروس في النظرية العامة للحق، دار الأكاديمية، الجزائر، 2012، ص176.

[2]– الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الموقع:http://www.anniref.dz

[3]– محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس،2009، ص06.

[4]– المرجع نفسه، ص47.

لقد عرف المشـرع الجزائري العقار الاقتصـادي [1] في القانون رقم 23-17بنص المادة 04 منه: "يقصد في مفهوم هذا القانون، بما يأتي:

-العقار الاقتصـادي: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصـة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار..."[2].

نفهم من النص القانوني أن العقار الاقتصادي هو كل أصل عقاري أو مجموعة أصول عقارية تابعة للأملاك الخاصـة للدولة، و/ أو مكتسـبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهي مخصصة لاحتضان مختلف المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاقتصادي، بحيث العقار الاقتصادي يطلق على العقار الصناعي، والعقار السياحي، والعقار الحضري.

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي

لقد اشترط المشرع في العقار الاقتصادي أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص وليس في طور التخصيص، وواقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها[3]، حيث تتمثل مكونات العقار الاقتصادي في الأراضي الواقعة في مناطق صـناعية ومناطق النشـاط أو تلك التي تقع داخل المدن الجديدة أو المناطق

---

[1]- المادة 684 من القانون المدني الجزائري:" يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". مرجع سابق.

[2]- المادة 04، القانون رقم23-17 المؤرخ في أو جمادى الأولى عام1445 الموافق 15 نوفمبر سنة2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصـادي التابع للأملاك الخاصـة للدولة الموجه لإنجاز مشـاريع اسـتثمارية، الجريدة الرسـمية للجمهورية الجزائرية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفبر2023، ص06.

[3]- المادة 06، القانون 23-17، مرجع سابق. "يجب ان يكون العقار الاقتصادي:

- تابعا للأملاك الخاصة للدولة،
- غير مخصص وليس في طور التخصيص،
- واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باسـتثناء المشـاريع الاسـتثمارية التي ستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها."

السياحية أو التابعة للحضائر التكنولوجية بالإضافة للأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وذات الطابع التجاري بصفة عامة، حيث حدد المادة 02 من القانون رقم23-17 مكونات العقار الاقتصادي بـ:

01-الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

02-الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،

03-الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،

04-الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية،

05-الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة: يقصد بها الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها.

06-الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: ويقصد بها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة، والأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، والأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها، الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في اطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية، الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية،...الخ[1] حيث تصب الأصول العقارية المصرح بها فائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.[2]

07-الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري[3].

---

[1]- المادة 4/04، القانون رقم23-17، مرجع سابق.

[2]-المادة 05، نفس المرجع.

[3]- أنظر: عمار حاتم وبن صالحة صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مج07، ع03، مخبر الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، 2024، ص245.

08-والأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة.[1]

فالأراضـــي المهيأة هي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصـــة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله[2]، ويهيأ العقار الاقتصادي من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الاقتصادي (عقار صناعي، سياحي، حضري)، كما تتكفل هذه الوكالات حسـب تخصـصـها بتسـيير الوفرة العقارية، حيث تنص المادة 7 من القانون رقم23-17على ما يأتي:" يهيأ العقار الاقتصـــادي التابع للأملاك الخاصـــة للدولة والموجه لإنجاز مشـاريع اسـتثمارية من طرف وكالات عمومية مختصـة في مجال العقار الصـناعي والسياحي والحضري.

كما تتكفل هذه الوكالات، كل فيما يخصـها، بتسـيير الوفرة العقارية التي خصـص لها توجيه قبل صدور هذا القانون. يحدد تنظيم الوكالات وسيرها عن طريق التنظيم."[3]

غير أن المشـرع اسـتثنى من مكونات العقار الاقتصـــادي بعض من أنواع الأراضـــي لخصـــوصـــيتها كالأراضـــي الفلاحية والمنجمية والأراضـــي التي تتواجد بها مصـــادر الطاقة كالبترول والغاز والكهرباء، بالإضـافة للأراضـي المخصـصـة لتربية الثروة السمكية وكذا التي تكون ذات طابع اثريا أو تتواجد بها مواقع تاريخية، كما لا تطبق نصـــوص هذا القانون على الأراضي الموجهة لإنجاز بنايات ومساكن أو ذات الطابع الترقوي وكذا الأراضي المخصصة لإنجاز مشـاريع تنموية عمومية بمفهوم هذا القانون خاصـة المادة الثالثة منه، طبقا للمادة03 من نفس القانون التي تنص على انه: " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون أصناف الأراضي الآتية:

-الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

---

[1]- المادة 02، نفس المرجع،

[2]- المادة2/04، نفس المرجع، تنص على:" يقصـــد في مفهوم هذا القانون، بما يأتي:-..... كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله..."

[3]- المادة07، القانون23-17، نفس المرجع.

-الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،

-الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،

-الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،

-الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،

-الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية."[1]

ولقد تم تقسيم العقار الاقتصادي إلى:

أولا- العقار الصناعي: عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بانه: "أصل إنتاجي ثابت يستثمر وتوظف فيه الأموال بقصد التنمية وزيادة رأس المال"[2]، كمأنهم اعتبروا أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطا وثيقا بالمال المخصص للاستثمار، حيث يتم الانفاق على أصل الأراضي، والمباني خلال فترة زمنية معينة، يقصد زيادة انتاجها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع[3]، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يقم بتعريف العقار الصناعي رغم صدور عدة مراسيم وقوانين، إلا أنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في إطار العقار الصناعي الموجهة للاستثمار، وذلك بعد صدور الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية[4].

---

[1]- المادة 03، القانون رقم23-17، مرجع سابق.

[2] - سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2016/20215، ص16.

[3] - مصطفى سلالي، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخض، باتنة 2018/2017، ص19.

[4] - الأمر رقم08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

العقار الصناعي في مفهوم القانون 23-17 في مدته 1/2 حيث يندرج ضمن هذا الصنف كل القطع الأرضية التي تمت تهيئتها والتي تكون تابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وقد استعمل المشرع بالنسبة لهذه الفئة وفئات أخرى عبارة "الأراضي" وليس "الأصول العقارية"، للدارة على أراضي الفضاء فقط أي غير المبنية لكن مع اشتراط تهيئتها لتكون صالحة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

ثانيا- العقار السياحي: يستخدم العقار السياحي في مناطق التوسع السياحي، ويعرف العقار السياحي على أنه: "مجموعة الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لأصحابها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"[1].

كما تم تعريفه أيضا على أنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي"[2].

وعرف نص المادة 02/02 من القانون 03-03[3] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، مناطق التوسع السياحي بأنها: "كل منطقة أو امتدادا من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"

ثالثا: العقار الحضري: لقد عرفته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-490[4] على أنه: "مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة التعمير والتي تمثل حدودها

[1] - فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2011/2010، ص 96.

[2] - آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للإستثمار، امذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص86.

[3] - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

[4] - المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 85، مؤرخة في: 2023/12/30.

الفاصل مع الأراضي الريفية" أي هو مجموعة العقارات العصرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية تقوم الدولة (البلدية) بإعادة تهيئتها من أجل استقبال المشاريع الاستثمارية فيها[1].

المطلب الثاني: أهمية العقار الاقتصادي في الجزائر:

يعد العقار الاقتصادي في الجزائر أحد المحاور الجوهرية في السياسات التنموية الهادفة إلى بناء اقتصاد متنوع ومُستدام، بعيدًا عن الريع النفطي. ويتخذ هذا العقار أهمية متزايدة كونه يشكّل الإطار المادي والبنية التحتية التي تقوم عليها أغلب الأنشطة الاقتصادية، سواء الصناعية أو التجارية أو الخدمية. ومن خلال التمكين من استغلاله بطريقة عقلانية ومخططة، يمكن للعقار الاقتصادي أن يساهم في مجموعة من الأهداف الاستراتيجية التي تسعى الدولة الجزائرية إلى تحقيقها، ومن أبرزها:

الفرع الأول: تحفيز النمو الاقتصادي وتعزيز الاستثمار المحلي والأجنبي

أولا- تحفيز النمو الاقتصادي:

يمثل العقار الاقتصادي القاعدة الأساسية لانطلاق المشاريع التنموية والإنتاجية، فهو الشرط الأول لقيام أي نشاط اقتصادي منتج، إذ إن توفير أراضٍ مهيأة ومخططة، بمناطق صناعية وتجارية ومنشآت قاعدية، يفتح المجال أمام إقامة المشاريع الصغيرة والمتوسطة والكبيرة، وبالتالي يزيد من الإنتاج الوطني، ويسهم في رفع الناتج الداخلي الخام.[2]

[1] - صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر، في ضوء القوانين المستحدثة، دار بلقيس، الدار البيضاء الجزائر، 2025، ص 14.

2 – منير بن عزوق ومزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية لتنوع الاقتصاد، الملحقة الجامعية قصر الشلالة، تيارت، الجزائر، 2023، ص 11.

إضـافة إلى ذلك، فإن الاستثمار في تجهيز العقار الاقتصـادي يخلق حركة ديناميكية تشـمل العديد من القطاعات المرتبطة به، مثل البناء والأشـــغال العمومية، النقل، والطاقات، مما يخلق تأثيرًا مضـاعفًا ينعكس على تحريك عجلة النمو،[1] وتُظهر التجارب الدولية والمحلية أن المناطق التي شـهدت اسـتغلالًا ناجعًا للعقار الاقتصـادي عرفت تطورًا ملحوظًا في نشـاطها الصناعي والتجاري، وارتفع فيها معدل التوظيف وتحسّن مستوى المعيشة.[2]

ثانيا- تعزيز الاستثمار المحلي والدولي:

يشــكّل العقار الاقتصــادي عاملاً أســاســيًا في جذب الاســتثمار، إذ ترتبط قرارات المستثمرين – سواء المحليين أو الأجانب – بإمكانية الحصول على عقار مؤهل للاستغلال، من حيث الموقع، البنية التحتية، والقيمة الإيجارية أو السـعرية،[3] ويعد العقار المهيأ من أبرز العناصـــر التي يُقيّم من خلالها مناخ الأعمال في الدول، وله دور كبير في ترتيب الجزائر ضمن مؤشرات جاذبية الاستثمار[4].

غير أن بعض العراقيل الإدارية والقانونية ما زالت تحدّ من فعالية هذا العقار في الجزائر، مثل بطء إجراءات التخصـيص، وتداخل صـلاحيات الهيئات، ونقص الشـفافية،[5] ورغم ذلك، فقد بادرت الســلطات الجزائرية إلى مراجعة قوانين العقار الصـــناعي وتســـهيل الإجراءات، في إطار تعزيز الشراكات الاقتصـادية، لاسيما مع الفاعلين الأجانب، من خلال

1- سـفيان ذبيح، "أهمية العقار الاسـتثماري كوعاء اسـتراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المسـتدامة في بعديها الاقتصـادي والاجتماعي"، جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملتقى "العقار والتنمية المستدامة"، الجزائر، 2022.

2 – وافية تجاني، العقار الصناعي في الجزائر: واقع وآفاق، مجلة الاقتصاد الصناعي، مج 9، ع1، الجزائر، 2019، ص 100.

3- خالد كرفوف، العـقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مج 9، ع 1، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، الجزائر، 2024، ص 182.

4 – صـفاء بن موسـى، نصـيرة غرايسـية، الوجيز في العقار الاقتصـادي في الجزائر في ضـوء القوانين المسـتحدثة، دار بلقيس، دار البيضاء- الجزائر، 2025، ص11.

5 – وافية تجاني، العقار الصناعي في الجزائر: واقع وآفاق، مجلة الاقتصاد الصناعي، مج 9، ع1، الجزائر، 2019، ص 102.

إتاحة عقارات ذات مواقع استراتيجية في إطار قانون الشراكة، وتوفير تحفيزات ضريبية وجمركية.[1]

كما يساهم تنويع أنماط العقار الاقتصادي – بين صناعي، تجاري، سياحي، فلاحي، خدمي – في فتح مجالات أوسع للمستثمرين، بما يتماشى مع طبيعة مشاريعهم، ويعزز فرص دخولهم السوق الجزائرية بثقة.[2]

الفرع الثاني: تحسين البنية التحتية وتحقيق التوازن الإقليمي:

أولا- تحسين البنية التحتية:

يلعب العقار الاقتصادي دورًا محوريًا في تحسين وتوسيع البنية التحتية، باعتباره يشترط وجود شبكات متكاملة من الطرق، والكهرباء، والماء، والغاز، والاتصالات، وغيرها من التجهيزات الضرورية لجذب المستثمرين وتهيئة بيئة الأعمال.[3]

فكل مشروع اقتصادي يُقام على عقار مخصص له يقتضي تدخلًا مباشرًا من الدولة أو السلطات المحلية لتوفير أو تعزيز البنية التحتية المحيطة به، مما يُنتج أثرًا إيجابيًا مزدوجًا: من جهة تنمية النشاط الاقتصادي، ومن جهة أخرى تحسين الظروف المعيشية للسكان القريبين من تلك المناطق.[4]

كما أن إنشاء مناطق صناعية وتجارية جديدة يتطلب بناء منشآت داعمة، مثل محطات المعالجة، مراكز التكوين المهني، الموانئ الجافة، وغيرها، ما يخلق تحفيزًا إضافيًا للاستثمار في البنية التحتية طويلة الأجل[5]، وقد دفعت الحاجة إلى تأهيل العقار الاقتصادي

1- سفيان ذبيح، "أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعديها الاقتصادي والاجتماعي"، مرجع سابق.

2 – منير بن عزوق ومسعودة مزاري، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية لتنوع الاقتصاد، مرجع سابق، ص 14.

3 – صفاء بن موسى، مرجع سابق، ص11

4- سفيان ذبيح، مرجع سابق.

5- خالد كرفوف، مرجع سابق، ص 190.

الحكومة الجزائرية إلى إطلاق عدة برامج لتحسين البنية القاعدية للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، خاصة في المناطق الداخلية والجنوبية التي تعاني من ضعف التجهيز.[1]

وتجدر الإشارة إلى أن الاستثمار في العقار الاقتصادي لا يقتصر فقط على تخصيص الأرض، بل يتجاوز ذلك إلى تهيئتها وربطها بمحيطها الاقتصادي والاجتماعي، وهو ما يُسهم في تكامل المشاريع ورفع جودتها وتقليص الكلفة النهائية للاستثمار، وبالتالي تعزيز التنافسية الوطنية.[2]

ثانيا- تحقيق التوازن الإقليمي:

من أهم أهداف السياسات العقارية في الجزائر تحقيق تنمية متوازنة بين مختلف ولايات الوطن، من خلال توزيع العقار الاقتصادي بطريقة عادلة تراعي الخصوصيات الجغرافية والديموغرافية لكل منطقة. فالاستثمار في الهضاب العليا والجنوب، مثلاً، يواجه تحديات تتعلق بالبنية التحتية والمناخ، لكن تخصيص عقار مجاني أو منخفض السعر مع تجهيزات مساعدة يمكن أن يحفز المستثمرين على توجيه مشاريعهم نحو هذه المناطق، وهو ما يحد من التمركز السكاني والصناعي في المدن الكبرى.[3]

وقد أكدت عدة دراسات على أهمية التوجيه الإقليمي للعقار الاقتصادي كأداة لتقليص الفوارق الجهوية، وتحقيق عدالة إقليمية عبر خلق أقطاب جاذبة في مناطق ظلّت مهمشة لفترات طويلة[4].

كما أن دعم النشاطات الاقتصادية في هذه المناطق يساهم في تخفيف الضغط عن المناطق الساحلية، ويقلّص من نسب البطالة، ويُعزّز الاستقرار الاجتماعي.

---

1 – منير بن عزوق ومزاري مسعودة، مرجع سابق، ص 18.

2 – خالد كرفوف، مرجع سابق، ص 191.

3 – خالد كرفوف، المرجع نفسه، ص 188.

4 – فتيحة بن زيد، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، ع 2، الجزائر، 2017، ص 61.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لتنظيم العقار الاقتصادي

إن صدور قانون الاستثمار الجديد 22\18المؤرخ في 24\07\2022 حتم على السلطات العمومية من جديد اعادة التفكير في إطار قانوني جديد ينظم العقار الاقتصادي او على الاقل اعادة النظر في اليات الرفع من ادائه في القطاع الاقتصادي وينقسم هذا المبحث إلى مطلبين، مطلب أول يتضمن التشريعات العامة، ومطلب ثاني يتضمن القوانين المنظمة لإجراءات منح العقار للمستثمرين

المطلب الأول: التشريعات العامة

ويتضمن هذا المطلب القوانين المتعلقة بالعقار (فرع أول) والقوانين المتعلقة بالاستثمار (فرع ثاني)

الفرع الأول: القوانين المتعلقة بالعقار:

أولا- القانون رقم90-25 المؤرخ في: أول جمادي الأولى عام1411هـ الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

تنص المادة الأولى منه على: "يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية". حيث تم تعديله بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 30 ربيع الثاني عام1418 الموافق 25 سبتمبر سنة1995، يعدل ويتمم.[1]

ثانيا- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام1411 الموافق أول ديسمبر سنة1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

تنص المادة الأولى منه على: "يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها، حيث تم تعديله بالقانون رقم08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة2008 يعدل ويتمم القانون رقم90-30 المؤرخ

[1]- المادة الأولى، القانون رقم90-25، مرجع سابق.

في 14 جمادي الأولى عام1411 الموافق أول ديسمبر سنة1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.[1]

المادة الأولى:" يهدف هذا القانون إلى تعديل وتتميم بعض أحكام القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أو ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

رابعا-القانون رقم07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

حيث تنص المادة الأولى منه على:" يهدف هذا القانون إلى تأسيس اجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

الفرع الثاني: القوانين الخاصة بالاستثمار:

أولا- القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة2022 يتعلق بالاستثمار[2].

المادة الأولى منه تنص على:" يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم الاستثمار وحقوق المستثمرين والتزاماتهم، والأنظمة التحفيزية المطبقة على الاستثمارات في الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات المنجزة من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، الوطنيين أو الأجانب، مقيمين كانوا أو غير مقيمين.

---

[1]- القانون رقم90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام1411 الموافق أول ديسمبر سنة1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. ج، ع44، الصادرة بتاريخ 3 غشت سنة2008، وتم تعديله بالقانون رقم08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة2008 يعدل ويتمم القانون رقم90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام1411 الموافق أول ديسمبر سنة1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية

[2]- القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ: 29 ذو الحجة عام 143هـ، الموافق28 يوليو سنة2022م، ص5.

ثانيا- المراسيم التطبيقية للقانون رقم 22-18:

1-المرسوم الرئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها.[1]

المادة الأولى منه:" يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيل اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، المنصوص عليها في أحكام المادة 11 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة2022، والمتعلق بالاستثمار، التي تدعى في صلب النص "اللجنة".

2- المرسوم التنفيذي رقم 22-297 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.

المادة الأولى منه تنص على:" تطبيقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره الذي يدعى في صلب النص" المجلس".

3-المرسوم التنفيذي رقم 22- 298 مؤرخ في 11 صفر عام1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

المادة الأولى منه تنص على: "تطبيقا لأحكام المادتين 18 و23 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

[1]- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة2022، ص4.

4-المرسوم التنفيذي رقم22-299 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[1].

المادة الأولى منه تنص على:" تطبيقا لأحكام المواد 14 و18 و19 و25 و32 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار.

5-المرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التحويل للاستفادة من ضمان التحويل.

المادة الأولى منه تنص على:" تطبيقا لأحكام المواد 8 و25 و26 و29 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل[2].

[1]- المرسوم التنفيذي رقم22-299 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، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة2022، ص12.

[2]- المادة الأولى، المرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في11 صفر عام1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التحويل للاستفادة من ضمان التحويل،ج. ر. ج، العدد60، الصادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة2022، ص.28

6-المرسوم التنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار.[1]

المادة الأولى منه تنص على:" تطبيقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار.

7- المرسوم التنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم.[2]

المادة الأولى منه تنص على:" تطبيقا لأحكام المواد 30 و31 و33 من القانون رقم22-18 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2022 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من المزايا، بعنوان مرحلة الاستغلال وشبكات التقييم المتعلقة بها وكذا كيفيات مرافقة الدولة عن طريق التكفل الجزئي أو الكلي، بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيد الاستثمارات المهيكلة.

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022 والذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ج. ر. ج، العدد 60، الصادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022، ص37.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة، وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، ج. ر.ج، العدد60، الصادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة2022، ص43.

8-المرســـوم التنفيذي رقم 22-303 مؤرخ في 11 صـــفر عام 1444 الموافق 8 ســبتمبر ســنة 2022، يتعلق بمتابعة الاســتثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة.[1]

المـادة الأولى منـه تنص على:" تطبيقـا لأحكـام المـادة 36 من القـانون رقم22-18 المؤرخ في24يوليو سنة2022 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات متابعة الاستثمارات وكذا التدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر مقابل المزايا الممنوحة.

المطلب الثاني: القوانين المنظمة لإجراءات منح العقار للمستثمرين

ويتضمن هذا المطلب التشريع (فرع أول)، المراسيم التطبيقية للقانون رقم 23-17 (فرع ثاني)

الفرع الأول: التشريع

1-القـانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمـادي الأولى عـام1445 الموافق 15 نوفمبر سـنة2023، يحدد شـروط وكيفيات منح العقار الاقتصـادي التابع للأملاك الخاصـة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.[2]

حيث تنص المادة الأولى منه على: "يهدف هذا القانون إلى تحديد شـــروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

[1]- المرســـوم التنفيذي رقم22-303 مؤرخ في11 صـــفر عام1444 الموافق 8 ســـبتمبر ســـنة 2022، يتعلق بمتابعة الاســـتثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج. ر.ج، العدد 60، الصـــادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022، ص57.

[2]- القانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادي الأول عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شـروط وكيفيات منح العقار الاقتصـادي التابع للأملاك الخاصـة للدولة الموجه لإنجاز مشـاريع اسـتثمارية، ج. ر. ج، ع 73، الصـادرة بتاريخ: 2 جمادى الأول عام 1445هـ، الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، ص5.

الفرع الثاني: المراسيم التطبيقية للقانون رقم23-17:

أولا-المرسوم التنفيذي رقم23-486 مؤرخ في 15جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز[1]. المادة الأولى: "تطبيقا لأحكام المادتين 5 و23 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

ثانيا-المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في 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[2]. المادة الأولى:" تطبيقا لأحكام المادتين 14 و17 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج. ر. ج، ع 85، الصادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام 1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م، ص5.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ج، ع 85، الصادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام 1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م، ص9.

ثالثا–المرســـوم التنفيذي رقم: 23–488 المؤرخ في 15جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وســـيرها[1]. المادة الأولى:" تطبيقا لأحكام المادة 7 من القانون رقم23–17 المؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر2023 الذي يحدد شـــروط وكيفيات منح العقار الاقتصـادي التابع للأملاك الخاصـة لدولة الموجه لإنجاز مشـاريع استثمارية، يهدف هذا المرسـوم إلى إنشـاء الوكالة الوطنية للعقار الصـناعي وتحديد تنظيمها وسـيرها، والتي تدعى في صلب النص" الوكالة".

رابعا–المرســـوم التنفيذي رقم:23– 489 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وســـيرها[2]، المادة الأولى:" تطبيقا لأحكام المادة 7 من القانون رقم23–17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصـادي التابع للأملاك الخاصـة للدولة الموجه لإنجاز مشـاريع استثمارية، يهدف هذا المرسوم إلى إنشاء الوكالة الوطنية لعقار السياحي وتحديد تنظيمها وسيرها.

خامســـا–المرســـوم التنفيذي رقم: 23–490المؤرخ في 15جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها[3]. المادة الأولى: "تنشأ تحت تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري، مؤسسة عمومية

[1]– المرسوم التنفيذي رقم: 23–488 المؤرخ في 15جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشـــاء الوكالة الوطنية للعقار الصـــناعي وتنظيمها وســـيرها، ج. ر. ج، ع85، الصـــادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م، ص24.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم: 23– 489 المؤرخ في 15جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشـــاء الوكالة الوطنية للعقار الســـياحي وتنظيمها وســـيرها، ج. ر. ج، ع85، الصـــادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م، ص30.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم: 23–490 المؤرخ في 15جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة2023، يتضمن إنشـــاء الوكالة الوطنية للعقار الحضـــري وتنظيمها وســـيرها، ج. ر. ج، ع85، الصـــادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م، ص35.

ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص "الوكالة".

خلاصة الفصل الأول:

يعرف العقار الاقتصـــادي وفقا للمادة 04 من القانون رقم 23-17 على انه:" كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصـــة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتســـب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاســتثمار لفائدة الدولة، قابل لاســتقبال مشــروع اســتثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاســـتثمار."، حيث كما تحدد المادة 02 من القانون رقم23-17 مكونات العقار الاقتصـادي، وتسـتثني المادة 03 منه بعض من أصـناف الأراضـي من العقار الاقتصـادي، وينقسم العقار الاقتصادي إلى عقار صناعي، عقار سياحي وعقار حضري.

أما النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي فهي: القانون رقم 90-25، القانون رقم 90-30، القانون رقم 07-02، والقوانين الخاصـــة بالاســـتثمار هي: القانون رقم 22-18، المراســـيم التطبيقية للقانون رقم 22-18 هي: من المرســـوم رئاســـي رقم 22-296 إلى المرسـوم تنفيذي رقم 22-303، أما القوانين المنظمة لإجراءات منح العقار للمسـتثمرين فهي: القانون رقم 23-17 المراسيم التطبيقية للقانون رقم 23-17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، إلى المرسوم التنفيذي رقم: 23-490.

الفصل الثاني

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حوكمة وترشيد العقار الاقتصادي

الفصل الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حوكمة وترشيد العقار الاقتصادي

حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 22-298، التي جاء نصها على بتغيير تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،[1]وهذا طبقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم22-18، حيث جاء تعريف الوكالة على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول[2]، ومن مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ; حوكمة[3] العقار الاقتصادي الذي هو ترشيد العقار الاقتصادي للاستفادة منه في الاستثمار الذي يخدم الاقتصاد الوطني ويدر عليه موارد إضافية بدلا من الاعتماد الكلي على مداخيل البترول، ولهذا سوف نقوم بدراسة دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل القانون رقم 23-17 الذي يحدد كيفية منح العقار الاقتصادي من جهة بالمبحث الأول، ومن جهة أخرى دور الوكالة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 24-111 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمبحث الثاني.

---

[1]- ميلود حمصي ومونة مقلاني، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مج06، ع.خ، محبر الدراسات القانونية والبيئة، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر،2023، ص106.

[2]- جمال بوسنه، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية لبحوث القانونية والسياسية، مج8، ع1، كلية الحقوق جامعة أم البواقي، الجزائر، 2024، ص600.

3 - تعرّف الحوكمة وفقًا لمؤسسة التمويل الدولية (IFC) بأنها" :النظام الذي يتم من خلاله إدارة الشركات والتحكم في أعمالها" ، وهو تعريف يسلّط الضوء على البنية التنظيمية والرقابية التي تضبط علاقة الإدارة بالمساهمين وبأصحاب المصالح. من جهتها، عرّفت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) الحوكمة بأنها" :مجموعة من العلاقات فيما بين القائمين على إدارة الشركة، ومجلس الإدارة، وحملة الأسهم، وغيرهم من المساهمين" ، وهو تعريف يُبرز التفاعل بين مختلف الفاعلين داخل المؤسسة وأثره على الشفافية والمسؤولية. أنظر: فريد خملي وفوزي شوق، "دور لجان المراجعة في إرساء دعائم حوكمة الشركات وجودة التقارير المالية: دراسة تجربة شركة سبكيم في مجال تجسيد مبادئ الحوكمة"، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، جامعة أم البواقي، الجزائر، العدد 02، 2016، ص 55.

المبحث الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل القانون رقم:23-17

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) فاعلًا مركزيًا في تنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، حيث أُنشئت كأداة حديثة تستجيب لمتطلبات الإصلاحات الاقتصادية الجديدة الرامية إلى تحسين مناخ الأعمال وجذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، وقد ازدادت أهمية هذه الوكالة بشكل ملحوظ بعد صدور القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، والذي كرّس جملة من المبادئ والإجراءات الجديدة الكفيلة بتسهيل مسار الاستثمار، وتعزيز الشفافية، وتقليص العراقيل البيروقراطية.

وفي هذا السياق، سنسلط الضوء من خلال هذا المبحث على الدور المزدوج الذي تؤديه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال مطلبين أساسيين: دورها في تطبيق القانون 23-17، ودورها في تعزيز الاستثمار داخل الجزائر.

المطلب الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق القانون 23-17

يتمثل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق القانون رقم23-17 في إدارة وتسيير العقار الاقتصادي أولا، وتسهيل الإجراءات القانونية للمستثمرين.

الفرع الأول: إدارة وتسيير العقار الاقتصادي

إن إدارة وتسيير العقار الاقتصادي يتضمن توجيه وتخصيص العقار لمشاريع الاستثمارية وفقا للقانون 23-17، وتسيير الملفات العقارية لضمان استخدامها الأمثل.

أولا- توجيه وتخصيص العقار لمشاريع الاستثمارية وفقا للقانون 23-17:

توجيه وتخصيص العقار الاقتصادي:

حسب المادة 08: " تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة، بما يلي:

-البت بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة في المادة 7 أعلاه...

يستشف من هذا النص القانوني أن من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار القيام بتوفير العقار الاقتصادي ومنح تهيئته للوكالات المختصة كل في مجاله، فإن دور الوكالة يتمثل في توفير العقار الاقتصادي، فبالإضافة للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة والذي وضع تحت تصرفها من طرف الدولة المتمثل فيما نصت عليه المادة 02 من القانون 23-17 فعليها أن توفر عقارا آخر إذا رأت بان العقار الذي بحوزتها لا يكفيها أو أن هناك نقص في العقار الاقتصادي فأجاز القانون 23-17 أن تقتني عقار آخر بطرق قانونية.

فهناك طريقة اقتناء عن طريق التعاقد بالبيع وعن طريق الشفعة، وعن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة.

1-الاقتناء عن طريق التعاقد بالبيع:

أول إجراء تباشره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل اقتناء العقار الاقتصادي هو تحديد العقار المستهدف من أجل اقتناءه، ويتم تحديد الوعاء وتعريفه أما من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط التهيئة السياحية بالنسبة للعقار السياحي، أو عن طريق المرسوم التنفيذي المصرح للمنفعة العمومية من أجل إنشاء مناطق صناعية أو مناطق سياحية أو حضائر تكنولوجية، أو عن طريق القرار الولائي أو الوزاري المنشئ لمناطق النشاط، ويتم تحديد هذه الأوعية عن طريق الوكالة المختصة سواء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، أو الوكالة الوطنية للعقار السياحي، بعد تحديد الوعاء العقاري يجب أن يتم تقييم العقار من طرف مديرية أملاك الدولة وهذا حسب المادة 14من المرسوم التنفيذي رقم 23-486[1]، التي تنص على: " يتم الاكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا"، عن طريق مصلحة تقييم الأملاك الوطنية التابعة للمديرية بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فتتولى المصلحة المختصة إقليميا تقييم العقار وإعداد تقرير

[1]- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

يحمل فيه قيمة العقار، ليتم بعدها تجهيز الغلاف المالي اللازم لاقتناء العقار لأن المادة16 من نفس المرسوم:" يجب أن تكون الاعتمادات الضرورية لتجسيد عملية الاكتساب متوفرة"، اشترطت توفر الاعتمادات المالية بطريقة مسبقة من أجل تجسيد عملية الاقتناء للعقار، بعد أن يحدد العقار ويحدد مالكه ويتم تقييمه من طرف مديرية أملاك الدولة، يعرض على مالك العقار بيعه للدولة في مقابل السعر المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة، وإذا اتفق المالك والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على إبرام عقد البيع، ففي هذه الحالة يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد العقد النهائي وإفراغه في القالب الرسمي طبقا للمادة 15 من المرسوم نفسه، ويتم بعد ذلك إشهار العقد في المحافظة العقارية ذلك طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني[1]، التي اشترطت في العقود التي محلها عقار الشهر العقاري يتم إخضاع العقد لعملية الإشهار حتى يصبح نافذا في مواجهة أطراف العقد والغير، وحتى المواد 15 و16 من الأمر 75-74[2]، تنص على أن لا يوجد ولا ينتقل الحق العيني العقاري إلا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية.

2- عن طريق الشفعة: لقد نصت المادة 17 من المرسوم 23-486 على انه:" يمكن ان تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة، حق الشفعة طبقا للتشريع الساري المفعول على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة"، حيث ان المشرع الجزائري ألزم كل الموثقين على المستوى الوطني إخطار الوكالة الجزائرية لترقية

[1]- القانون المدني، الصادر بالأمر رقم 75-58، المؤرخ 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، *المعدل والمتمم.*

[2]- الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر، عدد92، بتاريخ 18 نوفمبر1975.

الاستثمار بأي تصرف يقع على العقار الاقتصادي[1]، سواء كان ملكا خاصا للمتصرف، أو أنه مستفيد من عقد امتياز ويقوم بالتنازل عن هذا الامتياز للغير[2]، وإن المشرع الجزائري عند إلزام الموثق بالتبليغ عن العمليات القانونية التي تجري لديه على العقار الاقتصـــادي، من أجل تنبيه الوكالة، حتى يمكنها ذلك المبادرة إلى اتخاذ الإجراءات المناسبة، إذ أن هذا الإخطار هو إنذار مسبق تسهيل لمهام الوكالة، لأنه من الصعب عليها تتبع كل العلميات بمفردها بدون أي نظام إخطار مبكر.

عند تلقي الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار الإخطار أو التبليغ حســـبما جاء في نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم23-486، بوجود تصـرف قانوني متمثلا بعقد بيع، سيتم على العقار الاقتصادي تعمد مباشرة إجراءات الأخذ بالشفعة:

2-1- إعذار البائع والمشـتري: بمجرد أن تتلقى الوكالة الجزائرية لترقية الاسـتثمار الإخطار من طرف الموثق بوجود تصـــرف على أحد العقارات الاقتصـــادية، تبادر الوكالة بناءا على الصـــلاحيات الممنوحة لها في أجل 30 يوما من تاريخ تلقي الوكالة الجزائرية للإخطار من طرف الموثق إلى إرسال إعذار برغبة الوكالة للأخذ بالشفعة الإدارية لكل من البائع والمشتري، ويكون الإعذار بموجب عقد رسمي ويتم تبليغه لكل من البائع والمشتري[3].

يشـترط القانون على أن يكون التبليغ الموجه للبائع والمشـتري على: اسـم ولقب وموطن ومهنة كل منهما، وشـروط البيع والثمن المقترح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاسـتثمار،

---

[1]- المادة 19:"تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المذكورة في المادة 18 أعلاه، القابلة لان تكون موضوع ممارسة حق الشفعة." المرسوم رقم23-486، مرجع سابق.

[2]-المادة 18:" تكون معنية بأحكام المادة 17 أعلاه: الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في إنجاز مشاريع استثمارية من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، والأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية والواقعة داخل المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة." المرسوم رقم23-486، مرجع سابق.

[3]- المادة 799و801، قانون مدني، مرجع سابق.

كما يجب تعيين العقار محل الشـــفعة تعينا دقيقا نافيا للجهالة، مع إعذار البائع والمشـــتري بوجوب قبول الشفعة في أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ[1].

2-2- إيداع المبلغ المالي: قبل إيداع المبلغ يجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار تجهيز الغلاف المالي المخصص لممارسة الشفعة، طبقا المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 حيث تنص على انه:" يجب أن تكون الاعتمادات الضـــرورية لتجســـيد العملية متوفرة"، إن هذا النص القانوني ألزم الدولة والوكالة بتجهيز الاعتمادات المالية الخاصـــة بممارسة الشفعة مسبقا قبل الإعلان على رغبتها في الأخذ بالشفعة[2].

بعد قيام الوكالة الوطنية بإعذار البائع والمشـــتري، وتجهيز الغلاف المالي، يجب على الوكالة إيداع المبلغ المقترح من طرف الدولة من أجل ممارسة الشفعة، أمام الموثق الذي يتولى تحرير العقد وذلك في أجل 30 يوما من تاريخ الإعذار الذي ترسله للطرفين[3].

2-3- إبرام العقد النهائي: بعد أن تباشر الدولة ممارسة الشفعة على العقار، فهنا يثبت حقها بقوة القانون، والمشـــرع لم ينص على وجوب أن تلجأ الدولة إلى القضـــاء من أجل تثبيت حقها في ممارسة الشفعة الإدارية، إذ أنه وبمجرد إعلان الدولة عن رغبتها في ممارسة الشفعة يثبت حقها بدون الحاجة إلى الدعوى القضـــائية، على عكس ما جاء في نصـــوص القانون المدني، التي تلزم الشفيع بالتوجه للقاضـي من أجل استصـدار حكم يثبت له الشفعة الإدارية، ويصـبح الحكم بمثابة العقد، فتعفى الدولة من إجراء رفع الدعوى حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 23-486السابق الذكر، فهنا يتحول البائع والوكالة للمصـلحة المختصـة إقليميا التابعة لمديرية أملاك الدولة من أجل إعداد العقد الإداري النهائي الذي يكرس ممارســـة الدولة للشـــفعة على

[1]- المادة 800، قانون مدني المرجع سابق.

[2]- أنظر: عبد الرحيم بسـام ونوال أراري، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاسـتثمار بإدارة وتسـيير العقار الصـناعي (قراءة في أحكام القانون 23-17)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مج9، ع3، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2024، ص622.

[3]- المادة 801، المرجع نفسه.

العقار[1]، ويتم بعد ذلك إشـــهار العقد في المحافظة العقارية ذلك طبق لنص المادة 793 من القانون المدني[2]، التي اشـترطت في العقود التي محلها عقار الشـهر العقاري يتم إخضـاع العقد لعملية الإشـهار حتى يصـبح نافذا في مواجهة أطراف العقد والغير، وحتى المواد 15 و16 من الأمر 75-74 [3]، تنص على أن لا يوجد ولا ينتقل الحق العيني العقاري إلا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية.

وبالتالي تكون الوكالة مارست حق الشفعة على العقار الاقتصادي، وبذلك يتم دمج العقار الذي اقتنته الدولة ضــمن الأملاك الخاصــة للدولة، ويوضــع تحت تصــرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[4].

3- نزع الملكية للمنفعة العامة: نظم المشــرع الجزائري إجراءات نزع الملكية للمنفعة العام في القانون رقم 91-11[5] المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وقد جاء في المادة 02 من هذا القانون ما يشــبه التعريف ونصــت المادة على أن نزع الملكية ما هو إلا إجراء استثنائي تلجأ إليه الدولة من أجل اكتساب الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، ولا يمكن اللجوء إليه إلا بعد فشـــل كل الطرق الودية الأخرى[6].

ثانيا- تسيير الملفات العقارية لضمان استخدامها الأمثل:

طبقا للمادة 8 من القانون 23-17:" تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة، بتسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من

---

[1]- المادة 1/21:" تجسد عملية الاكتساب بعقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا..."المرسوم 23-486/ مرجع سابق.

[2]- المادة 793، قانون مدني، مرجع سابق.

[3]- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتعلق إعداد المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري.

[4]- المادة 2/21:"...يدمج الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة." المرسوم 23-486، مرجع سابق.

[5] - المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21 المؤرخة في: 28 ماي 1991.

[6] - حسام الدين نورين، طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري م ج 12، ع 02، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يحي فارس، المدية، 2024، ص 243.

اجل منح الامتياز عليه[1]، مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري، مع إلزامها بوضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر[2]..."، حيث تهدف هذه المنصة إلى ما يأتي:

1) التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
2) تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
3) ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
4) الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
5) السماح للمستثمرين بمتابعة ملفاتهم عن بعد.
6) تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
7) تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
8) تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.
9) السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

تقيد وفرة العقار الاقتصادي ضمن بنك معطيات يتكون من جرد للأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية المرسلة من الجماعات

---

1 – لم يعرف المشرع الجزائري عقد الامتياز بالرغم من سن ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية، تاركا ذلك للفقه ومن خلال اطلاعنا على أحكام هذه القوانين يمكن أن نعرف عقد الامتياز على انه:" عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناء على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تخول بموجبه لأحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية الطبيعية أو الاعتبارية والخاضعين للقانون الخاص الحق في الانتفاع بوعاء العقار الاقتصادي لمدة محددة بهدف تمكين المستفيد المستثمر من إنجاز مشروع استثماري من جهة ومن جهة أخرى من أجل بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار ومن ثمة تطوير الاقتصاد الوطني، للتفصيل أكثر أنظر: صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر في ضوء القوانين المستحدثة، دار بلقيس، دار البيضاء– الجزائر، 2025،ص14 وما يليها.

2– المادة 23، القانون 22–18، مرجع سابق.

المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلفة بالعقار الاقتصادي كل فيما يخصه[1]، وفق نص المادة 3 من المرسوم 23-486، طبقا لأحكام المادة 8 من القانون 23-17 سالف الذكر، حيث يتكون بنك المعلومات من القوائم المذكورة أدناه:

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

- قائمة محدودة للأملاك العقارية المتوفرة القابلة لمنح الامتياز عليها، التي تم تطهيرها بصفة نهائية ولها كل الوثائق العقارية والتي تشكل الوفرة العقارية التي توضع بصفة منتظمة تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف الدولة عن طريق محضر موقع حضوريا بين مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمدير الولائي للشباك الوحيد لوكالة."

-كما يتم تسيير العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي بالتشاور مع الولاة مع اخذ

[1]- المادة 11:" يتم إعداد جرد الأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية من طرف:

- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، فيما يخص الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.
- الوكالة الوطنية للعقار السياحي، يما يخص الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- الوكالة الوطنية للعقار الحضري، فيما يخص الأراضي الواقعة داخل المدن الجديدة وكذا الأراضي الأخرى.
- تكلف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسلمة لها.
- يجب ان يتضمن الجرد خصوصا عدد الحصص المتوفرة، ومساحة كل حصة، والمراجع المسحية إذا كانت المنطقة ممسوحة، ووضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير.
- يرسل الجرد الذي يجب تحيينه كلما استلزم الأمر، من طرف هذه الوكالات المذكورة أعلاه، إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- ترسل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا قائمة الأملاك العقارية المتوفرة من الناحية القانونية إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك بعد التحقيق من طبيعتها القانونية." المرسوم 23-486، مرجع سابق.

بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي في إطار الأهداف المسطرة مستقبلا.

الفرع الثاني: تسهيل الإجراءات القانونية للمستثمرين

إن عملية تسهيل الإجراءات القانونية للمستثمرين تتضمن عملية تبسيط إجراءات منح العقار للمستثمرين، وتوفير الدعم القانوني للمستثمرين في إطار القانون.

أولا- تبسيط إجراءات منح العقار للمستثمرين:

بعد التعقيدات وتعدد الوكالات والقوانين في منح العقار الاقتصادي استدرك المشرع هذه الوضعية التي حالت دون تسريع عملية الاستثمار في الجزائر فقام بتبسيط الإجراءات وتقليص الآجال القانونية وأعطى مهام منح العقار حصريا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالإضافة الاعتماد على الإدارة الإلكترونية من خلال عملية الرقمنة لمواكبة التطور التكنولوجي حسب الخطوات التالية:

1-التسجيل أوليا في المنصة الرقمية المخصصة للمستثمر https://invest.gov.dz[1] وذلك عبر خطوات منها إنشاء حساب رقمي بالمنصة،

2-ثم القيام بطلب الحصول على عقار عن طريق ملء استمارة معلومات تتضمن خانات تخص كل من: النشاط المزمع القيام به، موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،

[1]- **عن المنصة الرقمية للمستثمر:** تنشأ "منصة رقمية للمستثمر" يسند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بينيًا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار.وتشكل المنصة الرقمية أيضًا أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها.المادة 23 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار https://invest.gov.dz" تم تصفح الموقع يوم: 2025/01/12عل الساعة15:19.

مخطط التمويل أي التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية، وملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.[1]

3-تتم المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشـح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.

4-وبعد قبول المشـروع، يقوم المترشـح بتأكيد اختياره وترسـيم تسـجيل طلبه مقابل شـهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.

5-وبناء على نتائج المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصـادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي يختاره المترشح، يتم اختيار المشروع الاسـتثماري المتحصـل على أفضـل نتيجة حسـب شـبكة تقييم المشـاريع، ويعد لصـالحه مقرر مؤقت، ولا يكون نهائيا إلا بعد انقضـاء اجل الطعن، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر بالمطالبة بالحصول على عقد الامتياز،

6-ويتم إعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت،

7-ويمكن لكل مستثمر الذي لم يتم قبوله إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة في اجل شهر تحت طـائلـة عدم قبول الطعن أمـام اللجنـة العليـا للطعون ويلزم القـانون أن يرد المـدير العـام للوكالة في التظلم المسبق في اجل لا يتعدى 15 يوما من يوم تبليغه بقرار الوكالة[2].

8-وفي حالة الرد السـلبي على تظلمه أجاز له القانون رفع طعن أمام اللجنة الوطنية العليا لطعون المتعلقة بالاســـتثمار، في اجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة، وهناك حالتين هما: الحالة الأولى: عدم قبول الطعن من طرف اللجنة يترتب عليه إبلاغ الوكالة عن طريق

[1]– المادة 6 من المرســوم التنفيذي رقم23–487، بتاريخ 28 ديســمبر2023ن يحدد شــروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصــادي التابع للأملاك الخاصــة للدولة الموجه لإنجاز مشــاريع اســتثمارية، ج ر عدد85 بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص9.

[2]– المادة 7 من المرسوم الرئاسـي رقم22–296 مؤرخ في 7صـفر عام1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة الجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد60، بتاريخ 18 سبتمبر2022، ص4.

شـباكها الوحيد بالقرار النهائي الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المسـتثمر الذي تم قبوله. وفي الحالة الثانية: في حالة قبول الطعن يتم تبليغ القرار النهائي للمسـتثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت.

9- وعلى أساس قرار منح الامتياز يستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشـروط المحدد لبنود وشـروط منح الامتياز بالتراضـي القابل للتحويل إلى تنازل، كما تقوم مصـالح أملاك الدولة المختصـة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في اجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسـلمها الملف من الشـباك الوحيد للوكالة، حيث يتكون الملف على الخصـوص من: وثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشـروط الممضـى، القانون الأسـاسـي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري.[1]

ثانيا- توفير الدعم القانوني للمستثمرين في إطار القانون:

من خلال تطبيق القانون من حيث ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات للاسـتثمار، جمع الوثائق الضـرورية التي تسـمح بالتعرف الأحسـن على التشـريعات والتنظيمات المتعلقة بالاسـتثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشـرها بواسـطة كل وسـيلة مناسـبة، ووضـع أنظمة إعلامية تسـمح للمسـتثمرين بالحصـول على كل المعطيات الضـرورية لتحضير مشاريعهم، ووضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي، ووضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تعزيز الاستثمار

يتمثل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاسـتثمار في تعزيز الاسـتثمار عن طريق تعزيز ثقة المستثمرين (فرع أول)، ودعم المشاريع الاستثمارية (فرع ثاني).

[1]- المادة 11، المرسوم التنفيذي رقم23-487، مرجع سابق.

الفرع الأول: تعزيز ثقة المستثمرين

إن تعزيز ثقة المستثمرين يتمثل في توفير بيئة استثمارية جذابة من خلال تطبيق القانون، وأيضا تعزيز الشفافية والمساواة في المعاملة بالنسبة للمستثمرين.

أولا- توفير بيئة استثمارية جاذبة من خلال تطبيق القانون:

تعتبر الدعوة في مجال تغيير السياسات العامة وظيفة "أفقية" ومهمة استشرافية، لأن الغرض منها المساهمة في إنشاء وتعزيز إطار عمل وطني لسياسة الاستثمار عن طريق الاستفادة من آراء المستثمرين، حول مناخ الاستثمار في البلد المضيف ومحاولة رصد الثغرات التي من شانها عرقلة عملية الاستثمار من اجل رفع هذه الانشغالات إلى السلطة العليا لتحسين سياسة الاستثمار، حيث تم إصدار المرسوم رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ومن مهامها تهيئة المناخ وخلق بيئة جذابة للاستثمار[1]، ومع صدور القانون23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الذي نص في مادته 11على إلزام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الذي منح لها تفويض تسييره بموجب أحكام القانون 23-17 للمشاريع الاستثمارية دون سواها[2]، ومن مهامها توفير بيئة استثمارية جاذبة بالمبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر، إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عملية حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها، ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال

[1]- خارطة هيئات الترويج للاستثمار: الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، منشورات المنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية، © OECD2019 ، ص.45 متوفر على الموقع الإلكتروني:
https://www.oecd.org/fr/investissement/mapping-of-investment-promotion-agencies-med.htm
تاريخ الاطلاع: 2025/01/14.

[2]- المادة 11، المرسوم 23-17، مرجع سابق.

والشـــراكة، إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها من شـــانها خلق بيئة مناسبة لجلب استثمارات وطنية وأجنبية[1].

ومن الإجراءات التي تساعد وتسهل عملية الاستثمار وجلبه تطوير الاتصال بالمستثمر عن بعد ومواكبة التطور الحاصل في وسائل الاتصال والتكنولوجيا وذلك بوضع منصة رقمية خاصة بالمستثمربحيث يمكن للحكومات والهيئات الإدارية ولا سيما وكالات تشجيع الاستثمار الاســتفادة من التقنيات الرقمية، اســتجابة للحاجة إلى تخفيف الأعباء الإدارية على الشــركات وتقليل العقبات البيروقراطية لزيادة تسليم المنتجات المطلوبة على المدى القصير ولدعم وتسهيل عمليات الاســـتثمار على المدى الطويل[2]، يمكنه الولوج إليها للاطلاع على كل ما يخص الاستثمار في الجزائر، مع تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شانها تحسينه، وتقديم جميع المعلومات اللازمة لا ســـيما فرص الاســـتثمار في الجزائر، والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة التي يجب تسهيلها وتخفيفها والابتعاد عن كل شكل من أشكال التسيير البيروقراطي .

ثانيا- تعزيز الشفافية والمساواة في المعاملة:

إن تطبيق مبدأ الشـفافية يتثمل في شـفافية تسـيير الامتيازات بحيث يتم إعداد شـهادات تسـجيل الاسـتثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضـاء، وتحديد المشـاريع المهيكلة اسـتنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، التحقق من قابلية الاســـتفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة، التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المســـتثمر، القيام وفقا للتنظيم المعمول به، بتســـيير عمليات التنازل و/أو

[1]- المادة 4، المرسوم 22-298، مرجع سابق.

[2]- الاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في زمن فيروس كورونا (COVID19)، مذكرة معدة من قبل برنامج منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية للشرق الأوسط وشمال أفريقيا لمقدرة التنافسية وتم مراجعتها من قبل قسم الاستثمار في مديرية المشاريع والشؤون المالية – بما في ذلك المدخلات والبيانات المتعلقة بإحصاءات الاستثمار الأجنبي المباشر، بدعم مالي من الوكالة السويدية للتنمية الدولية (Sida) والاتحاد الأوربي، 19 ماي 2020، ص 16.

تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا، وإعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

أما تحقيق مبدأ المساواة بين المستثمرين يكون من خلال التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين، ومعالجة عرائض وشكاوى المستثمرين على قدم المساواة، مع تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.[1]

الفرع الثاني: دعم المشاريع الاستثمارية

يتمثل دعم المشاريع الاستثمارية في توجيه الاستثمارات إلى القطاعات ذات الأولوية، ودعم المشاريع التي تخدم التنمية الاقتصادية للدولة.

أولا- توجيه الاستثمارات إلى القطاعات ذات الأولوية:

من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار توجيه الاستثمارات إلى القطاعات ذات الأولوية بإعطائها الأولوية بمنح العقار الاقتصادي ومرافقتها وتتمثل القطاعات ذات الأولوية في: المناجم والمحاجر، الفلاحة، وتربية المائيات والصيد البحري، الصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والبترو-كيميائية، الخدمات والسياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال.[2]

حيث نصت المادة 27 من القانون 22-18 على:" تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام القطاعات، زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، من المزايا الآتية:

[1]- المادة 4، المرسوم 298، مرجع سابق.

[2]- المادة 26، القانون 22-18، مرجع سابق.

01- مرحلة الإنجاز:

- الإعفاء من:
- الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
- حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال.
- حقوق التسجيل على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء.[1]

[1]- المادة 27، القانون رقم22-18، مرجع سابق.

02- مرحلة الاستغلال:

- حيث تبدأ مرحلة الاستفادة من المزايا من تاريخ الشروع في الاستغلال لمدة تتراوح من خمس (5) سنوات إلى عشرة (10) سنوات.
- تستفاد المشاريع ذات الأولوية من المزايا الآتية:
- الإعفاء من:
- الضريبة على أرباح الشركات.
- الرسم على النشاط المهني.

ثانيا- دعم المشاريع التي تخدم التنمية الاقتصادية:

يتم دعمها عن طريق منح المزايا والتحفيزات المتمثلة في:

الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، ومن الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، ومن دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني، ومن حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال، ومن حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ومن الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر(10) سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء، وهناك مزايا أخرى تستفاد منها المشاريع التي تسعى الدولة لدعمها في مرحلة الاستغلال ضمن مدة تتراوح من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات ابتدأ من تاريخ الشروع في الاستغلال[1].

[1]-أنظر: المادة 27، القانون 22-18، مرجع سابق.

المبحث الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للمرسوم التنفيذي رقم:24-111

يتمثل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار في القيام بدورها في تطبيق المرسوم 24-111، (مطلب أول)، ودورها في تعزيز الاستثمار بموجب المرسوم 24-111، (مطلب ثاني).

المطلب الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق المرسوم 24-111.

إن دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق المرسوم 24-111، المعدل والمتمم للمرسوم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، حيث نصت المادة الأولى منه على: "يهدف هذا المرسوم إلى تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11صـــفر عام 1444 الموافق 8ســبتمبر ســنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها"، يتمثل دور الوكالة في تنفيذ المرسوم 24-111، بطرقتين متكاملتين هما: تنفيذ المرسوم عمليا (فرع أول)، وتعزيز كفاءة الإدارة (فرع ثاني).

الفرع الأول: التنفيذ العملي للمرسوم 24-111

إن التنفيذ العملي للمرســوم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاســتثمار يتم عن طريق تطبيق الإجراءات التنفيذية لمنح العقار الاقتصــادي، وكذا تســيير العقار وفقا للمرســوم 24-111[1] لضمان الاستخدام الأمثل.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم24-111 مؤرخ في 3 رمضان عام 1445 الموافق 13 مارس سنة 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم22-298 المؤرخ في 11 صـفر عام1444 الموافق 8 سـبتمبر سـنة2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر عدد19 بتاريخ 18 مارس سنة2024، ص6.

أولا- تطبيق الإجراءات التنفيذية لمنح العقار الاقتصادي:

من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة الموجه للاستثمار لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بحيث يتم عبر إجراءات قانونية منها تسجيل المستثمر لطلبه حصريا للحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وبالرجوع للمادة 28 من المرسوم 22-298 نجدها تنص على أهداف المنصة الرقمية للمستثمر، حيث يكون التسجيل الأولي بهذه المنصة، ومتابعة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم 23- 487[1]، الذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 14 و17 من القانون 23-17، ويهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

حيث تنص المادة 14 من القانون 23-17 على: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل لتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، (نستنتج من هذا النص ان العقار الاقتصادي يمنح من طرف الوكالة طبقا لدفتر شروط، عن طريق شباكها الوحيد)، كما تنص على:" يمنح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار، يمنح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع

[1]- مرسوم تنفيذي رقم23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد85، بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص9.

الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع".

نستنتج من هذا النص ان العقار الاقتصادي يمنح عن طريق صيغة وحيدة هي الامتياز بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، ويستثنى من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار الأراضي الموجهة للترقية العقارية من هذه الإجراءات اي لا تخضع لأحكام هذا القانون 23-17.

كما تنص على: "تعد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء يمضى من طرف المستثمر".

نستنتج من هذا النص ان عقد الامتياز يحرر من طرف مصالح أملاك الدولة بطلب من الوكالة طبقا لقرار منح الامتياز مرفوق بدفتر الشروط موافق على شروطه المستثمر.

حيث نصت المادة 9/26 من القانون 22-298: "يكلف به ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إداراتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار"، حيث تم تعديلها في المرسوم 24-111 حيث أصبحت تنص المادة 4:"تعدل النقطة 9 من المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم22-298 [1]المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، وتحرر كما يأتي: المادة 26:.....(بدون تغيير حتى) 9- يكلف ممثل إدارة أملاك الدولة بمتابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية".

[1]- مرسوم تنفيذي رقم22- 298 مؤرخ في 11 صفر عام1444 الموافق 8سبتمبر سنة2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر-عدد60، بتاريخ 18 سبتمبر2023، ص6.

نستنتج من هذه الفقرة ان مصالح أملاك الدولة هي المختصة في إعداد عقود الامتياز والتنازل على العقار الاقتصادي استنادا على قرار منح العقار الاقتصادي الصادر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ثانيا- تسيير العقار وفقا للمرسوم لضمان الاستخدام الأمثل:

من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق المرسوم 24-111 تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من اجل منح الامتياز عليه، ومسك وتحيين بطاقية العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري، اكتسب كل ملك عقاري يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري لحساب الدولة يكون ذي ملكية خاصة بطريقة عادية تتمثل في إبرام عقد بيع. كما لها الحق في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشروع استثماري.

من مهام الوكالة طبقا للمرسوم 24-111[1]، ان تساهم في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار، ولتسيير العقار الاقتصادي تضع الوكالة كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، وتقوم بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في اطار الأهداف المسطرة بالتشاور مع السلطات المحلية الولائية ممثلة في الوالي، الإشراف على تهيئة الوفرة العقارية من طرف الوكالات العمومية المختصة كل في مجالها الصناعي والسياحي مع التشاور مع القطاعات المعنية الصناعية والسياحية.[2]

[1]- المرسوم 24-111، مرجع سابق.

[2]- المادة 2، القانون 24-111، مرجع سابق، تنص على:" يتمم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمذكور أعلاه، بمادة 4 مكرر، تحرر كما يأتي" المادة 4 مكرر: تتولى الوكالة بعنوان

الفرع الثاني: تعزيز كفاءة الإدارة

يتطلب تعزيز كفاءة الإدارة إجراء رفع كفاءة إدارة العقار من خلال تطبيق المرسوم 24-111، وتطوير اليات تسيير العقار لتحسين الخدمات المقدمة.

أولا- رفع كفاءة إدارة العقار من خلال تطبيق المرسوم:

ان رفع كفاءة إدارة العقار الاقتصادي الذي تشرف عليه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم عن طريق توفير الموارد المالية والبشرية وتتمثل أساسا في:

- إخضاع أعوان الوكالة للتكوين كل في مجاله للرفع من مستواهم الإداري، للقيام بإدارة الحافظة العقارية.
- توفير الإمكانات المادية من وسائل الإعلام والتكنولوجية المتطورة.
- توفير التدفق العالي للإنترنت للولوج للمنصة بكل سهولة في وقت قياسي، والتغلب على كل العوائق التي تحدث بسبب انقطاع الأنترنت، أو لاكتظاظ ...
- الاستعانة بكفاءة المصالح الممركزة بالشباك الوحيد الممثلة لكل من إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، ويجمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يأتي:
- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري[1].
- الحصوص على العقار الموجه للاستثمار.

المهام المنصوص عليها في القانون رقم23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، على الخصوص، ما يأتي: .....".

[1]-المادة 20، المرسوم 22-298، مرجع سابق.

- متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر.

ثانيا- تطوير اليات تسيير العقار لتحسين الخدمات المقدمة:

ان من الآليات المستحدثة في تسيير العقار طبقا للمرسوم 24-111 في مادته الثانية، منصة رقمية تخص المستثمر[1] عند الولوج اليها تطلع عليك بهذا النص: "أنت مستثمر وتبحث عن عقار صناعي أو سياحي أو حضري لمشروعك الاستثماري في الجزائر، تقدم لك الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دليل عملي حول العرض العقاري الموجه للاستثمار في الجزائر، لاطلاعك وتعريفك على شروط منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[2].

كما يجد المستثمر بالمنصة الرقمية إجابة على كل الأسئلة التالية:

- كيف يمكنك الحصول على عقار للاستثمار؟
- ما هي مكونات العقار الاقتصادي الذي يقع ضمن الملك الخاص للدولة؟
- ما هي الجهة المسؤولة عن منح العقار الاقتصادي؟
- من يحق له التقدم بطلب للحصول على عقار؟
- ما هي طريقة منح العقار الاقتصادي؟
- كيف تتحصل على عقار اقتصادي؟
- ما هي حقوق والتزامات المستثمر؟
- كيف يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل؟
- هل تتأثر الامتيازات الممنوحة قبل قانون العقار الجديد؟
- ما هي طرق الطعن؟

[1]-المادة 2، المرسوم 24-111، مرجع سابق.

[2]- https://aapi.dz الاطلاع على منصة المستثمر، يوم: 2025/03/15، الساعة 20:13.

كما تم إنشاء بنك معلومات إلكتروني يتضمن حافظة العقار الاقتصادي وكل المعلومات التي تخص العقار الاقتصادي الموجه لمنحه في اطار إنجاز مشاريع استثمارية، يعمل عن طريق برنامج متكامل يربط المعلومات ويدقق فيها ويعالجها إلكترونيا للبث في المعلومات التي يتم إدخالها تخص اي عقار اقتصادي، والاعتماد على التطور التكنولوجي يهدف لتسريع الإجراءات وتسيير الحافظة العقارية بكل سهولة وتحكم وإصدار القرارات بشأنها في اقرب الآجال وذلك خدمة لتطوير الخدمة العمومية الموجهة للمستثمر على الخصوص، للاستفادة من العقار الاقتصادي، والقضاء على كل أشكال البيروقراطية.

المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تعزيز الاستثمار بموجب المرسوم 24-111

يتناول هذا المطلب تسهيل الاستثمار (فرع أول)، تعزيز التنمية الاقتصادية (فرع ثاني)

الفرع الأول: تسهيل الاستثمار

تتمثل عملية تسهيل الاستثمار في تسهيل إجراءات الحصول على العقار للمستثمرين من جهة، وتوفير الدعم اللازم لتعزيز الاستثمار من جهة أخرى.

أولا- تسهيل إجراءات الحصول على العقار للمستثمرين:

يتم منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل. يستنتج من هذا النص ان منح العقار يتم بصيغة وحيدة تتمثل في إجراء الامتياز القابل للتنازل، حيث يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب صاحب الامتياز طبقا للمادة17 من القانون23-17[1]، ولم يحدد المرسوم 24-111[2]، إجراءات منح العقار الاقتصادي كما وضحها القانون23-17 وخاصة المرسوم التنفيذي التطبيقي23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر

[1]- القانون 23-17، مرجع سابق.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 24-111، مرجع سابق.

ســـنة2023، يحدد شـــروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، طبقا لنص المادة الأولى منه:" تطبيقا لأحكام المادتين 14 و17 من القانون رقم23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15نوفمبر ســنة 2023 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرســوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية".[1]

حيث تنص المادة 2 منه على الجهة التي تقوم بمنح العقار الاقتصادي ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حصريا دون غيرها، ومن اهم الإجراءات في منح العقار الاقتصادي تتمثل في معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال اجل لا يتجاوز خمسة عشر(15) يوما، ابتداء من تاريخ انقضاء اجل النشر، حيث يقصد بالنشر هو نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية حيث يحدد نشرها في اجل ثلاثين(30) يوما بعد جمع قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشـــكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار على أساس بنك معطيات تابع لوكالة ينشأ لهذا الغرض من طرف الوكالة ومصالح أملاك الدولة.

إلا أن نص المرسوم على إجراء منح العقار الاقتصادي فانه يحيلك حتما على المرسوم المنظم لهذا الإجراء وبذلك فان المرســوم 24-111 نص على الصــيغة التي يمنح بها العقار الاقتصادي والتي تمثل من اهم الإجراءات تسهيلا ولم تتعارض أحكامه مع اي مرسوم تطبيقي ينظم إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي.

ثانيا- توفير الدعم اللازم لتعزيز الاستثمار:

لقد جاء المرسوم 24-111 بتعديلات مهمة للمرسوم 22-298، من شانها توفير الدعم اللازم لتعزيز الاستثمار من خلال المادة 2 التي تنص على إضافة المادة 4 مكرر للمرسوم

[1]- المادة الأولى، المرسوم التنفيذي 23-487، مرجع سابق.

22-298 التي توضـــح مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاســـتثمار والتي تنص على ما يلي:" تتولى الوكالة، بعنوان المهام المنصـوص عليها في القانون رقم23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، على الخصوص، على ما يأتي:

-منح العقار الاقتصــادي التابع للأملاك الخاصــة للدولة الموجه للاســتثمار لإنجاز مشــاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.[1]

-تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب صــاحب الامتياز طبقا للتشـريع والتنظيم المعمول بهما.

-تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من اجل منح الامتياز عليه.

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

-تحديد، الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي ســيتم تطويرها على المســتوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المســطرة، بالتشاور مع الولاة.

-مســك وتحيين بطاقية العقار الاقتصــادي القابل لتشـكيل العرض العقاري الموجه للاسـتثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.

-وضــع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصــرف المســتثمرين، عن طريق المنصــة الرقمية للمستثمر.

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

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

[1]- المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 24-111، مرجع سابق.

-ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشروع استثماري.[1]

ان هذه المهام التي تطلع بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعد مناهم الدعائم لتعزيز الاستثمار حيث انها الهيئة الوحيدة التي يمكنها منح العقار الاقتصادي، لان هذا الأخير هو العائق امام كل المستثمرين لان صعوبة الحصول على عقار لإنشاء مشروع استثماري هو التحدي الذي يقف امام إنجاز اي مشروع فبدون العقار لا يمكن ان تنجز أو حتى ان تفكر في إنجاز اي مشروع فالأساس في إنجاز المشاريع الاستثمارية ينصب حول وجود عقار وبوجوده تذلل كل الصعاب لهذا سعى المشرع الجزائري لتنظيم وتسهيل إجراءات الحصول على العقار اقتصادي، لأهمية هذا الأخير في إنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الثاني: تعزيز التنمية الاقتصادية

ان تعزيز التنمية الاقتصادية ما هو إلا توجيه الاستثمارات إلى المناطق ذات الأولوية، ودعم المشاريع الاستثمارات التي تعزز التنمية الاقتصادية في البلاد، حيث نص المرسوم24-111 في مادته 2، من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في اطار الأهداف المسطرة، بالتشاور مع الولاة، يستشف من هذا النص ان للوكالة مهام تتمثل في توجيه الاستثمارات إلى المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، ودعم المشاريع التي تعزز التنمية الاقتصادية.

[1]- المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 24-111، مرجع سابق.

أولا- توجيه الاستثمارات إلى المناطق ذات الأهمية:

ان المرسوم 24-111 الذي جاء فيه مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومن ضمنها تحديد الاستثمارات وتوجيهها حسب الأهمية التي تليها الدولة إلى مناطق محددة، وبالإحالة إلى قانون الاستثمار 22-18[1] وخاصة المادة 28 منه التي تنص على:" تعد قابلة للاستفادة من نظام المناطق الاستثمارات المنجزة في:

- المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب الكبير.
- المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة.
- المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين.

تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، عن طريق التنظيم، حيث تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم22-301 مؤرخ في 11صفر عام1444 الموافق 8سبتمبر سنة2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، حيث تنص المادة الأولى منه على:" تطبيقا لأحكام المادة28 من القانون رقم22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام1443 الموافق 24 يوليو سنة2022 والمتعلق بالاستثمار، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار.

كما نصت المادة 2 منه على: يقصد في مفهوم هذا المرسوم بالمواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، البلديات:

- التابعة للهضاب العليا والجنوب الكبير،
- التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة،
- التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية للتثمين.

[1]-قانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام1443، الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد50، صادرة بتاريخ 28 يوليو 2022، ص5.

تحدد قوائم هذه المواقع في الملاحق الأول و2 من هذا المرسوم." كما نص المرسوم على انه يتم تحيين قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة عند الحاجة باقتراح من الوزراء المعنيين.

ثانيا- دعم المشاريع التي تعزز التنمية الاقتصادية:

بالرجوع لنص المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم24-111التي تنص على مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومن مهامها مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في اطار الأهداف المسطرة، والتي يعني بها ان هناك مشاريع استثمارية تهدف إلى تعزيز التنمية الاقتصادية، حيث يتم دعم هذه المشاريع من طرف الدولة في اطار النظام التحفيزي للاستثمارات التي تعزز التنمية الاقتصادية وتسمى في القانون الاستثمارات ذات الطابع المهيكل وتستفاد من نظام الاستثمارات المهيكلة طبقا للمادة31 من القانون22-18، وتطبيقا لأحكام هذا القانون تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-302[1] الذي جاء في مادته الأولى:" تطبيقا لأحكام المواد 30 و31 و33 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو سنة2022 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من المزايا، بعنوان مرحلة الاستغلال وشبكات التقييم المتعلقة بها وكذا كيفيات مرافقة الدولة عن طريق التكفل الجزئي أو الكلي، بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيد الاستثمارات المهيكلة.

حيث تعرف15 من المرسوم 22-302 الاستثمارات المهيكلة بالاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل والتي من شانها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من اجل تنمية مستدامة، اقتصادية واجتماعية وإقليمية، تساهم خصوصا فيما يأتي:

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 11 صفر عام 1444، الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، ج ر عدد 60، صادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022، ص43.

- إحلال الواردات،
- تنويع الصادرات،
- الاندماج ضمن سلسلة القيم العالمية والجهوية،
- اقتناء التكنولوجيا وحسن الأداء.[1]
- كما عرفتها المادة 30 من القانون 22-18 بنصـــها على: " تكون الاســـتثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل، والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكوين قوة دامغة للنشـاط الاقتصـادي من أجل تنمية مسـتدامة، قابلة للاسـتفادة من نظام الاستثمارات المهيكلة..."[2]

ومن اجل تنمية اقتصادية مستدامة فان الدولة تمنح مزايا للمشاريع التي من شأنها تعزيز هذا التوجه وتتمثل هذه المزايا في:

03-مرحلة الإنجاز:

-الإعفاء من:

-الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

-الرسـم على القيمة المضـافة فيما يخص السـلع المسـتوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

-دفع حق نقل الملكية بعوض والرســم على الإشــهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

-حقوق التســجيل المفروضــة فيما يخص العقود التأســيســية للشــركات والزيادات في الرأسمال.

[1]- المادة 15، المرسوم التنفيذي 22-302، مرجع سابق.

[2]- المادة 30، القانون 22-18، مرجع سابق.

-حقوق التسجيل على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

-الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء.[1]

04-مرحلة الاستغلال:

حيث تبدأ مرحلة الاستفادة من المزايا من تاريخ الشروع في الاستغلال لمدة تتراوح من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات.

- تستفاد المشاريع المهيكلة من المزايا الآتية:
- الإعفاء من:
- الضريبة على أرباح الشركات.
- الرسم على النشاط المهني.
- كما يمكن ان تستفيد الاستثمارات المهيكلة من مرافقة الدولة عن طريق التكفل جزئيا أو كليا بأعمال التهيئة والمنشأة الأساسية الضرورية لتجسيدها، على أساس اتفاقية تعد بين المستثمر والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة، وتبرم الاتفاقية بعد موافقة الحكومة.[2]

[1]- المادة 31، القانون رقم22-18، مرجع سابق.

[2]- المادة 31، المرجع نفسه.

خلاصة الفصل:

ان دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ترشيد العقار الاقتصادي، يتضمن دورها في ظل وتطبيق القانون رقم23-17، إدارة وتسيير العقار الاقتصادي لان إدارة وتسيير العقار الاقتصادي تتمثل في توجيه وتخصيص العقار للمشاريع الاستثمارية، بحيث يتم عن طريق الاقتناء عن طريق البيع وعن طريق الشفعة وعن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة. وتسيير الملفات العقارية لضمان استخدامها الأمثل، في منح العقار الاقتصادي لإنجاز المشاريع الاستثمارية، تبسيط إجراءات منح العقار للمستثمرين، وتوفير الدعم القانوني للمستثمرين في اطار القانون، يتمثل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تعزيز الاستثمار عن طريق تعزيز ثقة المستثمرين، وأيضا تعزيز الشفافية والمساواة في المعاملة بالنسبة للمستثمرين، ومن اهم الأدوار التي تلعبها الوكالة هو دعم المشاريع الاستثمارية، الذي يتمثل في توجيه الاستثمارات إلى القطاعات ذات الأولوية، ودعم المشاريع التي تخدم التنمية الاقتصادية للدولة، بالإضافة لدور الوكالة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 24-111 المعدل والمتمم للمرسوم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، حيث يتمثل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في القيام بدورها في تعزيز الاستثمار، والتنفيذ العملي للمرسوم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم عن طريق تطبيق الإجراءات التنفيذية لمنح العقار الاقتصادي، وكذا تسيير العقار لضمان الاستخدام الأمثل، حيث يتطلب تعزيز كفاءة الإدارة إجراء رفع كفاءة إدارة العقار، وتطوير اليات تسيير العقار لتحسين الخدمات المقدمة، تسهيل الاستثمار في تبسيط إجراءات الحصول على العقار للمستثمرين من جهة، وتوفير الدعم اللازم لتعزيز الاستثمار من جهة أخرى، وتعزيز التنمية الاقتصادية يتم بتوجيه الاستثمارات إلى المناطق ذات الأولوية، ودعم المشاريع التي تعزز التنمية الاقتصادية التي من اجل دعمها من الدولة تخضع لعملية الاستفادة من مزايا مرحلة الإنجاز ومزايا في مرحلة الاستغلال.

خاتمة

خاتمة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت موضوع "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في تسيير وترشيد العقار الاقتصادي"، يتضح أن إشكالية البحث حول مدى مساهمة الوكالة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال إدارة العقار الاقتصادي كانت محوراً أساسياً لهذا العمل.

ولقد سعينا إلى الإحاطة بمختلف الجوانب النظرية والتطبيقية المتعلقة بالموضوع، معتمدين على تحليل النصوص القانونية والمصادر الأكاديمية والتقارير الرسمية ذات الصلة، بالاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي الذي مكّننا من فهم أعمق لدور الوكالة في المشهد الاستثماري الوطني.

لقد أظهرت الدراسة أن العقار الاقتصادي يشكل أحد أهم ركائز التنمية الاقتصادية في الجزائر، فهو الأرضية التي تُقام عليها المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها، سواء الصناعية أو السياحية أو الخدمية. كما أن حسن تسيير هذا المورد الحيوي ينعكس بشكل مباشر على قدرة الدولة في استقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتحقيق العدالة المجالية، وخلق فرص العمل، ودفع عجلة التنمية المستدامة.

فالإصلاحات القانونية الأخيرة، خاصة القانون رقم 23-17 والمرسوم التنفيذي 24-111، أظهرت توجهاً واضحاً نحو تعزيز الحوكمة والشفافية في تسيير العقار الاقتصادي، من خلال إسناد مهام التخصيص والمتابعة والمرافقة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي أصبحت فاعلاً محورياً في المشهد الاستثماري.

من خلال التحليل المفاهيمي للعقار الاقتصادي ودراسة الإطار القانوني المنظم له، ثم استعراض دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير هذا المورد، يمكن القول أن العقار الاقتصادي ليس مجرد وعاء مادي، بل هو عنصر استراتيجي تتقاطع حوله الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والقانونية.

وقد شهد الإطار التشريعي تطوراً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، حيث تم وضع نصوص قانونية واضحة تحدد معايير التخصيص وطرق استغلال العقار الاقتصادي، وتضبط العلاقة بين مختلف الفاعلين المؤسساتيين.

ومن خلال تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تم تسجيل تحسن في وتيرة تخصيص العقار ومرافقة المستثمرين، مع تسجيل انخفاض في حالات الاحتكار والتجميد غير المبرر للعقارات.

وبالعودة إلى الإشكالية المركزية لهذه الدراسة، يمكن القول إن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قد نجحت، إلى حد معتبر، في إرساء قواعد جديدة لتسيير العقار الاقتصادي، من خلال توفير إطار مؤسساتي موحد لتخصيص ومتابعة العقار الاقتصادي، وتعزيز الشفافية عبر اعتماد إجراءات واضحة ومعايير موضوعية في منح العقار، واسترجاع العقارات غير المستغلة وتوجيهها نحو مشاريع ذات جدوى اقتصادية، فضلاً عن مرافقة المستثمرين وتقديم الدعم الفني والإداري.

ومع ذلك، تبقى هذه الإنجازات نسبية، إذ لا تزال هناك تحديات موضوعية وبنيوية تعيق تحقيق الأهداف المنشودة بشكل كامل، وهو ما يستدعي مواصلة الإصلاحات وتعزيز القدرات المؤسسية والتقنية للوكالة.

وفيما يلي أهم **النتائج** التي توصلت إليها الدراسة:

– يمثل العقار الاقتصادي حجر الزاوية في نجاح المشاريع الاستثمارية، ويشكل عاملاً حاسماً في تحسين مناخ الأعمال وجذب رؤوس الأموال.

– ساهمت الإصلاحات القانونية في توضيح الإطار المنظم للعقار الاقتصادي، وحددت بدقة صلاحيات ومسؤوليات مختلف الأطراف، خاصة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

– تم تسجيل تحسن نسبي في تسيير العقار بفضل تدخل الوكالة، مع انخفاض حالات الاحتكار والتجميد غير المبرر للعقارات.

– لا تزال بعض الإشكالات قائمة، خاصة ما يتعلق بتعقيد الإجراءات الإدارية، ونقص الرقمنة، وضعف التنسيق بين الهيئات المحلية والمركزية.

– رغم الجهود المبذولة لتحقيق العدالة المجالية، إلا أن بعض المناطق الداخلية والحدودية لا تزال تعاني من نقص في العقار المهيأ للاستثمار.

أما بخصوص **المقترحات** العملية لتعزيز فعالية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، فتتمثل فيما يلي:

– تعزيز الرقمنة والشفافية من خلال تطوير المنصات الرقمية للوكالة وتعميم استعمالها على جميع مراحل معالجة الملفات.

– تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بتخصيص العقار، والحد من التعقيدات البيروقراطية، وتوحيد النماذج والمعايير على المستوى الوطني.

– تفعيل آليات الرقابة والمتابعة لمراقبة استغلال العقارات الممنوحة، واسترجاع غير المستغل منها في آجال معقولة.

– تشجيع الاستثمار في المناطق الداخلية عبر تخصيص مزايا وتحفيزات إضافية وتوفير العقار المهيأ والبنية التحتية اللازمة.

– تحسين التنسيق بين الوكالة وباقي الهيئات المحلية والمركزية لتفادي تداخل الصلاحيات وضمان فعالية التنفيذ.

– الاستثمار في تأهيل الموارد البشرية للوكالة، خاصة في مجالات تسيير العقار، الرقمنة، ومرافقة المستثمرين.

– مواكبة التحولات الاقتصادية والاجتماعية من خلال تحديث النصوص القانونية ذات الصلة بشكل دوري.

وفي الختام، يتضح أن الرهان على العقار الاقتصادي كرافعة للتنمية لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال تسيير عقلاني وشفاف لهذا المورد، وهو ما يجعل من الوكالة الجزائرية لترقية

الاستثمار فاعلاً محورياً في هذا المسار. غير أن نجاحها يتوقف على مدى قدرتها على تجاوز العراقيل وتكييف آليات عملها مع متطلبات العصر، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية العالمية وتزايد المنافسة الإقليمية. لذا، فإن مواصلة الإصلاحات، وتفعيل التوصيات المقترحة، سيشكلان حجر الأساس لتحقيق الأهداف المرجوة، وجعل الجزائر قطباً استثمارياً جاذباً وقادراً على تحقيق تنمية شاملة ومستدامة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القوانين:

01-القانون 90-25المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادرة بتاريخ: 18نوفمبر سنة 1990.

02-القانون رقم90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر. ج، ع 44، الصادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2008. حيث تم تعديله بالقانون رقم08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

03- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21 المؤرخة في: 28 ماي 1991.

04- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

05-القانون رقم07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

06-القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ: 29 ذو الحجة عام 143هـ، الموافق 28 يوليو سنة 2022م.

07-القانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادى الأول عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ج، ع 73، الصادرة بتاريخ: 2 جمادى الأول عام 1445هـ، الموافق 15 نوفمبر سنة 2023.

الأوامر:

01-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

02-الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتعلق إعداد المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري.

03-الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

المراسيم:

01-المرسوم الرئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 7صفر عام1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة الجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد60، بتاريخ 18 سبتمبر2022.

02-المرسوم التنفيذي رقم 22-297 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.

03-المرسوم التنفيذي رقم 22- 298 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60، بتاريخ 18 سبتمبر2023.

04-المرسوم التنفيذي رقم22-299 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو

تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصـــيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاســـتثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022.

05-المرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في11 صـفر عام1444 الموافق 8 سـبتمبر سـنة 2022، يحدد قوائم النشـاطات والسـلع والخدمات غير القابلة للاسـتفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التحويل للاســتفادة من ضـــمان التحويل، ج. ر. ج، العدد 60، الصـادرة بتاريخ: 21 صـفر عام 1444هـــ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022.

06-المرسوم التنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر ســـنة 2022 والذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصـة في مجال الاستثمار ج. ر. ج، العدد 60، الصـادرة بتاريخ: 21 صـفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022.

07-المرسوم التنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة، وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، ج. ر. ج، العدد 60، الصـادرة بتاريخ: 21 صـفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022.

08-المرسوم التنفيذي رقم 22-303 مؤرخ في11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر ســـنة 2022، يتعلق بمتابعة الاســـتثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج. ر. ج، العدد 60، الصـــادرة بتاريخ: 21 صفر عام 1444هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2022.

09-المرســوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

10-المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ج، ع 85، الصادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام 1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م..

11-المرسوم التنفيذي رقم: 23-488 المؤرخ في 15جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها ج. ر. ج، ع 85، الصادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م.

12-المرسوم التنفيذي رقم:23- 489 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ج. ر. ج، ع 85، الصادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م.

13-المرسوم التنفيذي رقم: 23-490 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج. ر. ج، ع 85، الصادرة بتاريخ: 17 جمادى الثانية عام 1445هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2023م.

14-المرسوم التنفيذي رقم24-111 مؤرخ في 3 رمضان عام 1445 الموافق 13 مارس سنة 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم22-298 المؤرخ في 11 صفر

عام1444 الموافق8 سبتمبر سنة2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر عدد19 بتاريخ 18 مارس سنة2024.

الكتب المتخصصة:

01-أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، دروس في النظرية العامة للحق، دار الأكاديمية، الجزائر، 2012.

02-ابن منظور: محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين بن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، ج4، دار المعارف، القاهرة، مصر، 2016.

03-صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر في ضوء القوانين المستحدثة، دار بلقيس، دار البيضاء- الجزائر، 2025.

المقالات:

01-جمال بوسنه، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية لبحوث القانونية والسياسية، مج8، ع1، كلية الحقوق جامعة أم البواقي، الجزائر، 2024.

02-حسام الدين نورين، طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري م ج 12، ع 2، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يحي فارس، المدية، 2024.

03-خالد كرفوف، العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار والشراكة في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، م ج 9، ع 1، جامعة مصطفى اسطنبولي، معسكر، الجزائر، 2024.

04-عبير بن عزوق وعزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية لتنوع الاقتصاد، الملحقة الجامعية قصر الشلالة، تيارت، الجزائر، 2023.

05-عبد الرحيم بسام ونوال أراري، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي (قراءة في أحكام القانون 23-17)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مج9، ع3، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2024.

06-عمار حاتم وبن صالحة صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مج07، ع03، مخبر الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، 2024.

07-فتيحة بن زيد، أهمية العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 02 الجزائر 2017.

08-فريد خملي وفوزي شوق، "دور لجان المراجعة في إرساء دعائم حوكمة الشركات وجودة التقارير المالية: دراسة تجربة شركة سبكيم في مجال تجسيد مبادئ الحوكمة"، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبة، جامعة أم البواقي، الجزائر، العدد 02، 2016.

09-ميلود حمصي ومونة مقلاني، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كألية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مج06، ع. خ، محبر الدراسات القانونية والبيئة، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر،2023.

10-وافية تجاني، العقار الصناعي في الجزائر، واقع وآفاق، مجلة الاقتصاد، م ج 9، ع1، الجزائر، 2019

المذكرات والأطروحات:

01-آمال مشـتي، العقار كآلية محفزة للاسـتثمار، مذكرة ماجسـتير في القانون الخاص تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.

02-محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2009.

03-مصطفى سلالي، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2017/2018.

04-فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2010-2011.

05-مذكرة معدة من قبل برنامج منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية للشرق الأوسط وشمال أفريقيا لمقدرة التنافسية وتم مراجعتها من قبل قسم الاستثمار في مديرية المشاريع والشؤون المالية – بما في ذلك المدخلات والبيانات المتعلقة بإحصاءات الاستثمار الأجنبي المباشر، بدعم مالي من الوكالة السويدية للتنمية الدولية (Sida) والاتحاد الأوربي، 19 ماي 2020، ص 16.

الملتقيات:

01-سفيان ذبيح، "أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعديها الاقتصادي والاجتماعي"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، ملتقى "العقار والتنمية المستدامة"، الجزائر، 2022.

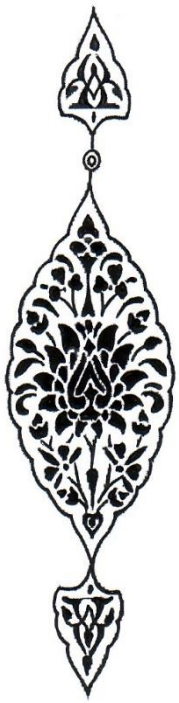
المواقع الإلكترونية:

1- https://aapi.dz (منصة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار)

2- http://www.anniref.dz (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري)

3- https://invest.gov.dz (المنصة الرقمية للمستثمر)

4- https://www.oecd.org/fr/investissement/mapping-of-investment-promotion-agencies-med.htm (خارطة هيئات الترويج للاستثمار)



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

مقدمة..... 1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي
تمهيد..... 5
المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي..... 6
المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي ومكوناته..... 6
الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي..... 6
الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي..... 8
المطلب الثاني: أهمية العقار الاقتصادي في الجزائر..... 13
الفرع الأول: تحفيز النمو الاقتصادي وتعزيز الاستثمار المحلي والأجنبي..... 13
الفرع الثاني: تحسين البنية التحتية وتحقيق التوازن الإقليمي..... 15
المبحث الثاني: الإطار القانوني لتنظيم العقار الاقتصادي..... 17
المطلب الأول: التشريعات العامة..... 17
الفرع الأول: القوانين المتعلقة بالعقار..... 17
الفرع الثاني: القوانين الخاصة بالاستثمار..... 18
المطلب الثاني: القوانين المنظمة لإجراءات منح العقار للمستثمرين..... 22
الفرع الأول: التشريع..... 22
الفرع الثاني: المراسيم التطبيقية للقانون 23-17..... 23
خلاصة الفصل..... 25
الفصل الثاني:دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حوكمة وترشيد العقار الاقتصادي
تمهيد..... 28
المبحث الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل القانون رقم 23-17..... 28
المطلب الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق القانون 23-17..... 28

الفرع الأول: إدارة وتسيير العقار الاقتصادي..... 28
الفرع الثاني: تسهيل الإجراءات القانونية للمستثمرين..... 36
المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تعزيز الاستثمار..... 38
الفرع الأول: تعزيز ثقة المستثمرين..... 39
الفرع الثاني: دعم المشاريع الاستثمارية..... 41
المبحث الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للمرسوم التنفيذي رقم:24-111..... 44
المطلب الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق المرسوم 24-111..... 44
الفرع الأول: التنفيذ العملي للمرسوم 24-111..... 44
الفرع الثاني: تعزيز كفاءة الإدارة..... 48
المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تعزيز الاستثمار بموجب المرسوم 24-111..... 50
الفرع الأول: تسهيل الاستثمار..... 50
الفرع الثاني: تعزيز التنمية الاقتصادية..... 53
خلاصة الفصل..... 58
خاتمة..... 60
قائمة المصادر والمراجع..... 63
فهرس المحتويات..... 69
ملخص الدراسة

الملخص :

تهدف الدراسة إلى معرفة مدى قدرة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على تحقيق ترقية الاستثمار ودعم العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القانون، مع تسليط الضوء على الآليات القانونية والإدارية المتاحة لتحقيق هذا الهدف. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، حيث تمت دراسة القوانين والأنظمة ذات الصلة، وتحليل تأثيراتها على دعم الاستثمار وتنمية العقار الاقتصادي في الجزائر.

النتائج التي توصلت إليها الدراسة:

لقد استدركت السلطات الجزائرية عدة خطوات مهمة لتحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي، من خلال تبني قوانين وتشريعات تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليل البيروقراطية. ومع ذلك، لا يزال هناك حاجة إلى تعزيز هذه التشريعات بشكل أكبر لمواكبة التطورات الاقتصادية العالمية.

تظهر الدراسة أن العقار الاقتصادي يُعد من أبرز عوامل جذب الاستثمارات، إلا أنه هناك بعض التحديات في تخصيص الأراضي وتسهيل وصول المستثمرين إليها. وفي هذا السياق، تتطلب المسألة مزيدًا من الإصلاحات لتأمين الأراضي المناسبة التي تشجع على الاستثمار في قطاعات اقتصادية متنوعة.

تساهم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسهيل حصول المستثمرين على الدعم المادي والفني، لكن هناك حاجة إلى تحسين آليات التمويل، سواء من خلال القروض أو الشراكات بين القطاعين العام والخاص، لضمان تحقيق التنمية المستدامة في السوق العقاري.

تبرز الوكالة كأداة حيوية لتنظيم بيئة الأعمال في الجزائر، إلا أن فعاليتها تتطلب تكاملًا أكبر مع الجهات الأخرى مثل البلديات والمحافظات لضمان تنفيذ استراتيجيات التنمية بشكل فعال.

الكلمات المفتاحية: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الاستثمار، العقار الاقتصادي، المشاريع الاستثمارية.

Abstract:

The study aims to assess the ability of the Algerian Investment Promotion Agency to promote investment and support the economic real estate sector in Algeria in light of the law, with a focus on the available legal and administrative mechanisms to achieve this goal. The study relied on an inductive analytical approach, where relevant laws and regulations were studied, and their effects on supporting investment and developing the economic real estate sector in Algeria were analyzed.

The findings of the study are as follows:

- The Algerian authorities have taken several important steps to encourage both domestic and foreign investment by adopting laws and regulations aimed at simplifying administrative procedures and reducing bureaucracy. However, there is still a need to further strengthen these laws to keep pace with global economic developments.

- The study shows that economic real estate is one of the main factors attracting investments, but there are some challenges related to land allocation and facilitating access for investors. In this context, further reforms are required to secure suitable lands that encourage investment in various economic sectors.

- The Algerian Investment Promotion Agency contributes to facilitating access for investors to both financial and technical support, but there is a need to improve financing mechanisms, whether through loans or public-private partnerships, to ensure sustainable development in the real estate market.

- The agency stands out as a vital tool for organizing the business environment in Algeria, but its effectiveness requires greater integration with other entities such as municipalities and provinces to ensure the effective implementation of development strategies.

Keywords: Algerian Agency for Investment Promotion, investment, economic real estate,investment projects.