جامعـــة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق
تخصص قانون أعمال

مذكـــرة مكملة لمتطلبات نيــل شهادة الماستر في القانون

الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وعلاقتها بالعقار الإقتصادي

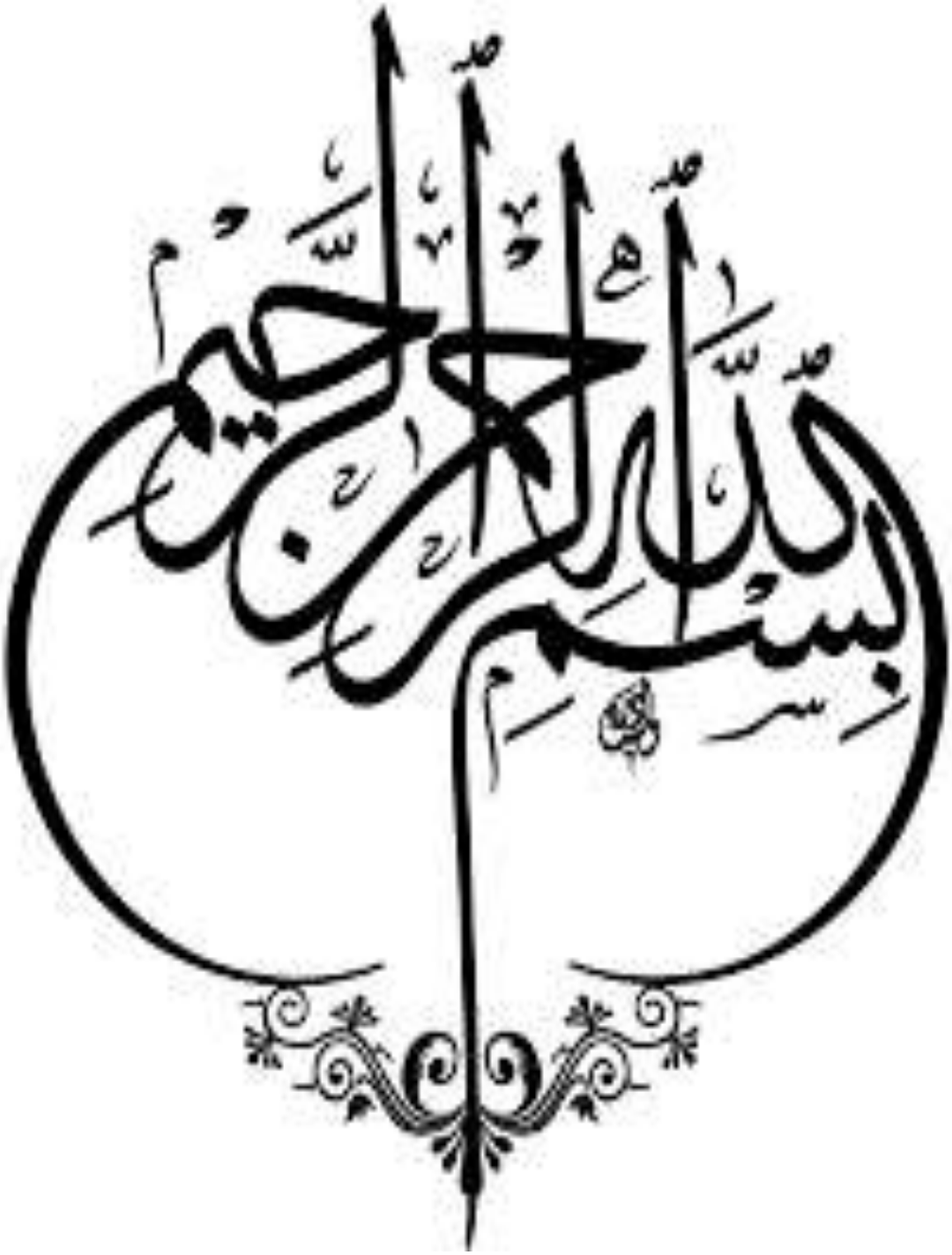
إعـــداد الطالبتين:
1/ معمري شروق
2/ قالمي دنيا

تحت إشراف:
أ.الدكتور: براحلية زوبير

تشكيل لجنـة المناقشـــة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. العايب ريمة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر "أ"	**رئيسا**
02	أ.د. براحلية زوبير	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	**مشرفًا**
03	د. بن الشيخ حسين	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر "ب"	**عضوا مناقشًا**

السنـة الجامعيــة: 2024_2025


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و تقدير

في البداية نشكر الله عز وجل اولا و اخيرا له الحمد و له الفضل, ما كنا نفعل لو لا فضل الله ,فالحمد لله ما انتهى درب ولا ختم سعي الا بفضله, الحمد لله على

لذة التمام و على لذة الانجاز ها هي السنين قد انطوت و تعب الأيام قد زال وها نحن اليوم امام حلمنا نقف بكل شموخ و نعبر عن انجازاتنا و فخرنا بأنفسنا .

و بكل حب نهدي هذا التخرج الى كل من سعى معنا لإتمام هذه المسيرة دمتم لنا سندا لا عمر له

ان واجب الوفاء الاخلاص نتقدم بجزيل الشكر الى استاذنا الفاضل **"براحلية زوبير"** لتفضله قبول الاشراف على هذا العمل, و الذي لم يبخل علينا بأي معلومة او توضيح في شتى مراحل اعداد هذه المذكرة .

الى الاساتذة الافاضل اعضاء لجنة المناقشة نتقدم بجزيل الشكر لقبولهم مناقشة مذكرتنا و الاستماع لنا.

الى جميع اساتذتنا الكرام , الذين رافقونا في جميع مراحل دراستنا و الذي يبخل علينا بمعلومة و توجيهنا احسن توجيه و ساهموا في بلوغنا هذا الهدف .

و الى جميع زملائنا واصدقائنا و من كان له بصمة في طريقنا .

كما لا يفوتنا ان نتقدم بجزيل الشكر الى ادارة قسم الحقوق و العلو السياسية لجامعة قالمة على كل ما قدموه لنا من عناية في الدراسة .

و اخيرا.....

هذه لحظتنا, هذه نقطة التحول, هذه لحظة الحلم المتحقق و قد مضينا على خير و **"الحمد لله على ما هو قادم , و عسى القادم أجمل "**

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

الى من وهبوني الحياة و الأمل, و النشأة على شغف الاطلاع و المعرفة
ومن علموني أن ارتقي سلم الحياة بحكمة و صبر, برا, و احسانا, ووفاء لهما
"والدي العزيز و والدتي العزيزة ".
الى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي الى العقد المتين
ومن كانوا عونا لي في رحلة بحثي : " اخوتي " بلال و طارق و اختي امينة.

الى من كاتفتني و نحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية, الى رفيقة دربي

و اخيرا الى كل من ساعدني, و كان له دور من قريب او من بعيد في اتمام هذه الدراسة, سائلة المولى عز وجل ان يجزي الجميع خير جزاء
في الدنيا و الأخرة .
ثم الى كل طالب علم سعى بعلمه, ليفيد الاسلام و المسلمين
بكل ما اعطاه الله من علم و معرفة .
واخيرا ما هذه الا بداية البدايات, انتهت مرحلة لتكون طريق تمهد لأخرى
فالحمد لله دائما و ابدا.

*** شروق معمري ***

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله و المؤمنون و ستردون الى علم الغيب و الشهادة فينبئكم بما كنتم تعملون "

ما سلكنا البدايات الا بتسييره وما بلغنا النهايات الا بتوفيقه وما حققنا الغايات الا بفضله فالحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بكل حب

اهدي ثمرة نجاحي :

الى نفسي الطموحة أولا ابتدأت بطموح و انتهت بنجاح

الى من كلل العرق جبينه ومن علمني ان النجاح لا يأتي الا بالصبر و الإصرار

الى النور الذي انار دربي و السراج الذي لا ينطفأ نوره بقلبي ابدا "أبي الغالي"

الى من جعل الجنة تحت اقدامها و سهلت لي الشدائد بدعائها الى الانسانة العظيمة التي لا طالما تمنت ان تقرعينها لرؤيتي في يوم كهذا "أمي العزيزة"

الى من ساندني بكل حب عند ضعفي و ازاح عن طريقي المتاعب ممهدا لي الطريق زارعا الثقة و الإصرار بداخلي الى من شد الله عضدي بهم و كانوا خيرا معي اخواني حسام و سامي

الى من احتضن حلمي و روحي الى من جاد علي بوقته و اكرمني بفضله و إقرار مني بفضله و اعترافا بحقه حيث كان خير عون لي و سند ملهمي اهديك تخرجي تعبيرا عن شكري لدعمك المستمر "زوجي الغالي"

لكل من كان عونا وسندا في هذا الطريق للأصدقاء الاوفياء و رفقاء السنين لأصحاب الشدائد و الازمات

الى من افاضني بمشاعره و نصائحه المخلصة اليكم عائلتي اهديكم هذا الإنجاز و ثمرة نجاح التي لا طالما تمنيته

فمن قال انا لها نالها ,فانا لها و ان ابت رغما عنها اتيت بها فالحمد لله شكرا و حبا و امتنانا على البدئ

و الختام و اخر دعواهم ان ..

(الحمد لله رب العالمين)

*****دنيا قالمي*****

مقدمـــــة

مقدمــة:

مقدمة:

تعتبر الجزائر من الدول النامية التي اولت اهتماما كبير بالاستثمار، كونـه من اهم دعـائم الاقتصـاد الوطني حيث عملت على بذل مجهودات من اجل اعادة هيكلة اقتصادها وذلك من خلال تبنيها اصـلاحات خاصة بترقية الاستثمار واصدرت قوانين وتشريعات عبر مراحل متعاقبة من اجل تهيئة المنـاخ الملائم للاسـتثمار، ومـن بـين هـذه القـوانين قـانون 18/22 [1] الاخيـر المتعلـق بالاسـتثمار والمـؤرخ فـي 24 جويلية2022،حيث تضمن مجموعة من الضمانات والحوافز والاليات الجديدة للمستثمرين ومن بينها توفير و تسهيل الحصول على الوعاء العقاري محل الاستثمار حيث بالرغم من المساحة الكبرى للجزائر الا ان العقار يعد من بين العقبات التي تواجه المستثمر الوطني او الاجنبي وذلك لأسباب عدة مثل عدم التسوية ،غير مستغل... وهذا ما حاول القانون 18/22 تداركه من خلال انشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذلك قانون 17/23 [2] المحدد لشروط وكيفيات منح العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والذي يعكس جدية الدولة واعطائها اهمية للاستثمار بهدف تحسين مناخه، كما تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من بين الاجهزة التي اعتمدها المشرع الجزائري لتوجيه وتسيير ومنح العقار الاقتصادي وذلك باعتبارها الأدرى بشؤون الاستثمار والمستثمرين.

2/ اهمية الموضوع:

تتجلى اهمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لارتباطها الوثيق بالاستثمار، الذي يعتبر اساس التنمية الاقتصادية للدولة، فالوكالة تعمل على تشجيع وترقية الاستثمار من خلال العمل على ابعاد العراقيل والصعوبات التي تواجه المستثمر اثناء مراحل انجازه لمشروعه الاستثماري.

3 / دوافع اختيار الموضوع:

من بين الدوافع التي ادت بي الى اختيار هذا الموضوع دوافع شخصية ودوافع موضوعية:

ا/ الدوافع الشخصية:

كوني طالبة قانون اعمال دفعني للاهتمام بهذا الموضوع لأنه متعلق بمجال الاستثمار. كذلك الرغبة في معرفة مدى اهتمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتعزيز المنظومة الاستثمارية من خلال محاولة توفير الاوعية العقارية القابلة للاستغلال.

ب/ الدوافع الموضوعية:

---

[1] قانون 18/22،المؤرخ في24 جوان 2022 ،المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد50،المؤرخة في 28 جوان2022

[2] القانون رقم 17/23، المؤرخ في 15نوفمبر2023 ،المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية،العدد 73،الصادرة في 16نوفمبر 2023.

مقدمـة:

يمكن القول بأن من بين الدوافع الموضوعية التي جذبت اهتمامنا الى هذا الموضوع هو ارتباط عنوان الموضوع بالعقار الاقتصادي حيث يعد هذا الاخير من المواضيع الاكثر تداولا في الآونة الاخيرة بالإضافة الى انه لم يتم التطرق الى جزئية العقار الاقتصادي حيث جميع المواضيع السابقة تم التناول فيها عن الوكالة الجزائرية فقط وهذا ما دفعنا الى تسليط الضوء على مدى ارتباط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالعقار الاقتصادي.

4/ اهداف الموضوع:

من الاهداف التي دفعتني الى التطرق الى موضوع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وعلاقتها بالعقار الاقتصادي ما يلي:

- معرفة دور الوكالة في تعزيز الاستثمار من خلال منحها للمزايا والتسهيلات التي تقدمها الدولة للمستثمر.
- كذلك محاولة التعرف على اهم اجهزة الوكالة مثل الشباك الوحيد ومعرفة دوره في القضاء على العوائق التي تقف في وجه المستثمر، بالاضافة الى تسليط الضوء على المنصة الرقمية للمستثمر.
- التعرف على الاليات والاساليب التي تتبعها الوكالة لتوفير العقار الاقتصادي للاستثمار.

5/ الدراسات السابقة:

تناولنا في موضوع بحثنا بعض الدراسات السابقة التي عالجت الموضوع من جوانب مختلفة ومن بينها:

الدراسة الاولى للطالبتين بالكبير صفاء و براهيمي نادية المعنونة بالنظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ،تخصص قانون خاص،غرداية،2024/2023.حيث تم تناول فيها الاطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتبيان نظامها الوظيفي, حيث لاحظنا انه لم يتطرقوا الى اشكالية العقار الاقتصادي و هو الامر الذي حاولنا تداركه في موضوعنا.

اما الدراسة الثانية للطالبين بوجادور ادريس و بوطاجين نصر الدين المعنونة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثماروفق القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة محمد الصديق بن يحي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، تخصص قانون اعمال، جيجل،2023/2022. تناول فيها التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وكذا تنظيمها الهيكلي و تبيان اهم اختصاصاتها بموجب القانون 18/22, الا ان هذه الدراسة كذلك تفتقرلاهم موضوع وهو العقار الاقتصادي وهذا ما دفعنا الى التطرق له وذلك لعدم تناوله من قبل هذه الدراسات و خاصة علاقته بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

مقدمــة:

يتناسق موضوع بحثنا مع هذه الدراسات خاصة الجانب المفاهيمي والتنظيمي للوكالة، اما بالنسبة للجانب الخاص بعلاقة الوكالة بالعقار الاقتصادي فاعتمدنا على عدة مقالات قانونية والتي اصدرها مختصون في هذا المجال و التي تتوافق مع موضوع دراستنا.

6/ صعوبات الموضوع:

كل طالب او باحث تواجهه صعوبات اثناء كتابة بحثه او موضوعه، وذلك ما صادفنا اثناء كتابة موضوع مذكرتنا حيث واجهنا صعوبة في جمع المراجع الكافية من ناحية الكتب حيث لا يوجد الكثير من المراجع تناولت هذا الموضوع الا القوانين و المراسيم المنظمة له ، بالضافة الى العراقيل التي واجهتنا في وضع خطة شاملة وملمة بالموضوع ومحاولة تدارك ما لم يتم تناوله من قبل.

7/المناهج المتبعة:

قصد الالمام بالموضوع والاجابة على الاشكالية اتخذنا المنهج التالي:

- المنهج التحليلي : تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث ومحاولة حل الاشكالات المتعلقة بمدى توفيق توفير الوكالة للعقار الاقتصادي , وكون دراستنا قانونية بحتة فان المنهج التحليلي هو المنهج الانسب لمعالجة هذا الموضوع.

8/ الاشكالية:

يعد العقار الاقتصادي احد العوائق الكبرى التي تقف في وجه المستثمر، لذلك عملت الدولة الجزائرية على توفير الوعاء العقاري الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية ووضع طرق واليات لتسهيل تسييره من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك من اجل تحقيق النمو الاقتصادي. ومنه يمكن ان نطرح التساؤل التالي:

الى اي مدى وفقت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حل اشكالية العقارالاقتصادي؟

وتتفرع هذه الاشكالية الى جملة من الاسئلة الفرعية وهي كالتالي:

_ ما هو مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؟

_ ما هي الطبيعة القانونية للوكالة؟

_ مما يتكون الجهاز الهيكلي للوكالة؟

_ ما هو دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توفير العقار الاقتصادي؟

_ ما المقصود بالعقار الاقتصادي؟

_ كيف يتم منح العقار الاقتصادي للاستغلال؟

للاجابة عن هذه الاشكالية وضعنا خطة للموضوع حولنا من خلالها الالمام بالموضوع و التطرق الى جميع التساؤلات المذكورة اعلاه

مقدمـة:

حيث تناولنا في الفصل الاول النظام القانوني للوكالة والذي بدوره قسمناه الى مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الاول الاطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و المبحث الثاني بعنوان التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أما في الفصل الثاني تناولنا دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارفي تنظيم العقار الاقتصادي حيث قسمناه هو ايضا الى قسمين مبحث اول بعنوان ماهية العقار الاقتصادي ومبحث ثاني بعنوان الامتياز كألية لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفصل الأول

النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

الفصل الاول : النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ركيزة في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في الجزائر مستفيدة من الصلاحيات الواسعة الممنوحة لها وهذا لتعزيز البيئة الاستثمارية وجذب الاستثمارات التي تساهم في تحقيق النمو الاقتصادي المستدام.

وعلى هذا الاساس قمنا بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين، حيث سنتناول في المبحث الاول الاطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، اما في المبحث الثاني فسوف نتطرق الى التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المبحث الاول : الاطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

للوقوف على ماهية الوكالة المقصود من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سوف نقوم بمفهومها في المطلب الاول والتطرق الى الطبيعة القانونية في المطلب الثاني .

المطلب الاول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لتحديد مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ذهبنا الى عرض نشأة و تعريف هذه الوكالة (الفرع الاول) ثم تطرقنا الى مهام الوكالة (الفرع الثاني).

الفرع الاول : نشأة وتعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

سنتناول في هذا الفرع كل من نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (أولا)، ثم نتطرق إلى تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (ثانيا)

أولا : نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

انشأت الوكالة لأول مرة في فترة التسعينات وبالتحديد في سنة 1993 وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93[1]، حيث كانت تسمى بوكالة ترقية ودعم و متابعة الاستثمار وبعد ذلك تم حل هذه الوكالة نظرا لعدم فعاليتها بالنسبة للاستثمار والمستثمرين، مما ادى الى صدور الامر 03/01 [2]المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم و الذي تم بموجبه انشاء الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، حيث تغير اسمها بموجب القانون رقم 09/16 [3] المعدل و المتمم .

عملت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على محاولة تدارك النقائص السابقة من خلال دعم و متابعة الاستثمارات و النهوض بها من جديد، حيث ظلت هذه الوكالة سارية المفعول الى غاية صدور قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار[4] والذي بدوره غير تسمية الوكالة من جديد من " الوكالة الوطنية

---

[1] المرسوم التشريعي رقم **12/93**، المؤرخ في 05 اكتوبر 1993، الجريدة الرسمية، العدد **64**، المؤرخة في10 اكتوبر 1993.

[2] انظر المادة **06** ، الامر رقم **03/01**، المؤرخ في 20 اوت 2001، **المتعلق بتطوير الاستثمار**، الجريدة الرسمية، العدد **47**، المؤرخة في 2001.

[3] انظر المادة **26**، القانون رقم **09/16** ،المؤرخ في 03 اوت 2016، **المتعلق بترقية الاستثمار** ،الجريدة الرسمية ، العدد **46**، المؤرخة في03 اوت 2016.

[4] قانون **18/22**،المؤرخ في **24** جوان **2022** ،المتعلق بالاستثمار،الجريدة الرسمية، **العدد50**،المؤرخة في **28** جوان**2022** .

لتطوير الاستثمار" الى " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" كما استحدث عدة مهام و اختصاصات للوكالة وجاء بأجهزة جديدة لها وذلك بغية جذب و تشجيع الاستثمار والمستثمرين.

ثانيا: تعريف الوكالة:

تم تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المادة2 من المرسوم التنفيذي 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، حيث عرفت بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الاول[1].وحدد مقرها في مدينة الجزائر.[2]

وتجدر الاشارة الى ان الوكالة كانت تسمى سابقا " بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" وذلك في ظل القوانين السابقة، حيث يرجع سبب تغيير التسمية من الوكالة الوطنية الى الوكالة الجزائرية الى انه فيه توجه نحو مخاطبة الاستثمارات الاجنبية وتضيف بعد دولي للوكالة، لأنه القول الوكالة الوطنية فهنا نخاطب فقط المستثمر الوطني فقط، لكن اذا قلنا الوكالة الجزائرية فيه مخاطبة للمستثمر الوطني والاجنبي، كذلك لاضفاء الطابع الجزائري عليها.

اما بالنسبة لتغيير من التطوير الى ترقية فهنا فيه بعد اخر اكثرا شمولا لنشاط الوكالة و الانتقال الى الترويج والمتابعة الميدانية بكل ما يتعلق بالاستثمار.[3]

الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

تنقسم مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الى مهام متعلقة بدراسة وتشجيع الاستثمار و مهام متعلقة بالرقابة على المشاريع.

اولا: المهام المتعلقة بدراسة وتشجيع الاستثمار:

من بين المهام الممنوحة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة القيام بعملية الترويج للاستثمار وترقيته، ومهمة التكفل بدراسته وإجراءات تسجيله.

1/ مهام الوكالة المتعلقة بترويج وترقية الاستثمار

[1] انظر المادة2، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في8 سبتمبر2022 ، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، جريدة رسمية العدد60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

[2] انظر المادة3 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المعدل والمتمم.

[3] ركاش عمر، مدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مقابلة في قناة، رابط القناة: عمر ركاش: إنتقلت الوكالة من التطوير إلى ترقية الإستثمار لهذا السبب ، تاريخ الاطلاع 20 افريل 2025، على الساعة20:27.

الوكالة الجزائرية تقوم على العمل لترقية الاستثمار وتثمينه في داخل الوطن وخارجه وذلك بالاتصال مع الممثلين الدبلوماسيين والقنصلية الجزائرية بالخارج وهذا تبعا لما جاء به من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار. حيث تهدف هذه النقطة الى نشر ثقافة الاستثمار للمستثمرين.[1]

كما انها تعمل على اعداد المخططات لترقية الاستثمار على الجهتين الداخلية والخارجية، كما أكد المشرع الجزائري على انه من الضروري إقامة علاقات للتعاون وتسهيل الاتصال وتعزيز فرص العمل بين المستثمرين وإقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.[2]

من خلال ما تم تناوله هنا سوف نقوم بشرحه فيما يلي:

أ/ اعلام أوساط الاعمال وتحسيسهم:

وذلك بإيصال جميع المعلومات للمستثمرين المحليين والأجانب في كل مجالات الاستثمار[3] هذا من ناحية الاستقبال اما من الناحية المتعلقة بتزويد المستثمرين بالمعلومات المتعلقة بالاستثمار وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22-298 تعمل الوكالة على جمع الوثائق اللازمة من اجل التعرف على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، كما تمنح المستثمرين المعلومات الضرورية التي تساهم في تحضير مشاريعهم، وذلك عن طريق استحداث بنوك معلومات تتعلق بفرص الاعمال والموارد والطاقة المتواجد على مستوى الوطن.[4]

ب/ مرافقة المستثمرين

[1] انظر المادة 8 فقرة 2، قانون 18/22،المؤرخ في24 جوان 2022 ،المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد50،المؤرخة في 28 جوان2022 .

[2] حمصي ميلود، مقلاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كألية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مجلد06 ،العدد خاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر 2023، ص108.

[3] انظر المادة 4 فقرة 1، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22،المؤرخ في 8 سبتمبر2022،المعدل و المتمم من المرسوم التنفيذي رقم 111/24، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 18سبتمبر2022 ، وكذا المادة 18 من القانون 18/22، المتعلق بالاستثمار.

[4] حمصي ميلود، مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص109.

وذلك عن طريق الالتزام بتوجيههم وذلك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-298 أي بتنظيم جهة لتوجيه المستثمرين والتكفل بهم وهذا من اجل إزالة الصعوبات التي تقف امام المستثمر في نشاطه.[1]

وامام هذا الجانب بالتكفل بالتوجيه يوجد جانب اخر يخص مرافقة المستثمر اثناء دخولهم في النشاط الاستثماري وهذا بتكليف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع خدمة الاستشارات واللجوء الى الخبرات الخارجية عند الاحتياج وقد كلفت الوكالة أيضا بمرافقة المستثمر في الإدارات الأخرى (الفقرة الرابعة من المادة 4 من المرسوم 22-298 المعدل والمتمم)

ثانيا :المهام المتعلقة بالرقابة على المشاريع:

ان المشاريع الاستثمارية المستفادة من المزايا التي تمنحها الدولة تخضع لألية متابعة دائمة من طرف الإدارة المعنية[2]، وهذا بالاطلاع على أصحاب المشاريع ومدى تقيدهم بالالتزامات المكلفة عليهم وسوف نتطرق الى مهام الوكالة في مجال متابعة المشاريع الاستثمارية ، والتدابير التي يتم اتخاذها في حالة اخلال أصحاب المشاريع بالالتزامات التي كلفوا بها اثناء التسجيل .

1/ في مجال متابعة المشاريع الاستثمارية:

وذلك من خلال التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية مع احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمر ومعالجة كل العرائض والشكاوى المقدمة من طرف المستثمرين.[3]

ان هذه الوكالة تقوم بممارسة هذه الصلاحيات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيمها وسيرها ويكون ذلك من خلال مراقبة ومتابعة المشاريع الاستثمارية خلال فترة الاستفادة من المزايا.

---

[1] جادور ادريس، بوطاجين نصر الدين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 18/22المتعلق بالاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، السنة الجامعية 2023/2022،ص42.

[2] موقع الاذاعة الجزائرية ، التفاصيل الكاملة لتدابير الاستثمار الجديد، عبر الخط التالي: التفاصيل الكاملة لتدابير الاستثمار الجديدة الإذاعة الجزائرية، تاريخ الاطلاع يوم 24افريل2205 ،على الساعة21:46.

[3] مزيان عبيد، سبقاق سارة ،الانظمة التحفيزية و الشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا في مجال الاستثمار وفقا للقانون رقم 18/22،مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر الاكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق تخصص قانون عام اقتصادي، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية:2023/2022،ص20.

وفقا لما نصت عليه المواد 2 و3 من المرسوم التنفيذي 22-303 فان الوكالة تتولى في متابعة تجسيد المشاريع وجمع المعلومات المختلفة حول مدى تقدمها ومتابعة الالتزامات المكتتبة من قبل المستثمرين خلال فترة الإنجاز والاستغلال.

يلتزم المستثمر بتقديم كل المعلومات المطلوبة من الإدارة والضرورية لتقييم استهلاك المزايا الممنوحة وذلك من خلال:

أ/ الالتزام بتقديم الكشف السنوي لتقدم المشروع الاستثماري

حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-303 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخادها في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة فان على المستثمر ان يرسل للوكالة كشف عن مدى تقدم مشروعه الاستثماري.[1]

وما نلاحظه على هذا الكشف انه يحتوي على بيانات منها ما يتعلق بالمستثمر ومنها ما يتعلق بالوكالة والجهات المختصة ومنها ما يتعلق بالمشروع الاستثماري في حد ذاته وهذا يكفي لشمل كل المعلومات[2]، هذا لأنه لديه حجية قوية للإثبات بالنظر الى ما يحتويه من معلومات خاصة التوقيعات.

وتقوم المصالح الجبائية بعد ان يرسل المستثمر الكشف الى الوكالة في اجل 30 يوم بالتوقيع والتأشير عليه (المادة 04 من المرسوم التنفيذي 22-303).

ب/ الالتزام بتبرير عدم تقدم المشروع

ان الشباك الوحيد التابع للوكالة سنويا يقوم بمقارنة بين كشوفات تقدم المشاريع الاستثمارية المودعة وبطاقية الاستثمارات المسجلة على مستوى الوكالة بهدف تحديد المستثمرين المتخلفين الذين لم يودعوا الكشف السنوي لمدى تقدم مشاريعهم الاستثمارية ، وتقوم الوكالة بتبليغ اعذار بكل الوسائل في اجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ معاينة عدم إيداع كشف تقدم مشروع الاستثمار .

[1] انظر المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 303/22،المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ،يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات الكتيبة، الجريدة الرسمية، عدد60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 .

[2] قروم كلثوم، النظام القانونى للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص اعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2023، ص46.

وحسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 22-303 فإنه يجب على المستثمر ان يرسل للوكالة الوثائق التبريرية لعدم إيداع كشوفات تقدم المشروع خلال خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ الاعذار تحت طائلة سحب المزايا .[1]

ج/ الالتزام بإيداع طلب تحديد مدة مزايا الاستغلال في الآجال المحددة

خلال ثلاثة (3) أشهر يجب على المستثمر ان يودع لدى الوكالة طلب تحديد مدة مزايا مرحلة الاستثمار قبل انقضاء المدة الدنيا لمزايا الاستغلال التي استفادة منها بموجب محضر معاينة الدخول في الاستغلال [2].

د/الالتزام بتقديم شهادة تغيير تعداد المستخدمين

وبالإضافة الى ذلك ، الزم المشرع المستثمر وحسب المرسوم التنفيذي رقم 22-303 ان يقدم للوكالة شهادة تغير تعداد المستخدمين ، التي يقوم بإعدادها الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الاجراء ، وفقا للنموذج المحدد في الملحق الثاني بهذا المرسوم.[3]

نصت المادة 6 على ان الاستثمارات المتواجدة في المواقع التابعة للجنوب الكبير لا تخضع لأحكامها ويكمن هذا في تحقيق غاية التخفيف من الأعباء على المستثمرين وتعزيز التنمية خاصة في هذه المناطق الخاصة بالجنوب الكبير الذي يفتقد العديد من الإمكانيات والمؤهلات على خلاف باقي مناطق الوطن[4] .

ثانيا: التدابير التي يتم اتخاذها في حال اخلال المستثمر بالالتزامات المكتتبة

هذه التدابير تكون على شكل عقوبات ضد المستثمر من طرف الوكالة تقوم بإلغاء شهادات تسجيل الاستثمار، هذا يؤدي بالضرورة الى السحب الجزئي او الكلي للمزايا الممنوحة له مع تسديد المزايا المستهلكة دون الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-303 طبيعة العقوبات المقررة في حالة الاخلال فهي تختلف باختلاف الالتزامات المخلة بها، الى قسمين :

[1] انظر المادة 5،المرسوم التنفيذي رقم 303/22.
[2] انظر المادة 6 فقرة 1 و2، المرجع نفسه.
[3] انظر المادة 6 فقرة 2، المرجع السابق.
[4] قروم كلثوم ، المرجع السابق، ص48.

1/ التدابير التي يتم اتخاذها في حالة عدم احترام الالتزام بإيداع كشف تقدم المشروع من طرف المستثمر وفق الآجال المحددة.

من خلال المرسوم التنفيذي 22-303 أكد المشرع الجزائري على ان المستثمرين يجب عليهم ارسال كشف للوكالة عن أي مدي تقدمت مشاريعهم في اجل ثلاثين (30) يوم التي تلي تاريخ التوقيع والتأشير عليه من طرف المصالح المؤهلة.[1]

بعدما يقوم الشباك الوحيد التابع للوكالة سنويا بمقارنة بين كشوفات تقدم المشاريع الاستثمارية المودعة و بطاقية الاستثمارات المسجلة على مستوى الوكالة، وهذا من اجل تحديد المستثمرين المتأخرين عن إيداع الكشف السنوي لمدى تقدم مشاريعهم الاستثمارية، تقوم الوكالة بتبليغ اعذارات للمتخلفين بكل الوسائل في اجل 8 أيام ابتداء من تاريخ معاينة عدم إيداع كشف تقدم مشروع الاستثمار و مع هذا يلتزم هؤلاء المستثمرين المتأخرين عن إيداع الكشف السنوي بإرسال الى الوكالة الوثائق التبريرية لعدم إيداع هذه الكشوفات خلال اجل خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ التبليغ.[2]

تلغى شهادة تسجيل الاستثمار من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة ما لم يصدر أي تبرير من طرف المستثمر بخصوص عدم ايداعه لكشف تقدم المشروع في اجل خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ الاعذار.[3]

2/ التدابير التي يتم اتخاذها في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة.

وبالنظر لأحكام المرسوم التنفيذي 22-303 السابق الذكر فانه في حالة اخلال المستثمر بالالتزامات المترتبة على تطبيق احكام القانون او التعهدات التي يجب عليه ان يلتزم بها.

يؤدي الى السحب الكلي او الجزئي للمزايا وذلك دون الاخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به[4]. وذلك بعد اعذار المستثمر وبكافة الوسائل وخلال المدة المحددة ب 15 يوم كاملة تبدأ من تاريخ معاينة الاخلال.[5]

المادة 12 من نفس المرسوم إضافة ان الاستدعاءات والتبليغات الصادرة تطبيقا لأحكام هذا المرسوم والموجهة الى المرسل اليه طبقا لإجراءات المحددة في التشريع المعمول به، إذا جرعت الى

[1] انظر المادة 4،المرسوم التنفيذي رقم 303/22.

[2] انظر المادة 5، المرجع السابق.

[3] انظر المادة 7، المرجع نفسه.

[4] انظر المادة 2، المرجع نفسه.

[5] انظر المادة 10، المرجع نفسه.

المرسل مرفوقة بعبارة "عنوان خاطئ" او "مجهول في العنوان المذكور" او رفض سحب الارسال فهذا لا يشكل عائق لمباشرة إجراءات سحب المزايا الا إذا اثبت المرسل اليه حسن النية.[1]

وفي هذا السياق لقد تم المنح من قبل المشرع للمستثمر الحق في الطعن امام الجهات المختصة ضد قرارات الوكالة، فاذا كان قرار الطعن إيجابيا لصالح المستثمر يتم الغاء مقرر سحب المزايا من طرف الوكالة، والذي يتم تجسيده بموجب مقرر يكون ذلك بناء على نتائج الطعن المقدمة لديها، او لدى اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار او الجهات القضائية المختصة، بحيث انه في هذه الحالة يبلغ هذا المقرر الى الادارات المعنية.[2]

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية القانونية، مما يترتب عليه العديد من الآثار مثل الأهلية والذمة المالية. سنناقش هذه الجوانب في هذا المطلب الذي تم تقسيمه إلى فرعين: الفرع الأول بعنوان الشخصية القانونية، والفرع الثاني تحت عنوان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كمؤسسة مرفقية وإدارية.

الفرع الاول: الشخصية المعنوية للوكالة

ان الشخص المعنوي هو كيان له اجهزة خاصة تمارس عملا معينا، وان هذه الفكرة تنتج عنها مجموعة اثار من الناحية القانونية تجعل من هذا الشخص قادرا على ابرام العقود وله ذمة مالية خاصة به كما يتمتع بأهلية التقاضي

وقد تم اكتشاف هذه الفكرة لإضفاء الشخصية القانونية على مجموعة اشخاص واموال[3]، حيث تنقسم الشخصية المعنوية الى شخصية معنوية عامة وشخصية معنوية خاصة، فالأولى تخضع للقانون العام والثانية تخضع للقانون الخاص[4]، حيث بينت المادة 49 من القانون المدني الجزائري من هم الاشخاص المعنوية بقولها: " الاشخاص الاعتبارية هي:

– الدولة، الولاية البلدية.

[1] انظر المادة 12، المرسوم التنفيذي رقم 303/22.

[2] انظر المادة 11، المرجع نفسه.

[3] بوضياف عمار، الوجيز في القانون الاداري، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص142.

[4] محمد رفعت عبد الوهاب وعبد العزيز شيحا، اصول الادارة العامة ،المطبوعات الجامعية، سنة1998، ص14

– المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري.

– الشركات المدنية والتجارية.

– الجمعيات والمؤسسات.

– الوقف

– كل مجموعة اشخاص او اموال يمنحها القانون الشخصية القانونية."

أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كشخص معنوي عام يتمتع بالشخصية المعنوية العام، حيث اعتبر المشرع الجزائري الوكالة على انها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال الماليَ، ويشرف عليها الوزير الاول كجهة وصية، ومقرها الجزائر العاصمة وهذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 298/22.[1]

يترتب عن الاعتراف بالشخصية المعنوية نتائج مهمة اشارت اليها المادة 50 من القانون المدني الجزائري بقولها: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق الا ما كان منها ملازما لصفة الانسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون.

يكون لها خصوصا:

– ذمة مالية.

– اهلية في الحدود التي يعينها عقد انشائها او التي يقررها القانون.

– موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز ادارتها.

– الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائر.

– نائب يعبر عن ارادتها.

– حق التقاضي."

اولا: اثار الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يترتب عن اكتساب الشخصية المعنوية لكل شخص اعتباري عدة اثار تكون لصيقة به وهي على النحو التالي:

[1] انظر المادة 2، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 8 سبتمبر2022، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم111/24، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد60، المؤرخة في18 سبتمبر2022

1/الذمة المالية للوكالة:

تتمتع الوكالة بذمة مالية مستقلة عن ميزانية الدولة، حيث من حقها الاحتفاظ بالفائض من ايراداتها وتحملها نفقاتها[1]، حيث تناولت المادة 30 من المرسوم التنفيذي 298/22 مفهوم الارادات وهي تلك المخصصات التي تمنحها الدولة والهبات الوصايا وهذا طبقا للتشريع المعمول به، اما النفقات فهي تشمل نفقات التسيير والتجهيز[2].

والذمة المالية هي مجموع ما يكون للشخص من حقوق وما يتحمل من التزامات مالية في الحال وفي الاستقبال.[3]

كما نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي 282/01 الذي يحدد صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها على ما يلي:" تتحول الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ايضا طبقا للتشريع المعمول به ويشمل ذلك جميع عناصر الذمة المالية والعقارية التي تحوزها الوكالة السابقة لترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها او التي كانت مخصصة لها، بالإضافة الى الموظفين العاملين بها." وهذا يعني ان الذمة المالية تنتقل من الوكالة السابقة الى الوكالة الجديدة.

2/الاهلية القانونية للوكالة.

يخول للهيئة المستقلة القيام بأعمال تنتج اثارها القانونية وهذا طبعا في الحدود التي يبينها القانون، فالعمل الصادر عن الولاية او البلدية ينبغي ان يكون في إطار قانون البلدية، كما تخول الاهلية للهيئة المستقلة ايضا ممارسة حق التقاضي وحق التعاقد[4] وهو الامر الذي ينطبق على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهذا لكونها تتمتع بالأهلية الكاملة، اذ لها الحق في الاسم، الحق في التعاقد، والحق في التقاضي وهذا في مجال نشاطها والغرض الذي انشأت من اجله اي المتعلق بمجال الاستثمارات ترقيتها.

---

[1] مكي أكرم عبد النور، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص اعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2024، ص .10

[2] قروم كلثوم، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص اعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2023، ص10.

[3] العلمي صليحة، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة،2018،ص23

[4] بوضياف عمار،المرجع السابق، ص.153

وهو ما اكده القانون 18/22 والمرسوم التنفيذي 298/22،حيث وضح بان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي من بين الاجهزة المكلفة بالاستثمار وهو الهدف من انشائها.[1]

3/ النائب المعبر عن ارادة الوكالة :

ليس باستطاعة الشخص المعنوي ابرام العقود او التقاضي لان ليس له وجود مادي ملموس لا يمكن ان يرى بالعين المجردة، لذلك سمي بالشخص المعنوي لذا وجب ان يمثله شخص طبيعي، فالوالي نائب عن الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي نائب عن البلدية ومدير الجامعة نائب عنها وهكذا.[2]

وهو الامر نفسه بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فهي ايضا لها شخص طبيعي يمثلها ويتصرف باسمها ولصالحها، وهو المدير العام وهو ما جاء في مضمون المادة 13 من المرسوم التنفيذي 298/22 بقولها: " المدير العام مسؤول عن سير الوكالة في إطار احكام هذا المرسوم والقواعد العامة في مجال التسيير الاداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري.

ويمارس ادارة جميع مصالح الوكالة ويتصرف باسمها ويمثلها امام القضاء، وفي اعمال الحياة المدنية ..."

4/حق التقاضي.

لكل شخص معنوي الحق في التقاضي وهو ما نصت عليه المادة 50 قانون مدني جزائري، فمن حقه مقاضاة الغير ومن حق الغير ان يقاضيه، حيث يمثل المدير العام الوكالة امام القضاء[31] وهو الامر الذي اكده المرسوم التنفيذي 298/22[4]، بحيث يمكن ان تكون الوكالة في مركز المدعى او المدعى عليه.

فأي جهاز يتمتع بالشخصية بالضرورة له الحق في الدفاع عن نفسه امام القضاء بواسطة ممثله القانوني.[5]

5/ مقر الوكالة.

[1] مكي اكرم عبد النور، المرجع السابق، ص11.

[2] بوضياف عمار، المرجع السابق، ص153.

[3] العلمي صليحة، المرجع السابق، ص 27.

[4] انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم298/22

[5] بلكبير صفاء، براهمي نادية، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، جامعة غرداية، 2024.

نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على ان:".... **الموطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركـز ادارتهـا** ...." اي ان لكل شخص اعتباري موطن مستقل يكون بمكان تواجد نشاطه القانوني والاداري والمالي.

للموطن اهمية خاصة فيما يتعلق بتحديد الاختصاص القضائي من حيث الحدود الاقليمية ورسم المجال الجغرافي لممارسة حق التقاضي امام الجهات القضائية.[1]

أما بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تم تحديد مقرها الرئيسي في مدينة الجزائر العاصمة وذلك حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي298/22 [2] والذي مثله مثل القوانين السابقة لم يشر الى امكانية تغيير مقر الوكالة[3].

ثانيا: نتائج الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بما ان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اشخاص القانون العام تتمتع بالشخصية المعنوية، فهذا يميزها عن اشخاص القانون الخاص اذ ينتج عن الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة عدة نتائج نذكر منها ما يلي:

1/تمتع الوكالة بامتيازات السلطة العامة:

تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار جانبا من سلطة الدولة بصفتها تملك الشخصية المعنوية العامة وهذا ما يمنح لها امتيازات السلطة العامة التي يقررها القانون للجهات الادارية، حيث يخول لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة او الاستلاء المباشر كما يخول لها ابرام العقود الادارية، بالإضافة الى انه تعتبر قراراتها ادارية ويجوز تنفيذها جبرا دون الاتجاه الى القضاء.[4] وقد أكد القانون 18/22على هذه الامتيازات من خلال منح الوكالة سلطة سحب المزايا في حالة اخلال المتعاقد بالتزاماته.[5]

2/اموال الوكالة اموال عامة:

[1] بوضياف عمار، المرجع السابق، ص.153

[2] انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم.298/22

[3] مكي اكرم عبد النور ، المرجع السابق، ص11

[4] مازن راضي ليلو، القانون الاداري، منشورات الاكاديمية العربية في الدنمارك، د ط ،2008، ص30

[5] بلكبير صفاء، براهمي نادية، المرجع السابق، ص13

ان كل مرفق عام يحتاج الى اموال لتسيره وتأمين حاجاته، حيث تعتبر الاموال التي تملكها اشخاص المعنوية العامة اموالا عامة إذا كانت موجهة للمنفعة العامة[1]، ويمكن ان تكون هذه الاموال منقولة او غير منقولة، فكونها اموال عامة تخضع للسلطة العامة فهي لا يمكن التصرف فيها او حجزها او تملكها بالتقادم او تكون اموال خاصة.

تضم اموال الوكالة كل من الاراضي المباني المخصصة لها، بالإضافة الى الشبابيك الوحيدة اللامركزية المنتشرة عبر التراب الوطني، كذلك الاموال المنقولة كالأثاث والمكاتب والتجهيزات كما تقع مسؤولية الحفاظ على اموال الوكالة تحت حماية قانونية.[2]

3/موظفي الوكالة موظفون عموميون :

يعد موظفو الاشخاص المعنوية العامة موظفون عموميون ويرتبطون بعلاقة تنظيمية مع الشخص المعنوي الا إذا نص القانون على خلاف ذلك، كما يمكن ان يكون لبعض الاشخاص المعنوية العامة نظام خاص لموظفيها ولوائح خاصة بتأديبهم.[3]

يعتبر موظفي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اشخاص عمومين خاضعين للقانون العام، فقد تم تحديد المناصب الضرورية لموظفي الوكالة وذلك بموجب صدور القرار الوزاري المشترك المتعلق بتنظيم الوكالة، وذلك لضمان السير الحسن لها كمنصب الامين العام الذي كلف بمهمة التسيير المالي والاداري تحت سلطة المدير العام.[4]

4/خضوع الوكالة لاختصاص القضاء الاداري:

[1] مازن راضي ليلو، المرجع السابق، ص30

[2] مكي اكرم عبد النور، المرجع السابق، ص14

[3] مازم راضي ليلو، المرجع السابق، ص30

[4] انظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 24 فيفري2022، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد78، صادر بتاريخ 24 نوفمبر 2022.

يختص القضاء الاداري في النظر في النزاعات الناشئة عن ممارسات الشخص المعنوي العام وذلك لتمتعه بامتيازات السلطة العامة وخضوعه للقيود التي يفرضها القانون الاداري كالطعن في القرارات الصادرة عنه وغير ذلك[1].

بما ان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمارس مجموعة من التصرفات اما في شكل قرارات ادارية (كقرار منح المزايا وقرار تعديلها وسحبها ...) واما في شكل عقود ادارية باتفاق مع المستثمر بشأن الاستثمارات ذات الاهمية الوطنية، حيث يمكن ان تنجم عن هذه التصرفات نزاعات فتكون محل دعوى امام القضاء [2]وقد بين المشرع الجزائري الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات الادارية التي تكون فيها الادارة طرفا في النزاع وذلك من خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والادارية بقولها:" **المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية. تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى مؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية طرفا فيها.**"

تختص المحكمة الادارية للاستئناف بالفصل في الطعون الصادرة عن المحاكم الادارية ، حيث تضمنت المادة 29 من قانون التنظيم القضائي على ان المحاكم الادارية للاستئناف تختص كدرجة ثانية بالنظر في الاستئنافات الموجهة ضد الاحكام والاوامر الصادرة عن المحاكم الادارية وتصدر بهذا الخصوص قرارات نهائية تكون قابل للطعن بالنقض امام مجلس الدولة.[3]

كما تجدر الاشارة الى ان المحكمة الإدارية للاستئناف تختص كذلك بالفصل في الطعون بالإلغاء التي يرفعها المستثمر ضد قرار غير مشروع صادر عن الوكالة، حيث تضمنت المادة 900 مكرر من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ان :".... **وتختص المحكمة الادارية للاستئناف للجزائر بالفصل كدرجة اولى في دعاوى الغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الادارية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية والهيئات الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية** ".

الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص مرفقي و اداري .

[1] مازن راضي ليلو، المرجع نفسه، ص30

[2] العلمي صليحة ، المرجع نفسه، ص33

[3] المادة 29 من قانون العضوي رقم10/22، المتعلق بالتنظيم القضائي2022، الجريدة الرسمية، العدد41، المؤرخ في9 جوان2022

بالاعتبار الوكالة شخص معنوي عام فهذا يعني بانها من ضمن المؤسسات العامة للدولة، فهي تعد مرفق من المرافق العامة حيث تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع اداري وهذا ما اكدته مختلف النصوص القانونية المنظمة لها.

اولا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة ادارية وطنية.

بالرجوع الى مضمون المرسوم التنفيذي رقم298/22 نجد بان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري[1]، كما تعتبر الوكالة مرفق عام ذات طابع وطني، وذلك لكونها شخص معنوي من شانه القيام بالمهام الكلف بها لتلبية حاجيات الجمهور والمستثمرين، وقد بين المرسوم التنفيذي 298/22 تلك المهام بالتفصيل كما بين مقر الوكالة بمدينة الجزائر العاصمة وهذا يجعلها مرفقا عاما ذات طابع وطني.[2]

ثانيا: خضوع الوكالة للوصاية الادارية .

ان اكتساب الشخصية المعنوية العامة لا يعني الاستقلالية التامة عن الدولة ، بل تبقى اشخاص المعنوية العامة خاضعة لنظام الوصاية الادارية التي تمارس السلطة المركزية في الدولة ، وذلك لضمان عدم تجاوز هذه الاشخاص للغرض الذي انشأت من اجله وكذلك ضمان احترام اشخاص المعنوية العامة للقانون والسياسة العامة للدولة.[3]

اما بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فإنها تخضع للرقابة الوصائية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 حيث تمارس الرقابة الوصائية على الوكالة منى طرف الوزير الاول ، وتنقسم الرقابة الوصائية الى صورتين الرقابة على الهيئة والاشخاص والرقابة على الاعمال.[4]

1/ الرقابة على الهيئة و الاشخاص:

[1] انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم298/22

[2] مكي امرم عبد النور، المرجع السابق، ص17

[3] مازن راضي ليلو، المرجع السابق، ص30.

[4] جلال عزيزي، محاضرات في مادة قانون الاستثمار، محاضرات القيت على طلبة السنة الاولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، السنة الجامعية2020/2019، ص50،51

تظهر الوصاية الادارية على الاشخاص من خلال سلطة التعيين ، حيث يعين اعضاء مجلس الادارة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد من طرف السلطات الوصية، فسلطة التعيين تعد الطريقة الاكثر فعالية التي تتخذها السلطة الوصية على الاشخاص اللامركزية. [1]

كما يخضع الموظفون التابعين للوكالة للقانون الاساسي للوظيفة العمومية، حيث يعاقب اي موظف قام بخطأ من طرف السلطة التأديبية ويطبق عليه الاحكام المتعلقة بالنظام التأديبي[2].

2/الرقابة على الاعمال:

تتجلى الرقابة على الأنشطة من خلال استخدام السلطة الوصية لأساليب التصريح والإذن والمصادقة والإلغاء. يتضح هذا في ضرورة استشارة المدير العام للوكالة لكل من مجلس الإدارة والسلطة الوصية قبل إبرام أي اتفاقية أو اتفاق مع مختلف الهيئات الوطنية أو الأجنبية.[3] بالإضافة إلى ذلك، يتولى المدير العام إعداد مشروع الميزانية، والذي يُعرض بعد مصادقة مجلس الإدارة على السلطة الوصية، ويجب أن يوافق عليه الوزير المكلف بالمالية.[4]

المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ان دراسة التنظيم الهيكلي للوكالة مهم جدا ويمكننا من معرفة الطريقة سيرها وادارتها من ذلك من خلال الاجهزة القائمة على ذلك ما سنتناولها بالتفصيل في هذا المبحث والذي قمنا بتقسيمه الى مطلبين، المطلب الاول بعنوان الهياكل المركزية للوكالة، والطلب الثاني بعنوان الهياكل اللامركزية للوكالة.

المطلب الاول: الهياكل المركزية للوكالة .

تتمثل الهياكل المركزية للوكالة من الجهاز التداولي وهو مجلس الادارة والجهاز التنفيذي وهو المدير العام ،وعلى هذا الاساس قمنا بتقسيم هذا المطلب الى فرعين . فرع اول بعنوان مجلس الادارة وفرع ثاني بعنوان المدير لعام.

الفرع الاول: مجلس الادارة.

---

[1] بالكبير صفاء، براهيمي نادية، المرجع السابق، ص14

[2] انظر المادة 165،الامر رقم 03/06،المؤرخ في 15 جويلية 2006،المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية، جريدة الرسمية، العدد46،الصادر بتاريخ 16 جويلية 2006.

[3] قروم كلثوم ،المرجع السابق، ص11.

[4] عزيزي جلال، المرجع السابق، ص52.

سنعالج في هذا الفرع تشكيلة مجلس الادارة بالإضافة الى دورات المجلس وسيره.

1/تشكيلة مجلس الادارة:

نصت المادة7 من المرسوم التنفيذي 298/22 على اعضاء مجلس ادارة الوكالة حيث يتشكل من:

_ ممثل الوزير الاول ،رئيسا.

_ ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.

_ ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

_ ممثل الوزير المكلف بالمالية.

_ ممثل الوزير المكلف بالاستثمار.

_ ممثل الوزير المكلف بالتجارة.

_ ممثل بنك الجزائر.

بالإضافة الى انه يمكن لمجلس الادارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته او مساهمته ضرورية لأعمال المجلس ، كما يتولى المدير العام للوكالة امانة المجلس .[1]

نلاحظ أن الدولة لها حضور قوي في تشكيل المجلس من خلال ممثليها، مما يساهم في تحقيق الأهداف والمصالح التي تسعى الدولة لتحقيقها من خلال إنشاء هذه الوكالة.

يتم تعيين اعضاء مجلس الادارة بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة، بناءا على اقتراح من السلطات التي ينتمون ايها ، لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد.

كما يجب ان يكون اعضاء مجلس الادارة ذوي رتبة مدير في الادارة المركزية على الاقل ، وتنتهي عهدة الاعضاء المعينين بسبب وظيفتهم بانتهاء هذه الوظيفة ، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الاعضاء يتم استخلافه حسب الاشكال نفسها ويخلفه العضو الجديد المعين حتى انتهاء العهدة. [2]

2/دورات المجلس وسيره:

أ/دورات المجلس:

يجتمع مجلس الادارة في دورة عادية مرتين في السنة، بناءا على استدعاء من رئيسه او بناءا على اقتراح من ثلثي اعضائه ، بعد ذلك يرسل مجلس الادارة الى كل عضو من اعضاء مجلس الادارة

[1] انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22،الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

[2] انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22،المرجع السابق.

استدعاء يحدد جدول الاعمال قبل 15 يوما على الاقل من تاريخ الاجتماع . ويمكن تقليص هذا الاجل في الدورات الغير العادية دون ان يقل عن 8 ايام.[1]

ب/مداولات مجلس الادارة:

لا تصح مداولات مجلس الادارة الا بحضور ثلثي 2/3 اعضائه على الاقل، واذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد استدعاء ثان وتصح المداولات، حينئذ مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين يتخذ مجلس الادارة قراراته بأغلبية اصوات الاعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا. [2]

يترتب عن مداولات مجلس الادارة تحرير محاضر مسجلة في دفتر خاص يوقعها رئيس مجلس الادارة.

تبلغ المحاضر لجميع اعضاء مجلس الادارة والسلطة الوصية خلال 15 يوما التي تلي المداولات.[3]

3/صلاحيات مجلس الادارة:

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 298/22 على صلاحيات مجلس الادارة او المجالات التي تتم التداول فيها وتتمثل في :

- المصادقة على مشروع نظام الداخلي للوكالة.
- المصادقة على مشروع التنظيم الداخلي للوكالة.
- المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة.
- المصادقة على مشروع ميزانية الوكالة.
- قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية.
- اي مسألة يقوم بها المدير العام للوكالة يعرضها عليه. [4]

[1] انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المرجع السابق.

[2] انظر المادة 10 ،المرجع نفسه.

[3] انظر المادة 11 ، المرجع نفسه .

[4] انظر المادة 12 ، المرجع السابق.

يساعد المدير العام في تسيير الوكالة امين عام، كما يساعده في ممارسة مهام الوكالة مديرو الدراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات.[1]

الفرع الثاني: المدير العام

المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هو المسؤول الاول عن ادارة وتوجيه جميع الانشطة داخل الوكالة ، ويعتبر ممثلا رسميا للوكالة ويقودها لتحقيق اهدافها الاساسية ، كما يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدميها ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة اخرى للتعين فيها.

كما منح المشرع صلاحيات و مهام للمدير العام للوكالة والتي نصت عليها مواد المرسوم التنفيذي 298/22 و التي تتمثل في:

أولا: صلاحيات المدير العام في الجانب الاداري:

تتمثل صلاحيات المدير العام في الجانب الاداري للوكالة في:

- يقوم بالتسيير الاداري للوكالة حيث يمارس ادارة جميع مصالح الوكالة.
- يمثل الوكالة امام القضاء ويتصرف بأسمها.
- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- يعين كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة اخرى للتعيين فيها.
- يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الادارة.[2]
- يقوم بإعداد تقرير كل (6) اشهر حول جميع اعمال الوكالة ويرسله الى السلطة الوصية ومجلس الادارة.
- يقوم بإعداد تقرير كل (6) اشهر بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية و بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، حيث يوجه هذا التقرير الى المجلس الوطني للاستثمار حول انشطة ترقية الاستثمار وكذا عن تدفقات الاستثمارات الاجنبية المباشرة.[3]
- له صلاحية تشكيل أي مجموعة عمل او تفكير قد يكون انشاؤها ضروريا لتحسين وتعزيز نشاط الوكالة.

[1] انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المرجع السابق.

[2] انظر المادة 13، المرجع نفسه.

[3] انظر المادة 14، المرجع السابق.

– يمكنه ان يستعين عند الحاجة بعد استشارة مجلس ادارة الوكالة بخدمات مستشارين وخبراء وفقا لتنظيم المعمول به .

– يتخذ جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبابيك الوحيدة، ولا سيما تلك الموجهة لتسهيل استكمال المستثمر الاجراءات الشكلية و الحصول على الوثائق المطلوبة في الآجال القانونية.[1]

ثانيا: صلاحيات المدير العام في الجانب المالي:

تتمثل صلاحيات المدير العام للوكالة في المجال المالي في ما يلي:

– يعد مشاريع ميزانية الوكالة[2]، حيث تشمل ميزانية الوكالة كل من :

1/ في باب الارادات: وتتضمن المخططات التي تمنحها الدولة اضافة الى الهبات و الوصايا وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

2/ في باب النفقات: وتضمن نفقات التسيير والتجهيز.[3]

– يبرم كل الصفقات و الاتفاقات والاتفاقات المرتبطة بمهام الوكالة وذلك بصفته ممثلها القانوني .

– يمكنه تفويض امضائه في حدود صلاحياته.[4]

المطلب الثاني: الهياكل اللامركزية للوكالة.

تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين، الشباك الوحيد (فرع اول) والمنصة الرقمية (فرع ثاني)، وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب.

الفرع الاول: الشبابيك الوحيدة.

سنتناول في هذا الفرع كل من مفهوم الشباك والوحيد وأهم انواعه مع تسليط الضوء على تشكيلة الشباك الوحيد و التعرف على اهم المهام المكلفة بها.

اولا: مفهوم الشبابيك الوحيدة .

يندرج تحت عنوان مفهوم الشبابيك الوحيدة كل من تعريفها وانواعها و التي هي كالتالي :

---

[1] انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22،المرجع السابق.

[2] انظر المادة 15 فقرة1 ، المرجع نفسه.

[3] انظر المادة 30 ، المرجع نفسه.

[4] انظر المادة 15 فقرة 3 ، المرجع نفسه.

1/ تعريف الشباك الوحيد:

الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هو هيكل اداري يهدف الى تسهيل الاجراءات الادارية وجذب الاستثمارات الاجنبية و الوطنية.[1]

2/انواع الشبابيك الوحيدة:

تنشأ لدى الوكالة شبابيك وحيدة على النحو الآتي:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الاجنبية.
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية[2] .

أ/الشباك الوحيد ذو الاختصاص الوطني:

مخصص للمشاريع الكبرى والاستثمارات الاجنبية، حيث يعمل كمحاور وحيد للمستثمرين ويقدم لهم المرافقة اللازمة لتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية الكبرى.

ب/الشبابيك الوحيدة اللامركزية:

تهدف الى تسهيل تسجيل المشاريع الاستثمارية على المستوى المحلي ، مما يسمح للمستثمرين بإتمام الاجراءات الادارية بسرعة وكفاءة.[3]

توضع الشبابيك الوحيدة من طرف الوكالة، عند الحاجة بناء على اقتراح من المدير العام بعد رأي مجلس الادارة وموافقة السلطة الوصية.[4]

ثانيا: تشكيلة ومهام الشبابيك الوحيدة.

نص المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على تشكيلة الشبابيك الوحيدة و المهام المكلفة بها و هي كالتالي:

1/تشكيلة الشبابيك الوحيدة.

باستقراء احكام المرسوم التنفيذي،298/22 فانه يجمع الشباك الوحيد في مكان واحد، بالإضافة الى اعوان الوكالة ممثلين عن:

- ادارة الضرائب.

---

[1] مصالح الوزير الاول، الشبابيك الوحيدة، موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عبر الرابط، Les Guichets Uniques–AR – AAPI تاريخ الاطلاع يوم 23 افريل 2025، على الساعة 11:39.

[2] انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المرجع السابق.

[3] موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المرجع السابق، تاريخ الاطلاع 23 افريل 2025، على الساعة 11:57.

[4] انظر المادة 18 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المرجع السابق.

- ادارة الجمارك.
- المركز الوطني لسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئة.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الاجراء وغير الاجراء. [1]
- ادارة املاك الدولة[2]، وقد تم اضافتها بعد تعديل مضمون المادة20 من المرسوم التنفيذي 22/298.

ويجمع عند الحاجة ممثلين عن الادارات والهيئات الاخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلف بتنفيذ الاجراءات المتصلة بما يأتي :

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- اصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلقة بالمشروع الاستثماري.
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار.
- متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر.[3]

2/مهام الشبابيك الوحيدة.

تعد الشبابيك الوحيدة المركزية واللامركزية هي المحاور الوحيد للمستثمر حيث تكلف على وجه الخصوص بما يلي:

- استقبال المستثمر.
- تسجيل الاستثمارات.
- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار.
- مرافقة المستثمرين لدى الادارات والهيئات المعنية.[4]

يكلف ممثلو الادارات والهيئات العمومية في الشبابيك الوحيدة بجمع الاعمال ذات الصلة بمهامهم على النحو الآتي:

---

[1] انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المرجع السابق.

[2] انظر المادة4،المرسوم التنفيذي رقم 111/24، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 298/22.

[3] انظر المادة 20 فقرة 2 ، المرسوم التنفيذي رقم 298/22. المعدل و المتمم.

[4] انظر المادة 19، من المرسوه نفسه.

1- يقوم ممثل ا لوكالة بتسجيل الاستثمارات ويبلغ شهادات التسجيل، ويكلف بما يأتي:

- معالجة كل طلب تعديل شهادة تسجيل الاستثمار، تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وبإنجاز المشاريع الاستثمارية .

- التأشير خلال الجلسة، على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا ، وعند الاقتضاء، على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.

- ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة اعلاه.

- الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا.

- مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه، بناء على اقتراح من ممثل ادارة الضرائب.

- تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.[1]

2- يكلف ممثل ادارة الضرائب بما يأتي :

- إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الوارد ة في قائمة السلع ولخدمات المستفيدة من المزايا.

- إعداد محضر معاينة الدخول في استغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا.

- توجيه إعذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار و/أ إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال.

- إعداد، كل ستة (6) أشهر، كشف المقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة .[2]

3- يكلف ممثل إدارة الجمارك، على الخصوص :

بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثماره واستغلاله ، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناه في ظل شروط تفضيلية.[3]

4- يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري

[1] انظر المادة 26، المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المعدل و المتمم.

[2] انظر المادة 26، المرجع السابق.

[3] المرجع نفسه.

بتسليم، على الفور، شهادة عدم سبق التسمية ومساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري .[1]

5- يكلف ممثل مصالح التعمير

بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء. ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.[2]

6 – يكلف ممثل مصالح البيئة

بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة في ما يخص حماية البيئة. ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها. [3]

7- يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل.

بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل، وتسليم، في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما يكلفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين، ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة[4].

8- يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي

بتسليم على الفور، شهادات المستخدم وتغير عدد المستخدمين والتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصهم.[5]

9- يكلف ممثل ادارة املاك الدولة بمتابعة

بمتابعة اجراءات اعداد عقود الامتياز عن التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية.[6]

10- يجمع ممثلو المصالح المكلفة

---

[1] انظر المادة 26، المرجع السابق.

[2] المرجع نفسه.

[3] انظر المادة 26، المرجع السابق.

[4] المرجع نفسه.

[5] المرجع نفسه.

[6] انظر المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 111/24، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 298/22.

بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع استثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة، كل فيما يخصه، الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص، مع ضمان إحالتها إلى الهياكل المعنية ومتابعة معاينتها الى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها.[1]

وعليه فان هدف المشرع من انشاء الشبابيك الوحيدة هو تقريب الادارة من المستثمر وازالة عراقيل البيروقراطية التي كان يعاني منها المستثمر سابقا.

الفرع الثاني: المنصة الرقمية

تقدم المنصة الرقمية للمستثمرين المحليين والأجانب جملة من الخدمات كما توفر المعلومات الضرورية خاصة فرص الاستثمار في الجزائر وعرض العقار الاقتصادي والإجراءات ذات صلة كما انه يمكن لمستثمر أيضا تسجيل مشروعه الاستثماري متابعة ومعالجة المشروع وكذا مدى تقدمه بشفافية تامة وباحترام الآجال القانونية .

أولا / تعريف المنصة الرقمية:

حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 22-298 والمادة 23 من القانون 22-18 متابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها تتضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار ونوع الطلبات وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة بفعل الاستثمار[2] .

ثانيا / خصائص المنصة الرقمية

من خلال التعريف نستطيع ان نستنتج عدة خصائص أهمها انها تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمالها عبر الانترنيت كما وتسمح بتكييف الإجراءات الواجب اتباعها حسب طبيعة ونوع الاستثمار والطلبات تكون هذه المنصة مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار.[3]

ثالثا/ اهداف المنصة الرقمية

[1] انظر المادة 26، المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المعدل والمتمم.

[2] انظر المادة 27، المرسوم التنفيذي رقم 298/22.

[3] انظر المادة 27، المرجع نفسه.

المنصة الرقمية من خلال المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي السابق المعدل والمتمم من المرسوم التنفيذي 24-111 الى:

- التكفل بإنشاء الشركات والاستثمارات وتحسين التواصل بين الإدارات والمستثمرين.
- ضمان مبدا الشفافية في الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين واداراتها من قبل الإدارات المعنية
- ضمان المعالجة السريعة لملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية
- إمكانية تتبع تقدم الملفات الخاصة بالمستثمرين عن بعد.
- تحسين أداء الخدمة العامة من حيث من حيث المواعيد ومردودية الاعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر اتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين
- السماح بالتبادل المباشر الفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية [1]
- السماح للمستثمر بالتسجيل الحصري لطلبه للحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية [2]

رابعا/ دور المنصة الرقمية في تسيير العقار الاقتصادي

وضعت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنصة الرقمية المخصصة لمنح العقار الاقتصادي وخاصة الصناعي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية لمواكبة التطور الاقتصادي وكذا تعزيز البيئة الاستثمارية لجذب مزيد من الاستثمارات الأجنبية والمحلية.[3]

وفي هذا الصدد صدر في العدد 85 من الجريدة الرسمية خمسة مراسيم تنفيذية تندرج في إطار تطبيق القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية [4]

يتعلق الامر بالمرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المذكور سابقا ،وحسب المادة 22 منه تلتزم الوكالة وعبر هذه المنصة الرقمية أن تضع

---

[1] انظر المادة 28، المرجع السابق.

[2] انظر المادة 6، المرسوم التنفيذي رقم 111/24،المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 298/22.

[3] موقع البلاد، دور المنصة الرقمية في تسيير العقار الصناعي، عبر الرابط التالي:
https://www.bing.com/videos/search?q، تاريخ الاطلاع يوم 25 أفريل2025، على الساعة:19:09.

[4] القانون رقم 17/23، المؤرخ في 15 نوفمبر2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة في 16نوفمبر2023.

تحت تصرف المستثمرين ، كل المعلومات التي تتعلق بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها، ولاسيما موقعه بدقة ومساحته ووضعيته تجاه أدوات التعمير.[1]

وكذلك من ناحية أخرى يحدد المرسوم التنفيذي 23-487 شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[2]، فبموجب المادة 06 منه يجب على المرشح سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ، وطني أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم، يحمل مشروع استثماري أن يقدم من خلال المنصة الرقمية التي تثيرها الوكالة المعلومات التالية:

- تسجيلا أوليا يتمثل في ملئ الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري عبر المنصة الرقمية والمتمثلة فيما يلي :
- النشاط المجمع القيام به
- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار
- مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)
- ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

المعالجة الأولية للمعلومات المدخلة من طرف المرشح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه، فإذا تم قبول مشروعه يقوم هذا الأخير بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر[3].

ومن جانب أخر تضمن العدد 85 من الجريدة الرسمية ثلاث مراسيم أخرى تخص كلا من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (المرسوم 23-488)، والوكالة الوطنية للعقار السياحي (المرسوم التنفيذي 23-489)[4]، والوكالة الوطنية للعقار الحضري (المرسوم التنفيذي 23-490)[5]. تقوم هذه الوكالات بمهمة

---

[1] أنظر المادة 22، المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عم العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[3] انظر المادة 4، وأيضا المادة 12، القانون رقم 17/23.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 489/23، المؤرخ في 28ديسمبر 2023،يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية ، العدد 85، المؤرخة في30 ديسمبر 2023.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 490/23، المؤرخ في 28ديسمبر2023،يتضمن انشاء الوكالة الوطني للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

تهيئة العقار الاقتصادي بتوفير كامل الشبكات بغرض تقديمها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من اجل إدخالها في المنصة الرقمية.

يتبين لنا مما يبق تناوله ان مصطلح العقار الصناعي قد عمم وأصبح عقار اقتصادي يخص مختلف المجالات فهو يعتبر من أبرز الضمانات التي يبحث عنها المستثمر، ويستفيد من خلال المشاريع الاستثمارية من الأنظمة التحفيزية والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبهذا يكون للمنصة دور كبير يخدم الاستثمار في الجزائر.[1]

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. حيث تعد الوكالة من بين الاجهزة الفاعلة التي وضعتها الدولة من أجل تسيير ومتابعة مختلف الاستثمارات ،حيث تطرقنا بالتفصيل في المبحث الاول الى تعريفها القانوني وابراز مهامها الاساسية الادارية والتقنية وذلك على ضوء القانون

[1] قروم كلثوم، المرجع السابق، ص53.

18/22 المتعلق بالاستثمار والمراسيم التنفيذية المنظمة له. كما اوضحنا كذلك في هذا الفصل الطبيعة القانونية للوكالة حيث بالرغم من التغييرات التي طرأت على تسميتها وتغيرها من "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار " الى" الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" الا ان طبيعتها القانونية لم تتغير حيث تعد الوكالة هيئة ادارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير الاول.

اما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد تناولنا فيه التنظيم الهيكلي للوكالة، حيث تعرفنا على الهياكل المركزية والتي تتمثل في المجلس الادارة والمدير العام وتبين أن هذا الاخير هو المسؤول الاول عن سير الوكالة وله صلاحية التصرف باسمها وتمثيلها امام القضاء. كما بينا كذلك ان الهياكل اللامركزية للوكالة والتي تتمثل في الشبابيك الوحيدة والتي تعد المحاور الوحيد للمستثمر حيث تقرب الادارة من المستثمر الى جانب القضاء على ظاهرة البيروقراطية الادارية، اضافة الى المنصة الرقمية للمستثمر والمستحدثة مؤخرا والتي تعمل على توفير الخدمات والمعلومات الخاصة بالاستثمار بالنسبة للمستثمر الوطني او الاجنبي كما تسهل عليه عملية تسجيل مشروعيه الاستثماري ومتابعته ومعرفة مدى تقدمه عن بعد.

الفصل الثانـي

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي

الفصل الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي

يعد العقار الاقتصادي من بين اهم الاليات التي تعتمدها الدولة الجزائرية لنجاح استراتيجية الاستثمار وكذا جذب الاستثمار الاجنبي ، حيث عملت الجزائر هذا من خلال اصدارها لعدة قوانين وقرارات على مدى عدة مراحل زمنية متتالية وصولا الى اخر هذه الاصدارات من بينها قانون 18/22المتعلق بالاستثمار والذي جاء بعدة ضمانات للمستثمرين ومن بينها توفير الوعاء العقاري ، حيث تكفلت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه ومنح وتسيير العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية.

سنتناول في هذا الفصل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي وذلك من خلال معرفة ماهية العقار الاقتصادي (المبحث الاول) والتعرف على الامتياز كألية لاستغلال العقار الاقتصادي (المبحث الثاني).

المبحث الاول: ماهية العقار الاقتصادي

باعتبار ان العقار الاقتصادي يأخذ حيزا كبير في موضوع دراستنا فهذا يدفعنا الى ضرورة معرفة ما المقصود بالعقار الاقتصادي والالمام بجميع جوانبه، ولهذا قسمنا هذا المبحث الى مطلبين، مفهوم العقار الاقتصادي (المطلب الاول) والشروط الواجب توفرها في العقار الاقتصادي (المطلب الثاني).

المطلب الاول: مفهوم العقار الاقتصادي.

سنتناول في هذا المطلب تعريف العقار الاقتصادي (فرع الاول) ومكونات العقار الاقتصادي (فرع ثاني).

الفرع الاول: تعريف العقار الاقتصادي

العقار لغة : كل ما له من دار او ارض او نخل او ضيعة او غير ذلك، مأخوذ من عقر الدار وهو أصلها.

اما في الاصطلاح الفقهي: فقد اختلف الفقهاء على قولين:

احدهما للحنفية: وهو ان العقار ما له من أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله، كالأراضي والدور، اما البناء والشجر فيعتبران من المنقولات الا إذا كانا تابعين للأرض فيسري عليهما حينئذ حكم العقار بالتبعية.

والثاني للشافعية والمالكية والحنابلة: وهو ان العقار يطلق على الاراضي والبناء و الشجر[1].

ويعتبر العقار الاقتصادي جزءا مهما من الاستثمار، حيث يستخدم في السكن والتجارة، وله احكام فقهية متعددة تشمل التملك، الزكاة، والاجارة وغيرها.[2]

التعريف القانوني للعقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683من القانون المدني الجزائري " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول. غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص."

---

[1] مجموعة مؤلفين، **كتاب فقه المعاملات(الابحاث، التطبيقات، الفتاوى، المصطلحات)**،رابط الكتاب : كتاب فقه المعاملات – المكتبة الشاملة، ص**110**.

[2] احمد بن عبد العزيز العميرة، **نوازل العقار(دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)**، دار الميمان، الطبعة الاولى، الرياض، ص606.

اما العقار الاقتصادي فعرفه القانون رقم 17/23 بانه كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/او كل ملك اخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل للاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.[1]

لقد تم استعمال مصطلح العقار الاقتصادي لأول مرة بوجب هذا القانون وذلك لتسليط الضوء على فئة معينة من العقارات وهي العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا العقارات التي تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة.[2]

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي

بالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة للعقار في الجزائر. فان الملكية العقارية تتخذ ثلاث اصناف: املاك خاصة واملاك وقفية واملاك وطنية، وهذه الاخيرة تشمل بدورها صنفين من الاملاك العقارية، املاك عقارية عمومية واملاك عقارية خاصة وما يميز الاملاك العقارية الخاصة عن العمومية هو انها قابلة لان تكون محلا لعدد من التصرفات قابليتها لان تكون وعاء عقاريا لاستقبال مشاريع استثمارية. [3]

اولا: الاملاك العقارية المندرجة ضمن مفهوم العقار الاقتصادي.

نصت المادة 02من قانون 17/23 على مكونات العقار الاقتصادي والمذكورة على سبيل الحصر والمتضمنة ما يلي:

1/الاراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

لم يعرف المشرع الجزائري هذه المناطق رغم انها تأخذ حيزا كبير في النمو الاقتصادي، فنجد تعريف لخبراء الامم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI للمناطق الصناعية بأنها " عبارة عن مساحة ارضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط ان تكون مدرجة في مخطط التنمية العمرانية".

---

[1] انظر المادة **4**، قانون**17/23**، المرجع السابق.

[2] حنان مزهود، **النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابعة للأملاك الخاصة لدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون 17/23**،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد **11**،العدد**02** ،**2024**، ص600.

[3] المرجع نفسه، ص**576 577**.

اما من وجهة نظر وزارة تهيئة الاقليم والبيئة فان المنطقة الصناعية:" هي المساحة التي تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل، بحيث تشكل عاملا من اهم عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة" [1]

اما مناطق النشاطات يمكن تحديد مفهومها في ظل الاقتصاد الموجه بأنها " اوعية عقارية ملك للدولة والجماعات المحلية الاقليمية مخصصة لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية محددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير، تخضع لإشراف ورقابة هيئات او المؤسسات الادارية مثل البلدية او الوكالات العقارية المحلية. [2]

2/الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة:

عرف القانون رقم 08/02 المدن الجديدة بأنها كل تجمع بشري وطابع حضري ينشأ في موقع خال او يستند الى نواة او عدة نوى سكينة موجودة، وهي بذلك تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من امكانيات التشغيل والاسكان والتجهيز.[3]

3/الاراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

لقد عرفت المادة 2 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية كل من الموقع السياحي ومناطق التوسع السياحي بأنها كل منطقة او امتداد من الاقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة للإقامة او تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط او أكثر من السياحة ذات مردودية.[4]

4/ الاراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية:

تعد الحضائر التكنولوجية من المحركات الرئيسية لنمو وتنمية الاستثمار في البلاد، حيث تساعد على تعزيز تطوير التكنولوجيا والابتكار في الجزائر مع المساهمة في خلق فرص العمل ونمو اقتصاد

---

[1] حنان خوادجية، **النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر**، مجلة العلوم الانسانية، جامعة بسكرة، المجلد ب ، العدد 41،**2014**،ص**411**.

[2] العايب ريمة، **النظام القانوني للعقار الاستثماري**، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة **8** ماي**1945**،قالمة،**2021/2020**،ص**62**.

[3] انظر المادة **2** ، قانون رقم **08/02**،المؤرخ في **2002/05/08**، **يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها**، الجريدة الرسمية، العدد**34**، الصادرة في **2022/05/14**.

[4] انظر المادة **2**، قانون رقم **03/03**، المؤرخ في **2003/02/17**، **يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية**، الجريدة الرسمية، العدد **11** ، الصادرة في **2003/11/19**.

رقمي، لهذا نجد القانون 17/23 قد اعتبر هذه الحضائر من ضمن الاوعية العقارية القابلة للاستغلال في المشاريع الاستثمارية.

كما تقوم الحضائر التكنولوجية بدور رئيسي في تعزيز الكفاءات في مجال تكنولوجيات الاعلام والاتصال من خلال اقتراح برامج تكوين وتطوير مهني للطلاب و مهنيي القطاع، لا سيما من خلال التعاون الوثيق مع الشركات الوطنية والدولية، جامعات ومؤسسات بحث.[1]

6/الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة:

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الاصول المتبقية بأنها كل الاملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة[2] .

باستقراء المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 تبين ان هذه الاملاك العقارية يندرج ضمنها جميع الاصول العقارية المتبقية، سواء كانت مبنية او غير مبنية وليس الاراضي الفضاء فقط المتواجدة والمتوفرة فعليا والتابعة للمؤسسات العمومية[3] .

كما جاء في مضمون المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم486/23 على الزامية جرد الاصول المتبقية المتوفرة من طرف مصفيي المؤسسات العمومية المحلة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وارسال القائمة الى مدير املا ك الدولة المختص اقليميا.[4]

7/الاصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 486/23 على تعريف الاصول الفائضة بأنها الاملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، كما اورد كذلك نماذج عن الاملاك العقارية التي تندرج

---

[1] **الموقع الرسمي لوزارة البريد و المواصلات السلكية واللاسلكية**، عبر الرابط التالي: الحظائر التكنولوجية – وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، تاريخ الاطلاع **3** افريل **2025**،على الساعة:**20:23**.

[2] انظر المادة **2**،المرسوم التنفيذي رقم **153/09**، المؤرخ في **2009/05/02**،**يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها** ، الجريدة الرسمية ، العدد27، الصادرة في **2009/05/06**.

[3] حنان مزهود ، المرجع السابق، ص**579**.

[4] انظر المادة **4**، المرسوم التنفيذي رقم **486/23**.

ضمن الاصول الفائضة وذلك طبقا لأحكام المادة 4 من القانون 17/23 وتتمثل هذه النماذج في:

_ الاملاك العقارية غير المستغلة او التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة.

_ الاملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

_ الاملاك العقارية المستقلة او القابلة للفصل من مجمعات عقارية اوسع ملك للمؤسسات العمومية او ملك للدولة، وغير اللازمة لنشاطاتها.

_ الاملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم ادوات التعمير واصبحت لا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

_ الاملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

بالاضافة الى ذلك تعتبر من الاصول العقارية الفائضة، الاصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة[1] .

8- الاراضي الموجهة لترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

اورد القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على مفهوم الترقية العقارية بأنها مجموع عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا ادارة المشاريع العقارية. [2]

حيث يشتمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية الحاجات الخاصة[3]. قد يكون نشاط الترقية العقارية ذو طابع اجتماعي او ذو طابع تجاري، وقد اعتبر القانون 17/23 الاراضي العقارية الموجهة لترقية العقارية ذات الطابع التجاري من مكونات العقار الاقتصادي التابع للملكية الخاصة للدولة، والذي يكون قابلا للاستقبال مشاريع استثمارية.[4]

9- الاراضي الاخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

تمثل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جزءا كبيرا من مكونات العقار الاقتصادي، حيث حددت المادة 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية مشتملات الملكية الخاصة للدولة وهي كالتالي:

---

[1] انظر المادة **5**، من المرسوم التنفيذي رقم **486/23**.

[2] انظر المادة **3**،القانون **04/11**، المؤرخ في **2011/02/17**، **يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية**، الجريدة الرسمية، العدد**14**، الصادر في **2011/03/06**.

[3] انظر المادة **14**، من قانون **04/11**.

[4] حنان مزهود، المرجع السابق، ص**581**.

_ جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية .

_ الاملاك التي الغي تصنيفها في الاملاك الوطنية العامة والتي تعود ملكيتها للدولة .

_ الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني والتي تشمل وسائل الدعم.

_ الاملاك المخصصة او التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

_ الاملاك التي تعود الى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا ورث لها، والاملاك الشاغرة والاملاك التي لا مالك لها..... [1]

ثانيا: الاملاك العقارية المستثناة من الخضوع لوصف العقار الاقتصادي

استثنى المشرع في المادة 3من القانون 17/23 اصناف محددة من العقارات بحيث لا تخضع لأحكام هذا القانون وهي كالتالي:

_ الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

_ الاراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

_ الاراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشأت الكهربائية والغازية.

_ الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.

_ الاراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الاثرية والمعالم التاريخية.

_ الاراضي الموجهة لترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة .

_ الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية. [2]

تم استثناء هذه الفئات من الاملاك العقارية من نطاق قانون 17/23 نظرا لخضوع بعضها الى قوانين خاصة تحكمها وبعضها تختلف وجهاتها عن وجهة العقار الاقتصادي.

المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في العقار الاقتصادي

أورد المشرع الجزائري في القانون رقم 23-17 شروط في العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لاستقبال مشروع استثماري (الفرع الأول) و كذلك أورد المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الشروط المتعلقة بالمستثمر التي سنتناولها (الفرع الثاني):

---

[1] انظر المادة **18**، قانون **30/90**،المؤرخ في 1990/02/**01**،**يتضمن قانون الاملاك الوطنية**، الجريدة الرسمية ، العدد **52**،الصادر في **1990/12/02**.

[2] انظر المادة **3**، القانون **17/23**.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار الاقتصادي

حسب المادة (06) من القانون رقم 23-17 المتعلق بالاستثمار فقد أورد المشرع شروما تتمثل فيما يلي.[1]

1- **ان يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة للدولة** : من المعروف وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية ان المشرع منح للدولة و الولاية و البلدية حق تملك أملاك عقارية ملكية عامة او خاصة، وقد اشترط القانون رقم 23-17 بالنسبة للعقار الاقتصادي القابل ان يكون مملوكا للدولة ملكية خاصة دون الجماعات الإقليمية .

2- **ان يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص:** ان حسب المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم انه يقصد بالتخصيص وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة او الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية او مصلحة عمومية او مؤسسة عمومية تابعة لاحدهما قصد تمكنها من أداء المهمة المسندة اليها .

وسع القانون رقم 04-14 المعدل للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية من الهيئات المخصص لها الملاك الوطنية الخاصة لتشمل إضافة الى ما سبق ذكره المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية إضافة الى السلطات الإدارية المستقلة.

اذن لكي يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة قابلا لاستقبال مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 23-17 يجب ان لا يكون محل تخصيص او في طور إتمام إجراءات تخصيصه أي يجب الا يكون موضوعا لدى احدى الهيئات المذكورة سابقا من اجل تحقيق مهمة تخدم الصالح العام، او ان يكون قد خصص سابقا لإحدى هذه الهيئات و تم الغاء تخصيصه عن طريق اجراء معاكس يسمى الغاء التخصيص .

ويعني الغاء التخصيص ذلك الاجراء الذي يثبت ان ملكا من الأملاك الوطنية لم يعد مخصصا للإدارة او المصلحة المخصص لها، او لم يستعمل للمهمة التي خصص لها لمدة طويلة .

[1] انظر المادة (06) ، من القانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 73 المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

والعلة واضحة من هذا الشرط لان التخصيص يفترض وضع العقار لدى مصلحة او هيئة عمومية من اجل تحقيق غرض او مهمة معينة ، ما يجعل تحويله كوعاء لمشروع استثماري معين ماسا للغرض المحدد له .[1]

3- **ان يكون واقعا في قطاعات معمرة او مبرمجة للتعمير** : قدمت كل من المادة 20 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم والمادة 21 من نفس القانون مفهوما للقطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير على التوالي رغم ما اعترى هذا التعريف من غموض القطاعات او العامرة هي تلك القطع الأرضية التي تشغلها بنايات مجتمعة حتى ولو لم تكن مزودة بالتهيئة الضرورية والمساحات الفاصلة بين هذه البيانات ، ومستلزمات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق، اما الأراضي القابلة و المبرمجة للتعمير فهي تلك القطع الأرضية المخصصة للتعمير في اجال معينة بواسطة أدوات التعمير، فهذه الأخيرة هي التي تتولى تحديد ما هو قابل للتعمير فورا او خلال اجال محددة .

4- **ان يكون العقار الاقتصادي مهيئا:** يكون الملك العقاري مهيئا متى أجريت عليه التعديلات التنظيمية والهندسية الخاصة التي تجعله صالحا لتحقيق الهدف و الغاية من تخصيصه.

يكون العقار الاقتصادي مهيئا بمفهوم المادة 04 من القانون رقم 23-17 عندما يكون مزودا بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله ، وقد منح المشرع صلاحية تهيئة هذه العقارات لوكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي و السياحي و الحضري، وقد صدرت النصوص التنظيمية المنشئة لهذه الوكالات و تنظيمها و سيرها، و التي تم تكييفها بانها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري متمتعة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و الإداري :

- تكلف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتهيئة القطع الأرضية الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية، ويحكمها المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها .

2 حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 23-17 مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، العدد 02 ،ماي 2024 ، جيجل الجزائر صفحة 588، **589**

- تكلف الوكالة الوطنية للعقار السياحي بتهيئة الأراضي الواقعة في مناطق التوسع و المواقع السياحية ويحكمها المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها .

- اما الوكالة الوطنية للعقار الحضري فانها تتولى مهمة تهيئة الأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة والأراضي الأخرى، و يحكمها المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها .

على خلاف المرسومين التنفيذيين الذين يحكمان الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار السياحي ، قدم المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المنظم للوكالة الوطنية للعقار الحضري مفهوما للتهيئة فيما يتعلق بالعقار الحضري ، بانها القيام بتنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتشكيل المباني وتحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وبين الحفاظ على البيئة والأوساط الطبيعية و المناظر والتراث الثقافي التاريخي .

الزمت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، هذه الوكالات باعداد جرد تفصيلي لمواصفات الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة ، المتوفرة و القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية كل وكالة فيما يتعلق بطائفة الأراضي المكلفة بتهيئتها، و يرسل هذا الجرد الى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، هذه الأخيرة تلتزم بارسال قائمة الأملاك العقارية المتوفرة الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.[1]

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمستثمر

حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23_487 فانه حدد الشروط التي تتعلق بالمستثمر والتي تتمثل فيما يلي:

- كل شخص طبيعي او شخص معنوي
- وطنيا كان او اجنبيا
- مقيما او غير مقيم

[1] حنان مزهود، المرجع السابق، ص 589

هذه الشروط بمفهوم القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، يحمل مشروعا استثماريا ، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل عن ملك عقاري تابع للاملاك الخاصة للدولة.

ويجب على المترشح ان يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة طبقا للكيفية الاتية:

- تسجيلا اوليا بتمثل في ملأ، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في:

* النشاط المجمع القيام به .
* موقع و مساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار .
* مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع ، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية).
* ملئ الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع المعالجة الأولية الاتية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح ، تمكنه من معرفة ما اذا تم قبول مشروعه .

تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.[1]

[1] انظر المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط و كيفيات منح عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ج ج العدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2023

المبحث الثاني: الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي

المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز

سنتناول في هذا المطلب فرعين الفرع الأول يتمثل في (تعريف عقد الامتياز وخصائصه) والفرع الثاني (إجراءات منح الامتياز) :

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

ان عقد الامتياز له تعاريف وخصائص متنوعة تتمثل في:

أولا: تعريف عقد الامتياز:

1/ التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

عرفه الدكتور هاني علي الطهراوي عقد الامتياز بانه :" عقد اداري يعهد بمقتضاه بإدارة مرفق عام الى شخص من اشخاص القانون الخاص (فرد او شركة خاصة) لمدة محددة على ان يدير هذا الشخص لمرفق و يتعهد حسن سيره في أداء الخدمات العامة التي أنشئ من اجلها بنفقات من طرفه و على مسؤوليته مقابل الحصول على الرسوم التي تقرض على من ينتفعون بخدمات المرفق".[1]

كما عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بانه:" الطريقة التي تعهد من خلالها الإدارة (الدولة أو الأشخاص الإقليمية) الى أحد الافراد أو الشركات بإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته، وفي المقابل يتقاضى رسوم من المنتفعين بهذا المرفق"[2]

كما عرفه الدكتور نصري منصور نابلسي بانه: " اتفاق يعمد بمقتضاه شخص عام الى شخص خاص اخر استغلال مرفق عام لقاء مبلغ مالي ولا يأتي هذا المبلغ من الشخص العام انما من المنتفعين ويجب ان يأخذ المستثمر بعين الاعتبار المخاطر الناجمة عن الاستثمار[3].

و كذلك عرفه ناصر لباد بانه: " عقد او اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة او الولاية او البلدية بموجب شخصا طبيعيا (فردا) او شخص معنوي من القانون العمومي (بلدية) او من القانون الخاص (شركة مثلا) يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة و يقوم صاحب

[1] هاني علي الطهراوي القانون الاداري ، الجزء الاول، الطبعة الاولى، دار العلمية و الدولية و مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان 2001، ص284.

[2] سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الاداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1992، ص340.

[3] نصري منصور نابلسي، العقود الادارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية مكتبة زين الحقوقية والادبية لبنان2012 ص498.

الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي المقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق العام .[1]

2/ التعريف التشريعي:

رغم نص القوانين المتعلقة بالبلدية و الولاية صراحة على أسلوب الامتياز كطريقة استثنائية للتسيير الا انها اغفلت تقديم تعريف له، والذي تطور بتطور المرافق التي اعتمدته في تسييرها والمراحل التي مرت بها الدولة الجزائرية فليس هناك أي تعريف جامع مانع له مما يتطلب استدراج بعض القوانين القطاعية التي اعتمدته كطريقة لتسيير للتوصل الى اهم العناصر المكونة له وبالتالي الى بناء تعريف له.[2]

أ/ تعريف عقد الامتياز الإداري في مفهوم قانون المياه:

يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العملية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام او القانون الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون و الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.[3]

ب/ تعريف عقد الامتياز في مفهوم قانون الأملاك الوطنية:

يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في القانون و الاحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز يمنح شخص معنوي طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي او تمويل او بناء او استغلال منشاة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها او تجهيز في محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز .[4]

---

[1] ناصر لبان، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة الاولى، منشورات لباد، الجزائر 2006، ص2012.

[2] نوار ايمان، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2014-2015، ص10.

[3] المادة 76 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 24 سبتمبر 2005، يتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد60، الصادرة بتاريخ 4 ديسمبر ، 2005.

[4] المادة 64 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 24 جويلية 2008 المعدل و المتمم بالقانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 44 ، الصادرة في 3 اوت 2008، ص10.

ج/ تعريف عقد الامتياز في مفهوم القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي

الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية مقتبل دفع اتاوة سنوية .[1]

1/ التعريف القضائي:

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس قضية رقم 1950 فهرس 11952 ما يلي : ان عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز المستغل الاستغلال المؤقت للعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد و متواصل مقابل دفع اتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه.

من هذا التعريف يتضح لنا ان مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري و الطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله لسلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد .[2]

2/تعريف عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل التنازل:

لم يرد تعريف لعقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل الذي جاء به القانون 17/23، وبالرغم من انه تم سن مجموعة من المراسيم المنضمة لهذا العقد الا انه لم يتطرق الى تعريف صريح له تاركا ذلك للفقه، حيث يمكن تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عل انه " عقد اداري تعده مصالح املاك الدولة وفق نموذج محدد بناء على قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والذي يبرم بين الدولة والمتمثلة في الوكالة واحد الاشخاص الوطنية او الاجنبية، الطبيعية او الاعتبارية والذين يخضعون للقانون الخاص حيث يخول لهم بموجب هذا العقد حق الانتفاع بالوعاء العقاري لمدة محددة قانونا وذلك من اجل استطاعة المستثمر من انجاز مشروعه الاستثماري و كذا تحقيق هدفها المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار"[3].

---

[1] المادة من القانون 08-16 المؤرخ في 3 اوت 2008 ، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 ، الصادرة في اوت، ص 6 .

[2] عمار بوضياف ، عقد الامتياز و دوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية و القطاع الخاص, رابط الموقع:عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص علوم قانونية وادارية ,اطلع عليه يوم 04 ماي 2025 على الساعة 21:46

[3] لاكرنش مغنية، عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة احمد زبانة ، المجلد09 ،العدد01، غليزان ، الجزائر،2024.

ثانيا: خصائص عقد الإمتياز

ان عقد الامتياز يتميز بعدة خصائص نستنتجها من التعاريف السابقة واهمها تتمثل فيما يلي :

1/ عقد الامتياز عقد شكلي:

يكرس الامتياز الممنوح بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ، و تحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز ، يجب ان يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان و شروط منح التنازل او الايجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع [1]، نجد ان المشرع اعتبر عقد الامتياز عقد شكلي فالمشرع الجزائري يرى ان عقد الامتياز الشكلية فيه مطلوبة لأنها لا توثقه و تكون سندا لاحد اطرافه في حالة وقوع نزاع او الاخلال ببنوده[2].

2/ عقد الامتياز عقد اداري:

يكرس عقد الامتياز بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة[3] فان عقد الامتياز يعد عقدا إداريا يخضع للنظام القانوني للعقود الإدارية، وعلى الخصوص في الدول التي تأخذ بهذا الأسلوب الإدارة مرافقها المهمة [4].

فان عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) ، قصد إدارة مرفق عام او بمناسبة تسييره واستغلاله، وتظهر نيته في هذا العقد بالأخذ بأسلوب القانون العام و احكامه و ذلك بتضمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص[5].

---

[1] المادة 17 المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد27، الصادرة في 6 ماي 2009

[2] دمة فارس، عقد الامتياز، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015-2016، ص50 .

[3] المادة 10 من الامر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 ، الصادرة في 3 سبتمبر 2008 .

[4] فرج نوال – عمراني سارة ، تفويض تسيير المرافق العامة لأشخاص الخاصة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012-2013 ، ص54 .

[5] بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر1 ، كلية الحقوق، 2014-2015، ص16 .

3/ موضوع عقد الامتياز:

يرتبط الامر بموضوع التصرف بين الإدارة و الملتزم أي العلاقة التي تربط مانحة الامتياز والملتزم والمتمثل في تكيف الإدارة للملتزم بإدارة المرفق العام واستغلاله، وتعهد الملتزم بذلك.

ان موضوع عقد الامتياز هو تسيير مرفق عام واستغلاله وبناء المنشآت الضرورية لتسيير المرفق و كذا التجهيزات اللازمة لاستغلاله ، فصاحب الامتياز لا يقتصر دوره على التسيير بل يتجاوزه الى المرفق في حد ذاته ثم ادارته و استغلاله لتحصيل ما اتفق في البناء أي يتحمل صاحب الامتياز كل الاستثمارات المبدئية المتعلقة بالمرفق العام.[1]

4/ مدة عقد الامتياز:

ان عقد الامتياز عقد محدد المدة وغالبا ما تجده التشريعات مدة زمنية لا يجوز للعقد ان بتجاوزها وهي مدة طويلة نسبيا بغية تحقيق الموازنة بين ما ينفقه صاحب الامتياز من نفقات وما يحققه من أرباح[2].

وذلك ان القاعدة العامة في عقود الامتياز المرافق العامة ان يتولى المتعاقد من الإدارة إدارة المرفق العام على حسابه فيتحمل كافة النفقات اللازمة لتشغيل والتطوير والتحديث والإدارة بوجه عام وعادة ما يتحمل الملتزم سنواته الأولى الكثير من النفقات والتي قد لا تكفي عائدات التشغيل لتعويضها، ومن هنا كان لابد من منح الملتزم مدة يستطيع من خلالها تعويض نفقات وتحقيق عائد مناسب لرأسماله وجهده ومن هذا اصبح عنصر المدة عنصرا مميزا لعقد امتياز المرافق العامة[3].

وبالرجوع الى نص المادة (12) من المرسوم التنفيذي 09-152 التي تنص على ما يلي :" يمنح الامتياز بالتراضي لمدة ادناها ثلاثة و ثلاثون سنة (33) قابلة للتجديد و أقصاها تسعة و تسعون سنة (99)." [4] وعليه نجد ان عقد الامتياز هو عقد طويل المدة ، وعند انقضاء المدة الممنوحة أولا يمكن

---

[1] ايدير نصيرة – اعزوق وهيبة، استحداث طرق جديدة لتسيير المرافق العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الصفقات الاقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2012-2013، ص36-37 .

[2] علي احمد حسن اللهيبي، " تصفية عقد امتياز المرافق العامة "، مجلة جامعة تكريت للحقوق، مجلد الاول ، العدد الثالث، الجزء الثاني، العراق، مارس 2017، ص684.

[3] مدة عقد الامتياز ، مجلة قانونية، 29 ديسمبر 2012 ، اطلع عليه يوم 08 ماي 2025 على الساعة 15:09 من الموقع www.yoot.com

[4] المرسوم التنفيذي 09-152 المرجع السابق.

تجديد المدة ولا يجوز ان تزيد المدة عن 99 سنة ،وتحديد مدة الالتزام في العقد ذاته [1] وهو ليس ابدي وليس تنازل عن المرفق العام و انما مجرد طريقة للتسيير[2]، غير انه بموجب القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي قد جاء بالامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل حيث اصبحت مدة منح الامتياز هي (33) سنة قابلة للتجديد مرة واحدة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، وذلك ما جاء في مضمون المادة 14 من هذا القانون.

5/ المقابل المالي لعقد الامتياز:

ان صاحب الامتياز يدخل في علاقة مالية مع الإدارة حيث يدفع لها مبلغا متفقا عليه لقاء استغلاله للمرفق مقابل ان يستغل المرفق و يقوم بجباية رسوم من المنتفعين بخدماتها وفقا لتعرفة محددة مسبقا[3]، فصاحب الامتياز (المتعاقد مع الأداة) يتحمل مقابلا ماليا عن طريق الاتاوة و الرسوم التي يدفعها المرتفقون وهو المقابل المالي الذي يتقاضاه المتقاعد جزاء تسيير واستغلال المرفق العام، فالإدارة لا تدفع مقابل التسيير مبلغا ماليا مباشرة بل السماح لصاحب الامتياز باستغلال الأرباح التي يديرها المرفق[4]، فالمفوض يتقاضى اتعابه مقابل تسييره للمرفق العام من المنتفعين به ، كما للإدارة مانحة الامتياز دفع كل المقابل او جزء منه لصاحب الامتياز كما في حالة المرافق العامة المجانية[5] .

6/ من حيث الخضوع الى الرقابة:

يخضع اعداد المرفق العام وادارته تحت رقابة السلطة المفوضة، وهذا برقابة السلطة مانحة[6] الامتياز فالمرفق الذي يدار بطريقة الامتياز يخضع للقواعد كافة التي تحكم سير المرافق العامة من حيث ضرورة سيره بانتظام وتحقيق المساواة بين المنتفعين وقابلية المرفق للتعديل والتطوير[7].

---

[1] محمد جمال مطلق، العقد الاداري (دراسة مقارنة)، مكتبة القانون والاقتصاد للنشر والتوزيع ، الرياض 2012، ص27.

[2] حاشمي سامي النظام القانوني لاتفاقية تفويض المرفق العام ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيات الاقليمية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016- 2017، ص31 .

[3] محمد العموري ، العقود الادارية ، منشورات الجامعة الافتراضية السورية ، سوريا ، 2018 ، ص31 .

[4] مسيود سلام – بوبنيدر ، فؤاد طرق إدارة المرافق العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2017-2018 ص47 .

[5] حاشمي سامي ، مرجع سابق ، ص 31 .

[6] مسيود سلام – بوبنيدر فؤاد ، المرجع السابق، ص47 .

[7] حاشمي سامي ، المرجع السابق ص 31

الفرع الثاني :اجراءات توجيه العقار الاقتصادي

تتم مرحلة منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة للاستغلال من اجل انجاز مشاريع استثمارية بعدة اجراءات نظمها كل من القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و المرسوم التنفيذي رقم 487/23 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل لتنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل، وذلك بواسطة شبابيكها الموجودة على مستوى الولايات وهنا يتضح لنا السياسة العامة الجديدة للاستثمار التي تبنتها الدولة الجزائرية من اجل محاربة البيروقراطية وتفعيل الشفافية وتوفير مناخ اعمال جاذب للمستثمر المحلي و الاجنبي على حد سواء[1]، حيث اتخذ المشرع عدة اجراءات من اجل توجيه العقار الاقتصادي والتي تتمثل في :

اولا: مرحلة تجميع الاوعية العقارية و توجيهها:

تعد هذه العملية مرحلة تمهيدية و سابقة لعملية منح العقار الاقتصادي، حيث تقوم من خلالها بتوجيه الوفرة العقارية وتسليمها للوكالات الوطنية للعقارات الصناعية و السياحية و الحضرية من اجل تهيئتها.[2]

1/ اعداد قائمة الاملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع الاستثمارية:

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع مصالح املاك الدولة بتجميع قائمة الاملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار على اساس بنك معطيات تابع للوكالة ينشأ لهذا الغرض حيث يكون هذا العرض متضمن خصائص ومميزات كل ملك عقاري.[3]

2/ وضع اعلان عبر المنصة الرقمية:

تلتزم الوكالة بإعلان عبر المنصة الرقمية للمستثمر جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية (موقع العقار، مساحته، ووضعيته اتجاه ادوات التعمير) وذلك لضمان الشفافية والانفتاح على المعلومات

[1] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، **منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في القانون 17/23** ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، المجلد **07**،العدد**03** ،**2024**، ص**247**.

[2] حنان مزهود، المرجع نفسه، ص**591**.

[3] انظر المادة **3** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

المتعلقة بالوفرة العقارية،[1]حيث حددت مدة نشر قائمة الاملاك العقارية الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية في اجل 30 يوما.[2]

3/ مرحلة التشاور مع الولاة:

تقوم الوكالة بالتشاور مع الولاة من اجل تحديد قائمة الاستثمارات ذات الاولية والتي تكون قابلة للحصول على العقار الاقتصادي ويتم ذلك من خلال شبابيكها المختصة اقليميا. [3]

ثانيا: مرحلة معالجة ملفات الاستثمار:

بعد الاعلان عن قائمة الاستثمارات الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية تأتي مرحلة معالجة الوكالة لطلبات الاستفادة من العقارات التي تكون قابلة لانجاز مشاريع استثمارية.

1/ تقديم طلب الاستفادة:

بعد اطلاع المترشح على قائمة الاملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، يقوم بتقديم طلب الاستفادة الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث يكون هذا الطلب على النحو التالي: يقدم المترشح عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر تسجيلا اوليا يتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في:

_ النشاط المزمع القيام به.

_ موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.

_ مخطط التمويل(التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية).

_ ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.[4]

2/ المعالجة الرقمية لطلب الاستفادة:

تتم المعالجة الرقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع التي استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23 والتي تم ارفاق نموذجها بالملحق الاول للمرسوم التنفيذي رقم 487/23.[5]

---

[1] حنان مزهود، المرجع السابق، ص592.

[2] انظر المادة**4** ، من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[3] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، الرجع السابق، ص**248**.

[4] انظر المادة **6** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[5] انظر المادة **7** فقرة **1** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

أ/ في حالة قبول المشروع:

بعد قبول المشروع يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل اولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر[1]،تقوم شبكة تقييم المشاريع باختيار المشروع الاستثماري المتحصل على افضل نتيجة، ويتم اعداد مقرر مؤقت لصالحه ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر الا بعد انقضاء اجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 296/22 ،بعد ذلك تقوم الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بتبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله .[2]

ب/ في حالة عدم اختيار او رفض الطلب:

اذا لم يتم اختيار أو رفض الطلب يحق لكل مترشح ارسال تظلم الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر واحد[3]، ويكون ذلك ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الامتياز.[4]

كذلك يجب ان يفصل مدير الوكالة في التظلم في اجل لا يتعدى (15) يوما من تاريخ تسلمه،[5] في حالة الرد السلبي على التظلم من طرف الوكالة يحق للمترشح ان يقدم طعن امام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار[6]، ويكون ذلك في اجل (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الوكالة المتظلم فيه[7]

اما في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا للطعون، تقوم الوكالة بتبليغ المستثمر بالقرار النهائي الذي يرخص منح الامتياز للمستثمر الذي تم قبوله وذلك عبر شباكها الوحيد. وفي حالة قبول الطعن يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت.[8]

---

[1] انظر المادة **6 فقرة اخيرة** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[2] انظر المادة **7** فقرة **2** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**

[3] انظر المادة **7** من المرسوم الرئاسي رقم **296/22** ،المؤرخ في **4** سبتمبر **2022**،**الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها**، الجريدة الرسمية ،**العدد60**،الصادرة في **18** سبتمبر **2022** .

[4] انظر المادة **8** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[5] انظر المادة **7** فقرة **2** من المرسوم الرئاسي رقم **296/22**.

[6] انظر المادة **9** فقرة **2** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[7] انظر المادة **6** من المرسوم الرئاسي رقم **296/22**.

[8] انظر المادة **9** فقرة **2** و**3** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

بعد ذلك وعلى اساس قرار منح الامتياز ،يستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط .[1]

ثالثا: مرحلة منح الامتياز:

يتم الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية و التابع للأملاك الخاصة للدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل ، حيث تتم هذه العملية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين .[2]

بعد انتهاء اجال الطعون ترسل الوكالة ملف المستفيد مع قرار المنح النهائي للامتياز الى مصالح املاك الدولة التي تقوم بدورها بإعداد عقد الامتياز في اجل 8 ايام من تاريخ تسلمها الملف [3]، ويكون الملف مرفقا بدفتر الشروط و الممضى من طرف المستثمر وهذا ما يدل على رغبة المشرع في منح الوكالة الصلاحية التامة في الاشراف ومتابعة هذه العملية لدفع عجلة الاستثمار و ترقيته.[4]

حددت مدة منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.[5]

بعد عملية منح الامتياز يقوم الولاة المختصون اقليميا بأنشاء لجنة متابعة الغرض منها متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من اجلها الامتياز قبل صدور قانون 17/23 ،بموجب قرار ولائي او كرس بعقد امتياز او ترخيص كتابي صادر عن الوالي ترتب عليه الانطلاق في انجاز المشروع على اساس رخصة بناء بلغت نسبته 20% على الاقل[6]، وهنا يقصد المشرع تلك المشاريع الاستثمارية التي تمت بموجب القانون الملغى رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث لم تكتمل اجراءات انجازها.

كما تجدر الاشارة ان في ظل القانون 04/08 كانت تتم الاستفادة من الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصيغة الامتياز بالتراضي الغير قابل للتحويل الى تنازل وذلك بموجب قرار صادر عن الوالي، على خلاف الامتياز بالتراضي القابل لتحويل الى تنازل و الذي يمنح بموجب قرار صادر عن

---

[1] انظر المادة **9** فقرة **4** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[2] انظر المادة **14** من القانون رقم **17/23** .

[3] انظر المادة **11** فقرة **1** من المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[4] حنان مزهود، المرجع السابق ،ص **595**.

[5] انظر المادة **14** فقرة **3** من القانون رقم **17/23**.

[6] انظر المادة **24** من قانون رقم **17/23**

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، حيث نجد اختلاف في الادوار فبموجب القانون 04/08 كان دور الوالي هو منح الامتياز في حين في ظل قانون 17/23 اصبح دور الوالي دور استشاري فقط .

رابعا: تحويل الامتياز الى تنازل:

اضاف المشرع الجزائري امكانية تحويل الامتياز الى تنازل و يكون ذلك بطلب من صاحب الامتياز و ذلك وفقا للشروط التالية:

_ ان يكون المستفيد قد انجز المشروع انجاز فعلي، وذلك طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط بالإضافة الى حصوله على شهادة مطابقة ودخول المشروع مرحلة الاستغلال والذي تقوم الادارات والهيئات المؤهلة معاينته قانونيا.

_ ان يكون قد رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز وذلك ان وجد.

تكون عملية تحويل الامتياز الى تنازل من طرف الوكالة في اجل لا يتجاوز (03) اشهر من تاريخ استيلام الطلب، و بعد اتمام عملية التحويل تقوم الوكالة بتحويل الملف عن طريق شباكها الوحيد الى مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا من اجل اعداد العقد المكرس للتنازل وذلك في اجل لا يتجاوز (15) يوما من تاريخ تحويل الملف.[1]

يمكن ان يحول الامتياز الى تنازل على اساس القيمة التجارية عند منح الامتياز وذلك مع خصم الأتاوى بعنوان منح الامتياز.[2]

المطلب الثاني: الأثار المترتبة عن منح الامتياز في ظل القانون رقم 17/23.

يترتب عن منح الامتياز بالتراضي القابل للتداول الى تنازل عدة أثار بالنسبة للطرفين المستثمر و الادارة المانحة و هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وعلى أساس هذا قسمنا هذا المطلب الى فرعين ،فرع أول بعنوان الأثار المترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للمستثمر وفرع ثاني بعنوان الأثار المترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة.

الفرع الاول: الاثار المترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للمستثمر:

تقع على عائق المستثمر عدة التزامات من واجبه الالتزام بها، في مقابل ذلك يستفيد من جملة من الحقوق سنشرح ذلك في ما يلي:

[1] انظر المادة **15**، المرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[2] انظر المادة **16**، المرجع نفسه.

اولا: التزامات المستثمر

من بين التزامات المستثمر الالتزام بعدم تغيير وجهة الملك العقاري او كل استعمال كلي او جزئي منه لأغراض اخرى غير تلك المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 ، وان يتم ذلك بدون موافقة قبلية من الوكالة.[1]

كما يلتزم المستثمر باحترام بنود دفتر الشروط ،حيث يؤدي اي تقصير منه الى فسخ عقد الامتياز وبصفة فردية من طرف الوكالة عن طريق شباكها .[2]كم يلتزم كذلك بإنجاز المشروع الاستثماري في اجل اقصاه (6) اشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يجب على المستثمر تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، اضافة على ذلك يجب عليه اثبات دخول المشروع مرحلة الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الانجاز الممنوحة وذلك بتقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت ذلك ،كما يلتزم بإبلاغ الوكالة عن اي تغيير يطرأ على المشروع الاستثماري محل عقد الامتياز ويتم ذلك عن طريق شباكها الوحيد.[3]

من اهم الالتزامات التي من واجب المستثمر التقيد بها وهي دفع مبلغ الاتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال،[4]كما يجب على صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ ان يلتزم بعدم التأجير من الباطن او التنازل عن حقه في الامتياز قبل انجاز المشروع.[5]

بالإضافة الى تحمل كل الضرائب و الرسوم و المصاريف التي تلحق او يمكن ان تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، الى جانب الالتزام بتكفل بكل اعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة، وكذا كل التنظيمات الادارية المقررة او التي يمكن ان تقرر بدون اي استثناء واي تحفظ او تظلم امام الدولة وذلك ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري.[6]

---

[1] انظر المادة **15**،قانون **17/23**.

[2] انظر المادة **11**،**من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23**،الملحق الرابع لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الغعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمجه لانجاز مشاريع استثمارية.

[3] انظر المادة **10**،من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[4] انظر المادة **16**،قانون رقم **17/23**.

[5] انظر المادة **7**،من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **487/23**

[6] انظر المادة **8**،من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **487/23**

ثانيا: حقوق المستثمر:

يستفيد المستثمر صاحب الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل من جملة من الحقوق، حيث يخول له عقد الامتياز الحق في رخصة البناء ، وكذلك الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني[1]الناتج عن هذا الامتياز لأجل الحصول على قروض بنكية تمويل مشروعه الاستثماري ، الا غير هذا الرهن لا يخص القطعة الارضية الممنوح عليها الامتياز و التي تبقى عقارا تابع للملكية الخاصة للدولة الى غاية تحويل الامتياز الى تنازل نهائي.[2]

من حق المستثمر المستفيد من الامتياز ان يقدم طلب تحويل عقد الامتياز الى تنازل الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بعد انجازه الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الاعباء و الحصول على شهادة مطابقة ودخوله حيز الاستغلال العين من طرف الادارات و الهيئات المؤهلة .[3]

يحق للورثة او ذوي حقوق صاحب الامتياز التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز، [4]يحق للمستثمر كذلك من الاستفادة من خصم الاتاوة في حالة تحويل الامتياز الى تنازل على اساس القيمة التجارية المحددة عن تاريخ منح الامتياز ،[5]كما ينتفع بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها او الخفية ، المتواصلة او المنقطعة التي يمكن ان تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز،[6]

يحق للمستثمر المستفيد من الامتياز تغيير النشاط مع مراعاة خصوصيات المنطقة وذلك بعد ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.[7]

الفرع الثاني: الاثار لمترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة:

بالاعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الادارة المانحة للامتياز فهذا يخول لها مجموعة من الحقوق وفي المقابل يقع على عاتقها مجموعة من الالتزامات و التي تتمثل في :

---

[1] انظر المادة **14**،قانون رقم **17/23**.

[2] حنان مزهود،المرجع السابق،ص**597**.

[3] انظر المادة**17**،القانون رقم **17/23**

[4] انظر المادة **18**،قانون نفسه

[5]انظر المادة **20**، قانون نفسه

[6] انظر المادة **4**، دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم **487/23**.

[7] انظر المادة **22**، قانون رقم **17/23**.

اهم الحقوق التي الوكالة و هو حق الفسخ، وتجدر الاشارة هناك نوعان من الفسخ وهما الفسخ الاتفاقي وهو الذي يتم باتفاق الطرفين و في وقت والفسخ الاجباري ويكون بمبادرة من الوكالة بواسطة شباكها الوحيد ، وقد نص دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23على حالات:

اذا قام المستثمر تغيير وجهة الملك العقاري، او كل استعمال كلي او جزئي منه لأغراض اخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط وبدون موافقة قبلية من الوكالة يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة .

يترتب الفسخ على كل تغيير للمشروع يرمي الى ادراج نشاطات غير معتمدة او غير مرخص بها، كذلك يؤدي كل تقصير من المستفيد صاحب الامتياز بنود دفتر الشروط الى الفسخ وذلك بعد تبليغه اعذارين من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد.

تقوم مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز وذلك بناء على قرار فسخ مبلغ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد وهنا نختلف في الحالات التالية:

في حالة ما اذا ادى هذا الفسخ الى تعويض تقدمه الدولة الى صاحب الامتياز و ذلك بالنظر الى فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الارضية خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية، وذلك في حالة عدم اتمام المشروع عند انقضاء الاجل الاضافي لإنجاز المشروع الاستثماري و التي حددتها المادة 21 فقرة اخيرة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 بمدة 12 شهرا قابلة للتجديد بصفة استثنائية مرى واحدة ، بشرط ان يكون المشروع تجاوز نسبة الانجاز المحددة، كما تحدد مصالح املاك الدولة المؤهلة اقليميا فائض القيمة.

اما في حالة ما اذا تم انجاز البنايات في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج او رخصة البناء يتم الفسخ دون تعويض .

كذلك في حالة عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحددة او رخصة البناء فانه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يلتزم بإعادة القطعة الارضية محل الامتياز الى حالتها الاصلية وذلك على حسابه.[1]

[1] انظر المادة 11، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23.

يعد حق الشفعة ايضا من بين الحقوق الاساسية التي تتمتع بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تم تعرف الشفعة من خلال المادة 794 من القانون المدني الجزائري بانها "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال و الشروط المنصوص عليها في مواد التالية "

حيث تمارس الوكالة باسم الدولة حق الشفعة على الاملاك العقارية التي تم التنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي ، وكذا كل ملك عقاري تابع لشخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري و متواجد داخل المحيطات والمناطق المهيأة .[1]

وهو ما نصت عليه كذلك المادة 17من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 حيث تمارس الوكالة حق الشفعة على الاملاك العقارية المتنازل عنها من قبل المستفيد، وكذا الاملاك العقارية التي تكون قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية و تابعة للخواص و الواقعة داخل المناطق الصناعية ، مناطق النشاطات، مناطق التوسع ولمواقع السياحية، والحضائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة.

يقوم الموثقين بتبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و بصفة دورية عن كل العمليات المنصبة على الاوعية العقارية المذكورة اعلاه والتي تكون قابلة لممارسة حق الشفعة.[2]

كما يقع على عاتق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عدة التزامات حيث تلتزم بأن تضع تحت تصرف المستثمرين كل المعلومات المتعلقة بالاملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها وهذا المنصة الرقمير التي تسييرها, حيث يجب ان تتضمن على مميزات كل ملك العقاري و لا سيما موقعه بدقة و مساحته و وضعيته اتجاه ادوات التعمييرر, كذلك تلتزم بتحيين هذه المعلومات كلما دعت الضرورة ذلك.[3]

من التزامات الوكالة كذلك توجيه العقار الاقتصادي التابه للاملاك الخاصة للدولة و المفوض لها تسييره , كما تلتزم بارجاع كل عقار اقتصادي تغيرت وجهته بموجب قواعد التعمير او لأي سبب اخر الى مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا.[4]

[1] انظر المادة 23، من قانون رقم 17/23.

[2] انظر المادة 19، من المرسوم التنفيذي رقم **486/23**.

[3] انظر المادة 22 , من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 .

[4] انظر المادة 23 , من نفس المرسوم .

خلاصة الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي حيث يعد العقار الاقتصادي من بين اهم الاليات التي تعتمدها الدولة الجزائرية لنجاح استراتيجية الاستثمار حيث تطرقنا بالتفصيل في المبحث الأول الى ماهية العقار الاقتصادي والتعرف على المقصود به وذلك لكونه تم التطرق الى هذا المصطلح ولأول مرة بموجب القانون 17/23 وابراز مكوناته والتي تتمثل في الأراضي التي تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون، بالإضافة الى الشروط الواجب توفرها في العقار الاقتصادي فيما يخص العقار بحد ذاته وكذلك المتعلقة بالمستثمر .

اما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد تناولنا فيه الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي حيث تطرقنا الى مفهوم عقد الامتياز من تعريف فقهي و تشريعي و قضائي و الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وخصائصه حيث يعد هذا الاخير الصيغة التي يمنح من خلالها العقار الاقتصادي من اجل انجاز المشاريع الاستثمارية وذلك بموجب اجراءات المنح المنصوص عليها في كل من القانون 17/23 و المرسوم التنفيذي رقم 487/23، بالإضافة الى الاثار المترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للمستثمر وبالنسبة للإدارة المانحة، حيث بيينا التزامات وحقوق كل جهة على حدا.

خاتمة

خاتمــة:

حاول المشرع الجزائري في سنة 2022 تدارك النقائص وسد الثغرات التي تركتها القوانين والاحكام السابقة المتعلقة بالاستثمار وذلك من خلال اصدار القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار ، والذي بموجبه تم انشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث من اهم الأجهزة المنظمة للسياسة الاستثمارية في الجزائر ،ونظرا لأهميتها نجد المشرع الجزائري في كل مرة يضيف تعديلات واصلاحات بشأنها من خلال التوسيع من مهامها او تشكيلتها و نظام تسييرها وهذا ما تبين لنا من خلال النصوص المنظمة لها و من بينها المرسو م التنفيذي رقم 298/22 .

يعد العقار الاقتصادي الذي جاء به القانون 17/23 من بين الركائز الاساسية التي تعول عليها الدولة من اجل تحقيق النمو الاقتصادي و التخلي عن التبعية الاقتصادية للقطاع المحروقات، وهذا ما كلفت به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و هنا تكمن علاقتها بالعقار الاقتصادي ، حيث اتضح لنا من خلال دراستنا ان الوكالة هي الهيئة التي تعمل على توجيه وتسيير العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة و الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، و يتبين ذلك في مرافقتها و متابعتها للمشاريع الاستثمارية بواسطة شباكها الوحيد اضافة الى المنصة الرقمية المستحدثة مؤخرا ، وهذا ان دل على شيء فانه يدل على مدى اهتمام الدولة بالاستثمار و المستثمرين.

و في هذا الاطار توصلنا الى مجموعة من النتائج من خلال دراستنا لهذا الموضوع تتمثل في:

_ منح المشرع للوكالة دورا محوريا في عمليات توجيه العقارات الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية وهو الغرض الذي انشأت من اجله .

_ استعمل المشرع لأول مرة مصطلح العقار الاقتصادي للدلالة على طائفة محددة من العقارات و هي العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

_ تكريس المشرع لمبدأ الشفافية من خلال استحداثه للمنصة الرقمية للمستثمر والتي تعمل على تسهيل عملية توجيه الاستثمارات و مرافقة المستثمر و تعد أداة مراقبة الكترونية لتتبع حالة المستثمرين ومعرفة مدى تطور المشروع الاستثماري عن بعد.

_ العقار الاقتصادي من الاولويات الهامة للسياسة الاستثمارية في الجزائر وذلك من خلال تكليف المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمهمة منح العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة.

_ كرس قانون 17/23 اهم اجراءات منح العقارات الاقتصادية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة

خاتمة:

لانجاز مشاريع استثمارية، و تضمنه عل تدابير تحفيزية للمستثمرين ومن بينها امكانية تحويل الامتياز الى تنازل .

ومن خلال النتائج السابقة التي توصلنا اليها يمكن تقديم مجموعة من الاقتراحات لعل من شأنها ان تساهم في حل بعض المشكلات التي تواجه المنظومة الاستثمارية و سد بعض الثغرات التي تعتري النصوص القانونية المنظمة للاستثمار:

_ العمل على تحقيق الاستقرار التشريعي الذي يعد من بين اهم الضمانات التي نص عليها المشرع للمستثمرين و هذا من شأنه ان يساهم في استقطاب اكثر عدد ممكن من الاستثمارات الاجنبية.

_ محاربة البيروقراطية من خلال تعزيز الرقابة الادارية وتوقيع اشد العقوبات على مرتكبي هذا النوع من الجرائم .

_ تحسين تدفق الانترنيت من اجل السير الحسن لعملية الرقمنة وتسهيل على المستثمر عملية انجازه لمشروعه الاستثماري و عدم المماطلة فيه.

_ التكوين الجيد و المستمر لجميع موظفي و اعوان الوكالة وذلك تماشيا مع كل المستجدات القانونية وخاصة في اجراءات منح العقار الاقتصادي .

_ ترتيب الاولوية من طرف الوكالة بالنسبة لمنح العقار للمشاريع الاستثمارية التي لها قدرة انتاجية عالية و التي تساهم في النمو الاقتصادي السريع و خلق مناصب عمل.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أ- النصوص التشريعية:

1/ القوانين :

_ قانون 30/90،المؤرخ في 1990/02/01،يتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية ، العدد 52،الصادر في 1990/12/02.

_ قانون رقم 08/02،المؤرخ في 2002/05/08، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها،الجريدة الرسمية، العدد34، الصادرة في 2022/05/14.

_قانون رقم 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية،الجريدة الرسمية، العدد 11 ، الصادرة في 2003/11/19.

_ القانون رقم 05-12 المؤرخ في 24 سبتمبر 2005 ، يتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ 4 ديسمبر 2005.

_ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 24 جويلية 2008 المعدل والمتمم بالقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد44، الصادرة في3 اوت 2008.

_القانون 08-16 المؤرخ في 3 اوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد46، الصادرة في3 اوت2008 .

_ القانون 04/11،المؤرخ في 2011/02/17،يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية،الجريدة الرسمية ،العدد14، الصادر في 2011/03/06.

_ القانون رقم 09/16 ،المؤرخ في 03 اوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار،الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 03 اوت 2016.

_قانون رقم 10/22، المؤرخ في 9 جوان 2022، المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية، العدد44، الصادرة في16 جوان2022 .

_قانون 18/22،المؤرخ في 24 جوان 2022 ،المتعلق بالاستثمار،الجريدة الرسمية، العدد50، المؤرخة في28 جوان2022 .

_القانون رقم 17/23، المؤرخ في 15نوفمبر2023 ،المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية،العدد 73،الصادرة في 16نوفمبر 2023.

2/الاوامر :

_ الامر رقم 03/01، المؤرخ في 20 اوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 2001.

_ الامر رقم 03/06،المؤرخ في 15جويلية2006،المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية،جريدة الرسمية،العدد46،الصادر بتاريخ 16جويلية2006.

_الامر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 53 ، الصادرة في 3 سبتمبر 2008 .

3/المراسيم التنظيمية :

أ /المراسيم الرئاسية:

المرسوم الرئاسي رقم 296/22 ،المؤرخ في 4 سبتمبر 2022،الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها،الجريدة الرسمية ،العدد60،الصادرة في 18 سبتمبر2022

ب/ **المراسيم التشريعية**

_ المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 05اكتوبر 1993، الجريدة الرسمية ، العدد 64، المؤرخة في 10 اكتوبر 1993.

ج / **المراسيم التنفيذية :**

_ المرسوم التنفيذي 09-152 ، المؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز ، على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 ، الصادرة في 6 ماي 2009 .

_المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2009/05/02،يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائضة

التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، الجريدة الرسمية ، العدد27، الصادرة في 2009/05/06.

_المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في سبتمبر2022 ، المعدل والمتمم من المرسوم التنفيذي رقم 111/24 ،يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية ،العدد60 ، المؤر خة في18 سبتمبر2022 .

_المرسوم التنفيذي رقم 303/22،المؤرخ في 8 سبتمبر2022 ،يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات الكتتبة، الجريدة الرسمية،عدد 60،الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر2022 .

_المرسوم التنفيذي رقم 486/23،المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة لدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية ، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

_ المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عم العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة لدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية،الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

_ المرسوم التنفيذي رقم 489/23، المؤرخ في 28ديسمبر 2023،يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية ، العدد 85، المؤرخة في30 ديسمبر 2023

_المرسوم التنفيذي رقم 490/23، المؤرخ في 28ديسمبر2023،يتضمن انشاء الوكالة الوطني للعقار الحضري و تنظيمها وتسييرها ،الجريدة الرسمية،العدد85 ،المؤرخة في 30 ديسمبر 2023

_ المرسوم التنفيذي رقم 111/24،المؤرخ في13 مارس 2024، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 298/22، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و تسييرها،الجريدة الرسمية ، العدد 19، الصادرة في 18 مارس 2024.

د/القرارات الوزارية:

_القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 24 فيفري2022 ، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية ا لاستثمار، الجريدة الرسمية،العدد78 ، صادر بتاريخ 24 نوفمبر2022

ثانيا: المراجع

1/ الكتب

_سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الاداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة مصر، 1992

_محمد رفعت عبد الوهاب وعبد العزيز شيحا ، اصول الادارة العامة ،المطبوعات الجامعية ، سنة1998

_ هاني علي الطهراوي القانون الاداري ، الجزء الاول، الطبعة الاولى، دار العلمية و الدولية و مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع عمان 2001،

– ناصر لبان، الوجيز في القانون الاداري، الطبعة الاولى، منشورات لباد، الجزائر 2006.

_ بوضياف عمار، **الوجيز في القانون الاداري**،جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، **2007**.

_مازن راضي ليلو، القانون الاداري، منشورات الاكاديمية العربية في الدنمارك، د ط ،2008.

_محمد جمال مطلق ، العقد الاداري (دراسة مقارنة) ، مكتبة القانون والاقتصاد للنشر والتوزيع، الرياض 2012.

_نصري منصور نابلسي ، العقود الادارية (دراسة مقارنة) ، الطبعة الثانية مكتبة زين الحقوقية و الادبية لبنان 2012.

_محمد العموري ، العقود الادارية ، منشورات الجامعة الافتراضية السورية ، سوريا ، 2018.

_عمرو بن قميئة و مجموعة مؤلفين،كتاب فقه المعاملات(الابحاث، التطبيقات،الفتاوى، المصطلحات)، رابط الكتاب : كتاب فقه المعاملات – المكتبة الشاملة.

_احمد بن عبد العزيزالعميرة،نوازل العقار(دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، دار الميمان، الرياض الطبعة الاولى.

2/ الرسائل و البحوث الجامعية

أ- رسائل الماجستير

_بريك الزوبير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، 2014-2015

ب- مذكرات الماستر

_ايدير نصيرة – اعزوق وهيبة ، استحداث طرق جديدة لتسيير المرافق العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ، في الحقوق ، شعبة القانون العام ، تخصص قانون الصفقات الاقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2012-2013

_فرج نوال ،عمراني سارة ، تفويض تسيير المرافق العامة لاشخاص الخاصة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2012-2013

_نوار ايمان، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2014-2015

_دمة فارس، عقد الامتياز ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ، تخصص الدولة و المؤسسات ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2015-2016

_حاشمي سامي النظام القانوني لاتفاقية تفويض المرفق العام ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيات الاقليمية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016-2017

_العلمي صليحة،الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،مذكرة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية،تخصص قانون عقاري،جامعة العربي التبسي،تبسة،2018

_مسيود سلام – بوبنيدر ، فؤاد طرق إدارة المرافق العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، 2017-2018

_جادور ادريس، بوطاجين نصر الدين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 18/2المتعلق بالاستثمار،مذكرة ماستر،كلية الحقوق و العلوم السياسية،قسم الحقوق،جامعة محمد الصديق بن يحي،جيجل،السنة الجامعية 2023/2022

_قروم كلثوم،النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،مذكرة ماستر،كلية الحقوق و العلوم الساسية، تخصص اعمال،جامعة محمد بوضياف،المسيلة،2023/2022

_مزيان عبيد، سبقاق سارة ،الانظمة التحفيزية و الشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا في مجال الاستثمار وفقا للقانون رقم 18/22،مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر الاكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية،قسم الحقوق تخصص قانون عام اقتصادي،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة،السنة الجامعية:2023/2022

_بلكبير صفاء، براهمي نادية،النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،مذكرة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون خاص، جامعة غرداية،2024

_مكي أكرم عبد النور، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ت خصص اعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2024

2/ المقالات العلمية

_حنان خوادجية،النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة بسكرة، المجلد ب، العدد41،2014

_ علي احمد حسن اللهيبي، " تصفية عقد امتياز المرافق العامة " ، مجلة جامعة تكريت للحقوق ، مجلد الاول، العدد الثالث، الجزء الثاني، العراق، مارس2017 .

_حمصي ميلود، مقلاتي مونة،الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كالية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار،مجلة البحوث القانونية والاقتصادية،مجلد06 ،العدد خاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945،قالمة،الجزائر،2023

_ حنان مزهود ،النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابعة للاملاك الخاصة لدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون 17/23، مجلة الباحث للدراسات الأكادمية، المجلد 11، العدد02، 2024

_ عمارة حاتم،بن صالحية صابر،منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في القانون 17/23 ،مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية،جامعة الشادلي بن جديد الطارف، المجلد 07،العدد03 ،2024

_لاكرنش مغنية،عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد زبانة، المجلد09 ، العدد01، غليزان ، الجزائر،2024

3/ المحاضرات و المطبوعات الجامعية

_جلال عزيزي،محاضرات في مادة قانون الاستثمار،محاضرات القيت على طلبة السنة الاولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، السنة الجامعية 2020/2019.

_العايب ريمة،النظام القانوني للعقار الاستثماري،محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اعمال،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة 8ماي1945،قالمة،2021/2020

4/ المواقع الالكترونية

_ الموقع الرسمي لوزارة البريد و المواصلات السلكيةو اللاسلكية،عبر الرابط التالي: الحظائر التكنولوجية – وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، تاريخ الاطلاع 3افريل 2025،على الساعة:20:23

_ ركاش عمر، مدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،مقاب9P0[الة في قناة،رابط القناة: عمر ركاش: إنتقلت الوكالة من التطوير إلى ترقية الإستثمار لهذا السبب ، تاريخ الاطلاع 20افريل 2025،على الساعة20:27

_ موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، AAPI – Agence Algérienne de Promotion de l'Investissementعبر الرابط: ، تاريخ الاطلاع 23 افريل 2025، على الساعة 11:57

_مدة عقد الامتياز ، مجلة قانونية ، 29 ديسمبر 2012 ، اطلع عليه يوم 08 ماي 2025 على الساعة 15:09 من الموقع www.yoot.com

_مصالح الوزير الاول، الشبابيك الوحيدة،موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عبر الرابط، Les Guichets Uniques–AR – AAPIتاريخ الاطلاع يوم 23 افريل 2025، على الساعة 11:39

_موقع الاذاعة الجزائرية ، التفاصيل الكاملة لتدابير الاستثمار الجديد،عبر الخط التالي: التفاصيل الكاملة لتدابير الاستثمار الجديدة | الإذاعة الجزائرية،تاريخ الاطلاع يوم 24افريل2205 ،على الساعة21:46

_ موقع البلاد،دور المنصة الرقمية في تسيير العقار الصناعي،عبر الرابط التالي: https://www.bing.com/videos/search?q، تاريخ الاطلاع يوم **25** افريل**2025**، على الساعة :**19:09**

_عمار بوضياف ، عقد الامتياز و دوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية و القطاع الخاص, رابط الموقع: عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص علوم قانونية وادارية، اطلع عليه يوم 04 ماي 2025 على الساعة 21:46

الفهرس

الفهرس:

مقدمة: 1
الفصل الاول : النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 5
المبحث الاول : الاطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 6
المطلب الاول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 6
الفرع الاول : نشأة وتعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 6
أولا : نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:..... 6
ثانيا: تعريف الوكالة: 7
الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: 7
اولا: المهام المتعلقة بدراسة وتشجيع الاستثمار:..... 7
ثانيا :المهام المتعلقة بالرقابة على المشاريع: 9
ثانيا: التدابير التي يتم اتخاذها في حال اخلال المستثمر بالالتزامات المكتتبة..... 11
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة 13
الفرع الاول: الشخصية المعنوية للوكالة 13
اولا: اثار الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 14
ثانيا: نتائج الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 17
الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص مرفقي و اداري 19
اولا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة ادارية وطنية. 20
ثانيا: خضوع الوكالة للوصاية الادارية 20
المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. 21
المطلب الاول: الهياكل المركزية للوكالة 21
الفرع الاول: مجلس الادارة. 21
الفرع الثاني: المدير العام 24
أولا: صلاحيات المدير العام في الجانب الاداري: 24

الفهرس:

ثانيا: صلاحيات المدير العام في الجانب المالي: 25

المطلب الثاني: الهياكل اللامركزية للوكالة. 25

الفرع الاول: الشبابيك الوحيدة. 25

اولا: مفهوم الشبابيك الوحيدة 25

ثانيا: تشكيلة ومهام الشبابيك الوحيدة. 26

الفرع الثاني: المنصة الرقمية 30

أولا / تعريف المنصة الرقمية: 30

ثانيا / خصائص المنصة الرقمية 30

ثالثا/ اهداف المنصة الرقمية 30

رابعا/ دور المنصة الرقمية في تسيير العقار الصناعي 31

خلاصة الفصل: 33

الفصل الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي 35

المبحث الاول: ماهية العقار الاقتصادي 36

الفرع الاول: تعريف العقار الاقتصادي 36

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي 37

اولا: الاملاك العقارية المندرجة ضمن مفهوم العقار الاقتصادي 37

ثانيا: الاملاك العقارية المستثناة من الخضوع لوصف العقار الاقتصادي 41

المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في العقار الاقتصادي 41

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار الاقتصادي 42

المبحث الثاني: الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي 46

المطلب الأول : مفهوم عقد الإمتياز 46

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه 46

أولا: تعريف عقد الامتياز: 46

ثانيا: خصائص عقد الإمتياز 49

الفهرس:

الفرع الثاني :اجراءات توجيه العقار الاقتصادي 52
اولا: مرحلة تجميع الاوعية العقارية و توجيهها: 52
ثانيا: مرحلة معالجة ملفات الاستثمار: 53
ثالثا: مرحلة منح الامتياز: 55
رابعا: تحويل الامتياز الى تنازل: 56
المطلب الثاني: الأثار المترتبة عن منح الامتياز في ظل القانون رقم 17/23 56
الفرع الاول: الاثار المترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للمستثمر: 56
اولا: التزامات المستثمر 57
ثانيا: حقوق المستثمر: 58
الفرع الثاني: الاثار لمترتبة عن منح الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة: 58
خلاصة الفصل الثاني: 61
خاتمـــة: 63
قائمة المصادر والمراجع 66
الفهرس: 74

ملخص

الملخص:

ان من اجل جذب المشاريع الاستثمارية و جعل الجزائر قطب استثماري تعمل الدولة باهتمام كبير من اجل انعاش الاقتصاد الوطني ماجعل المشرع للسعي من اجل وضع قوانين جديدة تقوم بخلق مناخ استثماري مناسب ، ومنح الأجهزة المكلفة بالاستثمار وخاصة " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" من اجل اداء مهامها بالشكل المطلوب .

فعملت الدولة الجزائرية من خلال القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار الى فتح الباب امام الاستثمارات سواء المحلية او الأجنبية كبديل اول عن الاعتماد على المحروقات ، بما انها تعد اهم محركات النمو الاقتصادي .

و من خلال القانون 17/23 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز عملت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على على توجيه ومنح و تسيير العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخا صة للدولة الموجه لانجاز كالمشاريع استثمارية خاصة من خلال منح الامتياز .

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، العقار الاقتصادي، الاملاك الخاصة للدولة، المستثمر.

Summary:

In order to attract investment projects and make Algeria an investment hub، the state is working with great interest to revive the national economy. This has prompted the legislator to seek to enact new laws that create a suitable investment climate and empower investment agencies، particularly the Algerian Investment Promotion Agency، to perform their duties appropriately.

Through Law 18/22 on Investment، the Algerian state has worked to open the door to investment، both domestic and foreign، as a primary alternative to reliance on hydrocarbons، given that hydrocarbons are the most important drivers of economic growth.

Through Law 17/23، which specifies the conditions and procedures for granting economic real estate belonging to the state's private property for the implementation of investment projects and eligible for concessions، the Algerian Investment Promotion Agency has worked to direct، grant، and manage economic real estate belonging to the state's private property for the implementation of private investment projects through concessions.