

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي  
The role of the Algerian Investment Promotion Agency  
in the management of economic land

جلال عزيزي<sup>(1)</sup>

جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل (الجزائر)  
djalel.azizi@univ-jijel.dz

تاريخ النشر:

2025/10/31

تاريخ القبول:

2025/08/25

تاريخ الارسال:

2025/04/29

الملخص:

أولى المشرع الجزائري عناية فائقة في توفير الأوعية العقارية اللازمة من أجل إقامة المشاريع الاستثمارية، حيث أنشأ لهذا الغرض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي حول لها بموجب القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية مهمة استقبال ملفات المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية. حيث تم التطرق لدور الوكالة في مسك الحافظة العقارية، وتحديد الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي وكذلك في كيفية تسيير المنصة الرقمية، ثم لدورها في متابعة تنفيذ قرار منح العقار عن طريق عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

الكلمات المفتاحية:

الوكالة؛ الاستثمار؛ العقار الاقتصادي؛ المنصة الرقمية؛ المستثمر.

**Abstract:**

The Algerian legislator has devoted special attention to providing the necessary real estate assets for the establishment of investment projects. to this end ; the algerian agency for investment promotion was established, which, under law 23-17 a law that sets out the condition and procedures for the allocation of economic land belonging to the state's private domain for the implementation of significant investment projects' applications via the digital platform.

المؤلف المرسل: جلال عزيزي

The Agency's role includes managing the land portfolio, identifying economic land assets, overseeing the digital platform and monitoring the implementation of land allocation decisions through a transferable concession contract.

**key words:**

Agency; investment; economic land; Digital platform ; investor.

**مقدمة:**

قام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم عملية الحصول على الأوعية العقارية اللازمة من إقامة المشاريع الاستثمارية المنتجة، حيث اعتبرت كفيات الحصول عليه من أهم العوائق التي تواجه المستثمرين في سبيل انجاز مشاريعهم الاستثمارية نظرا لتعدد الأجهزة المكلفة بتسييرها وكذا تنوع آليات الحصول عليها.

لذا بادر المشرع بإصدار القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(1)</sup> الذي حاول من خلاله تحديد شروط وكفيات استغلال العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال تقرير عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وذلك محاولة منه لبعث حركية أكثر لمختلف المشاريع الاستثمارية أو من خلال إيجاد آليات ومؤسسات أكثر نجاعة كفيلة بتسهيل عملية الحصول على الأوعية العقارية المناسبة لكل مشروع استثماري.

من أجل ذلك تم تأسيس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنشأة بموجب القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار<sup>(2)</sup> والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها<sup>(3)</sup> الذي أسند لها مهمة توفير ومنح

<sup>1</sup> - القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 73، صادر في 16 نوفمبر سنة 2023.

<sup>2</sup> - القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، المتعلق بالإستثمار، ج.ر عدد 50، صادر في 28 يوليو سنة 2022.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر عدد 60، الصادر في 18 سبتمبر سنة 2022، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، ج.ر عدد 19، الصادر في 18 مارس 2024.

العقار الإقتصادي وهذا بخلاف ما كان عليه الوضع في ظل الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(1)</sup> لذا يتعين طرح الإشكالية التالية: ما مدى قدرة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توفير وإدارة العقار الاقتصادي من أجل دعم إنجاز المشاريع الاستثمارية؟

وللاجابة على هذه الإشكالية أستخدم في هذه الدراسة المنهج الوصفي وذلك عند التطرق لمختلف النصوص القانونية المنظمة للوكالة وللعقار الاقتصادي، واستعمل كذلك المنهج التحليلي وذلك بمناسبة تحليل مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

ومن أجل ذلك قسمت هذه الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قبل منح العقار الاقتصادي  
المبحث الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد منح العقار الاقتصادي

المبحث الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قبل منح العقار الاقتصادي:

خول المشرع الجزائري للوكالة مهمة توفير وتسيير الأوعية العقارية المناسبة من أجل إنجاز واستغلال المشاريع الاستثمارية، حيث ينحصر دور الوكالة قبل منح العقار الاقتصادي في مسك الحافظة العقارية (المطلب الأول)، وكذلك في تسيير المنصة الرقمية (المطلب الأول).

المطلب الأول: مسك الحافظة العقارية:

تقوم الوكالة بتسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه عن طريق وضع كافة المعلومات حول الوفرة العقارية، لذا سيتم التطرق للأراضي المكونة للعقار الاقتصادي (الفرع الأول)، وكذا الأراضي المستثناة من العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر سنة 2008. (ملغى).

## الفرع الأول: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي:

يتشكل العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من الأراضي المهيأة التابعة لمناطق النشاطات والمناطق الصناعية ذلك أن هذه الأخيرة قائمة على مركبات ووحدات صناعية كبيرة مقارنة مع مناطق النشاط التي تكون في غالب الأحيان وحداتها صغيرة ومتوسطة بالإضافة إلى وحدات تكون تابعة إلى قطاع الخدمات<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى المناطق الواقعة داخل المدن الجديدة، ومناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من العقار الاقتصادي:

أستبعد المشرع حسب ما جاء في نص المادة 03 من القانون 23-17 كل من الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وكذلك الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية والبحث عن المحروقات، والأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة الموجهة لإستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، وكذلك الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

## المطلب الثاني: تسيير المنصة الرقمية:

خول المشرع للوكالة مهمة إدارة وتسيير المنصة الرقمية التي أنشأت لهذا الغرض، بحيث يتعين على كل مستثمر راغب في انجاز مشروع إستثماري القيام بتسجيل طلبه على مستوى المنصة، لتتم معالجة طلبه على مستواها (الفرع الأول) ثم تقوم بإصدار قرارها بمنح أو رفض منح العقار (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: معالجة الطلبات عبر المنصة الرقمية:

يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم يرغب في الاستفادة من العقار الإقتصادي تسجيل طلبه على مستوى المنصة للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة، بحيث يقوم بتقديم تسجيل أولي يتمثل في ملئ عبرها الخانات

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة

العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد 25، العدد 02، جوان 2014، ص 412.

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق.

المتعلقة بالمشروع الاستثماري والمتمثلة في<sup>(1)</sup>: 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.

وعليه فإن المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه، وبعد قبول المشروع يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها الوكالة عبر المنصة.

حيث يستهدف المشرع من خلال تكريس هذه الآلية إضفاء الشفافية في عروض الوكالة والحد من تلاعبات واستغلال بعض الهيئات الإدارية المتدخلة في العملية الاستثمارية مع منح خيارات متعددة للمستثمر لإختيار المنطقة الملائمة لمشروعه الاستثماري<sup>(2)</sup>.

تتم معالجة طلبات منح العقار الموجه للاستثمار من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما تسري من تاريخ إنقضاء أجل 30 يوما المحددة لنشر قائمة الأملأك العقارية الموجهة لإستقبال المشاريع الاستثمارية حسب ما جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

وعليه نلاحظ ان المشرع الجزائري حاول تقليص مدة معالجة الطلبات المتعلقة بالحصول على العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية بأن حددها في أجل لا يجاوز 15 يوما من تاريخ نشر قائمة العرض العقاري، ونعتقد أن هذا الأجل معقول جدا طالما ان المعالجة للطلبات تتم بطريقة رقمية، عن طريق شبكة تقييم خاصة بالمشاريع<sup>(3)</sup>، وبناء على نتائج المعالجة الرقمية يتم إختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملأك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.

<sup>2</sup> - عبد الرحيم بسام، نوال لراي، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي (قراءة في أحكام القانون رقم 23-17)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، المجلد 09، العدد 03، سبتمبر 2024، ص 623.

<sup>3</sup> - الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

شبكة التقييم هذه، ما يضمن سرعة وحسن إختيار المستثمر المؤهل للاستفادة من الوعاء العقاري، كما يضمن كذلك الشفافية في الاختيار وعدم تفضيل مستثمر على مستثمر آخر، وبالتالي القضاء على الممارسات السابقة والتي كانت تحدث من بعض اشباه أعوان الإدارة.

### الفرع الثاني: صدور قرار الوكالة:

يمنح العقار الاقتصادي بموجب قرار صادر من طرف الوكالة بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل يتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

تجدر الإشارة إلى أن القرار لا يكون نهائيا إلا بعد استنفاد أجل الطعن، بحيث تصدر الوكالة في بداية الأمر قرارها الذي يكون مؤقتا، ثم يتم إعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم بحيث يمكن لكل واحد رأى بأنه قد غبن بشأن الاستفادة من الوعاء العقاري أن يقدم تظلم خلال أجل شهر واحد من تاريخ إعلامه، وعندئذ يتعين على المدير العام للوكالة أن يفصل في الطعن خلال أجل 15 يوما من تاريخ تسلمه، وفي حالة الرد السلبي على التظلم المبلغ له من طرف الوكالة يمكن للمتضرر أن يقدم طعنا أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة المتظلم فيه<sup>(1)</sup>.

وعليه نسجل أن التظلم المسبق أمام الوكالة إجراء إجباري قبل تقديم أي طعن أما اللجنة العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، وقد جعله المشرع سلاح ذو حدين فهو أداة لغريبة النزاعات التي يمكن أن تنشأ بين الوكالة والمستثمرين قبل أن تصل إلى اللجنة وآلية كذلك للرقابة من طرف المدير على الشبابيك الوحيدة اللامركزية طالما أن الطعون توجه إليه مباشرة دون سواه<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيورها، ج.ر عدد 60، الصادر في 18 سبتمبر سنة 2022.

<sup>2</sup> - جلال عزيزي، وهيبة مرزوق، خصوصية الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى- جيجل، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2023، ص 154.

في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار تبلغ الوكالة عن طريق شبائها الوحيد بالقرار النهائي الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله، وفي حالة قبول الطعن يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شبائها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت، وعلى أساس قرار منح الامتياز يستدعي المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل<sup>(1)</sup>. وعلى العموم يمكن القول أن هذه الآلية كان لا بد منها من أجل إضفاء شفافية أكبر وكذا من أجل القضاء وتجاوز كل العقبات التي تحول دون انجاز المشاريع الاستثمارية<sup>(2)</sup>.

**المبحث الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد منح العقار الاقتصادي**  
أسند المشرع الجزائري للوكالة مهمة متابعة تنفيذ ما جاء في قرار منح العقار الاقتصادي بموجب عقد الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل، وهنا يتعين على المستثمرين المستفيدين من القطعة الأرضية المراد إقامة المشروع الاستثماري عليها مباشرة مهام إنجاز الأشغال وفق المخطط المقدم وضمن الشروط والأجال المتفق عليها وعليه فإن الوكالة تعمل على متابعة تنفيذ قرارها بمنح العقار عن طريق عقد الامتياز بالتراضي (المطلب الأول) مع إمكانية اتخاذ الإجراءات المناسبة في حالة الاخلال بالبنود الموجودة في عقد الامتياز (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: متابعة تنفيذ قرار منح العقار:

تقوم الوكالة بإصدار قرارها النهائي بمنح عقد الامتياز للمستثمر صاحب المشروع الاستثماري، حيث تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، وعليه يتعين على المستثمر الانطلاق في إنجاز مشروعه كما يتعين عليه تحمل بعض الالتزامات الناتجة عن

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - ليندة بوشقورة، الرقمنة كآلية لتجسيد شفافية كفاءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا للقانون 23-17، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، المجلد 17، العدد 02،

الاستفادة من عقد الامتياز (الفرع الأول)، كما يستفيد من حقوق في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إلزامات المستفيد من العقار

يقع على المستفيد من العقار الممنوح له بموجب عقد الامتياز التزام بالقيام بإنجاز الأشغال وفق ما تم الاتفاق عليه، كما يقع على عاتقه إلزام باحترام البنود المقررة في دفتر الأعباء لاسيما<sup>(1)</sup>:

-عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-إنجاز المشروع في الأجل المحددة.

-تسديد الأتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير،

-التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية،

-الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع.

كما أنه لا يمكن لصاحب عقد الامتياز خلال مدة انجاز مشروعه الاستثماري التأجير بكل أصنافه تحت طائلة الفسخ من قبل الوكالة.

### الفرع الثاني: حقوق المستفيد من العقار:

خول لصاحب الامتياز في إطار انجاز مشروعه الاستثماري الحق في استصدار رخصة البناء حسبما جاء في نص المادة 14 من القانون رقم 17-23 وذلك في سبيل إقامة المنشآت اللازمة، كما له الحق في إنشاء رهن لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية من أجل تمويل مشروعه الاستثماري.

ما يمكن ملاحظته أنه أتيح للمستثمر المستفيد من العقار حق طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم

<sup>1</sup> - المادة 15 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

مبالغ الاتاوى المسددة قانونا بعنوان منح الامتياز، وهذا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبندود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة<sup>(1)</sup>، في حين أن هذا الحق لم يكن متاح في ظل الأمر رقم 04-08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الملغى<sup>(2)</sup>.

وعليه يتعين على الوكالة تحويل عقد الامتياز إلى تنازل في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ استلام الطلب، حيث تقوم مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا بإعداد العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تحويل الملف إليها حسب ما جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

### المطلب الثاني: إسترجاع الأملك العقارية:

يمكن للوكالة من استرجاع العقار بصفة إنفرادية في حالة إخلال المستثمر ببندود دفتر الأعباء عن طريق فسخ العقد، غير انه قبل اتخاذ هذا القرار يتعين القيام ببعض الإجراءات والشكليات التي تسبق القرار (الفرع الأول)، كما انه يمكن لها من ممارسة حق الشفعة على الأملك العقارية المتنازل عليها (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: إجراءات اتخاذ قرار بإسترجاع العقار:

تقوم الوكالة في حالة إخلال المستثمر ببندود دفتر الأعباء بعد تبليغه بإعذارين بدون جدوى بفسخ العقد بصفة إنفرادية، حيث يبلغ الاعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، للمستفيد من الامتياز عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز، وبعد انقضاء أجل شهريين من تاريخ تبليغ الاعذار الأول وفي حالة تقصير من صاحب الامتياز يبلغ له إعداز ثان عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل. وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصلحة أملك الدولة المختصة

<sup>1</sup> - المادتين 20 و 17 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - جلال عزيزي، قراءة قانونية في أحكام عقد الامتياز بالتراضي الموجه لاستغلال العقار السياحي، الملتقى الوطني الموسوم بعنوان "دور العقار الموجه للاستثمار في تفعيل وترقية المشاريع الاستثمارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى-جيجل يومي 10 و 11 ماي 2022.

إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز، حسب ما جاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

ونسجل هنا تمكين الوكالة من حق فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة بعد توجيه إعدارين لصاحب عقد الامتياز دون استجابة جدية من طرفه، ذلك أن عقود الامتياز لم تكن محل فسخ بالإرادة المنفردة للإدارة بل بمبادرة منها عن طريق اللجوء إلى القضاء للنطق بها<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها:

خول للوكالة حق ممارسة الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع إستثماري ومتواجدا داخل المحيطات والمناطق المهيأة.

تمارس الوكالة حق الشفعة على الأملاك العقارية متى توافرت الاعتمادات المالية الضرورية، وهنا يتعين على الموثقين تبليغها بصفة دورية بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في انجاز المشاريع الاستثمارية من طرف المستفيد من العقار، أو الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(2)</sup>، وتجسد عملية الاكتساب بعقد إداري تعدده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا.

<sup>1</sup> - حورية لشهب و مراد بلكعبيات، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر-بسكرة، المجلد 06، العدد 09، مارس 2013، ص 125.

<sup>2</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.

كما يمكن للوكالة وضع اليد على كل عقار ذي ملكية خاصة ومؤهل لاستقبال مشروع استثماري، وتعد هذه الطريقة هي الأولى من نوعها تتيح للوكالة إمكانية اكتساب عقارات جديدة<sup>(1)</sup>.

#### خاتمة:

أعاد المشرع الجزائري تنظيم الأليات القانونية المحددة لكيفيات منح والاستفادة من العقار الاقتصادي بأن خول لأول مرة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهاز وحيد مكلف باستقبال ودراسة الملفات الخاصة بالحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم راغب في انجاز مشروع استثماري في الجزائر، وذلك من خلال توفير كافة المعلومات الضرورية الخاصة بالأوعية العقارية المؤهلة لاستقطاب مختلف المشاريع الاستثمارية.

حيث قام بتبسيط مختلف الإجراءات الخاصة بالحصول على العقار الموجه للاستثمار كما قام بوضع بنك معلومات خاصة بالأماكن العقارية المتوفرة، مع إتاحة الفرصة للمستفيدين من عقد الإمتياز من حق تحويله إلى تنازل بعد استكمال إنجاز المشروع وفق دفتر الشروط وضمن الأجل المتفق عليها.

وعليه توصلنا من خلال هذه الورقة البحثية إلى مجموعة من النتائج التالية:

- تمكين الوكالة من مهمة منح وتسير العقار القائم على الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

- إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل.

- تخويل الوكالة حق فسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء.

- تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة على الأوعية العقارية المناسبة.

وعليه نقدم مجموعة من التوصيات:

<sup>1</sup> - وليد بن لعامر، صونيا مقري، مستجدات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار رهان للقضاء على البيروقراطية ومراقبة حقيقية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، المجلد 10، العدد 01، جوان 2025، ص 1061.

- منح المستثمرين ضمانات أكبر بمناسبة فسخ عقد الامتياز من طرف الوكالة.
- الاسراع في اصدار بقية النصوص التنظيمية الاخرى الخاصة بالوكالة.

## قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

أ- القوانين:

- 1- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر سنة 2008. (ملغى).
- 2- القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، المتعلق بالاستثمار، ج.ر عدد 50، صادر في 28 يوليو سنة 2022.
- 3- القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 73، صادر في 16 نوفمبر سنة 2023.
- 4- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيورها، ج.ر عدد 60، الصادر في 18 سبتمبر سنة 2022.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج.ر عدد 60، الصادر في 18 سبتمبر سنة 2022، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، ج.ر عدد 19، الصادر في 18 مارس 2024.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- المقالات في المجلات:

- 1- جلال عزيزي، وهيبة مرزوق، خصوصية الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى- جيجل، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2023، ص-ص 151-162.

2- حورية لشهب و مراد بلكعبيات، التفاضلي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر-بسكرة، المجلد 06، العدد 09، مارس 2013، ص-ص 12-136.

3- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد 25، العدد 02، جوان 2014، ص-ص 409-433.

4- عبد الرحيم بسام، نوال لراري، تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي (قراءة في أحكام القانون رقم 17-23)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، المجلد 09، العدد 03، سبتمبر 2024، ص-ص 616-627.

5- ليندة بوشقورة، الرقمنة كآلية لتجسيد شفافية كيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا للقانون 17-23، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، المجلد 17، العدد 02، 2025، ص-ص 01-17.

6- وليد بن عامر، صونيا مقري، مستجدات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار رهان للقضاء على البيروقراطية ومراقبة حقيقية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، المجلد 10، العدد 01، جوان 2025، ص-ص 1054-1071.

#### ب- المقالات في الملتقيات والندوات:

1- جلال عزيزي، قراءة قانونية في أحكام عقد الامتياز بالتراضي الموجه لاستغلال العقار السياحي، الملتقى الوطني الموسوم بعنوان "دور العقار الموجه للاستثمار في تفعيل وترقية المشاريع الاستثمارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل يومي 10 و 11 ماي 2022.