

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



بالتعاون مع مخبر العولمة والقانون الوطني
في إطار فرقة بحث:
التحكيم التجاري الدولي في الجزائر بين النظرية والتطبيق
ملتقى وطني حضوري/افتراضي حول

العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار

القانون رقم 17-23

ملخص أشغال الملتقى

يوم 28 ماي 2025

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

بالتعاون مع مخبر العولمة والقانون الوطني
في إطار فرقة البحث
التحكيم التجاري الدولي في الجزائريين النظرية والتطبيق

تنظّم

ملتقى وطني حضوري / افتراضي عبر تقنية التحاضر المرئي عن بعد حول:

العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في إطار القانون رقم 17-23

يوم 28 ماي 2025

الرئيس الشرفي للملتقى

أ.د بودة محمد (رئيس جامعة مولود معمري، تيزي وزو)

المشرف العام للملتقى

أ.د إقلولي محمد (عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية)

مديرة المخبر

أ.د صبايحي ربيعة

رئيسة فرقة البحث

أ.د حسين فريدة

رئيسة الملتقى

د. ماديوليلى

ديباجة الملتقى:

عملت الجزائر على تشجيع الاستثمار في جميع المجالات من أجل بناء اقتصاد قوي والتحرر من اقتصاد الربيع المبني على المحروقات، وذلك بإصدار القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، الذي كرّس مبدأ حرية الاستثمار، وعزّز الضمانات الممنوحة للمستثمرين، لا سيما من خلال رقمنة القطاع التي تضمن سرعة وشفافية عمليات تسجيل، متابعة ومرافقة الاستثمارات من مرحلة تسجيلها إلى غاية تجسيدها.

يرتبط نجاح الاستثمار بتوفر العقار باعتباره الفضاء المخصّص لاستقبال المشروع الاستثماري، لذلك، أولته السلطات العمومية الجزائرية أهمية خاصّة، ظهرت من خلال إصدار قوانين متتالية بقصد إيجاد السبل القانونية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية.

إلا أنّ تنظيم هذا العقار عرف عدّة مشاكل، تمثلت أهمّها في تعدّد الهيئات المكلفة بتسييره وتداخل صلاحياتها، فضلا عن مشكلة الوفرة العقارية التي تعود إلى قلّة العرض مقابل الطلب المتزايد على العقار من جهة، وعدم صلاحية بعض الأوعية العقارية المتوافرة لاستقبال المشاريع المقترحة من طرف المستثمرين من جهة أخرى.

لذلك، ويهدف اصلاح منظومة العقار الاقتصادي، بادر المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 17-23 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي تمّ تدعيمه بإصدار النصوص التنظيمية التي تحدد كيفيات تطبيق أحكامه.

محاور الملتقى

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

- تعريف العقار الاقتصادي، وأصنافه،
- مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه للاستثمار،
- أهمية العقار في مجال الاستثمار.

المحور الثاني: الهيئات المكلفة بالعقار الاقتصادي

- الهيئات المكلفة بتسيير ومنح العقار الاقتصادي،
- الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي.

المحور الثالث: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي

- شروط وإجراءات منح الامتياز،
- أحكام عقد الامتياز

المحور الرابع: فضّ النزاعات المترتبة عن استغلال العقار الاقتصادي

المحور الخامس: تقييم أحكام القانون رقم 17-23

- في مجال ترقية الاستثمار
- في مجال صيانة الحافطة العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

أهداف الملتقى

- 1- تحديد مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ومكوناته،
- 2- إبراز دور مختلف الهيئات المتدخلة في مجال العقار الاقتصادي،
- 3- تسليط الضوء على مضمون الإصلاحات التي طرأت على النظام القانوني لاستغلال العقار الاقتصادي ومدى ملاءمتها لواقع الاستثمار في الجزائر،
- 4- تحليل الأحكام القانونية والاجرائية التي تنظم تسيير ومنح العقار الاقتصادي واستغلاله مع إبراز الجوانب القانونية التي من شأنها المساهمة في تحفيز وتشجيع الاستثمار،
- 5- إبراز إيجابيات القانون رقم 17-23 التي يجب تدعيمها وسلباتها التي يجب تداركها من خلال ابداء توصيات ورفعها الى الجهات المعنية.

شروط المشاركة

1. أن يتسم البحث بالتأصيل والحداثة، وألا يكون مستقلا من مؤلف أو مداخلة أو بحث سابق،
2. ألا يكون المقال المشارك به منشورا، أو تم الاشتراك به في ملتقى أو يوم دراسي سابق،
3. التقيد بمحاور الملتقى ومعايير كتابة البحث العلمي،
4. تقبل المداخلات في اللغتين العربية أو الفرنسية أو الإنجليزية،
5. تكتب المداخلة بخط Sakal Majalla حجم 16 في المتن و12 في التهميش بالنسبة للغة العربية، وبخط Times New Roman حجم 12 في المتن و10 في التهميش بالنسبة للغة الأجنبية، مع ترك مسافة 1.15 بين الأسطر وضبط الورقة بهامش 2 سم من كلّ الجهات،
6. ألا تتعدى المداخلة 20 صفحة ولا تقل عن 10 صفحات،
7. ألا يتعدى الملخص 15 سطرا،

1- أرقام الهاتف للاتصال: رئيسة الملتقى: 05 41 00 96 31

البريد الإلكتروني: fonciereconomique.col@ummtto.dz

مواعيد هامة:

- 1- آخر أجل لاستقبال الملخصات: 5 أبريل 2025.
- 2- تاريخ الرد على طلبات المشاركة المقبولة: 15 أبريل 2025.
- 3- آخر أجل لاستلام المداخلات كاملة: 30 أبريل 2025.
- 4- تاريخ انعقاد الملتقى: 28 ماي 2025.

رئيسة اللجنة العلمية: د. ماديولي، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو

أعضاء اللجنة العلمية:

- 1- أ.د إقلولي محمد، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 2- أ.د حسين فريدة، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 3- أ.د صبايحي ربيعة، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 4- أ.د سي يوسف كجار زاهية حورية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 5- أ.د سعيداني لوناتسي جقيقة، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 6- أ.د أمازوز لطيفة، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 7- أ.د أيت وازو زائنة، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 8- أ.د حسين نواره، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 9- أ.د شيخ ناجية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 10- أ.د ولد رابح صافية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 11- أ.د حسان نادية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 12- أ.د حمليل نورا، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 13- أ.د كايس شريف، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 14- أ.د قبالي طيب، أستاذ التعليم العالي.....جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.
- 15- أ.د أيت منصور كمال، أستاذ التعليم العالي.....جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.
- 16- أ.د حساين سامية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس.
- 17- أ.د فتحي وردية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 18- أ.د إرزيل الكاهنة، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 19- أ.د كمال سامية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 20- أ.د يسعد حورية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 21- أ.د تياب نادية، أستاذ التعليم العالي.....جامعة سكيكدة.

- 22- أ.د. حمادوش أنيسة، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 23- أ.د. داودي أونيسة، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 24- أ.د. زايدي حميد، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 25- أ.د. زيد المال صافية، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 26- أ.د. بلعسلي ويزة، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 27- أ.د. أوباية مليكة، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 28- أ.د. حابت أمال، أستاذ التعليم العالي..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 29- د. أيت مولود سامية، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 30- د. أيت ساحد كهينة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 31- د. مواسي العلجة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 32- د. أيت مولود فاتح، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 33- د. سليمان حميدة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 34- د. القبي حفيظة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 35- د. نعار فتيحة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 36- د. عمورة عيسى أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 37- د. أعراب أحمد، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 38- د. عينوش عائشة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة محند ولحاج، البويرة.
- 39- د. تدريست كريمة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 40- د. علي أحمد رشيدة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 41- د. بوخرس بلعيد، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 42- د. زواني بلحسن، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة خميس مليانة.

رئيس اللجنة التنظيمية: د. زرورو ناصر، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو

أعضاء اللجنة التنظيمية

- 1- د. مومو نادية، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 2- د. دراني ليندة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 3- د. تاجر كريمة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 4- د. أومايوف محمد، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 5- د. بومدين سامية. أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 6- د. أيت يوسف صبرينة، أستاذ محاضر "أ"..... جامعة مولود معمري تيزي وزو.

- 7- د. أعراب كميلة أستاذ محاضر "أ" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 8- د. عميري فريدة أستاذ محاضر "أ" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 9- د. إقرشاح فاطمة. أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 10- د. دحماني فريدة، أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 11- د. زربول سعدية.. أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 12- د. مقدال سعدية... أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 13- د. دعموش فاطمة الزهراء، أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 14- د. عباسي كريمة، أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 15- د. أيت شعلال لياس، أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 16- د. زياد محمد أنيس، أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 17- د. حاتم مولود، أستاذ محاضر "ب" جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 18- د. بلمهوب هجيرة، طالبة دكتوراه جامعة مولود معمري، تيزي وزو.
- 19- د. ونوغي عبد الله، طالب دكتوراه جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

المقرر العام للملتقى: د. أعراب كميلة، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

الهيئة التنسيقية للملتقى

- د. بومدين سامية، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو
- د. سليمان حميدة، أستاذ محاضر "أ" جامعة مولود معمري، تيزي وزو
- د. زربول سعدية، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو
- د. دعموش فاطمة الزهرة، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو

اللجنة التقنية للملتقى

نعار شابحة، الأمانة العامة لكلية الحقوق والعلوم السياسية
مزاير كريمة، موظفة بمصلحة الإعلام الآلي

عن أهمية العقار في مجال الاستثمار

أ.د زيد المال صافية

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Safia.zidelmal@ummtto.dz

ملخص:

يعد العقار من أهم دعائم التنمية كونه يمثل النواة الأساسية التي تجسد عليها مختلف المشاريع على اختلاف أشكالها وأنواعها وبالتالي هو المحور الرئيسي الذي تبني عليه السياسة التنموية في كل دولة، إلى جانب ذلك تبرز أهمية العقار الموجه للاستثمار في كونه مورد اقتصادي هام وأحد أهم عوامل جذب وإنعاش الاستثمار سواء الوطني أو الأجنبي واستقطاب للأيدي العاملة الماهرة وجذب للاستثمارات المنتجة والمدة للدخل سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

مما دفع المشرع إلى محاولة تدارك عوائق الحصول على عقار موجه للاستثمار من خلال سن قانون جديد ينظم موضوع العقار الاقتصادي ألا وهو القانون رقم 17-23 والمحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا المراسيم التنفيذية الملحقة به.

نظرة حول مستجدات العقار الموجّه للاستثمار في إطار القانون رقم 17-23

أ.د اقلولي / أولدرابح صافية

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

safia.iglouli24@gmail.com

ملخص:

يحتل العقار الاقتصادي مكانة إستراتيجية في منظومة الاستثمار، ويُعدّ حجر الزاوية في إنجاز المشاريع التنموية. وإزاء التحديات الناجمة عن ارتفاع تكاليف اقتنائه، عمدت الدولة الجزائرية إلى أعمال سلطتها التنظيمية عبر إصدار القانون رقم 17-23 وما تلاه من ترسانة من النصوص التنظيمية. استهدف هذا المسعى تنظيم السوق العقارية وتحفيز الفاعلين الاقتصاديين على الاستثمار في شتى القطاعات الحيوية، بما يخدم أهداف التنمية الاقتصادية الوطنية. بيد أن التقييم الموضوعي لأثر هذا النص التشريعي على أرض الواقع يقتضي إجراء دراسة تحليلية نقدية لأحكامه ومضامينه، بهدف الوقوف على أوجه نجاحه ورصد مكان الخلل فيه.

قراءة في نطاق تطبيق القانون رقم 17-23

أ.د صبايجي ربيعة

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

ملخص:

سبق مرحلة صدور قانون رقم 17-23 مرحلة مميزة من حيث تضخم النصوص القانونية المنظمة لكل صنف من أصناف الملكية العقارية في الجزائر، عرفت بتشتتها من حيث أنّ المشرع كرّس لكل صنف منها أحكام خاصة، وكان للمنظومة السابقة من العيوب بقدر ما كان لها من المزايا، خصوصاً من حيث التداخل في الاختصاصات بين الهيئات المكلفة بتنظيم وتسيير هذه العقارات، والجديد في المنظومة القانونية أن اتجه المشرع نحو إطلاق العنان لمفهوم التنافسية ورفع المردودية ومستوى الكفاءة في استغلال العقارات وإدراجها ضمن مسار جدير بخلق الثروة المستدامة، لأجل ذلك صدر القانون رقم 17-23 المتعلق بضبط وتنظيم استغلال العقارات، غير أنّ هذا القانون لا يشمل تطبيقه جميع العقارات، لهذا تضمن القانون تحديداً حصرياً للأراضي المشمولة بأحكامه، وهو ما حملنا على استنتاج قائمة الأراضي المستثناة من نطاق تطبيقه لاعتبارات مرتبطة بمحيطها وظروفها وعدم جاهزيتها لينطبق عليها أحكام القانون 17-23، تتمحور إشكالية هذه الورقة البحثية في تسليط الضوء على توضيح أصناف الأراضي المعنية بتطبيق قانون 17-23 والأراضي المستبعدة من نطاق تطبيقه مع بيان الأهداف والأسباب الخاصة بتحديد نطاق تطبيق القانون الجديد.

بنك المعلومات المتعلق بالعقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار

أ.د حسان نادية

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

nadia.hacene@ummtto.dz

ملخص:

من ميزات القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، أنّه وسّع في مادته الثانية من دائرة العقارات التي يمكن أن يستفيد منها المستثمرون لإنجاز استثماراتهم. لكنه سعى إلى جعل هذه الفكرة ملموسة وفعّالة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والذي يحدّد مكوّنات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، فبالفعل جاء هذا المرسوم تطبيقا للمادة 2 من القانون المذكور أعلاه، والذي كرس في المنظومة القانونية الوطنية فكرة إنشاء بنك للمعطيات حول العقار الاقتصادي، وألزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال الشبائيك الوحيدة الموجودة على مستوى كلّ الولايات، بإنشائه ووضع حيز التنفيذ، وذلك بعد جرد العقارات القابلة لاستقبال مشاريع الاستثمار من قبل مصالح أموال الدولة بناء على المعلومات التي توفرها لها الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلفة بالعقار الاقتصادي. من خلال هذه المداخلة أردنا التعريف بهذا البنك وأهميته في توفير العقار الاقتصادي، ومن ثمة تشجيع الاستثمار.

Etat des lieux et perspectives de développement de l'investissement dans les zones d'activité de la wilaya De Tizi-Ouzou

D.BATACHE Abderrahmane
Maitre de Conférences « A »

Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou
abderrahmane.batache@ummtto.dz

Résumé:

L'objectif de cette communication est de réaliser un diagnostic sur l'état des lieux de l'investissement dans les 13 zones d'activité que recèle la wilaya de Tizi-Ouzou, ainsi que de mettre l'accent sur les différentes contraintes rencontrées et les différentes pistes de solution visant à les surmonter. Ceci nous amène, dans un premier temps, à cerner le cadre théorique de notre étude, puis à analyser le cadre juridique et institutionnel lié à l'exploitation des zones d'activités. Ensuite, il sera question de détecter les différentes contraintes et différents obstacles au développement de ces zones, et aussi de proposer quelques recommandations susceptibles de les surmonter.

Mots clés : Zones d'Activité ; Investissement ; Cadre juridique.

إدماج العقار الحضري في مجال الاستثمار بموجب القانون رقم 17-23

د. القبي حفيظة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

hafida.elqobi@ummtto.dz

ملخص:

منذ الاستقلال ضل تنظيم العقار الحضري لا يحظى بالاهتمام الكافي عبر كل الحكومات المتعاقبة إلى غاية سنة 1990 حيث سن المشرع الجزائري نصوصا قانونية عقارية تنظمه وتحدد كفاءات استغلاله، إلا أنّ كل الدراسات والتقارير تؤكد أنّ العقار الحضري لازال من أهم المشاكل التي تواجه عملية تعمير والاستثمار في الجزائر وهذا بسبب سوء تسييره وضعف الهيئات المنظمة له وكذا الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه والتي تشكل في أغلبها أملاكاً وطنية خاصة تابعة للدولة، وهو الأمر الذي أدى إلى نفاذ الوعاء العقاري الحضري وتجميد العديد من المشاريع الاستثمارية.

لتفادي كل هذه المشاكل أدمج المشرع الجزائري العقار الحضري ضمن إحدى مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بموجب القانون رقم 23-17 بحيث يمكن الحصول عليه عن طريق منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفق شروط معينة حددها المرسوم التنفيذي رقم 23-487، كما أسند مهمة تحديد هذا العقار وجرده وتهيئته وتعبئته للوكالة الوطنية للعقار الحضري التي أنشأها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490، ما يسمح للمستثمرين الوطنيين والأجانب بإنجاز مشاريعهم الاستثمارية الخدمائية تهدف إلى تحقيق الرفاهية للمواطن الجزائري.

وسائل تكوين العقارالاقتصادي في ظل القانون 17-23 والمرسوم التنفيذي 486-23

أ.د شنوف بدر

أستاذ

جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي

bader-chenouf@univ-eloued.dz

ملخص:

لا يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في ظل القانون 17-23 قبل سعيها للحصول على أوعية عقارية تكون صالحة لهذا الغرض وهذا بغرض تكوين حافضة للعقار الاقتصادي. وقد أورد القانون 17-23 وكذا مرسومه التنفيذي 486-23 مجموعة من الوسائل التي بإمكان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اللجوء إليها لتكوين حافضتها من العقار الاقتصادي، والتي تتمثل في اكتساب العقار من الخواص إما عن طريق الاقتناء أو اللجوء إلى الشفعة الإدارية، أو من خلال استرجاع الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي كانت محازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية ولم تعد في حاجة إليها أو التي كانت في حوزة المستثمرين المخلين بالتزاماتهم، أو تحويل لفائدة الدولة الأوعية العقارية التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للمركبي العقاري في المناطق الصناعية.

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه واسترجاع العقار الاقتصادي

أ.د دريس كمال فتحي

أستاذ

جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي

dris-kamel@univ-eloued.dz

ملخص:

أضحى الدور الهام الذي تلعبه الوكالة الجزائرية في مجال الاستثمار حديث الخاص و العام ، أين اتسع نطاق صلاحياتها وسلطاتها في تيسير وتوجيه وتسيير ومتابعة الاستثمار والمستثمر على حد سواء ، وهذا من خلال ما ورد من أحكام في القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار .ليفصل بعدها بموجب القوانين والنصوص التنظيمية اللاحقة له ولاسيما المرسوم التنفيذي 298/22 المتضمن صلاحيات الوكالة و المرسوم 303/22 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتبية ، وصولا إلى القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ونصوصه التنظيمية المتعلقة بمكونات العقار الاقتصادي وشروط وكيفيات منحه .

من خلال هذه القوانين والنصوص التنظيمية أصبح للوكالة دور في تكوين الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار وحمايتها من خلال تنظيم شروط وإجراءات منحها ومتابعة مراحل الإنشاء والاستغلال وحدد لها التدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة.

سنحاول من خلال هذه المداخلة إبراز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حماية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال الصلاحيات والتدابير التي منحها إياها القوانين والنصوص التنظيمية سالفه الذكر إضافة إلى ما ورد من أحكام في القانون 18/23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، وهذا انطلاقا من الإشكالية التي يثيرها موضوع المداخلة والتي مفادها: هل السلطات والصلاحيات وكذا الآليات الممنوحة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كفيلة لحماية العقار الاقتصادي؟

للإجابة على الإشكالية سالفه الذكر ارتأينا تقسيم موضوع المداخلة إلى محورين: المحور الأول يتعلق بدورها في توجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة للمشاريع الاستثمارية، أما المحور الثاني فسنخصصه لاسترجاع العقار الاقتصادي.

تهيئة العقار الاقتصادي في إطار القانون رقم 17-23

د. أيت ساحد كهيئة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

kahina.aitsahed@ummtto.dz

ملخص:

يلعب العقار الاقتصادي العمومي دورا كبيرا في تحقيق التنمية الاقتصادية، وجذب الاستثمار في الجزائر، ومن أجل حسن استغلاله من المستثمر، ومواجهة الصعوبات التي قد تعرقله، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 17-23 أين كرس فيه عملية تهيئة العقار الاقتصادي مسبقا، سواء من الناحية الجغرافية والتقنية، أو من الناحية القانونية والتعميرية، بالإضافة إلى إلزامية ربط هذا العقار بالمرافق العمومية الأساسية.

كما عمد المشرع في إطار نفس القانون إلى توحيد الجهة المخول لها القيام بعملية التهيئة، كل في مجال اختصاصها، وذلك بإسنادها إلى وكالات عمومية متخصصة في كل من المجال الصناعي والسياحي والحضري. إلا أن فعالية الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي يبقى رهينة تطبيقه الفعلي على المستوى المحلي، والتنسيق بين مختلف الفاعلين في قطاع الاستثمار والعقار.

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: أيّ فعّالية في تهيئة المناطق الصناعية وتسيير

الوفرة العقارية؟

د. زادي سيد علي

دكتوراه

جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة

sidolivez@hotmail.fr

ملخص:

لا شك أن نجاح أي عملية استثمارية يعتمد أساسا على وجود مناخ استثماري مناسب يُكرّس ضمن نصوص تشريعية وتنظيمية تنظّم العقار الصناعي الموجه للاستثمار، الأمر الذي جعل الدولة الجزائرية تولي أهمية كبيرة لتنظيم وتهيئة الأوعية العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية والتي اجمع خبراء هذا المجال ان هذا النوع من العقارات يعرف اشكالات عديدة بخصوص تهيئته وكيفيات تسييره، مرد ذلك تعدد وتداخل الصلاحيات بين الأجهزة المكلفة بإدارة وتنظيم وتهيئة العقارات الصناعية وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية السابقة.

تبعاً لذلك اعاد المشرع الجزائري تنظيم الاطار المؤسسي المهيأ للعقار الصناعي بموجب المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 بنصّه صراحة ان تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة يتم من طرف وكالات عمومية مختصة تكلف بمهام التهيئة والضبط وتسيير الوفرة العقارية، بالفعل وتطبيقا لذلك تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي تضمّن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وحدّد كيفيات تنظيمها وسيرها، ما يجعل دراسة هذا الموضوع ذو اهمية خاصة وأن هذه الوكالة حلّت محل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشئة سنة 2007.

دور الوكالة الوطنية للعقار السياحي في توجيه الاستثمار الاقتصادي السياحي

أ.د دوار جميلة

أستاذ

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج-

lyndadouar@yahoo.fr

ملخص:

تطمح الجزائر كغيرها من دول العالم للدخول إلى سوق السياحة، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار سواء كان المستثمر وطنيا أم أجنبيا في القطاع السياحي، حيث يشغل هذا الأخير مكانة هامة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للوطن.

من أجل الوصول إلى هذه الغاية، بات من الضروري جدا الاهتمام بالعقار السياحي وتنظيمه تنظيميا يكفل الغاية المرجوة منها، لذلك، عملت الجزائر على وضع الإطار القانوني الذي ينظم آليات منح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، والذي يتناسب وتوجهاتها الاقتصادية. وقد تم إصدار العديد من القوانين التي تناولت طرق الحصول على العقار، ولعل أهمها الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ونظرا للعيوب التي ظهرت مع تطبيق هذا الأخير، ونتيجة للسلبات التي صاحبته على أرض الواقع، ارتأى المشرع سنّ قانون جديد هو القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ليكون دافعا لتشجيع الاستثمار في الجزائر باعتبار العقار الاقتصادي حجر الزاوية في تطوير مناخ الاستثمار في الجزائر.

ونظرا للأهمية التي يكتسبها، ومن أجل الرفع من المستوى الاقتصادي وجلب المستثمرين، عمل المشرع الجزائري على وضع آليات تسمح للمستثمرين بالاستفادة من العقار الاقتصادي من خلال إصداره للقانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، والذي بموجبه ألغى الأمر رقم 04/08 وتطبيقا له، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 486/23 والمرسوم التنفيذي رقم 487/23، من خلالهما حدد شروط وكيفيات إبرام عقود الامتياز، حيث يبين من خلالهما مختلف الإجراءات والأحكام المتعلقة بهذا المنح على تسهيل عملية استغلال العقار الاقتصادي الذي يعتبر بدوره الركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية.

هذا وقد حدد المرسوم التنفيذي 487/23 شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث ينص في مادته الثانية، على أن منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة متكون من أراض مهيأة واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية ومحيطات المدن الجديدة والأراضي الأخرى.

وبموجب المادة 6 من المرسوم فكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم يحمل مشروعا استثماريا، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، حيث يجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة، على أن تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع.

من جانب آخر تضمن العدد 85 من الجريدة الرسمية ثلاثة مراسيم أخرى تخص إنشاء كلا من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (المرسوم 488/23) والوكالة الوطنية للعقار الحضري (المرسوم رقم 490/23) وأخيرا الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489 / 23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

وتتولى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، التي تعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة لوزارة السياحة، التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الأمر الذي يقودنا إلى طرح الإشكال التالي:

هل بإمكان الوكالة الوطنية للعقار السياحي تنفيذ المقاربة الاقتصادية الجديدة المكرسة بموجب قانون منح العقار الاقتصادي الرامية إلى منح الأولوية للمستثمرين الحقيقيين في الحصول على العقار الاقتصادي؟

ولا شك أن الإجابة على هذه الإشكالية تقتضي منا تقسيم الموضوع إلى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار السياحي

المبحث الثاني: اختصاصات الوكالة الوطنية للعقار السياحي

عن دور الامتياز القابل للتحويل في ضبط استغلال العقار الاقتصادي ودعم المشاريع الاستثمارية

أ.د فتحي وردية

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Oardia.fathi@ummtto.dz

ملخص:

يشكل العقار الاقتصادي إحدى المعوقات التي مست عملية ترقية الاستثمار في الجزائر، الأمر الذي استوجب تدخل السلطات لحله، وهو ما ترجمه المشرع من خلال وضع آليات قانونية تهدف لضبط استغلال هذا النوع من العقارات بتكريس تقنيات تسمح بتحقيق الغايات الاقتصادية للدولة وتحديدًا تحقيق التنمية الاقتصادية، ولعل أهمها تقنية الامتياز التي عرفت نقلة هامة بموجب أحكام القانون رقم 17-23.

من منطلق المكانة الخاصة للعقار الاقتصادي في ترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية تم طرح التساؤل عن دور إحدى أهم تقنيات استغلاله ألا وهي عقد الامتياز، فما دوره في ضبط استغلال العقار الاقتصادي ودعم المشاريع الاستثمارية؟

تقتضي الإجابة عن هذه الإشكالية الوقوف عند نقطتين جوهريتين وهما:

- 1- أحكام عقد الامتياز باعتباره تقنية لضبط استغلال العقار الاقتصادي،
- 2- دور تقنية الامتياز القابل للتحويل في دعم المشاريع الاستثمارية.

إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأوعية العقارية ذات الطابع السياحي طبقا للقانون رقم 17-23

د. ببيع إلهام

أستاذ محاضر "أ"

جامعة امحمد بوقرة، بومرداس

i.baba@univ-boumerdes.dz

ملخص:

في إطار تعزيز الاستثمار العقاري والتنمية السياحية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، تم تطبيق آلية جديدة لاستغلال الأوعية العقارية داخل مناطق التوسع السياحي، وذلك عبر استخدام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قانون العقار الاقتصادي رقم 17-23، يهدف هذا النظام إلى تمكين المستثمرين من الحصول على حقوق امتياز أولية على العقارات، مع توفير إمكانية تحويلها إلى تنازل نهائي عند استيفاء الشروط القانونية والتنظيمية، مما يتيح تداول الأصول العقارية بمرونة وكفاءة أكبر.

ويُساهم هذا العقد في تسهيل نقل الحقوق الاستثمارية بطريقة منظمة ودعم الشفافية من خلال وضع إطار رقابي يضمن حماية حقوق الأطراف المعنية، سواء من المستثمرين أو الجهات الرقابية، كما يعزز النظام من دور القطاع الخاص في تطوير البنية التحتية للمناطق السياحية، حيث يصبح بمقدور المستثمرين المساهمة في مشاريع تنمية تخدم القطاع السياحي وتعمل على تنشيط الاقتصاد المحلي والوطني.

الكلمات المفتاحية: الأوعية العقارية، مناطق التوسع السياحي، الامتياز، الاستثمار السياحي

المركز القانوني للمستثمر الحاصل على امتياز على العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري

د. قادري نادية

المركز الجامعي سي الحواس، بركة

nadia.kadri@cu-barika.dz

ملخص:

يرتكز إنشاء الاستثمارات بالدرجة الأولى على العقار سواء كان ذلك في إطار استغلال موارده أو استعماله كوعاء لاستقبال المشروعات الاستثمارية، لذلك اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الوعاء العقاري التابع لأملك الدولة الخاصة وضبط كفاءات حصول المستثمرين عليه، كما حدد الجهات المكلفة بمنحه وتهيئته وتسييره، وجعل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الآلية الوحيدة للحصول عليه.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد المركز القانوني للمستثمر المستفيد من حق الامتياز على العقار وذلك بالتعرف على حقوقه وواجباته الموضحة بموجب النصوص القانونية، حيث حاول المشرع الجزائري وضع نظاما قانونيا واضحا ومتكاملا هدفه تسريع وتيرة الاستثمار من أجل تنفيذ البرامج التنموية للدولة بكل سهولة وبعبء عن العراقيل التي كانت تعترض العملية الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، حق الامتياز، المستثمر المستفيد، دفتر الأعباء، الحقوق والالتزامات

ضمانات تفعيل عقد الامتياز باعتباره آلية لاستغلال العقار الاقتصادي

د. أكلي نعيمة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة

n.akli@univ-bouira.dz

ملخص:

لم يقتصر الاعتماد على عقد الامتياز كنمط لإدارة المرافق العامة فحسب، إنما أهميته ومكانته كوسيلة تسيير فعالة جعلت منه أحد أهم الأساليب المعتمدة لتشجيع الاستثمار، خاصة في المجال العقاري، باعتباره نمطا حديثا أعتد لتنمية الاقتصاد الوطني، من خلال تنفيذ السياسات الاستثمارية، خاصة وأنه يحتل مكانة هامة في الدراسات القانونية والاقتصادية، باعتباره وسيلة تسيير للعقار التابع للدولة من جهة، فضلا عن كونه وسيلة لتمويل المشاريع الاستثمارية من جهة أخرى، وهو ما تبناه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

تستلزم خصوصية عقد الامتياز باعتباره آلية لاستغلال العقار الاقتصادي، والتي تقوم على النهوض بعبء التسيير اتباع بعضا من الإجراءات الخاصة فضلا عن ضرورة مراعاة طبيعة الأوعية العقارية من جهة، واستهداف المصلحة العامة من جهة أخرى، ناهيك عن السهر على ضمان حقوق المستثمر صاحب الامتياز خاصة في ظل طول مدة العقد، فضلا عما يمكن أن يتكبده من عراقيل في سبيل تحقيق الحاجات العامة التي تظل مسؤولية الدولة بغض النظر عن طريقة التسيير والاستغلال المتبعة، ما جعل من عملية إبرام عقد الامتياز وتنفيذه تأخذ طابعا مميزا، تفرضها طبيعة وخصوصية محله فضلا السبب من وراء إبرامه، وهو ما جعل المشرع الجزائري يتدخل لإرساء نوع من التوازن بين مصلحة الملتزم الخاصة والمصلحة العامة سواء في مرحلة إبرام العقد على غرار تنفيذه تجسيدا للهدف من وراء إرساء آلية التفويض عن طريق عقد الامتياز، لذا نتساءل عن مختلف الضمانات التي سعى المشرع الجزائري لإرسائها تحقيقا لفعالية عقد الامتياز باعتباره آلية لاستغلال العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري؟.

شروط التنازل عن عقار الاستثمار الممنوح بموجب عقد الامتياز

في القانون الجزائري

أ.د. نوارة حسين

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Nouara.hocine@ummtto.dz

ملخص:

نظم المشرع الجزائري عقود الامتياز كآلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة المستثمرين الوطنيين، وهي آلية مشجعة ومحفزة للاستثمار، ويتم ذلك تنفيذاً لأحكام القانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، بحيث نص على قابلية تحويل الامتياز الى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد الانجاز الفعلي للمشروع وبتوافر مجموعة من الشروط. كما أنها الآلية نفسها المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي من طرف المستثمر الأجنبي.

للتفصيل في هذه المداخلة نتساءل عن: شروط التنازل عن العقار الاقتصادي الاستثماري والممنوح بعقود الامتياز للمستثمر وطنياً كان أو أجنبياً في القانون الجزائري؟

آليات الطعن في قرار الحصول على العقار الاقتصادي

أ.د أوباية مليكة

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Malika.oubaya@ummt.dz

ملخص:

شكّل الحصول على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار إحدى العراقيل التي تواجه المستثمرين والسبب الرئيسي لنفورهم من الاستثمار في الجزائر نظرا لنقص الشفافية في منح العقارات والبيروقراطية التي طغت على العملية. إصلاحا لهذا الوضع تبنى المشرع الجزائري إصلاحات جذرية بشأن موضوع العقار الاقتصادي، اعتمد في إطارها أحكام جديدة من خلال تبني القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار الذي جعل الحصول على تلك العقارات من بين ضمانات الاستثمار التي تتعهد الدولة بضمانها و القانون 17-23 المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ونصوصه التطبيقية لاسيما المرسوم التنفيذي 23-487 المحدد لشروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي اللذان أسندا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة منح هذه العقارات ومتابعة ذلك .

لكن باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وقرار الحصول على العقار الاقتصادي يندرج ضمن القرارات الإدارية التي تتخذها الوكالة من خلال شبائيكها الوحيدة فانه حماية للمستثمر من تعسف هذه الأخير سواء من خلال رفضها منحه العقار، أو سحبه منه بعد منحه إياه أو سوء تقديرها لمعايير التقييم عند دراسة طلب المستثمر، اقر له القانون بإمكانية للطعن، فما هي آليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري للمستثمر في مواجهة سلطات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مسالة منح العقار الاقتصادي؟

بتحليل ما جاء في القانون 18-22 والقانون 17-23 يتبين أنّ المشرع الجزائري أقرّ للمستثمر بعدة آليات للطعن فيما يتعلق بالحصول على العقار الاقتصادي يمكن تصنيفها ضمن:

- الطعن الإداري في قرار الحصول على العقار الاقتصادي: في إطار هذه الطريق للطعن يوجه المستثمر بداية تظلم أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويفصل فيه مديرها العام، وإذا لم ينصف هذا الأخير المستثمر يحق له مباشرة طعن آخر أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار التي استحدثها القانون 18-22 عوض لجنة الطعون المختصة في مجال الاستثمار (المبحث الأول).
- الطعن القضائي في قرار الحصول على العقار الاقتصادي: إلى جانب الطعن الإداري، تقرر للمستثمر في مواجهة سلطات الوكالة حق الطعن القضائي، وباعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وتطبيقا للمادة 800 من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدّل والمتمم، يباشر هذا الطعن أمام المحكمة الإدارية طبقا للشروط والقواعد المقررة في الدعاوي الإدارية وتفصل فيه المحكمة بصفة ابتدائية بحكم قابل للاستئناف إمام المحكمة الإدارية المتخصصة (المبحث الثاني).

الطبيعة القانونية للمنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

د. عمورة عيسى

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

aissa.amoura@ummtto.dz

ملخص:

يشكل العقار الاقتصادي القاطرة الحقيقية لتطوير الاستثمار، إلا أنه بالمقابل يطرح عدة إشكالات تعرقل تطور هذا الاستثمار، نظرا لتعدد المنازعات التي يثيرها العقار الاقتصادي سواء في اقتنائه أو استغلاله. وهي المنازعات التي أثقلت كاهن المستثمرين على عدة مستويات، ولعدة سنوات.

يعود أصل هذه المنازعات بالخصوص إلى تعدد النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي، وكذا تداخل اختصاص الهيئات والمصالح المتنوعة والمكلفة بتسييره. وأمام تعدد وتنوع هذه النزاعات لابد من تحديد موضوع هذه المنازعات التي يثيرها العقار الاقتصادي، والبحث عن طبيعتها القانونية، حتى يتسنى لنا تحديد القضاء المختص وطبيعة الإجراءات المتبعة أمامه.

حيث يجد العديد من المستثمرين أنفسهم أمام عقارات شاغرة أين يقومون بتشديد استثماراتهم فيها، إلا أن وضعيتها لم يتم تسويتها بعقود رسمية، مما يجعلهم يواجهون عدة خلافات ونزاعات مع المكلفين بتسيير هذه العقارات. إضافة إلى المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الاقتصادي لاسيما تلك المتعلقة بتنفيذ عقود الامتياز.

الاختصاص القضائي في منازعات استغلال العقار الصناعي

في القانون الجزائري

أ.د دخلافي سفيان

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

dekhlafisofiane76@gmail.com

يعد العقار من المسائل الحيوية التي تساهم في تحقيق التنمية الشاملة و استقرار الأمم وتطورها في مختلف المجالات، فهو عامل أساسي للنمو الاقتصادي عموما وآلية جذابة للاستثمارات على وجه الخصوص، لذا يعرف العقار الاقتصادي بصفة عامة والعقار الصناعي الموجه للاستثمار بصفة خاصة العديد من المنازعات القضائية سواء تعلقت بالملكية العقارية أو بطلبات أو قرارات منح الامتياز، والتي يتوزع اختصاص الفصل فيها حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية القانون رقم 23-17 يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ومختلف المراسيم التنظيمية والتطبيقية بينالقضاء الإداري كمنازعات رفض منح الامتياز ومنازعات رفض منح المزايا والتحفيزات، منازعات الاخلال بالالتزامات التعاقدية (منازعات سحب المزايا، منازعات رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية، ومنازعات فسخ عقد الامتياز)، منازعات عقود التنازل.

بينما يختص القضاء العادي في منازعات استغلال العقار الصناعي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 23-488 الذي أنشأ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، بالنظر في المنازعات التي تثار بين المستثمرين وأشخاص القانون الخاص حول الملكيات العقارية، وحقوق الارتفاق، والممرات، ومختلف المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

فرص وتحديات القانون 17-23 في تحسين بيئة الاستثمار

د. بوشنة ليلة

أستاذ محاضر "ب"

جامعة أحمد درايعية، أدرار

Lilabouchenna85@gmail.com

ملخص:

يلعب القانون رقم 17-23 دور هام في تعزيز بيئة الاستثمار في الجزائر من خلال توفير إطار قانوني واضح يهدف لتبسيط الإجراءات الإدارية لبدء المشاريع الاستثمارية وتعزيز الشفافية وهو الأمر الذي يسهم في استقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب وتشجيع الاقتصاد الوطني.

ومع ذلك يواجه هذا القانون مجموعة من التحديات مثل البيروقراطية، الفساد، نقص الثقة بين المستثمرين والوعي حول مزايا هذا القانون وكيفية الاستفادة منه نتيجة التغيرات السياسية والاقتصادية التي قد تؤثر على استقرار المعاملات الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية: القانون رقم 17-23، تحسين الاستثمار، الفرص، التحديات.

الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وأثره على الاستراتيجية التنموية

في الجزائر

أ.د. بلفضل محمد

جامعة عبد الرحمان بن خلدون، تيارت

mohamed.belfedel@univ-tiaret.dz

ملخص:

تَنَشُدُ دول العالم على اختلاف درجات تقدمها اقتصاديا بهدف تحقيق معدلات نمو إيجابية مستمرة ومستقرة، وهذا الهدف المنشود ليس سهلا؛ بالنظر إلى التحديات التي قد تواجهها، والجزائر تعمل على لعب الأدوار المنوطة بها في المشهد الاقتصادي العالمي وذلك من خلال إرساء معالم تنمية شاملة وتفعيل كافة القطاعات وعلى رأسها القطاع الاقتصادي، الذي يعتبر سمة تطور أي مجتمع. وعليه، فإن تحقيق هذا الهدف لا يتأتى إلا بتأمين وتقدير القيمة الفعلية لما تزخر به الجزائر من إمكانيات وكذا تأهيل الموارد المتاحة، فهذان العاملان يعتبران المفتاح الرئيس لإرساء استراتيجية اقتصادية فعالة تسمح بتحسين قواعد الإنتاج، وتطوير تنافسية المؤسسات، ومن ثم تعظيم قدرات الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الاقتصادية.

وفي هذا الإطار جاءت فكرة طرح هذه المداخلة التي تسعى في مضمونها للإجابة عن الإشكال الرئيس المتمثل في: ما أثر العقار الاقتصادي على الاستراتيجية التنموية في الجزائر؟ وما مدى تأثير ذلك على مسار التنمية الاقتصادية في الجزائر؟

Abstract :

Countries around the world, regardless of their levels of economic development, strive to achieve sustainable and stable positive growth rates. This desired goal is not easy, given the challenges they may face. Algeria is working to fulfill its assigned role in the global economic landscape by establishing comprehensive development and activating all sectors, most notably the economic sector, which is a fundamental pillar in the development of any society. Therefore, achieving this goal can only be achieved by appreciating the true value of Algeria's potential and developing available resources. These two factors are key to establishing an effective economic strategy that improves production bases, enhances the competitiveness of institutions, and ultimately enhances the capabilities of the national economy and achieves economic development.

Law 23/17 defines the conditions and procedures for granting economic land on state-owned lands designated for investment projects. It removes obstacles preventing investors from obtaining economic land and offers numerous facilities and benefits. This text complements Investment Law No. 22/18 of July 24, 2022, granting the Algerian Investment Promotion Agency, through its single window, the exclusive right to allocate economic land located within the state's private domain and designated for the implementation of investment projects. Law 23/17 repealed the provisions of the 2008 decree concerning the conditions and procedures for allocating land located within the state's private domain and designated for the implementation of investment projects, and enshrines the state's commitment to developing economic land located within the state's private domain before allocating it to investors through public agencies specializing in industrial, tourism, and urban development. In this context, allocating economic land located within the state's private domain and designated for the implementation of investment projects will be the exclusive responsibility of the Algerian Investment Promotion Agency, through its single window.

Among the measures stipulated in Law 23/17 is the state's commitment to providing economic land to investors in the event of a scarcity of public land. This is achieved by granting the Algerian Investment Promotion Agency (AIPA) the authority to acquire, on behalf of the state, privately owned land suitable for investment projects, either through direct acquisition or by exercising the right of pre-emption. To reduce bureaucracy and enhance transparency, a digital platform for investors, managed by the AIPA, has been created, providing all investors with access to information on land availability. The new text also amends the mechanism for allocating economic land, from a special, non-transferable concession for a period of 33 years, renewable twice, to a special concession for the same period, renewable and transferable after the project's completion and operation. In this context, the state also grants "significant financial benefits" to investors, exempting them from paying the first annual fees until their projects are operational. Banks also support investors by granting them loans to finance their projects in exchange for a mortgage on the real estate rights arising from the concession. Regarding land acquisition, this law maintains the fixed transfer price upon granting the concession, without updating it upon transfer, in addition to deducting all annual rental fees paid by the investor. On the other hand, the state reclaims economic lands granted to investors who violate the terms of the specifications. The state has the right to reclaim these lands by exercising the right to unilaterally terminate concession contracts through the Algerian Investment Promotion Agency, allowing the reclaimed lands to be reinvested.

This is the context in which this research paper is presented, which seeks to answer the main question: What is the impact of economic real estate on Algeria's development strategy? And what is the extent of its impact on the path of economic development in Algeria?

عن فعالية القانون رقم 17-23 في الحفاظ على الحافطة العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

د. أيت مولود سامية

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

samia.ait_mouloud@ummtto.dz

ملخص:

يرتبط نجاح الاستثمار ارتباطا وثيقا بمدى توفر العقار الموجه لإقامة المشاريع الاستثمارية، وعلى اعتبار الاستثمار محرك للتنمية، حيث لا تنمية بدون استثمار ولا استثمار بدون وعاء عقاري، بادرت الدولة الجزائرية، تحفيزا للاستثمار وتحقيقا للتنمية، إلى توفير أنجح الطرق والوسائل لاسترجاع ثقة المستثمر الوطني أو الأجنبي في بيئة الاستثمار الجزائرية من خلال مراجعة قوانين الاستثمار ومعالجة أوجه القصور فيها، وكان ذلك بإصدار القانون رقم 17-23 والذي تضمنته تعديلات كثيرة كرسست من خلالها آليات جديدة من شأنها القضاء على مواطن الضعف والخلل الذي كان يخيم على القوانين القديمة، ولعل أهمها آلية تحويل الامتياز للتنازل، بدلا من البقاء تحت نظام الامتياز الطويل الأمد، وهو ما من شأنه أن يعزز الثقة ويشجع الجديدة والاستغلال الفعلي للعقار لدى المستثمر، ويزيد من جاذبية الجزائر للاستثمار. غير أن التنازل لأغراض استثمارية وإن كان يحفز التنمية الاقتصادية، فإنه يطرح تساؤلات تتعلق باستدامة الرصيد العقاري للدولة، ذلك أن تعزيز وتحفيز الاستثمار لا يجب أن يكون على حساب هذا الرصيد.

تحتاج الإجابة عن هذا التساؤل تقسيم الورقة البحثية إلى محورين:

- بحيث نتطرق في المحور الأول لدراسة شروط تحويل الامتياز إلى تنازل،
- ليتسنى لنا في المحور الثاني استنتاج ما إذا حقق القانون 17-23 هذه الموازنة أم لا.

الاسترداد: آلية لترشيد استغلال العقار الاقتصادي

في إطار القانون رقم 17-23

د. ماديولي

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Lila.madiou@ummtto.dz

ملخص:

من الأسباب التي جعلت من العقار عقبة أمام المستثمرين، عدم وجود آليات تضمن حمايته من النهب وترشيده لخدمة التنمية الاقتصادية للبلاد، لذلك، تضمن إصلاح منظومة العقار الاقتصادي بالقانون رقم 17-23 أحكاما من شأنها ترشيد استغلال العقار الاقتصادي عن طريق استرداده في كل الحالات التي يتقاعس فيها المستثمر في إنجاز مشروعه الاستثماري، أو يخل بالتزاماته الناتجة عن عقد الامتياز ودفتر الشروط المرفق به، لاسيما في حالة تغيير وجهة العقار أو تخصيصه، وذلك عن طريق فسخ عقد الامتياز. من جهة أخرى، تكرر أحكام القانون رقم 17-23، قابلية الامتياز للتحويل إلى تنازل متى توافرت شروطه لذلك، كان من الضروري استرداد العقار المتنازل عنه إلى الحافظة التابعة للأمالك الخاصة للدولة من أجل صيانة هذه الأخيرة والحفاظ عليها، الأمر الذي جسده القانون المذكور أعلاه عن طريق تمكين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممارسة حق الشفعة في الحالات التي يرغب فيها المستثمر المستفيد من الامتياز في التنازل عن العقار الاقتصادي للغير.

مكانة العقار الاقتصادي ضمن استراتيجية ترقية الاستثمار

د. أيت مولود فاتح

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Fateh.aitmouloud@ummo.dz

ملخص:

يُعدّ العقار الاقتصادي من الدعائم الأساسية لاقتصادات الدول، إذ لم تعد الملكية العقارية تقتصر على وظيفتها التقليدية فحسب، بل تحوّلت إلى أداة إستراتيجية في منظومة المعاملات الاقتصادية الحديثة، وباتت تشكل ركيزة محورية في جذب الاستثمارات الكبرى ومؤشراً دالاً على مستوى تطور الاقتصاد الوطني. غير أن هذه الأهمية البالغة تستدعي توفير وعاء عقاري عادل وسليم، خالٍ من النزاعات والمشاكل القانونية والإدارية. وعليه، يُعدّ العقار مورداً اقتصادياً لا غنى عنه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ولا يمكن تثمينه وتحقيق الجدوى منه إلا من خلال تسيير عقلاني يركز على مقارنة اقتصادية بحتة، تقوم على الشفافية في معالجة الملفات، وإرساء مبدأ المنافسة النزيهة بين المستثمرين، إلى جانب مرافقة حقيقية لهم حتى تمام إنجاز مشاريعهم.

ورغم التطور المسجل على مستوى الإطار القانوني المنظم للاستثمار، لا سيما من خلال صدور القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، والذي نص صراحة على تبسيط الإجراءات وتسهيل الحصول على العقار الاقتصادي، إلا أن هذا الأخير لا يزال يشكل عائقاً بنيوياً أمام تحقيق الإقلاع الاقتصادي المنشود. وقد أكدت تقارير دولية، كـ"تقرير الاستثمار في العالم لسنة 2022" الصادر عن مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (CNUCED)، وجود عدد من العوائق الهيكلية التي تعرقل تدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة في العديد من الدول النامية، ومن أبرزها تلك المرتبطة بالعقار الاقتصادي، بوصفه أحد أهم التحديات التي يواجهها المستثمرون.

إن عدم استقرار التشريعات في الجزائر أدى إلى بروز العديد من الاختلالات والتجاوزات أثناء منح العقار الاقتصادي، ولا تزال آثارها قائمة إلى اليوم. ومن أجل معالجة هذا الوضع، وبغرض تكريس مقاربة اقتصادية جديدة تعتمد على آليات حديثة تهدف إلى تحرير الاستثمار من القيود الإدارية، وتكريس مزيد من الشفافية والسرعة في معالجة طلبات الحصول على العقار، وتحقيق مرافقة فعلية للمستثمرين، تمّ إصدار القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

- يهدف هذا النص التشريعي إلى إزالة مختلف العراقيل التي كانت تعيق المستثمرين في السابق، من خلال إدراج تسهيلات وامتيازات لم تكن موجودة في المنظومة القانونية السابقة، ومن أبرز ما جاء به هذا القانون:
- التزام الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي التابع لأملأها الخاصة، قبل منحه للمستثمرين، عبر وكالات عمومية مختصة في مجالات العقار الصناعي والسياحي والحضري؛
 - تكفل الدولة بتوفير العقار الاقتصادي في حال نقص العقار العمومي، من خلال تمكين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اكتساب العقار المملوك للخواص القابل لاحتضان مشاريع استثمارية، سواء عن طريق الاقتناء المباشر أو بممارسة حق الشفعة؛
 - حصر صلاحية منح العقار الاقتصادي التابع للأملأ الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، في هيئة واحدة، هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك عبر الشباك الوحيد؛
 - تغيير نمط منح العقار من "امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين"، إلى "امتياز بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، وقابلة للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال"، مع منح المستثمر حرية الاختيار بين البقاء كصاحب امتياز أو التحول إلى متنازل له خلال الفترة التي يراها مناسبة؛
 - وضع حد للممارسات السابقة وإرساء مبدأ الشفافية، من خلال التزام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية بتمكين المستثمرين من الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية، مع التكفل بمرافقتهم إلى غاية إنجاز مشاريعهم؛
 - استرجاع العقار الاقتصادي من قبل الدولة في حال إخلال المستثمرين بشروط دفتر الأعباء، من خلال تفعيل حق فسخ عقود الامتياز بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بما يسمح بإعادة ضخ العقار المسترجع في عجلة الاستثمار خلال آجال معقولة؛
 - حماية مصالح الدولة من خلال إقرار حق الشفعة، الذي تمارسه لصالحها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على الأملاك العقارية التي يتنازل عنها المستثمرون.
- إن القانون رقم 17-23، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملأ الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، يهدف - كما سبقت الإشارة - إلى وضع حد للمشاكل والعراقيل التي ظلت تميز هذا المجال الحيوي، بالنظر إلى أن العقار الاقتصادي يُعد الحلقة الأهم في عملية الاستثمار. ويُعدّ نجاح أهداف قانون الاستثمار الصادر سنة 2022، والذي أُولى للعقار الاقتصادي مكانة بارزة ضمن استراتيجية ترقية الاستثمار، رهيناً بمدى فعالية تسيير ملف العقار الاقتصادي، الذي أُكلت مهمة منحه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وعليه، فإن موضوع هذه المداخلة يتمحور حول إبراز المكانة التي أولاها المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي ضمن استراتيجية ترقية الاستثمار، وطرح الإشكالية التالية: هل يُمكن لتوفير العقار الاقتصادي أن يشجّع أصحاب رؤوس الأموال على الاستثمار، ويجعل من الجزائر وجهة أكثر جاذبية للاستثمار الأجنبي؟ وهل يُعدّ العقار وحده السبب الرئيسي وراء عزوف المستثمرين عن الجزائر، مما استوجب تدخل المشرع من خلال إصدار القانون رقم 17-23 لتأطير شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة؟

مشكلة العقار السياحي في الجزائر

أ.د حابت أمال

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

habet_amel@yahoo.fr

ملخص:

عملت الجزائر على تشجيع الاستثمار في مختلف المجالات منها السياحة، وفي سبيل ذلك صدر القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار الذي استحدث قواعد واليات من اجل التكريس الفعلي لمبدأ حرية الاستثمار وتعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمرين، بالمقابل فان من بين اهم ما يواجه هذا الاستثمار مشكل العقار الاقتصادي الذي شهد تضارب ونقص في التأطير القانوني له لعدة سنوات مما ادى الى صدور قانون خاص بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريع استثمارية وهو اذن القانون رقم 23-17 ومراسيمه التنفيذية.

بإسقاط هذه المفاهيم على مفهوم الاستثمار السياحي فإننا نقصد بالعقار السياحي مجموعة الاراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في حدود القوانين المنظمة للسياحة، وسنتساءل اذن في هذا العمل عن المعوقات التي تواجه استغلال العقار في السياحة وماهي الحلول التي اقترحها القانون بخصوص ذلك وهل هي كافية؟

سنجيب عن هذا الاشكال بالتطرق الى:

- المعوقات التي تواجه العقار السياحي،
- الحلول التي اعتمدها القانون من أجل تذليل صعوبات العقار الموجه للاستثمار السياحي وتقييمها.

العقار الصناعي وفقا للقانون 17-23

أ.د كسال سامية

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

samia.kessal@ummtto.dz

ملخص:

العقار الاقتصادي هو ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار.

ولتنظيم هذا العقار، أصدر المشرع القانون رقم 23 - 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 بهدف تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. نركز في هذه الدراسة على مستجدات قانون 23-17 سالف الذكر، المتعلقة بتوفير العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وكيفية تسهيل الحصول عليه، إذ لا يمكن الحديث عن الاستثمار في العقار الصناعي ما لم يكن هذا الأخير متوفرا بالشروط المطلوبة للاستثمار.

فالممارسات البيروقراطية والمضاربة وغياب الشفافية والمساواة كانت عائقا أمام توفيره، لذلك جاء قانون 23 - 17 بحلول جديدة أهمها تطهير العقار الصناعي غير المستغل باستعمال آلية الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز، ومنح صلاحيات واسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتوفيره. وكذلك استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بهدف تهيئة العقار الصناعي قبل منح الامتياز عليه.

ولأجل إضفاء الشفافية وتسهيل الإجراءات الإدارية لحصول المستثمرين على العقار الصناعي تم استحداث وتفعيل منصة رقمية للمستثمر.

ويمنح العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبالتالي جعل المشرع كل ما يتعلق بالاستثمار في العقار الاقتصادي في يد هيئة واحدة، قصد القضاء على كل أشكال البيروقراطية وتسهيل وتيسير الإجراءات أمام المستثمرين.

فكانت هذه أهم الضوابط الجديدة المستحدثة لتوفير العقار الصناعي وتشجيع الاستثمار وفقا لقانون 17-23 لذلك انتهت الدراسة بتقديم توصية هامة وهي إعطاء الأولوية لمنح العقار الصناعي للمشاريع الاستثمارية ذات القدرة الإنتاجية الواسعة لخلق الثروة وتوفير الشغل.

النظام القانوني لاستثمار العقار الصناعي

د. أعراب كميلة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

kamila.arab@ummtto.dz

ملخص:

ترتبط نجاعة السياسة الاستثمارية بمدى كفاءة العقار الاقتصادي ووفرته، ومن أجل ذلك قام المشرع الجزائري بتنظيم العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار بنصوص قانونية عديدة والتي من خلالها يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للعقار الصناعي، لكن قام بوضع ضوابط ومعايير قانونية تحدد كيفية استغلال هذا العقار.

لذلك نطرح الإشكالية التالية: ما هو النظام القانوني لاستثمار العقار الصناعي؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا دراستنا إلى:

مكونات العقار الصناعي (المبحث الأول)، ثم آليات استثمار العقار الصناعي (المبحث الثاني).

دور الرقمنة في تسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

د. حاتم مولود

أستاذ محاضر "ب"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

mouloud.hatem@ummtto.dz

ملخص:

نظرا لأهمية العقار في مجال الاستثمار. توجهت الجزائر نحو الاعتماد على الرقمنة لتعزيز الشفافية وتسهيل منح وتسيير العقار الاقتصادي للمستثمرين، وذلك في إطار قانون الاستثمار 22-18. من أبرز الخطوات المتخذة: إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، التي تديرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بهدف تبسيط الإجراءات وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة، ومن أجل تكريس ذلك صدر المرسوم التنفيذي 22-299 الذي ينظم تسجيل الاستثمارات والتنازل عنها أو تحويلها، ويحدد كيفية تحصيل الإتاوات المتعلقة بمعالجة الملفات، إلى جانب رقمنة إدارة الأملاك الوطنية، عبر بوابة إلكترونية أطلقها وزارة المالية، مما يسهل عمليات تسيير العقارات الاقتصادية.

Summary:

of the Role of Digitization in Managing Economic Real Estate under Investment Law 22-18 Algeria relies on digitization to enhance transparency and facilitate the allocation and management of economic real estate for investors, in line with Investment Law 22-18. Key initiatives include: Launching the Investor Digital Platform, managed by the Algerian Investment Promotion Agency (AAPI), to simplify procedures and improve communication between investors and authorities. Issuing Executive Decree 22-299, which regulates the registration, transfer, and assignment of investments while defining the collection of processing fees. Digitizing National Property Management, through an electronic portal launched by the Ministry of Finance, making the management of economic real estate more efficient. These efforts contribute to improving the investment climate by reducing bureaucracy, ensuring transparency, and enhancing the efficiency of real estate allocation and utilization.

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي

د. بن مختار إبراهيم

أستاذ محاضراً

المدرسة العليا للتجارة، القليعة

b_benmokhtar@esc-alger.dz

ملخص:

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) ركيزة أساسية في جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية عبر تسهيل الوصول إلى العقار الاقتصادي، تهدف الوكالة إلى تخصيص الأراضي الصناعية والاقتصادية للمستثمرين وفق معايير شفافة، مع التركيز على قطاعات استراتيجية كالصناعة، والزراعة، والسياحة، والطاقت المتجددة. تعمل الوكالة على تبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بالحصول على العقار، وتقديم الدعم اللوجستي والقانوني لضمان تنفيذ المشاريع بكفاءة. كما توفر خدمات مرافقة مثل دراسات الجدوى وربط المستثمرين بالجهات المعنية. تواجه الوكالة تحديات كالبيروقراطية ونُدرة الأراضي المؤهلة، ما يتطلب تعزيز التعاون مع الجماعات المحلية والقطاع الخاص، وتساهم مبادراتها في دعم التنمية الاقتصادية، وخلق فرص العمل، وتنويع الاقتصاد الوطني.

دور ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي في الجزائر

د. حيرش نور الدين

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر

hairechnou@univ-mascara.dz

ملخص

تهدف هذه الورقة البحثية إلى بيان وتوضيح دور ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهة القانونية الوحيدة المخولة بمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا لأحكام القانون 17/23 والمراسيم التنفيذية له، ووفقا للأجهزة التي أنشأها المشرع لها على المستوى الوطني و المحلي، مما يعتبر فصلا جديدا في تحرير الاستثمار من أروقة الإدارة وبيروقراطيتها التي أدت إلى هروب المستثمرين وعزوفهم عن الاستثمار في الجزائر، أو عرقلت الاستثمارات القائمة التي بادرة أصحابها إلى تجسيد استثماراتهم على أرض الواقع، من خلال استقراء وتحليل نصوص وأحكام القانون 18/22، والقانون 17/23، والمراسيم التنفيذية لهما.

الكلمات المفتاحية: الوكالة، الاستثمار، القانون، ترقية، العقار.

وكالات التهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي

ط.د زيغمي محمد

جامعة قاصدي مرباح، ورقلة

zighmi.mohammed@univ-ouargla.dz

ملخص

تحرص الدولة على إنجاح الاستثمار، ولا يتجسد ذلك إلا من خلال منظومة قانونية متكاملة، حيث عملت على مراجعة النصوص التشريعية والتنظيمية التي كانت تؤطر الاستثمار قبل صدور القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، والذي جاء بجملة من التسهيلات لفائدة الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية، والتي يأتي في أولويتها توفير العقار.

وعلى اعتبار العقار موردا اقتصاديا بالغ الأهمية، وكذا تبسيط إجراءات وضعه في متناول المستثمرين من أولويات الدولة لتعزيز الحصول عليه من قبل هؤلاء، صدر القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، حيث تلتزم الدولة بموجب هذا القانون بتهيئة العقار الاقتصادي الموجهة للاستثمار التابع لأموالها الخاصة قبل منحه للمستثمرين بغية تذليل الصعوبات التي تعترض الانطلاق في تجسيد المشاريع الاستثمارية في الآجال المحددة في دفتر الأعباء.

وحسب المادة 07 من القانون السالف فإن عملية التهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تكون من طرف وكالات عمومية متخصصة، والتي تم إنشائها بموجب نصوص تنظيمية لاحقا، حيث حُدد مجال تدخل هذه الوكالات في ثلاث اصناف من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار، والمتمثلة في وكالة متخصصة في تهيئة العقار الصناعي وأخرى في تهيئة العقار السياحي والثالثة في تهيئة العقار الحضري.

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23

د. صنور فاطمة الزهرة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس

sennourdroid@gmail.com

ملخص:

العقار الاقتصادي هو هيكل أساسي للبنية الاقتصادية، فمسور ضخ الثروة تمتد من فضاءاته الحركية الاقتصادية، وذلك أنّ العقارات الصناعية تمثل الجزء الجوهرى للآلة الإنتاجية، وتوفرها يمنح للمستثمرين الضوء الأخضر لتجسيد مشاريعهم الاقتصادية، ولعب دورهم في بناء اقتصاد البلاد.

ودون شك، فإن امتياز منح العقار يعد ملفا حيويا ذا قيمة استراتيجية، فلا تكفى الترسنة التشريعية والتمويلات المالية لأن العقار يحتل جزءا مهما من حيز النشاط الاقتصادي، وعلى صعيد آفاق الاستثمار والطموحات الاقتصادية المتزايدة، في ظل تشجيع الشباب على اقتحام عالم المقاولاتية وأصحاب المؤسسات الصغيرة على توسيع نشاطاتهم إلى مؤسسات متوسطة، ومع ذلك وضع المشرع الجزائري حدّا لأي تجاوزات طارئة بصياغته للقانون 17-23، علما أنّ الرهان في إنهاء عملية التطهير قائم على نظام الرقمنة، الذي سيكون آلية محورية في تكريس حوكمة العقار الصناعي، بضوابط مدروسة يمكنها دفع عجلة التنمية من أجل ازدهار اقتصادي.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، الاستثمار، القانون 17/23، الامتياز.

الفسخ كآلية لإنهاء عقد الامتياز على العقار الصناعي

أ.د حمادوش أنيسة

أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

anissa_hamadouche@yahoo.fr

ملخص:

يعدّ الاستثمار إحدى الآليات الأساسية في يد الدولة لتحقيق التنمية الاقتصادية، لذا، سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني من خلال سنّ العديد من النصوص القانونية المتماشية مع التوجّه الاقتصادي للجزائر نحو اقتصاد السوق.

ومن أجل تشجيع المشاريع الاستثمارية للأشخاص، قررت السلطات الجزائرية منح فرصة للراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية عن طريق منحهم أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم، ولما كان العقار الصناعي جزء لا يتجزأ من العقار الاقتصادي، ويكتسي أهمية بالغة في تحقيق ونجاح المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي، نظم المشرع الجزائري عملية منح العقار الصناعي للاستثمار عن طريق تكريس آلية عقد الامتياز باعتباره شكلا قانونيا يتماشى ومقتضيات السوق.

وعليه، أحاط المشرع الجزائري عملية منح العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز بمجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، تتضمن حقوق والتزامات المستفيد من الامتياز الصناعي، الغاية منها، نجاح المشروع الاستثماري من جهة، والمحافظة على الأملاك الخاصة للدولة من جهة أخرى. لذا، رتب المشرع الجزائري جزاء فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر بهذه الالتزامات، لذا، تمحورت هذه الورقة البحثية حول:

الأحكام القانونية المتعلقة بفسخ عقد الامتياز الصناعي والآثار القانونية المترتبة عنها؟

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الاقتصادي، العقار الصناعي، الفسخ.

تحفيز الاستثمار المستحدثة في القانون رقم 17-23

د. وعلي ياسمين

أستاذ محاضر "أ"

جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة

yasminaoual87@gmail.com

ملخص:

تلعب الاستثمارات دورا هاما في دعم الاقتصاد الوطني، حيث تساهم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي وتحفيز النمو المستدام من خلال جذب المستثمرين وتشجيعهم على زيادة استثماراتهم. يتطلب ذلك إنشاء بيئة استثمارية تنافسية وخالية من العقبات، بالإضافة الى توفير الضمانات اللازمة للمستثمرين. تعكس سلسلة القوانين المتعاقبة في مجال الاستثمار في الجزائر الاهتمام المستمر، والتطور التدريجي الذي أولاه المشرع لهذا الجانب الحيوي من الاقتصاد.

تكمّن أهمية الموضوع في دراسة تأثير القانون رقم 17/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والإصلاحات التي تبعتها على حماية وتكريس حق الاستثمار، حيث وقّر هذا الأخير ضمانات قوية في حماية حقوق الملكية والممتلكات للمستثمرين.

نظرا لاعتبارات اقتصادية ومن أجل حماية الأموال الخاصة للدولة، ألغى المشرع الأمر رقم 04/08 بموجب القانون رقم 17/23، واعتمد على أسلوب منح حق الامتياز على العقار الاقتصادي يتلاءم مع التوجهات الاقتصادية المستجدة، والتوجه نحو اقتصاد السوق الذي يمجّد المنافسة بين الفاعلين الاقتصاديين، كما اعتمد المشرع ضمن أحكام القانون الجديد، إمكانية التنازل التي تتم بطلب صريح من المستثمر أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، شريطة أن يتم الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري. بناء على ما سبق تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الجديد الذي تضمنه القانون 17/23، والمراسيم التطبيقية الصادرة، وكذا دفتر الشروط الملحق بها. كما تهدف الى تبيان مختلف الإجراءات التي يمر بها عقد الامتياز خاصة وأن المشرع اعتمد طريقة جديدة أكثر شفافية في التسجيل ودراسات الطلبات المتمثلة في المنصة الإلكترونية التي من خلالها تقدم الطلبات من طرف المستثمرين وتتم دراستها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وعليه، فإن موضوع المقال يتمحور حول الإشكالية التالية: إلى أيّ مدى ساهم المشرع في تحسين مناخ الاستثمار على ضوء القانون رقم 17/23؟

تمّ تقسيم موضوع الدراسة الى مبحثين تم التطرق ضمن (المبحث الأول) الى مراحل تطور السياسة الاستثمارية للحكومة الجزائرية وفي (المبحث الثاني) سيتم التطرق الى أهم الضمانات القانونية التي تضمنها القانون 17/23 لتحفيز الاستثمار.

ملاحظات على المادة 17 من القانون رقم 17-23

ط.د. صواراكرام

جامعة علي لونيسي، البلدية 2

souarikram2022@gmail.com

ملخص:

يعتبر الاستثمار أحد الركائز الأساسية الجديدة من أجل الإنعاش الاقتصادي، لاسيما إذا كان هذا الاستثمار على صلة وثيقة بالعقار، ولهذا سعى المشرع الجزائري إلى خلق سياسية عقارية تشجع المستثمرين لمباشرة مشاريعهم الاستثمارية وذلك بالحصول على أوعية عقارية تابعة للأموال الخاصة للدولة تخدم مشاريعهم.

نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز كآلية جديدة ومحفزة للمستثمرين من أجل استغلال العقار بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة وحاول ضبط أحكام منح العقار الاقتصادي من خلال إصدار القانون 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وأورد من خلال نص المادة 17 من القانون السالف الذكر أنه يمكن تحويل عقد الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق شروط محددة.

وعليه من خلال المداخلة سنقوم بتسليط الضوء على ما جاءت به المادة من جديد حول إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل بخلاف القانون السابق 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والجهة المعنية بذلك التحويل، والإجراءات المتبعة من أجل تحويل حق الامتياز إلى عقد تنازل، عبر الإجابة على الإشكالية الآتية:

تقدير ضوابط تحويل حق الامتياز إلى تنازل في إطار القانون الجديد 17-23؟

تحديات العقار الاقتصادي في الجزائر

أ.د سعد الدين أمحمد

أستاذ

جامعة مولود معمري؛ تيزي وزو

mhamed.saadeddine@ummtto.dz

ملخص:

استجابة للإرادة السياسية للمسؤول الأول في البلاد والرامية إلى جعل الجزائر قطبا رائدا في مجال الاستثمار، سعى المشرع الجزائري إلى سن قوانين لتجسيد تلك الإرادة على أرض الواقع، وكذا إيجاد آليات فعالة لمرافقة المستثمر وترقية الاستثمار. وفي هذا الإطار تم سن القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 والمتعلق بالاستثمار.

يتطلب الاستثمار توفير مستلزماته وفي مقدمتها الوعاء العقاري الذي تقام عليه المشاريع الاستثمارية، لذلك وفي إطار إيجاد أوعية عقارية مستقطبة للاستثمار بمفهوم القانون رقم 18-22، صدر القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

هذا؛ ومن أجل ضبط بعض المفاهيم في هذا الشأن لما لها من ايجابية في تنوير المستثمر وإزالة اللبس والتخوف عليه، اعتبرت المادة 04 من القانون رقم 17-23 العقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة و/ أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار. كما حددت المادة 02 من ذات القانون مشتملات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة.

وعليه؛ فإن العقار الاقتصادي يشكل أحد الروافد الأساسية للتنمية الاقتصادية في الجزائر، لاسيما وأن هذه الأخيرة تتوفر على مساحات شاسعة يمكن أن تأهل ثم تستغل لتشكيل وعاء مهم للاستثمار بمختلف أنواعه (صناعي، زراعي، سياحي). لكن وبحق واقع العقار الاقتصادي في الجزائر لا يخلو من تعقيدات وصعوبات تحد من نجاعته، بل تحول دون استغلاله على الوجه المطلوب لجذب المستثمرين واستقطاب المشاريع الاستثمارية.

لذلك؛ تمحورت إشكالية هذه المداخلة حول؛ ما هي أهم الحلول التي يمكن أن تغير من واقع العقار الاقتصادي في الجزائر قصد استغلاله على الوجه المطلوب؟ وللإجابة قسمنا الدراسة إلى محورين،

تناولنا و اقع العقارالاقتصادي في الجزائر(أولا). ثم ناقشنا (ثانيا) أهم الحلول لتجاوز بعض التحديات التي تعتري العقارالاقتصادي في الجزائر.

توصلت الدراسة في المحورالأول المتعلق بواقع العقارالاقتصادي في الجزائرإلى جملة من الحقائق أهمها؛ محدودية العقار الموجه للاستثمار الاقتصادي لاسيما في المناطق الحضرية ذات البنية التحتية الجاهزة. كما أن تشعب تعقيدات الإجراءات التي تواجه المستثمر وتشعبها خلقت صعوبات حقيقية للحصول على العقار؛ بالإضافة إلى افتقار المناطق الموجهة كأوعية للاستثمار إلى التهيئة وتوفير متطلبات الحياة كالطرق والكهرباء والمياه وشبكات الصرف الصحي؛ فضلا عن التذبذب التشريعي الذي بات يشكل مصدر قلق وهاجس خوف بالنسبة للمستثمرين.

وبالنتيجة لذلك الواقع، توصلت الدراسة من خلال المحورالثاني الذي فصلنا فيه أهم الحلول الممكنة لتجاوز بعض التحديات التي تعتري العقارالاقتصادي في الجزائر وجعله أكثر جاذبية للمستثمر. وقد توصلت الدراسة إلى ضرورة مراجعة القوانين ذات الصلة بالاستثمار ومستلزماته والتنسيق فيما بينها من أجل خلق مناخ تشريعي مرن يحتوي كل الصعوبات ويقر لها حلول مدروسة؛ بالإضافة إلى تحديد صلاحيات الهيئات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي، وتوسيع العمل برقمنة كل العمليات المتعلقة بالعقار الاقتصادي تحقيقا للموضوعية وتجنبنا للمحاباة والمحسوبية. وكذا تمكين الهيئات المحلية من إدارة العقار الاقتصادي تماشيا مع احتياجاتها وخدمة للصالح العام.

هذا؛ وقد أكدت الدراسة في الأخير بأن العقار الاقتصادي في الجزائر يعد من بين الروافد الهامة للتنمية الاقتصادية، كما أوصت من أجل التعويل عليه في ذلك يتطلب إصلاحا شاملا متكاملا بدء بالمنظومة التشريعية، مروراً باللامركزية في التسيير، وصولاً إلى اعتماد الرقمنة في كل العمليات المتعلقة بمنح العقار، وفرض رقابة مستمرة قصد تتبع المشاريع وضبط مآلها ومرافقة المستثمرين، كل ذلك قصد الاستغلال الفعلي والحقيقي للعقارات الاقتصادية المتاحة.

مكوّنات العقارالاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجّه للاستثمار

ط.د مسعود عصام

جامعة زيان عاشور، الجلفة

issamessaoud03@gmail.com

ملخص:

مصطلح الاستثمار بالمعنى العام و غير الدقيق خلافا للمختصين في القانون او الاقتصاد، هو تعيين مقدار معين و معتبر من الاموال مهما كان نوعها ، و توجيهها في مشروع ما بهدف تحقيقي ارباح ، و هذا بعد دراسة سطحية لهذا المستثمر المبتدئ ، لنسبة نجاحه و العوائق التي يمكن ان تعدم الفكرة قبل بروزها ، و عليه من اجل تشجيع الاستثمار – و خاصتنا المحلي - وجب على اهل الاختصاص كما ذكرنا سبقا ، ان يدركوا طبيعة المغامرة التي اقدم عليها المستثمر المبتدئ ، و لا بد ان يشعر من خلال القوانين بالطمأنينة و الامان و الحماية ، وهذا ما جاء في المادة 03 من القانون 22- 18 المؤرخ في 25 دي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار ترسيخ مبدئ الشفافية و المساواة في التعامل مع الاستثمارات ، و حرية الاستثمار لكل شخص طبيعي او معنوي وطني او اجنبي مقيم او غير مقيم اختيار استثماره و انجازه و استغلاله و هذا مع احترام التشريعات الوطنية ، و من اجل تأكيد ارادة الدولة في تشجيع الاستثمار سعت الى تحديد و ازالة اكبر العوائق التي يمكن لها افشال او عزوف المستثمر في تجسيد مشروع استثماري مربح ، ما دفع المختصين في توجيه السياسة الاقتصادية بهدف تحقيق التنمية المستدامة وفق المعايير العالمية ، و ذلك بتوفير الفرص و الامتيازات و كذلك التحفيزات المغربية ، و من اهمها توفير عقار موجه لإنجاز مشروع استثماري، حيث جاء القانون 23-17 يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، تزامنا مع المرسوم التنفيذي 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز ، و ما جاء في المادة 04 من القانون 23-17 أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486 ، و في هذه المداخلة سوف نركز على توضيح مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه للاستثمار.

Abstract:

The term investment in a general and inaccurate sense, unlike specialists in law or economics, is to assign a certain and significant amount of funds of any kind, and direct them in a project with the aim of achieving profits, and this is after a superficial study of this novice investor, for the percentage of his success and the obstacles that can be executed before the idea safety and protection, this is stated in Article 03 of Law 22- 18 dated 25 de al-Hijjah, 1443, corresponding to July 24- 2022, related to investment, establishing the principle of transparency and equality in dealing with investments, and the freedom of investment for every natural or moral person, national or foreign resident or non-resident, to choose, accomplish and exploit his investment, while respecting national legislation, and in order to confirm the state's will to encourage investment, it sought to identify and remove the biggest obstacles that could economic development with the aim of achieving sustainable development according to international standards, by providing opportunities and privileges, as well as attractive incentives, including The most important of which is to provide a property directed to the completion of an investment project, as law 17-23 specifies the conditions and how to grant the economic property belonging to the private property of the state directed to the completion of investment projects, in conjunction with executive decree 486-23 specific to the components of the economic property belonging to the private property of the state directed to the completion of investment projects and the franchisee, and what is stated in Article 04 of law 17-23 confirmed by Article 05 of executive decree 486-23, and in this intervention we will focus on clarifying the components of the economic property belonging to the private property directed to the completion of investment projects state-owned and investment-oriented.

العقار الصناعي في إطار القانون 17-23

د. شريفي ويزة

دكتوراه

جامعة مولود معمري- تيزي وزو

ouiza.cherifi@ummtto.dz

ملخص:

القانون 17-23 في الجزائر يخص تنظيم العقار الصناعي، وهو يهدف إلى تحسين الاستثمار في القطاع الصناعي من خلال توفير بيئة قانونية مناسبة لتطوير المشاريع الصناعية. ينظم هذا القانون كيفية تخصيص الأراضي الصناعية، ويحدد إجراءات الحصول عليها من خلال عقود ملزمة بين الدولة والمستثمرين. كما يعزز من دور الهيئات المحلية في إدارة هذه الأراضي وتنظيم استغلالها. يعتمد القانون على الشفافية في تخصيص الأراضي، ويشترط على المستثمرين احترام المعايير البيئية والاقتصادية. كما يهدف إلى تسهيل الإجراءات الإدارية وتقليل البيروقراطية لفتح المجال أمام المزيد من الاستثمارات. كما يتضمن القانون أيضاً آليات لتسوية النزاعات التي قد تنشأ بين المستثمرين والدولة، إضافة إلى فرض عقوبات على المخالفين. وبذلك، يسعى القانون إلى ضمان استخدام الأراضي الصناعية بفعالية، وتعزيز التنوع الصناعي في الجزائر.

الدور المحوري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي

د. إقرشاح فاطمة

أستاذ محاضر "ب"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

fatma.iguerchah@ummtto.dz

ملخص:

نتج عن تبني الدولة الجزائرية سياسة اقتصادية تقوم على فكرة تحقيق تنمية مستدامة وترقية مناخ الاستثمار، ضرورة تعديل قانون الاستثمار سنة 2022 الذي كرس آليات أكثر فعالية لتوفير البيئة الملائمة للمستثمر لاسيما من خلال اعتماد سياسة ضبط العقار الاقتصادي الذي يعتبر من أهم عراقيل الاستثمار في الجزائر. وعليه، منح المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دور جوهري في ضبط العقار على وجه يكفل استفادة المستثمرين منه على مبدأ المساواة.

حيث قمنا من خلال هذه إبراز كيفية مساهمة هذه الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي بإعتباره أهم ضمانات الاستثمار، بداية من مرحلة منح العقار وفق نظام الشباك الوحيد وتقديم الطلب على بوابة إلكترونية الذي يندرج ضمن فكرة تبسيط إجراءات الحصول على العقار، بعدها تتكفل الوكالة بتسيير العقار من حيث مراقبة ومتابعة كيفية توزيع العقار على المستثمرين وفق قاعدة البيانات والشروط الواجب توافرها في الطلب (منصة المستثمر)، وذلك من أجل ضمان التوزيع العادل للعقار، وفي الأخير خول المشرع للوكالة دور تطهير العقار من خلال مراقبة العقار بعد منحه للمستثمر الذي يلتزم بعدم تغيير مسار العقار الاقتصادي وفي هذا الإطار تتمتع الوكالة بصلاحيات استرجاع العقار الذي تم تغيير وجهته.

وفي الأخير حاولنا تقييم دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال تدخلها في ضبط العقار الاقتصادي، فرغم الخطوة الإيجابية التي قام بها المشرع في تفعيل دور الوكالة وفق مستجدات القانون رقم 17-23 إلا أنه يجب تفعيل أكثر دور الوكالة على وجه يكفل وضع العقار الاقتصادي تحت تصرف المستثمر على وجه المساواة.

الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية: آلية لتبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي

د. دراني ليندة

أستاذة محاضرة "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

lyndadarani@yahoo.fr

ملخص

إن أهم المستجدات التي جاء بها قانون الاستثمار الجديد هو استحداث الشباك الوحيد الخاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك لتكريس مبادئ الاستثمار وجذب المستثمرين وتحسين مناخ الاستثمار من خلال تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي، خاصة أن الجزائر في الآونة الأخيرة تعرف مرحلة انتقالية فيما يخص تفعيل وتجسيد الأطر التشريعية والتنظيمية المرافقة للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار خاصة قانون 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي من جهة ومن جهة أخرى تفعيل الآليات والإجراءات العملية لتنشيط مسارات الفعل الاستثماري .

يعدّ هذا الشباك المحاور الوحيد للمستثمر ويكلف بمهمة المرافقة في تنفيذ كل الإجراءات اللازمة لتجسيد المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية وهذا وفقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 الذي يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعمقة بمعالجة ملفات الاستثمار.

انطلاقا مما سبق نطرح الإشكالية التالية: كيف يساهم الشباك الوحيد في تحقيق مسعى تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي لتحسين مناخ الاستثمار؟ للإجابة عن الإشكالية ارتأينا دراسة الموضوع من جانبين:

أولا: الشباك الوحيد مركز اتخاذ قرار منح العقار الاقتصادي
ثانيا: الشباك الوحيد مركز متابعة المشروع الاستثماري

الوكالة الوطنية للعقار السياحي في ظل المرسوم التنفيذي 489/23

د. فردي كريمة

أستاذ محاضر "أ"

كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1

ferdikarima00@gmail.com

إنّ الإصلاحات العميقة التي جاء بها كل من القانون 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، والقانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و التي مست الإطار القانوني والمؤسسي للعقار الاقتصادي عامة والعقار السياحي خاصة ، حيث انفردت هذه الإصلاحات بتجاوز إشكال عدم وجود هيئة مكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي، من خلال استحداثها لوكالة وطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، تتولى مهام تهيئة وتأهيل العقار السياحي حتى يستجيب لمقتضيات العملية الاستثمارية، وتمكن المستثمرين من الحصول على عقار مهيأ مؤهل لتجسيد مشاريعهم السياحية ، فالإشكال القانوني الذي يطرح في هذا السياق ، ما مدى فعالية الوكالة الوطنية للعقار السياحي في تأهيل و تهيئة العقار السياحي لتحقيق تنمية سياحية حقيقية في الجزائر ؟

سنجيب على هذه الإشكالية متبعين في ذلك الخطة الآتية:

المبحث الأول: ماهية الوكالة الوطنية للعقار السياحي ونطاقها

المبحث الثاني: النظام الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار السياحي ومهامها

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، العقار السياحي، الوكالة الوطنية، تهيئة العقار.

الوكالة الوطنية للعقار الحضري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 23-490

ط.د بشوش نورية

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

nouria.bechouche@ummtto.dz

ملخص:

يُعتبر العقار الاقتصادي من الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، إذ يُمكن من إنجاز مشاريع استثمارية تساهم في خلق الثروة صناعية واقتصادية، كما يعتبر العقار الاقتصادي عاملا أساسيا في احتضان، تطوير وترقية الاستثمار.

تم تصنيف هذه العقارات حسب العوامل المناخية والاقتصادية والاجتماعية، فنجد أنها تنقسم إلى عقارات صناعية وأخرى سياحية، حضرية ... الخ. وبهذا يسعى المشرع الجزائري لضبط استغلالها وذلك بإنشاء هيئات ووكالات خاصة تقوم بتفعيل الاستثمار في العقارات الاقتصادية.

في هذا الإطار، تلعب الوكالة العقارية الحضرية دورًا محوريًا تختص أساسا بتهيئة هذا العقار تمهيدا لمنحه من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع قوانين خاصة بهذا النوع من الاستغلال، وذلك في إطار السعي لتبسيط الإجراءات وتحسين مناخ الأعمال وجذب الاستثمارات خاصة في ظل الإصلاحات القانونية الأخيرة التي تهدف إلى تبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية.

الكلمات المفتاحية: العقار الحضري، العقار الاقتصادي، الاستثمار.

مساهمة عقد الامتياز في استثمار العقار الاقتصادي

ط.د بن صباحة راجح

جامعة عمارثليجي، الأغواط

r.bensebaha@lagh-univ.d

ملخص:

مما لا شك فيه بأن العقار الاقتصادي يعد أهم الرهانات التي تعول عليها الدول المتطورة لتحقيق اقلاع اقتصادي ناجح وللرفع من مؤشرات النمو، والجزائر كباقي دول العالم تسعى لذلك خاصة ضمن تحديات ومؤشرات تراجع الاعتماد على البترول ومنه فإن العقار الاقتصادي إذا تم استغلاله على الوجه الذي ينبغي له من شأنه المساهمة في جلب الثروة وتوفير مناصب الشغل حيث يعد العقار الاقتصادي بديلا مثاليا للمحروقات، وعلى هذا الاساس تسعى السلطات العليا في البلاد لإحاطته بمجموعة من النصوص القانونية تُبرز نية المشرع الجزائري في تحديد طرق استغلال العقاري الاقتصادي من خلالها الآلية القانونية لاستغلاله، وبناء على ذلك ظهر عقد الامتياز كإحدى الآليات الأساسية في تسيير العقار الاقتصادي في الجزائر بغية الانتفاع من الاراضي المتاحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لفائدة الاشخاص سواء الطبيعية أو المعنوية، وهذا طبقا للقانون 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

الكلمات المفتاحية: الآليات القانونية، عقد الامتياز، العقار الاقتصادي، الاستثمار.

Abstract:

There is no doubt that economic real estate is the most important bet that developed countries rely on to achieve a successful economic take-off and to raise growth indicators, and Algeria, like the rest of the countries of the world, is seeking this, especially within the challenges and indicators of declining dependence on oil. Hence, economic real estate, if it is exploited in the way it should be, would contribute to bringing wealth and providing jobs, as economic real estate is an ideal alternative to fuels. On this basis, the country's higher authorities are seeking to surround it with a set of legal texts that highlight the intention of the Algerian legislator to determine Methods of exploiting economic real estate through the legal

mechanism for exploiting it. Accordingly, the concession contract emerged as one of the basic mechanisms in the management of economic real estate in Algeria in order to benefit from the available lands belonging to the state's private property, for the benefit of persons, whether natural or moral, and this is in accordance with Law 23-17, which specifies the conditions and methods for granting economic real estate belonging to the state's private property directed to the implementation of investment projects.

Keywords: legal mechanisms, concession contract, economic real estate, investment

استغلال العقار الاقتصادي بطريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

د. عميري فريدة

أستاذ محاضر "أ"

farida.amiri@ummtto.dz

ملخص:

يعتبر استغلال العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل نظام قانوني حديث يهدف إلى تشجيع الاستثمار عبر تمكين الخواص من استغلال عقارات مملوكة للدولة ضمن شروط محددة، ويعرف العقار الاقتصادي باعتباره عقارا موجهًا لدعم الأنشطة الاقتصادية والتنمية، ويتم منحه بموجب عقد امتياز يتم بالتراضي أي دون اللجوء إلى المنافسة مراعاة لطبيعة المشروع أو الاستثمار.

يهدف هذا النظام إلى تشجيع الاستثمار واستغلال أمثل للعقارات الاقتصادية، ويقوم الامتياز على منح المستثمر حق استغلال العقار وفق شروط أهمها وجود مشروع اقتصادي جدي، التزام المستثمر بتنفيذ المشروع ضمن أجل محدد، احترام الضوابط القانونية الخاصة بالعقار العمومي....، وإذا التزم المستثمر بكل شروط الامتياز وأنجز المشروع وفق المواصفات يمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل نهائي يمنح للمستثمر نوعا من الاستقرار في استغلال العقار وذلك بعد تقييم وموافقة السلطات المختصة.

يترتب عن استغلال العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل لتحويل بالتنازل عدة آثار قانونية واقتصادية أهمها ترتب حقوق والتزامات لكلا الطرفين، كحق الانتفاع والاستغلال، الرقابة الإدارية والجزاءات، كما أن التحويل للتنازل يترتب كذلك عنه عدة نتائج أهمها تتعلق بنقل الملكية أو الحقوق العقارية، حماية الاستثمار والاستقرار القانوني، والعلاقة مع الإدارة والجهة المانحة.

شروط وإجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

في إطار القانون رقم 17-23

ط.د حيرش عائشة

جامعة ابن خلدون، تيارت

Aicha.haireche@univ-tiaret.dz

ملخص:

تعتبر العقارات الاقتصادية أحد العناصر الأساسية في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائر، حيث تساهم بشكل كبير في جذب الاستثمارات وتحفيز النشاط الاقتصادي فقد جاءت القوانين والمراسيم لتنظيم هذا القطاع ولعل أبرزها يتجلى في القانون 17-23، المتعلق بتحديد شروط وإجراءات منح الامتياز على العقار، ويمثل هذا النوع من العقود في الجزائر آلية قانونية تسهل عملية الوصول إلى الأراضي والممتلكات اللازمة للأنشطة الاقتصادية، الأمر الذي يساهم في خلق جو ملائم في مجال الاستثمار.

لقد قام المشرع الجزائري من خلال القانون السالف الذكر إلى وضع إطار قانوني وتنظيمي واضح يضمن فيه حقوق المانحين والمستفيدين من العقار كما قام بتحديد الإجراءات اللازمة للحصول على الامتياز بطريقة تساهم في تحقيق التنمية المستدامة ومن خلالها يتمكن المستثمرون من استغلال الموارد العقارية بشكل فعال مساهما في ذلك في تحقيق الأهداف الاقتصادية للدولة، ولقد قمنا بطرح الإشكالية الآتية: ماهي الآليات والإجراءات لمنح العقار الاقتصادي؟

وفي هذا المحور سنتناول بالتفصيل عقد الامتياز واعتباره كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي مستعرضين أهم النقاط المتعلقة بشروط وإجراءات منح الامتياز التي تم النص عليها في ذات القانون وكذا الطبيعة القانونية له التي تضمن تحقيق التوازن بين حماية حقوق الأفراد والمصلحة العامة.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، شروط منح الامتياز، المستثمر، القطاع العام، القطاع الخاص.

Abstract :

- Economic real estate is one of the essential elements in promoting economic and social development and social development in Algeria .it contributes significantly to attracting investment and stimulating economic activity. Laws and decrees have been enacted to

regulate this sector perhaps most notably Law 17/23 which specifies the conditions and procedures for granting concessions on real estate .

-This type of contracts a legal mechanism that facilitates access to land and property necessary for economic activities contributing to the creation to the creation of a favorable investment climate.

-Through the aforementioned law the Algerian legislator has established a clear legal and regulatory frame work that guarantees the rights of real estate donors and beneficiaries. It has also defined the procedures neccessions in a manner that contributes to achieving sustainable development through the investors can effectively exploit real estate resources contributing to the achievement of the state's economic goals.

- We have raised the following question: What are the mechanisms and procedures for granting economic real estate ?

In this section we will discuss the concession contract in detail and its role as a vehicle for exploiting the most important points related to the terms and procedures for granting the concession as stipulated in the law.

Keywords:

Economic real estate – Franchise conditions – Investor- Public sector.

عقد الامتياز آلية مثالية لاستغلال وتوجيه العقار السياحي

د. قواوي بن سليمان

دكتوراه

جامعة ابن خلدون – تيارت

yamanesuper54@gmail.com

ملخص:

يعد العقار السياحي من اهم الركائز الأساسية للعقار الاقتصادي، وأحد مقومات السياسة الاستثمارية، كما أنه يمثل أهمية بالغة يؤثر على المردود الاقتصادي للدولة باعتباره موردا مستجدا، وغير قابل للنفاذ، ومن الثروات المستدامة التي تعول عليها الدولة لبناء اقتصادها، فالعقار السياحي هو من الاوعية العقارية الهامة الموجهة للاستثمار، مما دفع بالمشروع الجزائري بتفعيل آليات استغلاله و توجيهه وفق آليات أكثر مرونة وأقل كلفة، و لعل عقد الامتياز هو الالية المثالية لاستغلال لهذا النوع في العقارات من خلال إصداره للقانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، وتطبيقا له أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 486/23 والمرسوم التنفيذي 487/23 اللذان من خلالهما حدد شروط و كيفيات ابرام عقود الامتياز. تتمحور الدراسة حول الجوانب الموضوعية لمنح الامتياز السياحي، وكذا الجوانب الإجرائية لعقد الامتياز السياحي.

الإشكالية: فيما تتمثل الآلية القانونية لعقد الامتياز للاستثمار في العقار السياحي؟ وهل يمكن اعتبار الامتياز الوسيلة الأنجع لاستغلال العقار السياحي كبديل للنهوض بالاقتصاد الوطني؟

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الاستثمار، عقد الامتياز، العقار الاقتصادي.

Abstract :

Tourism real estate is one of the most important pillars of economic real estate and a component of investment policy. It also represents a significant impact on the country's economic return, as it is a renewable, non-exhaustive resource and a sustainable asset upon which the state relies to build its economy. Tourism real estate is one of the most important real estate assets targeted for investment, prompting Algerian legislators to activate mechanisms for its exploitation and direct it according to more flexible and less costly mechanisms. Perhaps the concession contract is the ideal mechanism for exploiting this type of real estate through the issuance of Law 23/17,

which specifies the terms and procedures for granting concessions on state-owned property designated for investment. In implementation of this law, the legislator issued Executive Decree 23/486 and Executive Decree 23/487, which defined the terms and procedures for concluding concession contracts. The study focuses on the substantive aspects of granting a tourism concession, as well as the procedural aspects of a tourism concession contract.

The question is: What is the legal mechanism for a concession contract for investment in tourism real estate? Can franchising be considered the most effective means of exploiting tourism real estate as an alternative to boosting the national economy?

Keywords: tourism real estate, investment, franchising, economic real estate

آليات فض المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر

شريط نسيم

أستاذ محاضر "ب"

المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة

CHERIT.NASSIME@CU-TIPAZA.DZ

ملخص:

تهدف هذه المداخلة لإعطاء تصور حقيقي عن المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر التي قد تنشأ قبل أو بعد منح عقد الامتياز.

ناهيك عن ذلك تسعى هذه المداخلة لتبيان الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذا النوع من المنازعات، ذلك أن اختصاص القضاء الجزائري يتميز بالازدواجية فقد خول القضاء الإداري مهمة الفصل في هذا النوع من القضايا كأصل عام، واستثناء خول القضاء العادي مهمة الفصل في بعض القضايا التي تدخل ضمن نطاق اختصاصه.

استرداد العقار الاقتصادي: قراءة في ضوء مستجدات القانون رقم 17-23

ط.د بضياف طارق

جامعة العربي التبسي، تبسة

tarek.beddiaf@univ-tebessa.dz

ملخص

تهدف هذه الورقة البحثية إلى دراسة الإشكاليات القانونية المتعلقة بآليات استرداد الدولة للعقار الاقتصادي الممنوح للمستثمرين، وذلك في حالة إخلالهم بالتزاماتهم التعاقدية أو القانونية. تبرز أهمية الموضوع في سياق عزم الدولة على تنويع الاقتصاد الوطني وجلب الاستثمارات عبر منح مزايا وعقار اقتصادي وضرورة طمأننة المستثمرين لحفظ حقوقهم من جهة، ومواجهة الممارسات الاحتيالية المحتملة الهادفة للاستحواذ على العقار وتحويله عن وجهته من جهة ثانية. تعتمد الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي، من خلال استعراض وتحليل النصوص القانونية المنظمة للاستثمار والعقار الاقتصادي سابقا، خاصة الأمر رقم 04-08 والقانون رقم 09-16 الملغين، والمستجدات التي جاء بها القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي ومرسوميه التنفيذي رقم 486-23، ورقم 487-23. وقانون الاستثمار رقم 18-22 ومرسومه التنفيذي رقم 303-22. تنقسم الدراسة إلى محورين رئيسيين: يتناول الأول أوجه القصور في الآليات القانونية السابقة لصدور القانونين 18-22 و17-23، والتي أضعفت قدرة الدولة على استرداد عقاراتها. أما المحور الثاني فيركز على تحليل الآليات المستحدثة والمعززة في ظل المنظومة التشريعية الجديدة، والتي تهدف إلى تحقيق رقابة أكثر جدوى لتعهدات المستثمرين وضمان وفائهم بالتزاماتهم، وتوفير أدوات ردع فعالة تتمثل خاصة في سحب المزايا واسترداد قيمتها، وآلية إدارية مباشرة مضبوطة بإجراءات مفصلة تمكن الإدارة من فسخ عقد الامتياز واسترداد العقار. خلصت الدراسة إلى أن التشريع الجديد بمنظومته المتكاملة، وإجراءاته المفصلة، قد عزّز بشكل كبير الإطار المؤسسي والرقابي، وأوجد آليات إدارية وقانونية أكثر فعالية لاسترداد الدولة لحقوقها، بما فيها العقار الاقتصادي، من المستثمرين المخّلين بالتزاماتهم.

الوعاء العقاري كعامل أساسي للاستثمار

زيرمي مولود

"أستاذ محاضر" ب

جامعة مولود معمري تيزي وزو

mouloudzirmi@yahoo.f

ملخص:

مؤخرا دخلت الجزائر في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية، وسعت لوضع إطار تشريعي رأت فيه سبيلا لتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي في جميع المجالات.

إنّ دعم الاستثمار بصفة دائمة ومستمرة يستلزم توفير أوعية عقارية كافية لكونها تمنح للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجانب الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم الاقتصادية والمخاطرة برؤوس أموالهم، فالعقار يمثل الأرضية والنواة الرئيسية التي تقام عليها جميع المشاريع والبنى التحتية، إلى جانب كونه عامل جذب مهم ومحوري للمشاريع الاستثمارية، إذ يسمح بتوسيع حجمها ومجالاتها مما يؤثر بشكل مباشر على عملية التنمية في البلاد.

انطلاقا مما سبق، يتمثل الهدف من هذه الدراسة في تسليط الضوء على إشكالية فيما تتمثل أهمية الوعاء العقاري في مجال الاستثمار؟

يهدف الإمام بكل الجوانب التي تثيرها الإشكالية المطروحة، اخترت تناولها في محورين:

المحور الأول: ماهية العقار المخصص لاستقبال المشاريع الاستثمارية،

المحور الثاني: دور العقار في تشجيع وتحفيز الاستثمار.

الأصناف القانونية للعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري

د. غازي خديجة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة آكلي محند أولحاج البويرة

k.ghazi@univ-bouira.dz

ملخص:

لا يخفى على أحد أن العقار ثروة دائمة وعلمها يتوقف وجود الدولة سياسيا، اجتماعيا واقتصاديا، فالعقار الاقتصادي أحد أهم دعائم الاستثمار في الجزائر، وقد أولى له المشرع الجزائري أهمية بالغة ، تظهر من خلال الترسنة القانونية التي رصدها له، من جهة ومن جهة أخرى ما طرأ على هذا الصنف من العقارات من تغييرات سواء من حيث المفهوم أو من حيث الآليات القانونية لاستثماره ويعتبر القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية آخر مستجدات هذه الترسنة القانونية ، حيث حاول من خلالها المشرع الجزائري التوسيع من مفهوم العقار الاقتصادي الذي كان محصورا في ظل- القانون 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية- في العقار الصناعي، فقد تم التوسيع من أصناف العقار الاقتصادي ليشمل إلى جانب القار الصناعي العقار السياحي وكذا الحضري ومن خلال هذه الورقة البحثية سنحاول استظهار هذه العقارات باعتبارها محل للعقار الاقتصادي مبرزين أهم النصوص التنظيمية المتعلقة بها.

آليات تكوين الأوعية العقارية في ظل القانون 17-23

د. بوزبرة سهيلة

أستاذة محاضرة "أ"

جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل

souhila.bozobra@univ-jijel.dz

ملخص:

إن تكوين العقار الاقتصادي يتمثل في وجوب حصر الأوعية العقارية التي يمكن أن تحمل مشروع استثماري، حتى تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمها إلى حافظة العقار الاقتصادي بالوسائل والكيفيات المنصوص عليها قانونا.

فيمكن أن يكون العقار الاقتصادي مملوكا ملكية خاصة لأحد أشخاص القانون الخاص، لذلك ومن أجل أن تدرجه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن حافظة العقار الاقتصادي أجاز المشرع لهذه الوكالة أن تبادر باكتسابه وتملكه لفائدة الدولة بطريقة عادية أو غير عادية.

هذا ما يؤدي بنا إلى البحث في كيفية اكتساب الوعاء العقاري في ظل القانون رقم 17/23.

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل القانون 17-23

بن معمربايح
أستاذ محاضر "أ"
المركز الجامعي مرسللي عبد الله، تيبازة
benmamar.rabah@cu-tipaza.dz

ميسوم سليم
طالب دكتوراه
المركز الجامعي مرسللي عبد الله تيبازة
missoum.salim@cu-tipaza.dz

ملخص:

يعتبر القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية إطار قانوني جديد يهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر من خلال جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، وقد منح هذا القانون للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا محوريا من أجل تحقيق الأهداف المرجوة باعتبارها الجهة المركزية المكلفة بتنفيذ سياسة الدولة في مجال الاستثمار وتجسيد المشاريع على أرض الواقع، وذلك من خلال توسيع صلاحياتها وتعزيز دورها تماشيا مع أهداف الدولة الرامية إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال التطرق إلى مهامها وصلاحياتها، بالإضافة إلى آليات عملها المستحدثة.

المساهمة الفعالة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي

د. عيشوبة عمار

جامعة ابن خلدون، تيارت

ammar.aichouba@univ-tiaret.dz

ملخص

عملت السلطات الجزائرية على اتباع مجموعة من السياسات الحديثة ذات البعد الاقتصادي والتي تهدف إلى البحث عن فواعل تؤدي إلى النهوض بالاقتصاد الوطني، ومن ثم إيجاد بيئة استثمارية خارج المحروقات بهدف جذب المستثمرين وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، زيادة على تفعيل وتحديث الإطار المؤسسي المكلف بتنظيم وتسيير العقار الاقتصادي.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الدور المهم الذي تقوم به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ضبط وتسيير العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على ضوء ما تضمنه القانون رقم 17-23 كإحدى الآليات المهمة المنظمة والمؤطرة للعقار الاقتصادي.

الكلمات المفتاحية: التنمية، الإطار المؤسسي، العقار الاقتصادي، الوكالة، الاستثمار.

Abstract

The Algerian authorities have implemented a set of modern economic policies aimed at identifying drivers that will advance the national economy and, consequently, creating an investment environment outside of hydrocarbons. This goal is to attract investors and achieve sustainable economic development, in addition to activating and modernizing the institutional framework responsible for regulating and managing economic real estate.

This study aims to highlight the important role played by the Algerian Investment Promotion Agency in regulating and managing economic real estate belonging to the state's private property, which is intended for the implementation of investment projects, in light of Law 23-17, which is considered one of the important mechanisms regulating and framing economic real estate.

Keywords: Development, Institutional Framework, Economic Real Estate, Agency, Investment.

التنظيم القانوني لتهيئة العقار السياحي في الجزائر: قراءة في

المرسوم التنفيذي رقم 489-23

د. مواسي العلجة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

laldja.mouaci@ummtto.dz

ملخص:

يشكل القطاع السياحي ركيزة أساسية لدعم التنوع الاقتصادي في الجزائر، مما استدعى ضرورة توفير بيئة قانونية محفزة للاستثمار في العقار السياحي، وفي هذا الإطار، جاء المرسوم التنفيذي رقم 489-23 المؤرخ في 30 ديسمبر 2023 مستحدثا الوكالة الوطنية لتهيئة العقار السياحي كآلية جديدة لتسيير هذا النوع من

العقارات.

تهدف هذه المداخلة إلى دراسة الأحكام القانونية المنظمة لهذه الوكالة وتحليل دورها في تحسين حوكمة العقار السياحي وتعزيز جاذبية الاستثمار السياحي في الجزائر.

الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

قروم كلثوم

طالبة دكتوراه

جامعة زيان عاشور بالجلفة

guerroumkaltoum@gmail.com

ملخص:

لقد نظم المشرع الجزائري العقار الموجه للاستثمار وما يعرف باسم العقار الاقتصادي بموجب ترسانة من النصوص القانونية السابقة إلا أنه انتهج تنظيم جديد له بموجب القانون 17-23 وللهيئات التي تتولى عملية تهيئة العقار الاقتصادي المتمثلة في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار السياحي والوكالة الوطنية للعقار الحضري، التي تتولى مهام التهيئة والتعبئة والربط للعقار الاقتصادي بمختلف الطرق والشبكات بهدف تشجيع الاستثمار ودعم النشاطات الاقتصادية في الجزائر في إطار تنفيذ المقاربة الاقتصادية الجديدة المكرسة بموجب قانون منح العقار الاقتصادي لتسهيل الولوج إليه والاستجابة لانشغالات المستثمرين وتجسيد مشاريعهم ومنح الأولوية للمستثمرين الحقيقيين في الحصول على العقار الاقتصادي وضمان الشفافية في منحه.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، القانون 17-23، الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي، الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

قراءة تحليلية في شروط وإجراءات منح امتياز استغلال العقار

الاقتصادي الموجّه للاستثمار في ظلّ القانون 17-23

أ.د سعيداني لوناسي ججيقة
أستاذ

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

mourad.bouakkaz@ummtto.dz

بوعكاز مراد

طالب دكتوراه

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

djedjigaaalounaci@yahoo.fr

ملخص:

يعدّ عقد الامتياز آلية قانونية أساسية لاستغلال العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، والمخصص لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك تحت إشراف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وبتفويض من الدولة عبر الشباك الوحيد المخصص للمستثمرين، ويعتبر الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل، وفقا لدفتر أعباء نموذجي تحدده التنظيمات، ويتضمن هذا الدفتر بنودا إدارية عامة وأخرى خاصة تأخذ بعين الاعتبار التوجهات الاستراتيجية للدولة وأهدافها في مجالي التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد أقر القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، أحكاما خاصة واستثنائية تتعلق بشروط وكيفيات منح هذا العقار الاقتصادي، حيث يتم منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، بعد انقضاء آجال الطعن القانونية، وتمنح هذه العقود لمدة ثلاثين سنة قابلة للتجديد، مع استثناء الأراضي ذات الطابع التجاري المخصصة للترقية الاستثمارية.

تحرّر عقود الامتياز من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بناء على طلب الوكالة، استنادا إلى قرار منح الامتياز ودفتر الأعباء الممضى من طرف المستثمر، والذي يلتزم باحترام كافة البنود الواردة فيه.

وفي حال إخلال المستثمر بهذه الالتزامات، يمكن للوكالة، بعد توجيه إعدارين دون جدوى، فسخ العقد من جانب واحد، مع إعداد عقد الفسخ من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة.

أما بخصوص تحويل الامتياز إلى تنازل، فيتم ذلك بناء على طلب المستثمر، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، والحصول على شهادة المطابقة، ودخوله حيز الاستغلال الرسمي، كما تثبته الجهات المختصة، وعند استيفاء هذه الشروط، تتقدم الوكالة بطلب إلى مصالح أملاك الدولة لتكريس التنازل قانونا عن طريق عقد رسمي.

واعتبارا لما سبق، فإنه يمكن طرح الإشكالية التالية: ما مدى تأثير الشروط والإجراءات المتبعة لمنح عقد الامتياز كألية فعالة لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون رقم 17.23؟ وعليه، ستركز مداخلتي على محورين:

المحور الأول: بيان شروط منح عقد الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار،

المحور الثاني: بيان الإجراءات المتبعة لمنح عقد الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

النظام القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

بوقصبة جلول

طالب دكتوراه

جامعة عمار ثليجي، الأغواط

dj.bouguesba@lagh-univ.dz

ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تسليط الضوء على أحد أهم الأساليب التي أقرها المشرع الجزائري لمنح العقار الموجه للاستثمار، ألا وهو أسلوب الامتياز حيث لا يخفى على أحد أن النظام القانوني للاستثمار في أي دولة مرتبط أساسا بالمنظومة السياسية و الاقتصادية السائدة في تلك الدولة، حيث اقترنت النظم الاشتراكية باقتصاد موجه يكون فيه دور الدولة محوريا، خلافا للنظم التي تعتمد اقتصادا حرا تنافسيا من شأنه استقطاب المستثمرين، و لعل المتابع للمنظومة القانونية للاستثمار في الجزائر و ما خضعت له من تقنيات متعاقبة كان آخرها القانون 18/22 يُدرك تمام الإدراك الاهتمام البالغ الذي حَصِي به الاستثمار اعتبارا لكونه نقطة انتقال من اقتصاد الريع القائم على المحروقات إلى اقتصاد الثروة القائم على الاستثمار الفعلي في شتى الميادين الصناعية و الزراعية و السياحية و ما يقدمه من قيمة مضافة للاقتصاد الوطني و نظرا لما ينطوي عليه العقار من أهمية بالغة لاسيما التابع منه لأُملاك الدولة الخاصة، في تجسيد ذلك فقد خصه المشرع الجزائري بجملة من النصوص كان آخرها القانون 17/23، الذي أقر أسلوب الامتياز كآلية لمنح العقار الاقتصادي، و من أجل استقطاب الاستثمار أضاف إمكانية تحويله إلى تنازل إذا ما توافرت جملة من الشروط، الأمر الذي من شأنه التشجيع على جذب الاستثمار من خلال توفير الطمأنينة و الاستقرار في المجال العقاري و هو أمر بالغ الأهمية من أجل ذلك ارتأينا طرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية عقد الامتياز كأسلوب لمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار؟ وللإجابة عن ذلك اقترحنا الخطة التالية أولا: ماهية عقد الامتياز، من خلال تناول مفهومه وأركانه، ثانيا: حقوق والتزامات صاحب الامتياز.

الآثار القانونية المترتبة على عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

د. مباركي سهيلة

أستاذ محاضر "ب"

المدرسة العليا للتجارة، القليعة

S_mebarki@esc-alger.dz

ملخص:

يعتبر عقد الامتياز الوارد على العقار من أكثر العقود رواجاً في مجال المعاملات الاقتصادية عامة وفي مجال الاستثمار خاصة، هذا ما جعله يحظى باهتمام رجال الفقه والقانون، كما وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط حتى ينشأ هذا العقد صحيحاً ويرتب آثاره القانونية.

عقد الامتياز كغيره من العقود يترتب آثاراً قانونية بالنسبة للأطراف المتعاقدة، والتي تتمثل في الحقوق والالتزامات المتقابلة لهذه الأطراف، حيث يترتب لصالح المستثمر المستفيد حقوقاً والتزامات تجاه المصلحة المانحة للامتياز (المبحث الأول)، كما تستفيد هذه المصلحة المانحة للامتياز من حقوق وتقع عليها التزامات تجاه المستثمر المستفيد (المبحث الثاني).

الإشكالية: فيما تتمثل الآثار القانونية المترتبة على عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي في مجال الاستثمار؟ وهل القانون الجديد رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي يراعي مصلحة الأطراف المتعاقدة من حيث الحقوق والالتزامات التي يترتبها على كل طرف؟

تحديد الاختصاص القضائي في تسوية منازعات استغلال العقار الاقتصادي

د. رحالي سيف الدين

دكتوراه

جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس

rahalisiefeddine@gmail.com

ملخص:

يعرف الاختصاص القضائي بأنه الأهلية القانونية لجهة القضائية بالنظر في المنازعات، ويتفرع إلى اختصاص نوعي وإقليمي، ويشكل قاعدة الاختصاص القاعدة الأولى التي تثيرها، وينظر فيها القاضي الإداري أو العادي مهما كانت طبيعتها.

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الاقتصادي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم للمنظم لاستغلال العقار الاقتصادي.

ويتوزع الاختصاص بين القضاء الإداري الذي له اختصاص حصري للنظر في نزاعات عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008، لإضفاء عليها الصبغة الإدارية، وأحد أطرافها من أشخاص القانون العام، دون إهمال عقود التنازل والامتياز المحررة قبل سنة 2008 التي تكون الدولة أو جماعاتها الإقليمية طرفاً فيها.

ولا ينف ذلك قيام الاختصاص القضاء العادي الذي يفصل في منازعات عقود الامتياز والتنازل بالنظر إلى أطراف النزاع.

وعليه سنتطرق في هذه الورقة البحثية إلى اختصاص القضاء الإداري في هذه المنازعات (أولاً)، ثم تبين حالات اختصاص القضاء العادي (ثانياً).

تأثير العقار الاقتصادي على تحفيز الاستثمار في الجزائر على ضوء القانون 17-23

د. نعار فتيحة
أستاذ محاضر "أ"
جامعة مولود معمري، تيزي وزو
fatihanaar216@gmail.com

طوبال ليندا
طالبة دكتوراه
جامعة مولود معمري، تيزي وزو
lynda.toubal@univ-jijel.dz

ملخص:

يعتبر العقار الاقتصادي ركيزة أساسية في تحفيز الاستثمار، حيث يساهم في استقطاب المستثمرين وجذب الخبرات الأجنبية، مما يدعم التنمية الاقتصادية. ونظرا لأهمية العقار الاقتصادي في احتضان المشاريع الاستثمارية بمختلف أشكالها، فإن تسهيل إجراءات الحصول عليه وتوفير الضمانات القانونية والاقتصادية يعزز جاذبية الاستثمار ويساهم في تنويع الاقتصاد الوطني بعيدا عن قطاع المحروقات، مع التركيز على خلق الثروة وتعزيز القدرة التصديرية.

ويعتبر القانون رقم 17-23 أحد أهم النصوص القانونية بالنظر إلى ما كرسه من إمكانية توجيه العقارات الاقتصادية لاستقبال مشاريع استثمارية وفقا للآليات وقواعد تحفيزية للمستثمرين، حيث تضمن أحكام وآليات جديدة حاول من خلالها المشرع تحقيق نوع من التوازن بين ضرورة تجسيد الآليات التحفيزية لتحقيق التنمية الاقتصادية وتحسين مناخ الاستثمار.

وتهدف هذه الدراسة إلى توضيح مدى تأثير العقار الاقتصادي في تحفيز الاستثمار من جهة ودعم وصيانة الحافطة العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة من جهة أخرى، من خلال تسليط الضوء على أبرز أساليب استغلال العقار الاقتصادي التي أقرها المشرع الجزائري.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، تحفيز الاستثمار، آليات جديدة، القانون الجزائري.

أهمية العقار الاقتصادي في تمويل المشروعات وتحقيق التنمية المستدامة

في الجزائر

د. أيت يوسف صبرينة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

sabrina.aityoucef@ummtto.dz

ملخص:

يعد العقار الاقتصادي من المواضيع الحيوية في الاقتصاد المعاصر، حيث يُعتبر أحد الركائز الأساسية التي تسهم في تمويل المشروعات وتعزيز النمو الاقتصادي المستدام. ويشمل العقار الاقتصادي كل نوع من العقارات التي تُستخدم لأغراض تجارية أو صناعية أو خدمية، بالإضافة إلى العقارات التي تساهم في بناء البنية التحتية المستدامة. في ظل التحولات الاقتصادية العالمية والتحديات البيئية والاجتماعية المتزايدة، يبرز دور العقار الاقتصادي بشكل متزايد في تحقيق التنمية المستدامة.

ومن هذا المنطلق، فإن فهم دور العقار الاقتصادي في تمويل المشاريع وتحقيق التنمية المستدامة يعد أمراً بالغ الأهمية لاستكشاف سبل تحسين فعاليته في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز رفاهية المجتمع. تكمن أهمية الموضوع في أن العقار الاقتصادي يعد من الأدوات الفعالة في جذب الاستثمارات وتوفير التمويل اللازم للمشروعات المختلفة، خاصة في الدول التي تسعى لتحقيق التنمية المستدامة. كما أن العقار يساهم في تحسين البنية التحتية وتوفير بيئات ملائمة للنمو الصناعي والتجاري، مما يؤدي إلى خلق فرص عمل جديدة وتعزيز الاستقرار الاقتصادي.

وعليه تهدف هذه المداخلة إلى تسليط الضوء حول أهمية العقار الاقتصادي، واكتشاف دوره البارز في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، مثل تقليل من الفقر وتحسين البنية التحتية، تعزيز الاستدامة البيئية.

لذلك الإشكالية التي تطرحها هذه المداخلة إلى أي مدى يمكن للعقار الاقتصادي أن يكون أداة فعالة في تمويل المشروعات، وتحقيق التوازن بين الاستفادة من هذا العقار كأداة تمويلية وتحقيق أهداف التنمية المستدامة؟

للإجابة على الإشكالية اعتمدنا على المنهج الاستقرائي، الذي يمزج بين الوصف والتحليل، حيث سيتم وصف دور العقار الاقتصادي في التمويل وتحقيق التنمية المستدامة من خلال دراسة الأدبيات والبيانات المتاحة، وتحليل هذه الأهمية عن طريق الاعتماد على استقراء الحالات والتجارب المختلفة التي تُظهر العلاقة بين العقار الاقتصادي والتنمية المستدامة في سياقات متنوعة، بهدف استنتاج النتائج والتوصيات التي تساهم في تحسين فعالية هذا القطاع في المستقبل.

عراقيل الاستثمار في العقار الصناعي

إغيل علي محرز

طالب دكتوراه

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

mahrez.ighilali@ummtto.dz

ملخص:

تعدّ عملية الاستثمار خارج مجال المحروقات من بين أهم الأولويات التي وضعت لها الدولة الكثير من الإمكانيات والوسائل من أجل الرفع من وتيرة النمو الاقتصادي من بينها توفير العقار المناسب لاستيعاب المشاريع الاستثمارية سواء المتعلقة بالصناعة السياحة أو الفلاحة.

لذلك سعت الجزائر إلى وضع الأسس القانونية اللازمة لتوفير هذا العقار من خلال وضع إجراءات تهدف إلى توفير هذه المناطق العقارية المناسبة وتحديد طرق منحها للمستثمرين الأجانب أو المحليين.

أدت في هذه الورقة البحثية أن أسلط الضوء على مدى فعالية الإجراءات التي اعتمدها الدولة عبر مختلف المراحل في منح العقار الصناعي، وهل هذه الإجراءات تشجع المستثمرين على طلب الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعهم.

Comment le foncier touristique peut-il devenir un frein à l'investissement touristique ? Cas de la wilaya de Tlemcen

OTMANI Habib
Maitre de Conférences « A »
habib.otmani@ummto.dz

Résumé :

L'investissement requiert en somme trois principales conditions pour pouvoir se réaliser. L'idée du projet, qui est bien entendu, la première condition à remplir. Le financement, qui constitue la pierre angulaire de tout investissement tout secteur confondu et bien évidemment le foncier qui abritera le projet. En Algérie, de plus en plus d'efforts sont déployés de la part des instances chargées du dossier de l'investissement, dans l'objectif de faciliter et d'accompagner l'acte d'investir. Néanmoins, beaucoup reste à faire notamment dans le volet foncier économique. Dans la présente communication et moyennant une approche descriptive et analytique, nous avons essayé de mettre en exergue l'importance de disposer de foncier en qualité et quantité suffisante pour dynamiser le secteur touristique. La wilaya de Tlemcen nous a servi de cas d'étude. L'étude s'est soldée par des résultats selon lesquels, l'investissement dans les zones d'expansion et sites touristiques (ZEST) demeure timide, voire inexistant dans certaines zones. Cela est dû, entre autre, à la rigidité des procédures d'octroi du foncier relevant de ces ZEST (le Décret exécutif 15-78 du 02/03/2015 modifiant le décret exécutif n° :07-86 du 11/03/2007 fixant les modalités d'établissement du plan d'aménagement touristique des zones d'expansion et sites touristiques).

Mots clés : Investissement, Wilaya de Tlemcen, ZEST, Foncier touristique

تنوع حافطة العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 17-23

د. بوخريص محمد

دكتوراه

جامعة التكوين المتواصل، مركز ورقلة

medboukhris30@gmail.com

ملخص:

يعتبر العقار الاقتصادي الحلقة الجوهرية للاستثمار الذي من شأنه أن يخلق الثروة وفرص العمل وتدعيم الخزينة العمومية بالموارد الجبائية وشبه الجبائية واستقرار السوق المحلي بمختلف الأنشطة الاقتصادية، فقد خصه المشرع بمنظومة قانونية تحمي من جهة العقار الاقتصادي، ومن جهة أخرى توفير فرص الاستثمار لطالبي العقار الاقتصادي وهو ما يشجع المستثمرين للمضي قدما في إنشاء أو توسيع استثماراتهم. حيث يتشكل العقار الاقتصادي من حافطة مهمة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية الصانعة للقيمة الاقتصادية المضافة بهدف الدفع بعجلة التنمية، كما يعد الدعامة الأساسية لبناء اقتصاد وطني من خلال الاستثمار الامثل وتأمين حافظته العقارية، حيث يتشكل العقار الاقتصادي في حافظه العقارية العديد من أصناف القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية، منها حافطة العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة وحافطة العقار الاقتصادي التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الاكتساب وحافطة العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق ممارسة حق الشفعة ونزع الملكية، ومما سبق تبرز الإشكالية الآتية: ما المقصود بالعقار الاقتصادي وتنوع حافظته العقارية الحاضرة للمشاريع الاستثمارية للقضاء على مشكلة العقار في ظل القانون رقم 17-23؟

من أجل معالجة هذه الاشكالية سنتطرق إلى تعريف العقار الاقتصادي (المبحث الأول) وتنوع حافطة

العقار الاقتصادي للقضاء على مشكلة العقار في ظل القانون رقم 17.23 (المبحث الثاني)

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في إدارة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

سيفي يوسف

طالب دكتوراة

جامعة علي لونيسي، البلدية 2

sifiy9203@gmail.com

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال التطرق إلى تعريفها مهامها، وسيرها، وكذا هياكلها وآلياتها الالكترونية، وتسليط الضوء على دورها في إدارة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وذلك بالاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وتم التوصل إلى أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعد مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لوصاية الوزير الأول، استحدثت لترقية مناخ الاستثمار بالجزائر بمساعدة كل من شبابيكها الوحيدة على المستوى الوطني والمحلي، والمنصة الرقمية للمستثمر، كما اتضح دورها في إدارة العقار الاقتصادي في ثلاث (3) عمليات وهي: تحقيق الوفرة العقارية، منح ومتابعة العقار الاقتصادي، واسترجاع العقار الاقتصادي.

الكلمات المفتاحية: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، العقار الاقتصادي، الجزائر.

آليات تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمنح العقار الاقتصادي

د. دحماني فريدة

أستاذ محاضر "ب"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

Faridadahmani217@gmail.com

ملخص:

بادر المشرع الجزائري بإيجاد آليات لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، وذلك من خلال إصداره للقانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي حاول من خلاله تحديد شروط وكيفيات استغلال العقار الموجه للاستثمار من خلال تقرير عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي المهيأ من طرف وكالات عمومية متخصصة في المجال الصناعي، السياحي والحضري طبقا للمادة 7 منه.

من أجل ذلك، أسند المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مهمة منح العقار الاقتصادي بتفويض من الدولة لفائدة المستثمرين.

وفي هذا المقام نتساءل، فيما تتمثل آليات تدخل الوكالة لمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار؟ للإجابة على هذه الإشكالية، تم تقسيم هذه الورقة البحثية إلى مبحثين، تم التطرق في المبحث الأول إلى تدخل الوكالة لمنح العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، أما في المبحث الثاني، فتم التطرق إلى تدخل الوكالة عبر الشباك الوحيد.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، الشباك الوحيد، المنصة الرقمية للمستثمر، العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

استحداث المنصة الرقمية لمنح واستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

في إطار القانون 17-23

د. نباد تسعديت

أستاذ محاضرة "ب"

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

tassadit.nebbad@ummtto.dz

ملخص:

يعد العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية لجذب الاستثمارات وتحقيق التنمية المستدامة، وقد كانت عملية منحه للمستثمرين سابقا تتم وفق آليات كلاسيكية تقليدية تشوبها البيروقراطية وتعقد الإجراءات الإدارية التي تؤدي إلى التأخير في إطلاق هذه المشاريع، وغياب الشفافية التي فتحت المجال للمحسوبية والرشوة، ناهيك عن ضعف الرقابة الفعالة على استغلال هذه العقارات. وتداركا لهذه النقائص والتحديات، تم استحداث منصة رقمية لمنح واستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بموجب القانون 17-23 تشرف عليها الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، بهدف تحسين حوكمة العقار الاقتصادي وضمان توزيعه العادل على المستثمرين.

نتطرق من خلال هذه المداخلة إلى تسليط الضوء على تحليل الإطار القانوني للمنصة، وآليات منح العقار الاقتصادي عبرها، واستعراض فوائدها وتحدياتها، ومدى تأثيرها على جاذبية الاستثمار.

دور الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في تعزيز الاستثمار الصناعي

في الجزائر

إفلولي فيصل

طالب دكتوراه

جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

figlouli@gmail.com

ملخص:

تهدف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في الجزائر، التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488-23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، إلى تحويل البلاد إلى مركز صناعي إقليمي جاذب للاستثمار. وتعمل هذه الأداة الحكومية المحورية على تسهيل وتشجيع الاستثمار الصناعي من خلال توفير أراضٍ ومبانٍ صناعية جاهزة، وتقديم الدعم الشامل للمستثمرين في جميع مراحل مشاريعهم، وتسعى الوكالة، عبر تهيئة بيئة استثمارية محفزة وتبسيط الإجراءات، إلى تحقيق أهداف أوسع تشمل تنويع الاقتصاد الوطني، إيجاد فرص عمل جديدة، واستقطاب الاستثمارات الأجنبية، بالإضافة إلى تعزيز تنافسية المنتجات الجزائرية عالمياً ودفع عجلة التنمية المستدامة.

أساليب استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 17-23

د. يعقوبي خالد

دكتوراه

المركز الجامعي علي كافي، تندوف

yagoubi44k@gmail.com

ملخص:

عاشت الجزائر فترة من التحول الاقتصادي حيث اتخذت خطوة جادة نحو رفع القيود والقضاء على معوقات العقار الاقتصادي، خاصة فيما يتعلق بالحافطة العقارية، فظهر القانون 17 – 23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية محاولا تبسيط إجراءات الاستثمار، حتى تكون أكثر انسيابية، وتوحيد الجهة التي يتوجه إليها المستثمر، بالتالي جعله مرنا يتعامل مع كل احجام الاستثمارات ونوع النشاط. من جهة أخرى يشكل العقار محورا للعديد من الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، حيث يلعب دورا أساسيا في دفع عجلة التنمية وتحقيق الاستقرار، كما أنه يعد ركيزة جوهرية لتحفيز وجذب المستثمرين. إلا أن الثروة العقارية بحاجة الى الضبط والتنظيم، خاصة العقار الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية. بناء على ذلك نص المشرع الجزائري على العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار.

تتمثل أهداف دراسة موضوع العقار الاقتصادي، في التعرف على الإجراءات الجديدة والشروط التي يتضمنها هذا القانون لمنح العقار الاقتصادي، وتحديد الحقوق والالتزامات المترتبة على الأطراف، كذلك التطرق لمعرفة دور الوكالة في منح وتسيير العقار الاقتصادي ومعرفة الاستحداث التي جاء بها هذا القانون على الاقتصاد الجزائري.

وتوصلت الدراسة بعد اتباع المنهج التحليلي ومن خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والتطرق إلى مختلف المستجدات التي جاء بها القانون رقم 17-23، إلى أن هذا القانون سيقضي على كل العيوب والسلبيات التي اكتنفت القوانين السابقة، إلا أن نجاحه من عدمه يبقى رهين ما تفرزه الأيام القادمة خاصة ما تعلق بالصعوبات التي ترافق وتصاحب تطبيق القوانين الجديدة.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الاقتصادي، أساليب الاستغلال، الامتياز، الأملاك الخاصة للدولة.

Abstract:

Algeria has experienced a period of economic transformation, taking a serious step toward lifting restrictions and eliminating obstacles to economic real estate, particularly with regard to the real estate portfolio. Law 23-17 was issued, defining the terms and conditions for granting economic real estate owned by private owners to the state for investment projects. This law seeks to simplify investment procedures, making them more streamlined, and unify the entity to which investors turn, thus making it flexible enough to accommodate all investment sizes and types of activity. Furthermore, real estate constitutes a focal point for many economic and social activities, playing a fundamental role in driving development and achieving stability. It is also a fundamental pillar for motivating and attracting investors. However, real estate wealth requires control and regulation, especially real estate intended for the establishment of investment projects. Accordingly, Algerian law stipulates economic real estate as a mechanism for stimulating investment.

The objectives of studying the topic of economic property are to identify the new procedures and conditions included in this law for granting economic property, and to determine the rights and obligations of the parties, as well as to address the role of the agency in granting and managing economic property and to identify the innovations that this law has introduced to the Algerian economy.

After adopting an analytical approach, analysing various legal texts, and examining the various developments introduced by Law No. 23-17, the study concluded that this law will eliminate all the flaws and shortcomings inherent in previous laws. However, its success remains dependent on the outcomes of the coming days, particularly with regard to the difficulties associated with the implementation of the new laws.

Keywords: Investment, economic real estate, exploitation methods, concessions, state-owned property.

عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظلّ القانون رقم 17-23

د. تمرانت ريمة
أستاذ محاضر "ب"
جامعة علي لونيسي، البليدة
tamrantedroit@gmail.com

ملخص:

يمثل عقد الامتياز في التشريع الجزائري آلية قانونية هامة لاستغلال العقار الاقتصادي، حيث أنّه يلعب دورا أساسيا في تشجيع الاستثمار، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى تنظيمه ضمن القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، ليحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي مع تكريس الرقمنة ضمن إجراءاته.

جاء هذا التنظيم ليعكس التوجّه الاستراتيجي للدولة، في سبيل تحقيق التنمية من خلال تهيئة المناخ الاستثماري وتوفير الوعاء العقاري، الأمر الذي يعطي الضمانات الكافية للمستثمرين للقيام بمشاريعهم الاستثمارية.

استغلال العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار عن طريق عقد الامتياز

د. بعناش كريمة

دكتوراه

جامعة الحاج لخضر، باتنة 1

karima.hamza1823@gmail.com

ملخص:

إن الجهود المبذولة من طرف الدولة الجزائرية من أجل التنمية الاقتصادية دفعت بها الى اتباع استراتيجية جديدة لا تعتمد على البترول، بل لجأت الى تبني سياسات مختلفة أهمها سياسة الاستثمار التي عملت على تكييفها وتنظيمها وفق القانون الجزائري الذي يبرز حدود العقار المستثمر والمستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجنب.

لنجاح عملية الاستثمار في الجزائر، نص المشرع الجزائري على عدة قوانين أهمها القانون رقم 17.23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 486.23 الذي يحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية التي ساهمت في ابراز طرق استغلال العقار الاقتصادي واكتسابه

مما يدفعنا الى طرح الاشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار بموجب القانون رقم 17.23؟ للإجابة عن هذه الاشكالية تم تقسيمها الى محورين:

المحور الأول: نطاق تطبيق عقد الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي،

المحور الثاني: تنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.

رقمنة قطاع الاستثمار في مجال منح العقار الاقتصادي

سيساوي تقي الدين

طالب دكتوراه

جامعة زيان عاشور، الجلفة

takieddine.sissaoui.tz@gmail.com

ملخص:

رغم الجهود التي تبذلها السلطات الجزائرية لتحسين توجيه المشاريع الاستثمارية في مجال منح العقار الاقتصادي، فإن التعقيدات الإدارية قد أعاقَت الوصول إلى الأهداف المنشودة. في هذا السياق، تم إطلاق منصة رقمية للمستثمرين في إطار دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسريع الإجراءات وتعزيز الشفافية، وذلك بموجب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وآلية عملها. بهدف تسهيل الإجراءات الإدارية وإزالة الطابع المادي منها، فضلاً عن ربطها بالأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات المعنية بعملية الاستثمار وقد جاءت المادة 28 من المرسوم المشار إليه أعلاه بالأهداف الأساسية للمنصة الرقمية، والتي تشمل تسهيل التواصل بين المستثمرين والوكالة وتعزيز الشفافية والمساواة في إيداع ومعالجة الملفات، وكذلك تعزيز التعاون والتنسيق بين الجهات المعنية في العملية الاستثمارية وضمان تقديم خدمة عمومية ذات جودة إضافة إلى تمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم المودعة. وهذا ما يؤكد حصر عملية إيداع ومعالجة الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر، بما يعكس مبادئ الشفافية، كما تهدف المنصة إلى توفير معلومات شاملة ودقيقة حول الأوعية العقارية المتاحة والمعدة للعرض، كما أنّ العقارات المدرجة في هذه المنصة تكون مجهزة بكافة الشبكات الضرورية كشبكات الصرف الصحي والغاز والكهرباء، تطبيقاً لما جاء به القانون 23 – 17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

آليات استرجاع العقار الاقتصادي غير المستغل: دراسة قانونية تحليلية

في ضوء التشريع الجزائري

لطرش زاهية

طالبة دكتوراه

جامعة الجزائر 1

latrechezahia80@gmail.com

ملخص:

يشكل العقار الاقتصادي أحد أهمّ الموارد الاستراتيجية التي تراهن عليها الدولة الجزائرية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، غير أنّ الواقع يكشف عن وجود عدد معتبر من العقارات التي استفاد منها مستثمرون بصيغ متعددة دون أن يتم استغلالها فعليا، الامر الذي يفرغ السياسة العقارية الموجهة للاستثمار من محتواها.

تهدف هذه المداخلة إلى تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم آليات استرجاع العقار غير المستغل، لاسيما في ضوء القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والنصوص التنظيمية المتعلقة به، كما تسلط الضوء على دور الجهات الإدارية المختصة وعلى رأسها الوالي واللجنة الولائية المكلفة بمتابعة المشاريع الاستثمارية في تفعيل إجراءات المتابعة والاسترجاع، وتناقش المداخلة أيضا، أبرز التحديات التي تعترض تفعيل هذه الآليات، مثل البطء الإداري، غياب الرقمنة، تضارب الصلاحيات، ونقص قاعدة البيانات العقارية الدقيقة.

تخلص الدراسة إلى ضرورة تطوير المقاربة القانونية لاسترجاع العقار الاقتصادي غير المستغل، كما تضمن حسن استعمال هذا المورد الحيوي في إطار حكمة عمرانية واقتصادية رشيدة.

قراءة في متناقضات القانون رقم 17-23

د. لعميري ياسين

أستاذ محاضر "أ"

جامعة أكلي محند والحاج، البويرة

y.lamiri@univ-bouira.dz

عقيل تينينان

طالبة دكتوراه

جامعة أكلي محند والحاج، البويرة

t.akil@univ-bouira.dz

ملخص:

ستكون هاته الورقة البحثية دراسة تحليلية تركز على أهم الأحكام التي جاء بها القانون رقم 17-23، والتي من بينها ما يمكن اعتباره من قبيل المستجدات التي لم تكن ثابتة في إطار النصوص السابقة (سيما الأمر رقم 04-08)، أحكام تستحق الدراسة والتحليل باعتبار أن لها انعكاس مباشر على مقتضى حماية الحافطة العقارية الاقتصادية الموجهة للاستثمار، ومبدئيا سيتم التركيز على النقاط التالية:

- المقاربة ما بين القانون رقم 17-23 والقوانين الخاصة السابقة (القانون رقم 01-03 والقانون رقم 03-03 بخصوص مصير أحكامهما وإمكانية التضارب في التطبيق)،
- المدلول القانوني للحافطة العقارية الاقتصادية،
- صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الصلاحيات المرتبطة بمنح الامتياز وممارسة حق الشفعة)،
- حقوق المستثمر (حق التنازل على وجه الخصوص وإشكالية تملك الأجنبي).

ثبتت التناقضات على أحكام القانون رقم 17-23 سواء بالنسبة للوعاء العقاري المناسب للاستثمار سيما بالإبقاء على بعض الهيئات المتدخلة في تسييره، أو على تشكيلة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو الصلاحيات المخولة للوكالة، سيما ممارسة حقها في الشفعة أو في تمكين المستثمر الأجنبي من حق طلب التنازل، وبالتالي التملك وإمكانية إعادة التصرف في الملك العقاري الاقتصادي، وكل ذلك ينبغي تداركه تحقيقا لثنائية حماية الثروة العقارية ودعم التنمية الاقتصادية الوطنية.

كلمات مفتاحية: عقار اقتصادي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حق الشفعة، التنازل، المستثمر الأجنبي.