جـــامعة يـــحي فـارس بالمدية
كليـــة الحقوق والعلوم السياسية

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي وفق القانون رقم:23-17

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قـانون عقاري

من إعداد الطالبتين:

- نبيلة خلف الله
- نعيمة صيفي

تحت إشراف الأستاذة:

د/ سميرة فروخ

لجنة المناقشة:

الأستاذ	المؤسسة الأصلية	الدرجة العلمية	الصفة
توبة علجي	جامعة المدية	أستاذة محاضرة "ب"	رئيسا
سميرة فروخ	جامعة المدية	أستاذة محاضرة "أ"	مشرف ومقررا
رضوان بن صاري	جامعة المدية	أستاذ محاضر "أ"	مناقشا

السنة الجامعية:2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير



أولا وقبل كل شيء نشكر الله جل جلاله، ونحمده حمدا دائما الذي وفقنا ويسر لنا الأمور في انجاز مذكرتنا.

لنتقدم بعدها بالشكر والتقدير مع فائق الاحترام الى أستاذتنا الفاضلة الدكتورة

"سميرة فروخ"

حفظها الله تعالى، التي قبلت وتكرمت بالإشراف على مذكرتنا، وعلى ما قدمته لنا من توجيهات ونصائح قيمة، فجزاها الله خير الجزاء في دار دنيا والآخرة.

كما نشكر السادة الأفاضل أعضاء اللجنة على قبولهم وتفضلهم بمناقشة هذه المذكرة، ورغبتهم في إبداء نصائحهم وتقييمهم لمذكرتنا.

كما نتقدم بالشكر الخالص الى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في انجاز هذه المذكرة.

وأخيرا نتقدم بالشكر للقائمين على جامعة المدية التي آوتنا كطلبة وبالأخص كلية الحقوق والعلوم السياسية، التي تشرفنا بالانتساب اليها.

إهـداء

أهدي عملي إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى:

"وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُل رَّبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا"
سورة الإسراء الآية 24

أهدي ثمرة جهدي وفرحتي التي طالما انتظرتها الى من كانوا سندي ومصدر عطائي على الدوام، الى العزيز الذي أحمل اسمه بكل فخر، الى الرجل الذي لم يدخر جهدا ليجعلني الأفضل ... **أبي** الغالي.

إلى من كانت مصدر النور في دربي، وعنـــوان اعــتزازي بذاتـــي، الى من كانت الدرع الأول لتحقيق طــموحي، ومن غمرتــني بدعواتها الصـادقة في كل
وقـــــــت ... **أمي** الحبيبة

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي، إلى مصدر قوتي الداعمين والساندين، زهور دنياي إخوتي وأخواتي

إلى من كانت بجانبي، ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية، الى رفيقة دربي " نبيلة خلف الله"

إلى أولئك الذين غاب ذكرهم عن قلمي، لكنهم ظلوا محفورين في قلبي بامتنان لا ينسى

إلى كل من قدم لي يد العون سواء من قريب أو بعيد، وكان له أثر في إنجاز هذه المذكرة، أسأل الله أن يجزيهم جميعا خير الجزاء في الدنيا والآخرة



إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذه الى من اوصاني بهما الله برا وإحسانا والدي الكريمين، أطال الله في عمرهما، وألبسهما لباس الصحة والعافية.

الى اخواتي وكل افراد عائلتي

الى زوجي سندي في الحياة ادامه الله ضلعا ثابتا لي

والى أبنائي قرة عيني

الى نفسي التي راهنت على النجاح، اصبري وصابري فلا يزال الطريق.



مقدمة

يعتبر الاستثمار العمود الفقري لاقتصاد الدول التي هي في تسابق من أجل ضمان اكتفائها الذاتي في جميع الميادين الاقتصادية، والعمل على تصدير فائضها من الإنتاج لجلب رؤوس الأموال بالعملة الصعبة، مما يجعلها في مصاف الدول العظمى باقتصاد قوي.

ومن هذا المنطلق عمدت الجزائر على السهر من أجل سن وتطوير قوانين الاستثمار لتصل إلى أهدافها المنشودة مستقبلا بتحقيق اقتصاد متين قادر على مواجهة الأزمات الاقتصادية، لتصبح من الدول المكتفية بذاتها والمصدرة في آن واحد، لاحق للاستهلاك ما ينتجه غيرها من الدول، لاسيما وأنها تملك جميع المقومات من مواد أولية ومساحة شاسعة إلى جانب اليد العاملة، ونحن نعلم أن اقتصاد الجزائر بعد الاستقلال كان منهك وأقل ما نقول عنه معدوم، فكان على المشرع الجزائري القيام بإصلاحات من أجل دفع عجلة التنمية ومواكبة التطورات الاقتصادية، حيث أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين وفقا لكل مرحلة مرت بها الجزائر، بدءا بالقانون رقم 277/63 [1] المتضمن قانون الاستثمارات، وصولا إلى القانون رقم 09/16[2] المتعلق بترقية الاستثمارات، وسعى في كل مرة إلى استدراك النقائص وسد الثغرات، فرغم الجهود المبذولة لم تصل هذه القوانين إلى الأهداف المطلوبة منها، وفي ظل الركود الذي شهده الاقتصاد سنة 2018، تم التفكير مرة أخرى لإقلاع إقتصادي حقيقي، حيث سنت ترسانة من القوانين لجذب الاستثمار، على رأسها القانون رقم 18/22[3] المتعلق بالاستثمار وكذا النصوص التنفيذية المتعلقة به حيث جاء المشرع بجملة من الإصلاحات لخلق مناخ مستقطب لرؤوس الأموال بتوفير الأوعية العقارية الاقتصادية لاستقبال المشاريع الاستثمارية وتنظيم كيفيات منحها وأساليب استغلالها من خلال القانون رقم 17/23[4] المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ولتسيير هذه المشاريع اعتمد المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنشأة بموجب الأمر رقم 03/01 [5] منظمة للعملية الاستثمارية تساهم في ترقية الاستثمار بتقديم مختلف التسهيلات المالية والإدارية وتوفير الحماية القانونية.

---

[1] القانون رقم 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1693 جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 02 أوت 1963.
[2] القانون 09/16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادر بتاريخ 03 أوت سنة 2016، " ملغى".
[3] القانون 18/22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 28 جويلية 2022.
[4] القانون رقم17/23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر2023.
[5] الأمر 03/01،المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم، " ملغى."

ومن هنا تكمن أهمية موضوع الدراسة المتعلق بـ " دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي" من خلال بيان الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في القانون رقم18/22 المتعلق بالاستثمار، والصلاحيات الممنوحة لها في تسيير الاستثمار.

أما عن دواعي اختيارنا لهذا الموضوع فتكمن في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.
فبالنسبة للأسباب الذاتية لاختيار موضوع " دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي"، هو أسبقية دراسة قانون الاستثمار، والرغبة في الاطلاع على الجهاز المكلف بالعملية الاستثمارية، بالإضافة الى ارتباط الموضوع بمجال تخصصنا في القانون العقاري.

أما الأسباب الموضوعية لدارسة هذا الموضوع فتكمن في إبراز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي، من خلال تسليط الضوء على القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار والقانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وتوضيح المقاربة المعتمدة من طرف السلطات لتوفير البيئة الاستثمارية الملائمة لاستغلال العقار الصناعي.
والهدف من هذه الدراسة هو بيان الأطر القانونية المتعلقة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإيضاح صلاحياتها في التسيير.

وقد استندنا على بعض الدراسات السابقة لإثراء هذا الموضوع نذكر منها:

– بن عيسى نصيرة، آلية عقد الامتياز لتسيير الاستثمار في عقار الصناعي، أطروحة نيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة الجامعية 2022/2021.

ـ غامبية نورة، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة الجامعية 2022/2021.

– جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، قسم قانون خاص، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة. سنة 2011.

ومنه تطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الآليات القانونية المعتمدة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي؟

ومن أجل معالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال وصف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها القانونية ومختلف الهياكل التي تتكون منها وآليات تسييرها للعقار الصناعي، كما اتبعنا المنهج المقارن لدراسة أوجه الشبه والاختلاف في مضمون النصوص القانونية المختلفة المنظمة لموضوع بحثنا، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا كيفيات تسييرها للعقار الصناعي.

وللإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول بعنوان التنظيم القانوني والهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يضم مبحثين، المبحث الأول الإطار المفاهيمي للوكالة، ويليه المبحث الثاني بعنوان الإطار الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أما الفصل الثاني فتناولنا الآليات القانونية لتسيير العقار الصناعي من خلال مبحثين، المبحث الأول الامتياز كآلية لتسيير العقار الصناعي، ويليه المبحث الثاني بعنوان التنازل كآلية لتسيير العقار الصناعي في القانون رقم 17/23.

الفصل الأول

التنـــظيم القانوني والهيكلي للوكـالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تمهيد:

تسعى الدولة الجزائرية لجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب بغية تحقيق التنمية، والنهوض بالاقتصاد، حيث أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية من أجل إحداث سياسة استثمارية وخلق مناخ استثماري ففي كل مرة يصدر المشرع نصوصا يمنح من خلالها ضمانات ويستحدث أجهزة وهيئات تسهر على الوقوف بمجال الاستثمار، وفي هذا السياق تلعب مؤسسات دعم الاستثمار دورا محوريا في خلق بيئة محفزة وجاذبة للاستثمار، ومن بين هذه المؤسسات، تبرز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها جهاز قانوني مكلف بتأطير العملية الاستثمارية من خلال تشجيع الاستثمارات وتسيير الإجراءات الإدارية المرتبطة بها.

ويعنى هذا الفصل بتقديم تنظيم قانوني وهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال تحديد الإطار المفاهيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من حيث تعريفها وتوضيح طبيعتها القانونية، ومهامها **(مبحث أول)**، بالإضافة إلى ابراز التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار **(مبحث ثاني)**.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار جهاز قانوني يوكل إليه تأطير العملية الاستثمارية والإشراف عليه، وتم إنشاؤها في إطار جهود الدولة لتعزيز مناخ الأعمال وتحسين جاذبية الاقتصاد الوطني للمستثمرين.

ونظـــرا لأهمية هاته الهيئة، ارتأينا في هذا المبحث تسليط الضوء على تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها القانونية من خلال المطلب الأول، وبيان مهام الوكالـــــة الجزائرية لترقيـــة الاستثمار في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها القانونية.

لقد استحدث المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المادة: 18 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار[1]، وتعود نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المعروفة باسمها الحالي إلى سنة 1993 والتي كانت تسمى بالوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار، وقد تم إنشاؤها في إطار إصلاحات باشرتها الجزائر خلال التسعينات نظرا للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، حيث كانت تسمى بالوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار[2]، ثم أصبحت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مهمتها تسهيل وترقية الاستثمار المنشاة بموجب المادة 06 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى.[3]

ومن هذا المنطلق سنقوم بتعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، وطبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب القانون رقم18/22 بل اكتفى بتغيير تسميتها، والإشارة إليها في القوانين السابقة، نظرا لكونها هيئة ليست بجديدة[4].

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتنظيمها تدارك الأمر حيث أشارت المادة الثانية منه إلى تسمية الوكالة وتعريفها، حيث تم استبدال

---

(1) المادة 18 من القانون 18/22 المرجع السابق.
(2) أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، جامعة سطيف، سنة 2022، ص 100.
(3) المادة 06 من الأمر 03/01 المرجع السابق.
(4) المادة 18 من القانون 18/22، المرجع السابق.

تسمية "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" بـ " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وتدعى في صلب النص "الوكالة"[1].

عرفت الوكالة بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"[2].

وباستقراء المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (الملغى)، عرفت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالاستثمارات"[3]، كما عرفها القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار من خلال المادة 26 منه بأنها " مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[4]. "

نلاحظ أن المشرع الجزائري في تعريفه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أبقي على نفس التعريف السابق في المرسوم التنفيذي رقم 365/06، وكذا القانون رقم 09/16 دون تغيير إلا ما يخص الوصاية.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

لقد أقر المشرع الجزائري بالشخصية المعنوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها أحد مؤسسات الدولة التي يمنح لها بموجب القانون، حيث نصت المادة 02l02 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم" الوكالة مؤسسة عمومية....، تتمتع بالشخصية المعنوية"[5]، ولكن هذا ليس بجديد لأن الوكالة منذ نشأتها اعتبارها المشرع شخص اعتباري، وتتبين أهمية الشخصية المعنوية كطريقة للتنظيم الإداري في الدولة فنيا وقانونيا، حيث يتطلب وجود مصلحة تديرها وإدارة تحميها[6] من أجل تحقيق أغراض وأهداف معينة ومشروعة.

---

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 13 مارس 2024، الجريدة الرسمية، عدد 19، الصادر في 18 مارس 2024.

(2) المادة 02 الفقرة 02 من المرجع نفسه.

(3) المادة 01 من المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006، "ملغى".

(4) المادة 26 من القانون 09/16 المرجع السيابق.

(5) المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 22/ 298، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(6) عمار عوابدي، القانون الإداري، النظام الإداري، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007، ص 242.

أولا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص معنوي عام.

قد يعترف القانون لمجموعة من الأشخاص أو مجموعة من الأموال بالشخصية القانونية تسمى بالشخصية الاعتبارية أو المعنوية والتي تقابل الشخصية القانونية الطبيعية التي يتصف بها الإنسان وتنقسم الشخصية المعنوية إلى عامة وخاصة، وقد تناولت المادة 49 من القانون المدني (قانون رقم 05-10مؤرخ في 20جوان 2005) تحديد الأشخاص المعنوية، حيث نصت على أن الأشخاص الاعتبارية هي:

1- الدولة والولاية والبلدية
2- المؤسسات والدواوين العامة ضمن الشروط التي يقرها لها القانون
3- المؤسسات الاشتراكية والتعاونيات، الجمعيات وكل مجموعة يمنحها القانون الشخصية الاعتبارية.[1]

يترتب عن الاعتراف بالشخصية المعنوية لهذه الوكالة صنفين من النتائج أولهما باعتبارها شخص اعتباري وثانيها باعتبارها تتمتع بالشخصية المعنوية العامة وهذا ما سنعرضه فيما يلي:

أ/ نتائج الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يعتبر الشخص الاعتباري شخص يتمتع بجميع الحقوق ماعدا الحقوق الملازمة لصفة الإنسان وهذا في إطار الحدود التي يقرها القانون واستنادا لنص المادة 50 من القانون المدني[2]، يترتب عن الاعتراف بالشخصية المعنوية عدة نتائج أهمها:

1- الذمة المالية المستقلة للوكالة

تتمتع المؤسسات والهيئات بالذمة المالية المستقلة أو ما يسمى بالاستقلال المالي وكذا الإداري، حيث يتمتع الشخص المعنوي بذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية للجهة أو الشخص الذي أنشأه،

حيث تكون وعاء لحقوقها والتزاماتها المترتبة عن نشاطها، كما تعتبر الذمة المالية ضمانا لدائنيها ووسيلة للقيام بمهامها ولتسيير شؤونها[3].

---

(1) المادة 49 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادر في 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر في 26 جوان 2005.

(2) المادة 50 من المرجع نفسه.

(3) سهام براهيمي، فايزة براهيمي، "الأساس القانوني للتنظيم الإداري في ظل التشريع الجزائري – الشخصية المعنوية أو الاعتبارية"، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي احمد، النعامة، العدد 7، سنة 2018، ص14.

يتجسد تمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بذمة مالية مستقلة بوجود ميزانية مستقلة، حيث أكد المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم من خلال المادة 30على أن ميزانية الوكالة تشمل في باب الإيرادات على المخصصات التي تمنحها الدولة والهبات والوصايا طبقا للتشريع المعمول به، وباب نفقات التجهيز والتسيير، وكذلك المواد 32 و33 التي تدل على وجود ميزانية خاصة بالوكالةمن خلال الحديث على الحساب الإداري والالتزام بالنفقات[1].

أما الاستقلال الإداري فيظهر من خلال عملها بصورة منتظمة، فتحدث داخل الشخص المعنوي أجهزة وتنظيمات سواء كانت أجهزة للمداولة أو للتنفيذ[2].

2- الأهلية القانونية للوكالة

للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في التسمية والحق في التقاضي والحق في التعاقد، وهذا في مجال نشاطها مجال الاستثمارات وترقيتها[3]، وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم من خلال تحديده للبيانات المتعلقة بالوكالة الجزائرية للترقية من حيث التسمية، ومركز إدارتها والجهاز المسير لها[4]، وكذلك الصلاحيات الممنوحة لها.

3- موطن الوكالة.

يتمتع الشخص الاعتباري بموطن مستقل عن موطن كل أعضائه أو ممثليه، وموطن الشخص الاعتباري هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته، ويقصد بمركز الإدارة هو مركز النشاط القانوني والمالي والإداري الذي توجد فيه الهيئات الرئيسية للشخص الاعتباري.

وتكمن أهمية تحديد موطن الشخص الاعتباري في تحديد جنسيته من ناحية والجهة القضائية المختصة للنظر في المنازعات التي يكون طرفا فيها من ناحية أخرى[5]، وعليه حدد المشرع مقر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمدينة "الجزائر العاصمة" وفقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، حيث أبقي المشرع على مقر الوكالة بالجزائر العاصمة منذ إنشائها[6].

---

(1) المواد 30، 32 و33 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(2) سهام براهيمي، فايزة براهيمي، المرجع السابق، ص 14.
(3) طارق حداد، عبد الرحيم حامدين، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2024/2023، ص 7.
(4) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(5) ايمان لعميري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2006، ص 14.
(6) المادة 03، الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

4- حق الوكالة في التقاضي.

لكل هيئة أو مؤسسة مكتسبة الشخصية الاعتبارية حق التقاضي، وهو حق مشروع، يمكنها من المطالبة بحقوقها أمام القضاء، ويمكن أن تكون مدعي أو مدعى عليه[1]، وهذا ما أكدته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم بأن المدير العام هو ممثل الوكالة أمام الجهات القضائية[2].

5- نائب يعبر عن إرادتها.

فليس للشخص الاعتباري وجود مادي ملموس يمكن أن يرى بالعين المجردة، وإلا ما سمي شخصا اعتباري، لذا وجب أن نمثلها بشخص طبيعي يسيرها ويتصرف باسمها ويبرم العقود ويتقاضى باسمها[3]، فالدولة يمثلها رئيس الدولة والمؤسسة العمومية يمثلها مديرها العام، غير أنه لا يشترط أن يكون ممثل الشخص الاعتباري فردا واحدا، إنما يمكن أن تمثله هيئة مكونة من عدة أعضاء كمجلس الإدارة مثلا[4]، وقد تناولت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم ، أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يديرها مجلس إدارة ويسيرها مدير عام[5]، ويعتبر هذا الأخير ممثل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أمام القضاء ويتصرف باسمها ولحسابها[6]

6- تمتع الوكالة بامتيازات السلطة العامة.

تتمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، باعتبارها شخص من أشخاص القانون العام، بامتيازات السلطة العامة، قصد تسهيل القيام بمهامها، إذ تملك السلطة التقديرية عند ممارستها لاختصاصها، فلها أن تقرر منح المزايا للمستثمر أو ترفض ذلك، ولها أن تمدد آجالا لاستفادة من المزايا، أو تمتنع عن تمديدها بما تراه متوافقا مع المصلحة العامة، كما تملك الوكالة الحق في إصدار القرارات الإدارية الملزمة بإرادتها المنفردة وحق التنفيذ المباشر لهذه القرارات، كما تملك الوكالة الحق في اكتساب الأوعية العقارية من أجل تحقيق المنفعة العامة، كما للوكالة الحق في اتخاذ قرارات دون اللجوء إلى القضاء وبإرادتها المنفردة كقرار فسخ عقد الامتياز الممنوح للمستثمر في حالة الإخلال بأحد الشروط الضرورية[7].

---

(1) سهام براهيمي، فايزة براهيمي، المرجع السابق، ص 39.
(2) المادة 13، الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(3) سهام براهيمي، فايزة براهيمي، المرجع السابق، ص 13.
(4) ايمان لعميري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المرجع السابق، ص 16.
(5) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(6) المادة 13، المرجع نفسه.
(7) ايمان لعميري، "تقييم أداء المرفق العمومي، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نموذجا"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحث، سطيف، المجلد 21، العدد 02، 2011، ص 14.

7- خضوع الوكالة لاختصاص القضاء الإداري.

من الأعمال المادية والتصرفات القانونية التي تقوم بها الوكالة أثناء ممارسة نشاطها، باتخاذها قرارات إدارية متى تمت بصورة انفرادية، أو عقود إدارية عن طريق الاتفاق مع شخص آخر، مما يؤدي ذلك إلى منازعات بينها وبين المنتفعين بخدماتها، وتخضع هذه المنازعات لاختصاص القضاء الإداري[1]، ويرجع ذلك في الأساس إلى الطابع الإداري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2]،

وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطبيعة الإدارية طرفا فيها"[3].

8- أموال الوكالة أموال عامة.

إن الوكالة تحتاج إلى أموال من أجل تسيير المرفق ومصالحها وتأمين الحاجات المنوطة بها، فتعد أموال الوكالة أموال عامة، باعتبارها شخص من الأشخاص العامة، فهي تخضع للقانون نفسه الذي تخضع له أموال الدولة[4]، ويقصد بذلك القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم[5].

تتكون أموال الوكالة من الأموال العقارية كالأراضي والمباني المخصصة لها وكذا الشبابيك الوحيدة والأموال المنقولة كالآلات والتجهيزات التي تستعملها الوكالة لممارسة نشاطها، وكذا الأموال النقدية المودعة في حسابها البنكي[6].

---

(1) زينة عدوان، خلود عرجون، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، سنة 2023/2024، ص07.

(2) توفيق عزيزي، بلقاسم مجاهد، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، سنة 2019/2018، ص16.

(3) المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة الرسمية، العدد 21، الصادر بتاريخ 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22/ 13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، جريدة الرسمية العدد 48، الصادر في 22 جويلية 2022.

(4) إيمان لعميري، تقييم أداء المرفق العمومي، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نموذجا، المرجع السابق، ص 15.

(5) المادة 12 من قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة الرسمية العدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون 08/14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 42، الصادر في 03 أوت 2008.

(6) تيللي أقاوة، وسام ايت عباس، المركز القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2024/2023، ص 13.

تستفيد أموال الوكالة من حماية قانونية باعتبارها أموال عامة، فلا يمكن التصرف فيها أو حجزها أو تملكها حتى ولو بالتقادم[1].

9- عمال الوكالة موظفون عموميون.

المؤسسات العمومية يتطلب تسييرها، وجود مجموعة من الأشخاص الطبيعيين، الذين تتوفر فيهم مجموعة من الشروط والمؤهلات القانونية المطلوبة، لتؤدي نشاطها باستمرار وانتظام وتحقيق أهدافها وفق نظام قانوني معين[2]، وباعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري فإن موظفيها أعوان عموميين لأنهم يشتغلون في مؤسسة عمومية تقدم خدمة عامة[3]،في هذا الصدد نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، أكد على أنه يحدد التنظيم الداخلي للوكالة وشبابيكها الوحيدة، الذي يقترحه المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة، بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العامة[4].

حدد القرار الوزاري المشترك المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المناصب الضرورية لضمان السير الحسن للوكالة، ومن بين المناصب الضرورية التي حددها، منصب الأمين العام الذي يقوم بالتسيير المالي والإداري تحت سلطة المدير العام[5].

ثانيا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص مرفقي إداري

من المتعارف عليه في الأحكام العامة للقانون الإداري أن الدولة تتخذ في تسيير إدارتها ومرافقها العامة السلطة المركزية والسلطة اللامركزية بحيث أن المركزية تكون عن طريق انفراد الدولة بممارسة جميع الصلاحيات ومظاهر السلطة الإدارية وتكون هي الشخص المعنوي الوحيد، أما اللامركزية فتكون عن طريق تقاسم الوظيفة الإدارية مع هيئات أخرى مستقلة وتفسح المجال لتعدد الأشخاص المعنوية وهي الأشخاص الإقليمية والأشخاص اللامركزية المرفقية[6].

---

(1) المادة 688 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(2) عيشة خلدون، "الموظف العام وطبيعة رابطة الوظيفة العامة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان بن عاشور الجلفة، المجلد 10، العدد01، السنة 2017، ص 2.
(3) عيشة خلدون، المرجع السابق، ص 04.
(4) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(5) المادة 3 من القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 24 نوفمبر2022، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر2022.
(6) ادريس جادور، نصر الدين بوطاجين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، سنة 2023/2022، ص 17.

أ/ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة مرفقية وطنية.

تعد المؤسسات العامة للدولة أسلوب لتسيير المرافق العامة المباشرة، وبالرجوع إلى أحكام النصوص القانونية المنظمة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يمكن تصنيفها ضمن المؤسسات الإدارية الوطنية[1].

يقصد بالمرفق العام أنه كل مؤسسة عامة تنشئها الدولة وتحدد لها نشاطها ونظامها وقواعد تسييرها وتخضع لإدارتها بقصد تحقيق حاجات الجمهور[2]، وبهذا تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة مرفقية إدارية استنادا إلى المهام الموكلة إليها والمنصوص عليها في القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار[3] وكذا المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، من تقديم خدمات إدارية مختلفة عبر الهياكل التابعة لها من الشبابيك الوحيدة ضمانا لخدمة الاستقبال والإعلام ومرافقة المستثمرين، وكذا معالجة الملفات ومتابعتها لدى مختلف الإدارات والهيئات المعنية[4].

المؤسسة العمومية هي هيئة تحدثها الدولة وتشرف على تسييرها، كما أن نشاطها يتجاوز حدود إقليم الولاية التي يتواجد فيه مقر إدارتها[5]، ومنها تصنف الوكالة الجزائرية ضمن الهيئات ذات الطابع الوطني، من خلال مقرها بالجزائر العاصمة، وممارسة نشاطها عبر ولايات الوطن عن طريق شبابيك تابعة لا تملك الشخصية المعنوية[6].

من أبرز مستجدات التي طرأت على الوكالة هو تغيير مصطلح الوطنية بمصطلح الجزائرية وهذه التسمية لها دلالات عديدة تعكس الانفتاح على الاستثمار على الصعيدين الداخلي والخارجي عكس التسمية السابقة التي كانت تسلط الضوء على الصعيد الداخلي والمحلي للاستثمار، ويستهدف أكثر المستثمر الوطني، كما يشكل مصطلح " الجزائرية" في هذا الصدد إشعاعا للوكالة لجذب الاستثمارات الأجنبية، وبالتالي الترويج للجزائر كوجهة استثمارية، أما فيما يتعلق بمصطلح "ترقية الاستثمار" فله دلالة واسعة مقارنة مع التسمية السابقة " تطوير الاستثمار" فالترقية تعني مرافقة ومتابعة المستثمرين وتقييم الأداء في مسارات الفعل الاستثماري[7] ويركز على جذب الاستثمارات من خلال الترويج للفرص المتاحة، أما مصطلح التطوير يركز على تحسين البيئة الاستثمارية ككل.

---

(1) ادريس جادور، نصر الدين بوطاجين، المرجع السابق، ص 18.
(2) المادة 18 من القانون 18/22، المرجع السابق.
(3) المادة 18، المرجع نفسه.
(4) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(5) سهام براهيمي، فايزة براهيمي، المرجع السابق، ص 27.
(6) انظر المرسوم التنفيذي 298/22، المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(7) هشام سالمي، علي دبي، "الإطار المؤسساتي للنظام الحديد للاستثمار ودو الشباك الوحيد في تحقيق مسعى تبسيط الإجراءات"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 08، العدد 02، سنة 2024، ص 62.

ب/ خضوع الوكالة للوصاية الإدارية.

باعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تم وضعها تحت وصاية الوزير الأول حسب المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، فإن تعريفها مطابقا لتعريف السابق للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في المرسوم التنفيذي 356/06 والقانون رقم 09/16 ، إلا أن الاختلاف يكمن في الوصاية الإدارية للوكالة، كون الوكالة السابقة كانت تخضع لوصاية الوزير المكلف بالاستثمار[1]، غير أنه بعد صدور القانون الحالي أصبحت الجزائرية لترقية الاستثمار تحت وصاية الوزير الأول[2].

يعد الإجراء المتضمن وضع الوكالة الجزائرية تحت وصاية الوزير الأول من أهم القرارات الإيجابية التي أصدرها المشرع الجزائري، وهذا لكون الوزير الأول تحت سلطته جميع الهيئات والوزارات، كما أن الاستثمار يشمل عدة قطاعات صناعية، سياحية وحضرية[3]، وبالتالي فإن وضعها تحت وصاية الوزير الأول يجعلها أكثر قوة ويعزز مركزها القانوني والمؤسساتي كفاعل رئيسي يطلع للإشراف على مسارات الاستثمار وتبسيط الإجراءات سواء المادية أو الرقمية من خلال التنسيق رفيع المستوى مع مختلف الإدارات المعنية[4].

وباعتبار الوزير الأول المسؤول على جميع الوزارات، فهذه الوصاية تجعل كل الإدارات والهيئات المعنية بالعملية الاستثمارية على قدم المساواة في تقديم المعلومة من أجل ترقية الاستثمار من خلال تلقي الأوامر من سلطة أعلي بخلاف ما كانت علية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي كانت تابعة للوزير المكلف بترقية الاستثمارات حيث تكون مراسلاته الموجهة إلى وزارات أخرى على نفس المستوى ونفس القوة، فالعبرة في هذا التعديل أن الإدارة المعنية تكون مخاطبة من سلطة أعلى وليس من سلطة من نفس الدرجة هذا من جهة، ومن جهة أخرى بيان الأهمية التي توليها الدولة للاستثمار وخلق مناخ استثماري يتوافق مع التطلعات الجديدة للسياسة الاقتصادية ما جعل الوكالة تسند للوزير الأول[5]، كما تعتبر هذه الوصاية نوع من الرقابة على الأعمال من جهة وعلى الأشخاص من حيث القيام بالمهام المنوطة بهم من جهة أخرى[6].

---

(1) المادة 01 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06، يتعلق بترقية الاستثمار، "ملغى".
(2) المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(3) راضية أمقران، "ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مخبر قانون الأسرة، جامعة الجزائر1، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023، ص 34.
(4) هشام سالمي، علي دبي، المرجع السابق، ص 62.
(5) ميلود حمصي، مونة مقلاتي، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، المجلد 06، العدد خاص (2023)، ص 14.
(6) كلثوم قروم، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة 2022-2023، ص 11.

المطلب الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

كلفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، بجملة من المهام والصلاحيات الواسعة، بالنظر إلى أهميتها ودورها الفعال في تحسين مناخ الاستثمار، وخاصة بعد إزالة عائق تهيئة العقار الموجه للاستثمار، الذي كان يثقل كاهلها وإحالته لهيئات متخصصة حسب نوع العقار الاقتصادي، كالوكالة للعقار الصناعي، ويتجسد دورها الفعال في البيئة الاستثمارية بصدور المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المحدد لتنظيم الوكالة وسيرها، والذي وسع في المهام المسندة إليها، وبعد صدور القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، أضاف مهام أخرى للوكالة متعلقة بتسيير العقار الاقتصادي، ومن خلال هذه الترسانة من القوانين والمراسيم تظهر أهمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في العملية الاستثمارية.

وعليه سنتطرق إلى جملة من المهام الموكلة للوكالة من خلال القانون رقم 18/22 والمرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم في الفرع الأول، والمهام المسندة إليها بموجب القانون رقم 17/23 والمراسيم المتعلقة به في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 18/22 والمراسيم التنفيذية له.

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أداة محورية في تنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، حيث أسند لها المشرع بموجب القانون رقم 18/22 والمراسيم التنفيذية له مهام متعددة تهدف إلى تسهيل وتطوير مناخ الاستثمار وتتمثل هذه المهام فيما يلي:

1- مهمة الوكالة في الترويج للاستثمار.

تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على ترقية الاستثمار في الجزائر، وكذا في الخارج، وجاذبية الجزائر بالاتصال مع الممثليات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج، حيث تسعى إلى بناء سمعة للاستثمار الجزائري والترويج له حتى يكون وجهة للمستثمرين المحليين والأجانب من خلال عرض جميع المؤهلات التي تتوفر عليها الجزائر[1].

[1] أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 107.

2- مهمة الوكالة في توليد الاستثمار.

تتضمن مهمة توليد الاستثمار في الوصول المباشر إلى المستثمرين المحتملين للحصول على المعلومات، وخلق مشاريع اقتصادية، والتواصل معهم عبر مختلف الهيئات الممثلة للدولة، من رئيس الدولة أو الوزراء أو السفراء...[1].

3- مهمة الوكالة في تسيير الاستثمار والاحتفاظ به.

تعمل الوكالة على تسيير الاستثمار والاحتفاظ به، من خلال المساعدة على تحديد المشروع (تحديد معلومات عن الموردين والعملاء المحليين واجتماعات العمل والزيارات الميدانية والاستقبال)، وأيضا المساعدة في الإجراءات الإدارية وتقديم خدمات لمرافقة المستثمر في تحديد المشروع خلال مرحلة التأسيس، كما تقوم بتقديم مساعدات إضافية عند تنفيذ المشروع وتشجيع التوسعات فيه[2].

4- إنشاء المنصة الرقمية.

تم إنشاء المنصة الرقمية بموجب المادة 23 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، ويسند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3]، وتعد المنصة أداة إلكترونية وبنك معلومات لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها، وخلال فترة استغلالها حسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، وتكون مرتبطة مع أنظمة معلوماتية خاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة بالفعل الاستثماري لتبسيط الإجراءات، وكذا السرعة في معالجة الملفات[4].

5- مهمة الوكالة في الدعوة إلى تغيير السياسات العامة.

تعتبر الدعوة إلى تغيير السياسات العامة مهمة استشرافية، لأن الغرض منها المساهمة في إنشاء وتعزيز العمل الوطني للسياسة الاستثمارية من خلال الاستفادة من أراء المستثمرين حول المناخ الاستثماري، ورصد العراقيل التي تواجه المستثمرين، ورفع الانشغالات إلى السلطة العليا لتحسين سياسة الاستثمار[5]

6- مهمة الوكالة في مجال الإعلام.

تضمن الوكالة خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار، كما تسمح للمستثمر التعرف على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار من خلال نشرها

---

[1] أمينة كوسام، المرجع السابق، ص108.
[2] المرجع نفسه، ص 108و109.
[3] المادة 23 من القانون رقم 18/22، المرجع السابق.
[4] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[5] أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 111.

بواسطة الوسائل المناسبة، وتضع الوكالة أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، وتوفير معلومات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي من خلال المنصة الرقمية، كما تنسق الوكالة بين الهيئات والإدارات المعنية من أجل وضع قاعدة بيانات حول توفر العقار الموجه للاستثمار

تكلف الوكالة بوضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها، كما تقيم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه، كما توفر الوكالة جميع المعلومات حول الوفرة العقارية والحوافر والمزايا المتعلقة بالاستثمار، كما توضح الإجراءات المتصلة به[1].

7– مهمة الوكالة في مجال ترقية المستثمر.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمبادرات تعزز التعاون مع الجهات العمومية والخاصة داخل البلاد وخارجها، بهدف ترقية الاستثمار، كما تقوم الوكالة بإعداد مخطط لترقية الاستثمار على الصعيد المحلي والوطني، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ هذه الخطط، كما تعمل الوكالة على إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصال بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة، وتسعى الوكالة أيضا إلى بناء علاقات تعاونية مع هيئات أجنبية مشابهة[2].

8– مهمة الوكالة في مجال مرافقة المستثمر.

تنظم الوكالة مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين، كما تضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخدمة الأجنبية عند الاقتضاء، كما تقوم بمرافقة المستثمرين لدى مختلف الإدارات[3].

9– مهمة الوكالة في مجال تسيير الامتيازات.

تقوم الوكالة بإعداد شهادات تسجيل الاستثمارات وتعديلها عند الاقتضاء، كما تحدد المشاريع المهيكلة وفقا المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وتبرم الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 18/22، كما تتولى الوكالة التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة، وأيضا قيامها بالتأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وتصدر الوكالة قرارات سحب المزايا المقدمة للمستثمر، بالإضافة إلى ذلك تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة

---

(1) المادة 04، الفقرة 02، المرجع السابق.

(2) محمد لعشاش، "الأجهزة القانونية في ظل القانون الجديد 18/22"، المجلة القانونية والاجتماعية، جامعة البويرة، المجلد 08، العدد 01، سنة 2023، ص 05.

(3) المادة 04، الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

الاستغلال، وتحديد مدة المزايا الممنوحة للمستثمر، كما تسير عمليات التنازل وتحويل الخدمات التي استفادت من المزايا، وإعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة وفقا التنظيم المعمول به[1].

– مهمة الوكالة في مجال المتابعة.

من اختصاصات الوكالة متابعة مدى احترام المستثمر للالتزامات التي تعهد بها بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، ومعالجة عرائض وشكاوى المستثمرين، والتكفل بتطوير خدمة الإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة، كما تنظم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين ومرافقتهم لدى الإدارات الأخرى، وكذا متابعة الاستثمارات من خلال إعداد شهادات التسجيل بهدف الحصول على المزايا والقيام بتعديلها عند الاقتضاء، مع تجديد المشاريع المهيكلة، كما لها أيضا دور التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للمشاريع المسجلة والتأشير على قوائم السلع والخدمات التي استفادت من المزايا، كما تقوم الوكالة بمتابعة مدى احترام المستثمر للالتزامات التي تعهد بها[2].

الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المذكورة في القانون رقم 17/23 والمراسيم المتعلقة به.

من المستجدات التي جاء بها القانون رقم 17/23، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، هو إسناد سلطة تسيير العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الذي سنوضحه فيما يلي:

أولا: توجيه الوفرة العقارية.

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه الوفرة العقارية بعد التشاور مع القطاعات المعنية[3]، كمصالح أملاك الدولة لتحديد الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري، الذي يمكن توجيهه لإقامة مشاريع استثمارية[4]، بعد تهيئتها من طرف وكالات متخصصة في العقار الصناعي والسياحي والحضري[5]، كما تتشاور مع الولاة من أجل تحديد نوعية الاستثمارات التي يمكن لأصحابها

---

(1) المادة 04، الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(2) محمد لعشاش، المرجع السابق ص 06.
(3) المادة 08 من القانون رقم17/23 المرجع السابق.
(4) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد،85 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
(5) المادة 08، الفقرة 02 من القانون 17/23، المرجع السابق.

الاستفادة من أوعية عقارية اقتصادية، وتحديد الاستثمارات ذات الأولوية، وتقوم بترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه[1].

ثانيا: وضع المعلومات الخاصة بالوفرة العقارية عبر المنصة الرقمية.

يجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن توفر كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز عليه، وتضعه تحت تصرف المستثمر، وذلك بواسطة المنصة الرقمية، وتتمثل هذه المعلومات أساسا في موقع العقار، مساحته، ووضعيته اتجاه أدوات التهيئة والتعمير[2]، كما تلتزم الوكالة بمسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، مع تحديد خصائص كل ملك عقاري.[3]

ثالثا: اكتساب العقار الاقتصادي.

قصد توفير العقار الاقتصادي لإقامة المشاريع الاستثمارية ومعالجة إشكالية ندرته، منح المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أن تبادر باكتساب العقار الاقتصادي المملوك ملكية خاصة لأحد أشخاص القانون الخاص، وتملكه لفائدة الدولة بالطريقة العادية من خلال اقتنائه من مالكه الأصلي، بموجب عقد بيع مثله مثل عقود البيع المعروفة في القانون المدني[4]،كما أجاز المشرع للوكالة طرق غير عادية تلجأ إليها في حال فشل الطريقة الأولى، وتتمثل الطرق الغير العادية أولا في حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة على أي عقار، سواء كان مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، وأن يكون العقار ذو طابع اقتصادي وقابل لاحتضان مشروع استثماري[5]، كما لها الحق في ممارسة الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، وقد منحها المشرع سلطة ممارسة الشفعة بموجب كل من المواد 17 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 [6]، وكذلك المادة 04 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم [7]، وقد تلجأ الوكالة في حالة فشل الطرق الأخرى إلى طريق استثنائي، والمتمثل في نزع ملكية العقار من

---

(1) حاتم عمارة، صابر بن صالحية، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المجلد 07، العد 03، سنة 2024، ص12.

(2) المرجع نفسه، ص 13.

(3) المادة 08 الفقرة 04 من القانون 17/23، المرجع السابق.

(4) حسام الدين نورين،" طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، المجلد 12، العدد 02، سنة 2024، ص 05

(5) حسام الدين نورين المرجع السابق ص 13.

(6) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية، العدد 85، المؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

(7) المادة 04 مكرر من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

مالكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عادل ومنصف، وهذا ما أكدته المادة 10 من القانون رقم 18/22.

رابعا: منح العقار الاقتصادي.

تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقار الاقتصادي للمستثمرين بعد تهيئته لإقامة مشاريع استثمارية، ويكون المنح بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر من الوكالة بعد معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي على مستوى المنصة الرقمية[1]، وسيتم التفصيل في آليات استغلال العقار الموجه لإقامة المشاريع الاستثمارية وخاصة العقار الصناعي في الفصل الثاني.

خامسا: متابعة المشاريع الاستثمارية.

لمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية كلفت لجنة يترأسها الوالي أو ممثله، وأعضاء آخرون مذكورون في المادة 24 من القانون رقم 17/23 [2]، حيث تقوم اللجنة بمراقبة إنجاز المشاريع المستفيدة من عقود الامتياز على العقار الاقتصادي، ومدى التزام المستثمرين ببنود دفتر الشروط كما توجه إعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز، وفي حالة عدم الجدوى تتم مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليما[3].

نلاحظ أن المشرع بعد صدور القانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الذي أضاف مهام أخرى للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ولضبط الإطار الوظيفي للوكالة، قام المشرع بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المحدد لتنظيم الوكالة وسيرها في بعض مواده بالمرسوم التنفيذي رقم 111/24، لأن صدوره كان سابقا للقانون رقم 17/23، حيث نصت المادة الرابعة مكرر منه " تتولى الوكالة بعنوان المهام المنصوص عليها في القانون رقم 17/23" بما يلي:

- منح العقار الاقتصادي للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.
- تحويل الامتياز إلى تنازل بناءا على طلب صاحب الامتياز طبق للتشريع والتنظيم المعمول به.
- تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل منح الامتياز عليه.

---

[1] حاتم عمارة، صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص .12
[2] المادة 24 من القانون 17/23المرجع السابق .
[3] المادة 25، من القانون رقم 17/23 المرجع سابق.

- البث في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري بالتشاور مع القطاعات المعنية.
- تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة بالتشاور مع الولاة.
- مسك وتحيين بطاقة العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.
- اكتساب كل عقاري ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري لحساب الدولة، وممارسة حق الشفعة باسم الدولة[1].

[1] المادة 02 ، من المرسوم تنفيذي رقم 111/24 المرجع سابق.

المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/24 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، تتشكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من حيث تنظيمها الهيكلي من مديرها العام، مجلس الإدارة، الشباك الوحيد، وهو ما يتم التفصيل فيه من خلال المطلبين التاليين، المطلب الأول بعنوان تسيير وسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمطلب الثاني الهياكل التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المطلب الأول: هياكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إن فكرة إنشاء الشباك الوحيد بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنصوص عليه في قانون الاستثمار الجديد 18/22،وكذا المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، ليس بمسألة جديدة، بحكم أن الأمر رقم 03/01 والقانون رقم 09/16 تناولته، ولكن مع فرق جوهري يكمن في أن القانون 18/22المتعلق بالاستثمار، تضمن إنشاء الشباك الوحيد وفق وصف مغاير تماما للشباك المعروف في القوانين السابقة، حيث أن المعيار المعتمد في وضع الشباك هو معيار المركزية واللامركزية في دراسة المشاريع الاستثمارية ، في حين في ظل القانون رقم 09/16 الملغى كان معيار تقسيم المهام في دراسة ملفات الاستثمار من حيث منح كل مركز تابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وظيفة معينة خاصة بجانب معين للاستثمار، كالإجراءات أو المزايا أو إنشاء المؤسسات وغيرها، أما الأمر رقم 03/01 الملغى فقد اعتمد معيار المركزية في إنشاء شباك وحيد لديه فروع في عدة مناطق، منحت له كل الصلاحيات في تسيير ومتابعة مشاريع الاستثمار تحت وصاية الوكالة[1].

استحدث المشرع الجزائري إلى جانب الشباك الوحيد اللامركزي نوع جديد من الشباك هو الشباك الوطني للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وعمل على تعزيز صلاحيات هذا الشباك الوحيد لتسهيل ومرافقة المستثمر في كل مراحل عملية الاستثمار[2].

وللتفصيل في الهياكل التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نتطرق إلى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية (الفرع الأول)، والشباك الوحيد اللامركزي (الفرع الثاني).

---

[1] الكاهنة أرزيل، "نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 17، العدد 02، سنة 2022، ص 31.

[2] محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 07.

الفرع الأول: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

استحدث المشرع نوعا جديدا من الشباك الوحيد، هو الشباك الوحيد ذو اختصاص وطني للاستثمار بموجب المادة 18 من قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم ، حيث خصص هذا الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية من أجل القيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ومن بين هذه الإجراءات هو توفير الأوعية العقارية لإقامة هذه المشاريع الاستثمارية[1]، حيث يوضع هذا الشباك من طرف الوكالة عند الحاجة بناءا على اقتراح المدير العام، بعد رأي مجلس الإدارة وموافقة السلطة الوصية - الوزير الأول-[2].

أما فيما يتعلق بتصنيف الاستثمارات على أنها مشاريع كبرى، اعتمد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 299/22على معيار قيمة مبلغ المشروع، حيث اعتبر المشاريع الكبرى هي التي تساوي أو يفوق مبلغها (2.000.000.000 دج) اثنان مليار دينار جزائري.

أما بالنسبة للاستثمارات الأجنبية فهي التي تمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعيون أو معنويون أجانب[3]، وتستفيد من ضمان تحويل رؤوس الأموال من وإلى الجزائر، وتوسيع نطاق تحويلها والعائدات الناجمة[4]، وذلك لتكثيف ضخ رؤوس الأموال الأجنبية للسوق المحلية بكل سهولة وبوضوح بعيدا عن التعتيم، وما على المستثمر إلا فتح حساب مصرفي في الجزائر لتسيير عمليات تحويل أمواله من وإلى الجزائر[5].

يعتبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية قطبا مروجا للاستثمارات من خلال التسهيلات الإدارية، كما إنه يقوم بدور المستشرف لتحديد المجالات ذات الإمكانات العالية لجذب الاستثمار إليها، باعتبار أن الشباك الوحيد المركزي لم يكن موجودا في ظل القوانين السابقة، وبالتالي

---

(1) حنان بن حمادة، عبد الرحمان بن نصيب "ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01، المجلد 11، العدد 02، سنة 2024، ص 12.

(2) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

(3) المادة 04 الفقرة المرسوم التنفيذي رقم 299/22 المؤرخ في08 سبتمبر 2022 يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا المبلغ وكيفيات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60.

(4) المادة 08 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار المرجع السابق.

(5) عبد الوافي عمراني، محمد مصطفى كناندة، النظام القانوني للاستثمار في ضوء القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي أحمد، النعامة، سنة 2023/2022، ص31.

فإن إنشاءه يعد بمثابة استحداث جوهري هدفه استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال الوطنيين والأجانب، في ظل العديد من الضمانات والتحفيزات والمزايا الممنوحة التي قدمها المشرع الجزائري في قانون الاستثمار[1].

الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي

تعتبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية الممثل المحلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث يوجد في كل ولاية شباك وحيد[2]، ويضم علاوة عن إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلين عن الإدارات والهيئات ذات العلاقة مع الفعل الاستثماري، والهدف منه توفير الخدمة الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات والتأكد من الاتصال مع الإدارات التي لها علاقة مع الاستثمار[3]، دون تحمل عبئ الانتظار والتنقل بين الإدارات، وكذا المرونة والسرعة في تقديم الخدمات للمستثمر في معالجة الملفات والحصول على شهادات التسجيل، ومقررات منح الامتياز وغيرها من الإجراءات[4].

نستكشف من النصوص القانونية المنظمة للاستثمار، أن المشرع سعى لوضع ضمانات إدارية متمثلة في الشباك الوحيد، وكذا ضمانات قانونية كمبدأ الثبات التشريعي للقضاء على تخوف المستثمرين من مباشرة مشاريعهم، بالإضافة إلى ضمان تحويل رؤوس الأموال والعائدات

ومنه تعتبر الشبابيك المحور الوحيد للمستثمر الوطني والأجنبي وفقا للمادة 19 من المرسوم رقم 298/22 المعدل والمتمم، لأنه مكلف باستقبال المستثمرين وتوجيههم والتكفل بانشغالاتهم، ومنح شهادات التسجيل للطلبات المودعة عبر المنصة بعد تأكيد المستثمر على طلبه، وكذا تسيير ومتابعة ملفات المستثمرين لدى مختلف الإدارات والهيئات المعنية[5]

أما بالنسبة للهيئات والادارات العمومية المرافقة للمستثمر تحت غطاء الشباك الوحيد، حددت التشكيلة التي تجتمع في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة ممثلين عن:

- إدارة الضرائب.
- إدارة الجمارك.

---

(1) أنظر القانون رقم 18/22، المرجع السابق.
(2) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(3) محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 09.
(4) سمير بوعافية، بلال بولطيف، "مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (aapi) في دعم وترقية الاستثمار- دراسة حالة الشباك الوجيد اللامركزي لولاية برج بوعريريج"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة برج بوعريريج، سنة 2022، المجلد 06، العدد 02، ص 12.
(5) المادة 19من المرسوم التنفيذرقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئية.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء[1].

بالإضافة إلى إدارة أملاك الدولة التي أضافها المشرع حسب آخر تعديل للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم[2]، في محاولة من المشرع لجمع كل الهيئات التي لها علاقة بالاستثمار في مكان واحد، كعامل أساسي لإرساء جسر التواصل بين الفاعلين المعنيين بإجراءات الفعل الاستثماري، يخضع جميع ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية والممثلة على مستوى الشباك الوحيد لمدير الشباك، كونه المشرف والمنسق فيما يخص مسارات الفعل الاستثماري[3]، بالإضافة إلى إمكانية جمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يلي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- إصدار القرارات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاطات المتعلقة بالمشروع الاستثماري.
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار.
- متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر في دفتر الشروط[4].

يكلف ممثلو الإدارات والهيئات في الشباك الوحيد، بتسليم جميع القرارات منها قرار منح الامتياز والاستفادة من المزايا وغيرها، وكذلك تسليم الوثائق وشهادات التسجيل ومختلف التراخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار واستغلاله[5]، ويلزم ممثلو الإدارات والهيئات في الشباك الوحيد بالتدخل لدى إداراتهم الأصلية لإزالة العراقيل والصعوبات التي يواجهها المستثمرون[6]، كما تعتبر كل الوثائق

---

(1) المادة 20، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم ،المرجع السابق.
(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 111/24، المرجع السابق.
(3) هشام سالمي، دبي علي، المرجع السابق، ص 69.
(4) المادة 20، الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(5) المادة 21، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم ،المرجع السابق.
(6) المادة 22، المرجع نفسه.

والشهادات التي يسلمها ممثلو الشباك الوحيد ملزمة ونافذة اتجاه الإدارات والهيئات المعنية بالفعل الاستثماري[1].

فصلت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم مهام الهيئات والإدارات المشكلة للشباك الوحيد كما يلي:

1-يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات ويبلغ شهادات التسجيل للمستثمرين ويكلف بما يلي:

- معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار.
- تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وبإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- التأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الاقتضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.
- ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه.
- الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا ومباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه، بناءا على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب.
- تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

2- يكلف ممثل إدارة الضرائب بما يأتي:

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

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

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

-إعداد كل ستة (6) أشهر، كشفا للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت أجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة.

3- يقوم ممثل إدارة الجمارك على الخصوص بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثمار هو استغلاله ومعالجة طلبات رفع القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل شروط تفصيلية[2].

---

[1] المادة 21، المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
[2] المادة 26 المرجع نفسه.

4- يقوم ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم على الفور شهادة عدم سبق التسمية ومساعدة المستثمر على استكمالا لإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري.

5- يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء وبتسليم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.

6- يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى متابعتها حتى انتهائها.

7- يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل وتسليم في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يكلفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة.

8- يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي بتسليم على الفور شهادات المستخدم وتغير عدد المستخدمين والتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصهم[1].

9- يكلف ممثل إدارة أملاك الدولة بمتابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية[2].

المطلب الثاني: تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة الإدارية المسؤولة على العملية الاستثمارية، وبالتالي تتكون من أجهزة إدارية قائمة على سيرها، تتمثل في مجلس الإدارة (الجهاز التداولي)، المدير العام (الجهاز التنفيذي)، وسيتم عرض هذا المطلب من خلال الفرع الأول (مجلس الإدارة)، ويليه الفرع الثاني (المدير العام).

الفرع الأول: مجلس الإدارة.

نظم المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم أحكام مجلس الإدارة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، حيث تطرق لتشكيل وطريقة التعيين، وكذا لكيفيات اجتماعه ومداولاته، وهو ما سيتم تناوله في نقطتين على التوالي:

---

(1) المادة 26 المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 111/24 المرجع السابق.

أولا: تشكيل مجلس الإدارة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يتشكل مجلس الإدارة للوكالة وفق المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدلة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/24 مما يلي:

من ممثل الوزير الأول رئيسا، وممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية عضوا، وممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية عضوا، وممثل الوزير المكلف بالمالية عضوا، وممثل الوزير المكلف بالتجارة عضوا[1].

يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص ذو خبرة أو تكون مساهمته ضرورية لأعمال المجلس.

نلاحظ أن تشكيل مجلس الإدارة في المرسوم التنفيذي رقم 356/06 كانت تضم تسعة (09) أعضاء[2]، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 298/22 تقلص العدد إلى سبعة (07) أعضاء[3]، وبعد آخر تعديل للمرسوم التنفيذي رقم 298/22 تم تقليص عدد الأعضاء إلى (05) خمسة أعضاء[4].

ثانيا: تعيين أعضاء مجلس الإدارة.

تناولت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم طريقة تعيين أعضاء مجلس الإدارة، فتكون بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة- الوزير الأول- بناءا على اقتراح من السلطات المعنية بالعضوية، لمدة ثلاثة (03) سنوات قابلة للتجديد[5]، ومن خلال مقارنة هذه المادة بالمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 نلاحظ أن المشرع أضاف عبارة" اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها" بخلاف ما كان سابقا، حيث اقتصر التعيين على السلطة الوصية على الوكالة فقط دون أخذ بعين الاعتبار اقتراح أي هيئة[6]، كما يشترط في أعضاء مجلس الإدارة أن يكونوا برتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل[7]، أما فيما يخص طرق انتهاء عهدة الأعضاء المعنيين نصت عليها المادة 08 الفقرة 3 و4 وتكون بانقضاء العهدة وعدم تجديدها أو بانتهاء الوظيفة الأصلية في إداراتهم المركزية وتكون كذلك بالانقطاع، حيث يتم استحلافهم بأعضاء آخرين حسب نفس الأشكال السابقة الذكر[8].

---

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/24، المرجع السابق.
(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 356/06 "ملغى".
(3) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(4) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/24 المرجع السابق.
(5) المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(6) فلاح خيرة، عبد الرحيم وسيلة، " المستجد في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، الملتقى الوطني (حضوري/ افتراضي) قراءة في قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، جامعة الحاج لخضر، باتنة، يوم 2024/05/09، ص 4.
(7) المادة 08 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(8) المادة 08 الفقرة 03، 04 المرجع نفسه.

ثالثا: اجتماعات مجلس الإدارة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه، ويمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بناء على اقتراح ثلثي (2/3) أعضائه[1]، يرسل رئيس مجلس الإدارة إلى أعضاء المجلس استدعاءات يحدد فيها جدول أعمال الاجتماع قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع في الدورات العادية، ويمكن تقليص الآجال في الدورات غير العادية إلى ثمانية (8) أيام[2].

تناول المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، شروط صحة مداولات مجلس الإدارة أن لا تكون إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائه على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس للمرة الثانية بناءا على استدعاءه، وتصح حينئذ مداولاته مهما كان عدد الحاضرين، ويتخذ مجلس الإدارة قراراته بالأغلبية لأصوات الأعضاء الحاضرين ، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا[3]، ويترتب عن اجتماع مجلس الإدارة للوكالة تحرير محاضر مسجلة في دفتر خاص يقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع عليها وتبلغ المحاضر لجميع أعضاء مجلس الإدارة والسلطة الوصية خلال خمسة عشر (15) يوما التي تلي المداولات، وهذا حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم[4].

حددت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم المسائل التي يتداول فيها المجلس على الخصوص حيث نصت على الموضوعات التالية:

-مشروع النظام الداخلي.
- المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة.
- المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة.
- مشروع ميزانية الوكالة.
- قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية.
- المسائل المعرضة على المجلس من طرف المدير العام[5].

---

(1) المادة 09 الفقرة 01 و02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(2) المادة 09 الفقرة 03 و04 المرجع نفسه.
(3) المادة 10 الفقرة 01 و02، المرجع نفسه.
(4) المادة 11 المرجع نفسه.
(5) المادة 12 المرجع نفسه.

نلاحظ من خلال إدراج المطة السابعة في "المادة 12 من المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم" قد فسحت المجال للمدير العام بإدراج أي مسالة يرى من الضرورة مناقشتها أمام مجلس الإدارة، وهو ما دفع المشرع إلى حذف بعض النقاط المدرجة سابقا في المرسوم التنفيذي رقم 356/06[1].

الفرع الثاني: المدير العام.

يعتبر المدير العام المسؤول عن سير الوكالة من خلال الصلاحيات الممنوحة له في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، أو من خلال القواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطبيعة الإدارية، وعليه فهو يمثل الوكالة إداريا وقضائيا وفي جميع مصالح الوكالة[2].

أولا: تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إن منصب المدير العام من الوظائف العليا للدولة[3]، لأنه يمارس مسؤولية باسم الدولة يكون تعيينه من صلاحيات السلطة التنفيذية[4]، أما عن طريقة التعيين في الوظائف العليا فتكون بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية، أو مرسوم تنفيذي يصدره رئيس الحكومة أو الوزير الأول في حدود الصلاحيات الممنوحة له، بموجب المادة 112 في فقرتها 06 من التعديل الدستوري لسنة 2020،التي نصت على أنه "يعين في الوظائف المدنية للدولة التي لا تندرج ضمن سلطات التعيين لرئيس الجمهورية أو تلك التي يفوضها له هذا الأخير"[5]

وباستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، نجده لم يحدد طريقة تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عكس المرسوم التنفيذي رقم 356/06المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها (الملغى)، كان تعيين المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب مرسوم رئاسي[6].

---

(1) خيرة فلاح، وسيلة عبد الرحيم، نفس المرجع السابق، ص 05.
(2) المادة 13 الفقرة 01 و02 من المرسوم التنفيذي 298/22، المرجع سابق
(3) هشام سالمي، علي دبي، المرجع السابق ص 67.
(4) المرجع نفسه، ص68.
(5) المادة 112 فقرة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة في 30 /12/ 2020.
(6) المادة 12 من المرسوم 356/06،"ملغى".

ثانيا: صلاحيات المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

في المجال الإداري تقع على عاتقه عدة مهام وصلاحيات ويغلب عليها الطابع التنفيذي[1]، كونه يتولى ممارسة بعض الاختصاصات الإدارية على مستوى الوكالة المتمثلة في ممارسة إدارته على جميع مصالح الوكالة، كما يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدميها، إضافة إلى ضرورة إشرافه على تعيين جميع مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعين فيها، ويكلف المدير العام بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة[2]، ويعد تقريرا حول جميع أعمال الوكالة ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة[3].

كما يعمل المدير العام للوكالة بالتنسيق مع مصالح وزارة الخارجية المختصة، وبالاتصال مع ممثليات الدبلوماسية والقنصلية في حدود الصلاحيات المقررة للوكالة، ويقوم بإعداد تقريرا آخر كل ثلاثة (03) أشهر حول أنشطة ترقية الاستثمار، وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة يوجهه إلى المجلس الوطني للاستثمار[4].

نلاحظ إنه قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 298/22 كان المدير العام للوكالة يعد تقريرا كل ستة (06) أشهر ويرسله إلى السلطة الوصية[5]، لكن بعد تعديل لهذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/24أصبح يعد تقريرا كل ثلاثة (03) أشهر[6].

في جانب التسيير المالي يعتبر المدير العام هو الآمر بصرف ميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، بحيث يقوم بإعداد مشروع ميزانية الوكالة من الإرادات ونفقات التجهيز والتسيير، والقيام بالصفقات والاتفاقيات التي تعزز نشاط الوكالة، كما يمكنه تفويض إمضائه إلى نائب عنه ولكن في حدود صلاحياته[7].

يمكن للمدير العام تكوين مجموعة عمل أو تفكير لها دور ضروري يحس ويعزز نشاط الوكالة،[8] ويحق له عند الضرورة وبعد التشاور مع مجلس إدارة الوكالة الاستعانة بخدمات المستشارين والخبراء وفقا للإجراءات المتبعة ويتخذ جميع التدابير بحسن سير الشبابيك الوحيدة، كما أن للمدير العام

---

(1) هشام سالمي، علي دبي، المرجع السابق ص 63.
(2) المادة 13 الفقرة 04 من المرسوم 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(3) المادة 03 من المرسوم 111/24 من المرجع السابق.
(4) المادة 14 الفقرة 01 من المرسوم رقم 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(5) المادة 14 الفقرة 03، المرجع نفسه
(6) المادة 03 من المرسوم 111/24 من المرجع السابق.
(7) المادة 15 من المرسوم رقم 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
(8) المادة 16، المرجع نفسه.

مساعدين في تسيير الوكالة وفي ممارسة مهام الوكالة وحددهم المشرع في الأمين العام ومديرو دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات.[1]

عدل المشرع الجزائري المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 حيث حدد فيها المشرع الأمين العام ومديرو دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات وجاء تعديل في قرار وزاري مشترك يحدد بالضبط أمين عام ومديران يساعدان المدير العام، سنتطرق إليهما في نقاط تالية.

مديرية الدراسات حددت بثمانية وهي:

- مدير الدراسات المكلف بترقية الاستثمار والاتصال والتعاون
- مدير الدراسات المكلف بالمرافقة والتسهيلات وتبسيط الإجراءات
- مدير الدراسات المكلف بالرقمنة وتسير الأرضية الرقمية للمستثمر
- مدير الدراسات المكلف بمتابعة الاستثمارات وإعداد التقارير الإحصائية والدراسات الاستشرافية.
- مدير الدراسات المكلف في التدقيق ومتابعة الشبابيك الوحيدة.
- مدير الدراسات المكلف بالشؤون القانونية والمنازعات
- مدير الدراسات المكلف التفتيش
- مدير الدراسات المقالب بتسيير العقار الاقتصادي

- مديرية الإدارة والمالية: تتكون من أربع مديريات فرعية الآتية:

- المديرية الفرعية للموارد البشرية.
- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة.
- المديرية الفرعية للوسائل العامة.
- المديرية الفرعية للتوثيق والأرشيف.[2]

[1] المادة 17، من المرسوم رقم 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.
[2] قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر2022، المرجع السابق.

باستقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، نستنتج أن بعض صلاحيات المدير العام، كانت أكثر توضيحا على خلاف القوانين السابقة، التي اكتفى فيها المشرع بالنص على وجود منصب مدير عام دون التفصيل في مهامه[1].

كما أن صلاحيات المدير العام لا تتمتع بالاستقلالية المطلقة، بل تخضع لرقابة بعض الجهات، ويتبين ذلك من خلال ترأس ممثل الوزير الأول لمجلس الإدارة، وكذا تعيين أعضاء مجلس الإدارة يكون من طرف السلطة الوصية بعد اقتراح من السلطات المعنية، بالإضافة إلى خضوع معظم قرارات المدير العام إلى الموافقة والاستشارة لمجلس الإدارة كدرجة أولى ثم السلطة الوصية[2]، إضافة إلى إرسال تقارير السلطة الوصية كل ثلاثة (03) أشهر وفق المادة 14 من المرسوم 22/ 298 المعدلة بالمادة 03 من المرسوم 111/24 [3].

ولا تقتصر الرقابة فقط على الوزير الأول، وإنما توجد كذلك رقابة أخرى من طرف المجلس الوطني للاستثمار الذي تكون رقابته على نشاطات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال التقارير الدورية كل ثلاثة (03) أشهر، سواء من المجلس الوطني للاستثمار من خلال الرقابة على نشاطات الوكالة في ترقية الاستثمار[4]، والرقابة على ميزانية الوكالة من خلال إرسال الحساب الإداري إلى السلطة الوصية، والى وزير المالية، والى مجلس المحاسبة، وتعيين عون محاسب من طرف الوزير المكلف بالمالية من اجل مسك الكتابات المحاسبية وتداول الأموال[5].

---

(1) الكاهنة أرزيل، المرجع السابق، ص 76.
(2) تونسية تيداف، اغيلاس زقاوي، المركز القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2023، ص10.
(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/24، المرجع السابق.
(4) المادة 03 الفقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 111/24 من المرجع السابق.
(5) المواد 30، 31، 32، المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ملخص الفصل الأول

يمكن القول إن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أداة محورية في العملية الاستثمارية، مما جعل المشرع الجزائري ينظمها في قانون الاستثمار رقم 18/22 والمراسيم التنظيمية، ونظرا لأهميتها خصص هذا الفصل للإطار المفاهيمي والهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ففي المبحث الأول تطرقنا إلى تعريف الوكالة ودراسة التغيرات التي طرأت عليها في التسمية من خلال القوانين السابقة، بداية من تسميتها بوكالة الدعم وترقية الاستثمار، وصولا إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وفي ظل كل هذه القوانين حافظت الوكالة على طبيعتها القانونية منذ نشأتها، كما خول لها المشرع القيام بعدة مهام في مجال ترقية ودعم الاستثمار، وكذلك متابعة مختلف المشاريع الاستثمارية.

أما المبحث الثاني تم التطرق إلى التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال جهاز تسيير ممثل في المدير العام ومجلس الإدارة، والهياكل التابعة لها في شكل شبابيك وحيدة تتمثل في الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، والشباك الوحيد اللامركزي ذو اختصاص محلي.

الفصل الثاني

الآليات القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي

تمهيد

امتدادا لسياسة وجهود الدولة من أجل إضفاء شفافية على منح العقار الصناعي بهدف استقطاب المستثمرين، قامت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتاريخ 08 فيفري 2024 بإنشاء المنصة الرقمية الخاصة بالعقار الاقتصادي وبتأطير قانوني ينظم آليات منح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، ولقد تم إصدار العديد من القوانين من أهمها قانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي ألغى الأمر رقم 08/04 لسلبيات هذا الأخير على أرض الواقع.

لقد جاء القانون 17/23 والمراسم التنظيمية التابعة له لاسيما التطبيقية مرسوم التنفيذي رقم 486/23 ورقم 487/23 ورقم 488/23 ليؤكد ما جاء به القانون الجديد للاستثمار رقم 18/22 من خلال الآليات القانونية وهما عقد منح الامتياز القابل للتنازل وعقد التنازل اللذان ستناولهما في المبحثين التاليين على الترتيب.

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية قانونية لتسيير العقار الصناعي

يعد عقد الامتياز من الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتسيير العقار الصناعي، بما ينسجم مع متطلبات التنمية الاقتصادية، ويُمَكِّن هذا العقد من تغيير طبيعة العقار الصناعي واستغلاله في إطار قانوني مرن يوازي بين حماية الملكية الخاصة للدولة وتشجيع الاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الصناعي:

لتحديد مفهوم عقد الامتياز كآلية قانونية للاستثمار في العقار الصناعي نتطرق في البداية إلى تعريف هذا العقد كفرع أول ثم إلى طبيعته القانونية كفرع ثاني.

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي

نتطرق من خلال هذا الفرع الى تعريف عقد الامتياز من مختلف الجوانب، مع بيان الطبيعة القانونية لهذا العقد.

أولا: تعريف عقد الامتياز:

نتطرق من خلال هذا البند إلى تعريف الفقهي لعقد الامتياز، والذي يشترك فيه مختلف أنواع الامتياز، ثم نتطرق للتعريف القانوني لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي، لا سيما في إطار القانون 23/ 17، ثم التعريف القضائي.

أـ التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

عرف الفقهاء عقد الامتياز بعدة تعريفات لإبراز خصائصه وما يميزه عن باقي العقود، من أبرز هذه التعريفات نجد تعريف الدكتور سليمان محمد الطماوي: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة المرفق الاقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العمومية فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز"[1]

كما عرفه الأستاذ بوجردة مخلوف على أنه "ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا لإقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا[2]

---

[1] أحمد بوعافية، مبارك ماندي، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، شعبة حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، الملحقة الجامعية "السوقر"، سنة2022/2021، ص 43.

[2] أحمد بوعافية، مبارك ماندي، المرجع نفسه، ص 43.

كما عرفه الدكتور عمار عوابدي عقد الامتياز بأنه "هو عقد اداري يتعهد بموجبه الفرد والشركة، على نفقته الخاصة وتحت مسؤوليته المالية تكليف الدولة او احدى وحداتها الإدارية ووفقا للشروط الموضوعة لها لأداء خدمة عامة للجمهور مقابل تعويضه باستغلال المشروع لفترة زمنية محددة والاستلاء على الأرباح.[1]"

وقد عرفه عمار بوضياف بأنه" اتفاق بين الإدارة المعنية والشخص الملتزم تتعهد بموجبها هذه السلطة فردا او شركة بإدارة واستغلال منشآت اقتصادية مقابل رسوم يتم تحصيلها من المستفيدين.[2] "

الى جانب تعريف الدكتور ناصر لباد على انه " عقد او اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعي أو شخص اعتباري من القانون العام أو الخاص يسمى صاحب الامتياز، لإدارة واستغلال مرفق عمومي لفترة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بتسيير هذا المرفق، باستخدام عماله وامواله، متحملا المسؤولية الناتجة عن ذلك، في مقابل تنفيذ هذه الخدمة أي إدارة المرفق العمومي يتلقى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي محدد في العقد، يدفعه المستفيدون بخدمات المرفق.[3] "

ب ـ التعريف القانوني لعقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار الصناعي: لم تكن هناك مادة صريحة في قانون رقم 17/23 تعرف عقد الامتياز، لكن من خلال نص المادتين **14** و**16** من نفس القانون فإن عقد الامتياز هو عقد إداري قابل للتحويل إلى تنازل بناءً على طلب المستثمر، وهو عقد محدد المدة يمنح بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية استثمار بصيغة التراضي لفائدة الأشخاص المعنويين والطبيعيين من أجل إنجاز مشاريع استثمارية مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية وهو قابل لتحويل الى تنازل[4].

ولقد سبق وأن عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في إطار استغلال العقار الصناعي من خلال الفقرة الأولى من المادة **05** من المرسوم التنفيذي رقم322/94[5] على انه " العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة ارضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة".

---

[1] عمار عوابدي، القانون الإداري، جزء الثاني، طبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 198.
[2] عمار بوضياف، التنظيم القانوني للصفقات العمومية في الجزائر، دار الجسور للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 77.
[3] ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، طبعة 1، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص 212.
[4] انظر المادة 14 و16 من قانون 17/23، المرجع السابق.
[5] مرسوم التنفيذي رقم 322/94، مؤرخ في 17 جانفي 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19 جانفي 1994، "ملغى".

يتضح من مضمون المادة السابقة ان المشرع خول للمستثمر إمكانية الحصول على حق الامتياز على عقار محدد، وذلك بموجب عقد يبرم بين الدولة كطرف أول، وشخص الطبيعي أو المعنوي خاضع لأحكام القانون الخاص كطرف ثان، شريطة ان يكون الهدف من هذا الامتياز هو انجاز مشاريع استثمارية. ويترتب على منح حق الامتياز هذا، نشوء حق عيني تبعي يتمثل في حق الانتفاع، وهو الحق المنصوص عليه ضمن احكام القانون المدني.[1]

ت ـ التعريف القضائي لعقد الامتياز: وفقا لما جاء في نص قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في **09** مارس**2004** قضية رقم **11950**، فهرس رقم **11952**، فقد عرف عقد الامتياز كما يلي:" عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبها السلطة الامتياز، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه [2]."

بالاعتماد على التعاريف القانونية والفقهية والقضائية، يمكن استخلاص تعريف عقد الامتياز على النحو التالي: هو عقد يبرم بين الدولة، بصفتها مانحة للامتياز، والمستثمر سواء كان وطنيا او اجنبيا، لمدة زمنية محددة، يهدف الى تمكين هذا الأخير من الاستفادة من قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك وفقا لشروط محددة منصوص عليها في دفتر الشروط، مع مراعاة أن التنازل عن هذه الأراضي يكون محدودا.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز:

هناك اختلاف بين عقد الامتياز وعقود الامتياز التقليدية التي تخضع للقانون الإداري نظرا إلى صفة الأطراف المتعاقدة في عقد امتياز العقار الصناعي، بالإضافة إلى الهدف من إبرامه وهو ذو طبيعة مختلطة بين الشروط التعاقدية والشروط التنظيمية.

أ ـ ضوابط تحديد العقد الإداري: عقد الامتياز كأصل يخضع للقانون العام بصفة عامة وإلى القانون الإداري بصفة خاصة وتظهر هذه الأسس التي يرتكز عليها هذا العقد والمتمثلة في وجود طرف عام في

---

(1) محمد عقباوي، عبد القادر، احمد حمي، "حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لتامنغست، المجلد 7، العدد 05، سنة 2018، ص 92.

(2) احمد بوجمعة، عبد الواحد صالحي، مركز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم القانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أو لحاج، البويرة، سنة 26/06/2024.

- قرار رقم 11950، المؤرخ في 2004/03/09 ، شركة نقل المسافرين (سريع الجنوب) ضد رئيس بلدية وهران ، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد رقم 05 ، سنة 2004، ص 203.

العلاقة التعاقدية، تمثل السلطة العامة وتتجسد في إدارة أملاك الدولة في إطار عقد امتياز العقار الصناعي[1].

استنادا إلى المادة 8 من القانون17/23نجد أن عقد امتياز العقار الصناعي يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء وهذا بناءً على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2]، وبالرغم من أنه عقد إداري لكن يجمع بين الشروط التنظيمية والشروط التعاقدية، وتظهر هذه الشروط بصفة خاصة بدفتر شروط عقد الامتياز[3].

ب ـ الطابع التنظيمي والتعاقدي لعقد الامتياز: ان عقد الامتياز ليس تصرف قانوني من جانب واحد وليس عقد مدني الأصل هو عقد اداري الا انه يتميز بنصوص تعاقدية ونصوص تنظيمية[4].

1/ الطابع التنظيمي لعقد الامتياز

يتميز بمجموعة من الشروط التنظيمية موضوع اختصاص الإدارة التي تقوم بإبرام العقد بالمقابل تكون ملزمة لطرف الآخر.

إن عقد الامتياز للعقار الصناعي يحتوي على شروط تنظيمية تبرز في طريقة منح عقد الامتياز بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، حيث تشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي مقيم او غير مقيم القيام بالتسجيل عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[5].

من هذه الأحكام يستنتج أن الإدارة هي التي لها السلطة في فرض هذه الشروط وغياب إرادة المتعاقد معها.

2/ الطابع التعاقدي لعقد الامتياز :

لإبرام عقد يجب تطابق إرادة المتعاقدين ، وبتمعن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يتبين أنه يحتوي على قواعد شخصية يتفق عليها أطراف العقد.

لقد تعددت آراء الفقهاء حول الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز منهم من يرى أن عقد الامتياز يخضع إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين إلا أنه تم انتقادهم من طرف الفقهاء الذين اعتبروا عقد الامتياز له

---

(1) عيشوش سقني وسامية شاوش إخوان، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم حقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2022/2021، ص 71/72.
(2) انظر المادة 8 من ق 17/23 المرجع السابق.
(3) انظرالمادة 17 الفقرة 01، المرجع نفسه.
(4) عيشوش سقني وسامية شاوش إخوان، المرجع سابق، ص73.
(5) المادة 8 الفقرة السادسة والمادة 12 من قانون 17/23.

خصائص تنظيمية لأنه ذو صلة بالمرفق العام وبالتالي يكون ذو صفة غير تعاقدية[1]وعلى سبيل المثال نجد الشروط التعاقدية في عقد امتياز العقار الصناعي متعلقة بمدة العقد المحددة والقابلة للتجديد.

يهدف عقد امتياز العقار الصناعي إلى تشجيع وإنشاء المشاريع الاستثمارية للمصلحة العامة للاستثمار موازاتا مع رغبة المستثمر إلى تحقيق الربح وهي بذلك يوازي بين المصلحتين.

ومن خلال هذا نستنتج أن عقد امتياز العقار الصناعي هو عبارة عن عقد اداري لا تظهر فيه مظاهر السلطة العامة كتلك التي نراها في العقود الإدارية.

ثالثا: خصائص عقد الامتياز:

عقد الامتياز يتميز بعدة خصائص جوهرية تحدد طبيعة القانونية له.

أ ـ عقـــد إداري: يصنف عقد الامتياز على انه عقد إداري، إذ يخضع لأحكام النظام القانوني للعقود الإدارية، ويعد من أبرز العقود الخاصة في الدول التي تعتمد هذا النمط في تسيير منشآتها، كما ان منح المرافق العامة بنظام الامتياز يقتضي على عاتق الجهة المتعهدة ـ اي الملتزم ـ مجموعة من الالتزامات، ويلزم كذلك الإدارة العامة المانحة للامتياز بالوفاء بالتزاماتها تجاه المستفيدين من هذا المرفق[2].

يعرف العقد الإداري بأنه اتفاق الذي يبرمه شخص معنوي مع جهة تسيير مرفق عام، وتظهر فيه إرادة في تطبيق أحكام القانون العام [3]، ومن ثم يندرج عقد امتياز العقار الصناعي ضمن العقود الإدارية شأنه في ذلك شأن غيره من العقود، وهو ما أكدت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 على انه "يمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة...عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارات تدعى في صلب النص" الوكالة".

ب ـ عقد زمني محدد المدة: يعد العقد الزمني من العقود التي يشكل فيها عنصر الزمن ركنا جوهريا، إذ يقدر موضوعه بناء على المدة الزمنية، ويعد عقد الامتياز من أبرز الأمثلة على هذا النوع من العقود، لكونه يرتبط ارتباطا وثيقا بعنصر الزمن، نظرا لاتصاله بعقود المنفعة والايجار والعمل، وهي كلها عقود تقوم آثارها وتحدد التزاماتها وفقا لامتدادها الزمني.[4]

---

(1) عيشوش سقني وسامية شاوش اخوان، المرجع سابق، ص 75.

(2) علي يوسف، نظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2019/2018، ص 14.

(3) علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 139.

(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام لمصادر الالتزام)، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة نشر، ص 166.

يتميز عقد الامتياز بطول المدة المخصصة لتنفيذه، وذلك لكون المشاريع الاستثمارية تتطلب إمكانيات مالية وبشرية كبيرة، فضلا عن الاستعانة بتقنيات عالية، ونظرا لضخامة هذه المشاريع، فإن تنفيذها لا يمكن ان يتم إلا خلال فترة زمنية ممتدة ومحددة، وتترتب على هذه المشاريع آثار اقتصادية هامة، كما ان تحقيق اهداف المستثمر، الذي يتحمل أعباء تشغيل المشروع، لا يكون ممكنا إلا من خلال مدة طويلة للعقد ،لذا تعد الفترة الزمنية الممنوحة للمستثمر عاملا أساسيا يتيح له استرداد رأسماله، وتغطية ديونه، وتحقيق العائد الربحي المنتظر[1].

ت ـ عقد الامتياز قابل للتنازل: نصت المادة **15** من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 على انه " يحول الامتياز الى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز[2] وذلك بعد:

ـ الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة، ودخول المشروع حيز الاستغلال المعاين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.

ـ رفع الرهن العقاري المترتب على الحق العيني العقاري الناشئ عن منح الامتياز، وعلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إتمام إجراءات تحويل الامتياز الى تنازل في اجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام الطلب.

ـ تتولى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداد العقد المكرس للتنازل، بناء على طلب من الوكالة عبر شباكها الوحيد، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام الملف.

ث ـ عقد شكلي: يعتبر العقد الشكلي على أنه العقد الذي يشترط القانون فيه توفر عنصر الشكلية كعنصر رابع، الى جانب الرضا والمحل والسبب[3].

تعد الشكلية ذات أهمية بالغة، فهي من جهة تساهم في توعية الأطراف بمدى التزاماتهم، ومن جهة أخرى تعد وسيلة لتوضيح قراراتهم بشكل أفضل، مما يجعل الالتزام بالشكلية خطوة ضرورية لانتقال المشروع من مجرد فكرة الى واقع فعلي. ومع ذلك، يرى البعض أن مبدأ التعاقد يقوم أساسا على التراضي، إذ يكفي هذا الأخير لإبرام العقد، باعتباره يسهم من الناحية الاقتصادية في تسريع وتسهيل المعاملات.[4]

---

[1] نورية غامنية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، سنة 2022/2021، ص 121- 122.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المرجع السابق. 356/06

[3] نورية غامنية، مرجع السابق، ص 120.

[4] أحمد بوجمعة، عبد الواحد صالحي، المرجع السابق، ص43.

بالرغم من ان الشكلية تعد استثناء، الا انها تتيح تحقيق عدة أهداف، من بينها حماية أطراف العقد والغير، كما تعد وسيلة إثبات يمكن الرجوع إليها عند الاقتضاء[1].

ج ـ لا يمنح حق الملكية: الامتياز لا ينقل ملكية العقار الصناعي للمستثمر بل يمنحه فقط حق الانتفاع والاستغلال لفترة معينة وفق شروط محددة، إلاّ إذا استوفيت الشروط القانونية اللاّزمة، فيمكن حينها تحويله الى تنازل، ومن ثم يثبت حق الملكية للمستفيد مع قيود معينة.

ح ـ عقد الامتياز من عقود الإذعان: تم إرساء عقد الامتياز كعقد اداري في الجزائر ضمن عدة مجالات، مما استدعى تنظيمه وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة، ويميز عقد الامتياز المتعلق بالعقارات بكونه يبرم بين طرفين ينتميان الى نظامين قانونيين مختلفين، حيث تمثل الدولة، باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام، الطرف المانح للامتياز من خلال السلطة المتعاقدة، بينما يمثل الطرف الثاني المستثمر، سواء كان مواطنا أو أجنبيا، الذي يخضع لأحكام القانون الخاص ويمنح حق الاستغلال العقارات المخصصة للاستثمار[2]

ثالثا: شـــروط ابرام عقد الامتيـــاز:

ان عقد الامتياز كغيره من العقود يتطلب أركان فيه حتى يكون صحيحا وتتمثل فيما يلي:

أ ـ الـــــرضـــا: يتجسد عقد الامتياز بتوافق إرادتين (ايجاب وقبول) صادرين عن طرفيه، على أن يكون أحدهما جهة إدارية تمثل الدولة بصفتها الجهة المانحة للعقار الصناعي عن طريق تفويض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 14من القانون 17/23. أما الطرف الاخر، فهو المستثمر، سواء كان وطنيا أو أجنبيا، ويمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا من الخواص كالشركات[3]، كما نصت عليه المادة 05 من قانون الاستثمار 22/18[4] والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 487/23 [5].

ب ـ الأهلـيـــــة: بالرجوع للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني، بموجب الأمر 58/75، المعدل والمتمم، يخضع المستثمر المتعاقد لأحكام المادة 40 منه، التي تشترط لصحة التعاقد بلوغ السن القانونية، أي تسعة عشر (19) سنة كاملة يوم إبرام العقد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر

---

(1) نصيرة بن عيسى، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2022/2021، ص 24.

(2) بوجمعة أحمد وصالحي عبد الواحد، المرجع السابق، ص 43.

(3) مغنية لاكرنش، "عقد الامتياز القابل للتجويل الى تنازل، الية الحصول على العقار الاقتصادي – دراسة قانونية-"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد زبانة، غليزان، المجلد 09، العدد 01، سنة 2024، ص264.

(4) المادة 05 من قانون 18/22، المرجع السابق.

(5) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المرجع السابق.

عليه ،يكون كامل الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية ، ويستثنى من هذه القاعدة إمكانية ترشيد القاصر المستثمر، وذلك بناءً على إذن صادر عن المحكمة[1]، وفقا لما تقرره أحكام الأمر 58/75 المعدل والمتمم.

ت ـ المحـــــل: يتجسد ركن المحل بالنسبة للمستثمر المتعاقد، في الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري وفقا لما يتضمنه دفتر الشروط، وتسخير إمكانيات المالية والمادية اللازمة لبلوغ مرحلة الاستغلال الفعلي[2]، أما بالنسبة للإدارة، فيتجلى هذا الركن في العقار المتمثل في القطعة الأرضية الممنوحة من طرف الدولة، ومخصصة حصرا لإنجاز مشاريع استثمارية[3].

كما ينصب محل عقد الامتياز في إطار قانون17/23على العقار الصناعي، التي تقوم الدولة بمنحه للمستثمر وفق شروط وإجراءات معينة.

وقد حددت المادة 02 من القانون 17/23 أصناف العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية كما يلي:

1/ المناطق الصناعية: لم يقم المشرع الجزائري بتقديم تعريف صريح للمناطق الصناعية، رغم نشأتها التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية، غير أن الوثائق الرسمية، لاسيما التقرير الصادر عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، تشير إلى أن المناطق الصناعية تعد أداة فعالة في ترقية وتحديث النشاط الصناعي، إذا تتميز بكونها فضاءات جغرافية تحتضن تجمعات للمنشآت الصناعية، ما يجعل منها عاملا محفزا لجذب الاستثمار، وعلى الرغم من صدور المرسوم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية مكلفة بتهيئة المناطق الصناعية، والذي يعتبر أول نص تنظيمي يمس هذا المجال بشكل مباشر، إلاّ أنه لم يتضمن أي تعريف واضح ـ لا صريحا ولا ضمنيا ـ لمفهوم المنطقة الصناعية، وقد أنشئت هذه اللجنة على مستوى وزارة الأشغال العمومية للبناء آنذاك، وكان دورها يقتصر على تقديم الاستشارات والتوجيهات المتعلقة بتهيئة هذه المناطق، لاسيما في مجال الهندسة المدنية [4]

---

[1] طارق خنوش، عماد الدين بركات، "اليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، المجلد 07، العدد 02، سنة 2024، ص651-652.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 09/ 152، مؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصـــادرة في 06/05/ 2009، "ملغى".

[3] طارق خنوش، عماد الدين بركات، المرجع السابق، ص652.

[4] ميليندا خربوش، منال عباد، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 17/23، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أو الحاج، البويرة، الجزائر، السنة الجامعية 2024/2023، ص43.

لم يتضمن قانون 17/23 تعريفا صريحا للمناطق الصناعية إلاّ أن مضمون المادة 02 منه، يسمح باستخلاص طبيعتها القانونية والوظيفية، حيث تندرج ضمن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وتشمل الأراضي المهيأة المخصصة للنشاطات الصناعية، والتي يتم تهيئتها من طرف الوكالة الوطني للعقار الصناعي[1]، وهي تعد من الأدوات الأساسية في دعم التنمية الاقتصادية، لاسيما في شقها الصناعي، إذ تمكن الدولة من تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم عبر توجيه وتوزيع النشاط الصناعي وفق رؤية استراتيجية، تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات وإمكانيات كل منطقة، كما تساهم في تعزيز التنافسية، وجذب الاستثمار، وتحقيق التوازن الجهوي في توزيع النشاط الصناعي خاصة نحو المناطق الداخلية [2]، وإلى جانب بُعدها الاقتصادي تشكل هذه المناطق فضاءًا مناسب لتطبيق معايير الحفاظ على البيئة، من خلال التحكم في النفايات الصناعية وترشيد استخدام الماء والطاقة، بما يكرس مبادئ التنمية المستدامة التي يؤكد عليها القانون في فلسفته العامة [3].

2/ **مناطق النشاطات :** تعتبر مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات الاقتصادية، بما في ذلك المشاريع ذات الطابع الصناعي، وهي بذلك تشبه المناطق الصناعية، كما تصنف ضمن الأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لاحتضان مشاريع استثمارية[4].

ويتم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية بهدف إقامة مناطق مخصصة للنشاطات والأعمال، ورغم عدم وجود إطار قانوني وتنظيمي خاص بهذه المناطق في الوقت الحالي، إلاّ أن إنشاؤها يتم وفقا للقواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير. أما فيما يخص تسيير فقد أسندت هذه المهمة إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين[5].

3/ **الأصول الفائضة :** ذكرتها المادة02 من قانون 17/23 ضمن أصناف العقار الصناعي[6]، ويقصد بها الأموال العقارية غير اللازمة لنشاط مؤسسة العمومية الاقتصادية وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 486/23 ، وقد اشترط المشرع في تصنيف الأصول العقارية الفائضة أن تكون هذه الأملاك غير ضرورية لنشاط المؤسسة ما يلي :

---

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 486/23، المرجع السابق.
(2) ميليندا خربوش، منال عباد، مرجع السابق، ص 44
(3) راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، سنة 2016، ص 26.
(4) أنظر المادة 02 من قانون17/23، المرجع السابق.
(5) ميليندا خربوش، منال عباد، المرجع السابق، ص45.
(6) المادة 02 من القانون 17/23، المرجع السابق.

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لاي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم 17/23.
- الأملاك العقارية لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة او القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع مللك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة: او غير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

زيادة على ذلك تعتبر أصولا عقارية فائضة، الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ صدور القانون17/23[1].

كما يتم إنشاء لجنة على مستوى كل ولاية تتولى تحديد الأصول العقارية الفائضة، وتقوم بالفصل في وضعية كل العقارات وفق المعايير المنصوص عليها في المادة 05 من المرسوم 486/23 [2]، كما تقوم هذه اللجنة بإعداد جرد شامل للأملاك العقارية المشار إليها أعلاه، سواء كانت محجوزة على سبيل الانتفاع أو مملوكة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، وترسله إلى الوزير المكلف بالصناعة[3].

4/الأصـــول المتـبـقية : ذكرتها المادة 2 و4 من قانون 17/23[4]، كما عرفتها المادة 04 من المرسوم التنفيذي 486/23 ، بأنها الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات المحلة[5]، ويتعين على مصفي المؤسسات العمومية إعداد جرد شامل للأصول المتبقية المتوفرة، وذلك ابتداءً من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وإرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويتم توثيق عملية تسليم هذه الأصول بموجب مَحْضَر يُعَدْ من المصفي ومدير أملاك الدولة المعني إقليميا[6].

كما يجوز عند الحاجة تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة لفائدة الهيئات والإدارات العمومية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. [7]

---

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 486/23، المرجع السابق.
[2] المادة 06، المرجع نفسه.
[3] المادة 07، المرجع نفسه.
[4] المادة 02 و04 من القانون17/23 المرجع السابق.
[5] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 486/23، المرجع السابق.
[6] المادة 04 الفقرة 02، من المرسوم التنفيذي 486/23، المرجع نفسه.
[7] ميليندا خربوش، منال عباد، المرجع السابق، ص42.

5/ الحظائر التكنولوجية : ذكرتها المادة 02 من قانون 17/23[1]، فحين لم يتم تعريفها في القانون 17/23، ولا في المراسيم المتعلقة به، فهي مجالات عقارية متخصصة تحتضن المؤسسات الناشطة في مجال التكنولوجيات الحديثة والابتكار والبحث العلمي، وتستهدف بشكل خاص المؤسسات الناشئة ومخابر البحث والتنمية، وتسعى الدولة من خلال هذه الحظائر إلى دفع عجلة الاقتصاد الرقمي وتشجيع التحول التكنولوجي، عبر خلق بيئة ملائمة لربط الجامعة بالمؤسسة، وتشجيع المبادرة الابتكارية[2].

ث ـ السبب: ان الغاية من ابرام عقد الامتياز المتعلق بالعقار الاقتصادي وفقا لمفهوم المادة 23 المرسوم التنفيذي 486/23 [3]، هو تمكين المستثمر من انجاز مشروعه الاستثماري، وذلك في إطار دعم الدولة لخلق بيئة محفزة للاستثمار وتعزيز الديناميكية الاقتصادية.[4]

ج ـ الشكلية: على الرغم من تسمية العقد الذي يُمنح بموجبه العقار الصناعي في إطار القانون 17/23 بعقد الامتياز بالتراضي، إلاَّ أنه في حقيقته عقد شكلي، لا ينعقد بمجرد التراضي، بل يعد من العقود الرسمية التي تتطلب شكلا خاصا لانعقادها. إذ يتم إبرامه من طرف مصالح أملاك الدولة وفق نموذج قانوني محدد[5]، وذلك كونه يرد على عقار، وينشأ حقا عينيا عليه.

ونظرا لذلك فإن إشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا يعد أمراً ضروريا، وتُعَدُ الشكلية في هذا السياق ركنا من أركان العقد، لا مجرد وسيلة للإثبات، ما يعني أن عدم احترام الشكل القانوني أو عدم الالتزام بالنموذج المعتمد يؤدي الى بطلان العقد بطلانا مطلقا[6].

الفرع الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز بعد صدور القانون 17/23

يعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية الأساسية لاستغلال العقار الصناعي، حيث يتيح للمستثمرين الاستفادة من الأراضي المملوكة للدولة في إطار تعاقدي يوازي بين المصلحة العامة والخاصة، فعلى غرار القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار والمراسيم الصادرة على ضوءه سيما المرسوم الذي أنشأ الوكالة الجزائرية رقم 298/22، وجاء قانون 17/23 بمجموعة من التعديلات التي

---

(1) المادة 02 من القانون 17/23 المرجع السابق.
(2) يمينة منزول، خيرة صافة، "العناقيد الصناعية في الجزائر، الحظيرة التكنولوجية لسيدي عبد الله نموذجا"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة ابن خلدون، تيارت، مخبر التشريعي في حماية النظام البيئي، الجزائر، سنة 2022، ص 145.
(3) المادة 23 من المرسوم التنفيذي 486/23، المرجع السابق.
(4) مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص 264.
(5) انظر للملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 487/23، مرجع سابق.
(6) مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص 264.

مست الجانب القانوني والمؤسساتي لهذا العقد مما يعكس رغبة المشرع في تعزيز مناخ الاستثمار وضمان حوكمة فعالة للعقار الصناعي[1].

وتجسد ذلك من خلال عدة مراسيم تنفيذية نذكر من بينها المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز، والمرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 488/23المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

وفيما يلي نبرز أهم المستجدات القانونية والمؤسساتية في إطار هاته النصوص:

أولا: المستجدات القانونية لعقد الامتياز بعد صدور القانون 17/23

على المستوى القانوني أدخل المشرع تعديلات جوهرية تهدف الى تأطير العلاقة بين الدولة والمستثمرين ومن أبرز هذه المستجدات ما يلي:

حدد القانون 17/23 بشكل أدق التزامات المستفيدين من عقد الامتياز، لاسيما فيما يتعلق ببدأ النشاط في الآجال المحددة[2]، تحت طائلة الفسخ بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة اخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء، من بينها تماطل في بدأ النشاط، حيث يشكل هذا الأخير خرق لمبادئ قانون الاستثمار وتعطيل لعجلة التنمية[3].

ـ من أهم المستجدات القانونية هو جعل الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل، وهي خطوة كبرى كرسها قانون 17/23، فهي بمثابة خطوة متقدمة نحو مرونة أكبر في الاستثمار الاقتصادي بانفتاح تشريعي يراعي التطور الاقتصادي مما يشجع على استقطاب المستثمرين، مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 17 من نفس القانون[4].

ـ تعزيز رقابة الدولة من خلال تقوية آليات المتابعة والعقوبات في حالة الإخلال بشروط الامتياز مما يعكس توجه الدولة نحو ضمان جدية الاستثمارات[5].

---

[1] طارق خنوش، عماد الدين بركات، المرجع السابق، ص 647.
[2] المادة 15 من قانون 17/23، المرجع السابق.
[3] المادة 15 المرجع نفسه.
[4] المادتين 16 و17 المرجع نفسه.
[5] المادة 25، المرجع نفسه.

ـ تبسيط إجراءات الحصول على امتياز، حيث تضمن القانون تبسيط إجراءات الإدارية خاصة فيما يتعلق بكيفية منح وتجديد العقد لتسهيل استقطاب المستثمرين، أبرزها استحداث المنصة الرقمية[1]، والتي نتطرق لدراستها لاحقا.

ثانيا: المستجدات المؤسساتية لعقد الامتياز في إطار قانون 17/23

الى جانب التعديلات القانونية، عرف الإطار المؤسساتي لعقد الامتياز إصلاحات تهدف الى تعزيز الشفافية والنجاعة في إدارة العقار الصناعي من خلال اسناد صلاحيات منح الامتياز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، واستحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

أ ـ اسناد صلاحيات منح الامتياز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتدعيمها بالرقمنة:

في إطار قانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تم اسناد صلاحيات منح الامتياز على العقار الصناعي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مما يمثل مستجدا هاما في تنظيم وتسيير العقار الموجه للاستثمار.

1/ إدارة العقار الموجه للاستثمار :

الوكالة هي الجهة المركزية المكلفة بتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار بدلا من الهيئات المحلية او القطاعية التي كانت تتولى هذه المهنة سابقا، حيث يهدف المشرع من هذا الإجراء جعل كل ما يتعلق بالاستثمار في يد هيئة واحدة لتسهيل الإجراءات أمام المستثمرين، مما ينعكس اجابا على جاذبية مناخ الأعمال في الجزائر[2].

2/ تبسيط إجراءات منح الامتياز من خلال اعتماد الرقمنة :

يهدف قانون رقم17/23 الى تسريع وتسهيل منح الامتياز عبرة نافذة موحدة لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مما يقلل من البيروقراطية ويعزز الشفافية من خلال المنصة الرقمية.[3]

حيث اقر المشرع الجزائري نظام الرقمنة لأول مرة من خلال قانون رقم18/22 المتعلق بالاستثمار من خلال مجموعة من النصوص التي أوردها، حيث نصت المادة 2 من قانون الاستثمار بان الباعث الأساسي من إصدار هذا القانون هو التجسيد الفعلي لتعميم استعمال تكنولوجيا الإعلام والاتصالات الحديثة في هذا القطاع، من مظاهر الرقمنة إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر[4].

---

[1] المادة 12، من القانون 17/23، المرجع السابق.
[2] حاتم عمارة، صابر صالحية، المرجع السابق، ص244.
[3] المادة 13 من القانون 17/23، المرجع السابق
[4] المادة 2 القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار المرجع السابق.

إن طبيعة عمل المنصة الرقمية للمستثمر تتمثل في بتوفير مجموعة من الخدمات والمعلومات المتعلقة بقطاع الاستثمار الكترونيا، حيث توفر معلومات حول فرص الاستثمار المتاحة، بما في ذلك المشاريع المستقبلية والقطاعات الواعدة، كما توفر المعلومات المتعلقة بالتشريعات واللوائح والإجراءات المتعلقة بالاستثمار[1] وهي أداة متاحة لكل المستثمرين وطنين كانوا او أجانب وكذا المهتمين بقطاع الاستثمار من الاطلاع، على فرص الاستثمارات في الجزائر والعروض العقارية الموجه حسب نوع الاستثمار وخصوصية المشروع وكدا المزايا والتحفيزات المالية المرتبطة بالاستثمار[2].

يتضح من المادة 28 من المرسوم 298/22 المعدل والمتمم، أن المنصة تكفل للمستثمر إنشاء الشركات والاستثمارات، وتعزز التواصل بين المستثمرين والهيئات الاقتصادية والعمومية ومرافقة المستثمرين مع مختلف الإدارات والهيئات[3]، فهي همزة وصل رسمية ممتازة بين المستثمر والإدارة المكلفة بالاستثمار اذا يمكن للمستثمر الاتصال في أي وقت ومن أي مكان يتواجد فيه بالولوج الى الصفحة الالكترونية[4]، فتعد المنصة السبيل الأوحد لإيداع المستثمرين لطلباتهم ومتابعة مشاريعهم حسب نوع الاستثمار ونوع الطلب عبر جميع المراحل والحصول على كافة المستجدات وتتم معالجة كافة الملفات الكترونيا.[5]

كما تضمن المنصة إزالة الطابع المادي والنظام الورقي لجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار[6]وتخلص من كمية النماذج الورقية الغير العادية المتداولة، والمستندات، والتوقيعات المطلوب استيفائها في هذه النماذج في المعاملات الإدارية، وطلبها مرة أخرى في معاملات جديدة[7]،والانتقال إلى التعامل الالكتروني في معالجة المشاريع الاستثمارية، وكدا تسهيل الإجراءات والقضاء العراقيل البيروقراطية الإدارية تجسيدا لمبدأ الشفافية من خلال الخدمات المقدمة من المنصة[8]، ومرونة وسرعة

---

(1) ميلود حمصي، مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 14.

(2) فاطمة خليفي، على عثماني، "الأداة الالكترونية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر، المنصة الرقمية نموذجا"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي الشريف بوشاشة، افلو، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، سنة 2024، ص 8.

(3) المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل والمتمم المرجع السابق.

(4) عائشة بن ياني، نسيمة عطار، "المنصة الوطنية للمستثمر بين اليات التفعيل وتحديات الواقع: قراءة في المرسوم رقم22 /298 "، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، المخبر المتوسطي للدراسات القانونية، الجزائر، المجلد 9، العدد 1، سنة 2024،ص 4.

(5) محمد قلي، طارق قلي، الآليات القانونية لجذب الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2023-2024، ص 76

(6) المادة 23 من القانون18/22، المرجع السابق.

(7) رشيد بوخالفة، زينب قريوة، "التنظيم الإداري الجزائري واليات عصرنته"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة سطيف، جامعة جيجل الجزائر، المجلد 05، العدد 02، سنة 2022، ص 15.

(8) الغالية العمودي، كلثوم بن حيزية، مستجدات قانون الاستثمار في ظل القانون 18/22، مذكرة ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2023/2022 ص36.

في معالجة الطلبات وتسريع الإجراءات وتحسين أداء الخدمة المقدمة من المرافق العامة، والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.[1]

تعتبر المنصة الرقمية أداة فعالة لتحقيق الشفافية في المعاملات الاستثمارية، من خلال رقمنة عمليات منح العقار الموجه للاستثمار، وتسهيل الإجراءات وتسريع معالجة الطلبات عبر شبكة تقييم المشاريع سعيا لاستعادة ثقة المستثمر الوطني والاجنبي[2]، كما يتم من خلالها تقييم مناخ الاستثمار، واقتراح تدابير من اجل تحسين الخدمات وتقليل الصعوبات بالاستعانة بمختلف التكنولوجيات الحديثة، وكذا السعي لرقمنه القطاعات المرتبطة بالاستثمار لاسيما القطاع البنكي، الضريبي، العقاري، الجمركي، التوثيق[3].

3/ المتابعة والرقابة على تنفيذ المشاريع

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مراقبة مدى التزام المستثمرين بتنفيذ مشاريعهم وفق العقود المبرمة مع إمكانية استرجاع العقار في حالة عدم الوفاء بالالتزام[4].

ب ـ استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتكليفها بمهمة التهيئة:

من الإيجابيات التي استحدثها قانون 17/23 تتمثل فيما يلي:

تهيئة العقار قبل منح الامتياز عليه على عكس القوانين السابقة أين كانت العقارات الغير مهيئة ترهق كاهل المستثمرين وتقف عائق أمام تحقيق أهدافهم من الاستثمار، وهذا ما يتضح من استقراء المواد 02 و07 من قانون 17/23[5].

إن العقار الذي يتم منح الامتياز عليه هو عقار مهيأ من طرف الوكالات العمومية من بينها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي[6]، وهذه الأخيرة أنشئت بموجب مرسوم التنفيذي رقم 488/23، حيث عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 488/23 " الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي، توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة"[7].

---

(1) محمد لعشاش، المرجع السابق ص 11.
(2) عائشة بن ياني، نسيمة عطار، المرجع السابق ص 8.
(3) امينة كوسام، المرجع السابق، ص 14.
(4) المادة 13 من قانون 17/23، المرجع السابق.
(5) المادتين 02 و07، المرجع نفسه.
(6) حاتم عمار، صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 242.
(7) المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 488/23، المؤرخ في 28 ديسمبر2023، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 85، الصادر في 2023.

مقرها الجزائر، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع دوما لرقابة الدولة، يسيرها مجلس الإدارة، ويديرها مدير عام[1].

يحدد المرسوم التنفيذي رقم 488/23 الصادر في إطار أحكام القانون رقم 17/23 مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي باعتبارها هيئة مكلفة بتأهيل العقار الصناعي في الجزائر، تتولى المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي للطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي.
- العمل على إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- السهر على حماية وصيانة المساحات المشتركة بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وكذا المتعاملين الاقتصاديين.
- توفير الحماية للعقار الصناعي الذي تتولى تسييره.
- الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة بالتنسيق مع القطاعات الأخرى[2].

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز على العقار الصناعي

يعد عقد الامتياز أحد الآليات القانونية التي تسمح للدولة او الهيئات العمومية بمنح حق استغلال عقار او مرفق عمومي لمستثمرين او شركات وفقا لشروط محددة، وبموجب القانون 17/23 فإن منح الامتياز يخضع لمجموعة من الشروط والإجراءات لضمان الشفافية وحسن استغلال العقارات الصناعية.

الفرع الأول: شروط منح الامتياز على العقار الصناعي

يخضع العقار الصناعي الى مجموعة من الشروط لمنح الامتياز ،فهناك شروط متعلقة بالمستفيد ، وشروط متعلقة بالوعاء العقاري ، نتناولها بالترتيب كما يلي :

أولا: الشروط المتعلقة بالمستفيد

للحصول على امتياز يجب على المستثمر استيفاء الشروط التالية:

- ان يكون طالب الامتياز شخصا طبيعيا او معنويا وطني او أجنبي، مقيم او غير مقيم يتقدم بطلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3]

- ان يقدم مشروعا استثماريا يتماشى مع النشاط المخصص للعقار الصناعي، حيث يشترط على المستثمر الذي يرغب في الحصول على قطعة أرض صناعية عن طريق الامتياز، ان يكون مشروعه

---

(1) أنظر المواد 3، 4 و5، من المرسوم التنفيذي 488/23، المرجع السابق.
(2) المادة 06، المرجع نفسه.
(3) المادة 12 من قانون 17/23، المرجع السابق.

المقترح من طرفه يتطابق مع النشاط الصناعي المحدد مسبقا من طرف الجهة المانحة (كالوكالة او الوزارة الوصية) بناء على مخططات التهيئة أو برامج التنمية الصناعية.

وبالتالي على المستثمر الاطلاع على مخططات تهيئة عمرانية وصناعية التي تعدها الوزارة أو الوكالة الوطنية للعقار الصناعي عند اعداد ملفه، حتى يكون مشروعه يتوافق مع التوجه العام للدولة. لنأخذ مثال على ذلك:

إذا كانت قطعة أرض صناعية تقع في منطقة مخصصة للصناعات التحويلية الزراعية، فلا يمكن للمستثمر أن يقترح مشروعا لبناء مصنع للحديد أو للبتروكيمياويات، فيجب عليه أن يقدم مشروعا يتماشى مع نشاط المنطقة كإنشاء مصنع للإنتاج الأعلاف الحيوانية أو وحدة تعليب المواد الغذائية..... الخ.

ـ اثبات القدرة المالية لتنفيذ المشروع، فعلى المستثمر أن يقدم ما يثبت امتلاكه للموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه الاستثماري، ويعتبر هذا شرطا جوهريا لإثبات القدرات المالية حسب المادة 17 من الملحق المتضمن دفتر الشروط[1]، حيث يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح وفق المادة 14 من نفس الملحق، على النحو التالي :(المساهمات برأس المال الخاص، القروض البنكية).

ـ تقديم ملف متكامل يحتوي على الوثائق المطلوبة، مثل السجل التجاري، رقم التعريف الجبائي

ـ احترام المعايير البيئية والتخطيط العمراني المعتمد في المناطق الصناعية[2].

ثانيا: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري:

الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري لمنح امتياز في العقار الصناعي تخضع لمجموعة من الضوابط القانونية والتنظيمية التي تهدف الى ضمان استغلال العقار بطريقة تتماشى مع الأهداف الاقتصادية والتنموية، وفقا لقانون 17/23 وهي:

- يجب ان يكون العقار من أملاك الوطنية الخاصة للدولة، متكون من أصناف التي نصت عليها المادة 02 من قانون 17/23. وتستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون أصناف الأراضي المذكورة في نص المادة 3 من قانون نفسه[3].

---

(1) المادة 17، الملحق الرابع المتضمن دفتر شروط، المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
(2) المادة 14 المرجع نفسه.
(3) المادة 2، 3 من قانون 17/23، المرجع السابق.

- خلو العقار من النزاعات القانونية او الحقوق العينية التي قد تعيق منح الامتياز، أي أن العقار محل الامتياز لا يكون محل نزاع أمام القضاء، سواء تعلق الأمر بدعوى ملكية، دعوى قسمة، أو أي نزاع قد يؤثر على استقرار الوضعية القانونية للعقار، وجود نزاع قانوني قد يؤدي الى تجميد استغلال العقار أو سحب الترخيص لاحقا، كما ألا يكون مثقلا بحقوق عينية مقررة للغير كحق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الرهن العقاري.

- احترام الإطار القانوني والتنظيمي الخاص بالامتيازات، خاصة ما يتعلق بالاستثمار والتعمير

- أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص او ليس في طور التخصيص

- أن يكون في المناطق المعمرة او قابلة للتعمير[1].باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تقتضي طبيعتها الخاصة إنجازها خارج هذه القطاعات (كأن تكون صناعية ثقيلة، أو فلاحية أو ذات أثر بيئي خاص)، تتطلب بالضرورة أن تقام خارج تلك المناطق.

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار الصناعي على ضوء القانون 17/23

حدد قانون 17/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، بما في ذلك العقار الصناعي، إجراءات جديدة تهدف الى تبسيط المسار الإداري، وتعزيز الشفافية، وتحفيز الاستثمار.

حيث أدى عدم استقرار المنظومة التشريعية في الجزائر إلى ظهور العديد من الاختلالات والتجاوزات في عملية منح العقار الاقتصادي، وهي آثار لاتزال قائمة إلى يومنا هذا، فعلى الرغم من صدور الأمر رقم 04/08 [2]الذي أرسى مبدأ الامتياز غير قابل للتنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار.

لكن هذه الإجراءات التي جاء بها سرعان ما تراجع المشرع عن بعضها من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقوانين المالية لسنوات 2013، 2014 و2015[3]، غير ان هذا الامر رقم 04/08 اثبت محدوديته، مما أدى الى الغائه بموجب القانون 17/23 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023

---

[1] المادة 6، من قانون 17/23، المرجع السابق.

[2] الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 03/09 /2008، "ملغى".

[3] المادة 15 من قانون 11/11، المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، مؤرخة في 12/7 /2011 التي عدلت المواد 3،5،8،9 من الامر رقم 04/08.

والمادة 34 من قانون 12/12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد 72، والمؤرخة في 30/12/ 2012، والتي عدلت مادة 5 من الامر الرقم 04/08.

والمادة 80 من قانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 12/31/ 2013.

وانظر المادتين 61 و62 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في12/31/ 2014، والتي عدلت المادتين 2 و09 من الامر 04/08.

الذي جاء بإصلاحات جديدة تهدف الى إضفاء المزيد من الشفافية والنجاعة على منح العقار الصناعي من خلال تبني آليات أكثر صرامة في التسيير والمتابعة وضمان استغلاله وفق متطلبات التنمية الاقتصادية[1].

ادخل قانون 17/23 تعديلات مهمة على إجراءات منح الامتياز خاصة فيما يتعلق بالعقار الصناعي، فقد نص المشرع في إطار احكام هذا القانون في بداية الامر من قيام المستثمر طالب الاستفادة من احكام هذا القانون بالتسجيل في المنصة الرقمية التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الأوحد للإيداع[2].

حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحصر العقارات القابلة للامتياز، ثم نشر قوائم العقارات المتاحة عبر المنصة الرقمية.

أولا: مرحلة إيداع الملف عبر المنصة الرقمية:

كما أتاح المرسوم التنفيذي 487/23 من خلال نص المادة 6 منه، المتعلق بكيفيات منح الامتياز على العقار الاقتصادي، إمكانية حصول المستثمرين سواء كانوا طبعيين او معنويين وطنيين ام أجانب على عقود امتياز بالتراضي عن طريق تقديم طلب الكتروني عبر المنصة الرقمية اين تتم معالجة الطلبات بصفة الية باستخدام شبكة تقييم المشاريع[3]، يتم ذلك طبقا للكيفية الآتية:

ـ تسجيل أولي من خلال تعبئة المعلومات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، عبر المنصة الرقمية ويشمل ذلك:

- تحديد النشاط الذي يرغب في إنجازه.
- الموقع والمساحة الخاصة بالعقار الذي تم اختياره.
- مخطط التمويل، ويتضمن تحديد التكاليف الإجمالية التقديرية لإنجاز المشروع بكامله، مع بيان قيمة القروض المالية ومقدار المساهمة الذاتية لطالب الاستثمار.
- ملئ الاستمارة المخصصة للبطاقة الوصفية للمشروع بالمعلومات المطلوبة.

---

(1) أنظر التقرير التمهيدي، مجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السنة الثانية رقم 173، الفترة التشريعية التاسعة، المؤرخة في 03 جويلية 2022.

(2) طارق خنوش، عماد الدين بركات، المرجع السابق، ص 657.

(3) المادة 6، من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.

وبمجرد الانتهاء من عملية ملئ، يعالج الطلب آليا استنادا الى المعلومات والبيانات التي أدخلها المستثمر المترشح، ومن خلال هذه المعطيات، يتم تحديد ما إذا كان المشروع مقبولا أو مرفوضا. وفي حال قبوله، يتعين على المستثمر تأكيد اختياره وتثبيت طلبه، وذلك للحصول على شهادة تسجيل أولي يتم إصدارها عبر المنصة الرقمية للمستثمر[1].

ثانيا: مرحلة دراسة الملف عبر المنصة الرقمية:

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار معالجة الملف المودع عبر منصتها الرقمية[2]، من خلال شبكة تقييم المشاريع المحددة وفق النموذج الوارد في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي478/23 [3]، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ انتهاء أجل النشر[4]، وتستوفي مقابل هذه المعالجة إتاوة تحدد بحسب قيمة المشروع الاستثماري محل الطلب[5]، وعند انتهاء عملية المعالجة، تصدر الوكالة قرارا مؤقتا وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 487/23 بشأن الملف[6].

لا يعد المقرر نهائي الاَّ بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 296/22،ويتم تبليغ المستثمرين الذين تم اختيارهم خلال إعداد المقرر المؤقت[7].

كما تنص المادة 7 من نفس المرسوم في حالة يرى المترشح انه غبن، يقوم بإرسال تظلم الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة في الآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 296/22،بناء من تاريخ تبليغه بالقرار المتعلق بطلبه منح الامتياز[8].

في حالة الرد السلبي يمكنه ان يطعن امام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار حسب المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 [9] في اجل المحدد في المرسوم الرئاسي 296/22، ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه[10].

---

(1) مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص266.
(2) المادة 13 من قانون 17/23، المرجع السابق.
(3) المادة 7، الفقرة الأولى، من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
(4) المادة 4، الفقرة الثانية، من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع نفسه.
(5) المادة 22 و23 من المرسوم التنفيذي 22/299، المرجع السابق.
(6) انظر الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(7) المادة 7، من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(8) المادة 7 من المرسوم الرئاسي 296/22، المؤرخ في 04 سبتمبر2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا لطعون المتعلقة بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
(9) المادة 9، من المرسوم التنفيذي 487/23 المرجع السابق.
(10) أنظر المرسوم التنفيذي 299/22، المرجع السابق.

وفي حالة قبول الطعن، يتم تبليغ القرار النهائي الى المستثمر المقبول من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد، مع المقرر المؤقت.[1]واذا صدر القرار بالمنح الامتياز حسب المادة 5/9، فإن المستثمر المستفيد يستدعى من طرف الشباك الوحيد للوكالة للاكتتاب في دفتر الشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل، ويلتزم المستثمر بإنجاز مشروعه الاستثماري المقرر في ظل الاحترام الكلي لبنوده وشروطه، وعليه يلتزم المستثمر بدفع الاتاوة التجارية السنوية حسب نص المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 تحدد طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من دخول المشروع حيز التنفيذ[2].

ثالثا: مرحلة إعداد عقد الامتياز:

عقب صدور القرار النهائي عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يمنح الامتياز وبناءً عليه تطلب هذه الأخيرة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا اعداد عقد الامتياز لفائدة المستثمر المقبول[3]، في آجال ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، حيث يتكون الملف على الخصوص من وثيقة الهوية، والقرار النهائي، دفتر شروط ممضى، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري[4].

تتم عملية تجسيد الحيازة للملك العقاري حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 487/23 من طرف المستفيد بمحضر تعده مصالح الشباك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز[5]، ويلزم صاحب الامتياز وتحت طائلة الفسخ في انجاز مشروعه الذي يلتزم بإنجازه في المدة المحددة بموجب قانون18/22.

رابعا: مرحلة إشهار عقد الامتياز:

ونظرا لكون عقد الامتياز يعد من العقود الإدارية التي تهدف الى انشاء حق انتفاع عيني على العقار الصناعي لفائدة المستفيد، وينصب هذا الحق على العقار الصناعي محل العقد، فإنه يتعين إشهار هذا العقد لدى المحافظة العقارية التي يقع بدائرتها العقار محل عقد الامتياز[6].

المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي

انفرد المشرع في تنظيم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بنصوص خاصة، متجاوزا بذلك القواعد العامة التي تحكم عادة عقود الامتياز، الأمر الذي استدعى الوقوف عند أبرز الحقوق

---

(1) محمد بوجمعة، عبد الواحد صالحي، المرجع السابق، ص50.
(2) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(3) المادة 14 الفقرة 7 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(4) المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم487/23، المرجع السابق.
(5) المادة 12، المرجع نفسه.
(6) مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص277.

والالتزامات التي يرتبها هذا العقد على عاتق كل من الطرفين المتمثلين في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر المستفيد، والتي تمنحه طابعا مميزا.

الفرع الأول: حقوق والتزامات الأطراف في عقد الامتياز:

يترتب على عقد الامتياز حقوق وواجبات متبادلة بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها مانحة للامتياز، والمستفيد بصفته مستثمرا مستفيدا من عقد الامتياز، سنتطرق الى حقوق والتزامات المستثمر أولا، ثم الى حقوق والتزامات الوكالة ثانيا.

أولا: حقوق والتزامات المستثمر بموجب عقد الامتياز:

ينشأ عن تنفيذ عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز حقوق والتزامات في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز.

أ/ حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي: يتمتع صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي بجملة من الحقوق التي تضمن له الاستقرار القانوني والفعالية في انجاز مشروعه الاستثماري، وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

1ـ الحق في الحصول على رخصة البناء:

يحق لصاحب الامتياز الحصول على رخصة بناء لإنجاز مشروعه الاستثماري، اذ تعد كل بناية تشيد دون رخصة بناء غير قانونية ولا تستوفي قواعد التعمير المعمول بها[1].

فيما يخص استغلال العقار الصناعي، تخلى المشرع عن اشتراط ملكية الأرض للتقدم بطلب رخصة البناء، مكتفيا بإبرام عقد الامتياز[2]، وقد اكدت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم487/23 على هّا المبدأ حيث نصت على" يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء...".

---

(1) أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2011، ص98.

(2) جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار نموذجا"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحث، سطيف، مجلد 1، العدد 02، سنة 2011، ص 133.

2 ـ الحق في إنشاء رهن الرسمي:

أتاح قانون 17/23 [1] والمرسوم التنفيذي رقم 487/23 [2]، للمستثمر صاحب الامتياز إمكانية رهن الحق العيني، ضمانا للقروض الموجهة لتمويل المشروع، رغم ان ذلك يشكل استثناء للمبدأ العام في القانون المدني الذي يشترط ملكية العقار المرهون (المادتان 884و886) من القانون المدني.

هذا الاستثناء أقر لتسهيل تمويل المشاريع، لكنه يطرح إشكالات قانونية، خاصة عند عجز المستثمر عن الوفاء بالتزاماته، مما قد يؤدي الى الحجز حق الامتياز رغم ان ملكيته تعود الى الدولة.

3- الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل:

يمكن للمستثمر المستفيد، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، ان يطلب تحويل عقد الامتياز الى عقد تنازل، وذلك من خلال تقديم طلب صريح يوجه الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وفقا لأحكام المادة 20 من القانون رقم 17/23 [3]. ويتم هذا التحويل بناء على القيمة التجارية للعقار المحددة عند تاريخ منح الامتياز، مع خصم المبالغ الإتاوة المدفوعة من قبل المستثمر[4].

4 ـ الحق في توريث حق الامتياز:

بالرجوع للقواعد العامة فقد أكدت المادة 108 من القانون المدني ان آثار العقد تنصرف الى طرفيه والى خلفهما العام، ومن بينهم الورثة[5]. وبالتالي، فإن وفاة أحد المتعاقدين لا تحول دون انتقال آثار العقد الى الغير، مالم تقتض طبيعة التصرف أو نص قانوني بخلاف ذلك، كأن ينص صراحة على عدم سريان هذه الآثار على الخلف العام.

وينطبق هذا الحكم أيضا على عقد الامتياز، إذ يعد عقدا رسميا يبرم من قبل إدارة أملاك الدولة، وله طابع إداري، مما يمنح للمستفيد حماية قانونية كاملة، ويترتب على ذلك انتقال حق الامتياز الى الورثة بعد وفاة المستفيد[6].

وفي هذا السياق، نصت المادة 18 من القانون رقم 17/23 على ما يلي "يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز".

---

(1) المادة 14 من قانون 17/23، المرجع السابق.
(2) المادة 13من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق
(3) المادة 20 من القانون رقم 17/23، المرجع السابق.
(4) طارق خنوش، عماد الدين بركات، المرجع السابق، ص 662.
(5) المادة 108، من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(6) نورية بودادة، ابتسام عماري، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2016، ص 68.

ب/ التزامات صاحب الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي:

يرتب عقد الامتياز التزامات على صاحب الامتياز كما يرتب حقوقا له، بصفته طرفا في العقد تجاه الجهة المانحة لحق الامتياز، ويقوم المستثمر بالوفاء بهذه الالتزامات طوعا وعن إرادة، وهو ما يعرف بالتنفيذ الاختياري، حيث ينقضي التزامه بمجرد تنفيذ ما تم الاتفاق عليه وتتمثل التزامات المستثمر المستفيد من عقد الامتياز فيما يلي:

1-يلتزم المستثمر المستفيد تجاه الإدارة المانحة للامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري وفقا للآجال المحددة في دفتر الشروط.

2-يلتزم المستفيد بعدم تغيير وجهة استغلال العقار محل عقد الامتياز الا بعد الحصول على ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1]، كما يتعين عليه إبقاء الوجهة الاقتصادية للمشروع.

3-يجب على المستثمر المستفيد التقيد بالآجال المحددة له، مالم تطرأ حالة قوة قاهرة تحول دون ذلك.

4-يلزم المستثمر باتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة خلال تنفيذ مشروعه الاستثماري.

5-يلتزم المستثمر بدفع إتاوة إيجارية سنوية للإدارة أملاك الدولة لعقد الامتياز.[2]

6-يلتزم المستفيد بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح له للغير أو التأجير من الباطن، قبل استكمال المشروع[3].

7-يجب على المستثمر الشروع في انجاز مشروعه خلال 6 أشهر كحد اقصى من تاريخ حصوله على رخصة البناء من الهيئات المختصة.

8-يقوم المستثمر المستفيد بإعداد تقرير كل 6 أشهر يوضح فيه نسبة تقدمه في الاشغال، ويقدمه لمصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وفق الآجال المحددة في دفتر الشروط.

9-تبليغ الوكالة بانتهاء مرحلة انجاز المشروع وشروع في مرحلة الاستغلال[4].

ثانيا: حقوق والتزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عند تنفيذها للعقد يترتب عليها كذلك حقوق والتزامات في مواجهة المستثمر صاحب حق الامتياز، واغلب هذه الحقوق والالتزامات واردة في دفتر الشروط.

---

[1] المادة 15 الفقرة 03، القانون رقم 17/23، المرجع السابق.
[2] المادة 16، القانون17/23، المرجع نفسه.
[3] المادة 19، القانون17/23، المرجع نفسه.
[4] انظر المادة 10، من دفتر الشروط الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.

أ/ حقوق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تتمتع الوكالة والتي تمثل الدولة، بمجموعة من الحقوق غير مألوفة في القانون الخاص، والتي يستوجب احترامها من طرف المستثمر، فهي تمتلك سلطات قانونية تمكنها من تحقيق الغرض من عقد الامتياز وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

1- حق الرقابة والاشراف:

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام متابعة ومرافقة المستثمرين الي غاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويتجسد ذلك من خلال المعاينات الميدانية وزيارات مواقع المشاريع، كما يمكنها طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المعني، بهدف الوقوف على مدى تقدم الاشغال واحترام الآجال المحددة، وتكلف اللجنة التقنية أيضا مهمة متابعة مراحل إنجاز المشاريع وتقييمها.[1]

2- تعديل شروط العقد وفسخه:

تملك الوكالة الجزائرية الحق في فسخ عقد الامتياز المبرم مع المستثمر في حال ثبوت مخالفة هذا الأخير لبنود وشروط العقد، وذلك وفقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23 [2].

كما يحق للإدارة تعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة دون الحاجة لموافقة المستثمر، مستندة في ذلك على دورها في تأمين حاجات المرافق العامة، ويعتبر هذا خروجا عن المبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين الذي نص عليه القانون المدني.[3]

ب/ التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تمثل الدولة، بمجموعة من الالتزامات وتتمثل هذه الالتزامات تجاه المستثمر المستفيد بموجب العقد المبرم بينهما فيما يلي[4]:

1- تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسليم العقار محل الامتياز وذلك طبقا للشروط المتفق عليها في العقد، ولا يقتصر هذا الالتزام على الالتزامات الأساسية فحسب، بل يمتد ليشمل أيضا كافة الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالعقد[5]

---

[1] طارق خنوش، عماد الدين بركات، المرجع السابق، ص 663.
[2] المادة 17، من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
[3] طارق خنوش، عماد الدين بركات، المرجع السابق، ص 664.
[4] أحمد بوجمعة، عبد الواحد صالحي، المرجع السابق، ص 57 - 58.
[5] نورية غامنية، المرجع السابق، ص 225.

2- التزام الوكالة بتوفير الظروف والشروط الملائمة، إلى جانب تقديم الضمانات والامتيازات والتسهيلات الإجرائية اللازمة لدعم وتشجيع الاستثمارات.[1]

3- التزام الوكالة بأن يكون العقار الصناعي مستوفي لكافة المواصفات المتفق عليها والمنصوص عليها في العقد، سواء من حيث المساحة أو الموقع أو طبيعة العقار، وذلك بما يضمن مطابقته للمعايير المحددة تعاقديا.

4- التزام الوكالة بإعفاء من التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري لصاحب الامتياز أثناء استفادته من عقار الصناعي خلال مرحلة إنجازه للمشروع الاستثماري.

5- تلتزم الوكالة بتمكين صاحب الامتياز من الحصول على جميع التراخيص الإدارية اللازمة، باعتبار أن تنفيذ العقد يبقى معلقا على حصول هذا الأخير على تلك الرخص، كرخصة البناء مثلا.[2]

6- الالتزام بدفع التعويضات للمستفيد.[3]

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بين أطراف عقد الامتياز:

ان الطبيعة المركبة لعقد الامتياز، التي تجمع بين عناصر تنظيمية وأخرى تعاقدية، أدت الى تصنيف المنازعات التي قد تنشأ بشأنه الى نوعين: أحدهما يتسم بالطابع الإداري ويختص به القضاء الإداري، والآخر يندرج ضمن المنازعات العادية التي ينعقد الاختصاص فيها للقضاء العادي[4].

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

من أبرز المنازعات التي يمكن أن يطرحها عقد الامتياز بين الوكالة والمستفيد هي منازعات الفسخ.

فنظرا لطول مدة تنفيذ عقد الامتياز وطبيعته الاستثمارية، فإنه يشبه الى حد كبير عقد الإيجار طويل الأمد، حيث يمنح كلاهما حق الانتفاع دون نقل الملكية. وبناء عليه، فإن منازعات فسخ عقد الامتياز باعتباره حقا عينيا عقاريا، تندرج ضمن اختصاص القاضي العادي المكلف بالنظر في اسقاط الحقوق العينية العقارية، لاسيما بعد شهر هذا الحق[5].

---

(1) عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، المرجع السابق، ص97.
(2) نورية غامنية، المرجع السابق، ص 226-227.
(3) عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، المرجع السابق، 97.
(4) نعيمة آكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 160.
(5) مواز شربالي، عقود استغلال العقار الصناعي والنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، مركز الجامعي بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، العدد 02، سنة 2016، ص32.

كما أن القاضي العادي يعد الأقرب من حيث الاختصاص للنظر في قضايا الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية، مقارنة بالقاضي الإداري الذي يعتبر ـ كقاعدة عامةـ قاضي ملائمة وتقدير لمشروعية القرارات الإدارية[1].

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

يعد عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عقدا إداريا، تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، باعتبارها طرفا في العقد وممثلة للدولة أمام القضاء في حال نشوء نزاع [2]، وبناء عليه، وطبقا للمعيار العضوي، تختص الجهة القضائية الإدارية ذات الولاية العامة بالنظر في هذه المنازعات[3].

تخضع المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة أثناء تنفيذ عقد الامتياز، الى اختصاص القضاء الإداري، باعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هيئة ذات طابع إداري[4].

---

[1] مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص110.

[2] المادة الأولى من القرار الوزاري، المؤرخ في 18سبتمبر 2022، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 77، الصادر في 22نوفمبر2022.

[3] المادة 800 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[4] احمد بوجمعة، عبد الواحد صالحي، المرجع السابق، ص 64.

المبحث الثاني: عقد التنازل كآلية قانونية في تسيير العقار الصناعي في ظل قانون 17/23

عقد التنازل يعد إحدى الآليات القانونية المهمة في تسيير العقار الصناعي وفقا لأحكام قانون 17/23 الذي جاء بمستجدات تهدف إلى تحسين استغلال العقارات الصناعية وتسهيل الاستثمار، تناول عقد التنازل من عدة جوانب قانونية وإجرائية، في (المطلب الأول) نتناول مفهم عقد التنازل في إطار القانون 17/23، وفي (المطلب الثاني) شروط وإجراءات ابرام عقد التنازل وفق قانون 17/23 ومراسيم.

المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل في العقار الصناعي كآلية قانونية في تسيير العقار الصناعي:

يعتبر عقد التنازل الآلية الأولى التي كرسها المشرع الجزائري لاستثمار العقار الصناعي، وتبعا لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب، تناول تعريف عقد التنازل واهميته في تسير العقار الصناعي (كفرع أول)، وخصائص عقد التنازل (كفرع ثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد التنازل واهميته في تسيير العقار الصناعي:

يعتبر عقد التنازل الية قانونية فعالة لنقل ملكية العقار الصناعي من الدولة الى المستثمر بشروط محددة، وتبرز أهميته في توفير الاستقرار القانوني وتحفيز الاستثمار من خلال تمليك العقار بعد استيفاء شروط الاستغلال الجاد.

أولا: تعريف عقد التنازل من الناحية القانونية:

لم يعرف المشرع الجزائري عقد التنازل عن العقار الموجه للاستثمار بشكل صريح في القانون 17/23، وانما اكتفى بذكر شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح على العقار تابع لأملاك الدولة الخاصة الموجه للاستثمار الى تنازل وفق شروط محددة، ومن خلال استقراء تلك الشروط يمكننا تعريف التنازل على انه نقل ملكية العقار الصناعي الممنوح بموجب عقد امتياز الى المستثمر، بعد استكماله للمشروع الاستثماري ودخوله حيز الفعلي، وفقا للشروط المحددة في القانون ودفتر الاعباء[1].

وبالرجوع الى الفقه القانوني يعرف عقد التنازل بصفة عامة على أنه " هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي ".[2]

ثانيا: أهمية عقد التنازل في تسيير العقار الصناعي:

يكتسي عقد التنازل أهمية كبيرة في تسيير العقار الصناعي في ظل القانون 17/23، الذي جاء لتنظيم الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار، فالتنازل عن العقار الصناعي، يسمح بنقل ملكيته الى

---

[1] المادة 17، من القانون رقم 17/23، المرجع السابق.
[2] مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص64.

مستثمر مستفيد من الامتياز وفق ضوابط قانونية محددة، مما يضمن استمرارية المشاريع الصناعية وديمومتها، كما يحفز على إقامة مشاريع استثمارية وجذب أكبر عدد من المستثمرين، كما يسرع من وتيرة تجسيد المشاريع ودخولها حيز الاستغلال من أجل تملك العقار الممنوح علية الامتياز بأقل تكلفة بالمقارنة مع تكلفة اقتناء عقارات الخواص[1].

الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل:

يتميز عقد التنازل كآلية قانونية لتسيير العقار الصناعي بعدة خصائص نذكر منها:

أولا: يتميز عقد التنازل بمراعاته للمصلحة العامة، ومحافظته على أملاك الوطنية الخاصة من خلال الشروط التي تختلف عن تلك الموجودة في العقود المدنية والتجارية، التي تخول للإدارة ان تكون في مركز ممتاز في مواجهة المستفيد، كالتنازل على أساس شرط فاسخ وارفاق هذا العقد بدفتر أعباء، بالإضافة الى سلطة الإدارة المانحة بتوقيع الجزاءات وفق التنظيمات المعمول بها، في حالة اخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية[2].

ثانيا: عقد التنازل عقد شكلي: فالشكلية هي ركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، وتتضمن كل من الرسمية ووجوب الشهر طبقا للقوانين المعمول بها، لان كل عقد موضوع عقار يجب ان يقدم في شكل رسمي، وتكون مديرية أملاك الدولة هي مختصة في تحرير العقد باعتبارها موثق الدولة، كما يجب شهر في المحافظة العقارية حتى يرتب اثاره[3].

ثالثا: عقد التنازل عقد اداري، تبرمه مديرية أملاك الدولة المختصة مع المستفيد حسب المرسوم التنفيذي 487[4].

رابعا: يعد عقد التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة والمخصصة للاستثمار عقدا معلقا على شرط فاسخ، يتمثل في الالتزام بإنجاز المشروع وفقا للضوابط المحددة في دفتر الشروط، بما يتوافق مع أحكام القانون 17/23[5] والمرسوم التنفيذي 487/23 [6].

---

(1) أنظر القانون 17/23، المرجع السابق.
(2) عيشوش سقني، سامية شاوش اخوان، المرجع السابق، ص12.
(3) المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر1975، المعدل والمتمم بالقانون 08/24، المؤرخ في 24 نوفمبر سنة 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادر في 26 ديسمبر 2024.
(4) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(5) المادة 15 من القانون 17/23، المرجع السابق.
(6) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.

المطلب الثاني: شروط إجراءات ابرام عقد التنازل وفق القانون 17/23 والمراسيم المطبقة له.

يعد عقد التنازل عن العقار الصناعي من بين الإجراءات القانونية التي تهدف الى تعزيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، وقد نظم القانون 17/23 هذه العملية من خلال وضع شروط دقيقة وإجراءات محددة تضمن الشفافية وحسن استغلال العقار الصناعي.

الفرع الأول: شروط إبرام عقد التنازل وفق القانون 17/23 والمراسيم المطبقة له.

لتحويل امتياز الى تنازل الوارد على العقار الصناعي لفائدة المستثمر يجب ان تتوافر شروط التي تلزم المستثمر كما نص عليها المشرع الجزائري وهي كما يلي.

أولا: الإنجاز الفعلي للمشروع: وفقا لدفتر الأعباء كما نصت المادة 17 [1]من القانون 17/23 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 [2]، والمقصود منه أن يكون المستثمر قد أكمل بناء وتجهيز المشروع الصناعي، خلال مدة عقد الامتياز وعدم مخالفته وجهة العقار التي منح من أجلها، وحصوله على شهادة المطابقة، ودخوله فعليا في مرحلة الاستغلال.

ثانيا: رفع الرهن عن العقار محل التنازل: اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي 487/23، حتى يتم تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستثمر الراهن رفع الرهن الذي يثقل حقه في الانتفاع بإحدى الطرق المشروعة، التي تكون بانتهاء مدة الرهن قبل إنجاز المشروع، أو قبل تقديم طلب التنازل، وإما أن تكون بتسديد الدين الذي كان سبب في عقد الرهن، كما يجب التأشير برفع الرهن بمصالح الحفظ العقاري[3].

ثالثا -الشـــــروط المـــالية: تسديد سعر التنازل الذي نص عليه صراحة المشرع بموجب المادة 20 من قانون 17/23 أين يتم تحويل الامتياز الى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز[4]، كما نصت المادة 22من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 487/23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي[5]، ليتضح من خلال نصها، أنه حتى يتم تحويل الامتياز الى تنازل، يلتزم المستفيد بدفع سعر التنازل المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا[6].

---

[1] المادة 17 من القانون 17/23، المرجع السابق.
[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
[3] مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص269.
[4] المادة 20 من قانون 23/ 17، المرجع السابق.
[5] المادة 22 من الملحق الرابع، من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
[6] مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص 269.

بموجب نص المادة 23 من الملحق الرابع من نفس المرسوم، زيادة على السعر المعادل للقيمة التجارية هناك شروط مالية أخرى للتنازل[1].

أ- أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية: يتم تحديد ثمن التنازل بناءً على القيمة التجارية للأرض وقت إبرام عقد الامتياز، مع الأخذ بعين الاعتبار موقعها وطبيعتها ومدى تأهيلها.

يعتمد تحديد الثمن على خبرة تُعدها الجهات المختصة مثل: مديرية أملاك الدولة أو الوكالة الوطنية المكلفة بالعقار الصناعي.

ب - الرسوم والضرائب المرتبطة بالتنازل: يخضع التنازل عن العقار الصناعي لرسوم التسجيل العقاري ورسوم التحويل وفق ما تحدده القوانين المالية المعمول بها، ينبغي إيجاد تحفيزات عن طريق إعفاءات من أجل تشجيع الاستثمار.

ج - أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا بوقت التنازل: ويتم تحديد السعر بعد خصم الاتاوة المدفوعة من قبَل المستفيد بعنوان منح الامتياز[2].

ويحمي هذا الشرط المستثمر من تأثيرات تقلبات أسعار العقارات التي قد تحدث بين فترة منح الامتياز ووقت التنازل، مما يضمن عدم زيادة التكاليف بسبب ارتفاع محتمل في قيمة الأرض.

الفرع الثاني: إجراءات نقل ملكية العقار الصناعي في إطار قانون 17/23

نقل ملكية العقار الصناعي في إطار التنازل يخضع لإجراءات قانونية دقيقة تتعلق بالكتابة، التسجيل والشهر، وذلك لضمان صحة التصرف القانوني وحماية الحقوق العينية.

أولا: الأطراف المعنية بعقد التنازل: يبرم عقد التنازل بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر المستفيد، ويتم التنازل بصفة نهائية بعد معاينة احترام المستثمر لجميع الالتزامات القانونية والتنظيمية المنصوص عليها في دفتر الشروط، وذلك تطبيقا لأحكام القانون 17/23.

ا/ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: حسب المادة 17[3] من القانون 17/23 لا يمكن التنازل عن العقار إلاّ بقرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تمثل الدولة، والتي تعد الجهة المسؤولة عن تحويل حق الامتياز الى تنازل، ويتم التحويل بناءً على طلب المستثمر وبعد استيفاء شروط محددة.

---

(1) المادة 23 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع سابق
(2) المادة 16 الفقرة الأولى، المرجع نفسه.
(3)-المادة 17 من القانون 17/23، المرجع السابق.

ب/ المستثمـــــر: يعتبر المستثمر طرفا أساسيا في عقد التنازل عن العقار الصناعي، ونوضح في هذا الصدد فئتين من المستثمرين الذين يمكن لهم الاستفادة من التنازل على النحو الآتي:

1- تسوية وضعية المستثمرين للعقار الصناعي في إطار الأمر 04/08

حسب الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 17/23، التي تؤكد أن تحويل الامتياز الى تنازل لا يطبق فقط على عقود الامتياز الممنوحة في ظل القانون 17/23 فقط، بل يشمل أيضا عقود الامتياز الممنوحة في إطار الأمر 04/08[1]، باستثناء الأصناف المذكورة في المادة الرابعة (04) منه، وذلك بطلب من المستثمر المعني وبعد التأكد من إنجاز المشروع الاستثماري.

2 - المستثمر في إطار القانون 17/23: حسب نص الفقرة الأولى[2]من المادة 17 من القانون 17/23 إذا قام المستثمر بإنجاز الفعلي للمشروع، والتزم بجميع شروط دفتر الأعباء (من حيث آجال إنجاز المشروع، وحصول على شهادة المطابقة، عدد مناصب الشغل.... الخ)، يمكنه أن يطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحويل الامتياز الى تنازل.

ثانيا: تقديم طلب تحويل الامتياز الى تنازل:

لا يتم تحويل عقد الامتياز الى عقد تنازل بشكل تلقائي[3]، وذلك وفقا لما يفهم من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 [4]، بل يتطلب الامر تقديم طلب من طرف المستفيد الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويلاحظ ان المشرع قد نص صراحة على ان طلب منح الامتياز يقدم بصفة رقمية غبر المنصة الالكترونية للمستثمر، غير أنه لم يشير الى وجوب تقديم طلب تحويل الامتياز بنفس الطريقة، بل اكتفى بذكر تقديمه الى الوكالة، مما يفهم منه ان هذا النوع من الطلبات يقدم في شكله الورقي، مباشرة عبر شبابيك الوكالة[5].

ثالثا: الفصل في طلب تحويل الامتياز الى تنازل:

تختص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفصل في طلب تحويل الامتياز الى تنازل المقدم اليها، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من تاريخ استلام الطلب على ان يتحقق وجود الشروط

---

(1) المادة 17 الفقرة الثانية، من القانون 17/23، المرجع السابق.
(2) المادة 04 من الامر 04/08، المرجع السابق.
(3) يمينة بوراكي، العالية حربي، الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، سنة 2023، ص145.
(4) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(5) مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص270.

القانونية الواجب توافرها، وإذا انعدم توافرها يؤدي ذلك الى رفض الطلب وعدم تحويل الامتياز الى تنازل، مما -يستلزم على الوكالة إعادة العقار المرتبط بالامتياز من المستثمر الى الدولة، وذلك طبقا لأحكام المادة 11 الفقرة02 من القانون رقم 17/23، وفي المقابل ،اذا رأت بأن الشروط اللازمة لتحويل الامتياز الى تنازل مستوفاة، يتم قبول الطلب وتنفيذ عملية التحويل وفق الأطر القانونية المعمول بها.[1]

رابعا: الكتـــــــابة:

بعد الموافقة على طلب تحويل الامتياز الى تنازل من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تتولى هذه الأخيرة عبر شباكها الوحيد، توجيه طلب الى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا باعتبارها موثق الدولة، لإعداد عقد التنازل[2] المتعلق بالعقار الصناعي الممنوح للمستثمر بصيغة الامتياز، حيث تقوم بإعداده في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف[3]، وذلك مقابل استيفاء الرسوم المستحقة عند اعداد العقد.[4]

خامسا: تسجيل عقد التنازل:

يجب تسجيل عقد التنازل لدى مصالح الضرائب المختصة خلال الآجال القانونية المحددة، وذلك من أجل دفع الرسوم المستحقة على العملية.

يتم تحديد نسبة الرسوم حسب القوانين الجبائية المعمول بها، وقد تستفيد بعض العمليات من إعفاءات او تخفيضات وفقا لطبيعة الاستثمار والمستفيد[5].

سادسا: شهر عقد التنازل:

بما ان عقد التنازل، يعتبر من العقود الناقلة للملكية المنصبة على العقار، مما يلزم شهره، وحسب المادة 793 من القانون المدني التي تنص: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير الا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، ومنه نصت المادة 16 من الامر 74/75، بان جميع

---

(1) المادة 15 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المرجع السابق.
(2) المادة 17 الفقرة 03 من القانون 17/23، المرجع السابق.
(3) المادة 15 الفقرة الأخيرة من مرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
(4) المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد في الملحق الرابع، المرجع نفسه.
(5) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 302/22، المؤرخ في 08/09 / 2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18/09/ 2022.

التصرفات القانونية سواء كانت صادرة من جانبين أو من جانب واحد، واجبة الشهر طالما تعلقت بإنشاء حق عيني عقاري أو نقله أو التصريح به او تعديله او انقضائه[1].

حيث بعد قيام المستفيد بدفع حقوق تسجيل عقد التنازل ورسوم الشهر العقاري باعتبارها مصاريف التنازل[2] تتولى مصلحة أملاك الدولة المختصة تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب، ثم تقوم بإيداعه الكترونيا عبر منصة العقار التي تشرف عليها مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري.

عند استلام الملف، تقوم هذه المصالح بإتمام إجراءات شهر العقد مقابل تحصيل الرسوم المستحقة، وبمجرد استكمال عملية الشهر، تنتقل ملكية العقار الصناعي رسميا الى المستثمر المستفيد، الذي يصبح مالكا له بكامل الحقوق، بما في ذلك الاستعمال، الاستغلال، والتصرف، وفقا للقواعد العامة وما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 [3].

المطلب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف والمنازعات في عقد التنازل:

يعتبر قانون 17/23 من القوانين الحديثة التي جاءت لتأطير عقد التنازل خاصة فيما يتعلق بالعقار الصناعي، وهو ما يجعل التنازل عن العقار الصناعي خاضعا لضوابط خاصة تختلف عن التنازل التقليدي عن العقار.

وفي هذا الإطار، يمكن تحديد حقوق والتزامات الأطراف في عقد التنازل والمنازعات الناشئة عنه.

الفرع الأول: حقوق والتزامات الأطراف في عقد التنازل:

ينشأ عن تنفيذ عقد التنازل بين الأطراف حقوق والتزامات نتناولها كالآتي:

أولا: حقوق والتزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

بموجب عقد التنازل المبرم تنشأ للوكالة الجزائرية حقوقا والتزامات وعليه سنتطرق الى حقوق الوكالة ثم الى التزاماتها.

---

(1) المادة 16 من رقم 74/75، المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(2) انظر المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد في الملحق الرابع، المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
(3) مغنية لاكرنش، المرجع السابق، ص 271.

أ-حقوق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

1- الحصول على القيمة المالية الخاصة بالتنازل :

يكون على أساس تحديد القيمة التجارية عند منح الامتياز، مع ضرورة تسوية جميع المستحقات المالية المتعلقة بالعقار الصناعي قبل إتمام عملية التنازل.[1]

2 - ضمان استمرارية النشاط :

التأكد من أن يلتزم المتنازل بعدم التنازل عن العقار بشكل يضر بالمصلحة العامة او يخالف شروط دفتر الاعباء[2].

ب-التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تتمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها ممثل للدولة، على غرار الشخص الطبيعي، بحرية التصرف في أملاكها العقارية الخاصة، إذ يخول لها حق التصرف والاستغلال والاستعمال وذلك وفقا لأحكام المادة 674 من القانون المدني[3]، وباعتبارها طرفا في عقد التنازل، فانه يقع على الوكالة مجموعة من الالتزامات، وبما أن عقد التنازل هو عقد إرادي ورضائي، تحكمه المبادئ العامة لعقد البيع[4]، فتكون الالتزامات تجاه المستثمر المستفيد بموجب العقد المبرم كما يلي:

1- يعتبر عقد التنازل بمثابة عقد بيع نطبق عليه الاحكام العامة، ومنه تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها في مرتبة البائع بنقل ملكية العقار الصناعي للمستفيد[5].

2 - التزام الوكالة بتسليم العقار الصناعي وهو المبيع بالحالة التي كان عليها وقت عقد التنازل[6]، فلا يجوز لها إجراء عليه أي تعديل فيه بالزيادة أو النقصان.

3 - التزام الوكالة بضمان التعرض والاستحقاق، فلا تكتفي الوكالة بنقل ملكية العقار الصناعي وتسليمه للمستثمر المستفيد، بل يجب أن تضمن له بقاء الملكية والانتفاع بها، ويتضمن ذلك ضمان حيازة العقار الصناعي حيازة هادئة نافعة منذ حصول التسليم[7].

4 - التحقق من تسوية الالتزامات المالية والإدارية المتعلقة بالعقار الصناعي قبل الموافقة على التنازل[8].

---

(1) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المرجع السابق.
(2) المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المرجع السابق.
(3) المادة 674 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(4) عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، المرجع السابق، ص 11 -12.
(5) المادة 165، 793، من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.
(6) المادة 364، المرجع نفسه.
(7) المواد 371، 372، 373 ،374، 375، 376 ،377، 378، المرجع نفسه.
(8) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.

5 ـ تتجسد عملية تحويل الامتياز إلى التنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال العقد الذي تعده مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليميا وفق التنظيم والشروط المعمول بها. [1]

ثانيا: حقوق والتزامات المستثمر الناتجة عن عقد التنازل:

يكتسب المستثمر المستفيد بموجب عقد التنازل المبرم بينه وبين الوكالة الجزائرية حقوقا كما تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات وعليه سنتطرق الى حقوق أولا ثم الى الالتزامات ثانيا.

أ ـ حقوق المستثمر:

1- حق المستثمر المستفيد في نقل الملكية له بصفة كلية وشاملة بعد استيفاء كل الشروط والإجراءات المطلوبة في عقد التنازل[2].

2 ـ الحق التصرف والاستعمال والاستغلال في العقار الصناعي بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[3].

3 ـ الحق في الحماية ضد السحب التعسفي للعقار، الا في حالة مخالفته للشروط الجوهرية في العقد، والتي هي بمثابة قيد على هذا الحق[4]، لاسيما الحفاظ على الوجهة العقارية الصناعية.

ب ـ التزامات المستثمر:

1- **احترام دفتر الأعباء:** يلتزم المستثمر بالشروط والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الأعباء، خاصة فيما يتعلق باستغلال العقار في النشاط المخصص له.

2- **استمرار النشاط الصناعي :** لا يجوز للمستثمر تغيير طبيعة النشاط المحدد في عقد الامتياز الا بموافقة مسبقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

3- **تحمل الالتزامات المالية :** يشمل ذلك دفع أي رسوم او اتاوات مقررة بموجب العقد، فضلا عن أي التزامات مالية مستحقة على العقار[5].

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة على عقد التنازل

العقد، مما قد يدفع أحد يترتب على تنفيذ عقد التنازل بين الإدارة المانحة والمستثمر نشوء منازعات ناتجة عن الاخلال بأحد بنود.

---

[1] المادة 17 الفقرة 3، من قانون 17/23، المرجع السابق.
[2] المادة 17، من قانون 17/23، المرجع السابق.
[3] المادة 674 من الأمر 58/75المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[4] المادة 677، من الأمر 58/75المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[5] المادة 23 من الدفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع، من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.

الأطراف الى اللجوء الى القضاء لحل هذه الخلافات، وبناء على ذلك، سيتم تناول طبيعة هذه المنازعات وتحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر فيها.

أولا: طبيعة المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقد التنازل:

يتم تحويل الامتياز الى التنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب عقد تعده إدارة أملاك الدولة مختصة إقليميا بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 [1]، وتعتبر أهم المنازعات الناشئة عن هذا العقد هي منازعات الفسخ، حيث ينشأ عن التنازل حق ملكية مقيد، وأهم قيد فيه هو عدم تحويل الوجهة المحددة للعقار في دفتر الشروط من طرف المستفيد، وفي حالة نشوء نزاع يمكن أن تكون التسوية وديا، بالتفاوض المباشر بين الطرفين لفض النزاع دون اللجوء للقضاء.

أما في حالة عدم اتفاق الطرفين وديا، فيتم فسخ عقد التنازل باللجوء الى الجهة القضائية المختصة.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد التنازل

يترتب على عقد التنازل في مجال العقار الصناعي نزاعات تستوجب لجوء الأطراف الى القضاء المختص لحلها، مما يستدعي عرض النزاع على الجهة القضائية المعنية.

أ/ القضاء الإداري:

يعتبر عقد التنازل في مجال العقار الصناعي عقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ففي حالة منازعة بين الأطراف يكون مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا ممثلا للدولة امام القضاء .[2]

ب/ القضاء العادي:

قد تنشأ منازعات بين صاحب عقد التنازل والغير في سياق تنفيذ العقد، مثال ذلك النزاع حول ملكية القطعة الأرضية، وفي هذه الحالة يكون القضاء العادي هو الجهة المختصة بالفصل في النزاع بين الأطراف.

---

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
[2] المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 18 سبتمبر 2022، المرجع السابق.

ملخص الفصل الثاني:

تناولنا في هذا الفصل الاليات القانونية التي تعتمدها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي، وذلك وفقا لأحكام القانون 17/23، وهما عقد منح الامتياز وعقد التنازل، باعتبارهما الوسيلتين الرئيسيتين لمنح المستثمرين حق استغلال العقار الصناعي.

يعد عقد الامتياز الأساسية التي تتيح للوكالة منح حق استغلال العقار الصناعي لفائدة المستثمرين لمدة محددة، وفق شروط وإجراءات قانونية تهدف الى تحقيق التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمار، ويتميز هذا العقد بكونه لا يمنح الملكية للمستثمر، بل يتيح له حق الانتفاع بالعقار وفق التزامات محددة، مع إمكانية تجديده او إنهائه وفقا لما يقتضيه القانون.

اما عقد التنازل، فيمثل الأداة التي تسمح بنقل ملكية العقار الصناعي للمستثمرين، وفق إجراءات وضوابط قانونية تهدف الى ضمان استغلال العقارات المخصصة للاستثمار بطريقة فعالة ومستدامة، ويخضع هذا العقد لمجموعة من الشروط، من بينها الإنجاز الفعلي للمشروع وفق الآجال المحددة.

وتمثل هذه الآليات اطارا قانونيا لضبط تسيير العقار الصناعي، حيث تسعى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلالهما الى تحقيق توازن بين تشجيع المستثمرين وضمان استغلال الأمثل للعقار الصناعي في إطار التنمية الاقتصادية المستدامة.

خاتمة

خـاتمة:

في ختام هذه الدراسة، يتضح ان المشرع الجزائري يعتبر العقار الصناعي الذي هو أحد ركائز العقار الاقتصادي أداة رئيسيه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ومن ثم دفع عجلة الاقتصاد. وقد تجسد ذلك في القانون رقم 17/23 ، الذي وضع الية قانونية تتيح لكل شخص راغب في الاستثمار الحصول على عقار صناعي تابع للأملاك الخاصة للدولة وموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تلعب دورا حيويا في تسيير العقار الصناعي حيث تعمل كوسيط فعال بين المستثمرين والدولة من خلال توفير بيئة استثمارية مناسبة وتحفيز المشاريع الاقتصادية، وذلك عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها، تتمثل هذه الآلية في منح الامتياز القابل لتحويل الى تنازل، حيث يمنح المستثمر امتياز استغلال العقار الصناعي لإنجاز مشروعه الاستثماري، وفق شروط محددة مما يسهم في تحسين استغلال الأراضي الصناعية ورفع مردوديتها ،وبعد استيفاء مجموعة من الشروط والإجراءات، ابرزها الحصول على شهادة المطابقة وتقديم طلب التحويل الى تنازل، حيث يمكن إتاحة نقل ملكية العقار للمستثمر وفق إجراءات قانونية مضبوطة مما يعزز استقرار المشاريع الاستثمارية على المدى الطويل.

ـ ومن خلال هذه الدراسة، تم التوصل الى عدة نتائج أهمها:

- تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الفاعل الأساسي في ضبط وتنظيم العقار الصناعي وفق رؤية اقتصادية وتنموية.
- توسيع مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار واسناد لها مهمة منح وتسيير العقار الصناعي وفق اليات محددة.
- تم استحداث منصة رقمية مخصصة للمستثمرين، تعد أداة إلكترونية فعالة لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها، وكذا تسهيل الإجراءات منذ مرحلة التسجيل الأولي وصولا إلى مرحلة الاستغلال الفعلي، وتتيح هذه المنصة، بشكل شفاف من خلال كافة توفير المعلومات الضرورية المتعلقة بفرص الاستثمار المتاحة في الجزائر، كما تم إنشاء لجنة مختصة تُعنى بدراسة الطعون المرتبطة بقرارات الاستثمار، بما يضمن معالجة النزاعات والاعتراضات وفقا لمبادئ الشرعية والشفافية.
- إقرار آلية الامتياز بموجب أحكام القانون 17/23، التي تساهم في استغلال العقار الصناعي بطريقة مرنة، لكنها تحتاج الى المزيد من الضمانات القانونية لضمان استمرار المشاريع، بالإضافة الى إمكانية تحويل الامتياز الي تنازل، شريطة تقديم طلب صريح من المستثمر أمام الوكالة الجزائرية للاستثمار، مع الزامية الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، وهي خطوة هامة في جلب الاستثمارات.

ـ وبناء على ما تم التوصل اليه من نتائج يمكننا اقتراح التوصيات التالية:

- تعزيز الإطار القانوني للامتياز لضمان استغلال أكثر فعالية للعقار الصناعي من قبل المستثمرين الجاديين.
- وضع آليات رقابية صارمة لمنع المضاربة بالعقار الصناعي المتنازل عنه، والتأكد من استغلاله في المشاريع المنتجة.
- تبسيط الإجراءات الإدارية، في منح الامتياز والتنازل لجذب المزيد من المستثمرين، وكذا رقمنه باقي الهيئات المتدخلة في العملية الاستثمارية.
- عدم التسرع في تعديل القوانين العقارية، أو الغائها، من خلال الحرص على استقرارها، نظرا لخطورة مبدأ رجعية القوانين.
- تعزيز التنسيق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والقطاعات الأخرى لضمان تسيير متكامل وفعال للعقار الصناعي.
- يتعين على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقديم إحصائيات دقيقة تتعلق بالمشاريع الاستثمارية المنجزة فعليا، لا تلك المسجلة فقط، وذلك لضمان الشفافية وتقييم مدى نجاعة آليات تنفيذ الاستثمارات على أرض الواقع من جهة، ومن جهة أخرى اتخاذ الإجراءات اللاّزمة في حق المشاريع المتوقفة دون سبب جدّي.
- تفرض طبيعة النزاعات المرتبطة بالاستثمار، ولاسيما تلك المتعلقة بعقود الامتياز، ضرورة إنشاء فضاء قضائي متخصص للفصل في هذا النوع من المنازعات، وذلك من خلال إعادة النظر في الاختصاص النوعي للأقسام المدنية المتخصصة، وتحويلها الى محاكم أو أقسام استثمارية، تُدَعم بقضاة ذوي تكوين معمق في قانون الأعمال، بما يضمن فعالية ونجاعة البت في القضايا الاستثمارية.

وفي الختام فإن نجاح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أداء دورها مرهون بمدى قدرتها على التكيّف مع المستجدات الاقتصادية والتشريعية، وهو ما يستدعي مراجعة مستمرة للسياسات المعتمدة لضمان تحقيق الأهداف التنموية المنشودة.

قائمة
المصادر والمراجع

قائمـة المصادر والمـــراجع

أولا: المصـــــــــــــادر

أ ـ المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة في 30 /12/ 2020.

ثانيا: المراجـــع

أ-الكـــــتب:

1 ـ عوابدي عمار، القانون الإداري، النظام الإداري، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007.

2ـ عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2007.

3ـ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.

4ـ لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، سنة 2009.

5ـ بوضياف عمار، التنظيم القانوني للصفقات العمومية في الجزائر، دار الجسور للطباعة والنشر، الجزائر، 2010

6ـ محمد شريف، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، دار هومة، سنة2021.

7ـ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام لمصادر الالتزام) ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة نشر1952.

ب ـ الرسائل الجامعية:

ـ أطروحة دكتوراه:

1ـ بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في عقار الصناعي، أطروحة نيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة الجامعية 2022/2021.

2ـ غامبية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة الجامعية 2022/2021.

ـ رسائل الماجيستر:

1ـ لعميري ايمان، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة الجامعية 2007/2006.

2ـ جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، قسم قانون خاص، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة2011.

3ـ آكلي نعيمة، نظام القانوني لعقار الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية حقوق وعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

ـ مذكرات ماستر:

1ـ بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال عقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2016.

2ـ عزيزي توفيق، مجاهد بلقاسم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، سنة الجامعية 2019/2018.

3ـ علي يوسف، نظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة الجامعية 2019/2018.

4 ـ بوعافية أحمد ومانديي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الملحقة الجامعية سوقر، سنة الجامعية 2022/2021.

5ـ سقني عيشوش وشاوش اخوان سامية، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة الجامعية 2022/2021.

6ـ جادور إدريس، بوطاجين نصر الدين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، سنة الجامعية 2023/2022.

7ـ عمراني عبد الوافي، كناندة محمد مصطفى، النظام القانوني للاستثمار في ضوء القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي أحمد، النعامة، الجزائر، سنة الجامعية 2023/2022.

8ـ أقاوة تيللي، آيت عباس وسام، المركز القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة الجامعية 2023 /2024.

9ـ بوراكي يمينة وحربي العالية، الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم علوم وحقوق سياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، سنة الجامعية 2024/2023.

10ـ بومدين أسماء، حمداني أحلام، نظام التحفيز للاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، سنة الجامعية 2023/ 2024.

11ـ تيداف تونسية، زقاوي اغيلاس، المركز القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2023.

12ـ طارق حداد، حامدين عبد الرحيم، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة الجامعية 2023/ 2024.

13ـ عدوان زينة، عرجون خلود، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، سنة الجامعية 2024/2023.

ت ـ المقـــــالات:

1ـ لعميري ايمان، "تقييم أداء المرفق العمومي، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نموذجا"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحث، سطيف، الجزائر ، المجلد 21، العدد 02، تاريخ النشر 2011/12/01.

2ـ شربالي مواز، "عقود استغلال العقار الصناعي والنزاعات الناجمة عنها"، المجلة الجزائرية للحقوق وعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، مركز الجامعي بن يحي الونشريسي، تسمسيلت، الجزائر ،العدد 02، تاريخ النشر 2016/12/01.

3ـ خلدون عائشة، "الموظف العام وطبيعة رابطة الوظيفة العامة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر ،المجلد 10، العدد 01، تاريخ النشر 2017/03/10.

4ـ عزيزي جلال، موكة عبد الكريم، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار"، مجلة الأبحاث القانونية والعلوم السياسية، جامعة محمد صديق بن يحي، جيجل، الجزائر، العدد 03، تاريخ النشر 2017/06/30.

5ـ براهيمي سهام، براهيمي فايزة، "الأساس القانوني للتنظيم الإداري في ظل التشريع الجزائري ـ الشخصية المعنوية أو الاعتبارية"، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحي أحمد، النعامة، الجزائر، العدد 07، تاريخ النشر جانفي 2018.

6ـ عبقاوي محمد عبد القادر، حمي أحمد، "حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لتامنغست، الجزائر، المجلد 07، العدد 05، تاريخ النشر 2018/10/10.

7ـ كوسام أمينة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون الجديد22ـ 18 "، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف، الجزائر، المجلد 05، العدد 02، تاريخ النشر 2022/12/13.

8- أرزيل الكاهنة، "نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، المجلد 17، العدد 02، تاريخ النشر 2022/12/30.

9- بوخالفة رشيد، قريوة زينب، "التنظيم الإداري الجزائري واليات عصرنته"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة سطيف، جامعة جيجل، الجزائر، المجلد 05، العدد 2، تاريخ النشر 2022/12/31.

10ـ بوعافية سمير، بولطيف بلال، "مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(aapi) في دعم وترقية الاستثمار ـ دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعريريج"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة برج بوعريريج، الجزائر، المجلد 06، العدد ،02، تاريخ النشر 2022/12/31.

11ـ لعشاش محمد، "الأجهزة القانونية في ظل القانون الجديد 18/22"، المجلة القانونية والاجتماعية، جامعة البويرة، المجلد 08، العدد01، تاريخ النشر 2023/03/01.

12ـ أمقران راضية، "ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22/18"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مخبر قانون الأسرة، جامعة الجزائر 1،الجزائر ، المجلد 07، العدد 01، تاريخ النشر 2023/03/19.

13ـ حمصي ميلود، مقلاتي مونة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، المجلد 06، العدد 03، تاريخ النشر 2023/09/05.

14ـ خليفي فاطمة، عثماني علي، " الأداة الالكترونية، ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر، المنصة الرقمية نموذجا "، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي الشريف بوشاشة، آفلو، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، تاريخ النشر 2024/01/24.

15ـ خنوش طارق، بركات عماد الدين، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي "، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 07، العدد02، تاريخ النشر 2024/05/20.

16ـ لاكرنش مغنية، "عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية الحصول على العقار الاقتصادية ـ دراسة قانونية "، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد زبانة، غليزان، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، تاريخ النشر 2024/06/01.

17ـ بن ياني عائشة، عطار نسيمة، "المنصة الوطنية للمستثمرين بين آليات التحصيل وتحديات الواقع، قراءة في المرسوم 298/22 "، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، المخبر المتوسطي للدراسات القانونية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، تاريخ النشر 2024/06/01.

18ـ بن حمادة حنان، بن نصيب عبد الرحمان،" ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 18/22المتعلق بالاستثمار " مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01، الجزائر، المجلد 11، العدد02، تاريخ النشر 2024/06/30.

19ـ بسام عبد الرحيم، لراري نوال، "تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة العقار الصناعي (قراءة في أحكام القانون 17/23)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المركز الجامعي عبد الله مرسلي، تيبازة، الجزائر، المجلد 09، العدد 03، تاريخ النشر 2024/09/01.

20ـ عمارة حاتم، بن صالحية صابر"، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23 "، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، تاريخ النشر 2024/09/30.

21ـ نورين حسام الدين، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري "، مجلة الحقوق والحريات، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 12، العدد 02، تاريخ النشر 2024/10/12.

22- سالمي هشام، دبي علي، "الإطار المؤسساتي للنظام الجديد للاستثمار ودور الشباك الوحيد في تحقيق مسعى تبسيط الإجراءات"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، تاريخ النشر 2024/11/20.

ث ـ الملتقيات:

1-فلاح خيرة، عبد الرحيم وسيلة، "المستجد في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، الملتقى الوطني (حضوري / افتراضي) قراءة في قانون الاستثمار الجديد رقم 22/18، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2024.

ج ـ النصوص القانونية:

ـ القوانيـــــــــن:

1ـ القانون رقم 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1693 جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 02 أوت 1963.

2-القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 /12/ 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 02 /1990/12، معدل ومتمم بالقانـــون رقم 08- 14، مـــؤرخ فـي 06/20/ 2008، الجريدة الرسمية العدد 42، الصادرة في 03 /08/ 2008.

3ـ القانون رقم 09/08، المؤرخ في 02/25/ 2008، يتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 04/23/ 2008، معدل والمتمم بالقانـــون 13/22 المؤرخ في 06/12/ 2022، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 06/22/ 2022.

4ـ القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، يتضمن قانون مالية تكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة في 2011/12/30.

5- القانون رقم 12/12، المؤرخ في 2012/12/26 ، المتضمن قانون مالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 2012/12/30.

6ـ القانون رقم 08/13، المؤرخ في 12/30/ 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية العدد 68، الصادرة في 2013/12/30.

7- القانون رقم 10/14، المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون مالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة في 2014/12/30.

8- القانون رقم 09/16، المؤرخ في 2016/03/08، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 03/ 08/ 2016، "ملغى".

9 ـ القانون رقم 18/22، المؤرخ في 2022/07/27، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 28 /2022/07.

10 ـ القانون رقم 17/23، المؤرخ في 2023/11/15، المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة الرسمية العدد 73، الصادرة في 2023/11/16.

ـ الأوامـــــــــــــــر:

1- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 /09/ 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادر في 29 /09/ 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/10، المؤرخ في 20 /06/ 2005، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة في 26 /06/ 2005.

2ـ الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 11/12/ 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 98، الصادرة في 18 /11/ 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 24/08، المؤرخ في 24 /11/ 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة في 26 /2024/12.

3 ـ الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 64، الصادرة في 11/10/ 2006، "ملغى".

4 ـ الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصاد رفي 03/09 /2008، "ملغى".

ـ المراسيـــــــــــــــم:

1ـ المرسوم الرئاسي رقم 296/22، المؤرخ في 2022/09/08، المحدد لتشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

2ـ المرسوم التنفيذي رقم 322/94، المؤرخ في 1994/01/07، المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 67، الصاد رفي 1994/01/19، "ملغى".

3ـ المرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 09/ 10/ 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 64، الصادرة في 10/11/ 2006، "ملغى".

4 ـ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 /2009/05، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادر في 06 /05/ 2009، "ملغى".

5ـ المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 08 /09/ 2022، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادر في 2022/09/18، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 111/24، المؤرخ في 13 /2024/03، الجريدة الرسمية العدد 19، الصـــادرة في 18 /2024/03.

6 ـ المرسوم التنفيذي رقم 299/22، المؤرخ في 2022/09/08، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 2022/09/18

7 ـ المرسوم التنفيذي رقم 303/22، المؤرخ في 2022/09/08، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

8 ـ المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المؤرخ في 28/12/ 2023 المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 2023/30/12

9-المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 2023/12/28، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 2023/12/30

10 ـ المرسوم التنفيذي رقم 488/23، المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 2023/12/30.

ـ القـــــــــــرارات الوزارية:

1 ـ القرار الوزاري، المؤرخ في 18 /2022/09، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة في 22 /11/ 2022.

2 ـ القرار الوزاري، المؤرخ في 24 /2022/11، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة في 24 /2022/11.

ـ الجريدة الرسمية للمناقشات:

1ـ مجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، مناقشة مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السنة الثانية رقم 173، الفترة التشريعية التاسعة، المؤرخة في 03 /2022/07.

ـ المـجلات القضائية:

1 – القرار رقم 11950، المؤرخ في 2004/03/09، المتعلق بعقد الامتياز، المجلة القضائية لمجلس الدولة، العدد 05، سنة 2004.

الفهرس

شكر وتقدير ..... -
إهـداء ..... -
مقدمة:.....1
الفصل الأول: التنـــظيم القانوني والهيكلي للوكـــالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....4
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. 6
المطلب الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها القانونية. **6**
الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....**6**
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....**7**
المطلب الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. **15**
الفرع الأول: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 18/22 والمراسيم التنفيذية له. **15**
الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المذكورة في القانون رقم 17/23 والمراسيم المتعلقة به. **18**
المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها. **22**
المطلب الأول: هياكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....**22**
الفرع الأول: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.....**23**
الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي **24**
المطلب الثاني: تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. **27**
الفرع الأول: مجلس الإدارة. **27**
الفرع الثاني: المدير العام. **30**
الفصل الثـانـــي: الآليـــات القانـــونية للوكالـــة الجزائـرية لترقيـــة الاستثمار في تسيير العقـار الصنـاعـي.....35
المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية قانونية لتسيير العقار الصناعي 37
المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لتسيير العقار الصناعي: **37**
الفرع الأول: الإطار المفاهيمي لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي **37**
الفرع الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز بعد صدور القانون 17/23 .....**47**
المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز على العقار الصناعي.....**52**
الفرع الأول: شروط منح الامتياز على العقار الصناعي **52**

يخضع العقار الصناعي الى مجموعة من الشروط لمنح الامتياز ،فهناك شروط متعلقة بالمستفيد ، وشروط متعلقة بالوعاء العقاري ، نتناولها بالترتيب كما يلي :.....**52**
الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار الصناعي على ضوء القانون 17/23.....**54**
المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.....**57**
الفرع الأول: حقوق والتزامات الأطراف في عقد الامتياز: **58**
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بين أطراف عقد الامتياز: **62**
المبحث الثاني: عقد التنازل كآلية قانونية في تسيير العقار الصناعي في ظل قانون 17/23 64
المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل في العقار الصناعي كآلية قانونية في تسيير العقار الصناعي: **64**
الفرع الأول: تعريف عقد التنازل واهميته في تسيير العقار الصناعي:.....**64**
الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل:.....**65**
المطلب الثاني: شروط إجراءات ابرام عقد التنازل وفق القانون 17/23 والمراسيم المطبقة له. **66**
الفرع الأول: شروط إبرام عقد التنازل وفق القانون 17/23 والمراسيم المطبقة له. **66**
الفرع الثاني: إجراءات نقل ملكية العقار الصناعي في إطار قانون 17/23 .....**67**
المطلب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف والمنازعات في عقد التنازل:.....**70**
الفرع الأول: حقوق والتزامات الأطراف في عقد التنازل:.....**70**
الفرع الثاني: المنازعات الناشئة على عقد التنازل.....**72**
ملخص الفصل الثاني: **74**
خـاتمة: **76**
قائمـة المصادر والمـــراجع.....**79**
الفهرس **88**