

استمارة المشاركة بالملتقى الوطني الحضوري الأول حول الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات ومتطلبات التنمية  
المستدامة سكيكدة

24 نوفمبر 2025

- الإسم واللقب: العياشي سراتي

- الرتبة العلمية: أستاذ محاضر ب

- التخصص الدقيق: قانون إقتصادي

- مؤسسة الإنتساب: كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 قالمة

- البريد الإلكتروني: serratilayachi@yahoo.fr

- رقم الهاتف: 0698731075

هل تتطلب المداخلة جهاز عرض ضوئي: لا

- محور المداخلة: المحور الثالث

منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية عن طريق المنصة الرقمية

-تكريس لمبدأ الشفافية-

## الملخص:

صدر أول نص يتعلق بالترقية العقارية بعد قانون التوجيه العقاري بموجب المادة رقم: 161 من القانون رقم: 91-25 المؤرخ في: 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 والتي تنص على التنازل عن الأوعية العقارية لفائدة المرقين العقاريين، وبعد صدور الأمر رقم: 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي جاء بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وهي آلية جديدة لم تكن مألوفة وأدت إلى تعثر نشاط الترقية العقارية مما دفع بالمشروع بموجب المادة رقم: 61 من القانون رقم: 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 يجعل من حق الامتياز الممنوح لمشاريع الترقية العقارية التجارية يتم عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وبموجب قانون المالية التكميلي لنفس السنة تم تعديل المادة رقم: 05 من الأمر رقم: 08-04 أين تم إخراج نشاط الترقية العقارية التجارية من مجال تطبيقه، لتصبح خاضعة للمرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

بعد صدور القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار كرس المشرع الجزائري مبدأ الشفافية من خلال نصه بالمادة 23 منه على إنشاء منصة رقمية للمستثمر تسمح بتقديم عرض عن وفرة الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار إضافة إلى التحفيزات والمزايا الممنوحة، كما نصت المادة رقم: 11 منه على وضع لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار مهمتها الفصل في الطعون المحتملة المقدمة من قبل المستثمرين، وهو ما يعتبر تكريسا لمبدأ الشفافية في منح الأوعية العقارية والأنظمة التحفيزية والمزايا الممنوحة، كما تم تكريس ذلك بالمادتين: 12 و 13 من القانون رقم: 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية - الامتياز - التحفيزات - الشفافية - مشاريع استثمارية

## مقدمة:

حظي نشاط الترقية العقارية باهتمام كبير للسلطات العليا للبلاد نظرا لأهميته في إنجاح برامج السكن، ومساعدة الدولة في مجهوداتها الرامية للقضاء على السكن غير لائق، وعلى اعتبار أن نشاط الترقية العقارية التجارية يشغل حيز لا بأس به من مجمل نشاط الترقية العقارية فقد خصه المشرع باهتمام خاص، غير أن محاولة المشرع القضاء على المضارب، غير المشروعة بالأوعية العقارية جعله كل مرة يحاول إعادة تنظيم هذا النشاط، وبصدور القانون رقم: 18-22 المتضمن ترقية الاستثمار جاء المشرع بآليات جديدة لمنح الأوعية العقارية عن طريق المنصة الرقمية وجعلها الطريق الوحيد للحصول على هذه الأوعية كما نص على إنشاء اللجنة الوطنية العليا للطعن ووضعها لدى رئاسة الجمهورية في محاولة منه لتكريس مبدأ لشفافية سواء أثناء منح الأوعية العقارية أو حتى عند الحصول على التحفيزات والمزايا التي لها صلة بالاستثمار.

فهل يمكن القول أن الاجراءات المستحدثة في مجال الاستثمار عموما والترقية العقارية التجارية على وجه الخصوص كفيلة بتكريس مبدأ الشفافية والتقليص من المحسوبية والمحاباة في منح الأوعية العقارية؟

### **المبحث الأول: شروط وكيفيات منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية**

نتناول من خلال هذا المبحث منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 15-281 بالمطلب الأول من هذا المبحث ثم ننتقل بالمطلب الثاني منه إلى منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية من خلال القانون رقم: 17-23.

### **المطلب الأول: منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية وفقا للمرسوم التنفيذي 15-281**

إن أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008<sup>1</sup>، تنص على منح الامتياز للأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق المزاد العلني كأصل عام والذي جاء تماشيا وأحكام القانون 08-14 المعدل لقانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، واستثناء عن طريق التراضي بترخيص من مجلس الوزراء بعد اقتراح يقدمه المجلس الوطني للاستثمار<sup>3</sup>، كما أن الامتياز الممنوح غير قابل للتحويل إلى

---

<sup>1</sup> الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49، الصادرة في: 03 سبتمبر 2008

<sup>2</sup> المادة: 03 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد: 44، الصادرة في: 03 أوت 2008.

<sup>3</sup> المادة رقم: 06 من الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 01 سبتمبر المذكور سالفًا.

تنازل، حيث يكون لمدة دنيا تقدر ب: 33 سنة قابلة للتجديد لمدة أقصاها 99 سنة<sup>1</sup>، وبعد صدور قانون المالية لسنة 2015 جاء بأحكام تسمح بمنح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل<sup>2</sup>، ثم تم تعديل المادة رقم: 05 من الأمر رقم: 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أين تم إخراج نشاط الترقية العقارية التجارية من مجال تطبيقه نهائيا<sup>3</sup>، وأصبح المنح يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015<sup>4</sup>.

### الفرع الأول: شروط الاستفادة من الأوعية العقارية المخصصة لمشاريع الترقية العقارية التجارية

إن شروط منح الأوعية العقارية للمرقين العقاريين على شكل امتياز لإنجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية بعضها تتعلق بالعقارات في حد ذاتها وأخرى تتعلق بالمرشح للامتياز، بالإضافة إلى شروط مالية.

#### أولا- شروط تتعلق بالعقارات القابلة للمنح على شكل امتياز:

يشترط في هذه الأوعية العقارية أن تكون من بين الأملاك الخاصة التابعة للدولة، كما يشترط أن تقع في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وألا تكون موضوع عملية تخصيص أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية احتياجاتها أو منفعة عمومية<sup>5</sup>.

#### ثانيا- شروط متعلقة بالمرشح - المرقى العقاري-:

يشترط في المرشح للحصول على حق الامتياز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون العام أو الخاص أن يكون له صفة مرقى عقاري، حائزا على سجل تجاري نشاط ترقية عقارية والاعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة رقم: 04 من الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 01 سبتمبر المذكور سالف.

<sup>2</sup> المادة رقم: 61 من القانون رقم: 14-10 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد: 78 الصادرة في: 31 ديسمبر 2014.

<sup>3</sup> المادة رقم: 48 من الأمر رقم: 15-01 المؤرخ في: 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد: 40 الصادرة في: 23 جويلية 2015.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، **المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري**، ج ر عدد: 58، الصادرة في: 04 نوفمبر 2015.

<sup>5</sup> المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.

<sup>6</sup> المادة رقم: 04 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، **المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، ج ر عدد: 14، الصادرة في: 20 فيفري 2011.

### ثالثاً-الشروط المالية:

تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية تقييم للأرضية طبقاً للأسعار المعمول بها والمتداولة في السوق العقاري والمطبقة على المتر المربع المماثل، حيث تقوم بحساب القيمة التجارية لهذه الأرضية على أساس سعر المتر المربع، لكن المرقى العقاري المستفيد لا يدفع هذه القيمة، بل يدفع فقط قيمة الأتاوى السنوية والتي تمثل نسبة 33/01 من القيمة التجارية للأرضية، دون تطبيق أي تخفيض أو أي إعفاء من دفع مختلف الحقوق أو الرسوم<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: كفيات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية التجارية**

هناك عدة خطوات يجب أن يمر بها طلب المرقى العقاري للحصول على أوعية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية والتي يمكن إجمالها كما يلي:

#### أولاً-الطلب المقدم من المرقى العقاري أمام اللجنة التقنية الولائية:

يقوم المرقى العقاري بتقديم طلب أمام اللجنة التقنية الولائية مرفقاً بملف يتكون على الخصوص:

- مخطط تمويل يبين فيه المرقى العقاري قدراته المالية وكذا القروض اللازمة والتقديمات المحتملة.
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص وصف مفصل للمساكن، المحلات الأخرى المبرمج إنجازها، المساحة المطلوبة وأجل الإنجاز حيث أصبح مؤشر أجل الإنجاز يلعب دوراً كبيراً كعامل مهم في دراسة الطلبات.
- حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة
- تصريح يبين مؤهلات المرقى العقاري في مجال دراسة و/أو إنجاز المشاريع العقارية
- تصميم المشروع مرفقاً بمواصفات السكن والمساحة القابلة للسكن إن أمكن<sup>2</sup>، بالإضافة إلى المخططات المسحية التي تبين موقع الوعاء العقاري المطلوب بالضبط.

لتقوم إدارة أملاك الدولة كخطوة أولى بعملية التحقيق العقاري الميداني وذلك للتأكد من أن القطع الأرضية المراد الحصول عليها فعلاً تعد من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ويحرر تقرير بذلك يحول إلى اللجنة التقنية الولائية، متى قررت اللجنة تقديم رأي بالموافقة على منح الوعاء العقاري للمرقى العقاري، حيث يقوم الوالي بإصدار

<sup>1</sup> المادة: 08 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره

<sup>2</sup> المادة: 03 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره

قرار يرخص فيه بمنح الامتياز، ويتم تبليغ هذا القرار إلى مديرية أملاك الدولة المختصة من أجل إتمام إجراءات إعداد عقد الامتياز<sup>1</sup>، ويبلغ كذلك دون أجل إلى المرقى العقاري المستفيد<sup>2</sup>.

تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية التقييم والتي تتوج بتقرير تقييمي يحدد القيمة التجارية وفقا لسعر السوق، يتم بعدها إعداد مذكرة التخليص والأمر بالدفع، حيث يبلغ المرقى العقاري بنتائج التقرير التقييمي، حتى يتمكن من دفع مستحقات الإتاوة السنوية والمقدرة ب: 33/01 من القيمة التجارية، بالإضافة إلى مصاريف إعداد عقد الامتياز، حيث يصبح للمرقى العقاري الحق في الحصول على رخصة بناء كما يسمح له كذلك بإنشاء رهن رسمي على الحق العيني الناتج عن الامتياز وما سوف ينجز عليه من بنايات لصالح هيئات القرض<sup>3</sup>.

مع الإشارة إلى أنه يجب ألا تتجاوز المدة بين صدور قرار الترخيص بمنح الامتياز وإعداد عقود الامتياز 30 يوما، وذلك حتى يتسنى للمرقين العقاريين الحصول على رخصة البناء وإنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة<sup>4</sup>، كما حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية الموثقين المحررين لعقود البيع على التصاميم النص على أن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الامتياز إلى تنازل، لتخفيف العبء المالي الإضافي الذي يتطلبه تعديل عقود المستفيدين حتى لا يقوموا بدفع مصاريف إضافية<sup>5</sup>.

## ثانيا- شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح للمرقى العقاري إلى تنازل

سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى شروط تحويل حق الامتياز إلى تنازل ثم إلى كيفيات تحويل حق الامتياز إلى تنازل.

**1- شروط تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للأوعية الممنوحة بعد صدور المرسوم 15-281:** هناك عدة شروط يجب توافرها حتى يتمكن المرقى العقاري من طلب تحويل الامتياز الممنوح له بعد صدور المرسوم 15-281 ويمكن إجمالها في:

<sup>1</sup> المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ: 29 مارس 2016

<sup>2</sup> التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01، المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام

المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

<sup>3</sup> المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 السالف ذكره.

<sup>4</sup> المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ: 29 مارس 2016

<sup>5</sup> المادة رقم: 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 السالف ذكره.

أ- الإنجاز الفعلي للمشروع: يقوم المرقى العقاري بطلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل (تمليك) بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، فالمرقى العقاري الذي لم يتم البناء أو لم ينطلق أصلاً في الأشغال لا يمكن له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل<sup>1</sup>.

ب- الحصول على شهادة المطابقة: المرقى العقاري مجبر على طلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة<sup>2</sup>، من الجهة المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>، على أن يكون ذلك خلال (30) يوماً من الانتهاء من الأشغال، يودع المرقى العقاري محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وترسل نسخة منها لرئيس القسم الفرعي للتعمير<sup>4</sup>، ويتم مطابقة البناءات من طرف لجنة مطابقة البناءات وفقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، بعد مرور اللجنة تحرر محضر الجرد بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر فيه جميع الملاحظات المحتملة وبعد انعقاد الشباك الموحد يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة ما لم تكن هناك تحفظات وتكون هذه الشهادة مطابقة للنموذج المرفق بالمرسوم 15-19 في أجل (08) أيام من تاريخ خروج اللجنة للمعاينة<sup>5</sup>.

ت- تقديم طلب التحويل: يجب على المرقى العقاري تقديم طلب كتابي أمام اللجنة التقنية الولائية مرفقاً بملف يحتوي على الأساس عقد الامتياز، رخصة البناء، شهادة المطابقة، دفتر الشروط...

2- كفاءات تحويل الامتياز الممنوح بعد صدور المرسوم 15-281 إلى تنازل: حتى يتم تحويل الامتياز الممنوح للمرقى العقاري بعد صدور المرسوم 15-281 إلى تنازل يجب موافقة اللجنة التقنية الولائية على عملية التحويل بعد دراسة الملف المقدم من قبل المرقى العقاري.

---

<sup>1</sup> المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الصادرة في: 29 مارس 2016

<sup>2</sup> المادة: 75 من القانون 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، ج ر عدد: 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990.

<sup>3</sup> المادة: 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر رقم: 07 الصادرة في 12 فيفري 2015.

<sup>4</sup> المادة: 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، السالف ذكره

<sup>5</sup> المادة: 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، السالف ذكره

أ- موافقة اللجنة التقنية الولائية المانحة للامتياز: بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة يقدم المرقي العقاري طلبا إلى اللجنة التقنية الولائية لتبث في مدى قابلية تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل لفائدة المرقي العقاري، مع العلم أن اللجنة لها مهلة شهر واحد من تاريخ استلام الطلب للفصل فيه<sup>1</sup>.

ب- تنفيذ الالتزامات المالية: حتى تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس لتحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري إلى تنازل يجب عليه دفع القيمة التجارية المحددة أثناء منح الامتياز كاملة بعد خصم الأتاوى المدفوعة متى كان طلب تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل سنتين اللتين تليان أجل الإنجاز<sup>2</sup>، أما إذا كان طلب التحويل بعد أجل السنتين اللتين تليان تاريخ أجل الإنجاز، فيتم تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل لكن دون خصم الأتاوى المسددة<sup>3</sup>، كعقوبة للمرقي العقاري عن التأخر في إنجاز مشروعه وقصد تحفيزه على إتمام المشاريع في الوقت المحدد، ما عدا حالات القوة القاهرة المبررة قانونا حيث يمنح مهلة إضافية غير أن تأخر المرقي العقاري في الانطلاق في الأشغال خلال السنتين اللتين تليان تاريخ منح عقد الامتياز يترتب عليه فسخ عقد الامتياز قضائيا بسعي من إدارة أملاك الدولة<sup>4</sup>.

يجدر الذكر أنه إذا كان المرقي العقاري قد قام ببيع السكنات على أساس البيع على التصاميم فإنه لا يمكنه إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحياة قبل القيام بعملية تحويل الامتياز إلى تنازل، فلا تحرر إلا بعد تقديم المرقي العقاري للعقد المكرس لعملية تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل<sup>5</sup>، وفي هذه الحالة تتحول الحقوق العينية للمستفيد في عقود البيع على التصاميم تلقائيا إلى حق ملكية وذلك فور شهر عقد تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل، أما إذا كان الحال لا يتعلق بعملية بيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي العقاري الذي أتم مشروعه بيع السكنات أو محلاته التجارية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد مسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة تشهد بتسديد المرقي العقاري للقيمة التجارية للأرضية وكذلك بعد شهر العقد المكرس لعملية التحويل.

ت- حالة تقاعس المرقي العقاري عن طلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل: في حالة تقاعس المرقي العقاري عن طلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع فإن مدير أملاك الدولة يقوم

---

<sup>1</sup> المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الصادرة في: 29 مارس 2016

<sup>2</sup> المادة: 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره

<sup>3</sup> المادة: 11 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره

<sup>4</sup> المادة: 12 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره

<sup>5</sup> المادة: 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره



بتحريك دعوى قضائية من أجل إلغاء الامتياز الممنوح<sup>1</sup>، وذلك بسبب عدم احترام المرقى العقاري للالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الممضي من الطرفين.

### ثالثاً- شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل قبل صدور المرسوم 15-281:

نص المرسوم 15-281 على أن التكفل بتسوية الأوعية العقارية الممنوحة في إطار الأمر 04-08 للمرقين العقاريين قصد إنجاز مشاريع ترقية عقارية ذات طابع تجاري سيتم تحديد شروط وكيفيات التكفل بتسويتها بموجب قرار وزاري مشترك<sup>2</sup>، وهو القرار الوزاري المشترك بتاريخ 29 جوان 2016 المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 وهنا يمكن أن نميز بين ثلاث حالات.

**1- الأوعية العقارية المشيد عليها بنايات منتهية:** بالنسبة للأوعية العقارية التي استفاد منها المرقين العقاريين عن طريق الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، وقاموا بتشييد بناياتهم والانتهاؤ من الأشغال وحصلوا على شهادات المطابقة قبل 23 أكتوبر 2016 وهو تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك<sup>3</sup>، يمكن أن تكون موضوع تحويل للامتياز الممنوح إلى تنازل وذلك بموجب عقد إداري غير أنه يجب التفريق بين حالتين:

**الحالة الأولى:** بالنسبة للأوعية العقارية التي استفاد منها المرقين العقاريين على سبيل الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل وقاموا بتشييد بناياتهم والانتهاؤ من الأشغال بها، وحصولهم على العقد الإداري المشهر المكرس لمنح الامتياز، رخصة البناء وشهادة المطابقة، دون أن يكون هناك تنازل عن البنائات لفائدة المستفيدين، فهنا يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب عقد إداري وذلك دون حاجة إلى تعديل القرار الولائي المرخص بالامتياز ولا العقد

---

<sup>1</sup> المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، الصادرة في: 29 مارس 2016

<sup>2</sup> المادة: 15 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره

<sup>3</sup> المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، ج ر رقم: 62، الصادرة في: 23 أكتوبر 2016.

الإداري الأصلي المكرس للامتياز، ويستفيد المرقى العقاري من المزايا المالية الممنوحة بنص المادة: 10 من المرسوم 15-281<sup>1</sup>، حيث يسدد القيمة التجارية للأرضية المحددة أثناء منحها للامتياز.

**الحالة الثانية:** بالنسبة للأوعية العقارية التي استفاد منها المرقين العقاريين على سبيل الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، التي انتهت بها الأشغال من طرف المرقى العقاري وحصوله على شهادة المطابقة، ويكون المرقى العقاري قد أعد الجداول الوصفية للتقسيم وتنازل عن الحصص المبنية للمستفيدين وهذا قبل تاريخ 23 أكتوبر 2016، تقوم إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة بعد الحصول على رخصة التحويل من اللجنة التقنية الولائية بتحويل الامتياز الممنوح للمرقى العقاري إلى المستفيدين مباشرة وذلك بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة حسب الحصة المبنية لكل مستفيد، ويتم ذلك على أساس القيمة التجارية للأرضية كما تم تحديدها عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى السنوية المدفوعة من قبل المرقى العقاري<sup>2</sup>.

نصت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 06 فيفري 2017 رقم: 01261 على أن تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل الامتياز الممنوح إلى المستفيدين مباشرة وذلك بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، ويكون ذلك بدعوة الملاك الجدد للتقدم قصد اكتساب الحصة النسبية التي تعود لهم من الوعاء العقاري وإلا فإنهم سيبقون ملزمون بتسديد الأتاوة السنوية للامتياز لفائدة الدولة.

**2- الأوعية العقارية المشيد عليها بنايات غير منتهية أو لم ينطلق في تشييدها:** يجب أن نفرق بين الأوعية العقارية الممنوحة على شكل امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل التي كرسست بعقود إدارية مشهورة والتي انقضت آجال إنجازها أو تم تجاوز آجال الإنجاز، وبين تلك التي لم تنطلق بها الأشغال أصلاً.

**الحالة الأولى:** بالنسبة للأوعية العقارية التي انقضت آجال إنجازها أو تم تجاوز آجال الإنجاز، فالمشرع أعطى للمرقى العقاري الحق في تحويل الامتياز الممنوح المكرس بعقد إداري إلى امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بموجب عقد تعديلي<sup>3</sup>، يعد العقد الإداري التعديلي مدير أملاك الدولة ويتم منح المرقى العقاري المتأخر في الإنجاز مدة إمهال إضافية تقدر بسنتين قصد إتمام مشاريعه.

---

<sup>1</sup> المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره

<sup>2</sup> المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره

<sup>3</sup> المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره

أ- **أجل الإمهال:** بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد انقضت أو تم تجاوزها، يسري أجل الإمهال من تاريخ تحرير العقد الإداري التعديلي المتضمن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أما المشاريع التي لم تنقضى آجال إنجازها فيسري أجل الإمهال المقدر بسنتين ابتداء من تاريخ انقضاء أجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط<sup>1</sup>.

ب- **المزايا المالية:** بالنسبة للمزايا المالية المنصوص عنها بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 فإذا احترم المرقى العقاري أجل الإمهال وأتم إنجاز المشروع وفقا لدفتر الشروط وتحصل على شهادة المطابقة فإنه يستفيد من المزايا المالية المنصوص عنها كاملة، وفي حالة انقضاء أجل الإمهال دون الانتهاء من الأشغال أو عدم الحصول على شهادة المطابقة فإن الامتياز يحول إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند منح الامتياز دون أي تخفيض أو خصم للأتاوى المدفوعة أثناء فترة سريان عقد الامتياز.

**الحالة الثانية:** بالنسبة للأوعية العقارية التي لم يتم الانطلاق في أشغال إنجازها بتاريخ 23 أكتوبر 2016، فيقضى هذا الامتياز من تحويله إلى امتياز قابل للتحويل إلى تنازل<sup>2</sup>.

**الحالة الثالثة:** بالنسبة للأوعية العقارية التي تم منحها للمرقين العقاريين على سبيل الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل والمرخص به بموجب قرار ولائي، لكن عقودها الإدارية المكرسة لمنح الامتياز لم تشهر بعد قبل تاريخ صدور المرسوم التنفيذي 15-281 ففي هذه الحالة تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل دون حاجة إلى تعديل القرار الولائي المرخص بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، ونفس الحكم يطبق على تلك الأوعية العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين مرخص بها بموجب قرارات ولائية ولم تكن موضوع عقود إدارية مشهورة مكرسة لعملية منح الامتياز، حيث تقوم إدارة أملاك بإعداد عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل دون حاجة إلى تعديل القرار الولائي، على أن يكون ذلك في الحالتين خلال أجل لا يتجاوز ثلاثون يوما<sup>3</sup>.

**الحالة الرابعة:** هناك العديد من الحالات أين قدم فيها المرقين العقاريين ملفات طلب أوعية عقارية من أجل إنجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتم قبولها وكرست بقرارات ولائية مرخصة بالامتياز ولم تجسد بعقود امتياز، يمكن تقديم مشاريع قرارات جديدة أمام الولاية تتضمن الترخيص بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ويطبق عليها الإجراءات والمزايا الممنوحة بموجب المرسوم

<sup>1</sup> المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره

<sup>2</sup> المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 جوان 2016، السالف ذكره

<sup>3</sup> المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 جوان 2016، السالف ذكره

التنفيذي 15-281، كذلك الحالات التي حظيت بموافقة اللجنة ولم تكرر الموافقة بقرار ولائي مرخص بالامتياز فيمكن كذلك تقديم مشروع قرار أمام الوالي من أجل إصدار قرار مرخص بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل<sup>1</sup>.

### **الفرع الثالث: منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية وفقا لأحكام القانون 17-23**

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى شروط منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية بالعنصر الأول منه ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى كيفية المنح

#### **أولا- شروط منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الرقية العقارية وفقا لأحكام القانون 17-23:**

إن شروط منح الأوعية العقارية في إطار القانون رقم: 17-23 المؤرخ في: 15 نوفمبر 2023 عدتها المادة رقم: 06 منه وهي:

1- أن تكون الأرض موضوع المنح تابعة لأملاك الدولة الخاصة: فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون الأرض موضوع المنح من الأملاك العمومية طبقا لأحكام القانون رقم: 90-30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

2- ألا تكون الأرض موضوع المنح مخصصة أو في طور التخصيص: يشترط في الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حتى يمكن منحها عن طريق الامتياز للمرقين العقاريين قصد إنجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية ألا تكون موضوع عملية تخصيص أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية احتياجاتها أو منفعة عمومية<sup>2</sup>.

3- أن تكون هذه الأرض واقعة بقطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير: كما يشترط كذلك أن تقع الأرض موضوع المنح في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير ولاسيما أحكام المرسوم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وألا تكون من الأراضي الفلاحية أو الغابية.

#### **ثانيا- كيفية منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الرقية العقارية وفقا لأحكام القانون 17-23**

---

<sup>1</sup> المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الصادرة في: 29 مارس 2016

<sup>2</sup> وهو نفس ما نصت عليه المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.

المشرع أرجى تحديد شروط وكيفيات منح الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية إلى غاية صدور نصوص تنظيمية خاصة نظرا لخصوصيتها، غير أنها تشترك في القواعد العامة مع منح العقار الاقتصادي، لذلك حتى يتم منح وعاء عقاري مخصص لنشاط الترقية العقارية التجارية على سبيل الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يجب المرور على المراحل التالية:

**1- مرحلة الإعلام:** تتلقى الوكالة دوريا من مصالح أملاك الدولة قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري حتى تتمكن من إنشاء بنك معلومات، كما تقوم الوكالة بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة دوريا بإعداد قائمة بالأملاك العقارية القابلة لتشكيل عرض عقاري الموجه للاستثمار<sup>1</sup>، ثم تقوم الوكالة الجزائرية للاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر بتقديم العرض العقاري ووفرتة عبر التراب الوطني عبر منصتها الرقمية<sup>2</sup>، كما تقوم بنشر قائمة الأوعية العقارية المتوفرة الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ومنها الترقية العقارية التجارية<sup>3</sup>، كما يقع على عاتق المديرية الولائية للأملاك الدولة ومديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري التأكد باستمرار من أن الأوعية العقارية المقترحة تابعة للأملاك الخاصة للدولة ومتوفر من الناحية القانونية وغير مثل بأي عائق قانوني أو مادي<sup>4</sup>، فحتى الأراضي المسترجعة من أملاك الدولة يجب أن تتأكد من عدم وجود أي نزاع مع المستثمرين السابقين والتأكد من انتهاء جميع المنازعات وعدم وجود أي مجال للطعن بالطرق العادية وغير العادية والتأكد من عدم وجود أي رهن أو أي عبء آخر يثقله والتأكد التام من ملكية الدولة لهذه العقارات.

**2- مرحلة تقديم الطلب:** يجب على كل مستثمر يرغب في الحصول على وعاء لإنجاز مشروع ترقية عقارية تجارية أن يقوم بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية للاستثمار، والتي تشكل السبيل الأوح لإيداع الطلبات، مع ذكر العقار الذي اختاره وذكر مكوناته مساحة وتعيينا، مع ملء الاستمارة المتعلقة بالبطاقة الوصفية للمشروع.

---

<sup>1</sup> مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 02052 الصادرة في: 2024/02/07، شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup> المادة رقم: 23 من القانون رقم: 22-18 المؤرخ في: 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد: 50، الصادرة في: 28 جويلية 2022.

<sup>3</sup> لأكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي -دراسة قانونية-، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق جامعة تيسمسيلت، المجلد: 09، العدد: 01، 2024، ص: 258-275.

<sup>4</sup> مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 02052 الصادرة في: 2024/02/07، شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

**3- مرحلة الفصل في الطلب:** يتم معالجة الطلب آليا من خلال المعلومات التي تم حجزها بالمنصة من طرف المستثمر، وفي حالة قبول طلبه يطلب منه تأكيد تسجيله للحصول على شهادة تسجيل أولية، ثم تتم عملية التقييم والفصل النهائي في الطلب خلال أجل 15 يوما وفي حالة الموافقة يمنح قرار مؤقت بالمنح.

**4- مرحلة إعداد عقد الامتياز وشهره:** بعد أن يصبح قرار المنح المؤقت نهائيا وذلك بعد إنتهاء أجل الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 22- 296 المؤرخ في: 2022/09/04 المحدد لتشكيلة اللجنة العليا للطعون<sup>1</sup>، يتم إعداد القرار النهائي من قبل الوكالة الجزائرية للاستثمار وتوجيهه لمصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية من أجل إعداد عقد إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل خلال أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد، ثم يحول للمحافظة العقارية المختصة إقليميا لشهره.

مدة عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 لم يتم تحديدها غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب مذكرتها رقم: 3760 المؤرخة في: 29 مارس 2016 ومن باب توحيد مدة منح الامتياز الواجب تدوينها في العقد فقد حددت ب 33 سنة، وهو ما يعتبر مجانب للصواب فلا يمكن قياس مدة الامتياز بالنسبة للعقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي مدته 33 سنة قابلة للتجديد إلى غاية 99 سنة مع الامتياز المخصص لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية والتي يشترط فيها إنجاز المشروع خلال 03 سنوات ويمكن تمديدتها كحد أقصى إلى غاية 05 سنوات.

**المبحث الثاني: تكريس مبدأ الشفافية في منح الأوعية العقارية المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية وفقا للقانون 18-22**

تم تكريس مبدأ الشفافية في منح الأوعية العقارية التابعة للدولة عموما وتلك المخصصة لنشاط الترقية العقارية التجارية خصوصا من خلال استحداث منصة رقمية للمستثمر والتي سنتناولها بالمطلب الأول من هذا المبحث ثم من خلال استحداث لجنة وطنية عليا للطعون لدى رئاسة الجمهورية والتي سنتطرق إليها بالمطلب الثاني منه.

**المطلب الأول: استحداث المنصة الرقمية للمستثمر**

---

<sup>1</sup> المادة رقم: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد: 85، الصادرة في: 2023/12/30.

تم استحداث المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة رقم: 23 من القانون رقم: 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار لذلك سنتطرق بالفرع الأول من هذا المطلب إلى تعريف المنصة الرقمية وننتقل بالفرع الثاني منه إلى نشأة المنصة الرقمية أما الفرع الثالث والأخير فسننتطرق من خلاله إلى أهداف إنشاء المنصة الرقمية

### الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية

تطبيقا لبرنامج رئيس الجمهورية فيما يتعلق بالرقمنة سعى المشرع إلى إقحام المعلوماتية والتكنولوجيا الرقمية في جميع المجالات لتحسين أداء الخدمة العمومية، ومنها المنصة الرقمية للمستثمر حيث تنص المادة 23 من القانون رقم: 22-18 على: " تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة..."، حيث تسمح المنصة على الخصوص بمعرفة العرض العقاري على المستوى الوطني والتحفيزات والمزايا الممنوحة للمستثمرين<sup>1</sup>، كما تسمح بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بدلا من ذلك بجميع الاجراءات عن بعد بواسطة الأنترنت. تعرف المنصة الرقمية للمستثمر بأنها: "الأداة الإلكترونية المتصلة بالأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات المشرفة على الاستثمار في الجزائر، حيث تكفل توجيه الاستثمارات ومراقبتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلاله<sup>2</sup>، وعليه فالمنصة الرقمية هي أداة حديثة ملائمة وفعالة للمستثمرين الذين يسعون لتحقيق أهدافهم الاستثمارية، لأن استخدام تكنولوجيا المعلومات الرقمية في إنجاز المعاملات الاستثمارية والتواصل مع المستثمرين يكرس الشفافية المطلوبة في القطاع.

### الفرع الثاني: نشأة المنصة الرقمية للمستثمر

أطلقت وزارة الصناعة شهر جوان 2021 بوابة إلكترونية " استثماري" والتي تهدف تقريب المستثمر من الإدارة حيث تسعى هذه البوابة إلى إرساء تقاليد جديدة بين الإدارة والمستثمر والتي تبنى على الثقة المتبادلة والتواصل المنتظم كشرط أساسي لتعزيز مناخ الاستثمار ورفع العراقيل التي تقف في وجه المستثمر ولاسيما البيروقراطية.

بعد صدور القانون رقم: 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار تم إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر بتاريخ: 20 أكتوبر 2022، والتي تعد خطوة مهمة في سبيل دعم الاستثمار وضمان الشفافية التي ينبغي تحقيقها ميدانيا

---

<sup>1</sup> حرفوش مداني، كريش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد: 06، عدد خاص، ص: 01-24.

<sup>2</sup> سفيان شابني، سامية ياحي، المنصة الرقمية تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد: 08، العدد: 02، جوان 2024، ص: 141-162.

### الفرع الثالث: أهداف المنصة الرقمية للمستثمر

وفقا لأحكام القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار فإن إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر كان بهدف:

- توفير المعلومات الضرورية للمستثمر كفرص الاستثمار، العرض العقاري، التحفيزات والمزايا
- إزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار بواسطة الأنترنت.
- أداة توجيه ومراقبة للاستثمارات ومتابعتها من تسجيلها وخلال فترة تنفيذها<sup>1</sup>.

أما وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية للاستثمار وسيرها فالمنصة الرقمية تهدف إلى:

- إعلام المستثمرين بجميع المسائل المتعلقة بالاستثمار
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي
- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة حول وفرة العقارات
- تقديم جميع المعلومات حول الحوافز والمزايا الممنوحة للمستثمرين<sup>2</sup>.

يقصد بمبدأ الشفافية في مجال الاستثمار هو تمكين المستثمرين من الوصول إلى كل المعلومات المرتبطة بالمشروع الاستثماري الذي يسعى لإنجازه، كما يعتبر مبدأ الشفافية في مجال الاستثمار ضمانا أساسية تتحقق معها المعاملة العادلة والمنصفة للمستثمر في كل مراحل ممارسة نشاطه الاستثماري وهو ما ترمي إليه المنصة الرقمية للمستثمر.

### المطلب الثاني: استحداث لجنة وطنية عليا للطعون لدى رئاسة الجمهورية

تم استحداث اللجنة الوطنية العليا للطعون بموجب المادة رقم: 11 من القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار

### الفرع الأول: مفهوم اللجنة الوطنية العليا للطعون

لم يسبق للمشرع الجزائري أن عرف اللجنة الوطنية للطعون بمختلف قوانين الاستثمار المتعاقبة، وتم تعريفها لأول مرة بعد صدور القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار حيث عرف المشرع الجزائري اللجنة العليا للطعون

---

<sup>1</sup> المادة رقم: 23 من القانون رقم: 22-18، السالف ذكره

<sup>2</sup> المادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 المؤرخ في: 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية

للاستثمار وسيرها، ج ر عدد: 60، الصادرة بتاريخ: 18 سبتمبر 2022.



في مجال الاستثمار بأنها: " تنشأ لدى رئاسة الجمهورية "لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار" تدعى في صلب النص "اللجنة" تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون..."<sup>1</sup>، أما من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 22-296 فعرفت اللجنة بأنها: " هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا في إطار تطبيق القانون رقم: 22-18..."<sup>2</sup>، كما قدم لنا المشرع تشكيلة اللجنة وكيفية تعيين أعضائها.

### الفرع الثاني: تنظيم واختصاص اللجنة الوطنية العليا للطعون

ونتطرق من خلال هذا الفرع إلى تنظيم اللجنة بالعنصر الأول ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى اختصاصات اللجنة.

#### أولاً- تنظيم اللجنة:

منح المشرع للمستثمر إمكانية الطعن في قرارات الوكالة الجزائرية للاستثمار أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون بالموازاة مع حقه في اللجوء إلى الجهات القضائية، وذلك نتيجة ما يمكن أن يتعرض له من ظلم أو غبن بشأن الاستفادة من الحوافز والمزايا المرتبطة بالاستثمار، أو متى طاله إجراء سحب لمزايا وحوافز كانت ممنوحة له، غير أنه قرن ذلك بضرورة تقديم تظلم إداري مسبق أمام الوكالة خلال شهر واحد من تبليغه بالقرار أين يجب على المدير العام للوكالة أن يفصل في التظلم خلال 15 يوما من تاريخ استلامه التظلم، وللمستثمر مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة الجزائرية للاستثمار حول تظلمه الإداري من أجل تقديم طعنه<sup>3</sup>.

يرسل الطعن من المستثمر إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون مباشرة أو عبر المنصة الرقمية مرفقا بكل الوثائق الثبوتية الضرورية، خلال أجل شهرين من تاريخ الرد على التظلم وتفصل فيه اللجنة خلال أجل لا يتجاوز الشهر من تاريخ إخطارها<sup>4</sup>.

يبلغ قرار لجنة الطعن إلى المستثمر بعد الفصل فيه بكل الطرق خلال أجل 08 أيام.

---

<sup>1</sup> المادة رقم: 11 من القانون رقم: 22-18، السالف ذكره

<sup>2</sup> المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-296 المؤرخ في: 04 سبتمبر 2022، المحدد لتشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد: 60 الصادرة في: 18 سبتمبر 2022.

<sup>3</sup> المواد: 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-296، السالف ذكره

<sup>4</sup> المادة رقم: 11 من القانون رقم: 22-18، السالف ذكره

## ثانيا - اختصاصات اللجنة:

تختص اللجنة الوطنية العليا للطعون بنظر الطعون المقدمة من قبل المستثمرين ضد قرارات الوكالة الجزائرية للاستثمار أو ضد أي إدارة أخرى لها علاقة بالاستثمار ولعل أهم القرار التي يمكن أن تكون محل طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون هي:

1- الطعن في قرارات الوكالة المتعلقة بمنح الامتياز، ولعل جعل المشرع قرار منح الامتياز مؤقت إلى غاية انتهاء آجال الطعون يعتبر من بين أهم الضمانات الممنوحة للمستثمر كما يعتبر كذلك من العناصر المكرسة عمليا لمبدأ شفافية منح الأوعية العقارية للمستثمرين

2- الطعن في قرارات الوكالة المتعلقة بسحب الامتياز، من خلال القانون 17-23 جعل المشرع فسخ قرار الامتياز من اختصاص الوكالة الجزائرية للاستثمار من جانب واحد ودون اللجوء إلى القضاء غير أنه قابل ذلك بحق المستثمر في التظلم الإداري والطعن أمام اللجنة إضافة إلى حقه في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للطعن في قرار فسخ الامتياز.

3- الطعن في قرار التجريد من الحقوق، تمنح الوكالة الجزائرية حوافز ومزايا جبائية وجمركية وبنكية غير أنه يمكن لها سحبها متى أخل المستثمر بدفتر الشروط وفي المقابل منح له المشرع حق التظلم الإداري والطعن أمام اللجنة إضافة إلى الطعن القضائي.

ترفع اللجنة إلى رئيس الجمهورية كل 06 أشهر تقريرا شاملا عن نشاطها وعن المشاكل المتكررة التي تواجهها الاستثمارات، ويمكنها أن تقدم توصيات حول الموضوع.

## الخاتمة:

من خلال هذه الورقة البحثية حاولنا الوقوف على طريقة منح الأوعية العقارية التابعة للدولة المخصصة لإنشاء الترقية العقارية التجارية عن طريق المنصة الرقمية حيث تطرقنا إلى آليات المنح في ظل المرسوم التنفيذي 15-281 ثم انتقلنا إلى آلية المنح في ظل القانون 17-23 ومحاولة دراسة كيف تكرر الآلية الجديدة للمنح مبدأ الشفافية ولاسيما بعد استحداث لجنة وطنية عليا للطعون ووضعها تحت إشراف رئاسة الجمهورية مباشرة، حيث توصلنا إلى النتائج التالية:

- عرض وفرة الأوعية العقارية عبر المنصة الرقمية يساهم في منافسة شريفة وعادلة بين مختلف المستثمرين
- قانون الاستثمار الجديد يمنح حماية خاصة للأراضي الفلاحية حيث يشترط في الأوعية العقارية الممنوحة أن تكون في مناطق معمرة أو قابلة للتعمير بمفهوم قواعد البناء والتعمير خلافا للقوانين السابقة.
- منح الأوعية العقارية عن طريق المنصة الرقمية أكثر شفافية من طرق المنح السابقة

- قرار منح الأوعية العقارية يكون من طرف الوكالة الجزائرية للاستثمار بعدما كان من صلاحيات الولاية
- لا تقوم إدارة أملاك الدولة بتحصيل الاتاوة المستحقة عن منح الامتياز إلا بعد الانجاز الفعلي للمشروع خلافا للقانون السابق.
- إصدار الوكالة الجزائرية للاستثمار لقرار المنح بصفة مؤقتة إلى غاية إنتهاء فترة الطعون ثم يتم منح القرار النهائي تكريس لمبدأ الشفافية
- اللجنة الوطنية العليا للطعون دور كبير في بسط رقابتها على قرارات الوكالة الجزائرية للاستثمار
- الجنة الوطنية للاستثمار تعمل على إيصال مختلف العراقيل التي تواجه المستثمرين إلى أعلى سلطة في البلاد عبر تقرير دورية كل ستة أشهر كما يمكنها تقديم توصيات.
- فسخ قرار الامتياز الممنوح أصبح يتم من جهة واحدة من طرف الوكالة الجزائرية للاستثمار متى أخل المستثمر بالتزاماته، وله حق التظلم الاداري والطعن.

### قائمة المراجع:

#### الأوامر والقوانين:

- الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49، الصادرة في: 03 سبتمبر 2008
- الأمر رقم: 01-15 المؤرخ في: 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد: 40 الصادرة في: 23 جويلية 2015.
- القانون 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، ج ر عدد: 52، الصادرة في: 02 ديسمبر 1990.
- القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد: 44، الصادرة في: 03 أوت 2008.
- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد: 14، الصادرة في: 20 فيفري 2011.
- القانون رقم: 14-10 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد: 78 الصادرة في: 31 ديسمبر 2014.
- القانون رقم: 22-18 المؤرخ في: 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد: 50، الصادرة في: 28 جويلية 2022.

#### المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر رقم: 07 الصادرة في 12 فيفري 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم: 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد: 58، الصادرة في: 04 نوفمبر 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم: 22-296 المؤرخ في: 04 سبتمبر 2022، المحدد لتشكيلة اللجنة الوطنية العليا، ج ر عدد: 60، الصادرة في: 18 سبتمبر 2022.

- المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 المؤرخ في: 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية للاستثمار وسيرها، ج ر عدد: 60، الصادرة بتاريخ: 18 سبتمبر 2022.

- المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد: 85، الصادرة في: 2023/12/30.

#### القرارات الوزارية المشتركة:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، ج ر رقم: 62، الصادرة في: 23 أكتوبر 2016.

#### التعليمات الوزارية المشتركة:

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01، المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

#### المذكرات الإدارية:

- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، الصادرة في: 29 مارس 2016

- مذكرة المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم: 02052 الصادرة في: 2024/02/07، شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

#### المقالات:

- لأكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي -دراسة قانونية-، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق جامعة تيسمسيلت، المجلد: 09، العدد: 01، 2024، ص: 258-275.

- حروفش مداني، كريبش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد: 06، عدد خاص، ص: 01-24.

- سفيان شابني، سامية ياحي، المنصة الرقمية تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد: 08، العدد: 02، جوان 2024، ص: 141-162.