

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثلجي الاغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



البطاقة العقارية كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون اعمال

اشراف الاستاذ:

اعداد الطالبة:

سي ناصر محمد

بن قطش عيدة

الصفة	الاسم واللقب
رئيسا	أ.د. محمد الحاج عيسى بن صالح
مناقشا	أ.د. بن حليلة بومدين
مشرفا	أ.د. سي ناصر محمد

السنة الجامعية: 2026/2025

شكر وعرفان

بقلوب ملؤها الرضا والامتنان، نحمد الله عز وجل الذي وفقنا وأعانا على إتمام هذا البحث .

أقف اليوم وقفة اعتراف بجميل كل من ساندنا في هذا المشوار العلمي .
ونتقدم بالشكر إلى الأستاذ المشرف "سي ناصر محمد" والأستاذ الفاضل "بلحطاب بن
حرز الله"، على إشرافهما ومتابعتهما لهذا العمل، وعلى ما قدماه لنا من نصائح وتوجيهات
ساعدتنا في إتمام هذه المذكرة.

أعضاء لجنة المناقشة نتقدم إليهم بعبارات التقدير لتفضلهم بقبول مناقشة وتقييم هذه
المذكرة، فبارئهم العلمية يكتمل جهدنا .وفي الختام، نتوجه بالشكر لكل من قدم لنا يد العون
أو كلمة تشجيع، ولكل من ساهم في تذليل العقبات أمامنا.
نسأل الله أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم.

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل

فله الحمد والشكر في البدء والمنتهى

ها أنا اليوم أهدي نجاحي وثمره جهدي إلى كل من سعى معي لإتمام هذه
المسيرة عائلتي الكريمة ووالدي العزيز، والدتي الغالية، وأخواتي وأخي، تقديراً لدعمهم
الدائم وثقتهم المستمرة.

الأساتذة الكرام الذين ساعدونا، بنصائحهم وتوجيهاتهم القيمة لتقويم وإتمام هذا العمل.
صديقتي وزميلات الدراسة، تقديراً لرفقتهن الطيبة طيلة المسيرة الجامعية
وإلى كل من ساهم في دعمنا وإنجاح هذا العمل من قريب أو بعيد.

مقدمة

أصبح العقار في وقتنا الراهن المحرك الأساسي لعجلة التنمية ووسيلة لجذب المستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب؛ كونه يمكنهم من تجسيد مشاريعهم الاستثمارية على أرض الواقع. كما أن الدولة اعتمدت عليه للخروج من التبعية للمحروقات وخلق مصدر جديد للدخل، وهذا ما أدى للحد من القيود الواردة على المستثمرين التي كانت في المنظومة القانونية السابقة.

وكذا قدم مجموعة من الضمانات من بينها المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، تكريس حرية الاستثمار، وتسهيل الإجراءات الإدارية. ونظراً للتطورات الاقتصادية التي شهدتها الفترة الأخيرة في مختلف الدول، جعلت المشرع يسن قوانين تنظم الاستثمار متمثلة في القانون رقم 18-22، وكذا تنظيم عملية منح العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار بموجب القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك من أجل مواكبة هذه التطورات .

إن القيام بعملية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، تتطلب التأكد من حالته ومدى قابليته لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وذلك عن طريق وثيقة تسمى البطاقة العقارية تصدرها المحافظة العقارية ويتولى مسكها المحافظ العقاري بناءً على نتائج عملية مسح الأراضي؛ فهي تسمح بضبط العقار ومعرفة كافة التصرفات الواردة عليه، والوقوف على حالته القانونية والمادية، وتحديد ماله والامتدولين عليه. وبهذا، تتمكن الإدارة المانحة للعقار الاقتصادي من تحديد الأوعية العقارية المُطَهَّرة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، كما تسمح هذه البطاقة للمستثمرين بتجنب النزاعات المستقبلية وحماية حقوقهم. تبرز أهمية هذا الموضوع كون البطاقة العقارية وسيلة مادية تسمح للمستثمرين وأصحاب الحقوق من الاطلاع على كل المالكين والامتدولين والتصرفات الواردة على العقار الاقتصادي الذي بدوره يعمل كآلية تحفيزية لجذب الاستثمار .

ولقد اخترت هذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية حيث تتمثل الأسباب الذاتية في الرغبة في فهم الرابطة بين تخصصي قانون الأعمال والقانون العقاري كما أنه موضوع مهم للبحث فيه كونه من أهم الموضوعات التي تدخل في تخصصي كطالبة قانون أعمال وكذلك القيام بدراسة حول موضوع العقار الاقتصادي. أما بالنسبة للأسباب الموضوعية تتمثل في تسليط الضوء على العقار الاقتصادي و كيفية منحه وتحديد حالته القانونية والمادية وذلك بواسطة البطاقة العقارية وجمعهم في موضوع واحد بالإضافة

الى اثراء المكتبة القانونية على مستوى جامعتنا بموضوع البطاقات العقارية والعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري التي تفتقر الى مثل هذا الموضوع.

اما بالنسبة لأهداف الدراسة فتتمثل في معرفة كيفية اعداد ومسك والتأشير على البطاقات العقارية وفهم المقصود بالعقار الاقتصادي وما يضم من اوعية عقارية وكيفية استغلاله وحل المنازعات المتعلقة به بالإضافة الى معرفة الهيئات المسيرة للحفاظة العقارية.

ونظرا لما يكتسيه هذا الموضوع من اهمية وكونه جدير بالدراسة اعتمدت على المنهج الوصفي والتحليلي كخيار متكامل حيث استخدمت المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم المتعلقة بالبطاقة العقارية والعقار الاقتصادي، اما المنهج التحليلي استخدمته في تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار (القانون 18-22) وكذا المتعلق بشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي (القانون 17-23).

واستنادا لما سبق يمكننا صياغة الاشكالية التالية:

كيف تساهم البطاقة العقارية في عملية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار؟

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

المبحث الأول: مفهوم البطاقة العقارية

المبحث الثاني: الهيئات المسيرة للحفاظة العقارية

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

تعد البطاقة العقارية أداة تسمح بمعرفة حالة العقار، سواء القانونية أو المادية، مما جعلها تكتسب أهمية كبرى في تأسيس السجل العقاري. وتنقسم إلى بطاقات عقارية شخصية تكون مؤقتة يمسكها المحافظ العقاري للعقارات الريفية غير المسوكة حسب كل مالك إلى أن تتم عملية المسح، وأخرى عينية لكل بلدية ممسوحة. ويعتمد الدور الوظيفي للبطاقة العقارية على الهيئات المسيرة لها.

المبحث الأول: مفهوم البطاقة العقارية

تلعب البطاقة العقارية دوراً هاماً في تنظيم الحفظ العقاري وتسمح بالوصول لحالة العقار القانونية والمادية بكل سهولة وتعد هذه البطاقة بمثابة بطاقة تعريف للعقار، حيث يتم بواسطتها توثيق كل ما يطرق عليه من تصرفات أو نقل للملكية أو حقوق عينية واردة عليه.

المطلب الاول: المقصود بالبطاقة العقارية

لفهم المقصود بها لابد من التطرق الى تعريفها في (الفرع الاول) وتمييزها عما يشبهها في (الفرع الثاني) ثم توضيح أهميتها في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف البطاقة العقارية

سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف اللغوي والقانوني ثم الفقهي:

أولاً/ **التعريف اللغوي للبطاقة العقارية:** ينقسم مصطلح البطاقة العقارية الى قسمين الأول بطاقة والثاني عقار، لذلك لابد من معرفة مدلول كل منهما :

1- **بطاقة:** جمعها بطاقات أو بطائق وهي ورقة صغيرة أو رقعة من الورق المقوى أو غيره يكتب عليها بعض المعلومات المتعلقة بموضوع ما¹.

2- **(عقار):** هو ملك ثابت له أصل كالأرض والدار وبمعنى آخر هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأرض والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض².

ثانياً/ **التعريف القانوني للبطاقة العقارية:** من خلال اطلعنا على المراسيم والقوانين المنظمة للبطاقة العقارية، لاحظنا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً صريحاً لها، بل اكتفى فقط بتوضيح دورها وبالرجوع للمادة 19 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنها تشير إلى البطاقة العقارية بأنها الوثيقة التي تعكس النتائج المتحصل عليها من عملية مسح الأراضي العام المنصوص

¹ عبد الله البستاني، البستان معجم لغوي، مطبعة الامير كانية، بيروت لبنان 1930 ص403

² فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والعشرون، دار المشرق، ببيروت لبنان، دون تاريخ نشر، ص202

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

عليها في المادة 13 من الأمر 74-75¹. وهذه البطاقات حسب ما نص المشرع تنقسم لجانبين؛ جانب مادي يتمثل في المخططات التي تحدد شكل العقار ومساحته، وجانب قانوني يتمثل في وضعية العقار ومن هو صاحبها.

وفي سياق متصل، ميز المشرع في المادة 113 من نفس المرسوم (63-76) بين نوعين من البطاقات؛ البطاقات الشخصية التي يمسكها المحافظ العقاري كإجراء مؤقت للعقارات الريفية، والبطاقات العينية التي تخص العقارات الممسوحة².

نستخلص من ذلك أن المشرع الجزائري جعل من البطاقة العقارية الركيزة الأساسية لنظام الشهر العيني، فهي تبين الحالة المادية والقانونية للعقار.

ثالثا/ التعريف الفقهي: اختلفت التعاريف الفقهية للبطاقة العقارية لكننا نجد أنها تصب في نفس المفهوم حيث نجد أن الاستاذ مجيد خلفوني عرفها على أنها أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات الاراضي وبطاقات العقارات الحضرية ، بحيث يتم تقييد بطاقات بيانات العقار بشكل واضح ودقيق في جداول البطاقة ويخصص كل جدول لمعلومات معينة سواء عن العقار أو مالكة طبقا لنص المادتين 24 و29 من المرسوم 63-76 اما بالنسبة للعقارات الريفية غير ممسوحة فتتمسك البطاقات العقارية بشكل مؤقت وشخصي حسب كل مالك الى أن تتم عملية المسح فيحل محلها بطاقات عقارية عينية³.

¹ المادة 19 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم المتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13/04/1976، ص 500

² المادة 113 من المرسوم 63-76 السابق ذكره.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة للنشر والتوزيع، سنة 2018، ص 184

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

أما الاستاذ ويس فتحي يعرفها على انها بمثابة بطاقة هوية للعقار لكونها تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعة والاعباء التي تنقله وماورد عليه من حقوق واسم الملاك واصحاب الحقوق على هذا العقار مع ضرورة تدوين كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب النموذج المعتمد للبطاقة¹.

كما عرفها الاستاذ بريك الطاهر بأنها وثائق توضح الحالة الطبيعية والقانونية الحالية للعقار وقد حدد وزير المالية نموذج هذه البطاقات التي يتكون من مجموعها السجل العقاري فهو عبارة عن مجموعة البطاقات العقارية تم إعدادها ومسكها من قبل المحافظ العقاري².

الفرع الثاني: تمييز البطاقة العقارية عما يشبهها

من الضروري التمييز بين البطاقة العقارية وبعض المصطلحات التي قد تشبهها، لا سيما الدفتر العقاري والسجل العقاري، وذلك من خلال إبراز الفوارق القانونية والشكلية التي تميز كل منهما في هذا الفرع .

أولا/ تعريف الدفتر العقاري: يشمل الدفتر العقاري الكلمتين التاليتين :

1/ الدفتر: يقصد به كراس ، كتيب، سجل وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها .

2/ العقاري : هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيز لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه³. ويعرف الدفتر العقاري على انه السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح وتأسيس السجل العقاري ويسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بنموذج خاص وبقرار خاص صادر ممن السيد وزير المالية بتاريخ 1976/5/27 المعبر عن الوضعية المالية للعقارات⁴.

¹ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014 ص 242

² الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ نشر، ص 67.

³ سهيل دريس، قاموس عربي فرنسي، دار الأدب، بيروت، لبنان، ص 7.

⁴ مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، بالعدد الثامن لسنة 2008 ص 77 .

3/ أوجه الشبه والاختلاف:

يوجد هناك العديد من أوجه الشبه والاختلاف بين البطاقة العقارية والدفتر العقاري نذكر منها:

أ. **أوجه التشابه:** يظهر الترابط الوثيق بين البطاقة العقارية والدفتر العقاري من خلال كونهما يصدران عن جهة إدارية واحدة وفي توقيت واحد؛ فالبطاقة تعتبر المصدر الأساسي والمنطلق الذي تُسَخ من كافة البيانات والمعلومات لتُصَب في الدفتر العقاري، مما يجعلهما متطابقين موضوعياً .

ب. **أوجه الاختلاف:** رغم هذا التشابه، إلا أن هناك فروقاً جوهرية تميزهما، تكمن أساساً في النقاط التالية :
- **من حيث الارتباط بنظام الشهر:** يرتبط الدفتر العقاري بنظام الشهر العيني، في حين تتميز البطاقة العقارية بمرونة أكبر لكونها تعمل في ظل نظامي الشهر العيني والشخصي معاً.

- **من حيث الحياة والغرض:** الدفتر العقاري سند ملكية يُسلم لصاحب الحق، بينما تظل البطاقة العقارية وثيقة إدارية لا يُسلم منها إلا نسخة للجمهور بغرض الإعلام العقاري.

- **من حيث الشكل:** يتكون الدفتر العقاري من وثيقة تضم 24 صفحة، أما البطاقة العقارية فتقتصر على واجهتين (أمامية وخلفية) وعند تجديد الدفتر العقاري يتم إتلاف القديم، بينما تخضع البطاقات العقارية لنظام الأرشفة؛ حيث لا تُتلف البطاقات القديمة بل تُلغى وتُحفظ كمرجع تاريخي للعقار¹.

ثانياً/ تمييز البطاقة العقارية عن السجل العقاري: نصت المادة 3 من القانون رقم 75-74 يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية . والمادة 12 من نفس القانون تنص على أن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 اعلاه يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بتأسيس مسح الاراضي على إقليم بلدية ما².

ويتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري مكون من مجموعة البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية وتهدف عمليات السجل العقاري الى الشروع في نظام الشهر العيني

¹ وافي عقبة، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون

العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، السنة الجامعية 2021/2020 ص 12-13

² انظر المادة 3 و12 من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92 المؤرخة في 18/11/1975

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

الذي يدعم الائتمان العقاري بحيث يسجل فيه كل ما يقع على العقار من تصرفات وما يثقله من حقوق ويحتوي كذلك على رقم العقار وبياناته وموقعه ومساحته واسم مالكة وجميع الحقوق المترتبة عليه¹.

1-أوجه التشابه :

أ-وحدة المصدر والجهة المشرفة: يشترك في كونهما يصدران عن جهة إدارية واحدة وهي "المحافظة العقارية"، وبالأخص الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام، والمرسوم 63-76 المنظم للسجل العقاري.

ب-الغاية الوظيفية: يهدف كلاهما إلى تبيان وتوثيق الوضعية المادية والقانونية للعقارات بوضوح، مما يجعلهما بمثابة القاعدة المعلوماتية التي يقوم عليها نظام الشهر .

يتميز كلاهما بكونهما وثائق إدارية داخلية تظل محفوظة لدى المحافظة العقارية، ولا يتم تسليم أصولهما لأصحاب الحقوق (على عكس ما هو معمول به في الدفتر العقاري).

2-أوجه الاختلاف:

السجل العقاري مرتبط بنظام الشهر العيني عكس البطاقات العقارية التي نجد أنها ترتبط بكلا النظامين العيني والشخصي².

كذلك نجد أن إمساك السجل العقاري يكون على شكل مجموعة بطاقات عقارية أما البطاقات العقارية تتشأ وتمسك بشكل فردي

الفرع الثالث: أهمية البطاقات العقارية

تمتلك البطاقة العقارية أهمية بالغة في المجال العقاري، كونها الأداة الأساسية التي تسمح بمعرفة حالة الأملاك العقارية وحصرها، وكذا الحقوق العينية الأصلية كالانتفاع، الاستعمال، السكن، والارتفاق،

¹ طلحة ومحمد غليسي الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص37

² وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، الجزائر 2015-2016، ص109

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والحيازي وحقوق الامتياز، وصولاً إلى الحقوق الشخصية مثل الإيجارات المقدرة مدتها فوق 12 سنة؛ وهذا ما توضحه المادتين 29 و 30 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

علاوة على ذلك، تسمح هذه البطاقة بمعرفة طبيعة العقار وموقعه، وتحديد الملاك الذين تداولوا عليه، مع رصد كل التصرفات والأعباء التي طرأت عليه بشكل مستمر².

كما أنها تسهل عملية تتبع ممتلكات الأشخاص وكذا وضعية العقار؛ فبالنظر إلى ضخامة الأرشيف العقاري، تعتبر البطاقة ملخصاً يشير مباشرة إلى رقم المجلد الذي يحوي العقد المطلوب المتضمن لملكية أو تصرف ما من بين مئات السجلات، مما يربحنا الجهد والوقت³.

وفي سياق متصل، تقدم البطاقة العقارية خدمة إضافية للجمهور، كونها تتيح لهم الاطلاع على وضعية العقار بتكلفة رمزية تقدر بـ 200 دج، وذلك مقارنة بتكلفة استخراج نسخ العقود التي تصل إلى 500 دج عن كل نسخة⁴.

كما تبرز أهمية البطاقة العقارية في مجال الاستثمار، كونها تمكن الجهات المكلفة بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من معرفة الوفرة العقارية، وحصر الأوعية العقارية القابلة لاستقبال الاستثمارات وتحديد طبيعتها القانونية. وبفضلها، تستطيع هذه الجهات التأكد من خلو العقارات من أي نزاعات أو أعباء قانونية قبل منحها للمستثمرين، مما يضمن حسن سير العملية الاستثمارية ويسرع من إجراءات تخصيص العقار وتوجيهه للمشاريع التنموية.

¹ المادة 29 و 30 من المرسوم 63-76 السابق ذكره

² كريمة فريدي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2007، 2008 ص 42

³ نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة نشر ص 103

⁴ المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 2009/5/25 يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة من الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤولها المحافظات العقارية وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية رقم 40 الصادرة بتاريخ 8 جويلية، 2009، ص 17

المطلب الثاني: أنواع البطاقات العقارية

تنقسم البطاقة العقارية إلى بطاقات عقارية شخصية وأخرى عينية وتختلف باختلاف طريقة مسكها ومواقع العقارات محل التصرف وهذا ما سنحاول تبيانها فيما يلي:

الفرع الاول: البطاقات العقارية الشخصية

تكون البطاقات العقارية الشخصية في الاراضي الريفية غير الممسوحة ويكلف المحافظ العقاري بمسك مجموعة بطاقات عقارية شخصية ومؤقتة وذلك تبعا للترتيب الابجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها طبقا لنموذج يحدده وزير المالية وذلك عملا بنص المادة 27 من الامر 74-75 التي تنص على "أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهارها بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يتم فيها بعد مسح الاراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي¹".

حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الابجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين فتكون ضمن مجموعة خاصة مما ينتج عن ترتيب البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل إنشاء ما يسمى بالفهرس الابجدي².

وتأخذ البطاقات العقارية الشخصية الشكل التالي:

أولا/ قسم علوي: يحوي اسم، لقب تاريخ ومكان الميلاد، المهنة، المحل السكني، البلدية التي يقع فيها العقار، رقم البطاقة وكذا البطاقات الاخرى المنشأة باسم المعني.

ثانيا/ قسم سفلي: عبارة عن جدول يتم بواسطته الاشارة إلى العناصر المتعلقة بالعقار والمتمثلة في الإجراءات المتعلقة بالنقل، إرتفاعات، أعباء، امتيازات، رهون، التواريخ، الارقام، نوع العقار وموقعه ومحتوياته وفي حال عدم وجوده اسماء المالكين المجاورين، رقم الترتيب وكذا الملاحظات³.

إن هذا النوع من البطاقات يكون مرتبطا بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في تنظيمه على أسماء المتصرفين لكن بصور الامر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري

¹ المادة 27 من الامر 74-75 السابق ذكره

² مسلمي عبد الرحيم، برامي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة

الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة جيلالي ليايس، بلعباس، المجلد 4 العدد 2، سنة 2019 ص 214

³ عقبة لوافي، مرجع سابق ص 31, 32

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

تبنى المشرع نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار ذاته ورقمه لا على الاشخاص والترتيب الابجدي كما كان في نظام الشهر الشخصي لكن لم يتم إلغاء هذه البطاقات بصفة كلية إنما بقيت تعد في البلديات التي لم يتم فيها إعداد مسح عام للأراضي فتمسك البطاقات الشخصية بصفة مؤقتة إلى ان تتم عملية المسح فيستبدل نظام الشهر الشخصي بالعيني ويتم إثر ذلك إلغاء هاته البطاقات¹.

الفرع الثاني: البطاقات العينية

بعد إكمال عملية مسح الاراضي على مستوى إقليم البلدية يتم بعدها إنشاء بطاقة عقارية عينية لكل عقار وترتب ترتيبا عينيا حسب كل عقار وتشمل البطاقات التالية:

أولا/ بطاقات قطع الاراضي: عرفت المادة 23 من المرسوم 63-76 وهي بطاقة تحدث لكل وحدة عقارية موجودة في منطقة ممسوحة يتم مسكها في العقارات الحضرية أو الريفية وتتضمن بيانات متمثلة في رقم القطعة الارضية ووصفها والتصرفات الواقعة عليها وذلك اعتمادا على الوثائق المشهورة.

تتضمن هذه البطاقة قسم علوي يذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الاراضي، رقم المخطط والمكان المذكور، وكذا محتوى مسح الاراضي وتاريخ البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية². اما القسم السفلي يتضمن 5 جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في نص المادة 24 من المرسوم 63-76 وترتب هذه البطاقات وفقا للترتيب الابجدي بالنسبة للأقسام وترتبا تصاعديا لأرقام مخطط مسح الاراضي³.

ثانيا/ بطاقات قطع الاراضي الحضرية: هذا النوع من البطاقات يخص العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في الطرقات المرقمة بشكل نظامي للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة وهي تأخذ صورتان تتمثلان في:

1. **البطاقة العامة للعقار:** وتحدث عندما يكون العقار مبنيا سواء كان يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي او الفردي او لا يشمل، فتتألف لها بطاقة عقارية عامة تعرف بها ومدرج فيها بيانات العقار ويتم ترتيبها في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وكذلك حسب

¹ نعيمة حاجي، مرجع سابق ذكره، ص 103

² ويس فتحي، مرجع سابق، ص 247

³ المادة 24 من المرسوم 63-76 السابق ذكره

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

الشوارع وارقام القسم ورقم مخطط مسح الاراضي في حالة وجود مسح الاراضي بهذه البلدية¹. يتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي وقسم سفلي ويقوم المحافظ العقاري بذكر البلدية والشارع والرقم وبيان مسح الاراضي وهذا يكون على مستوى القسم العلوي أما القسم السفلي فيتكون من 6 جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 29 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم².

2. **البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة:** ويتم إنشاؤها عندما يكون العقار مكون من أجزاء مفرزة خاصة لكل مالك وأخرى مشتركة بين جميع الملاك وتأخذ على سبيل المثال العمارات والمجمعات التجارية وهنا يتولى المحافظ العقاري مهمة مسك بطاقة خاصة بالملكية المشتركة لكل قطعة أو جزء ويدون فيها كل التأشيرات الخاصة بالجزء المعني الذي تم تقسيمه من العقار الكلي على غرار البطاقة العامة³. وتتكون هذه البطاقة من قسمين قسم علوي يذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار، اسم ورقم الشارع، رقم القطعة، بيان مسح الاراضي، أما القسم العلوي فيتكون من 6 جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 30 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

ثالثا/ البطاقات الابدجية: تستعمل هذه البطاقات لمعرفة اصحاب الحقوق في البلديات المسوحة حيث تمسك على الشكل الشخصي كبديل عن البطاقات العينية وتعتبر بطاقات تكميلية للبطاقات العينية لذلك يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الابدجي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتتألف من قسمين القسم العلوي يخص للبيانات الخاصة بأصحاب الحقوق سواء كانوا طبيعيين أو معنويين أما القسم السفلي فيكون مخصصا لتعيين العقار محل الشهر ويكون على شكل جدول يتضمن البلدية التي يقع بها العقار ورقم الجزء والشارع والحي والمساحة ورقم القطعة⁴.

الفرع الثالث: الفرق بين البطاقات العقارية الشخصية والعينية

¹ نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، سنة 2018، ص 154

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 200

³ نسيم حشود، المرجع السابق، ص 155

⁴ الوافي عقبة، مرجع سابق، ص 28

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

نجد أن البطاقات العقارية العينية والشخصية تجمعهما عدة نقاط كونهما يبينان وضعية العقار المادية والقانونية، وهذا ما يمكن الجمهور من معرفة وضعية العقار الحالية لحماية المتعاملين والتقليل من حدوث النزاعات، كما يتم مسكهما وإعدادهما على مستوى المحافظة العقارية ويؤشر عليهما بنفس الطريقة، لكنهما يختلفان كون البطاقات العينية تمسك في المناطق الممسوحة على عكس البطاقات الشخصية التي يتم مسكها في المناطق التي لم يتم مسحها بعد، وتكون البطاقة العينية متعددة ودائمة ومختلفة في الشكل والبيانات عن البطاقات الشخصية التي تكون مؤقتة وواحدة، كما نجد أن المشرع نظم البطاقات العقارية العينية على عكس الشخصية التي لم ينظمها صراحة، وتكون البطاقات العينية مرتبطة بنظام الشهر العيني أما الشخصية فمرتبطة بنظام الشهر الشخصي¹.

المطلب الثالث: كيفية إعداد ومسك البطاقات العقارية

عند القيام بعملية الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لابد من إعداد البطاقات العقارية ومسكها ثم التأشير عليها .

الفرع الاول: إعداد ومسك البطاقات العقارية

يحتوي السجل العقاري على نوعين من البطاقات العقارية وتتمثل في البطاقات العقارية الشخصية واخرى عينية وتختلف طريقة المسك حسب كل نوع.

أولاً/البطاقات العقارية الشخصية: يتم مسك البطاقات الشخصية وإعدادها وفقاً للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق بصفة شخصية ومؤقتة في الأراضي الريفية غير الممسوحة إلى غاية إكمال عملية المسح²، وبالنسبة للعقود والقرارات التي تكون موضوع إشهار وتتعلق بحقوق عينية أو عقارات ريفية واقعة في بلدية لم تتم فيها عملية المسح فإنها تفهرس بشكل انتقالي في مجموع بطاقات مؤقتة تمسك بشكل فردي³، وتحتوي كل بطاقة على بيانات أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف وتتمثل البيانات في نوع العقار ومحتواه وموقعه ويتم ترتيبها وفقاً للشكل التالي:

¹لوافي عقبة، مرجع سابق، ص 19

²وهيبة عثمانة، مرجع سابق، ص 109

³لوافي عقبة، مرجع سابق، ص 52

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

إذا كانت البطاقات خاصة بالأشخاص الطبيعيين ترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما إذا البطاقات خاصة بالأشخاص المعنويين فترتب ضمن مجموعات خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات وينتج عن هذا الترتيب ما يسمى بالفهرس الابجدي¹.

ثانيا/ البطاقات العقارية العينية: يتولى المحافظ العقاري مهمة مسك البطاقات العقارية العينية في الاراضي التي شملتها عملية المسح وبدون فيها حالة العقار القانونية والمادية وتنشأ البطاقات العينية بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية فبنسبة لبطاقات قطع الاراضي يتم إعدادهما في البلديات التي تمت فيها عملية المسح وتنشأ بطاقة قطع الاراضي لكل وحدة عقارية والمعروفة بأنها مجموعة القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والاعباء²؛ وترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الابجدي للأقسام ويرتب كل قسم حسب الترتيب التصاعدي للأرقام مخطط الاراضي³.

أما البطاقات العقارات الحضري. تعد للعقارات الواقعة في المناطق الحضرية وتتمثل في البطاقة العامة للعقار التي تنشأ لعقار مبني يشمل أجزاء مشتركة أو غير مشتركة ومخصص للاستعمال الجماعي ويؤشر على هذه البطاقة عند اقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار أما البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة فتنشأ لكل عقار قسم وجزء من العقار الكلي أو الجماعي الممسوك بهذه الصفة أو في حالة إذا كان العقار موضوع خاص بالملكية المشتركة والتي تقيد فيها التأشير الخاصة بكل جزء من العقار⁴.

تعد البطاقات الابجدية لكل مالك عقار أو عدة عقارات الواقعة في دائرة اختصاص الاقليمي للمحافظة العقارية ويتم شهرها عن طريق نظام الشهر العيني وتمسك حسب الترتيب الابجدي لأصحاب الحقوق المشهورة والغاية من إنشائها تسهيل عملية الوصول للحقوق العينية المشهورة باسم شخص واحد⁵.

الفرع الثاني: إجراءات التأشير على البطاقة العقارية

حدد المشرع الجزائري قواعد دقيقة للتأشير على البطاقات العقارية لضمان وضوحها وهي:

¹ وهيبية عثمانة، مرجع سابق، ص 110

² وهيبية عثمانة مرجع سابق، ص 111

³ لوافي عقبة، مرجع سابق ص 53

⁴ لوافي عقبة، مرجع سابق، ص 54

⁵ هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن

عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2012-2013، ص 47

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

- ضرورة الكتابة بشكل واضح ومقروء بالحبر الاسود الذي لا يمحي ويستثنى من ذلك التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تحتاج إلى تجديد فتكتب بالحبر الاحمر، ويجب ايضا أن يكون التأشير واضح ومختصر بشرط عدم التحشير والكشط ويجوز استعمال الاختام واختام الارقام واطهار تاريخ الشهر لكل عملية تأشير ووضع خط بالحبر الاحمر للتفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية حتى تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية¹.

- ضرورة توفر البيانات التالية حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 63-76 والمتمثلة في: تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، الموثق أو السلطة القضائية أو الادارية التي صدرت منها الوثيقة ونوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات، مبلغ الدين أو مجموع الملحقات المضمونة. وحرصا من المحافظ العقاري على دقة البيانات فإنه يسعى دائما ليكون التأشير عليها صحيحا ومطابقا للقانون ومع ذلك قد تقع أحيانا بعض الاخطاء أثناء عملية التأشير على البطاقات العقارية التي يمكن تصحيحها إما بمبادرة تلقائية من المحافظ العقاري نفسه أو بناءا على طلب يقدمه حائز الدفتر العقاري².

الفرع الثالث: الرقمنة كآلية حديثة لحفظ البطاقة العقارية

أولاً/ تعريف الرقمنة: الرقمنة مفهوم حديث ارتبط ظهوره مع بروز تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والذي نتج عنه التحول من استخدام الطرق التقليدية في نقل المعلومات والمعارف إلى استخدام الأرقام في نقل هذه المعلومات والمعارف بتوظيف هذه التكنولوجيا الحديثة في هذا الميدان. تتعدد المفاهيم المتعلقة بمصطلح "الرقمنة"، وذلك وفقا للسياق الذي يستخدم فيه فينظر "تيري كاني" إلى الرقمنة على أنها عملية تحويل مصادر المعلومات على اختلاف أشكالها من إلى شكل مقروء بواسطة تقنيات الحاسبات الآلية عبر النظام الثنائي، والذي يعتبر وحدة المعلومات الأساسية لنظام معلومات يستند إلى الحاسبات الآلية، وتحويل المعلومات إلى مجموعة من الأرقام الثنائية، يمكن أن يطلق عليها الرقمنة، ويتم هذا بفضل الاستناد إلى مجموعة من التقنيات والأجهزة المتخصصة (مركز هردو لدعم التعبير الرقمي 2016)³. وقد أطلقت وزارة المالية الممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية بوابة إلكترونية رقمية فضاء الجزائر وهي منصة تقدم

¹ المادة 33 من المرسوم 63-76، السابق ذكره

² المادة 34 من المرسوم 63-76، السابق ذكره

³ علي حميدوش وحميد بوزيدة، "اقتصاديات الأعمال القائمة على الرقمنة: المتطلبات والعوائد - تجارب دولية دروس وعبر"، المجلة العلمية المستقبل الاقتصادي، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 08، العدد 01، ديسمبر 2020، ص 44

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

خدمات استخراج مختلف وثائق والحفظ العقاري وكذا طلب استصدار الدفتر العقاري عن بعد ومتابعة معالجته¹.

ثانيا/ رقمنة البطاقة العقارية: عمل المشرع الجزائري على تكريس الرقمنة في المعاملات العقارية وذلك في إطار عصرنة مختلف القطاعات بغرض تسهيل الوصول إلى المعلومات وتقليص الوقت والجهد، فنجد أن المادة 3 مكرر من الأمر رقم 74-75 المدرجة بالمادة 39 من القانون رقم 07-20 المؤرخ في 4 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 تنص على:

"تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تتبع عن ذلك. يتم تدريجياً رقمنة عمليات إعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بالكامل عبر التراب الوطني"².

ويتبين من نص المادة أن المشرع أقر رقمنة القطاع العقاري بما في ذلك عمليات إعداد ومسح وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري الذي هو في الأصل مجموعة البطاقات العقارية حيث تتم الرقمنة بصفة تدريجية لارتباطها بعمليات مسح الأراضي³. وتتم رقمنة البطاقة العقارية وربطها ببرنامج-MACF DEPOT عن طريق مسح البطاقة بواسطة الماسح الضوئي بصيغة PDF ثم ربطها من خلال النافذة الرئيسية MACF-DEPOT باتباع الخطوات التالية:

النقر على أيقونة السجل العقاري، ثم النقر على بحث بمراجع التجليد، ثم النقر على البحث بالحروف الأبجدية، وبعدها نكتب اسم ولقب صاحب البطاقة العقارية، ثم ننقر مرتين على اسم صاحب البطاقة العقارية فتظهر قائمة الإجراءات في الملف، ثم النقر مرتين على الملف بعدها تظهر نافذة ننقر فيها على المستندات ونختار الملف المحفوظ سابقاً بصيغة PDF فنرتبط البطاقة العقارية بالبرنامج⁴.

¹ منى حنيش، دور البوابة الرقمية فضاء الجزائر في ترقية معاملات الحفظ العقاري، مداخلة ضمن المحور الأول: توضيح

دور التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر، جامعة المدية 2025، ص3

² المادة 39 من القانون 07-20 المؤرخ في 04 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 الجريدة

الرسمية العدد 33 الصادر بتاريخ 04 جوان 2020

³ عصام صبرينة، "رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية مناخ الاستثمار في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة،

جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، المجلد 14، العدد 01، 2026، ص 43

⁴ لوافي عقبة، مرجع سابق، ص63

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

يُعد برنامج MACF-DEPOT نظاماً معلوماتياً مخصصاً لعصرنة نشاطات المحافظة العقارية في الجزائر من خلال الاعتماد على التكنولوجيات الحديثة.

يهدف هذا البرنامج إلى الانتقال من البحث اليدوي إلى الآلي لتسريع معالجة الطلبات، ومعاينة الوثائق المشهرة وتسليمها فوراً دون الحاجة للأرشيف الورقي. كما يعمل على تأمين بيانات السجل العقاري وتقليل الأخطاء.

ثالثاً/ أثر رقمنة البطاقة العقارية على الاستثمار: إن الهدف الرئيسي من الرقمنة في القطاع العقاري هو تمكين الأشخاص والمستثمرين من الوصول للمعلومات المتعلقة بالعقارات بسهولة، لذلك عمد المشرع إلى إدراج الرقمنة وسن عدة قوانين تنظم هذه العملية؛ حيث تم اعتماد السجل العقاري الإلكتروني الذي هو في الأصل مكون من مجموع البطاقات العقارية لغرض الاطلاع الفوري على بيانات الملكية والقيود، والحد من التزوير والتضارب في المعلومات.

ولأن العقار في وقتنا الراهن أضحى وسيلة للتنمية الاقتصادية ومغناطيساً لجذب الاستثمارات، فقد تم رقمنة البطاقة العقارية كونها 'هوية العقار' لطمأنة المستثمرين وتسهيل وصولهم لمعلومات العقار المراد إقامة المشروع عليه، مما يمكنهم من معرفة حالته المادية والقانونية وبياناته، والاطلاع على ما يرد عليه من حقوق ونزاعات، وتقليل الوقت المستغرق في المعاملات مقارنة بالإجراءات الورقية السابقة. وتسمح هذه البطاقة العقارية الرقمية بمتابعة الملاك والمستأجرين بسهولة ودون جهد، وتعزز الاستثمار والاستقرار الاقتصادي؛ فمن خلالها تمكنت المنصات الرقمية من تتبع حالة الطلبات والمعاملات في الوقت الحقيقي، مما يمنح المستثمرين وضوحاً تاماً حول تسيير العمليات الإدارية، والتقليل من فرص التأخر والخطأ. كما أن ربط البطاقة العقارية بالمنصات الرقمية الخاصة بالاستثمار يضمن توزيع العقارات الموجهة للمشاريع الاستثمارية على المستثمرين بكل شفافية ودون تلاعبات، فضلاً عن تسهيل القروض البنكية بحيث أصبح بإمكان البنوك الاطلاع الفوري على وضعية العقار للتأكد من خلوه من النزاعات، مما يسرع الموافقة على منح القروض للمستثمرين لتمويل مشاريعهم.

المبحث الثاني: الهيئات المسيرة للمحافظة العقارية

اعتمدت السياسة العقارية في الجزائر في تسييرها على عدة هيئات وهيئات إذ تعتبر المحافظة العقارية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من بين اهم الهيئات المسيرة لها وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المبحث.

المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية

تعد المحافظة العقارية آلية لحماية وحفظ العقارات من اي تجاوزات فقد أصبح الملاك ملزمون بتزويد المحافظة العقارية بالمعلومات الخاصة بالعقار وكل التصرفات الواقعة عليه ولذلك سنتناول في هذا المطلب مفهوم المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي ومهامها.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

هناك من عرف المحافظة العقارية بأنها مصلحة عمومية وظيفتها الاساسية هي حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية¹.

وهناك من عرفها بأنها هيئة إدارية عمومية يسيروها المحافظ العقاري ويساعده في ذلك وتحت مسؤوليته وسلطته السلمية المباشرة محافظ عقاري مساعد².

أما المشرع الجزائري فقد منح المحافظة العقارية تعريفا في نص المادة 20 من الامر 74-75 المعدل والمتمم "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الامر"³. فالمحافظة العقارية عبارة عن مصلحة عمومية تابعة لوزارة المالية يشرف عليها مدير يسمى بالمحافظ العقاري⁴.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

كانت المحافظ العقارية في السابق مكونة من 3 اقسام:

قسم الايداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة، لكن مؤخرا تم اضافة قسمين وتغيير اسماء الاقسام الاخرى ليصبح المجلد 5 اقسام .

¹ رامول خالد "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000، ص 61

² كحيل حكيم محاضرات في مادة المحافظة العقارية، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2022-2023، ص 18

³ أنظر المادة 20 من الامر رقم 74-75، السابق ذكره

⁴ رامول خالد، مرجع سابق، ص 60

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

أولاً/ قسم الايداع وعمليات المحاسبة: نصت المادة 09 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 المتعلق بتحديد التنظيم لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية على ما يلي: "وهذا القسم يختص بفحص الوثائق المودعة بغرض الشهر ومسك سجل الايداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسلم الوصولات الخاصة بذلك وتحصيل الحقوق والرسوم على مسك الايرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية"¹. يتولى هذا القسم القيام بالإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري ويتم تسييره من قبل رئيس يتم اختياره من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم مجموعة من الشروط القانونية².

ثانياً/ قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات: يتولى هذا القسم ترتيب مختلف العقود والوثائق المشهورة ضمن المصنفات الخاصة بالإضافة الى القيام بكل المعاملات الواقعة على الملكية العقارية او الحقوق العينية فكل محافظة نجد انها تحوي على سجل عقاري يتضمن الحالة الوصفية او المادية للعقار والمتمثلة في موقعه ومساحته وطبيعته وكذا الحالة القانونية للعقار أي ما ورد عليه من تصرفات كالرهن والبيع، ويكلف هذا القسم ايضا بتقديم شهادات عقارية تثبت وجود أو عدم وجود تصرفات على العقار وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة³.

ثالثاً/ قسم الترقيمات العقارية وقسم مسح الاراضي: كان يطلق عليه سابقا قسم ترقيمات العقارات الممسوحة وتم تغييرها مؤخرا ليصبح قسم الترقيمات العقارية يتولى هذا القسم القيام بعملية تسليم وثائق مسح الاراضي بعد الانتهاء من عملية المسح التي تتم على مستوى البلدية مقابل محضر تسليم إثبات كل إيداع ثم ترقيم الوثائق في السجل العقاري⁴.

اما قسم مسح الاراضي لم يكن موجودا سابقا إنما استحدثه المشرع الجزائري في المادة 12 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 "يكلف قسم مسح الاراضي على الخصوص بما يأتي:

¹ أنظر المادة 9 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 المؤرخ في 1 جويلية 2022 المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم، جريدة الرسمية، العدد 59، المؤرخة في 8 سبتمبر 2022

² ثان كريمة، نقل الملكية العقارية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون اعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، القطب الجامعي بلقايد، سنة 2011-2012، ص 112

³ بغني الشريف المحافظة العقارية دعامة اساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، مجلد 6، العدد 1، المركز الجامعي صالحى أحمد، النعامة، الجزائر، 2020، ص 78

⁴ حيرش نور الدين، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد 1، العدد 4، جامعة معسكر، الجزائر، 2019، ص 302

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

"استغلال الوثائق المسحية المسلمة في إطار مسح الاراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد ومسح الاراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الاراضي العام، ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية"¹.

رابعاً/ قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية: تم إنشاء هذا القسم بموجب المادة 8 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 ونصت المادة 13 من نفس القرار على المهام التي كلف بها هذا القسم حيث يختص هذا القسم بإعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها وكذا تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الاراضي والحفظ العقاري بالإضافة إلى رقمنة أرشيف وثائق المحافظة العقارية².

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية

كلف المشرع الجزائري المحافظة العقارية بعدة مهام من خلال الامر رقم 74-75 المعدل والمتمم حيث خولت للمحافظة العقارية 3 مهام اساسية وهي مسك السجل العقاري بغية القيام بالشهر العيني الذي تم إحداثه بموجب هذا الامر لدعم الانتماء العقاري واستقرار الملكية العقارية فالشهر المحررات في المحافظة العقارية لا بد من التدقيق الجيد في الوثائق المتعلقة بالعقار والأطراف المقدمة للمحافظ العقاري لغرض شهرها³.

وكذا مسك البطاقات العقارية وذلك بعد اتمام عملية مسح الاراضي على مستوى الاقليمي لكل بلدية يتم إنشاء بطاقة عقارية خاصة لكل وحدة عقارية، بالإضافة الى منح الدفتر العقاري لأصحاب العقارات وبعد إنشاء البطاقة العقارية الخاصة لكل عقار ممسوح يتم تدوين كافة المعلومات والبيانات بشكل دقيق ويأسس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية⁴.

¹ المادة 12 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022، السابق ذكره

² المادة 13 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022، السابق ذكره

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 104

⁴ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 107

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

كما تلعب المحافظة العقارية دورا أساسيا في معرفة حقوق الملكية والعينية الواردة على العقار وذلك عن طريق الشهر العقاري وهو أهم ما تقوم به المحافظة العقارية¹.

ولقد توسع المشرع الجزائري في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في ذكر مهام المحافظة العقارية وربطها بالمهام المسندة للمحافظ العقاري كونه المسؤول عن تسيير المحافظة العقارية وهذا ما يتضح في المادة 3 من هذا المرسوم :

-إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.

-اعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الاشهار لمختلف الوثائق والمحركات.

-فحص العقود والتأكد من توفر الشروط اللازمة.

-كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.

- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاصة للشهر.

- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها².

أما المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري من خلال المادة 16 نجد انه أوكل لها مهمة شهر العقود وإعداد ومسك السجل العقاري والتأشير على الدفاتر العقارية وحفظ العقود والمخططات والوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري وتبليغ المعلومات واعلام الجمهور وتحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري³.

المطلب الثاني: المركز القانوني للمحافظ العقاري

تعتبر المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تخضع لرقابة وزير المالية، يتم إدارتها من قبل المحافظ العقاري كونه المسؤول عن عملية حفظ وشهر الوثائق العقارية ولهذا سنحاول في هذا المطلب تبيان المقصود بالمحافظ العقاري وشروط التحاقه بهذا المنصب.

¹سواء كواحدة، هديل مساوكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون

اعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2022-2023، ص 17.

²رمول خالد، مرجع سابق، ص 67

³رمول خالد، مرجع سابق، ص 68

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

الفرع الاول: تعريف المحافظ العقاري

عرفه الاستاذ مجيد خلفوني "بأنه موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع الى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحة تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية يتولى اساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه"¹.

وفي المقابل نجد ان المشرع الجزائري نص من خلال الامر 06-03 المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية في المادة 4 منه نص على انه "يعتبر موظفاً كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"².

الترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته" فلمشرع الجزائري اعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي، "حيث يتابع دراسته بالمعهد الوطني للمالية ويعين بموجب قرار صادر عن وزير المالية وقبل مباشرته لمهامه يؤدي اليمين القانونية بالمجلس القضائي الواقع بدائرة اختصاص المحافظة العقارية"³.

ونصت المادة 20 من الامر 75-74 المذكور سابقا على "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الامر"⁴.

الفرع الثاني: شروط الالتحاق بمنصب المحافظ العقاري

إن وظيفة المحافظ العقاري تعتبر من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي وللالتحاق بهذا المنصب لابد من ان يستوفي مجموعة من الشروط العامة والخاص، فالشروط العامة هي التي لابد من ان تتوفر في أي شخص يريد ان يوظف في الوظيفة العمومية وهي:

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، سنة 2011، ص 59

² المادة 4 من الامر 06-03 المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427

هجري الموافق ل 15 يوليو 2006 ص 4

³ سناء كواحلة، هديل مسواكة، مرجع سابق، ص 23

⁴ أنظر المادة 20 من الامر 75-74، السابق ذكره

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

أولاً/ الشروط العامة: تتمثل شروط العامة بما يلي:

أن يكون من جنسية جزائرية.

-أن يكون متمتعاً بالحقوق المدنية وكذا حسن السيرة والسلوك.

-أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية.

-شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها¹.

ثانياً/ الشروط الخاصة: أما بالنسبة للشروط الخاصة للالتحاق بهذا المنصب نجد أن المشرع الجزائري نص عليها من المرسوم التنفيذي رقم 23-271 الذي يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، حيث جاء في نص المادة 4 منه "يُعيّن المحافظون العقاريون من بين :

1-المفتشين الرؤساء لأموال الدولة والحفظ العقاري والمهندسين الرؤساء لمسح الأراضي والمتصرفين المستشارين، الذين يثبتون ثلاث (3) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة،

2-مفتشي الأقسام لأموال الدولة والحفظ العقاري ومهندسي الأقسام لمسح الأراضي والمتصرفين الرئيسيين، الذين يثبتون سبع (7) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة،

3-المفتشين المركزيين لأموال الدولة والحفظ العقاري والمهندسين الرئيسيين لمسح الأراضي والمتصرفين المحليين، الذين يثبتون تسع (9) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة،

4-المفتشين الرئيسيين لأموال الدولة والحفظ العقاري ومهندسي مسح الأراضي والمتصرفين، الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة².

وتطبيقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-271 سالف الذكر والجدول الملحق بها، صُنّف منصب المحافظ العقاري في المستوى 12 ب رقم استدلالي 550، على أن يتم شغل هذا المنصب

¹ المادة 75 من الامر 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق ل 15 يونيو 2006 يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية جريدة رسمية العدد 46 2006

² انظر المادة 4 من المرسوم تنفيذي رقم 23-271 مؤرخ في 20 ذي الحجة عام 1444 هـ الموافق 8 يوليو سنة 2023 م، يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 28 ذي الحجة عام 1444 هـ / الموافق ل 16 يوليو سنة 2023 م، المادة 4، ص6

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية وفقاً لنص المادة 14 من نفس المرسوم التي تقضي بأن شغل المناصب العليا المنصوص عليها في المادة 2 يكون بقرار منه.

الفرع الثالث: التزامات وحقوق المحافظ العقاري

أولاً/ التزامات المحافظ العقاري: يقع على عاتق المحافظ العقاري بعد تعيينه في منصبه عدة التزامات من بينها:

- الالتزام بمواقيت العمل .
- الالتزام بأداء مهامه شخصياً إذ لا يصح للمدير الوطني للأموال الوطنية أو المدير الفرعي للحفظ العقاري الحل محل المحافظ العقاري في القيام بعمل رفض هو القيام به، تفادياً للمساسس بقواعد الاختصاص، باستثناء الحالة التي يتعذر عليه فيها ممارسة مهامه شخصياً .
- الالتزام بالحفاظ على السر المهني وعدم إفشائه لتجنب العقوبات التأديبية والجزائية، مستثنى من ذلك الحالات التي يحددها القانون كإمداد الجهات القضائية بالمعلومات في التحقيقات أو تزويد الأفراد بالبيانات العقارية اللازمة لمعاملات البيع والإيجار .
- الالتزام بالحفاظ على الوثائق والممتلكات الإدارية كما يتعين عليه عند استلام ملف الحجز العقاري شهر وتدوين الحجز في سجل خاص، بناءً على سلطته التقديرية مع تسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي في غضون 8 أيام من تاريخ الإيداع¹.

ثانياً/ حقوق المحافظ العقاري يتمتع المحافظ العقاري بعدة حقوق منصوص عليها في الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية كونه موظف عمومي ونذكر منها:

- الحق في المرتب والتعويضات المالية وهذا بموجب المادة 32 من ذات الأمر .
- الحق في الترقية و التكوين المنصوص عليه المادة 38 من ذات الأمر ،المحافظ العقاري يمتلك الحق في الترقية الى منصب مدير ولائي للحفظ العقاري وذلك بعد استيفائه لجملة من الشروط التي تشمل شهادات التكوين المتخصص ،اجتياز الامتحان المهني ،أو يتم اختياره عبر قائمة التأهيل من بين الاعضاء الذين يشبتون الاقدمية المطلوبة أما بخصوص حقه في التكوين فذلك لتمكينه من الالمام

¹سواء كواحلة، هديل مساوكة، مرجع سابق، ص 27-28

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

بالنصوص القانونية وحل اشكالات المسح والشهر ،مما يستوجب تنظيم دورات تكوينية وتنسيقية لتبادل الخبرات وتحسين مستواهم وتجديد معلوماتهم بما يخدم نظام الشهر العيني¹.

-الحق في الحماية من التهديد أو الاهانات او الشتم اثناء ممارسة مهامه وتعويضه عن الضرر الذي الحق به كما تملك الدولة صلاحية الحل محل في رفع دعوى مباشرة امام القضاء كطرف مدني وهذا ما نصت عليه المادة 30من ذات الامر .

-الحق في العطل المنصوص عليه في المادة 39من نفس الامر والإجازات السنوية والعطل المرضية والإجازات الاستثنائية كالعطلة الحج او لأسباب ضرورية وعطلة الامومة كون هذا المنصب لا يقتصر على الذكور فقط .

-الحق في الحماية الاجتماعية والتقاعد وهذا ما جاء في نص المادة 33من نفس الامر وذلك بعد تجاوزه للسن المقرر للوظيفة أو في حال مرضه² .

المطلب الثالث :الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعلاقتها بالمحافظة العقارية

بعد ان تناولنا في المطلبين السابقين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري الذي يسيرها، كآليتين أساسيتين في ضبط وشهر العقارات واعداد الوثائق، يقتضي البحث منا الانتقال الى الهيئة المستحدثة التي عهد اليها المشرع مهمة تسيير ومنح العقار الاقتصادي وتوجيهه نحو الاستثمار والتنمية، والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

¹ حنان غريسي علوي، كريمة مصباحي، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر،

الوادي، السنة الجامعية: 2020/2019، ص17-18

² انظر المواد 30,33,39من الأمر رقم 03-06 السابق ذكره

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

تعرف بانها بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتكون تحت وصاية الوزير الأول ومقرها الجزائر العاصمة¹.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص عليها صراحة في المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها في المادة 2 منه "طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمذكور أعلاه، تستبدل تسمية "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" بـ "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتدعى في صلب النص "الوكالة". "الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"².

وتجدر الإشارة إلى ان الوكالة كانت تسمى سابقا في ظل القوانين السابقة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويعود السبب وراء تعديل تسميتها من الوكالة الوطنية الى الوكالة الجزائرية ،الى التوجه الجديد الرامي لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية وإضفاء بعد دولي على نشاطها فحين نستخدم مصطلح الوكالة الوطنية يبدو الخطاب موجها للمستثمر المحلي فقط بينما تمنح تسمية الوكالة الجزائرية طابعا يشمل مخاطبة المستثمرين المحليين والأجانب معا أما فيما يتعلق بتغيير كلمة تطوير إلى ترقية فإن الغاية منها هي إعطاء مفهوم أكثر شمولية لنشاط الوكالة والانتقال به نحو ابعاد اشمل بغرض الترويج الفعلي للاستثمار والمتابعة الميدانية للمستثمرين ولكل ما يتعلق بالاستثمار³.

الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

¹ عدوان زينة وخلود عرجون، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية، 2023-2024 ص6

² انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق لـ 8 سبتمبر سنة 2022 م، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق لـ 18 سبتمبر سنة 2022 م، ص 6

³ معمري شروق وقالمي دنيا، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعلاقتها بالعقار الاقتصادي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية، 2024-2025 ص7

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

تتشكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من هياكل مركزية (مجلس الادارة، المدير العام) وهياكل لامركزية (الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، الشبائيك الوحيدة اللامركزية).

أولا/ مجلس الإدارة: يتم إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من قبل مجلس الادارة وتسير من قبل مدير عام ويتشكل مجلس الادارة حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها من:

-ممثل الوزير الأول رئيسا .

-ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.

-ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

-ممثل الوزير المكلف بالمالية.

-ممثل الوزير المكلف بالاستثمار.

-ممثل الوزير المكلف بالتجارة.

-ممثل بنك الجزائر .

يمكن لمجلس الادارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس".

يتولى المدير العام للوكالة امانة المجلس ¹.

ويجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة باستدعاء من رئيسه، كما يمكن ان يجتمع في دورات غير عادية باستدعاء من رئيس المجلس او باقتراح الاغلبية من اعضاء المجلس 3/2 من اعضاءه، ويتم استدعائهم قبل 15 يوما من تاريخ الاجتماع، ويتخذ مجلس الادارة قراراته بالأغلبية ولا تصح مداولات المجلس الا بحضور الأغلبية.

وبعد الانتهاء من المداولات تحرر محاضر مسجلة في دفتر خاص وتوقع من قبل رئيس مجلس الادارة وتبلغ لجميع اعضاء مجلس الادارة والسلطة الوصية خلال 15 يوما بعد المداولات ².

¹ انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة

الرسمية العدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022

² انظر المواد 11,10,9 من المرسوم التنفيذي 22-298 السابق ذكره

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

ثانيا/ المدير العام: تسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من قبل مدير عام حسب ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم رقم 22-298 السالف ذكره "المدير العام مسؤول عن سير الوكالة في إطار أحكام هذا المرسوم والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

ويمارس إدارة جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء، وفي أعمال الحياة المدنية . ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها . ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة"¹.

" ويعد المدير العام تقريرا كل ستة (6) أشهر حول جميع أعمال الوكالة، ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة . كما يعدّ، بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، تقريرا كل ستة (6) أشهر يوجه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار، وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة"².

ثالث/ الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية: يتمتع الشباك باختصاص وطني وذلك حسب ما جاء في المادة 18 من المرسوم رقم 22-298 المذكور سابقا ويجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، ممثلين عن :

- إدارة الضرائب،
- إدارة الجمارك، .
- المركز الوطني للسجل التجاري،
- مصالح التعمير،
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار،
- مصالح البيئة،
- الهيئات المكلفة بالعمل والنشغيل،
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.

¹ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السابق ذكره

² أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السابق ذكره

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

ويجمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يأتي:

-تجسيد المشاريع الاستثمارية،

-إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري.

-الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

-متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر¹.

يُعنى هذا الشباك بمرافقة ودعم المستثمرين في تجسيد نوعين رئيسيين من المشاريع الاستثمارية: المشاريع التي تفوق قيمتها الاستثمارية 2 مليار دينار جزائري، وتلك التي ينجزها متعاملون أجنب. ونظراً لأهمية هذه الاستثمارات وتأثيرها المباشر والقوي على تنشيط حركة الاستثمار ودعم الاقتصاد الوطني، أولاهها المشرع اهتماماً خاصاً، تجسّد في تخصيص هذا الشباك المستقل والمؤهل للتكفل الأمثل ب هكذا مشاريع وضمان نجاحها.

رابعاً/الشبابيك الوحيدة اللامركزية: تمثل الشبابيك الوحيدة اللامركزية المحاور الوحيد للمستثمر على الصعيد المحلي، حيث يتواجد شباك وحيد لا مركزي على مستوى كل ولاية وتتولى هذه الشبابيك مهمة مرافقة ومساعدة المستثمرين في الإجراءات والتدابير المتعلقة بمشاريعهم الاستثمارية بشرط أن تكون هذه المشاريع خارجة عن نطاق اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية².

وهذا ما نصت عليه المادة 18 الفقرة 3 من المرسوم 22-298 "تتمتع الشبابيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية"³.

كما يجدر الإشارة إلى أن المشرع استحدث منصة رقمية للمستثمر بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، ونظم أحكامها بمقتضى المادتين 27 و 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المحدد لتنظيم وسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ حيث تُعد هذه المنصة الأداة الإلكترونية الأساسية لتوجيه

¹ انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السابق ذكره

² أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية

الأكاديمية، العدد 2، سنة 2022، ص 102

³ انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السابق ذكره

الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي

المشاريع الاستثمارية ومرافقتها ومتابعتها منذ مرحلة التسجيل وطيلة فترة الاستغلال. وتكمن القيمة الإجرائية لهذه المنصة في ضمانها للإلغاء التدريجي للطابع المادي للمعاملات، وإتاحة استكمال كافة الإجراءات والتدابير عبر شبكة الإنترنت مع تكييفها حسب طبيعة كل استثمار، وتبسيط مسار إنشاء الشركات وتسهيله، وتكريس شفافية الإجراءات وكيفيات معالجة الملفات، فضلاً عن تسريع وتيرة دراستها وتمكين المستثمر من متابعة تقدمها عن بُعد، بما يضمن جودة الخدمة العمومية، ويرفع كفاءة التنسيق والتبادل الفوري للمعلومات .

الفرع الثالث: العلاقة بين المحافظة العقارية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

إن العلاقة بين المحافظة العقارية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي علاقة وظيفية تكاملية؛ حيث تُشكل البطاقات العقارية للعقارات المسوَّحة المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية السند القانوني وبطاقة الهوية للعقار، كونها تسمح بمعرفة الوضعية القانونية والمادية له وما يرد عليه من حقوق ونزاعات، بغرض التأكد من أنها مطهرة وقابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، قبل أن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدراجها في المنصة الرقمية للمستثمر. كما تتجلى هذه العلاقة أيضاً في مرحلة منح العقار الاقتصادي واستغلاله؛ فعندما تصدر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قرار منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي، تتولى مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز وفقاً لدفتر الأعباء، ثم يُحال هذا العقد مباشرة على المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لإتمام عملية الشهر العقاري وإنشاء بطاقة عقارية جديدة باسم المستثمر.

كما يبرز دور المحافظة العقارية في قيد وإشهار كافة التحيينات القانونية المرتبطة بالعقار الاقتصادي، كشهر قرارات فسخ العقود وإسقاط حق الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، بهدف إعادة قيد العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة. واستناداً لأحكام المادة 24 من القانون رقم 17-23 يبرز التنسيق المباشر من خلال تواجد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري وممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار معاً كأعضاء في هذه اللجنة الولائية، والتي تتولى متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رُخص من أجلها الامتياز قبل صدور هذا القانون¹.

¹ المادة 24 من القانون 17-23 السابق ذكره

خلاصة الفصل الاول:

تعتبر البطاقة العقارية الاداة القانونية التي تضبط وضعية العقار، وتحدد أصحابه وكل ما يطرأ عليه من تصرفات؛ وهذا التحديد الدقيق هو الذي يمنح المستثمر الطمأنينة والضمانات اللازمة قبل الانطلاق في مشروعه. وقد لاحظنا أن التوجه نحو رقمنة هذه البطاقات أصبح ضرورة ملحة تفرضها متطلبات الاستثمار الحديث القائمة على السرعة، الشفافية، واختصار الوقت.

ومن هنا تبرز العلاقة الوظيفية بين المحافظة العقارية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ فالمعلومات التي تتضمنها البطاقة العقارية المعدة والممسوكة من طرف المحافظ العقاري بناءً على النتائج المتحصل عليها من عملية مسح الأراضي حيث تعد القاعدة الأساسية التي تبني عليها الوكالة قراراتها في توجيه العقار الاقتصادي ومنحه استناداً لأحكام القانون رقم 17-23. وعليه، فإن نجاح المنظومة الاستثمارية يظل رهيناً بمدى فاعلية هذه البطاقة في حصر الوفرة العقارية وتحيينها، وهو ما سنحاول تفصيله في الفصل الثاني.

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب
للاستثمار

المبحث الأول: ماهية العقار الاقتصادي

المبحث الثاني: شروط منح العقار الاقتصادي

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

اهتمت الدولة الجزائرية بالعقار الاقتصادي كآلية من اليات لجذب الاستثمار منذ بداية التسعينات وانتهاجها لنظام اقتصاد السوق وعلى هذا الأساس تم اتخاذ العديد من الإجراءات والنصوص القانونية التي تتولى تسييره وتنظيمه لتسهيل الحصول عليه عبر عقد امتياز الذي يعد أسلوباً أساسياً للاستغلال وبالتالي يلعب العقار الاقتصادي دوراً مهماً في إقامة المشاريع وتطوير الاقتصاد الوطني.

المبحث الأول: ماهية العقار الاقتصادي

يلعب العقار الاقتصادي دورا كبيرا في بناء اقتصاد وطني متين، باعتباره الأداة المحفزة لاستقطاب أصحاب المشاريع، ويعد من بين الركائز الأساسية التي اكتسبت زحما كبيرا في السنوات الأخيرة خاصة مع الحاجة المتزايدة إلى تحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي من خلال توفير عقارات مجهزة تلبي متطلبات المستثمرين، وهو ما يشكل ضمانة قانونية لتجسيد الاهداف المسطرة في الخطط الاستثمارية، لذلك نجد ان الدولة تعمل جاهدة على تنظيم العقار الاقتصادي وتحدد شروط وكيفيات منحه ولذلك سنتطرق الى مفهوم العقار الاقتصادي في:

المطلب الاول: المقصود بالعقار الاقتصادي

اتسم الموقف التشريعي في الجزائر بعدم إيراد تعريف جامع ومانع لمصطلح "العقار الاقتصادي" ضمن المتون القانونية السابقة، حيث ظل المفهوم يفتقر للدقة التشريعية. ونتيجة للتطور الحاصل وتفعيلاً لدور العقار في العملية التنموية، عمد المشرع إلى تكريس هذا المصطلح صراحةً بموجب القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف العقار الاقتصادي لغة وفقها وفي التشريع

أولاً/ التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي: نجد التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي أنه قسم إلى مصطلحين "العقار" و "الاقتصاد" كالآتي:

فالعقار بفتح العين يعني المنزل والصيغة ولذلك نقول إن العرب لا تملك دارا ولا عقارا¹. وقد جاء في المعجم الوسيط تعريف العقار على أنه: كل ملك ثابت له أصل مثل الأرض والدار، وجمعه عقارات. اما الاقتصاد يعرف في المعجم الوسيط بأنه علم يدرس الظواهر المتعلقة بالإنتاج والتوزيع².

ثانياً/ التعريف الفقهي للعقار الاقتصادي: عرف بعض الفقهاء وشراح القانون العقار على انه ذلك الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر الا إذا اقتلع ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف

¹ معجم اللغة العربية، معجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، دون طبعة 2015 ص 615

² يوسف دلاندة الوجيز في الملكية العقارية، الخاصة الشائعة دار هومة، الجزائر، 2015، ص 9

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

والارض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها وإذا جاز نقل جزء منها يكون ذلك بتفتيت سطح منها وانتزاع بعض التربة والصخور وكذلك البناء يعتبر عقار لأنه ثابت ومستقر بحيزه لا يمكن نقله من مكان لآخر الا بهدمه وكذا الاشجار المغروسة ايضاً لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الارض المغروسة فيها اصلاً¹.

ويقصد ايضاً بالعقار الاقتصادي العقارات التي تضعها الدولة تحت تصرف المستثمرين لإنجاز مشاريعهم واستغلالها في إطار قانوني منظم سواء من خلال التخصيص او الامتياز أو الاقتناء او غير ذلك من الصيغ القانونية باعتبار أن الوعاء العقاري ركن اساسي لإنجاز أي مشروع استثماري مهما كان نوعه². وكذلك عرفوا العقار الاقتصادي على انه العقار المخصص للاستثمار يعد جزءاً من الوعاء العقاري العام، الذي يشكل احتياطاً استراتيجياً يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين ووطنيين كانوا او اجانب³.

ويرى البعض الآخر بأن العقار الاقتصادي هو عقار مادي مخصص من الأملاك الخاصة للدولة لاستضافة المشاريع الإنتاجية والخدمية المسجلة وفق قانون الاستثمار. ويعني هذا أن "العقار الاقتصادي" ليس ملكاً عقارياً عادياً؛ بل أداة لتنفيذ السياسة العقارية للدولة تجاه المبادرات الاستثمارية للخواص، حيث كفل لهم قانون الاستثمار إمكانية الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وألزم الهيئات المكلفة بالعقار بتوفير المعلومات من خلال منصة رقمية هذا الربط بين العقار والاستثمار يكشف عن رؤية تشريعية متكاملة، تجعل من "العقار الاقتصادي" حلقة وصل بين السياسة العقارية والسياسة الاستثمارية، حيث تسخر الاملاك الوطنية الخاصة لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمار الوطني والاجنبي⁴.

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية شرح مفصل للأشياء، مجلة 8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة 3 سنة 2011 ص14

² هشام فخار، مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق، (امر الشريف اسية: رئيس مشروع: النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي، 7-3 978-9931-95-46 مخبر البحث" السيادة والعولمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس-المدينة، الطبعة الأولى، دار النل للطباعة والنشر، البليدة(الجزائر)، ديسمبر 2021 ص4

³ موهوبي محفوظ، ملكية العقار الموجه للاستثمار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق بجامعة محمد بوقرة- بومرداس، 2009-2008 ص4

⁴ ملاك عراسة، "العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون رقم 23-17"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة، المجلد 18، العدد 04، 2025، ص 278

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

ثالثا/ التعريف التشريعي للعقار الاقتصادي: يُعتبر العقار الاقتصادي من المفاهيم القانونية المستحدثة التي

اقتترنت بالمشاريع الاستثمارية المقامة على أملاك الدولة الخاصة. ويعرف على أنه:

حيث عرف المشرع الجزائري العقار في القانون المدني المادة 683 على أنه: "كل شيء مستقر في

حيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول"¹.

أما قانون الاستثمار الصادر عام 2022، فلم يشر إليه صراحة، واكتفى بتعابير وصفية مثل: "أرض

من الأملاك الخاصة للدولة"، وذلك ضمن أحكام الفصل الثاني المتعلق بالضمانات والواجبات، حيث نصت

المادة 6 منه على: "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية... من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة"².

وجاء في أحكام المادة 4 من القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط

وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. تعريف

العقار الاقتصادي بأنه: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب

طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بالمفهوم المتعلق

بالاستثمار"³.

¹ المادة 683 من الامر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريد الرسمية،

العدد 78، سنة 1975، ص 1033

² المادة 6 من القانون 18-22 السابق ذكره

³ انظر المادة 4 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد

شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 2 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 16 نوفمبر سنة 2023، ص 6.

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الثاني: أهمية العقار الاقتصادي

يعتبر العقار ذو دور استراتيجي تحفيزي لبناء اقتصاد وطني متين كقاعدة أساسية تسمح بجذب الاستثمار، والذي يساهم في توطين الاستثمارات الأجنبية والوطنية، مما يؤدي إلى تحسين المردودية الإنتاجية والتنوع الاقتصادي وزيادة صلابة الاقتصاد؛ ولجعل ذلك ممكناً سعت الدولة إلى استحداث وكالات تتجسد مهمتها في تسيير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، دون إغفال دور الدولة في منح الامتياز لضمان الجدية، ولتحويل الجزائر إلى بيئة أكثر جاذبية للمستثمرين الوطنيين والأجانب¹، فالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار أحد الضمانات التي تعول عليها الحكومة الجزائرية لتحقيق التنمية الاقتصادية، وذلك لما يلعبه من دور كبير في جلب الثروة، وتوفير مناصب الشغل، لذا فهو مجال خصب للاستثمار، وبدل للاقتصاد الرجعي الذي شهد تراجع عائداته في السنوات الأخيرة². إن العقار الاقتصادي يعتبر آلية جوهرية تساهم في جذب مختلف الاستثمارات الأجنبية والوطنية كما تبرز الأهمية بشكل واضح وجلي من خلال الطريقة المستحدثة التي أقرها المشرع من خلال القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية³ والذي يتم منحه عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل كما تظهر أهمية العقار في كونه المفتاح الأساسي للتمويل؛ فالمستثمر اليوم بمجرد حصوله على عقد الامتياز، يصبح بإمكانه التوجه للبنك من أجل تمويل

¹ مديحة بلاهدة، "ضمان حق ملكية المستثمر الأجنبي في قانون الاستثمار الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه

علوم في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1، السنة الجامعية: 2024/2025، ص 24

² بن لعمور وليد ومقري سونيا، "تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية - قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 12، العدد 02، جوان 2025، ص 637

³ بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل

القانون 17-23)"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي بالأغواط، الجزائر، المجلد 8، العدد 1،

2025 ص 229

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

مشروعه. كما أن العقار في المنظومة القانونية الجديدة صار وسيلة لمحاربة المضاربة فالوكالة اليوم لا تمنح العقار إلا لمن يستحقها وينتج بها فعلياً، وهذا ما يضمن أن العقار الاقتصادي يذهب لمكانه الصحيح ويساهم في التنمية .

الفرع الثالث: خصائص العقار الاقتصادي

يتميز العقار الاقتصادي بجملة من الخصائص لا بد من التطرق إليها وإبراز أهمها فيما يلي:

أولاً/العقار الاقتصادي ذو طابع استثماري: نصت المادة 4 من القانون 17-23 التي عرفت العقار الاقتصادي بأنه: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"¹.

ومنه نستخلص أن المشرع الجزائري ربط وجود العقار الاقتصادي بوجود المشروع الاستثماري فالعقار الاقتصادي هو وسيلة مادية تهدف لتحقيق قيمة مضافة أو خلق مناصب شغل وزيادة الثروة الوطنية فهذه الخاصية تعني قانوناً أن هذا النوع من العقارات لا يمنح إلا لمن يحمل مشروعاً حقيقياً مسجلاً لدى الوكالة، كما يترتب على هذه الصفة الاستثمارية منع أي تغيير لوجهة العقار الأصلية إلا بترخيص من الجهة المعنية ، لأن منحه كان مبنياً على قدرة المشروع على تحقيق أهداف اقتصادية وطنية؛ وعليه، فإن زوال الصفة الاستثمارية عن المشروع كعدم الإنجاز أو تغيير النشاط دون رخصة يؤدي مباشرة إلى استرجاع الدولة للعقار، مما يؤكد أن العقار الاقتصادي هو أداة إنتاج محكومة بدفتر أعباء يفرض الالتزام بالإنجاز والاستغلال الفعلي، وليس مجرد ملكية عقارية جامدة.

¹ المادة 4 من المرسوم 17-23

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

ثانيا/ ذو طابع ربحي: يعد العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة ذو قيمة اقتصادية تدر أرباح تجارية بشكل مستمر ودائم عكس الأملاك المنقولة التي تكون مداخيلها نسبية وضئيلة¹.

ثالثا/ الطابع الرقمي في المنح: نصت المادة 12 من القانون 17-23 "دون الإخلال بالقوانين السارية المفعول، يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الأوضح للإيداع"².

نستخلص من نص هذه المادة أن المشرع جعل من المنصة الرقمية للمستثمر الطريقة الوحيدة لتقديم الطلبات. والهدف من هذا هو المساواة بين المستثمرين سواء كان وطني أو اجنبي فالكل يسجل في نفس الموقع وبنفس الشروط، مما يقطع الطريق على البيروقراطية، ويضمن أن العملية تتم بكل شفافية ووضوح أمام الجميع.

المطلب الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن غيره من العقارات

يعتبر العقار الاقتصادي مفهوماً حديثاً في المنظومة القانونية، وركيزة أساسية تعتمد عليها الدولة لتنفيذ سياستها الرامية إلى استقطاب الاستثمارات وتحفيزها.

لذلك وجب تمييزه عن العقارات الأخرى وتحديد العقار الصناعي، الفلاحي، والسياحي وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب:

¹سهيلة فرحاتي، الاطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، السنة الجامعية 2017/2018 ص 18

² انظر المادة 12 من القانون 17-23 السابق ذكره ص 7

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الأول: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي

غالباً ما يتم خلط العقار الاقتصادي بالعقار الصناعي نظراً للارتباط الوثيق بينهما، ويجد الكثيرون أن مصطلحي "العقار الاقتصادي" و "العقار الصناعي" يُستخدمان وكأنهما شيء واحد، لكن في الواقع هناك فرق واضح بينهما؛ فالعقار الاقتصادي فكرة أوسع بكثير، وهو الإطار الشامل الذي يندرج تحته العقار الصناعي والمقصود بالصناعي أنه يرتبط تحديداً بكل نشاط يهدف إلى استخراج المواد الخام من باطن الأرض أو تحويلها وتغيير شكلها، كما تدخل ضمن هذا المفهوم أيضاً كافة أعمال البناء والإنشاءات المرتبطة بهذه الأنشطة.

كما يمكن وصف الصناعة بأنها تقديم خدمة أو قيمة مضافة جديدة، وهي تسمية عامة تُطلق على مختلف أنواع المنتجات الاقتصادية. وبشكل أدق، تعتبر الصناعة هي الوجه الآخر للقطاع الاقتصادي الثاني، الذي يركز على تحويل المواد وتصنيعها¹.

وبالتالي العقار الاقتصادي يشمل العقار الصناعي فالتغيير من مصطلح العقار الصناعي إلى العقار الاقتصادي جاء نتيجة للإصلاحات التي قام بها المشرع في المنظومة القانونية الجديدة، وهذا التغيير ليس مجرد تبديل أسماء، بل هو تعبير عن نظرة اقتصادية شاملة تهدف لتطوير الاستثمار.

الفرع الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن الفلاحي

لقد مرَّ النظام القانوني لتسيير العقار الفلاحي في الجزائر بعدة محطات تاريخية منذ الاستقلال؛ حيث بدأ بنظام التسيير الذاتي في الفترة الممتدة من 1962 إلى 1968، تليها مرحلة انتهاج نظام الثورة الزراعية. وبعد العديد من الإصلاحات استقر المشرع الجزائري على نظام الامتياز كآلية قانونية وحيدة لاستغلال

¹ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني، للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص33

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة¹، وهو الحق الذي يُمنح للمستفيد لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد وهذا حسب نص المادة 4 من القانون رقم 10-03، وبالمقابل نجد أن العقار الاقتصادي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وذلك مقابل دفع إتاوة سنوية للدولة، مع ضرورة تقيد المستثمر بكافة الشروط والكيفيات القانونية التي تضبط طرق استغلال هذه الأراضي والحفاظ على وجهتها الفلاحية². ومنه اختلاف العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي لا يعني انعدام العلاقة بينهما، بل يمكن اعتبار العقار الفلاحي مكملاً للعقار الاقتصادي؛ فكلاهما يمثل وعاءً استثمارياً يهدف لإنتاج الثروة وتحقيق التنمية الوطنية. وبينما يركز العقار الاقتصادي على الجانب الصناعي والخدماتي، يختص العقار الفلاحي بتأمين الغذاء كأولوية وطنية وكذا توفير المواد الأولية الموجهة للصناعة مثل القطن والخشب وغيرها.

الفرع الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي

العقار السياحي يعتبر من العقارات الاقتصادية الموجهة، فقد تعددت زوايا تعريفه حيث يرى المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة والرحلات ليكويريش أنه: "ذلك الجانب من الاقتصاد الوطني المعني بتلبية احتياجات المسافرين الذين يزورون أماكن تقع خارج نطاق إقامتهم المعتادة أو بيئة عملهم الدائمة". ومن جهة أخرى، تتبنى الأستاذة الفرنسية ميشيل بيديي رؤية أكثر شمولاً، إذ تربط السياحة باستغلال فترات الإجازات ووقت الفراغ للاستمتاع بالموارد والمناطق الجذابة، سواء كانت طبيعية أو ثقافية، في مواقع جغرافية تبتعد عن الموطن المعتاد للشخص، وحتى نتحقق من وجود عقار سياحي، لا بد من توافر عقار بالمعنى

¹ حصران نسرين وفاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص (قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2018/2019، ص 18

² المادة 4 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 8 رمضان 1431 هـ / 18 غشت 2010 م، ص 5

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

القانوني، على أن يكون مقترناً ومحتماً لأنشطة سياحية تستقطب السياح إليها؛ وبناءً عليه، يتم تعريف هذا العقار وفقاً للغرض الذي أنشئ من أجله، والمتمثل في ذلك الوعاء العقاري الموصوف بموجب نص قانوني بأن له طابعاً سياحياً، بما يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في إطار القوانين المنظمة لقطاع السياحة.¹

نصت المادة 2 من القانون 17-23 على مكونات العقار الاقتصادي ومن بينها الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، فالعقار السياحي جزء لا يتجزأ من العقار الاقتصادي فهو مرتبطاً بالموقع، وأن القيمة في العقار السياحي تكمن في خصائصه الجمالية، التاريخية، والطبيعية التي لا يمكن تعويضها، وهو ما يجعل الموقع نفسه جزءاً من الخدمة المقدمة للسائح وليس مجرد أرض يقام عليها بناء، نجد أن مالك العقار السياحي سواء الدولة أو الخواص يجد نفسه أمام ملكية مقيدة وظيفياً وهذا ما اقرته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 07-23 الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها التي تمنعه من تغيير وجهة استغلال العقار أو البناء فيه خارج إطار مخططات التهيئة السياحية، وهذا القيد القانوني يعكس رغبة المشرع في حماية المنفعة السياحية العامة فالعقار السياحي يكون مخصص لبيع "تجربة الاستجمام والراحة" لمسافر يغادر موطنه المعتاد طلباً للترفيه، مما يفرض معايير دقيقة في التهيئة والشكل لا نجدها في العقارات الاقتصادية الصناعية التي تركز على كمية الإنتاج بعيداً عن القيمة الجمالية للمكان.

¹ لخضاري عبد الحق وزغلامي حسيبة، "الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور - خنشلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص 255، ص 256

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

المطلب الثالث: كيفية منح العقار الاقتصادي لإنجاز المشروع الاستثماري

انتهج المشرع الجزائري استراتيجية جديدة تهدف إلى تذليل العقبات العقارية أمام المستثمرين، فجعل من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المحرك الأساسي لهذه العملية. فبموجب المنظومة القانونية الجديدة المتمثلة في القانون 17-23، لم تعد الوكالة مجرد هيئة إدارية، بل أصبحت الجهة المسؤولة عن منح العقار الاقتصادي، وتسيير الحافظة العقارية للدولة، وصولاً إلى رقمنة إجراءات الطلب عبر منصة إلكترونية موحدة .

الفرع الأول: تفرد واختصاص الوكالة بتسيير الحافظة العقارية

خول المشرع الجزائري إدارة وتسيير المنصة الرقمية للمستثمر للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحيث يتعين على كل شخص طبيعي او معنوي وطني او أجنبي مقيم او غير مقيم يرغب في الاستفادة من العقار الاقتصادي تسجيل طلبه على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر التي يتم ادارتها وتسييرها عن طريق الوكالة، بحيث يقوم بالتسجيل الاولى وملاً الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع عن طريق الخانات المتمثلة في:

-النشاط المراد القيام به.

-موقع العقار الذي تم اختياره ومساحته.

-تكلفة المشروع.

-مبلغ المساهمة المقدم من طرف المستثمر.

-مبلغ القروض المالية.

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

وبعد المعالجة الالية للمشروع يتم معرفة ما إذا تم قبول مشروعه او لا وفي حال الموافقة يقوم المستثمر بتأكيد طلبه مقابل شهادة تسجيل اولية تمنحها له الوكالة عبر المنصة وهذا من اجل تحقيق الشفافية في عروض الوكالة والحد من الاستغلال والتلاعبات من قبل هيئات الادارية المتدخلة في العمليات الاستثمارية بالإضافة الى انه يتم منح المستثمر خيارات متعددة لاختيار المنطقة الملائمة لمشروعه الاستثماري.

يتم معالجة الطلبات المقدمة من قبل المستثمرين عن طريق الوكالة في مدة لا تتجاوز 15 يوما تسري من تاريخ انقضاء اجل 30 يوما المحددة لنشر قائمة الاملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ويتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم مما يضمن النزاهة وعدم التفضيل بين المستثمرين¹.

وبالتالي المشرع الجزائري قام ع بإنشاء منصة رقمية لغرض تسيير الحافظة العقارية، وأوكل إدارتها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الهدف يتمثل في أن يعرف أي مستثمر العقارات المتوفرة المتوفر بضغطة زر، وأن يتم تقييم طلبه آلياً وبكل نزاهة بعيداً عن الضبابية التي كانت في ظل النظام القديم. هذا النظام ليس مجرد تنظيم إداري، بل هو رسالة طمأنة لكل مستثمر بأن الأولوية لمن يملك المشروع الأفضل .

الفرع الثاني: اختصاص الوكالة بعملية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

تتم عملية منح العقار الاقتصادي عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .وتتجسد هذه العملية قانوناً من خلال عقد "الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل"؛ حيث تبدأ كعقد امتياز يمنح المستثمر حق الاستغلال، وتنتهي بإمكانية تملكه للعقار نهائياً فور تجسيد المشروع.

¹ جلال عزيزي، "دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، المجلد 13، العدد 02، سنة 2025، ص ص 657-658.

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

اولا تعريف/ عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل "الامتياز عقد إداري": تعده مصالح املاك الدولة وفق نموذج محدد بناء على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تخول بموجبه لاحد الاشخاص (الوطنية، الاجنبية، الطبيعية، الاعتبارية) والخاضعين للقانون الخاص، الحق في الانتفاع بوعاء العقار الاقتصادي لمدة محددة بهدف تمكين المستفيد (المستثمر) من انجاز مشروع استثماري من جهة ومن جهة اخرى من اجل بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار ومن ثمة تطوير الاقتصاد الوطني¹.

اما بالنسبة لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل هو عقد خاص ذو طبيعة مستقلة ومزدوجة يجمع ما بين خصائص العقود الخاصة والعقود الادارية يبدأ في تكوينه بإجراء المنح الذي يصدر عن مديرية أملاك الدولة ويبرم بواسطة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلة وتتصرف باسم الدولة، مع جوازية وامكانية تحويله الى تنازل عن العقار الاقتصادي الممنوح لصالح المستثمر المستفيد بصفة نهائية².

ثانيا/ الطبيعة القانونية لعقد الامتياز :هناك من يرى انه عقد اداري وهناك من يرى انه من العقود الخاصة الا انه يُعد عقداً ذو طبيعة مزدوجة ، فعقد الامتياز يجمع بين الطابع التنظيمي والطابع التعاقدي؛ حيث تنقسم بنوده إلى شروط تنظيمية تتعلق بكيفية تنظيم وسير المرفق العام، وهي شروط تعد ملزمة للإدارة والمتعاقد معاً ولا يجوز المساس بها، وبين شروط ذات طبيعة تعاقدية تخص الامتيازات والحقوق التي تمنحها الإدارة للملتزم مقابل إدارته للمرفق، وهذه الأخيرة تخضع لنظرية العقد وللقواعد المتعلقة بالأثر النسبي للعقود ولا تقبل التجاوز، وعليها يتوقف الفصل في المنازعات بين الطرفين. وقد حظيت هذه النظرية بانتشار واسع في تفسير الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، وتبنتها تشريعات وقوانين دول عديدة ومن أبرزها فرنسا ومصر والجزائر³.

¹ لاكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، الية للحصول على العقار الاقتصادي دراسة قانونية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد زبانه، غليزان، المجلد 9، العدد1، 2024، ص263

² بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع سابق، ص 239

³ عميري احمد، مرجع سابق، ص301

ثالثا/ خصائص عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

1- ذو طبيعة مستمرة: هو ليس من العقود الفورية التي يجب تنفيذها فورا انما عقدا مستمرا مدته

33 سنة قابلة للتجديد وذلك من اجل انجاز مشاريع استثمارية¹.

2- يخول لصاحبه الحق في الانتفاع والحق في الرهن: يمنح عقد الامتياز للمستفيد (المستثمر)

حق عيني تبقي لمدة زمنية محددة مع الزامية شهره بالمحافظة العقارية وهذا ما يسمى بحق الانتفاع.

وبالتالي يمكن للمستفيد من الامتياز القيام برهن الحق العيني الناتج عن المشروع الاستثماري لدى

المؤسسات المالية ولا سيما البنوك من اجل تمويل مشروعه، إضافة الى رهن البنايات المنجزة فوقها التي

يملكها وله الحق في إمكانية التصرف فيه باي وجه من التصرفات القانونية كالرهن والبيع مثلا²

رابعا/ التزامات وحقوق المستثمر صاحب الامتياز

1- التزامات المستثمر: يتضح لنا من خلال المادة 15 من القانون رقم 23-17 ان المشرع اقر مجموعة

من الالتزامات على المستثمر والواجب عليه احترامها والالتزام بتطبيقها كما جاءت في نص المادة:

"يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، ولا سيما :

-عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء، إلا

بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-إنجاز المشروع في الآجال المحددة.

¹ لكريش مغنية مرجع سابق ص 264

² بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع سابق ص 239

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

- تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء.
- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع¹.
- ومن خلال نص هذه المادة ومنه نستخلص هذه الالتزامات فيما يلي:
- احترام بنود العقد وعدم الإخلال به.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ مشروعه الاستثماري شخصيا وعلى ضمانته ومسؤوليته.
- الالتزام بالأجل المحدد في العقد مع إمكانية تمديده.
- يلتزم المستثمر بتسديد الإتاوة الإيجارية السنوية وأعباء التسيير.
- عدم تغيير النشاط أو التصرف في العقار إلا بترخيص من الوكالة.

2-حقوق المستثمر: كما يقع على عاتق المستثمر مجموعة من الالتزامات نجد بالمقابل أنه يملك مجموعة من الحقوق وتتمثل في :

- في حالة استيفائه للشروط يحق له الحصول على العقار الاقتصادي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مادام قد نفذ التزاماته.

¹ أنظر المادة 15 من القانون 23-17 السابق ذكره

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

-حقه في الحصول على كافة التراخيص لاسيما ما تعلق بالبنائيات والمنشآت اللازمة لإتمام مشروعه الاستثماري.

-رهن حقه العيني على العقار من أجل الحصول على القروض اللازمة لتمويل مشروعه¹.

خامسا/ تحويل عقد الامتياز الى تنازل: نص المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من القانون 17-23 على ما يلي:

"يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناءً على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود دفتر الأعباء، والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال والذي يتم معانيته من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة"².

بمجرد أن يستوفي المستثمر الشروط القانونية ويقدم طلب تحويل عقد الامتياز بالتراضي الى تنازل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقوم الوكالة بدراسة الطلب في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب وفي حال الموافقة عليه يحال الملف لدى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً عبر الشباك الوحيد على أن تلتزم مصلحة أملاك الدولة بتحرير عقد التنازل في مدة 15 يوماً من تاريخ استلامها للملف³.

وينقضي عقد الامتياز بانقضاء المدة المحددة له او بالفسخ ويكون الفسخ بسبب حدوث نزاع بين المستثمر والإدارة المانحة للامتياز ويصبح هذا النزاع من اختصاص القضاء الإداري فكل نزاع تكون فيه مؤسسات الدولة طرفاً فيه يصبح الاختصاص من نصيب القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي.

¹ عميري أحمد، مرجع سابق، ص 307

² المادة 17 من القانون 17-23 السابق ذكره

³ خديم عبد القادر، مرجع سابق، ص 84

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الثالث: اكتساب الوكالة للعقار الاقتصادي

أجاز المشرع الجزائري بموجب القانون 17-23 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تكتسب العقار الاقتصادي لصالح الدولة إما بطريقة عادية وهي اقتنائه من ماله أو بطريقة غير عادية وهي ممارسة حق الشفعة.

أولاً/ اكتساب العقار الاقتصادي عن طريق البيع: نصت المادة 351 من القانون المدني على عقد البيع " البيع عقد يلتزم بموجبه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- تحديد الوعاء العقاري عن طريق الوكالة الوطنية للعقار السياحي أو الوكالة الوطنية للعقار الصناعي أو الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي.

- تقييم العقار من طرف مديرية أملاك الدولة بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإعداد تقرير يتضمن قيمة العقار وماله والمبلغ اللازم لاقتنائه .

- تعرض مديرية أملاك الدولة على مالك العقار ان يبيعه للدولة مقابل السعر المحدد في التقرير .

- في حالة اتفاق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومالك العقار على بيعه يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد العقد النهائي.

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

-يتم إشهار العقد لدى المحافظة العقارية ولا ينتقل هذا الحق الا من تاريخ قيده لدى المحافظة

العقارية.¹

ثانيا/ اكتساب العقار الاقتصادي عن طريق الشفعة: لا تلجأ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة الا في حالة ما إذا فشلت طريقة الحصول على العقار الاقتصادي بواسطة البيع حيث عرف المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

لكنه لم يعرف الشفعة الادارية لذلك تدخل الفقه وحاول إعطاء تعريفا لها بقوله أنها تلك الرخصة التي تتمكن من خلالها كل من الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع بناء على شروط وإجراءات يحددها القانون ².

إن الغاية من إقرار حق الشفعة هو تكوين حافظة العقار الاقتصادي فنجد ان المشرع اسند ممارسة الشفعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب القانون 17-23 في المادة 23 منه وحتى تتمكن الوكالة من اكتساب العقار الاقتصادي لابد من إتباع الإجراءات التالية :

-ألزم المشرع الجزائري كل الموثقين على المستوى الوطني بإخطار الوكالة بأي تصرف يقع على العقار الاقتصادي بغض النظر إذا كان ملكا خاصا للمتصرف أو مستفيد من عقد امتياز يود التنازل عنه للغير .

¹ نورين حسام الدين، طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 12، العدد 2، جوان 2024، ص 35-36

² أوكيد نبيل، الشفعة الادارية كآلية لاكتساب الاملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسة، مجلد 5، العدد 1، المركز الجامعي تندوف، تندوف، الجزائر، 2021، ص 5

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

-تقوم الوكالة بعد إخطارها مباشرة بإرسال إعدار برغبة الوكالة للأخذ بالشفعة الادارية لكل من البائع والمشتري وذلك في اجل شهر من تاريخ تلقي الوكالة للإخطار من طرف الموثق.

-يحتوي الاعذار على الاسم واللقب والموطن والمهنة لكل من البائع والمشتري، وشروط البيع وكذا الثمن المقترح من الدولة لاقتناء العقار وتعيين العقار بدقة واعلامهم بوجوب قبول الشفعة في أجل 30يوما من تاريخ الاعذار.

-بعد الاعذار يجب على الوكالة إيداع المبلغ المقترح من طرف الدولة من اجل ممارسة الشفعة أمام الموثق الذي يتولى تحرير العقد في اجل 30يوما من تاريخ الاعذار الذي ترسله للطرفين .

-يتم إثبات حق الدولة مباشرة بعد إعلانها عن رغبتها في ممارسة الشفعة دون الحاجة للجوء إلى القضاء.¹

وينتج عن حق الشفعة انتقال الملك محل الشفعة للدولة ليتم تسجيله في سجل الجرد وفقا للأشكال والشروط والكيفيات المتعلقة بصياغة وجرّد الاملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة والمنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 91/455.²

وفي المقابل نجد أنه يسقط حقها في حالة التنازل عن الشفعة صراحة أو ضمنا أو عدم إبدائها الرغبة في الاخذ بالشفعة في الاجل المحدد أو عدم رفع دعوى الشفعة في الميعاد أو عدم إيداع الثمن في الميعاد وكذا مضي سنة من تاريخ تسجيل البيع .

¹نورين حسام الدين، مرجع سابق، ص 40,39

² عبد العالي حفظ الله وفواز لجلط، "الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 09، العدد 01، جانفي 2022، ص 51.

المبحث الثاني: شروط منح العقار الاقتصادي

إن عملية منح العقار الاقتصادي خاضعة لمجموعة من الضوابط المسبقة، والتي تختلف بين شروط موضوعية تتعلق بالعقار الاقتصادي، وشروط شخصية مرتبطة بالمستثمر وهذا ما سنوضحه في الآتي :

المطلب الأول: الشروط الموضوعية المتعلقة بالعقار الاقتصادي

من أجل الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار لابد من أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط والمتمثلة

في:

الفرع الأول: شرط تبعية العقار للأماكن الخاصة للدولة

وهذا ما جاء في المادة 02 من القانون 17-23 والتي حصرها في:

- 1- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- 2- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة التي يتم إنشاؤها بغية تحقيق التوازن العمراني والتنمية المستدامة وفقا لما جاء في القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتجهيزها¹.
- 3- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقد تم تحديد المناطق السياحية وفقا لخصائص طبيعية تجعلها مؤهلة لاستقبال مشاريع استثمارية وفقا للقانون 03-03 المؤرخ في فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية².

¹ القانون رقم 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتجهيزها، الجريدة الرسمية، العدد 34،

الصادر في 14 ماي 2002

² القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية

العدد 11 الصادر في 19 نوفمبر 2003

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

4-الاراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية حيث تساهم في تطوير قطاع تكنولوجيا المعلومات من اجل جذب الاستثمارات الأجنبية وتعزيز التنافس.

5-الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة وتتمثل في الاراضي المبنية وغير المبنية وهذا ما أكدته المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم 09-153المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها¹.

6-الاصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادي التي لم تعد ضرورية لنشاط المؤسسة العمومية ولا تستغلها بأي شكل من الاشكال في نشاطها الاقتصادي .

7-الاراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والمتعلقة بإنجاز مشاريع عقارية للبيع أو الايجار وهذا ما نص عليه القانون رقم 11-04المؤرخ في 17فيفري 2011الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية².

8-الاراضي الاخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمنصوص عليها في المادة 18من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية والذي حدد مشتملات الملكية الخاصة³ .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-153المؤرخ في 2ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27الصادر في 6ماي 2009

² القانون رقم 11-04المؤرخ في 17فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 6مارس 2011

³ القانون رقم 90-30، المتضمن الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 2ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20جويلية 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 3أوت 2008

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الثاني: شرط عدم التخصيص

إن المقصود بالعقار غير المخصص أو في طور التخصيص هو العقار الذي لم يتم وضعه تحت تصرف مصلحة أو مؤسسة عمومية أو دائرة وزارية من أجل استخدامه في أداء مهامها¹.

والتخصيص معناه استخدام ملكية عقارية أو منقولة يمتلكها شخص عام في مهمة تخدم المصلحة العامة للدولة، ويتجسد في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عامة، أو مؤسسة تابعة لإحداها بهدف تمكينها من أداء المهمة المنوطة بها.

وحتى يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة قابلاً لاستقبال مشاريع استثمارية وجب ألا يكون محل تخصيص أو في قيد التخصيص، وتظهر العلة من هذا الشرط أن التخصيص يعني نقل العقار إلى جهة عامة لتحقيق هدف محدد، وهذا يعيق استخدامه كموقع لمشروع استثماري يتعارض مع الغرض الأصلي منه².

أما طور التخصيص يتمثل في العقار الذي بدأت إجراءات توجيهه من أجل المصلحة العامة، لكنه لم يُستغل بعد ومثال على ذلك الأرض الشاغرة التي صُنفت في مخطط شغل الأراضي لإنجاز مدرسة أو مستشفى مثلاً فتعتبر عقاراً في طور التخصيص، فهي لم تُستغل مادياً بعد لكنها محجوزة قانوناً لمنفعة عامة. ومنه العقارات غير المخصصة أو في طور التخصيص تعد مؤهلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

¹ حنان مزهود، قانون الاملاك الوطنية قواعد استعمال وحماية الاملاك الوطنية العمومية، دار ويندا، الجزائر، 2023، ص160

² بن لعامر وليد ومقري صونيا، "تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية -قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي-"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 12، العدد 02، جوان 2025، ص649

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الثالث: شرط القابلية لاحتضان مشاريع استثمارية

نصت المادة 4 من القانون 17-23 على ان "العقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار¹.

ولكي تكون العقارات الاقتصادية قادرة على استقبال المشاريع الاستثمارية لابد أن تلتزم الدولة بتجهيزها بشكل دقيق قبل أن يتم تخصيصها للمستثمرين عن طريق وكالات عامة وجهت أساسا لتحقيق هذا الغرض. والغاية الأساسية من قيام الدولة بهذا الإجراء تكمن في إزالة العوائق أمام المستثمرين من أجل تسهيل عملية تنفيذ المشاريع في الآجال المحددة المتفق عليها مسبقا.

وقد كرست الدولة مبدأ الثبات التشريعي كضمانة لتشجيع الاستثمار سواء الوطني أو الاجنبي والمقصود به "دوام القواعد القانونية واستقرارها واتحاد أحكامها، بما لا يفاجئ المستثمر الذي يباشر تنفيذ مشروعه أو كان في مرحلة الاستغلال، ولا يعني ذلك الدعوة لجمود التشريع في هذا الخصوص وإنما أن يضمن حقوق المستثمر المكتسبة وأن لا يُحمّله التزامات أخرى تثقل كاهله، وقد عرف الفقه الثبات التشريعي بأنه إبقاء القانون الواجب التطبيق من حيث الزمان على حاله من لحظة إبرام العقد بين المستثمر والدولة المضيفة للاستثمار، ذلك من شأنه أن يخلق بيئة قانونية تبعث الطمأنينة للمستثمر على حفظ حقوقه ويكون على بيئة من التزاماته تجاه الدولة وكذلك المتعاملين الذين تتشابك معهم مصالح المستثمر².

¹ المادة 4 من القانون 17-23 السابق ذكره

² جلول محده، "ضمانات تنفيذ واستغلال المشاريع الاستثمارية وآليات فض اشكالاتها المستجدة في ظل القانون 22/18"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد (08)، العدد (01)، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، الجزائر، جانفي 2024، ص 292

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

كما نشير إلى ضرورة أن يكون العقار الاقتصادي واقعا ضمن القطاعات المعمرة او المبرمجة للتعمير وفقا للمادة 6من القانون 17-23 وكذا المادة 20من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990¹، وأن يكون ضمن الحافطة العقارية للوكالة والتي يمكنها اكتساب العقار عن طريق حق الشفعة أو نزع العقار لفائدة المصلحة العامة أو اقتناء الملكية .

المطلب الثاني: الشروط الشخصية المتعلقة بالمستثمر

بعد أن تناولنا في المطلب الاول الشروط المتعلقة بالعقار الاقتصادي سنحاول في هذا المطلب ان نبرز أهم الشروط المتعلقة بالمستثمر :

الفرع الأول: الصفة القانونية للمستثمر

نصت المادة 12من القانون 17-23 على أنه "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيّرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الأوحّد للإيداع"².

ونفهم من نص المادة أن الاستفادة من العقار تشمل كل من الشخص الطبيعي والمعنوي سواء كان وطني أو أجنبي. ونرى أن المشرع عمل بمبدأ المساواة والمقصود به تمكين المستثمر من الاستفادة من كل الامتيازات المنصوص عليها قانوناً سواء كان المستثمر وطنياً أو أجنبياً دون تمييز.

وتكريساً لمبدأ المساواة المنصوص عليه في المادة 03 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، تم حصر قاعدة (49/51) التي تمنح الأغلبية للمستثمر الوطني في القطاعات الاستراتيجية والسيادية فقط، وهو ما يتضح من خلال التعديلات التشريعية الأخيرة.

¹ القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52،

المؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ص 1652

² المادة 12من القانون 17-23 السابق ذكره

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

وقد أدى ذلك الى تعزيز مكانة المستثمر الأجنبي ومنحه حرية طلب العقار الاقتصادي دون القيود التي كانت موجودة في القوانين السابقة والتي كانت تشكل عائقا امامه. كما منح المشرع الجزائري بموجب القانون 18/22 للمستثمر الأجنبي مجموعة من الضمانات الهامة المنصوص عليها في الفصل الثاني من هذا القانون (لا سيما المواد 7، 8 و 9)، لضمان حماية استثماراته وتحويل رؤوس أمواله¹.

الفرع الثاني: القدرة المالية للمستثمر

إن عملية انتقاء المستثمرين باتت تركز على كفاءة المستثمر وقدرته المالية لضمان سير المشروع الاستثماري وتجسيده؛ حيث يلتزم المستثمر بالتصريح في وثيقة التسجيل عن التكلفة الإجمالية للمشروع وكذا معطياته المالية¹، من خلال تقديم موجز يتضمن المبلغ التقديري للاستثمار بصفة استدلالية تقديرية، وهو المبلغ الذي يُعتمد لتحديد النظام التحفيزي الذي سيخضع له المشروع. كما يتوجب على المستثمر الراغب في تسجيل استثماره التصريح عما إذا كانت أمواله الخاصة بالدينار أو بالعملة الصعبة، مع الالتزام بالتصريح بموجب استثماره التسجيل عن أي مزايا سابقة تم الحصول عليها، سواء كان ذلك بعنوان الاستثمار موضوع التسجيل أو بعنوان استثمار آخر².

كما يلتزم المستثمر أيضاً بتقديم كشف سنوي لمدى تقدم مشروعه، وهو ما يُمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من مراقبة مدى تقدم المشروع الاستثماري، مع إمكانية تدخلها لمعالجة مختلف العراقيل التي تقف في وجه المستثمر، وذلك في سياق دورها الرقابي ومهمة المرافقة التي تضطلع بها .

¹ حدادة عزيز، شعباني محمد، الرقابة على النشاط الاستثماري، في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق بودواو، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2018، ص30

² حداد ايمان، جبال صونيا، النظام القانوني للمزايا الممنوحة على ضوء احكام القانون 16-09 المتعلقة بترقية الاستثمار،

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان

ميرة، بجاية، 2018، ص22

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الثالث: إنجاز المشروع الاستثماري

نص المشرع الجزائري على ضرورة إنجاز المشروع الاستثماري في المادة 15 من القانون رقم 17-23، والتي جاء فيها: "يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، ولا سيما إنجاز المشروع في الآجال المحددة، وتسديد الإتاوات الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير"¹.

وكذا المادة 17 التي تنص على أنه: "يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناءً على طلب صاحب الامتياز، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع..."².

فقد ربط المشرع الاستفادة من العقار الاقتصادي والامتياز الممنوح عليه بضرورة إنجاز المشروع الاستثماري ضمن آجال محددة بدقة في المرسوم التنفيذي رقم 23-487، لا سيما في المادة 10 منه³، ونذكر منها: بدء أشغال المشروع خلال 6 أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء، وتقديم تقارير دورية كل 6 أشهر حول تقدم الإنجاز. والهدف من ضبط هذه الآجال هو تسريع الإنجاز، كما تُعد هذه التقارير أداة رقابية تمكن الإدارة من تقييم المشاريع والاكتشاف المسبق للعوائق التي قد تواجه المستثمر .

المطلب الثالث: طرق الطعن في حالة عدم الاستفادة من العقار الاقتصادي

اتاح المشرع الجزائري للمستثمرين الحق في الاعتراض على أي قرار يحرّمهم من الاستفادة من العقار الاقتصادي أو المزايا المرتبطة به. سواء تعلق الأمر برفض الطلب، أو سحب الامتياز، أو التماطل في تسليم الوثائق.

¹ انظر المادة 15 من القانون 17-23 السابق ذكره

² انظر المادة 17 من القانون 17-23 السابق ذكره

³ انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة لدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في جمادى الثاني عام 1445 هجري، الموافق ل 30 ديسمبر 2023 ص11

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الفرع الأول: الطعن الإداري

أعطى المشرع الجزائري للمستثمرين حق تقديم طعن إداري ضد أي قرارات مجحفة صادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فقد نظم شروط وكيفيات ممارسة هذا الطعن وحدد الاجراءات المطلوبة والاشخاص المؤهلين للقيام به وذلك عقب تسجيل المشروع الاستثماري أو الشروع في ذلك عبر الشباك الوحيد .

أولاً/ شرط التظلم المسبق أمام الوكالة :إن التظلم المسبق في التشريع الجزائري الحديث شرطاً أساسياً لقبول أي طعن في منازعات الاستثمار حيث انتقل من كونه إجراءً اختياريًا في القوانين السابقة ليصبح إلزامياً في القوانين الحديثة .

إذ يتعين على المستثمر أن يتقدم بتظلم أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحت طائلة رفض الطعن شكلاً، وهذا خلال شهر من تاريخ تبليغ القرار محل التظلم، على أن يقوم المدير العام للوكالة بالفصل فيه خلال 15 يوماً من تاريخ تسلمه.

ومنه التظلم المسبق إجراء يسبق تقديم أي طعن إداري أمام اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، والملاحظ هنا أن المشرع حصر صلاحية تلقي هذه التظلمات على المستوى المركزي للوكالة، وقد أقر المشرع حق تقديم التظلم عبر المنصة الرقمية للمستثمر التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹.

وبالتالي التظلم لم يعد مجرد إجراء روتيني بل تحول إلى أداة استراتيجية تهدف إلى حل النزاعات قبل أن تصل إلى اللجنة العليا للطعون، ومن جهة أخرى تمنح المدير العام آلية رقابية قانونية لمتابعة وتقويم أداء الهيئات اللامركزية.

ثانياً/ الطعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون: بمجرد صدور قرار الرفض الصريح من المدير العام للوكالة أو في حالة عدم رده خلال اجل 15يوما يعد الرفض ضمنيا مما يحق للمستثمر حينها الطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتصلة بالاستثمار . تنص المادة 11من القانون 18-22 "تتشأ لدى رئاسة

¹ حمادي أمال، "منازعات العقار الاقتصادي"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة البليدة 02، المجلد 14، العدد

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار، تدعى في صلب النص باللجنة تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون¹.

وتعرف اللجنة الوطنية على انها جهة عليا مقرها رئاسة الجمهورية، خول لها القانون صلاحية استقبال ودراسة الطعون التي يرفعها المستثمرون سواء كانوا وطنيين أو أجنب، بهدف إنصافهم في حال عدم استفادتهم من الضمانات والحوافز التي نص عليها التشريع الحالي للاستثمار. وتتشكل اللجنة من:

-ممثل رئاسة الجمهورية: رئيساً للجنة .

-قاضي من المحكمة العليا: يقترحه المجلس الأعلى للقضاء .

-قاضي من مجلس الدولة: يقترحه المجلس الأعلى للقضاء .

-قاضي من مجلس المحاسبة: يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة .

-ثلاثة (03) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين: يعينهم رئيس الجمهورية .

-خبراء مساعدون: يمكن للجنة الاستعانة بكل شخص تراه مناسباً بحكم كفاءته الخاصة لمساعدة أعضائها².

ويرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويجب على المستثمر، مع ذلك تحت طائلة عدم قبول الطعن، أن يقدم تظلاً مسبقاً أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بأي وسيلة، في أجل شهر واحد، ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، حيث يجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تسلمه، كما يجب أن يكون الطعن فردياً وموقعاً، ويتضمن على الخصوص لقب واسم وعنوان وصفة العارض أو ممثله المفوض قانوناً ومذكرة تستعرض الوقائع والوسائل، ويجب أن يكون الطعن المرسل مباشرة إلى اللجنة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، مصحوباً بكل الوثائق والمستندات

¹ المادة 11 من القانون 22-18 السابق ذكره

² الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، الموقع الإلكتروني الرسمي :

<https://www.aapi.dz>, تاريخ الاطلاع: 08 ماي 2026، على الساعة: 14:34

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الثبوتية. وبعد ذلك تجتمع اللجنة ، للفصل في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً من تاريخ إخطارها، حيث تدعو اللجنة ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن وكذا المستثمر لغرض الاستماع إليهم، كما يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي اعترض عليها المستثمر، خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف، وتخول اللجنة سلطة الاطلاع على الوثائق الإدارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية موضوع النزاع، كما يبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية، بكل وسيلة، في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ النطق به، ويكون القرار نافذاً، وترفع اللجنة إلى رئيس الجمهورية، كل ستة (6) أشهر، تقريراً عن نشاطها وعلى المشاكل المتكررة التي تواجهها الاستثمارات، وتقدم، عند الاقتضاء، توصيات لمعالجتها¹.

يُشكل نظام الطعن في قانون الاستثمار الجديد آلية مزدوجة تهدف إلى حماية المستثمر؛ تبدأ بالنظم الإداري أمام الوكالة كخطوة استباقية لتمكينها من مراجعة قراراتها، وتتوج بالطعن أمام اللجنة الوطنية العليا لدى رئاسة الجمهورية، بصفقتها ضماناً علياً تكفل الفصل السريع والنافذ في النزاعات.

الفرع الثاني: التسوية القضائية

في هذا الفرع سنسلط الضوء على الاختصاص القضائي لتسوية وفض النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي والمتمثل في القضاء الإداري والقضاء العادي.

أولاً/ القضاء الإداري : نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"²؛ حيث يتضح أن المشرع الجزائري اعتمد المعيار العضوي كأساس لهذا الاختصاص، ليشمل بشكل خاص منازعات العقار الاقتصادي والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بما في ذلك قرارات

¹ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة : <https://www.aapi.dz>، تاريخ الاطلاع: 08 ماي 2026، على الساعة: 15:25 .

² أنظر المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبما أن عقد الامتياز يعد عقداً إدارياً، فإن الفصل في منازعاته، سواء تعلق الأمر بفسخه أو إسقاطه، يعود إلى القضاء الإداري؛ حيث يُخول لمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً رفع دعوى الفسخ أو الإسقاط أمام القضاء المختص، وذلك بعد توجيه إعدارين إلى المستفيد من حق الامتياز دون جدوى مما يستدعي اللجوء إلى القضاء الإداري، كما أنه في حالة رفض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منح عقد الامتياز، يمكن الطعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري، وللطعن في القرار الإداري يجب تقديم دعوى الإلغاء مع إرفاق نسخة من القرار المطعون به في متن العريضة، لكن مع الاجتهاد القضائي أصبح لا يشترط وجود قرار إداري مسبق، بل يقع عبء إثبات الواقعة الإدارية محل الطعن على المدعي؛ فدعوى الإلغاء هي وسيلة قضائية يلجأ إليها الأفراد لطلب إبطال قرار إداري، ترفع أمام المحكمة المختصة خلال أجل شهرين من تاريخ إبلاغهم برفض تظلمهم الإداري¹.

ثانياً/ اختصاص القضاء العادي: يتم استغلال العقار الاقتصادي حالياً بواسطة عقد الامتياز، ومن هذا المنطلق يتم تحديد نطاق اختصاص القضاء العادي في المنازعات المرتبطة بهذا الاستغلال بناءً على محل عقد الامتياز لكونه واقعاً على أملاك وطنية خاصة، موضوع العقد، والمعيار العضوي المتعلق بأطراف العقد². وعلى الرغم من أن القاعدة العامة تقضي بأن الفصل في النزاعات الإدارية يعود للمحاكم الإدارية، إلا أنه وردت بعض الاستثناءات في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي أجاز فيها المشرع للمحاكم العادية الفصل في منازعات إدارية بطبيعتها، وتتمثل في :

-مخالفات الطرق.

-المنازعات الناجمة عن مركبات تابعة للدولة أو إحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية³.

ويملك القضاء العادي صلاحية الفصل في المنازعات الناشئة بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية، أو بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير تلك المناطق؛ وذلك في الدعاوى المتعلقة بإبطال،

¹ بولفجغال أنور علي، بايع راسو نور الايمان، مرجع سابق، ص 98,97

² بولفجغال أنور علي، بايع راسو نور الايمان، المرجع السابق ص100

³ خديم عبد القادر، المرجع السابق، ص99

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

فسخ، تعديل، أو نقص الحقوق المترتبة عن العقود التي تم شهرها وفقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 67-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. ويُعد عقد الامتياز هنا عقد إيجار طويل المدة، مما يجعله عملاً تجارياً يدخل ضمن الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

أما من حيث الاختصاص الإقليمي، فتختص المحكمة بالفصل في النزاعات في إطار اختصاص القضاء العادي بناءً على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار؛ وبالتالي، فإن موقع العقار الموجه للاستثمار يعد معياراً ضرورياً في تحديد الجهة القضائية المختصة إقليمياً².

والجدير بالذكر أنه بينما يختص القضاء الإداري بالنظر في النزاعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز، والنزاعات بين الغير وصاحب الامتياز، وكذا طلبات البنوك للحجز على الحق العيني عند الإخلال بالدين، فإن القضاء العادي يختص في الفصل في المنازعات التالية :

1- بين الملتزم والعمال: حيث يخضع عمال المرفق العام المدار بالامتياز للقانون الخاص والقضاء العادي، نظراً لطبيعة علاقتهم التعاقدية المدنية مع الملتزم.

2- بين الملتزم والمنتفعين: يختص القضاء العادي هنا لعدم وجود صفة الشخص العام في كلا الطرفين، إلا في حالة ما إذا كان الملتزم شخصاً عاماً، فحينها ينتقل الاختصاص للقضاء الإداري.

3- بين الملتزم والغير: يختص القضاء العادي بالفصل في منازعات الملتزم مع الغير، وكذا النزاعات مع الوكالات العقارية ذات الطابع الصناعي والتجاري، لكون علاقتهم مدنية أو تجارية، بما في ذلك دعاوى حق الانتفاع والإجراءات الاستعجالية³.

الفرع الثالث: الطرق البديلة لفض المنازعات

استحدثت المشرع الجزائري آليات الصلح والوساطة والتحكيم كبدايل عن القضاء تهدف إلى تخفيف الضغط عن المحاكم العادية والإدارية؛ وذلك لتجاوز طول مدة التقاضي وتراكم القضايا، وهي العوامل التي

¹ بولفجغال أنور علي وبائع راسو نور الايمان، مرجع سابق، ص101

² خديم عبد القادر ص100

³ بولفجغال أنور علي، بايع راسو نور الايمان، مرجع سابق، ص102

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

أعاققت الجهاز القضائي عن أداء دوره المحوري في إرساء العدالة بكفاءة وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع :
أولاً/ الصلح: يعتبر الصلح آلية بديلة فعالة لتسوية النزاعات في القانون الجزائري، حيث ضبط المشرع تعريفه بدقة في المادة 459 من القانون المدني باعتباره عقداً مسمى، ونصها كآلاتي: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"، ويتطلب توفر شروط أساسية لمباشرته تتمثل في وجود نزاع قائم أو محتمل، وتوافر نية حسم هذا النزاع، مع تنازل كل طرف عن جزء من حقه¹. وباعتباره عقداً رضائياً ملزماً للجانبين، فقد جعله المشرع وجوبياً في بعض المنازعات كما هو الحال في المجالين الاجتماعي والتجاري؛ حيث ألزم الأطراف المتنازعة أمام المحاكم التجارية المتخصصة بالسعي للصلح أولاً، ورتب على ذلك عدم قبول الدعوى شكلاً إذا لم تكن مرفقة بمحضر عدم الصلح.

أما من حيث أركانه، فإن الصلح لا ينعقد إلا بتوفر الرضا والمحل والسبب؛ فالرضا يقوم على الإيجاب والقبول ولا يتحقق قانوناً إلا بمحضر موقع من الخصوم ومصادق عليه من القاضي وأمين الضبط لإضفاء الصفة الرسمية عليه، مع اشتراط الأهلية الكاملة للمتصلحين وسلامة إرادتهم من أي عيب كالإكراه أو الغلط أو التدليس.

وبالنسبة للمحل، وهو الحق المتنازع عليه، فيجب أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام، حيث منعت المادة 461 المدني الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو النظام العام، بينما أجازته في المسائل المالية الناجمة عنها. أما السبب فهو الباعث المشروع الذي يدفع الأطراف لإنهاء الخصومة، سواء كان خوفاً من الخسارة أو حفاظاً على السرية والروابط الاجتماعية. وتتجلى آثار الصلح في كونه ينهي النزاعات والادعاءات بصفة نهائية كما نصت المادة 462 مدني، علماً أن للصلح أثراً كاشفاً للحقوق المتنازع فيها فقط دون غيرها، ولا ينشئ حقوقاً جديدة وفقاً لما أكدته المادة 463 من القانون المدني².

¹ المادة 459 من الامر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

² بولفجغال أنور علي، بايع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالم، السنة الجامعية 2024-2025، ص ص 89-91

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

ثانيا/ الوساطة: يقصد بالوساطة أنها طريق بديل لحل النزاعات بصفة ودية تعتمد في جوهرها على وجود طرف ثالث يكون محايد ومستقل محل ثقة من طرف الخصوم، يتولى مهمة تلقي وجهات نظرهم وتقريبها من أجل مساعدتهم على التوصل بأنفسهم إلى حل رضائي للنزاع القائم بينهم.¹

1. **الجهة المعنية بممارسة الوساطة:** يُعهد بإجراء الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية. وفي حال تكليف جمعية، يقوم رئيسها بتعيين أحد أعضائها لمباشرة إجراءات الوساطة باسمها، ويتعين عليه إخطار القاضي بهذا التعيين رسمياً .
2. **الشروط الواجب توفرها في الوسيط :**

-يشترط ألا يكون الوسيط قد سبق الحكم عليه في جرائم مخلة بالشرف، وألا يكون محروماً من حقوقه المدنية. فالغاية هنا هي ضمان أن يكون الوسيط قدوة في سلوكه، فلا يمكن لشخص فقدَ اعتباره القانوني بسبب جريمة تمس الأمانة أو الشرف أن يقوم بعملية إصلاح بين الخصوم. كما أن التمتع بالحقوق المدنية هو دليل على أهلية الشخص القانونية.

-شرط الحياد ويقصد به أن يكون الوسيط عادلاً ومحايداً يقف على مسافة واحدة من جميع أطراف النزاع مع ضمان ممارسته لمهامه بحرية تامة بعيداً عن أي ضغوط خارجية أو مصالح شخصية قد تؤثر على قراره؛ وذلك لضمان نزاهة العملية وكسب ثقة الخصوم في الحلول المقترحة .

-امتلاك الوسيط الكفاءة العلمية والخبرة العملية اللازمة لاستيعاب طبيعة النزاع المعروض عليه، سواء من الناحية القانونية أو الفنية؛ بحيث يكون قادراً على تحليل معطيات القضية، وإدارة الحوار بين الخصوم باحترافية، لتقديم حلول موضوعية ومنطقية تتناسب مع جوهر الخلاف وتضمن إنهاءه بشكل سليم.

تتولى الجهة القضائية تعيين الوسيط بعد الحصول على موافقة الخصوم، مع تحديد مهلة أولية لمهمته وتاريخ الجلسة المقبلة. بحيث حددت مدة الوساطة بثلاثة أشهر، قابلة للتجديد لمرة واحدة وبنفس المدة بناءً

¹ خروبي نسرين، بوجاهم عفاف، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص (قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

على طلب الوسيط وموافقة الأطراف، ليصل أقصى أمد لها ستة أشهر استثناءً. كما يملك القاضي سلطة إنهاء الوساطة في أي وقت بناءً على طلب أحد الأطراف أو تلقائياً إذا تعذر سيرها الحسن. وعند انتهاء المهمة، يُخطر الوسيط القاضي كتابياً بالنتيجة؛ ففي حال الاتفاق، يُحرر محضراً يوقعه الخصوم، ليقوم القاضي لاحقاً بالمصادقة عليه بموجب أمر غير قابل لأي طعن، مما يمنح المحضر صفة السند التنفيذي¹.

ثالثاً/ التحكيم: ويعرف بأنه: نظام قضائي خاص يختار فيه الأطراف قضاة، ويتعهدون إليهم بمقتضى اتفاق مكتوب بمهمة تسوية المنازعات التي قد تنشأ، أو نشأت بالفعل بينهم، بخصوص علاقاتهم التعاقدية أو غير التعاقدية، والتي يجوز حسمها عن طريق التحكيم وفقاً لمقتضيات القانون والعدالة، وإصدار قرار قضائي ملزم لهم².

وعرفه آخرون بأنه: تقنية تهدف إلى إعطاء الحل لمسألة تهم علاقات تربط بين شخصين أو أكثر من طرف شخص أو أكثر -محكم أو أكثر- والذين يستمدون سلطتهم من اتفاقية خاصة، والتي على أساسها يصدر حكمهم دون أن توكل لهم هذه المهمة من طرف الدولة³.

1- إجراءات التحكيم:

تتمثل الإجراءات المتبعة في الخصومة التحكيمية فيما يلي :

-تشكل محكمة التحكيم من محكم فرد .

-يجب أن يحدد اتفاق التحكيم بوضوح موضوع النزاع وأسماء المحكمين وكيفية تعيينهم، وذلك تحت طائلة البطلان .

¹ بولفجغال أنور علي وبائع راسو نور الإيمان، المرجع نفسه، ص ص 91-92

² نوي عبد النور، محاضرات في التحكيم التجاري الدولي، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبلالي بونعامة - خميس مليانة، الجزائر، السنة الجامعية، ص

³ نوي عبد النور، المرجع نفسه، ص 03

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

- تُحدد مهمة المحكمين بمدة أربعة (04) أشهر تبدأ من تاريخ تعيينهم، مع إمكانية التمديد من طرف رئيس المحكمة المختصة .

- يفصل المحكمون في النزاع بناءً على قواعد القانون، وتطبق الآجال المقررة أمام الجهات القضائية على الخصومة التحكيمية .

- يُرفع الاستئناف ضد أحكام التحكيم خلال شهرين من تاريخ النطق به أمام المجلس القضائي المختص . في حال رفض تنفيذ الحكم، يمكن استئناف قرار الرفض أمام المجلس القضائي خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ صدوره.

ثالثاً/ التوفيق بين اختصاص القضاء الوطني واللجوء إلى التحكيم في المنازعات العقارية الاقتصادية:

يعتمد المشرع الجزائري في رسم سياسته القانونية على تنمية العلاقات الودية مع مختلف الدول على أساس المساواة والمصلحة المتبادلة، معتبراً التحكيم وسيلة أساسية لتسوية المنازعات بما يخدم الأهداف التنموية. وبالتطبيق على منازعات العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار، نجد أن الاختصاص القضائي يؤول كأصل عام للمحاكم الوطنية؛ وذلك استناداً للقيود التي وضعها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تمنع الأشخاص المعنوية العامة من اللجوء إلى التحكيم إلا في حالات استثنائية تتعلق بالصفقات العمومية المبرمة وفق اتفاقيات دولية صادقت عليها الجزائر إلا أن هذا الموقف يتسم بالمرونة عندما يتعلق النزاع بمصالح اقتصادية دولية، والتي تشمل كافة الجوانب المرتبطة بحركة رؤوس الأموال والتمويل والتبادل التجاري، حيث يُنظر للتحكيم هنا كضمانة توفر بيئة آمنة للمستثمر الأجنبي فالمستثمر يشترط غالباً إحالة النزاعات المستقبلية إلى هيئات تحكيمية محايدة كشرط أساسي، وهو ما استوعبته الدولة الجزائرية كآلية لجذب الاستثمارات الأجنبية، خاصة في ظل التنافس الدولي على رؤوس الأموال¹. وفي هذا السياق، جاء القانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار ليعزز هذه الضمانات، حيث نصت المادة 12 منه على إخضاع الخلافات الناشئة بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية للجهات القضائية المختصة، لكنها فتحت المجال صراحة لاستبعاد هذا الاختصاص في حالتين: وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الجزائر تتضمن بنوداً خاصة بالتحكيم، أو من خلال إبرام اتفاق مباشر بين المستثمر والوكالة الجزائرية

¹ بو لفجغال أنور علي وبايح راسو نور الايمان، مرجع سابق ص 94,96

الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب للاستثمار

لترقية الاستثمار (التي تتصرف باسم الدولة) يسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم. إن هذا التوازن التشريعي يعكس حرص الجزائر على توفير حلول قانونية مرنة ومتطورة تضمن حقوق الأطراف المتعاقدة وتدعم تنافسية مناخ الاستثمار الوطني¹.

¹ المادة 12 من القانون 22-18 السابق ذكره

خلاصة الفصل الثاني:

تناول هذا الفصل الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي بموجب أحكام القانون رقم 23-17، حيث تم تحديد مفهومه وتبيان كيفية تسييره ومنحه من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فهي تتولى بصفة حصرية معالجة طلبات المستثمرين بطريقة إلكترونية عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وتتجسد عملية منح العقار الاقتصادي قانوناً بموجب عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل و في حال نشوء نزاعات على العقار الاقتصادي فإنه يتم اللجوء الى الطرق الودية والبديلة المتمثلة أساساً في إجراءات الصلح، الوساطة، والتحكيم التجاري. بالإضافة إلى اللجوء للقضاء الوطني كأصل عام يفصل في المنازعات القائمة بين الإدارة والمستثمرين.

خاتمة

خاتمة :

وفي ختام هذه الدراسة يمكن القول ان المشرع الجزائري سعى الى تفعيل التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار من خلال مسارين متكاملين أولهما ضبط الملكية العقارية عبر البطاقة العقارية التي تعد وسيلة هامة تساعد المحافظ العقاري في اداء مهامه بحيث تمكن الجمهور والمستثمرين من الاطلاع على وضعية العقار وما يترتب عليه من تصرفات واعباء، وثانيهما العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والذي يعتبر محرك الاستثمار فهو يختلف عن بقية العقارات في تسييره ومنحه واساليب استغلاله ويعد تبني الدولة لنظام العقار الاقتصادي قفزة نوعية في تفعيل التنمية الاقتصادية وجذب المستثمر الوطني والاجنبي كما يعد عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وسيلة اساسية لاستغلاله.

ومما سبق تمكنا من الوصول الى النتائج التالية :

- البطاقات العقارية هي الوسيلة الوحيدة الحالية التي تسمح بالاطلاع على الوضعية القانونية للعقار.
- عملية مسح الاراضي اهم خطوة لإنشاء البطاقة العقارية.
- اعطي المشرع الجزائري أهمية كبيرة للبطاقات العقارية العينية والتي تمسك على مستوى كل بلدية ممسوحة اما البطاقات الشخصية فأبقاها في المناطق غير الممسوحة الى ان يتم مسحها .
- يتم اعداد البطاقات على مستوى قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات .
- يتم تسيير الحافطة العقارية من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمحافطة العقارية التي يسيروها المحافظ العقاري.
- يعد العقار الاقتصادي الوعاء المادي الذي يمنح للمستثمرين لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وذلك بعد التأكد من حالة العقار القانونية والمادية بواسطة البطاقة العقارية .
- لم يضم المشرع الجزائري العقار الفلاحي ضمن الحافطة العقارية للعقار الاقتصادي واكتفى بذكر العقار الصناعي والسياحي والحضري.
- يمنح العقار الاقتصادي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل بعد استيفاء الشروط اللازمة.
- حصر عملية منح العقار الاقتصادي بيد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق التسجيل وتقديم الطلب في المنصة الرقمية للمستثمر.

- يتم اللجوء الى القضاء الاداري والعادي عند وقوع نزاعات على العقار الاقتصادي كما يوجد طرق بديلة عن القضاء تتمثل في الصلح والوساطة والتحكيم.
- ومن خلال النتائج السابقة توصلنا الى جملة من الاقتراحات أهمها :
- العمل على إتمام عملية مسح الاراضي في أسرع وقت من اجل القضاء على البطاقات العقارية الشخصية وتجاوز مرحلة العمل بالبطاقتين .
- إنشاء منصة رقمية وطنية تسمح بالاطلاع على وضعية العقار القانونية والمادية من اي محافظة عقارية في الوطن .
- تهيئة مناخ قانوني ملائم من اجل كسب ثقة المستثمرين الأجانب.
- انشاء محاكم استثمارية تختص بالنظر في المنازعات الناجمة عن الاستثمار وتزويدها بقضاة متخصصين في قانون الاعمال وذلك من اجل تخفيف العبء على المحاكم الادارية والعادية.
- جمع كل القوانين المنظمة للعقار الاقتصادي في تقنين يسمى بقانون العقار الاقتصادي كما هو الحال في قانون الاستثمار.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا قائمة المصادر:

1-القوانين :

1. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية ،العدد52 المؤرخة في 1990/12/2 .
2. القانون رقم 90-30 المؤرخ 2ديسمبر 1990 المتضمن الاملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية ،العدد52 المؤرخة في 2ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20جويلية 2008 الجريدة ،الرسمية العدد 44 المؤرخة 3 اوت 2008 .
3. القانون رقم 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد34 الصادر في 14 ماي 2002.
4. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 19 افريل 2003.
5. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 افريل 2008.
6. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد46، الصادرة بتاريخ 18 غشت 2010 .
7. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادر بتاريخ 6مارس 2011.
8. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 ماي 2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد50 المؤرخة في 28 يونيو 2022.
9. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

2-الاورامر :

- 1.الامر قم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92المؤرخة في 18/11/1975 .
2. الامر 75-85المؤرخ في 26سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد58المؤرخ في 30سبتمبر 1975.
- 3.الامر رقم 06-03المؤرخ في 15يوليو 2006يتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 16يوليو 2006.
4. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

3-المراسيم :

- 1.المرسوم رقم 76-63المؤرخ في 25مارس، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123المؤرخ في 19/5/1993، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13/4/1976.
- 2.المرسوم التنفيذي رقم 09-153المؤرخ في 2ماي 2009يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد27، الصادر في 6ماي 2009.
- 3.المرسوم التنفيذي رقم 22-298المؤرخ في 8سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد60الصادر بتاريخ 18سبتمبر 2022.
- 4.المرسوم التنفيذي رقم 23-217، المؤرخ في 8يوليو 2023،يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، الجريدة الرسمية، العدد48الصادر بتاريخ 16يوليو 2023.
5. المرسوم التنفيذي رقم 23-487المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر في 17جمادى الثاني عام 1445الموافق ل 30ديسمبر 2023.

4-القرارات :

1.القرار الوزاري المؤرخ في 25ماي 2009يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة من الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤولها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 40الصادر بتاريخ 8جويلية 2009.

2.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1جويلية 2022، المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظات العقارية واقسام وصلاحيات كل قسم، الجريدة الرسمية، العدد59 المؤرخة في 8سبتمبر 2022.

ثانيا المراجع:

1.المعاجم :

1.سهيل دريس، قاموس عربي فرنسي، دار الادب، ببيروت لبنان، دون طبعة، دون سنة نشر.

2.عبد الله البستاني، معجم لغوي، دون طبعة، مطبعة الامير كانية، بيروت، 1930 .

3.فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة 23، دار المشرق بيروت، دون تاريخ نشر.

4.معجم اللغة العربية، معجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية دون طبعة، 2015.

2.الكتب :

1.الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، دون سنة نشر.

2.حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ نشر .

3.فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة2014.

4.مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة النشر، الطبعة 3، سنة2011 .

5.مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2018.

6. نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية مصر، 2018 .

7. هشام فخار، مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق، امر الشريف اسية، رئيس مشروع النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، الطبعة الاولى، دار النل للطباعة والنشر، 2021 .

8. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015.

3. أطروحات الدكتوراه :

1. خادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014-2015 .

2. مديحة بلاهدة، ضمان حق ملكية المستثمر الاجنبي في قانون الاستثمار الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2024-2025 .

3. وهيبه عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2015-2016.

4. مذكرات الماستر:

1. بولفجغال أنور علي، بايع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2024-2025.

2. حداد إيمان، جبالي مونيا، النظام القانوني للمزايا الممنوحة على ضوء أحكام القانون 16 - 09 المتعلقة بترقية الاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2018 - 2019.

3. حداد عزيز، شعباني محمد، الرقابة على النشاط الاستثماري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2018 - 2019 .

4. حصران سيرين وفاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2018 - 2019 .
5. حنان غريسي علوي، كريمة مصباحي، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2019-2020 .
6. خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024-2025 .
7. خروبي نسرين، بوجاهم عفاف: الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2018 - 2019.
8. رامول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2022-2023 .
9. سناء كواحلة، هديل مسواكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2022-2023.
10. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014 .
11. عدوان زينة، خلود عرجون، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2023-2024.

12. عقبة لوافي، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية 2020-2021،

13. فان كريم، نقل الملكية العقارية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون اعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، القطب الجامعي بلقايد، سنة 2011-2012 .

14. كريمة فردي الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر 2007-2008.

15. معمري شروق، قالمي دنيا، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعلاقتها بالعقار الاقتصادي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2024-2025.

16. موهوبي محفوظ، ملكية العقار الموجه للاستثمار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2008-2009.

17. هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2012-2011.

5. المقالات العلمية:

1. أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 2، 2022.

2. أوكيد نبيل، الشفعة كآلية لاكتساب الاملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، جامعة تندوف، المجلد 5، العدد 1، 2021.

3. بغني الشريف، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالح أحمد، النعامة، مجلد 6، العدد 1، 2020.

4. بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، المجلد 8، العدد 1، 2025.

5. بن لعامر وليد ومقري صونيا، تنظيم العقار الاقتصادي كآلية لتحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، قراءة في جملة من القوانين المتعلقة بالعقارات والعقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 12، العدد 2، 2025.
6. جلال عزيزي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، المجلد 13، العدد 2، سنة 2025 .
7. جلول محمد، ضمانات تنفيذ واستغلال العقار الاستثماري وآليات فض إشكالاته المستجدة في ظل القانون 18-22، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المجلد 8، العدد 1، 2024 .
8. حمادي أمال، منازعات العقار الاقتصادي، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، جامعة البليدة 2، المجلد 14، العدد 1، 2025.
9. حيرش نور الدين، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي المحكمة، المجلد 1، العدد 4، جامعة معسكر، الجزائر، 2019.
10. عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفاعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، جانفي 2022.
11. عصام صبرينة، رقمنة القطاع العقاري آلية لترقية الاستثمار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 14، العدد 1، 2024.
12. على حميدوش، حميدة بوزيدة، اقتصاديات الأعمال القائمة على الرقمنة، المجلة العلمية المستقبل الاقتصادي، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 8، العدد 1، 2020.
13. عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 6، 2017.
14. لخضاري عبد الحق وزغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور - خنشلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، 2019 .

15. مسلمى عبد الرحيم، برامي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية في ضوء التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة جيلالي لياس، بلعباس، المجلد 4، العدد 2، سنة 2019.

16. مغنية لكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل الية للحصول على العقار الاقتصادي -دراسة قانونية، المحلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد زبانة غليزان، المجلد 9، العدد 1، 2024،
17. ملاك عراسة، العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون رقم 18-23، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، المجلد 18، العدد 4، 2025 .
18. نورين حسام الدين، طرق تكوين حافطة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحرية، يحيى فارس بالمدينة، المجلد 2، العدد 2، 2024.

6. محاضرات ومداخلات :

1. منى حنيش، دور البوابة الرقمية، فضاء الجزائر في ترقية معاملات الحفظ العقاري، مداخلة ضمن المحور الاول: توضيح دور التوثيق الرقمي في قطاع المعاملات العقارية في الجزائر جامعة المدينة، 2025.
2. نوي عبد النور، محاضرات في التحكيم التجاري الدولي، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، بدون سنة نشر.

7. المواقع الإلكترونية:

الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار : <https://www.aapi.dz>.

فهرس

المحتوى	الصفحة
الفصل الاول: البطاقة العقارية كأداة لضبط العقار الاقتصادي	
مقدمة	01
مقدمة الفصل الأول	04
المبحث الأول: مفهوم البطاقة العقارية	05
المطلب الاول: المقصود بالبطاقة العقارية	05
الفرع الاول: تعريف البطاقة العقارية	05
الفرع الثاني: تمييز البطاقة العقارية عما يشبهها	07
الفرع الثالث: اهمية البطاقة العقارية	09
المطلب الثاني: انواع البطاقة العقارية	11
الفرع الاول: البطاقات العقارية الشخصية	11
الفرع الثاني: البطاقات العقارية العينية	12
الفرع الثالث: الفرق بين البطاقات العقارية الشخصية والعينية	14
المطلب الثالث: كيفية إعداد ومسك البطاقات العقارية	14
الفرع الاول: إعداد ومسك البطاقات العقارية	14
الفرع الثاني: إجراءات التأشير على البطاقات العقارية	16
الفرع الثالث: الرقمنة كآلية حديثة لحفظ البطاقات العقارية	16
المبحث الثاني: الهيئات المسيرة للمحافظة العقارية	19
المطلب الاول: مفهوم المحافظة العقارية	19
الفرع الاول: تعريف المحافظة العقارية	19
الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية	20
الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية	21
المطلب الثاني: المركز القانوني للمحافظ العقاري	23
الفرع الاول: تعريف المحافظ العقاري	23
الفرع الثاني: شروط الالتحاق بمنصب المحافظ العقاري	24
الفرع الثالث: التزامات وحقوق المحافظ العقاري	25
المطلب الثالث: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعلاقتها بالمحافظة العقارية	27
الفرع الاول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	27
الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	28

31	الفرع الثالث: العلاقة بين المحافظة العقارية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
32	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: العقار الاقتصادي كضمانة تحفيزية لجذب الاستثمار
34	مقدمة الفصل الثاني
35	المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي
35	المطلب الأول: المقصود بالعقار الاقتصادي
35	الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي
38	الفرع الثاني: أهمية العقار الاقتصادي
39	الفرع الثالث: خصائص العقار الاقتصادي
40	المطلب الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن غير من العقارات
41	الفرع الأول: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الصناعي
41	الفرع الثاني: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار الفلاحي
42	الفرع الثالث: تمييز العقار الاقتصادي عن العقار السياحي
44	المطلب الثالث: كيفية منح العقار الاقتصادي لإنجاز المشروع الاستثماري
44	الفرع الأول: تفرد واختصاص الوكالة بتسيير المحافظة العقارية
45	الفرع الثاني: اختصاص الوكالة بعملية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار
49	الفرع الثالث: اكتساب الوكالة للعقار الاقتصادي
53	المبحث الثاني: شروط منح العقار الاقتصادي
53	المطلب الأول: الشروط الموضوعية المتعلقة بالعقار الاقتصادي
53	الفرع الأول: شرط تبعية العقار الاقتصادي للأماكن الخاصة للدولة
55	الفرع الثاني: شرط عدم التخصيص
56	الفرع الثالث: شرط القابلية لاحتضان المشاريع الاستثمارية
57	المطلب الثاني: الشروط الشخصية المتعلقة بالمستثمر
57	الفرع الأول: الصفة القانونية للمستثمر
58	الفرع الثاني: القدرة المالية للمستثمر
58	الفرع الثالث: إنجاز المشروع الاستثماري
59	المطلب الثالث: طرق الطعن في حالة عدم الاستفادة من العقار الاقتصادي
59	الفرع الأول: الطعن الإداري
62	الفرع الثاني: التسوية القضائية

64	الفرع الثالث: الطرق البديلة لفض المنازعات
70	خلاصة الفصل الثاني
71	الخاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع
83	الفهرس
87	الملخص

ملخص المذكرة

ملخص:

يُشكل العقار الاقتصادي ركيزة أساسية لجذب الاستثمار ودفع عجلة التنمية الاقتصادية في الجزائر، خاصة في ظل مساعي الدولة لتتويع مصادر الدخل، وفي هذا الإطار خصص المشرع الجزائري جزءاً من الأملاك الوطنية كأوعية عقارية موجهة للاستثمار، محدداً آليات استغلالها عبر نظام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي، بهدف تشجيع المستثمرين وتسهيل تجسيد مشاريعهم. ولضمان فعالية هذا النظام، ركزت الدراسة على أهمية البطاقة العقارية كوثائق رسمية تُعد بناءً على عمليات المسح العام للأراضي، مما يساهم في إعلام الجمهور بالوضعية القانونية الحالية للعقار. كما تناولت الدراسة دور الرقمنة كآلية حديثة استحدثها المشرع لحفظ هذه البطاقات، وتأثير ذلك على تحسين تسيير العقار الاقتصادي.

الكلمات المفتاحية:

- 1-البطاقة العقارية 2-الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 3-المحافظة العقارية 4-العقار الاقتصادي
5-عقد الامتياز.

Abstract :

Economic real estate constitutes a fundamental pillar for attracting investment and driving economic development in Algeria, particularly in light of the state's efforts to diversify income sources. Within this framework, the Algerian legislator has allocated a portion of national property as real estate assets designated for investment, defining the mechanisms for their utilization through a concession contract system that is convertible into a mutual agreement assignment (concession-to-sale). This aims to encourage investors and facilitate the implementation of their projects. To ensure the effectiveness of this system, the study focused on the importance of real estate index cards (property cards) as official documents prepared based on general land registry surveys, which contributes to informing the public of the current legal status of the property. Furthermore, the study addressed the role of digitization as a modern mechanism introduced by the legislator to preserve these cards, and its impact on improving the management of economic real estate.

keywords:

- 1- Real Estate Card 2- Algerian Investment Promotion Agency 3-Land Registry Office 4-Economic Real Estate 5- Concession Contract