

دور قواعد التعمير في ترقية الاستثمار

The Role of Urban Planning rules in Promoting Investment

هتشان أسية *

جامعة المدينة (الجزائر)

hatchane.assia@univ-medea.dz

تاريخ نشر المقال: 06-06-2026

تاريخ قبول المقال: 25-04-2026

تاريخ إرسال المقال: 20-01-2026

الملخص:

يعد من بين أهم استعمالات العقار هو ذلك الموجه للاستثمار، فهو ثروة دائمة و تنميته مستدامة، حيث شجعت الدولة على هذه النوع من الاستعمال من خلال منح عقارات تابعة لأملكها الخاصة لاستثمارها كتحفيز للمستثمرين الجزائريين و الاجانب، وهذا ما ورد بموجب المادة 06 من قانون الاستثمار، لذا تعد عملية تنظيمه أمر في بالغ الأهمية حيث يبرز هنا دور قواعد التعمير و البناء في تجسيد ذلك، فهي حجر الأساس في البيئة العقارية الموجه للاستثمار من خلال التخطيط العمراني الذي بموجبه تتحدد مواقع الاستثمار وتهيئ، و كذا الزامية الحصول على التراخيص و شهادات التعمير و البناء، و التي تعنى هذه القواعد بتنظيمها لضمان السلامة و الامن، والتي على اثرها يكون المشروع الاستثماري متوافقا مع الاطر القانونية و التقنية التي نضمها قانون التهيئة و التعمير، و الذي له صلة كبيرة بترقية الاستثمار، و لا يمكن الاستغناء عنه .

الكلمات المفتاحية: التعمير، الاستثمار، العقار الاقتصادي، الارض المهيأة، المشروع الاستثماري، التخطيط العمراني .

Abstract:

One of the Most important uses of real estate is for investment process. It is a permanent asset with sustainable development. The state has encouraged this type of use by granting properties belonging to its private domain for investment as an incentive for algérien and foreign investors. This is stipulated in Article 6 of the investment law.

Therefore, its regulation is a of paramount importance, highlighting the role of urban planning and building regulations in realizing this. These regulations are the cornerstones of the real estate environment for investment through urban planning which determines and prepares investment sites. They also mandate obtaining permits and urban planning and building certificates. These regulations aim to ensure safety and security, by ensuring that the investment project complies with the legal and technical frameworks included in the urban and development law, which is closely linked to investment promotion and is indispensable

Key words: urban planning, investment, economic real estate, serviced land, investment project, urban planning,

* المؤلف المرسل

المقدمة:

يهتم قانون التعمير بتنظيم المجال العمراني من خلال ضبط قواعد البناء واستغلال الاراضي بهدف المساهمة في خلق التنمية وتوجيهها حسب التوجهات الاجتماعية والاقتصادية، وبالتالي فهو يشكل قاعدة أساسية في بيئة الاستثمار ويوجهها خاصة الاستثمارات المرتبطة بالعقار وهنا تبرز أهمية دراسة العلاقة بين قوانين التعمير والاستثمار باعتبار ان الحديث عن إنعاش الاستثمار في مجال العقار مرهون بنجاح أو فشل السياسة العمرانية.

يعتبر توجيه العقار للاستثمار في مختلف أوجهه فلاحيا كان او صناعيا أو غيرها من بين أهداف قانون العمران، حيث أقرت المادة الاولى منه على أن هذا القانون يهدف الى تحديد القواعد التي ترمي الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير و انشاء المبنى ضمن الاطر المتعلقة بالتسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، وحماية البيئة في اطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية¹.

بالرغم من هذا التوجه الواضح في قانون التهيئة و التعمير نحو الاستثمار الصناعي والفلاحي والسكني في ظل احترام مقتضيات حماية البيئة و اوساطها ذات الطبيعة الخاصة، الا أن السياسة العمرانية التي انتهجتها الدولة اتسمت بالكثير من المشاكل و الاختلالات منها ما هو مرتبط بتطبيق هذه المنظومة القانونية و فشلها في ضبط المجال العمراني، ومنها ما هو مرتبط بواقع العقار المورث وغير المعالج بشكل جذري سواء تعلق الامر بوضعية العقار غير المحددة بشكل واضح و غير المستقرة أو سوء التخطيط والتسيير و انعدام الرقابة، و هذا ما اثر على كل سياسات العقارية الموجه للاستثمار وساهم في فشلها.

ان التوجه الدولة نحو استثمار طاقاتها العقارية بإصدار المشرع لقانون العقار الاقتصادي²، ما هو الا ترجمة لسعيها لتشجيع الاستثمار الوطني و الاجنبي في هذا المجال، و قد تبنت نصوصه العديد من القواعد ذات الصلة بالتعمير الامر الذي دفعنا للبحث في هذه الورقة البحثية بكل موضوعية عن العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير و الاستثمار لكونه من المواضيع الجديدة التي تهدف للمساهمة

¹ . القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم..

² . انظر القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15/11/2023 الذي يحدد شروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد 73 لسنة 2023.

في ابراز صلة بين القوانين واهمية التنسيق فيما بينها لان كل منها حلقة مرتبطة مع الاخرى تعمل وتساهم في بناء الاقتصاد الوطني وتطويره وتنويعه.

لدراسة هذا الموضوع انطلقنا من الاشكالية التالية: ما هو دور قواعد التعمير والبناء في ترقية الاستثمار؟

ان المنهج المعتمد لدراسة هذا الموضوع يتمثل في المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف واقع التعمير واثره على الاستثمار وتحليل النصوص القانونية الواردة في قانون التهيئة والتعمير وقوانين الاستثمار لربط العلاقة بينهما.

لدراسة هذا الموضوع قسمناه الى مبحثين من خلال تركيزنا على دورين أساسيين للتعمير في ترقية الاستثمار أولهما تحديد موقع المشروع الاستثماري و تهيئته (المبحث الاول)، ثانيهما دور قواعد التعمير في عملية تنفيذ المشروع الاستثماري و انجازه (المبحث الثاني).

المبحث الاول: دور التعمير في تحديد موقع المشروع الاستثماري و تهيئته

ان غالبية المشاريع الاستثمارية في حاجة الى وعاء عقاري لتنفيذها، لذا نجد أن المشرع اقر في قانون الاستثمار عن امكانية منح أوعية عقارية للمستثمرين كتحفيز لهم للاستثمار في الجزائر⁽³⁾، الا أن ذلك لا يكفي ما لم تصاحبه تهيئة له لان هذه التهيئة تعد من أهم اسباب نجاح المشروع الاستثماري، حيث بفضل قانون التهيئة و التعمير يجد المستثمر بيئة مناسبة لتنفيذ مشروعه، و هذه العملية ضرورية جدا على الدولة توفيرها ، لأنها احد اهم السبل لجذب المستثمرين سواء أكانوا وطنيين أو اجانب، و هذا ما سنحاول توضيحه في هذا المبحث من خلال ابراز دور قوانين التعمير و البناء في تحديد المواقع المؤهلة للاستثمار و تهيئتها.

المطلب الاول: تحديد المواقع المؤهلة للاستثمار

تتجسد عملية التخطيط العمراني بموجب أدوات التهيئة و التعمير و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي، فبموجبهما ترسم و تحدد أفاق التوسع الحضري

³ . انظر المادة 06 من القانون 22/ 18 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 2022.

وعلاقته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الاقليمي المحلي و الوطني⁴، و بالتالي هذه الأدوات العمرانية هي المحددة لكل قطاعات التعمير و لا يمكن مبرمجة المشاريع الاستثمارية، الا بموجب هذه الادوات مسبقا .

الفرع الاول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرف المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب المادة 16 من القانون 29/90 على أنه وسيلة تتم بها عملية تخطيط المجال و تسييره حضريا بموجبه تحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مع الاخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية ، كما يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الاراضي .

و عليه هذا المخطط يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع البلدية أو مجموع البلديات و هذا بتقسيم اقليمها الى اربع قطاعات المتمثلة في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير قابلة للتعمير⁵ .

يعد العقار الحضري الاقتصادي هو كل ملكية تابعة للأموال الخاصة للدولة واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة و التعمير قابل لاستقبال مشروع استثماري .

الفرع الثاني: مخطط شغل الاراضي

عرف المشرع المخطط شغل الاراضي بموجب نص المادة 31 من القانون رقم 29/90 على أنه هو الذي يحدد حقوق استخدام الاراضي و البناء بالتفصيل و ذلك حسب توجيهات المخطط التوجيهي، ويتم هذا المخطط على اقليم البلدية ، و على اساسه تمنح قرارات التعمير منها رخصة البناء .

و لقد حدد المشرع اهداف هذا المخطط بموجب المادة 31 من نفس القانون و المتمثلة اساسا في تحديد حقوق البناء و استعمال الاراضي ، تحديد الكمية القصوى والدنيا المسموح بها للبناء و موقعه

⁴ . صافية اقلولي اولد رايح، قانون العمران الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 59.

⁵ . أنظر المادة 19 من القانون 29/90 المعدل و المتمم السابق الذكر .

وتحديد مختلف الارتفاقات و الشبكات.....الخ، عليه بموجب هذا المخطط تتحدد حقوق البناء في الارض المخصصة للاستثمار المسموح بها وموقعها و ارتفاعاتها و مختلف الشبكات المرتبطة بها.

الفرع الثالث: فوائد التخطيط العمراني في مجال الاستثمار

تتمثل فوائد التخطيط العمراني فيما يلي:

أولاً. بالنسبة للمستثمر: حيث يتفادى المستثمر الوضعيات غير القانونية لبنائه الذي سيقام عليه المشروع، و التي تعد من الاكبر العوائق و المشاكل التي قد تواجهه، اذا كانت وضعية بنائه غير المشروعة، لان المنازعات التي تترتب عن ذلك كثيرة تهدر وقته و تهدد مشروعه الاستثماري، اذا تم انجازه .

ثانياً. بالنسبة للدولة: يسمح هذا التقسيم للدولة بالتحكم في القطاعات الموجه للاستثمار سواء على المستوى القريب أو البعيد، و حتى توجيهها حسب اهداف التنمية المحددة في كل منطقة، و بالتالي خلق موازنة في التنمية الاقتصادية بين المناطق، وبالأخص اذا قدمت الدولة تحفيزات عليها، و كذا تفادي اي شكل من اشكال البناء الفوضوي على اقليمها و الذي يشوه طابعها العمراني.

و بناء عليه نجد أن المشرع بموجب القانون رقم 17/23 اولى اهتمامها بهذه الادوات نظرا لأثرها الكبير على الاستثمار، حيث اعطى للوكالة الجزائرية للاستثمار صلاحية المساهمة في اعداد أدوات التهيئة والتعمير بغرض التعبير عن متطلباتها في مجال الاستثمار⁶.

المطلب الثاني: تهيئة المواقع المؤهلة للاستثمار

يعد عدم تهيئة المواقع المؤهلة و المخصصة للاستثمار من ابرز العوائق التي تواجه المستثمرين وتعرقل عملية جذب الاستثمارات للجزائر، ونجد ان المشرع اهتم في القانون المنظم للعقار الاقتصادي بالتهيئة هذا النوع من العقارات وعليه سنحاول التطرق لتعريف التهيئة وبيان الجهات المكلفة بها وكيفيات ذلك.

⁶. أنظر المادة 08 من القانون 17/23 السابق الذكر.

الفرع الاول: تعريف التهيئة

ان مصطلح التهيئة له مدلولان، احدهما له معنى عام يقصد به مجموع الاجراءات القانونية والتنظيمية والفنية التي تتخذها السلطات العمومية لتخطيط المجال و توجيه التنمية المكانية في اطار متوازن مستدام⁷، و بالتالي تعني ان الدولة وجماعاتها المحلية تقوم بتنظيم استعمال الارض و توجيه التنمية العمرانية و الاقتصادية بما يضمن التوازن بينها و بين مقتضيات حماية البيئة و هذا ما اشار اليه المشرع بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23 / 490 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الخصري و تنظيمها و سيرها، و التي جاء في مضمونها⁸ القيام بتنظيم انتاج الاراضي قابلة لتعميرها و تشكيل المباني و تحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة و كذا الحفاظ على البيئة و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي" و هو نفس مضمون المادة الاولى من قانون التهيئة و التعمير المحددة لأهدافه.

أما ثانيهما فهي ذات مدلول خاص و تتعلق بمختلف العمليات التي تجعل من الارض قابلة للبناء و ربطها بمختلف الشبكات الكهرباء و الغاز المياه و الصرف الصحي و الطرق....الخ و عرفها المشرع في عدة نصوص قانونية حيث جاء في مضمون المادة 02 من القانون 15/08 المعدل و المتمم انها أشغال معالجة الارض و تدعيم المنحدرات و غرس النباتات و الاشجار و اقامة اثاث حضري و انجاز المساحات الخضراء و وضع السياج، كما عرفت المادة 03 من القانون 04/11 بأنها كل عملية انجاز شبكات التهيئة بما فيها الاوساط المشتركة الخارجية .

كما لا بد أن نشير ان المشرع أطلق على التهيئة بمدلولها الخاص في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23 / 490 بتسمية التهيئة العمومية و عرفها على انها جميع اشغال التهيئة التي يتم تنفيذها على قطعة أرض قابلة للبناء للسماح بتشييد بناية و تتكون بشكل أساسي من ربط الوعاء العقاري بشبكات الكهرباء والغاز و المياه و الاتصالات السلكية و اللاسلكية و الصرف الصحي و كذا الطرق.

بناء على ذلك بموجب المادة 05 من المرسوم رقم 23/490 يوجد مصطلح التهيئة بمدلولها العام وهناك التهيئة العمومية بالمدلول الخاص لها، وهذا الاخير هو الذي نركز عليه في هذه الدراسة

7. محمد امين بوهدة، التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2018 ، ص23.

8. الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 2023.

أي تهيئة مواقع الاستثمار من خلال تهيئة الأرض للبناء و ربطها بمختلف الشبكات التي تسهل عملية تنفيذ المشروع و نجاحه.

الفرع الثاني: الجهات المكلفة بالتهيئة العقاري الاقتصادي

قد نصت المادة 07 من القانون المنظم للعقار الاقتصادي على انه العقار التابع للأموال الخاصة للدولة والذي يتم توجيهه لإنجاز مشاريع استثمارية يهيا من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار السياحي، الصناعي والحضري.

وفي هذا الصدد صدرت ثلاث مراسيم تنفيذية، تتعلق بإنشاء الوكالات الوطنية للعقار الحضري والصناعي و السياحي و تنظيمها و سيرها و قد ركزت هذه المراسيم على مهمة التهيئة التي تتولى القيام بها هذه الوكالات، حيث أقرت المادة 07 من المرسوم رقم 490/23 أن تقوم الوكالة بأشغال التهيئة الرامية لإنتاج عقار حضري قابل للبناء فيه مختلف الشبكات وترخيص التعمير، كما يخلو من كل عائق أو قيد، و كذا المادة 06 من المرسوم رقم 23 / 488، والتي نصت على ان وكالة الوطنية المتعلقة بالعقارات ذات الطبيعة الصناعية تقوم بالتهيئة من خلال الربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة لهذا العقار المشكل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحضائر التكنولوجية، كما تقوم أيضا بالربط الخارجي بالطرق و الشبكات المختلفة لهذه المناطق. كما ورد في المادة 05 من المرسوم 23 / 489 على انها تقوم لصالح الدولة بالتهيئة و الربط بالطرق و الشبكات المختلفة للعقار السياحي والواقع داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و الموجه لإنجاز مشاريع ذات طابع استثماري.

من خلال هذه المهام نلاحظ ان المشرع اولى اهمية كبيرة لعملية تهيئة العقارات الموجه للاستثمار وجعلها خالية من العراقيل و القيود التي تعيق المستثمر و تحليه عن تحقيق أهداف مشروعه وجعل هذه المهمة تنجزها هذه الوكالات باسم الدولة اي ان الدولة حملت على عاتقها مهمة التهيئة و التي تعد اكبر عائق كان يواجه المستثمر .

كما ان الطبيعة القانونية لهذه الوكالات و التي هي عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تمتعها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي قد يسهم اكثر في انجاح عملية التهيئة بما تملكه من استقلالية ، فيطبق عليها القانون التجاري في علاقاتها مع الغير، أما مع الدولة

فيطبق عليها للقانون الإداري⁹ و الدولة تمارس رقابتها عليها وفقا لذلك، و عليه قد احسن المشرع بوضع هذه الوكالات و لم يترك هذه المهمة لجهات ادارية مختلفة قد تتعارض في الاختصاصات و تفشل في التنسيق فيما بينها، علما ان هذه الوكالات لها مهمة اساسية على غرار التهيئة هي حصر العقار الحضري والصناعي و السياحي و جعل لكل نوع منه حافظة عقارية خاصة به، مما يسهل عملية منحه للاستثمار فيه .

المبحث الثاني : دور التعمير في عملية تنفيذ المشروع و انجازه

اقر المشرع صراحة أن انجاز المشروع الاستثماري يجب أن يكون في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة، والمستثمر يقع عليه تنفيذ هذا الالتزام القانوني والتعاقد¹⁰، وهذا ايضا تفرضه قواعد التعمير، حيث أنه في كل عملية تشييد بناء تستوجب ضرورة الحصول على الاذن المسبق من الادارة¹¹، وعليه ستناول رخص التعمير وشهاداته التي اشار اليها التشريع المنظم للاستثمار.

المطلب الاول: حصول المستثمر على شهادات وتراخيص التعمير والبناء

جعل المشرع استعمال العقار المخصص للاستثمار أحد أولوياته من خلال تنظيمه وموازنته مع وظائف اخرى للعقار في إطار احترام السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم في إطار التنمية المستدامة المبنية أساسا على تنمية الاقليم الوطني تنمية منسجمة ومستدامة¹². ولتحقيق ذلك وضع قواعد قانونية تنظم مجالاته منها المجال العمراني، حيث وضع اجراءات ادارية تخص عملية البناء، من خلال تسليم شهادات وتراخيص بشأنها، والمتمثلة في شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة التقسيم، رخصة الهدم وشهادة المطابقة¹³، وعليه سنتطرق لها في عدة فروع على التوالي.

⁹ . المادة 02 من المرسوم رقم 489/23 السابق الذكر.

¹⁰ . انظر المادة 02 من دفتر الشروط الملحق الرابع من المرسوم رقم 487/23.

¹¹ . عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص 9.

¹² . الحريدة ر العدد 77 لسنة 2001.

¹³ . بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 المؤرخ في 25 / 01 / 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير،

الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 المعدل و المتمم.

الفرع الاول: رخصة البناء

تعد هذه الرخصة قرار اداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه لكل شخص طبيعي أو معنوي الحق في البناء ، و لقد نص المشرع بموجب المادة ان للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء لتشييد البنايات و المنشآت لتجسيده مشروعه الاستثماري، و لقد الزمه ان يقوم بإيداع طلب رخصة البناء حسب النصوص التنظيمية المعمول بها لدى الشباك الوحيد للوكالة المختصة اقليميا في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تسليم عقد الامتياز¹⁴، و هنا نستشف ان المشرع الزم المستثمر بالقيام بهذا الاجراء محدد له اجل شهرين من تاريخ تسليم عقد الامتياز بهدف اجباره على انجاز مشروعه ، كما ان طلب رخصة البناء يوضع لدى الشباك الموجود على مستوى كل البلدية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم بينما نجد انه في هذا الاطار يوضع لدى الشباك الوحيد على مستوى فرع الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار¹⁵ .

كما ان المشرع جعل آجال محددة لانطلاق أشغال انجاز المشروع الاستثماري و المحددة في أجل لا يتعدى ستة أشهر يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء الامر الذي يبين اهمية الدور الذي تشكله هذه الرخصة في مجال الاستثمار، كما أنه يمكن تمديد آجال تنفيذ المستثمر لمشروعه بسبب قوة القاهرة بنفس المدة (اي ستة أشهر) التي استحال على صاحب الامتياز خلالها تنفيذ التزامه.¹⁶

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

تعتبر هذه الرخصة قرار اداري يسمح من خلاله لمالك العقار واحد او اكثر او موكله أن يقسمه الى قطعتين أو اكثر لاستعماله في تشييد بناية¹⁷، حيث تقوم الوكالات الوطنية باسم الدولة بالقيام بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة، حيث لا يمكن منح أي عقد امتياز للمستثمرين، الا بعد عملية التجزئة و قد اشار اليها المشرع بموجب المادة 02 من الدفتر النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي "...رخصة

¹⁴ . المادة 21 من الملحق الرابع من المرسوم 487/23.

¹⁵ . انظر نفس المادة من نفس المرسوم.

¹⁶ . انظر نفس المادة.

¹⁷ . نظر المادتين 07 و 08 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

التجزئة رقم ... للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية منها المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية التي تشكل الملكية العقارية المذكور.....

يتم الحصول على رخصة التجزئة باتباع مجموعة من الاجراءات الادارية ، تتمثل في ايداع طلب الحصول عليها، من خلال ان احدى الوكالات الوطنية تودع ملفا للطلب في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل ايداع¹⁸، و الذي يحيله في اربع نسخ و في اجل شهر من تاريخ ايداعه الشباك الوحيد على مستوى الولاية، بعد دراسة الملف الذي يمكن ان يكون محل تحقيق عمومي¹⁹،

تسلم رخصة بموجب قرار من الوالي بالنسبة لمشاريع ذات الاهمية المحلية، و الوزير المكلف بال عمران بالنسبة للمشاريع ذات الاهمية الوطنية²⁰ في أجل لا يتعدى ثلاثة اشهر²¹.

قصد اعلام الغير تخضع رخصة التجزئة للإشهار، فتكون محل اشهار اداري حيث تنشر في مقر المجلس الشعبي البلدي و في موقع العقار المجزأ، بإضافة الى الاشهار على مستوى المحافظة العقارية²².

ان حصول الوكالات الوطنية على رخصة التجزئة يقع عليها التزام بتنفيذ محتواها والوثائق المرتبطة بها من اشغال²³ ولا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن هذا العملية وجود قانوني الا بعد اتمام اشغال التهيئة²⁴ و حصولها على قرار القابلية للاستغلال²⁵.

¹⁸ . انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

¹⁹ . انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

²⁰ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

²¹ ، أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

²² . انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

²³ . اذا لم يتم الشروع في الاشغال في أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ الرخصة، تعتبر هذه الرخصة ملغاة طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

²⁴ . سطوطح غنية ، الترخيص بالتجزئة الصناعية في التشريع الجزائري، العدد 10، مجلة البحوث و الدراسات العلمية جامعة المدينة، 2016، ص 361.

²⁵ . انظر المادة 23 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

المطلب الثاني: الرقابة البعدية لأجهزة التعمير على البناءات الموجه للاستثمار

ان تفعيل دور اجهزة التعمير لرقابة عملية البناء الموجه للاستثمار في غاية الاهمية لضمان نجاح هذا الاخير فكل مخالفة في عملية البناء ستعكس سلبا على المشروع أنيا أو مستقبلا ، حيث تتكفل هذه الاجهزة بإجراء زيارات ميدانية للمواقع الاستثمارية للتأكد من مطابقة البناء للرخص والمواصفات المعتمدة، بالتالي ترصد المخالفات و تعد محاضر بشأنها للقضاء على البناءات الفوضوية فيها، كما تتأكد من استكمال البناء ومطابقته لمعايير السلامة و الامن.

ان مخالفات التعمير كثيرة وقد خددها المشرع في عدة نصوص قانونية أبرزها قانون التهيئة والتعمير والقانون رقم 15/08 وقانون الترقية العقارية وأبرزها البناء بدون رخصة البناء أو عدم مطابقته لها.

يتمثل اعوان الرقابة في ضباط و اعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الاجراءات الجزائية²⁶ و كذا اعوان التعمير و المتمثلون في مفتشي التعمير، اعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي ادارة التعمير و الهندسة المعمارية²⁷، كما قد فصلت المادة 02 من المرسوم رقم 55 /06 المعدل و المتمم ذلك حيث يؤهل للبحث عن مخالفات قانون التهيئة و التعمير مفتشو التعمير ،المستخدمون الذين يمارسون عملهم بالولاية التابعة لوزارة السكن والعمران، والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصلحة التعمير في البلديات والذين يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية و المهندسين المعماريين الرئيسيين أو الذين يمارسون هذه المهنة في هذا الاختصاص²⁸.

تتمثل مهام هؤلاء الاعوان في التفتيش الميداني لورشات انجاز المشاريع الاستثمارية، القيام بالفحص والتحقيقات، سحب الرخص، القيام بإجراءات الهدم و تنفيذه.

²⁶ . انظر المادتين 23 و 29 من القانون رقم 14/25 المؤرخ في 2025/08/03 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 2005.

²⁷ . انظر المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل و المتمم السابق الذكر.

²⁸ . سطوطح عنية، المرجع السابق، ص 365.

الخاتمة :

من خلال ما تم تناوله في هذا الموضوع خلصنا الى ان التعمير له ارتباط كبير بالاستثمار فهو احد اهم مستلزمات نجاحه و انتعاشه و لقد سعى المشرع لتنظيم البيئة العمرانية الموجه للاستثمار من خلال سن قواعد قانونية في قانون الاستثمار تتعلق باشارك الهيئات المختصة بالاستثمار في عملية التخطيط العمراني ، كما انها ملزمة بتهيئة العقارات الموجه للاستثمار بما يتلاءم مع قواعد التعمير و مقتضيات حماية البيئة ، كما أنه ألزم أيضا المستثمر على احترام قانون التهيئة و التعمير ومراسيمه التنظيمية بالحصول المسبق على تراخيص البناء و التعمير، و قد احسن المشرع برقمة قطاع التعمير و الاستثمار لتسهم اكثر في عملية التنسيق والعمل بينهما لتسهيل الاجراءات الادارية على المستثمر كما أنها ضمان لرقابة مزدوجة على المشاريع الاستثمارية، بالرغم من ذلك فواقع التعمير و الاستثمار يتسم بالكثير من الاشكاليات و الاختلالات وعليه نقترح التوصيات التالية:

. تحيين مخططات التعمير باستمرار لتتلاءم مع التحولات الاقتصادية.

. تسوية البناءات غير مشروعة في المناطق الصناعية أو الاستثمارية.

. اعادة ضبط المخططات العمرانية بما يتوافق مع السياسة العامة المتعلقة بتهيئة الاقليم.

. اعطاء شرطة العمران صلاحيات متعلقة بشكل خاص برقابة على العقار الاقتصادي في مختلف

المناطق الخاصة به سواء السياحية أو الصناعية أو الحضرية.

. اعادة تهيئة العقارات غير مستغلة وتوزيعها على مستثمرين جدد.

5- قائمة المصادر و المراجع

01. القوانين

. القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل و المتمم.

. القانون رقم 01 / 20 المؤرخ في المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001.

القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

المجلد: 12	العدد: 02	السنة: جوان 2026 م	ص: 529 - 541
------------	-----------	--------------------	--------------

القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011.

. القانون 18 /22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 2022.

. القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد 73 لسنة 2023.

. القانون رقم 14/25 المؤرخ في 2025/08/03 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 2005.

02. المراسيم التنفيذية

المرسوم التنفيذي رقم 19 /15 المؤرخ في 2015 25 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير، ج ر، العدد 07 لسنة 2015 المعدل و المتمم.

. المرسوم التنفيذي رقم 23 / 486 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز. ج ر العدد 85 لسنة 2023.

. المرسوم التنفيذي رقم 23 / 487 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 85 لسنة 2023.

3- الكتب

. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر، الجزائر، 2005.

. صافية اقلولي اولد رابح، قانون العمران الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2014.

. محمد امين بوهدة، التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2018.

4- المقالات العلمية

. سطوطح غنية، الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري، العدد 10، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، 2016.