

## مدى مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توفير العقار الاقتصادي

### *Extent of the Algerian Agency for the Promotion of Investment in the Provision of Economic Property*

الهام بخوش\*

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي الجزائر

ilhém.bakhouche@univ-tebessa.dz

تاريخ النشر: 2026/08/21

تاريخ القبول: 2026/08/12

تاريخ الإستلام: 2025/02/25

#### الملخص:

من أجل كسب رهان الثورة الاقتصادية التي باتت تشكل أولى اهتمامات الدولة الجزائرية، فإن يد المشرع تحركت للملفت للانتباه من أجل تنظيم عملية إنجاز وتجسيد المشاريع الاستثمارية من خلال الترسنة القانونية التي أصدرها بدءا بقانون الاستثمار رقم 18/22 وانتهاء بالنصوص التنظيمية الملحقه بالقانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ولأن العقار الاقتصادي يشكل أهم المتطلبات توفيرها للمشاريع الاستثمارية فإن المشرع الجزائري مكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من المساهمة في توفيره من خلال استحداث آليتين في غاية الأهمية ما لجوء الى اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة ممارسه حق الشفعة باسم الدولة وذلك وفق إجراءات تتطلب الدراسة والبحث.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الاقتصادي، الملكية العقارية الخاصة، حق الشفعة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. المشاريع الاستثمارية.

#### Abstract:

In order to win the bet of the economic revolution, which has become the first concern of the Algerian State "The legislator's hand moved to draw attention in

\* المؤلف المرسل: الهام بخوش

---

order to regulate the process of achieving and reflecting investment projects through the legal arsenal promulgated by the Investment Act No. 18 22 to the regulatory acts annexed to Act No. 23/17, which sets out the terms and conditions for granting economic property belonging to the private property of the State destined for the execution of investment projects.

And because economic property is the most important requirement...

**Key Words:** Economic Property, Private Property, Right of Payment, Algerian Investment Promotion Agency. Investment projects.

**مقدمة:**

تخوض الدولة الجزائرية في المرحلة الراهنة معالم "ثورة اقتصادية" حقيقية، أملت لها ضرورة التحرر من التبعية لقطاع المحروقات والانتقال نحو اقتصاد تنموي مستدام ومتنوع. وفي هذا السياق، سارعت يد المشرع الجزائري لصياغة ترسانة قانونية متكاملة تهدف أساساً إلى إعادة بناء الثقة بين المستثمر والإدارة، وتبسيط المنظومة الإجرائية لتجسيد المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع وقد تجسد هذا التوجه الاستراتيجي بدايةً بصدر القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، الذي أرسى جملة من المبادئ والضمانات الجوهرية كحرية الاستثمار، واستقرار المنظومة التشريعية، والمساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، تلاها إصدار القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. ويشكل هذا النص الأخير الحلقة المفصلية المكملة لقانون الاستثمار؛ إذ لا يمكن الحديث عن تجسيد فعلي لأي مشروع استثماري دون توفير "الوعاء العقاري" اللازم له، و نظراً لأهمية الحصول على العقار الاستثماري لإنجاز المشاريع الاستثمارية مهما كانت توجهاتها، فإن مختلف النصوص القانونية التي عنيت بالاستثمار بشكل عام وبتنظيمه ما فتأت تحاول تحديد القواعد التي تبين ذلك وفقاً للكيفيات والإجراءات المناسبة، بل إنه لا يكاد يخلو أي قانون مالي من النص على الأحكام المتعلقة بتبيان طبيعة الأملاك العقارية التي تحدده وقيمة أو سعر الحصول عليه.

وقد حرص المشرع الجزائري، نتيجة التطورات الاقتصادية المتسارعة الحاصلة إلى الاهتمام بالعقار الاستثماري الذي أطلق عليه في آخر نصوصه الصادرة العقار الاقتصادي ومنها القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ونصوصه التطبيقية المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، إضافة إلى استحداث هيئات وطنية بعضها له تمثيلات محلية ومنها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من أجل تسهيل عملية الحصول عليه وتخطي تاريخ عجز المستثمرين في السابق عن تسوية ملفات الحصول على العقار الاستثماري لسنوات طوال.

ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد بل تعداه إلى إمكانية توفير العقاري الاقتصادي K من خلال آليات وطرق أخرى مكّنها المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة وذلك من خلال لجوء الوكالة إلى اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة وكذا إمكانية ممارسة هذه الأخيرة لحق الشفعة وفق الكيفيات والشروط المنصوص عليها.

وقد دفعني للخوض في هذه الدراسة توضيح أهمية الأحكام المتعلقة بالعقار الاقتصادي من جهة وإلى حرص المشرع على توفير الآليات القانونية اللازمة للحيلولة دون وجود أي عائق يقف أمام حصول المستثمر على العقار المناسب لمشروعه كل ذلك هو برهان على إرادة الدولة الجزائرية في المضي قدماً نحو كسبي الرهان الاقتصادي في مجال إنجاز مختلف المشاريع الاقتصادية أياً كان نوعها وفتح المجال خاصة للقطاع الخاص، للمشاركة والمساهمة في الوصول إلى تحقيق الوفرة الاقتصادية في جميع المنتجات المحلية.

وعليه فانه يمكن طرح الإشكالية التالية:

**كيف تساهم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توفير العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية في حال عدم توفر الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة؟**

وللإجابة على هذا التساؤل حاولنا البحث في الآليتين اللتين مكّنتهما المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل المساهمة في توفير العقار الاقتصادي وفق الشروط والكيفيات المحددة في المطلبين الموالين:

**المطلب الأول: اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي للملكية العقارية الخاصة**  
**المطلب الثاني: ممارسه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة**

**المطلب الأول: اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة**

من الآليات القانونية التي يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تستعملها، في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي هي اللجوء الى اكتساب هذا الأخير، من الملكية العقارية الخاصة وذلك وفق شروط وإجراءات سنبحثها في الفروع الموالية.

**الفرع الأول: شروط اكتساب الوكالة للعقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة**

حتى تتمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة فانه لا بد من توافر جملة من الشروط حتى تلجأ الوكالة الى اكتساب الملكية الخاصة التابعة للأفراد وتحويلها الى أملاك خاصة تابعة للدولة ومن ثم عرضها على المستثمرين، وحتى يكون هذا التصرف صحيحا لا بد أن يكون مبررا، لا سيما وان الملاحظ على النصوص القانونية التي دعمت قانون الاستثمار في مجال الحصول على العقار الاستثماري قد نوعت من حافطة العقار الاستثماري من جهة إضافة الى وجود وسيلة قانونية تستعملها الدولة من أجل الحصول على العقار الذي سيوظف لصالح المصلحة العامة وهي آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من جهة ثانية.

**أولا/ الطبيعة القانونية للعقار الاقتصادي:** لقد بين المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز<sup>1</sup> بأن العقار الاقتصادي هو العقار الذي يمكن أن يمنح للمستثمرين من أجل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية والأصل فيه انه تابع للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 2023/12/30.

**1/ تعريف الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة:** بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup> تنص على أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية والأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية وأضافت المادة 03 من نفس القانون تطبيقاً للمادة 12 تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة " والأملاك الوطنية الخاصة حددتها المواد من 17 إلى 20 من قانون الأملاك الوطنية وهي تلك الأملاك التي تكون ملكاً إما للدولة أو للولاية أو البلدية، وحسب المادة 26 من نفس القانون، فإن الأملاك الوطنية الخاصة تتكون بفعل الطبيعة أو بالوسائل القانونية أو التعاقدية ، أما عن طرق اقتنائها فهي تخضع للقانون العام ومنها العقد، التبرع، التبادل والتقدم وهناك طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام إلا وهما نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وحق الشفعة. وهي تخضع إلى مبدأ الإقليمية الذي بموجبه تتوزع الأملاك الوطنية الخاصة بين الدولة والولاية والبلدية، كما نصت المواد من 38 إلى 41 من قانون الأملاك الوطنية 30/ 90 على كيفية تكوين الأملاك الوطنية الخاصة<sup>2</sup>

**2/ مكونات العقار الاقتصادي:** بعد أن كان المستثمر يبحث عبر وسائله الخاصة عن العقار الذي يمكن أن يجسد مشروعه الاستثماري، أصبح اليوم وبموجب القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> مؤطر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في عملية اختياره للعقار الاستثماري من جهة وإلى مدى توافر العرض العقاري حسب مكونات العقار الاقتصادي المنصوص عليها من جهة ثانية.

وهو الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري في إطار تحديد مكونات العقار الاقتصادي الذي سيوجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، حيث تم حصره في مجموع الأراضي الخاصة التابعة للدولة المتوفرة والموجودة داخل:

✓ **مناطق التوسع والمواقع السياحية:** وتعرف المناطق السياحية بأنها مناطق أو فضاءات طبيعية أو عمرانية تتميز بمؤهلات سياحية خاصة، تُخصص لاستغلالها في النشاط السياحي والترفيهي، وتخضع لنظام قانوني خاص يهدف إلى حمايتها وتنميتها واستغلالها بشكل مستدام. أما مناطق التوسع السياحي

<sup>1</sup> القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بالقانون رقم 14/08، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990.

<sup>2</sup> للاطلاع أكثر حول مفهوم الأملاك العقارية العامة والخاصة رانظر: حنان ميساوي، التمييز بين أملاك الدولة ( الدومين العام ، الدومين الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة تلمسان، 2004/2005.

<sup>3</sup> القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15/11/2023 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 16/11/2023.

- (ZET) فهي فضاءات مجالية ذات طابع سياحي تُحدّد بمرسوم تنفيذي، تُخصّص حصرياً لإنجاز المشاريع السياحية، وتخضع لنظام تسيير وضبط خاص<sup>1</sup>
- ✓ **الحظائر التكنولوجية:** فضاءات إقليمية مهياة ومُنظمة، تُخصّص لاحتضان المؤسسات الناشئة والمشاريع المبتكرة ومراكز البحث والتطوير، وتقوم على ربط البحث العلمي بالاستثمار الاقتصادي، في إطار قانوني وتنظيمي يهدف إلى تشجيع الابتكار ونقل التكنولوجيا وتحقيق التنمية المستدامة ومن أهم وأقدم **الحظائر التكنولوجية** في الجزائر والتي أنشئت في إطار استراتيجية تطوير الاقتصاد الرقمي هي الحظيرة التكنولوجية التي تقع في المدينة الجديدة سيدي عبد الله والتي تتربع على مساحة تقارب 92 هكتار. وتحتوي على حاضنات أعمال، مكاتب للشركات الناشئة، خدمات التكوين والمراقبة، كما تضم شركات محلية ودولية تدعم الابتكار الرقمي.
- ✓ **الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:** يقصد بالأصول المتبقية مجموعة الأملاك العقارية أو المنقولة التي كانت مخصصة لنشاط مؤسسة عمومية تم حلّها قانوناً، وبقيت بعد استكمال إجراءات التصفية دون تخصيص وظيفي أو استعمال فعلي، فتؤول ملكيتها إلى الدولة لإعادة إدماجها ضمن الأملاك الوطنية وفقاً للقانون، أما الأصول الفائضة فهي الأملاك العقارية أو المنقولة التي تملكها مؤسسة عمومية اقتصادية وتقوم حاجتها الفعلية للنشاط الاقتصادي المرخص لها، أو لم تعد مستعملة في إطار هذا النشاط، مع بقاء المؤسسة قائمة قانوناً وتمارس مهامها.
- ✓ **محيط المدن الجديدة:** يقصد به المجال المحدد المحيط بالمدينة الجديدة، الذي يُحدّد قانوناً بقرار أو مرسوم تنظيمي، ويخضع لنظام قانوني خاص يهدف إلى حماية المشروع الحضري للمدينة الجديدة، وضمان انسجام توسعها العمراني والاقتصادي والبيئي، ومنع الاستعمالات غير المطابقة لوظيفتها التخطيطية.
- ✓ **المناطق الصناعية:** فضاءات عقارية مهياة ومخصصة قانوناً لاحتضان المشاريع الصناعية والإنتاجية، تُنشأ وتُحدّد في إطار أدوات التهيئة والتعمير أو بموجب نصوص تنظيمية خاصة، وتخضع لنظام قانوني يهدف إلى تنظيم استغلال العقار الصناعي، وتشجيع الاستثمار، وضمان احترام القواعد البيئية والسلامة الصناعية.
- ✓ **مناطق النشاطات:** فضاءات عقارية مهياة ومخصصة قانوناً لاحتضان مجموعة من الأنشطة الاقتصادية المتنوعة، ولا سيما التجارية والحرفية والخدماتية والصناعات الخفيفة، تُنشأ في إطار أدوات التهيئة والتعمير أو بموجب نصوص تنظيمية خاصة، وتخضع لنظام قانوني يهدف إلى تنظيم استغلال العقار، وتشجيع الاستثمار، وضمان الانسجام الوظيفي والعمراني.
- ✓ أراضي أخرى مهياة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> صابر زيتوني، دور الاستثمار السياحي في تطوير وتهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ولاية مستغانم نموذجاً، مجلة المالية والأسواق، المجلد 12، العدد 01، الصفحة 128.

وتجدر الإشارة الى أن المشرع في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 486/23 اهتم أيضا اهتمام بالأصول المتبقية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لأنها تعتبر الوعاء الأنسب لإقامة المشاريع الاستثمارية لاسيما الصناعية منها خاصة وان الأراضي المتوفرة والمتواجدة هناك هي على الأغلب أراضي مهينة والمستثمر بذلك سيشرع مباشرة في إنجاز مشروعه الاستثماري بدل الانتظار طويلا من اجل القيام بأشغال التهيئة وتكبد الأموال المعتبرة لذلك<sup>1</sup> ثانيا/ تعريف الملكية العقارية الخاصة: تمثل الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، ثالث صنف من أصناف الأملاك العقارية وذلك بموجب نص المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري إضافة الى الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية وقد ورد تعريفها في مضمون المادة 27 من نفس القانون بانها هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها،

وقد عرفها المشرع في نص المادة 674 من القانون المدني<sup>2</sup> على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة من هنا فان المالك ملزم في استعمال حقه في ملكيته أن يراعي الحدود التي وضعتها القوانين والأنظمة<sup>3</sup> إضافة الى أن عبارته بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة له الدلالة في تقييد حقه في ملكيته ورغم اعتراف المشرع بالسلطة المباشرة إلا أن هذه السلطة نجدها تتراجع اذا ما تعارضت مع المصلحة العامة وذلك من خلال نص المادة 677 مدني التي تشير الى ان لاداره نزع جميع الملكية العقارية او بعضها الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة او الاستيلاء المؤقت عليها او الحصول على الاموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد وهي بذلك تشكل وسيلة من وسائل تدخل الدولة لتنظيم وتوجيه ومراقبة العقار مهما كان نوعه من تحقيق التوازن الاجتماعي والعدالة الاجتماعية.

ومنه فان الملكية العقارية الخاصة قد تكون ملاذ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اجل توفير العقار الاقتصادي وفق الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها.

<sup>2</sup> المادة 02 من التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السالف الذكر.

<sup>1</sup> الهام بخوش، دور الأصول العقارية المتبقية والفائضة المؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي، مجلة هيرودوت الإنسانية والاجتماعية، المجلد السادس العدد 02، 2022، الصفحة من 346 الى 366..

<sup>2</sup> الأمر رقم 78/75 المؤرخ في 1978/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 1978/09/30.

<sup>3</sup> مزود فلة خشم مليكة الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة صوت القانون المجلد 8 العدد واحد الصفحة 895-914.

**ثالثا/ دواعي اللجوء الى اكتساب الملكية العقارية الخاصة من طرف الوكالة:** الأصل في الأملاك العقارية التي يمكن أن تعرضها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في المنصة الرقمية للمستثمرين، أنها أملاك عقارية خاصة تابعة الدولة كما بيانه يكون داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المدن الجديدة أو المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات الحظائر التكنولوجية أو الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية أو أي أراضي أخرى مهيئة إلا انه قد تلجا الى اكتساب الملكية العقارية الخاصة وذلك لدواعي نذكرها تباعا في النقاط التالية:

**أ/ عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة:** لقد الزم المشرع الجزائري بموجب نص المادة 8 من القانون رقم 17/23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية <sup>1</sup> الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبكها الوحيد من الدولة باكتساب ولحساب الدولة كل عقار تابع للأملاك الخاصة عند انعدام العرض العقاري في المنصة الرقمية التي تعنى بإعلان وأعلام جميع المستثمرين بالمعلومات المتعلقة بالعقار الاستثماري عبر كامل التراب الوطني والسهر على تحيين هذه المعلومات.

**ب/ قابلية الملك العقاري الخاص لتجسيد مشروع استثماري:** لقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الملك العقاري التابع للخواص والذي ستقبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على اكتسابه لحساب الدولة أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري، غير أن المعايير التي يجب مراعاتها في ذلك لم يتم تحديدها و منها مدى ملائمة الأرض للمشروع: طبيعة التربة، مواصفاتها البيئية، وخلوها من المخاطر الطبيعية أو البيئية و توافق المشروع مع التنمية المستدامة مراعاة لسياسات الوطنية، حماية البيئة، والموارد الطبيعية. إضافة الى تحديد الحد الأدنى لمساحة العقار.

**ج/ ضرورة توفر الاعتمادات المالية:** لا يجوز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اللجوء إلى اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة في حال عدم توفر العقار العمومي، إلا في حدود الاعتمادات المالية المرصودة لها قانونًا. ويُقصد بالاعتمادات المالية، في المفهوم القانوني والمالي، المبالغ المرخص بصرفها بموجب أحكام الميزانية والمقررة بصفة مسبقة لتغطية نفقات محددة، وفقًا لمبدأ التخصيص وعدم تجاوز النفقة للغرض الذي رُصدت من أجله. وتُستعمل هذه الاعتمادات، ضمن نشاط الوكالة، لتلبية متطلبات عملياتها، ومن بينها اكتساب العقار الاقتصادي المملوك للخواص، وذلك مقابل ثمن يعادل القيمة التجارية الحقيقية للعقار، تُحدّد من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا، طبقًا للإجراءات القانونية المعمول بها<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16.

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السالف ذكره.

يتم تحديد القيمة الحقيقية للعقار الاقتصادي من خلال تقييم شامل يجمع بين خصائصه الجوهرية من جهة، مثل طبيعته وحجمه ومحتواه، واستخدامه الفعلي من جهة أخرى، حيث يُأخذ بالاعتبار الدور الذي يؤديه العقار في تنفيذ المشاريع الاستثمارية المقررة. ويقصد بـ "القيمة الحقيقية" في هذا السياق التقدير المالي الدقيق الذي يعكس قدر العقار على تحقيق الغاية الاقتصادية أو الاستثمارية المخصصة له، بما يتوافق مع المعايير القانونية والاقتصادية المعمول بها. عادةً ما تُستند الأسعار المرجعية إلى أسعار السوق المحلية في موقع العقار، بحيث تعكس المعاملات الفعلية بين المتعاملين العقاريين. إلا أنه في حالة غياب سوق عقارية فعلية أو محدودة النشاط، يكون التقييم الذي تقوم به مصالح أملاك الدولة أقل من الأسعار المتداولة بين الخواص، وذلك لضمان التثمين وفق مقاييس قانونية تحمي المال العام، مع مراعاة حقوق الملكية الخاصة وحقوق المستثمر في الحصول على عقار بقيمة عادلة تتوافق مع استخدامه المقرر. ويُعد هذا الأسلوب في التقييم أداة لضمان الشفافية والعدالة الاقتصادية، ونقادي التضخم في أسعار العقار الناتج عن المضاربات أو نقص المعطيات السوقية.

#### الفرع الثاني: تجسيد عملية اكتساب العقار من طرف الوكالة

بعد لجوء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الى اكتساب الأملاك العقارية الخاصة في حالة عدم توفير العقار للاقتصاد، فإن ذلك يتطلب مجموعة من الإجراءات التي سنبحثها تباعاً من أجل تجسيد عملية الاكتساب وفق الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

**أولاً/ إعداد العقد الإداري:** تدرج عملية اكتساب العقار الاقتصادي للملكية العقارية الخاصة في إطار عملية اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية وذلك بموجب عقد قانوني يتم أعداده طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>1</sup> حيث تقوم مديريه أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وقد تم تنظيم المديريات الولائية للأملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها<sup>2</sup> وذلك بموجب المادة السابعة منه ومن بين الأعمال التي تكلف بها المديرية الولائية للأملاك الدولة على الخصوص هي:

- ✓ الشروع في تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة النسخ ذات الصلة بها
- ✓ تنفيذ عمليات تقييم العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية المتعلقة بأملاك الدولة والتي تتابع مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها

<sup>1</sup> المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السالف ذكره.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 الصادرة بتاريخ 2021/10/20.

والأصل في أعداد وإمضاء العقود التي تكون الدولة طرفا فيها يقتصر على شخص الوزير المكلف بالمالية طبقا لأحكام المادة 120 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ويقوم الوزير بتفويض هذه الصلاحية الى مديري أملاك الدولة للولاية وذلك عملا بأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إداره وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>1</sup>

**ثانيا/ دمج العقار المكتسب ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة:** يتم دمج العقار المكتسب ذي الملكية العقارية الخاصة ضمن الأملاك الخاصة للدولة وفق إجراءات قانونية وإدارية دقيقة، تبدأ بإثبات الطابع القانوني للعقار المراد إدماجه حيث نص التنظيم على آليات انتقال هذه الأملاك إلى الدولة وإدراجها ضمن أملاكها الخاصة، لاسيما من خلال عمليات الجرد والتسجيل في المحافظات العقارية باسم الدولة. وقد أحال المرسوم التنفيذي 427/12 في عدة مواضع إلى ضرورة احترام الإجراءات الشكلية، خاصة ما تعلق بإعداد السندات القانونية وإثبات الملكية لفائدة الدولة<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة

تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الى جانب إمكانية اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة، حق الشفعة على أملاك عقارية محددة ووفق شروط وإجراءات معينة وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال التركيز على الأملاك العقارية التي تمارس عليها الوكالة حق الشفعة وإجراءات وأثار ممارسة هذا الحق.

#### الفرع الأول: الأملاك العقارية التي تمارس عليها الوكالة حق الشفعة

طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن الشفعة تُعد وسيلة استثنائية تمارس في إطار القانون العام لتكوين الأملاك الوطنية، سواء كانت عمومية أو خاصة. وتُمثل الشفعة امتيازاً من امتيازات السلطة العامة، حيث تمارسها الدولة أو الولاية أو البلدية، بما يتيح لها التدخل المباشر في معاملات العقار لتعزيز المصلحة العامة. ومن منظور قانوني آخر، تُعرف الشفعة بأنها حلول الشفيع محل المشتري الأصلي في عقد البيع، مما يعني أن الدولة أو السلطة المحلية تتدخل في عقد مدني مبرم بين أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاصين، فيتحوّل هذا العقد، بفعل الشفعة، إلى عقد إداري يخضع لقواعد القانون العام، ويستجيب لأغراض حماية الأملاك الوطنية وضمان تكوينها وفق الأطر القانونية المنظمة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

<sup>2</sup> المادة 15 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السالف ذكره.

**أولاً/ تعريف حق الشفعة:** المقصود بالشفعة الممارسة هنا هي الشفعة الإدارية<sup>1</sup> وليست ذلك الحق المنصوص عليه في القانون المدني في المواد من 794 الى 806<sup>2</sup> وتتمثل في الصور التالية:

1/ بالنسبة لممارسة حق الشفعة من طرف الدولة في إطار أحكام المادة 38 مكرر ثلاثة من قانون الإجراءات الجبائية مفادها أن ممارسه حق الشفعة من طرف الإدارة أحكام المادة 118 سابقا من قانون التسجيل والتي تم تحويلها فيما بعد بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011<sup>3</sup> الى ماله مستحدثه ضمن قانون الإجراءات الجبائية تحت رقم 38 مكرر مع الاحتفاظ بنفس المضمون وقد نصت المادة 38 مكرر ثلاثة من قانون الإجراءات الجبائية على أحقية الإدارة في ممارسه حق الشفعة على الأملاك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل والتي يكون الثمن المصرح به فيها، غير كافي وقد سطر المنشور الوزاري رقم واحد المؤرخ في 2009/05/8 للسيد الوزير المالية الإجراءات الواجب اتباعها من خلال هذه العملية<sup>4</sup> وأن تأسيس حق الشفعة هذا كان نتيجة الحرص على احتواء كل محاولة للغش في تحصيل حقوق التسجيل المستحقة من عمليات نقل الملكية بمقابل.

2/ بالنسبة لممارسة حق الشفعة في إطار أحكام المادة 71 من قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>5</sup> فإن هذه المادة تنص على أن الدولة والجماعات المحلية لهما أن يمارسا حق الشفعة بهدف توفير الاحتياجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، وذلك بصرف النظر عن احتمال اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية.

ويُمارس حق الشفعة هذا من قبل مصالح وهيئات عمومية، ومنها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويكون الحق ذا أسبقية على ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني، أي أنه يسبق حق الشفعين الخاص في العقود المدنية. ورغم أن النص القانوني الذي يحدد هذه المصالح العمومية لم يصدر بعد بشكل مفصل، فقد مكن المرسوم التنفيذي رقم 23/486 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثماريه والقابل لمنح الامتياز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، وفق التشريع الساري، وذلك للمساهمة في توفير العقار الاقتصادي، سواء في حالة عدم توفره ضمن الأملاك العمومية، أو في حالة وجود عقار ضمن الأملاك العقارية الخاصة مؤهل وتتوفر فيه معايير تجسيد المشاريع الاستثمارية لا سيما معيار المساحة المناسبة.

<sup>1</sup> مريم بورابة، حق الفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2011/2012 الصفحة 25-31.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملًا، نشأة المعارف، الإسكندرية، 1997، الصفحة 09 ومايليها.

<sup>3</sup> القانون رقم 16/11 المؤرخ في 1011/12/28 يتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 2011/12/29.

<sup>4</sup> انظر مجموعه النصوص الواردة من المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2009 صفحه 25

<sup>5</sup> القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر رقم 26/96، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18

**ثانيا/ الأملاك العقارية التي تمارس عليها الوكالة حق الشفعة:** تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية التالية:

**1/ الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي:** أي تلك الأملاك العقارية الممنوحة لإنجاز المشروع الاستثماري ولم يتم استخدامها أو أن صاحب المشروع لم يمثل للالتزامات المقررة قانونا بموجب عقد الامتياز .

**2/ الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة:** أي كل ملك عقاري مهياً مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاص ويشترط أن تتوفر فيه المواصفات التالية:

- ✓ أن تكون الأملاك العقارية خاضعة للقانون الخاص
- ✓ أن تكون الأملاك العقارية قابلة لاحتضان مشروع استثماري
- ✓ أن تكون الأملاك العقارية تقع ضمن المناطق المحددة للعقار الاقتصادي.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: إجراءات وآثار ممارسة حق الشفعة

لا يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق الشفعة إلا باتباع الإجراءات المنصوص عليها في القوانين السارية المفعول وفي حال القيام بذلك فان لممارسة هذا الحق أثاره الناتجة وهذا ما سنتناوله بالبحث في هذا الفرع.

**أولاً/ تبليغ الوكالة من طرف الموثقين:** حتى تتمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممارسة حق الشفعة المخول لها قانوناً والمساهمة الفعلية في توفير العقار الاقتصادي، فقد ألزم المشرع الجزائري الموثقين بواجب تبليغ الوكالة بجميع العمليات العقارية التي تهم الأملاك المشار إليها سابقاً .ويُشترط أن يتم هذا التبليغ بصفة دورية ومنظمة، بما يتيح للوكالة الاطلاع المبكر على كل عقود البيع أو التنازل، واتخاذ القرار القانوني المناسب بشأن ممارسة حق الشفعة.

ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان توجيه العقار نحو مشاريع استثمارية تخدم المصلحة العامة، بما ينسجم مع القوانين السارية، وخصوصاً مع أحكام المادة 71 من قانون رقم 25/90 المعدل والمتمم للتوجيه العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 426/23 الذي يمنح الوكالة الصلاحية القانونية لممارسة هذا الحق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز

وقد أثقل المشرع الجزائري بذلك كاهل الموثقين بالمسؤولية القانونية التي تقوم على ضرورة التبليغ وعدم القيام بأي إجراءات تتعلق بالأحكام العقارية المذكورة الى حين حلول الوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار محل مشتري الأملاك المعنية بالتبليغ سعيا منه، الى إيجاد اليه تعطي الأولوية للوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار لضم هذه الأملاك القابلة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الى قائمة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وبالتالي أتاحة الفرصة للمستثمر لإنجاز مشروعه.

وتجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري عندما مكن الوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار من ممارسه هذا الحق لم ينص على شرط عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة على غرار ما اشترطه بالنسبة لاكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية العقارية الخاصة.

وعليه فان للوكالة الحق في ممارسه حق الشفعة حتى ولو كان العقار الاقتصادي متوفرا والعرض العقاري يمكن أن يلبي طلبات المستثمرين فهي تمارس هذا الحق في كل وقت وحين.

**ثانيا/ إعداد العقد الإداري:** بناء على الدور الذي تقوم به اداره أملاك الدولة أنها تقوم بإتمام إجراءات الاكتساب موضوع الشفعة موضوع الشفعة حيث يكلف المدير الولائي للأملاك الدولة يقع في دائرة اختصاصه المال موضوع الشفعة بالأمر بصرف الثمن المحدد وكذا بأعداد العقد الإداري<sup>1</sup> للشراء على أساس الملف المرسل اليه من الوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار وعلى العموم فان هذا الملف يتكون من الوثائق التالية:

✓ نسخة من عقد نقل ملكية العقار موضوع الشفعة الذي يسمح بإعادة ذكر أصل الملكية.

✓ نسخة من مقرر الشفعة.

✓ نسخة من مقرر التبليغ الى المشتري أو ذوي الحقوق.

ويدمج كل ملك مشفوع ومكتسب في الأملاك الخاصة للدولة وبالتالي يخضع لقانون الأملاك الوطنية.

**ثالثا/ عرض المعلومات المتعلقة بالعقار:** تلزم الوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار بعرض كل المعلومات المتعلقة بالعقار في المنصة الرقمية<sup>2</sup> من خلال ذكر:

<sup>1</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مشاريع استثماريه والقابل لمنح الامتياز .

<sup>2</sup> تم إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر المادة 23 من القانون رقم 18 المتعلق بالاستثمار وقد أسندت تسييرها الى الوكالة الجزائرية لترقيته الاستثمار وهي تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة منها العرض العقاري والتحفيزات والمزايا وغيرها مرتبطة بالاستثمار بشكل عام وبالإجراءات ذات الصلة كما تشكل المنصة الرقمية أداة توجيه ومرافقه للاستثمارات ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها الى غاية فتره استغلالها فتره استغلالها.

1/ مميزات كل ملك عقاري: تُعتبر معرفة مميزات كل ملك عقاري خطوة أساسية لفهم الإمكانيات القانونية والفعلية المرتبطة به، بما يسهل تحديد الوثائق التي يمكن استخراجها والاستعمالات المتاحة للعقار، لا سيما فيما يتعلق بالتخطيط العمراني والتنظيم الترابي، وكذا الحصول على التراخيص القانونية والإدارية اللازمة لأي مشروع استثماري.

وتشمل هذه المميزات مجموعة من العناصر الجوهرية، من بينها:

1. تصميم العقار: الشكل العام للبناء أو الأرض، وتوزيع الفراغات والبنية التحتية الموجودة.
2. عمر العقار: تحديد سنة البناء أو التأسيس، ما يساعد في تقييم صلاحيته للاستخدام.
3. الحالة المادية والجودة: مدى صيانة العقار وكفاءته الإنشائية، وتأثير ذلك على الاستعمالات الممكنة.
4. المساحة: حجم العقار الكلي، وما إذا كان يفي بالمتطلبات القانونية والفنية للمشاريع المخطط لها.
5. الموقع الجغرافي: تحديد موقع العقار ضمن النسيج العمراني أو الطبيعي، بما يؤثر على سهولة الوصول وإمكانية الاستثمار.
6. إمكانية الوصول والمرافق العامة: توفر طرق رئيسية وفرعية تسهل الحركة، إضافة إلى الخدمات العامة مثل المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، والاتصالات، التي تعد ضرورية لضمان قابلية العقار للاستثمار.

ويهدف تحليل هذه المميزات إلى تقييم مدى ملائمة العقار للمشاريع الاستثمارية المختلفة، وضمان توافقه مع الأطر القانونية والتنظيمية، مع تمكين الجهات المعنية من اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة وفعّالة.

2/ تُلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحديث هذه المعلومات بشكل دوري وكلما دعت الضرورة، إذ تُعتبر الجهة الوحيدة المسيرة للمنصة الرقمية التي تجمع بيانات العقارات الاقتصادية. ويهدف هذا التحديث المستمر إلى ضمان دقة المعلومات المتوفرة حول كل ملك عقاري، وتسهيل اتخاذ القرارات الاستثمارية، وضمان التوافق مع التخطيط العمراني والتنظيم الترابي، والحفاظ على حقوق الملكية وحماية المال العام. كما يساهم في تعزيز الشفافية والفعالية في تسيير العقار الاقتصادي، وتمكين المستثمرين والهيئات العمومية من الوصول إلى بيانات موثوقة تساعد على توجيه الاستثمارات نحو المشاريع المؤهلة والمستدامة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز

**الخاتمة:**

من خلال هذه الدراسة الموسومة بـ "مدى مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توفير العقار الاقتصادي"، يمكن تلخيص أبرز النتائج كما يلي:

- **حرص المشرع على توفير العقار الاقتصادي:** فقد منح القانون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في استغلال الأملاك الخاصة للأفراد، رغم وجود وسائل قانونية أخرى مثل آلية نزع الملكية لصالح المنفعة العامة، ما كان يمكن أن يغني عن اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة وممارسة حق الشفعة.
- **دور الموثقين كحلقة وصل قانونية:** عند ممارسة الوكالة حق الشفعة، أصبح الموثقون الجهة الوسيطة بين المتعاملين الخواص والوكالة. غير أن النصوص القانونية لم تحدد بعد آليات التبليغ، مدة التبليغ، أو المسؤوليات القانونية للموثقين في حال الإخلال بهذا الواجب.
- **غياب المعايير القانونية لتحديد العقارات المؤهلة للاستثمار:** لم يحدد المشرع الجزائري المعايير التي تجعل الأملاك العقارية الخاصة قابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، ما يحد من إمكانية استغلالها بكفاءة.
- **طبيعة العقد الإداري غير محددة:** لم يوضح المشرع طبيعة العقد الإداري الذي تعدده مديرية أملاك الدولة عند ممارسة حق الشفعة أو اكتساب العقار، على عكس باقي العقود التي تضعها الإدارة، ما يخلق غموضاً قانونياً حول الوضعية القانونية لهذه العقود.

انطلاقاً من النتائج السابقة، نقدم المقترحات التالية:

- **مراجعة وتعديل النصوص القانونية المتعلقة بـ تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية موضوع الاكتساب، لضمان تقييم عادل وشفاف.**
- **ضبط القواعد القانونية لتبليغ الموثقين بشأن التصرفات الواقعة على الأملاك العقارية الخاصة التي يمكن أن تكون مؤهلة لتجسيد المشاريع الاستثمارية، مع تحديد الوسائل القانونية المفعلة لضمان الالتزام.**
- **تحديد أجل تبليغ الموثقين للوكالة بدقة، مع تحديد المسؤوليات القانونية في حال عدم الالتزام.**
- **توضيح المعايير القانونية والفنية التي على أساسها يمكن تحديد الأملاك العقارية القابلة لتجسيد المشاريع الاستثمارية، بما يضمن استغلالاً أمثل للعقار الاقتصادي ومواءمته مع الأهداف الاستثمارية والتنمية.**
- **الإسراع في إتمام وتحيين عملية المسح العام للأراضي لأن المعلومات الدقيقة والصحيحة تساهم بشكل كبير في التسيير والاستغلال الجيد للعقار مهما كانت طبيعته وخاصة إذا كان سيستغل في**

تجسيد المشاريع الاستثمارية ومن ثم المساهمة في عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحتى الثقافية في الجزائر.

### قائمة المصادر والمراجع:

#### النصوص الرسمية

1. الأمر رقم 78/75 المؤرخ في 1978/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 1978/09/30.
2. المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة مشاريع استثماريه والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 2023/12/30.
3. المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة مشاريع استثماريه والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 2023/12/30.
4. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل بالقانون رقم 14/08، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02.
5. القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16.
6. المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 الصادرة بتاريخ 2021/10/20.
7. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 الصادرة بتاريخ 2012/12/19.
8. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر رقم 26/96، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18.
9. القانون رقم 16/11 المؤرخ في 1011/12/28 يتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية عدد 72 الصادرة بتاريخ 2011/12/29.

#### الكتب:

1. نبيل إبراهيم سعد، الشفعة علما وعملا، نشأة المعارف، الإسكندرية، 1997.

#### الرسائل الجامعية:

1. مريم بورابة، حق الفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012/2011.
2. حنان ميساوي، التمييز بين أملاك الدولة (الدومين العام، الدومين الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة تلمسان، 2005/2004.

#### المقالات العلمية:

1. الهام بخوش، دور الأصول العقارية المتبقية والفائضة المؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي، مجله هيرودوت الإنسانية والاجتماعية، المجلد السادس العدد 02، 2022.
2. حسين العلم أداره المشاريع ضمن متطلبات التنمية المستدامة نحو منهج مستدام لا داره المشاريع مجله دراسات اقتصاديه المجلد 18 العدد 18.
3. مزود فله، خشم مليكة، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، صوت القانون المجلد 8 العدد 01.