

العقار الاقتصادي وأثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر - دراسة في ظل القانون 17/23

*Economic Real Estate and Its Impact on Promoting
Foreign Investment in Algeria: A Study in Light of Law
23/17*

تاريخ القبول: 2025/06/11

تاريخ الإرسال: 2025/03/15

للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المرسوم 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي، والرسوم 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي.

ونهدف من خلال هذه الدراسة إلى إبراز مدى قدرة الآليات القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي والمتمثلة بالخصوص في القانون 17/23 في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر وتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي؛ الاستثمار الأجنبي؛ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ الامتيازات؛ المنصة الرقمية للمستثمر.

Abstract:

Economic real estate is one of the key factors contributing to the development of investment in general and foreign investment in particular, as it plays a crucial role in attracting projects and investors. In this

فوغالي بسمة *
جامعة سطيف 2
University of Setif 2
مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
b.foughali@univ-setif2.dz

ملخص:

يعتبر العقار الاقتصادي من أبرز العوامل المساهمة في تطوير الاستثمار بشكل عام، والاستثمار الأجنبي بشكل خاص، من خلال دوره في استقطاب المشاريع وجذب المستثمرين، لذا سعى المشرع الجزائري عبر مختلف النصوص القانونية إبراز الآليات القانونية لاستغلاله، كان آخرها القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة

context, the Algerian legislator has sought, through various legal texts, to establish mechanisms for its utilization, the most recent being Law 23/17, which defines the conditions and procedures for granting economic real estate belonging to the

* - المؤلف المراسل.

state's private domain for investment projects. Additionally, Decree 23/486 specifies the components of economic real estate, while Decree 23/487 sets out the conditions and procedures for granting a concession that can be converted into a transfer of economic real estate.

This study aims to examine the effectiveness of the legal mechanisms

governing economic real estate, particularly Law 23/17, in attracting foreign direct investment and improving the investment climate in Algeria.

Keywords: Economic Real Estate; Foreign Investment; Algerian Investment Promotion Agency; Investment Guarantees; Digital Investor Platform.

مقدمة:

لا شك أن الاستثمارات الأجنبية تلعب دورا مهما في التنمية الاقتصادية في البلدان المتقدمة والنامية على حد سواء، وهذا لما توفره من موارد مالية مكملّة للادخار الوطني، ومساهمتها في نقل مختلف التقنيات والمهارات وأساليب الإدارة الحديثة، بالإضافة إلى خلق فرص للعمالة الوطنية وإكسابها خبرة عن طريق الاحتكاك المباشر بالعمالة الأجنبية.

لذا يشهد العالم اليوم تنافس حاد بين مختلف الدول من أجل توفير أحسن الظروف لجذب الأموال الأجنبية بما يعرف اقتصاديا بمناخ الاستثمار، حيث تعتمد قدرة الدولة على جذب الاستثمارات الأجنبية إلى توافر معطيات ومعايير محددة يتم على أساسها الاستثمار، والتي تختلف من دولة لأخرى كالأستقرار السياسي الاجتماعي، والأمن القانوني إلخ .

ولا ريب أن العقار الاقتصادي يشكل أهم عامل لتحقيق استثمار حقيقي ومنتج باعتباره الركيزة الأساسية التي تؤدي إلى استقطاب المستثمرين الأجانب لإقامة المشاريع الاستثمارية في الجزائر، لذا عمد المشرع الجزائري إلى تحسين مناخ الاستثمار بعد صدور قانون الاستثمار الجديد 18/22 بإبراز الآليات القانونية لمنح العقار الاقتصادي ومختلف الامتيازات والحوافز التي يقدمها في هذا الشأن تشجيعا للاستثمار في القانون 17/23.



وتبرز أهمية الموضوع لارتباطه بالاستثمارات الأجنبية، والتي تعد من أهم العقود المدعمة للتنمية الاقتصادية في الدولة، خاصة وأنها توفر موارد مالية مكتملة للادخار الوطني وتؤدي إلى تطوير القدرات الوطنية والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية لذا عمدت مختلف التشريعات على تشجيع الاستثمارات الأجنبية وتوفير المناخ المناسب لها.

بناء على ما سبق فإن هذه الدراسة تطرح إشكالية رئيسية تتمثل في: إلى أي مدى استطاع المشرع من خلال القانون 17/23 باعتباره الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار أن يضع مقارنة قانونية لتشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية وللإحاطة بمختلف جوانب الدراسة، تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في عرض الإطار القانوني لمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وبيان شروط وكيفيات منحه، أما المنهج التحليلي فقد تم اعتماده لتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي لا سيما القانون 17/23، للوقوف على المواطن الإيجابية والسلبية فيها ومدى تأثيرها في جذب الاستثمارات الأجنبية في الجزائر.

ترتبا على ما تقدم، سنقوم بمعالجة الموضوع في محورين ندرس في المحور الأول خصوصية النظام القانوني لمنح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23، ثم نتطرق في المحور الثاني إلى دراسة الضمانات القانونية والحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي وأثرها في تشجيع الاستثمار الأجنبي.

المحور الأول: خصوصية النظام القانوني لمنح العقار الاقتصادي في ظل القانون

17/23

يكتسي العقار الاقتصادي أهمية بالغة في مجال الاستثمار فهو يعد الحلقة الجوهرية والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار، لذا عمدت الدولة الجزائرية في ظل



سياستها المتعلقة بالإصلاحات الاقتصادية إلى توجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية لاستقبال هذه المشاريع الاستثمارية.

حيث يعد العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مجال خصب للاستثمار إذا ما تم استغلاله بشكل إيجابي، على اعتبار أن العقار الاقتصادي يعد من أبرز الامتيازات التي تقدمها الدول في مجال الاستثمارات إذا ما نظم بشكل قانوني يتماشى وتطلعات المستثمرين، كما قد يتحول إلى عائق من عوائق الاستثمار إذا لم ينظم بطريقة قانونية مرنة تتماشى وواقع الاستثمار، لهذا حرص المشرع بعد صدور قانون الاستثمار الجديد 18/22 إلى إبراز الآليات القانونية لمنح العقار الاقتصادي ومختلف الامتيازات والحوافز التي يقدمها في هذا الشأن تشجيعا للاستثمار في القانون 17/23. وسوف نتطرق أولا إلى مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ثم ندرس فيما بعد الإجراءات الخاصة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23.

أولا- مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار:

لقد استحدث المشرع الجزائري مصطلح "العقار الاقتصادي" في القانون 17/23 للدلالة على الأراضي الموجهة للاستثمار والتي تشمل العقار الفلاحي والصناعي والسياحي، بعدما كان يطلق عليها في السابق "الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار"، ويضم هذا العقار الاقتصادي العديد من الأوعية العقارية والتي تتدخل في إجراءات الاستفادة منها الكثير من الهيئات، سواء المكلفة بتهيئة العقار أو تلك المكلفة بمنح الامتياز على هذا العقار.

فقد تضمن القانون 17/23 العديد من المستجدات التي لم تعرفها القوانين السابقة كالوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، لذلك لا يمكن بأي حال من الأحوال منح امتياز على عقار اقتصادي دون تهيئته من طرف

هذه الوكالات، والتي تضم وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والحضري والسياحي.

وسوف نتطرق في البداية إلى تعريف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ثم نتطرق فيما بعد إلى دراسة مكونات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ثم ندرس في الأخير الوكالات العمومية المختصة بتهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

1- تعريف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار: عرّف بعض الفقه العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بأنه: "عبارة عن حيز مكاني أو وعاء عقاري مبنيا كان أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل مخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاقتصادي"، كما عرفه البعض الآخر بأنه: "عبارة عن جزء من الوعاء العقاري العام والذي يجسد الاحتياطات الموجهة لتلبية حاجات المستثمر وطنيا أو أجنبيا"⁽¹⁾.

ويقصد بالعقار الاقتصادي في مفهوم القانون 17/23 بموجب نص المادة 4 منه بأنه كل ملكية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو كل ملكية أخرى خاصة مكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار⁽²⁾.

ويلاحظ من خلال نص المادة 4 أعلاه أن المشرع اشترط لاعتبار العقار اقتصاديا أن يكون أولا تابع للأملاك الخاصة للدولة أو مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، بالإضافة إلى ذلك أن تكون هذه الملكية العقارية قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية أي أن تكون مهيأة للاستثمار فيها، وعرّف العقار المهيأ في المادة 4 أعلاه بأنه كل ملكية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مزودة بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعمالها.

من خلال ما سبق يمكن القول بأن تعريف المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي لم يكن محددا بشكل دقيق، على اعتبار أن الملكية العقارية التابعة للأملاك الخاصة

للدولة تنطوي على مجموعة من الأصناف يجب تحديدها بشكل دقيق لإزالة اللبس عن مفهوم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، غير أن المشرع أصاب في ربط مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بتهيئته، وهو الأمر الذي من شأنه تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر.

2- مكونات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار: لقد حدّد المشرع من خلال القانون 17/23 مجموع الأراضي التي تشكل أو تدخل في مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار والاستثناءات الواردة عليها، حيث نص في المادة الثانية من القانون 17/23 على مكونات العقار الاقتصادي والذي يشمل الأراضي المهيأة التي تقع في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا الأراضي المهيأة التي تقع داخل المدن الجديدة أو التابعة للمناطق السياحية أو الحضائر التكنولوجية، بالإضافة إلى الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو الاقتصادية، والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وكذا جميع الأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽³⁾.

بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 8 من القانون 17/23 سالف الذكر، إلى صلاحية اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أراضي ذي ملكية خاصة لحساب الدولة قابلة لاستقبال مشروع استثماري⁽⁴⁾، وهذا عن طريق الاقتناء مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، أو عن طريق ممارسة حق الشفعة⁽⁵⁾.

واستثنى المشرع الجزائري بموجب نص المادة 3 من القانون 17/23 مجموعة من الأراضي نظراً لخصوصيتها كالأراضي التي تحوي مصادر الطاقة كالمحروقات والغاز والكهرباء وكذا الأراضي المنجمية والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الطابع الأثري التي تحوي المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، بالإضافة إلى الأراضي الموجهة لتربية

المائيات والأراضي الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية عمومية أو الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة⁽⁶⁾.

من خلال ما سبق يمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يحدد بصفة دقيقة مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لاستقبال مشاريع استثمارية في نص المادة 2 من القانون 17/23 سالف الذكر، ذلك أن إدراج عبارة " وكذا جميع الأراضي المهيئة التابعة للأملاك الخاصة للدولة " مفهوم غير محدد بشكل دقيق، الأمر الذي قد يؤدي مع مرور الوقت إلى تقليص واستنزاف الحافطة العقارية للدولة.

3- الوكالات العمومية المختصة بتهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار: تتولى

الوكالات العمومية مهمة تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة في مختلف المجالات سواء في مجال العقار السياحي أو الحضري أو الصناعي ويناط لهذه الوكالات متابعة وتسيير الوفرة العقارية الموجهة للاستثمار، وقد أنشأ المشرع هذه الوكالات ونظمها في ثلاث مراسيم تنفيذية، المرسوم التنفيذي 488/23 ينظم الوكالة الوطنية للعقار الوطني للصناعي، والرسوم التنفيذية 489/23 ينظم الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والرسوم التنفيذية 490/23 ينظم للوكالة الوطنية للعقار الحضري.

وتشرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التابعة لوزارة الصناعة، على التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة⁽⁷⁾، والذي يشكل مجموع الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية.

أما الوكالة الوطنية للعقار السياحي والتابعة لوزارة السياحة، فتتولى التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والواقع داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽⁸⁾.



بينما يناط للوكالة الوطنية للعقار الحضري والتابعة لوزارة العمران مهمة تهيئة العقار الحضري وتعبئته، من خلال إنشاء وتوسيع مجمعات بشرية جديدة أو تجزئات عقارية، وكذا التجديد الحضري للتهيئات العقارية المتدهورة والمناطق المهجورة وغير المستغلة، وتوفير كل سبل الراحة من حيث الإمدادات والطرق وكل الشبكات الضرورية لتجهيزه لإنجاز مشاريع استثمارية⁽⁹⁾.

من خلال ما سبق يمكننا القول أن المشرع الجزائري وضع خطوة هامة في استقطاب المشاريع الاستثمارية عن طريق وضع الآليات القانونية لتهيئة العقار الاقتصادي بصفة عامة عن طريق الوكالات الوطنية التي تتولى مهمة تهيئته بكل الشبكات الضرورية والربط الداخلي بالطرق، وهو الأمر الذي سيزيل على كاهل المستثمرين مسؤولية تهيئته خصوصا ما يتعلق بالمشاريع الاستثمارية الأجنبية، وهو ما سيشكل بكل تأكيد تشجيع لاستقطاب هذا النوع من المشاريع في الجزائر.

ثانيا- الإجراءات الخاصة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي في ظل القانون

17/23:

تتكفل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، كما تنابع وترافق المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية محلية كانت أو أجنبية، وذلك من خلال الشبايك الوحيدة التي تنشأ لدى الوكالة والمنصة الرقمية للمستثمر، والتي يتعين على كل من يرغب في الاستفادة من العقار الاقتصادي القيام بتسجيل طلب عبر هذه الأخيرة.

وسوف نتطرق أولا إلى بيان صيغة منح الامتياز على العقار الاقتصادي، ثم نتطرق إلى دراسة الشبايك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ثم ندرس فيما بعد منح العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، والتي تعد السبيل الوحيد لحصول المستثمر على العقار الاقتصادي.

1- صيغة منح الامتياز على العقار الاقتصادي: تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين سنة قابلة للتجديد بموجب قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽¹⁰⁾.

ويحول الامتياز على العقار الاقتصادي إلى تنازل بطلب من المستثمر، وذلك بعد إنجازه للمشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال وحصوله على شهادة المطابقة من الإدارات والهيئات المؤهلة، بالإضافة إلى رفع الرهن العقاري الناتج عن منح الامتياز، ويجب أن تجسد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عقد التحويل في أجل لا يتجاوز ثلاث أشهر من تاريخ استلام طلب المستثمر⁽¹¹⁾.

ويلتزم المستثمر في إطار عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بإنجاز مشروعه الاستثماري وفق شروط وبنود العقد، وبدفع إتاوة إيجارية سنوية وذلك ابتداء من دخول المشروع الاستثماري حيز التنفيذ⁽¹²⁾.

ويفسخ عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل باتفاق الطرفين، أو بقرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبائنها الوحيد في حالة عدم احترام المستثمر لبنود ودفتر الشروط، وهذا بعد تلقيه لإعذارين من الوكالة دون جدوى وعلى هذا الأساس تقوم مصلحة أملاك الدولة بإعداد عقد الفسخ بناء على قرار الفسخ الذي تتخذه الوكالة⁽¹³⁾.

وما يأخذ على المشرع الجزائري في قرار فسخ عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أنه يتم بناء على إعذارين توجههما الوكالة للمستثمر وهذا الأمر ينطوي على نوع من التسرع، خصوصا إذا تعلق بمشاريع استثمارية كبيرة، فالأجدر بالمشرع الأخذ بمدى جسامته التقصير ومحاولة البحث عن الحلول وتذليل

الصعوبات أولا قبل اتخاذ قرار الفسخ، لأن هذا الأمر من شأنه أن يؤثر في رغبة المستثمرين الأجانب في الاستثمار داخل الجزائر.

2- الشبايك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: لقد استحدث المشرع الجزائري في قانون الاستثمار 18/22 الشباك الوحيد المخصص للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بموجب المادة 19 منه⁽¹⁴⁾، ليصبح هناك نوعين من الشبايك يختلفان من حيث صلاحية كل منهما، حيث توجد الشبايك الوحيدة اللامركزية ويوجد الشباك الوحيد المخصص للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

حيث يختص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، بمختلف الإجراءات الخاصة بالاستثمارات الكبيرة ذات رأس المال الضخم، والتي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري دينار جزائري (20000000000 د.ج) بالإضافة إلى الاستثمارات الأجنبية التي يمتلك رأسمالها كلياً أو جزئياً أشخاص طبيعياً أو معنويون أجانب⁽¹⁵⁾، ويتمتع هذا الشباك باختصاص وطني بشأن كل الاستثمارات الأجنبية والكبرى الموجودة في كامل التراب الوطني⁽¹⁶⁾.

ويؤدي استحداث الشباك الوحيد المخصص للاستثمارات الأجنبية عدة مزايا للمستثمر الأجنبي من خلال تسهيل عمليات التسجيل والمتابعة، كما تستفيد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من هذا الشباك في إحصاء الاستثمارات الأجنبية ومتابعتها بشكل أفضل.

أما الشبايك الوحيدة اللامركزية فتختص بمساعدة ومرفقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، وهي المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، حيث تتمتع باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية⁽¹⁷⁾.

وتتدخل الشبايك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في عملية منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، أين تكون حلقة الوصل بين المستثمر

والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من جهة، وبين المستثمر ومصالح أملاك الدولة المختصة بإعداد عقد الامتياز من جهة أخرى، حيث يتم تبليغ المستثمر بالقرار النهائي لمنح العقار الاقتصادي أو عدم منحه عن طريق شبكها الوحيد، ويستدعى للاستكتتاب في دفتر الشروط في حالة قبول منحه العقار الاقتصادي⁽¹⁸⁾.

كما يقوم الشباك الوحيد بتسليم ملف المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي والمتكون من "القرار النهائي، دفتر الشروط الممضى، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري" إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية أيام من تسلمها الملف من الشباك الوحيد⁽¹⁹⁾.

بعدها يقوم الشباك الوحيد للوكالة بإعداد محضر يمكن المستثمر المستفيد من حيازة الملك العقاري⁽²⁰⁾، كما يكون للشباك الوحيد فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستفيد من العقار الاقتصادي لدفتر الشروط وهذا بعد القيام بتوجيه إعدارين عن طريق محضر قضائي للمستثمر المستفيد وتبليغ قرار الفسخ لمصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز⁽²¹⁾.

3- منح العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر: استحدث المشرع الجزائري المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة 23 من قانون الاستثمار الجديد 18/22، وذلك في إطار عصنة قطاع الإدارة وتعميم استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة من خلال تحويل الأعمال والخدمات الإدارية التقليدية إلى أعمال وخدمات إلكترونية، وهذا بهدف تبسيط الإجراءات الإدارية ومحاربة البيروقراطية⁽²²⁾.

ويتم تسيير المنصة الرقمية للمستثمر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهي عبارة عن فضاء إلكتروني يهدف إلى متابعة ومرافقة المشاريع الاستثمارية منذ التسجيل مروراً بمرحلة الاستغلال، وهذا من أجل التسهيل على المستثمرين الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، والتي تتم عبر شبكة الأنترنت دون حاجة إلى الرجوع إلى الإدارات المعنية كالشباك الوحيد المخصص للمشاريع الكبرى والاستثمارات



الأجنبية، ذلك أنها مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية والإدارات التي لها علاقة بالاستثمار⁽²³⁾.

وتلعب المنصة الرقمية للمستثمر دورا محوريا في عملية استفادة المستثمر من العقار الاقتصادي، فهي تحوي على بنك معطيات يتضمن كل ما يتعلق بالعقار الاقتصادي، كما أنها تعتبر السبيل الوحيد لاستفادة المستثمر من العقار الاقتصادي فعلمية منح العقار الاقتصادي تتم عبر هذه المنصة، وقد وضحت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال موقعها مراحل تسجيل المستثمر عبر المنصة الرقمية للحصول على العقار الاقتصادي، حيث يقوم هذا الأخير بفتح حساب خاص به في المنصة أولا، وملأ استمارة يحدد فيها نوع ومساحة العقار المختار، مواصفات مشروعه الاستثماري، وذلك بذكر نوع النشاط الاستثماري تكلفة المشروع الإجمالية، مبلغ مساهمة المستثمر، ومبلغ القروض المالية، وفي حالة قبول المشروع الاستثماري من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يقوم المستثمر بتأكيد اختياره وترسيم تسجيله مقابل منحه شهادة تسجيل أولية عبر المنصة الرقمية للمستثمر⁽²⁴⁾. بعد التسجيل الأولي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، تتم عملية معالجة طلب المستثمر بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع، وبناء على هذه المعالجة يتم منح العقار الاقتصادي للمستثمر المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ويعد لصالحه مقرر مؤقت لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي، والذي يصبح نهائيا بعد انقضاء أجل الطعن⁽²⁵⁾.

وتهدف المنصة الرقمية للمستثمر من خلال نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 298/22 إلى جملة من الأهداف تقدم في مجموعها مزايا عديدة للمستثمرين خاصة الأجانب المقيمين خارج الجزائر، فهي تعمل على تبسيط وتسهيل وسرعة إتمام الإجراءات لأنها تتم عن بعد عن طريق شبكة الأنترنت الدولية، كما تهدف هذه المنصة إلى ضمان شفافية الإجراءات عند دراسة وفحص ومعالجة ملفات المستثمرين،

وعصرنة الخدمات المقدمة للمستثمر والتي تتم عن بعد بشكل أسرع، بالإضافة إلى أن هذه المنصة تسهل عمل المصالح الإدارية وتسهل التواصل بينها وبين المستثمرين⁽²⁶⁾.

من خلال ما سبق يمكننا القول بأن المشرع الجزائري ومن خلال استحداثه للمنصة الرقمية للمستثمر فقد خطى خطوة إيجابية في سبيل تطوير وترقية الاستثمار الأجنبي في الجزائر، وهذا من خلال اعتماد الوسائل التكنولوجية في تسجيل المشاريع الاستثمارية والحصول على العقار الاقتصادي، الأمر الذي يمكن المستثمرين الأجانب الموجودين خارج الجزائر من التسجيل، واختيار العقار الاقتصادي المناسب للمشروع الاستثماري من خلال المنصة، وتقديم كل الوثائق عبر شبكة الأنترنت للحصول على العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى متابعة ملفهم عن بعد ورفع الطعون في حالة رفض ملفهم بالحصول على العقار الاقتصادي عبر هذه المنصة الرقمية دون عناء التنقل من بلد لآخر.

المحور الثاني: الضمانات القانونية والحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي

وأثرها في تشجيع الاستثمار الأجنبي

تعد المشاريع الاستثمارية الأجنبية من أهم العقود المدعمة للاقتصاد الوطني ويشكل العقار الاقتصادي أحد متطلبات تطوير هذا الاستثمار، ووسيلة جد فعالة في يد السلطات العمومية لتحقيق التنمية الاقتصادية، والعلاقة بينه وبين الاستثمار هي علاقة ذات أبعاد قانونية واقتصادية واسعة، فالعقار هو أحد موارد الدولة وحلقة مهمة في أي تنمية اقتصادية، خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول وبالتالي ضرورة البحث عن موارد جديدة وتنويع الاقتصاد⁽²⁷⁾.

وتعد الضمانات القانونية والحقوق الممنوحة للمستثمر الأجنبي أحد أهم الأسباب التي تشجعه على الاستثمار في دولة معينة، لذا منح المشرع من خلال قانون

الاستثمار 18/22 والقانون 17/23 مجموعة من الضمانات والحقوق المرتبطة بمنح العقار الاقتصادي والتي من شأنها تشجيع الاستثمارات الأجنبية في الجزائر.

وسوف نتطرق أولا إلى دراسة الضمانات القانونية والحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23، ثم نتطرق فيما بعد إلى دراسة تأثير الضمانات والحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار الأجنبي أولا- الضمانات القانونية والحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي في ظل

القانون 17/23:

لقد سعت الجزائر جاهدة كغيرها من دول العالم إلى استقطاب الاستثمار الأجنبي، خاصة بعد انهيار أسعار النفط في الأسواق العالمية وتدهور الاقتصاد الجزائري، باعتباره المورد المالي والرئيسي الذي تعتمد عليه ميزانية الدولة الأمر الذي عجل بضرورة وضع سياسة استثمارية تحفيزية لجذب الاستثمارات الأجنبية والتي من شأنها تقديم موارد أخرى، وهو ما تجسد بصور قانون الاستثمار 18/22 والقانون 17/23 والذي قدم مجموعة من الضمانات القانونية والتشريعية، وكذا مجموعة من الحقوق لتشجيع المستثمرين الأجانب على الاستثمار في الجزائر⁽²⁸⁾.

1- الضمانات القانونية المترتبة على منح العقار الاقتصادي: من بين أهم الضمانات المترتبة على منح العقار الاقتصادي ضمان الاستقرار التشريعي المطبق على عملية منح العقار الاقتصادي، وكذا حماية الملكية الخاصة للمستثمر المتعلقة بالعقار الاقتصادي.

بالنسبة ل ضمان الاستقرار التشريعي فيما يتعلق بمنح العقار الاقتصادي، فلتلزم الدولة في إطار ضمان الاستقرار التشريعي بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي والتنظيمي الذي ينظم عملية منح العقار الاقتصادي على الاستثمارات التي أنجزت قبل صدور هذا القانون، فاستقرار التشريع يعد ضمان للمستثمر للعمل في إطار نظام قانوني ثابت ومعروف مسبقا، وقد كرس القانون 18/22 هذا الضمان

في المادة 13 منه التي تنص على أنه: "لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلاً، على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة" (29).

وبالتالي يقصد بضمان الاستقرار التشريعي ذلك الشرط الذي تتعهد بمقتضاه الدولة المضيفة بعدم تطبيق أي تشريع أو تنظيم جديد على اتفاقية الاستثمار المبرمة مع المستثمر الأجنبي، إلا إذا طلب هذا الأخير ذلك صراحة، ومنه فالاستقرار التشريعي يهدف إلى تجميد القواعد التشريعية في الدولة المضيفة في علاقتها مع المستثمر الأجنبي ضد المخاطر التشريعية التي تتجسد في السلطة التي تملكها الدولة في تعديل اقتصادية العقد المبرم (30)، حيث لا يسري في مواجهة المستثمر الأجنبي التعديلات المستقبلية التي تأتي بعد إبرام العقد، فقانون العقد يخص فقط الأحكام النافذة وقت إبرام العقد.

ويمنح ضمان الاستقرار التشريعي نوع من الأمان القانوني للمستثمرين الأجانب لتفادي الأخطار التي قد تنجم عن التعديلات المستمرة لقانون الاستثمار بشكل عام وأيضاً عن التعديلات التي تمس منح العقار الاقتصادي وصيغة منحه والتي عرفت جملة من التعديلات عبر مختلف قوانين الاستثمار.

أما بالنسبة لضمان حق الملكية الخاصة للمستثمر الأجنبي والمتعلقة بالعقار الاقتصادي، فعلى الرغم من حماية الملكية الخاصة للأفراد فإن هذه الحماية تصطدم بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة (31).

فإجراء نزع الملكية هو نقل الملكية الخاصة لصالح أحد أجهزة الدولة، بهدف تحقيق المصلحة العامة وذلك في مقابل تعويض عادل ومناسب، كما يمكن تعريفه بأنه امتياز ممنوح للإدارة تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبراً من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض مناسب (32).

وتنص المادة 10 من القانون 18/22 على ضمان عدم نزع الملكية المتعلقة بالعقار الاقتصادي بالنسبة للاستثمارات المنجزة إلا في حالات استثنائية ومقابل تعويض، حيث تنص المادة على عدم إمكانية تسخير الاستثمار المنجز من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون ومقابل تعويض عادل طبقا للتشريع المعمول به⁽³³⁾.

وبعد تقييد الإدارة بشأن نزع الملكية العقارية للاستثمارات الأجنبية المنجزة إلا في حالات استثنائية ومقابل تعويض مناسب، ضمانة للمستثمر الأجنبي في مواجهة سلطة الإدارة في نزع الملكية للمنفعة العامة.

2- الحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي: يترتب على منح العقار الاقتصادي مجموعة من الحقوق بموجب عقد الامتياز والتي تضمنها القانون 17/23، ويتعلق الأمر بحق الحصول على رخصة البناء، والحق في تأسيس الرهن الرسمي عن الحق العيني الناتج عنه، وحق تحويل الامتياز إلى تنازل بعد إنجاز مشروعه الاستثماري.

حيث يخول القانون 17/23 بموجب نص المادة 14 منه في الفقرة الخامسة وكذا المرسوم التنفيذي 487 / 23 بموجب المادة 13 فقرة 1 للمستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، الحق في الحصول على رخصة البناء لإنجاز مشروعه الاستثماري⁽³⁴⁾، حيث يخول هذا الحق للمستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي الحق نفسه الذي يترتب القانون على عقد ملكية العقار بالنسبة للأشخاص، أين يمنح للمالك رخصة البناء لتشييد البناء عليه.

كما تنص المادة 14 من القانون 17/23 في فقرتها السادسة، والمادة 13 في الفقرة الثانية على حق المستثمر المستفيد إنشاء رهن رسمي على الحق العيني المترتب على منح الامتياز، حيث يخول هذا الحق للمستثمر المستفيد من تأسيس رهن رسمي على الحقوق العينية الناشئة بموجب عقد الامتياز وهذا لإنجاز مشروعه

الاستثماري⁽³⁵⁾، كأن يقوم بإنشاء رهن رسمي على العقار الاقتصادي لضمان القروض المالية أو تأسيس رهن رسمي على البنايات المقامة على العقار الاقتصادي ضمانا للمؤسسات المالية، غير أن ملكية العقار الاقتصادي محل المنح تبقى ملك للدولة إلى أن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر المستفيد بعد إنجاز مشروعه الاستثماري⁽³⁶⁾.

كما يترتب على منح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشروع استثماري للمستثمر المستفيد بموجب المادة 17 من القانون 17 / 23، الحق في تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وهذا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من قبل الإدارات والهيئات المؤهلة، وكذا رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني⁽³⁷⁾، بالإضافة إلى تقديم طلب صريح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتحويل الامتياز إلى تنازل، ويكرس هذا التحويل بناء على عقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽³⁸⁾، وتحدد القيمة التجارية للعقار الاقتصادي بعد تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المدفوعة من المستثمر⁽³⁹⁾.

من خلال ما سبق يمكن القول بأن الحقوق والضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر بموجب القانون 17 / 23 تشكل في مجملها تشجيعا للمستثمر الأجنبي للاستثمار في الجزائر .

ثانيا- تأثير الضمانات والحقوق المترتبة على منح العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار الأجنبي:

تعمل الدولة الجزائرية في إطار استراتيجية تشجيع الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، منذ الثمانينات من القرن الماضي إلى يومنا هذا، على وضع الأطر القانونية المناسبة في المجالات التي تتناسب واحتياجات الاقتصاد الوطني، وبما ينسجم مع

إعادة هيكلة البيئة المناسبة للاستثمارات الأجنبية⁽⁴⁰⁾، حيث بذلت الجزائر مجهودات معتبرة لتحسين بيئة الاستثمار، من خلال سنّها مجموعة من التشريعات والقوانين كان أهمّها على الإطلاق القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي فتح مجال للشراكة بين رأس المال الوطني ورأس المال الأجنبي، بالإضافة إلى تقديم تسهيلات لانتقال رؤوس الأموال الأجنبية من خلال منح مزايا مالية وجبائية⁽⁴¹⁾، كما كان للقانون 22/ و18 والقانون 17/23 الأثر في تطور الاستثمارات الأجنبية في الجزائر من خلال الضمانات القانونية والحقوق الممنوحة للمستثمر المترتبة على منح العقار الاقتصادي وكذا من خلال المزايا العديدة التي تمّ تقديمها أهمّها استحداث منصة رقمية للمستثمر وإنشاء الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية تهيئة العقار الاقتصادي من قبل الوكالات الوطنية المختصة، تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح العقار الاقتصادي، إلخ.

ولقد كشف التقرير الصادر عن منظمة الأمم المتحدة "الأونكتاد" عن التطور المسجل في مستوى التدفقات المالية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر بعد سنة 2022 أي بعد صدور قانون الاستثمار الجديد وكذا القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، ويبين الجدول في الأسفل حجم هذا التدفق.

الجدول: حجم تدفقات الاستثمار الأجنبي في الجزائر خلال الفترة من 2016 إلى 2023

الوحدة: مليون دولار أمريكي

2023	2022	2021	2020	
1216	255	870	1140	حجم الاستثمار الأجنبي المتدفق

المصدر: من إعداد الباحثة اعتمادا على تقرير (UNCTAD, 2024)

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه مستوى تطور تدفق الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر بين سنتي 2022 و2023، وهي فترة صدور قانون الاستثمار 18/22 وكذا

القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، حيث تدفقت إلى الجزائر استثمارات أجنبية بقيمة 255 دولار أمريكي سنة 2022 مقابل 1216 سنة 2023، أي بزيادة تقدر بـ 20 %.

كما نلاحظ من خلال الجدول أعلاه انخفاض في مستوى تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر بعد سنة 2020 إلى غاية سنة 2022، أي بعد ظهور جائحة كورونا، والتي كان لها الأثر الكبير في التأثير على حجم تدفق الاستثمارات الأجنبية حيث نلاحظ نزول حجم الاستثمار الأجنبي من 1140 دولار أمريكي سنة 2020 إلى 870 دولار أمريكي سنة 2021 لتتخفص إلى 255 دولار أمريكي سنة 2022.

من خلال ما سبق يمكن القول أن حجم الاستثمار الأجنبي يتأثر بالمناخ الاستثماري للدولة المضيفة والذي يتكون من مجموعة من العوامل في مقدمتها الضمانات القانونية والحقوق الممنوحة للمستثمر وكذا الآليات المنظمة للاستثمار، بالإضافة إلى المتغيرات السياسية والاجتماعية والثقافية.

خاتمة:

يعتبر العقار الاقتصادي من بين الاهتمامات والأولويات التي يضعها المستثمرين الأجانب لتوطين مشاريعهم الاستثمارية، لذا حرص المشرع الجزائري على توضيح مختلف الآليات القانونية المتعلقة بتهيئته ومنحه، ويمكننا القول بأن المشرع الجزائري قد خطى خطوة إيجابية في تشجيع الاستثمار الأجنبي من خلال رقمنة عملية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

وقد توصلنا من خلال دراستنا التي كان الهدف منها معرفة الآليات القانونية التي جاء بها قانون الاستثمار الجديد 18/22، وكذا القانون 17 / 23 الذي يحدد شرط وكيفيات منح العقار الاقتصادي وأثرها في استقطاب المشاريع الاستثمارية الأجنبية المباشرة في الجزائر، إلى جملة من النتائج أتبعناها بجملة من التوصيات كالآتي:



- أولاً: النتائج

- إن وضع الآليات القانونية لتهيئة العقار الاقتصادي قبل منحه عن طريق الوكالات الوطنية التي تتولى مهمة تهيئته بكل الشبكات الضرورية والربط الداخلي بالطرق، يعتبر خطوة إيجابية لاستقطاب المشاريع الاستثمارية الأجنبية، وهذا لما يوفره من عناء وتكاليف في تهيئته من قبل المستثمرين الأجانب، الأمر الذي يشجع بكل تأكيد على استقطاب هذا النوع من المشاريع في الجزائر.

- تتولى الوكالات العمومية المختصة مهمة تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة في مختلف المجالات سواء في مجال العقار السياحي أو الحضري أو الصناعي، ويناط لهذه الوكالات متابعة وتسيير الوفرة العقارية الموجهة للاستثمار.

- تحويل الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومنحها دور المروج والمرافق للاستثمارات الأجنبية من خلال استحداث شبك وحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ذو اختصاص وطني.

- اعتمد المشرع الجزائري طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كأسلوب ونمط حصري ووحيد لاستغلال العقار الاقتصادي، ويتم منح هذا الامتياز من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- إن استحداث المنصة الرقمية للمستثمر يسمح بتعزيز الولوج إلى العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والاستجابة لانشغالات المستثمرين لتسهيل تجسيد مشاريعهم، كما أنه يساهم في تنفيذ المقاربة الاقتصادية الجديدة المكرسة بموجب قانون منح العقار الاقتصادي والرامية إلى منح الأولوية للمستثمرين الحقيقيين في الحصول على العقار الاقتصادي وضمان الشفافية في منحه، الأمر الذي يعزز في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر.

- تشكل الضمانات القانونية والحقوق الممنوحة للمستثمر والمترتبة على منح العقار الاقتصادي في مجملها تأثير إيجابي في تشجيع الاستثمارات الأجنبية في الجزائر.

- ثانيا: الاقتراحات

- ضرورة تعديل المشرع الجزائري للفقرة الأخيرة من المادة الثانية، وذلك بضبط وتحديد بدقة الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تدخل في مكونات العقار الاقتصادي، فعدم التحديد الدقيق قد يترتب عليه مع مرور الوقت تقليص واستنزاف للحافطة العقارية للدولة.

- ضرورة تأهيل وتكوين موظفي وأعوان الوكالات المكلفة بتهيئة ومنح العقار الاقتصادي، لاسيما موظفي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، على اعتبار أن منح العقار أمر جديد للوكالة يتطلب بالضرورة تنظيم دورات تكوينية في مجال منح العقار الاقتصادي في الجانب القانوني وأيضا التقني لتسيير المنصة بشكل أفضل.

- ضرورة متابعة المشاريع الاستثمارية وتذليل الصعوبات التي تواجه المستثمر من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذا بتوفير جميع الإمكانيات المادية والبشرية وعدم التسرع بقرار الفسخ بمجرد إغدارين من الوكالة، مع ضرورة ربط قرار الفسخ بجسامة التقصير.

- ضرورة إعادة النظر في صيغة منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إل تنازل، فعلى الرغم من تأثيرها الإيجابي في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، إلا أنها قد تؤدي بمرور الوقت إلى تقليص واستنزاف الحافطة العقارية للدولة.

- إن اعتماد الإطار القانوني الجديد للاستثمار يتطلب مرافقة وإصلاح على مستوى عدّة تشريعات على غرار البنوك والضرائب.

الهوامش والمراجع:

(1)- فلاح خيرة، أوسهالة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 10، العدد 1، جويلية 2024، ص 407.

(2)- المادة 4: القانون 17/23، المؤرخ في 1 جادى الأولى 1445 هـ الموافق لـ 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023، ص 6.

(3)- المادة 2: القانون 17/23، سالف الذكر، ص 6.



- (4)- المادة 8: القانون 17/23، سالف الذكر، ص 7.
- (5)- حنان مزهود: النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون 17-23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 11، العدد 2، 2024، ص 582.
- (6)- المادة 3: القانون 17/23، سالف الذكر، ص 6.
- (7)- المادة 6: المرسوم التنفيذي 488 / 23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
- (8)- المادة 5: المرسوم التنفيذي 489 / 23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
- (9)- المادة 11، 12: المرسوم التنفيذي 490 / 23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
- (10)- المادة 2: المرسوم التنفيذي 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023، ص 10.
- (11)- المادة 15: المرسوم التنفيذي 487/23، سالف الذكر، ص 12.
- (12)- المادة 9، المادة 10: المرسوم التنفيذي 487/23، سالف الذكر، ص 11.
- (13)- المادة 17: المرسوم التنفيذي 487/23، سالف الذكر، ص 12.
- (14)- المادة 19: القانون 18/22، المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتضمن قانون الاستثمار، ج.ر، العدد 50، الصادرة في 28 يوليو 2022، ص 8.
- (15)- المادة 4: المرسوم التنفيذي 299/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج.ر، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022، ص 12.
- (16)- المادة 18: المرسوم التنفيذي 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022، ص 9.
- (17)- المادة 18: المرسوم التنفيذي 298/22، سالف الذكر، ص 9.
- (18)- المادة 9: المرسوم التنفيذي 487/23، سالف الذكر، ص 11.
- (19)- المادة 11: المرسوم التنفيذي 487 / 23، سالف الذكر، ص 11.
- (20)- المادة 12: المرسوم التنفيذي 487 / 23، سالف الذكر، ص 11.
- (21)- المادة 17: المرسوم التنفيذي 487 / 23، سالف الذكر، ص 17.
- (22)- ميساوي حنان وآخرون، الآليات القانونية لدعم الاستثمار بين الواقع والمأمول في ظل قانون الاستثمار الجديد 18-22 لسنة 2022، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2024، ص 233.
- (23)- المادة 27: المرسوم التنفيذي 298/22، سالف الذكر، ص 11.
- (24)- المادة 6: المرسوم التنفيذي 487 / 23، سالف الذكر، ص 11.

- (25)- المادة 7: المرسوم التنفيذي 487 / 23، سالف الذكر، ص 11.
- (26)- المادة 27: المرسوم التنفيذي 298/22، سالف الذكر، ص 11.
- (27)- منير بن عزوق، مسعودة مزارى، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنوع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، المجلد 1، العدد 1، 2023، ص 11.
- (28)- ميساوي حنان وآخرون، المرجع السابق، ص 108.
- (29)- المادة 13: القانون 18 / 22، سالف الذكر، ص 7.
- (30)- ميساوي حنان، المرجع السابق، ص 111.
- (31)- امقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 1، ص 3416.
- (32)- ميساوي حنان، المرجع السابق، ص 109.
- (33)- المادة 10: القانون 18/22، سالف الذكر، ص 6.
- (34)- المادة 14: القانون 17/23، سالف الذكر، ص 8.
- (35)- المادة 14: القانون 17/23، سالف الذكر، ص 8.
- (36)- المادة 2/13: المرسوم التنفيذي 487 / 23، سالف الذكر، ص 12.
- (37)- المادة 15: المرسوم التنفيذي 487/23، سالف الذكر، ص 12.
- (38)- المادة 17: القانون 17 / 23، سالف الذكر، ص 8.
- (39)- المادة 20: القانون 17 / 23، سالف الذكر، ص 8.
- (40)- سعيد يحيى: الاستثمار الأجنبي المباشر، إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، د.س.ن، ص 205.
- (41)- نبيل قليل: واقع مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر دراسة مقارنة مع تونس والمغرب، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، المجلد 7، العدد 1، 2013، ص 367.