

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Bouafia - M'sila

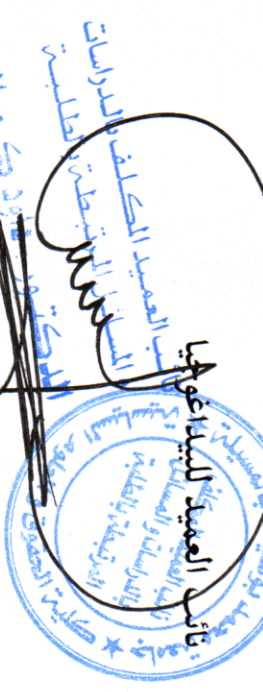
المسيلة في: 12-04-2023

رقم: 23.1. / 2023

شهادة نشر مطبوعة على الخط  
(خاص بملف الترشيح للأستاذية)

بناء على إشهاد خلية التعليم الإلكتروني بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة، وبعد الاطلاع على مصادقة الهيئة العلمية نشهد بأن الأستاذ(ة): **ياحي مريم** قام  
(ت) بنشر مطبوعة على أرضية التعليم عن بعد Moodle، وفق المعايير التقنية والبيداغوجية المعتمدة للتدريس عبر الخط للمقرر الدراسي: **محاضرات في قانون**

الاستثمار المستوى: **الثالثة ماستر تخصص: قانون اعمال.**



أصدرت هذه الشهادة بطلب من المعني لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

01 فيفري 2023

المسيلة في:

الرقم: 16. ك. ح. ع. س / 2023

## مستخرج فردي من محضر مداوالات المجلس العلمي للكلية

في يوم: 2022/11/03 (الثالث من نوفمبر ألفين واثمان وعشرون) اجتمع أعضاء المجلس العلمي للكلية في

دورته العادية لمناقشة اعتماد المطبوعات.

و بناءا على التقارير الايجابية للخبراء :

د/ براهيم السعيد (جامعة المسيلة).

د/ بوضياف اسمهان (جامعة المسيلة).

بخصوص مطبوعة الدكتور : يحيى مريم / قسم: الحقوق / المعنونة بـ : "محاضرات في قانون الاستثمار".

تم اعتماد المطبوعة المذكورة أعلاه والمصادقة عليها من طرف المجلس العلمي.

رئيس المجلس العلمي:



الأستاذ الدكتور: والي عبد اللطيف  
أستاذ القانون العام  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة



جامعة محمد بوضياف المسيلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

1985



مطبوعة بيداغوجية بعنوان:

## محاضرات في قانون الاستثمار

القيت على طلبة سنة ثانية الماستر تخصص قانون أعمال.

من إعداد الدكتورة : ياحي مريم.

دورة 2022/2021



## مقدمة:

بعد الاستثمار بشكل عام جزء من الاقتصاد الذي كان سببا في تقدم ورقي المجتمعات، اما المجتمعات النامية فالسبيل امامها ما زال رحبا للاهتمام بالاستثمار والتوسع في مجالاته حتى يستطيع اللحاق بركب التقدم والرقى.

وباعتبار ان اغلب دول العالم باستثناء الصناعية منها فهي دول سائرة في طريق النمو في فترة اواخر الخمسينات وبداية الستينات من القرن العشرين وتمتلك ثروات طبيعية هائلة، فتسارعت الدول الصناعية وشركاتها بالحصول على امتيازات استثمارية للتنقيب عن هذه الثروات وذلك عن طريق مشاركة الحكومات الوطنية لتلك الدول او عن طريق دفع مبالغ مالية مقابل استثمار تلك الثروات. ثم تطورت نوعية الاستثمار في الدول النامية بالشكل الذي نراه حاليا وذلك عن طريق مشاركة راس المال الاجنبي لراس المال الوطني هذا من ناحية، بل ذهبت اغلب التشريعات في الدول النامية الى سن القوانين التي تجذب رؤوس الاموال الاجنبية مستغلة هذه الاستثمارات في قيام صناعات جديدة بالدول النامية واستصلاح الاراضي الزراعية والمشروعات الاسكانية في بعض الدول وعلى سبيل المثال مصر. ومما سبق نلاحظ ان اساس الاستثمار مبني على نقطتين هامتين وهما:

اولا: استغلال الثروات الطبيعية للدول النامية او السائرة في طريق النمو.

ثانيا: ايجاد اسواق جديدة للشركات الصناعية الكبرى لتصريف منتجاتها.

ومن الطبيعي ان القانون الوطني المنظم للشركات الداخلية والتعامل الداخلي يختلف من دولة الى اخرى وكذلك الانظمة والایدولوجيات التي تحكم هذه الانظمة فمنها من يشجع على الاستثمار بشكل مقيد ومنها ما يقيد الاستثمار بجملة من التشريعات.

والاشكال المطروح هنا: ما الجديد في القانون 18/22؟ وما هي التطورات القانونية في مجال الانظمة التحفيزية؟ ما لفرق بينه وبين قانون 09-16؟

للإجابة عن هذه الاشكالية قسمنا بحثنا الى عدة محاور هي كالتالي:



## المحور الأول:

### الاطار المفاهيمي لقانون الاستثمار.

تولي معظم دول العالم ومن بينها الجزائر حاليا أهمية بالغة للاستثمارات، عكس ما كان عليه الأمر سابقا وهذا راجع إلى تغير نظرة هذه الأخيرة إلى مصطلح الاستثمار، الذي كانت ترى فيه وجها من أوجه الهيمنة الاستعمارية.

بالعودة إلى التجربة الجزائرية، نجد أنها قد عملت منذ تبنيها لنظام اقتصاد السوق على تشجيع وتحفيز الاستثمارات الوطنية والأجنبية لمواكبة التطورات الاقتصادية الراهنة خاصة مع دخول الجزائر في منافسة شديدة مع العديد من الدول من أجل استقطاب المستثمرين خاصة في هذه الفترة الحساسة التي تتميز بتدهور الاقتصاد الوطني جراء تراجع أسعار النفط.

عليه يستلزم منا الأمر لدراسة الإطار المفاهيمي للاستثمار، تحديد مفهوم الاستثمار وتطور القوانين المنظمة له في الجزائر (المبحث الأول)، ثم تبيان مجال تطبيق القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup>، وهذا لتحديد المواضيع والنشاطات التي يسري عليها هذا القانون (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### مفهوم الاستثمار وتطور القوانين المنظمة له في الجزائر

يستلزم الأمر لدراسة موضوع الاستثمارات في الجزائر القيام بمحاولة ضبط مفهوم الاستثمار نظرا لصعوبة تقديم تعريف شامل ودقيق له (المطلب الأول)، بعدها سنتطرق إلى تطور القوانين المنظمة للاستثمار في الجزائر (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> قانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 اوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46، ص 18.

## المطلب الأول:

### تعريف الاستثمار

تعددت واختلفت التعريفات المعطاة لمصطلح "الاستثمار"، نظرا لتعدد المصادر المعتمدة في ذلك وكذا لاختلاف الغاية والأهداف بين الدول المتقدمة والمتخلفة بالإضافة للمستثمر.

استنادا لما سبق فإنه ينبغي علينا أن نبحث عن التعريف اللغوي للاستثمار (الفرع الأول)، لننتقل بعد ذلك إلى التعريف الفقهي (الفرع الثاني) وأخيرا القانوني للاستثمار (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار

عرف ابن منظور الاستثمار في معجم لسان العرب على أنه مشتق من الثمر<sup>2</sup>، أي حمل الشجر وأثمر الشجر أي خرج ثمره، أثمر الرجل أي كثر ماله، والثمر بمعنى المال، أو بمعنى الذهب أو الفضة، وثمر ماله بمعنى نماءه، أي استخدام المال وتشغيله بهدف تحقيق ثمرة هذا الاستغلال، فيكثر هذا المال وينمو بمرور الوقت.

كما عرف مجمع اللغة العربية الاستثمار على أنه: "تكوين رأس المال أو استخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر".

بالعودة للمفهوم الإسلامي نجد بأنه يقصد بالاستثمار تكثير وتنمية المال بكل الوسائل المشروعة بهدف توظيف الموارد المتاحة في ضوء القواعد الاقتصادية والشرعية، وأكثر ما يستعمل الفقهاء في هذا المجال كلمة التنمية والاستثمار<sup>3</sup>.

---

2 ابن منظور ، معجم لسان العرب ، ص 16.  
3 للمزيد من التفصيل ارجع الى: محمد الحناوي، نهال فريد مصطفى، مبادئ واساسيات الاستثمار، قسم إدارة الاعمال، مصر 2005، ص 19.

## الفرع الثاني: التعريف الفقهي للاستثمار

يعتبر فقهاء الاقتصاد السابقون في محاولة وضع تعريف شامل ودقيق لمصطلح "الاستثمار"، حيث تعددت محاولاتهم دون الاتفاق على تعريف موحد (أولاً) وهو الإشكال نفسه الذي واجه فقهاء القانون (ثانياً).

### أولاً: محاولات فقهاء الاقتصاد لتعريف الاستثمار

تعددت محاولات فقهاء الاقتصاد لتعريف مصطلح الاستثمار حيث عرفه الفقيه "KAHN" على أنه: "عمل أو تصرف لمدة معينة، من أجل تطوير نشاط اقتصادي، كان هذا العمل أموال مادية أو غير مادية (من بينها الملكية الصناعية، المهارة الفنية، نتائج البحث) أو في شكل قروض"<sup>4</sup>.

كما عرف على أنه: "إضافة جديدة إلى الأصول الإنتاجية الموجودة في المجتمع بقصد زيادة الناتج في الفترات التالية، أو مجموع الإضافات الصافية التي تضاف إلى الثروة القومية أو إلى رصيد المجتمع من رأس المال".

عرفه الأستاذ "Oman Charles" على أنه: "عملية يقوم بها المستثمر بهدف الرفع من قيمة الموارد (رأس المال) الموجودة تحت تصرفه والتي يستخدمها المستثمر لإنشاء واكتساب قيمة جديدة (قيمة مضافة)".

يلاحظ من خلال ما سبق عدم اتفاق فقهاء الاقتصاد على وضع تعريف جامع للاستثمار، حيث ركزوا على تحديد الشروط الأساسية الواجب توفرها في الاستثمار والمتمثلة في الآتي:

1/ رأس المال: يقصد به المساهمة في رأس مال المؤسسة ويكون إما في شكل حصة نقدية أو عينية، يقصد بالحصة النقدية (l'apport en numéraire)، كل مبلغ من النقود يدفع

<sup>4</sup> عطية عبد الحليم صقر، دور الحوافز الضريبية لتشجيع الاستثمار في مصر، دار النهضة العربية، القاهرة 1998، ص 06.. والدكتور قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية التحكم التجاري الدولي، ضمانات الاستثمارات، دار هومة للطباعة والنشر، والتوزيع، الجائر 2009، ص 11.



للشركة في شكل سيولة نقدية، أو أي وسيلة دفع مبنية على كتابات محاسبية تتجسد في سند يتضمن الالتزام بدفع مبلغ من النقود مثل السفتحة، السند للأمر، الشيك... إلخ<sup>5</sup>.

أما الحصة العينية (l'apport en nature)، فيقصد بها المساهمة في رأس مال الشركة بأي مال مقدم من غير النقود، يلتزم المساهم بتقديمها للشركة إما لتتملكها أو لتنتفع بها، الحصة العينية قد تكون عقارا أو منقولا، فالعقار يكون إما قطعة أرضية أو مبنى كما قد يكون مصنع... إلخ، بينما المنقول قد يكون ماديا كالألات أو البضائع أو معنويا كالمحل التجاري، براءة الاختراع حقوق الملكية الأدبية والفنية... إلخ.

**2/ الهدف:** يتمثل الهدف من الاستثمار في تحقيق الربح.

**3/ الخطر:** حيث يتحمل المستثمر بعض المخاطر غير التجارية التي تكون خارجة عن إرادة الدولة، إذ على المستثمر تقبل النتائج المترتبة عن مشروعه الاستثماري من ربح وخسارة.

**4/ المدة الزمنية:** يساعد معيار المدة الزمنية في التمييز بين المشاريع الاستثمارية والمعاملات التجارية حيث يجب أن يكون الاستثمار لمدة زمنية متوسطة أو طويلة على عكس المعاملات التجارية التي تتم خلال مدة زمنية قصيرة.

**ثانيا: محاولات فقهاء القانون لتعريف الاستثمار**

تعددت التعاريف المقدمة لمصطلح الاستثمار من طرف فقهاء القانون دون التوصل إلى تعريف واحد متفق عليه، إذ عرف الأستاذ تركي نورالدين الاستثمار الأجنبي على أنه كل إسهام نقدي أو كفي يقوم به شخص طبيعي أو معنوي، ويمكن أن يأخذ شكل إما إنشاء مؤسسة جديدة، أو الإسهام في رأس مال مؤسسة قائمة كالمؤسسات المعروضة على الخصصة.

<sup>5</sup> ارجع في ذلك الى : زياد رمضان ، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للنشر، الأردن، 2007، ص13. و هوشيار معروف، الاستثمارات والأسواق المالية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2000، ص 15.

كما عرف الاستثمار بأنه: "انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدول المضيفة بغية تحقيق الربح للمستثمر الأجنبي، وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في الدول المضيفة"<sup>6</sup>.

يمكن تعريف الاستثمار بأنه: "كل اتفاق عام أو خاص يؤدي إلى خلق أو زيادة رأس المال العيني، ويساهم في زيادة المقدرة الإنتاجية للمجتمع"<sup>7</sup>.

هناك من عرفه بشكل أوسع بحيث يعتبر استثماراً: "جميع حركات رؤوس الأموال بين الدول مع بعضها البعض، سواء كانت أموال قصيرة أم طويلة الأجل، ويغلب عليها طابع الاستثمار، ومصحوبة بنية إعادة تحويل رأس المال مع عائده في صورة (ربح أو فائدة أو حصص)، إلى موطنه الأصلي".

عرفه البعض بأنه: "تقديم الأموال المادية والمعنوية من شخص طبيعي أو معنوي للمساهمة المباشرة أو غير المباشرة في مشروع قائم أو سيتم إنشاؤه للقيام بنشاط اقتصادي ما خلال مدة معقولة من الزمن".

في حين عرف الأستاذ P.Fouchard الاستثمار بأنه: "كل استخدام لأموال منقولة أو غير منقولة التي تهدف إلى إنشاء مشروع أو التوسع في مشروع قائم".

### الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار

يعتبر الاستثمار مفهوم اقتصادي إلا أن هذا لا ينفي علاقته بالقانون باعتباره عملية مركبة بين الجانب القانوني والجانب الاقتصادي، وهو ما دفع بنا للتطرق إلى تعريف الاستثمار في كل من القانون الاتفاقي (أولاً)، التشريع الداخلي (ثانياً).

<sup>6</sup> عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة لاهم التشريعات العربية والمعاهدات الدولية مع الإشارة إلى منظمة التجارة العالمية، ودورها في هذا المجال، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2008، ص11.

<sup>7</sup> منى محمود مصطفى، الحماية الدولية للاستثمار الأجنبي المباشر ودور التحكيم في تسوية منازعات الاستثمار، دار النهضة العربية، القاهرة 1990، ص09.

## أولاً: تعريف الاستثمار في القانون الاتفاقي

سننظر في هذا العنصر إلى تعريف الاستثمار في كل من الاتفاقيات المتعددة الأطراف (1) والثنائية (2).



**1/ تعريف الاستثمار في إطار الاتفاقيات المتعددة الأطراف**  
نظراً لتعدد الاتفاقيات الدولية المتعددة الأطراف في مجال الاستثمار، ستقتصر دراستنا على بعض الاتفاقيات مثل اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي (أ)، الاتفاقية المتضمنة إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار (ب)، اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار بين الدول ورعايا الدول الأخرى (ج)<sup>8</sup>.

### أ- اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي

عرفت اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة في الجزائر بتاريخ 22 يوليو 1990، الاستثمار في الفقرة الرابعة من الفصل الأول على أنه: "هو استخدام رأس المال في أحد المجالات المسموح بها في اتحاد المغرب العربي".

يلاحظ من خلال ما سبق بأن هذه الاتفاقية في الحقيقة لم تعرف الاستثمار بل بينت فقط بأنه كل استخدام لرأس المال في أحد المجالات المسموح بها في دول المغرب العربي، وهذا لتجنب النزاعات التي قد تكون حول تحديد مفهوم الاستثمار<sup>9</sup>.

بينما عرف رأس المال في الفقرة الثانية من الفصل الأول بأنه: "هو المال الذي يملكه المواطن ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية ومعنوية، ثابتة أو منقولة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الودائع المصرفية والاستثمارات المالية، والحصص الشائعة وغير الشائعة، والأسهم والسندات، وكذلك العقارات وما يتعلق بها من ضمانات والامتيازات بكل صورها والديون، وحقوق الملكية الفكرية...".

<sup>8</sup> منى محمود مصطفى، المرجع السابق، ص 19-20.

<sup>9</sup> المادة 01 فقرة 09 من الاتفاقية العربية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية الموقعة بليبيا المؤرخة في 09 أكتوبر 1995، الجريدة الرسمية في 10 مارس 1991 صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 95، عدد 59 لسنة 1995.



بينما عرف رأس المال في الفقرة الثانية من الفصل الأول بأنه: "هو المال الذي يملكه المواطن ويشمل كل ما يمكن تقويمه بالنقد من حقوق مادية ومعنوية، ثابتة أو منقولة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الودائع المصرفية والاستثمارات المالية، والحصص الشائعة وغير الشائعة، والأسهم والسندات، وكذلك العقارات وما يتعلق بها من ضمانات والامتيازات بكل صورها والديون، وحقوق الملكية الفكرية...".

#### ب- الاتفاقية المتضمنة إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار:

تعد اتفاقية سيول لسنة 1985 المنشأة للوكالة الدولية للاستثمار والتي صادقت عليها الجزائر من أهم الاتفاقيات في مجال الاستثمار، لكن من خلال تفحصها نجد بأنها تفادت تعريف الاستثمار، بل اكتفت فقط بتحديد الاستثمارات الصالحة للضمان، وهذا للإبقاء على التعريف الواسع للاستثمار وترك ليونة أكثر حول تعريفه بين المتعاقدة.

تم تحديد الاستثمارات الصالحة للضمان بموجب المادة 12 فقرة أ من الاتفاقية السالفة الذكر التي جاءت على النحو التالي: "تشمل الاستثمارات الصالحة للضمان حقوق الملكية والقروض المتوسطة والطويلة الأجل التي يقدمها أو يضمنها المشاركون في ملكية المشروع المعني، وما يحدده مجلس الإدارة من صور الاستثمار المباشر".

#### ج- اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار بين الدول ورعايا الدول الأخرى

لم تتضمن اتفاقية واشنطن لسنة 1965 المتعلقة بإنشاء المركز الدولي لحل النزاعات بين الدول ورعايا الدول الأخرى والتي صادقت عليها الجزائر أي تعريف للاستثمار، والسبب في ذلك هو تعارض مواقف ممثلي الدول خلال المفاوضات في وضع تعريف موحد للاستثمار هذا من جهة، ومن جهة أخرى للتوسيع من اختصاصات المركز إلى كل ما من شأنه أن يعتبر استثماراً<sup>10</sup>.

#### 2/ تعريف الاستثمار في إطار الاتفاقيات الثنائية

أمام غياب إجماع الدول في إطار الاتفاقيات الجماعية في وضع تعريف دقيق وشامل للاستثمار، تم اللجوء إلى الاتفاقيات الثنائية المتعلقة بالتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، وتعد الجزائر من بين الدول التي أبرمت العديد من الاتفاقيات الثنائية في مجال الاستثمار<sup>11</sup>.

اعتمدت الجزائر في تحديد مفهوم الاستثمار في إطار الاتفاقيات الثنائية كغيرها من الدول على طريقتين وهما: طريقة التعداد الشامل (أ)، وطريقة الإحالة للقانون الداخلي للدولة المستقبلية للاستثمارات (ب).

### طريقة التعداد الشامل:

يقصد بطريقة التعداد الشامل أو كما يسميها البعض نظام القائمة، وضع قائمة مطولة على سبيل المثال وليس الحصر لكل الأصول الاقتصادية التي تعتبر استثمارا من طرف الدول المتعاقدة، وقد اعتمدت الجزائر على هذه الطريقة لتعريف الاستثمار في عدة اتفاقيات ثنائية من بينها نذكر على سبيل المثال الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والاتحاد الاقتصادي البلجيكي اللكسمبورغي، المتعلق بالتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، حيث عرفت المادة الأولى منه الاستثمار على النحو الآتي: "...كلمة "استثمارات" وتبين كل عنصر من الأصول مهما كان نوعه وكل حصة مباشرة أو غير مباشرة نقدية كانت أم عينية أم خدمات، مستثمرة أو أعيد استثمارها في أي قطاع نشاط اقتصادي مهما كان نوعه.

وتعتبر في نظر هذا الاتفاق على سبيل المثال لا الحصر، كاستثمارات:

- الأملاك المنقولة والعقارية وكذلك الحقوق العينية مثل الرهن العقاري، الامتيازات، وحقوق الانتفاع والحقوق المماثلة<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> د محند وعلي عيوط، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، 2012، ص 132.  
<sup>12</sup> تطبيقا للمادة 1 الفقرة 1 من الاتفاقية الجزائرية الفرنسية فإن عبارة: "استثمار تشير إلى الأموال كالأموال والحقوق بخلاف أنواعها إلى جانب كل عنصر من الأصول مهما كان نوعه والمرتبطة بنشاط اقتصادي".  
الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 1 الصادرة في 02-01-1994.

- الأسهم، الحصص الاجتماعية، وكل شكل من الأشكال الأخرى حتى وإن كانت تمثل أقلية أو غير مباشرة في الشركات المؤسسة على إقليم أحد الأطراف المتعاقدة.
- الالتزامات، الديون وحقوق في الخدمات التي لها قيمة اقتصادية.
- حقوق المؤلف، حقوق الملكية الصناعية، الأساليب التقنية، الأسماء المسجلة والمحل التجاري.
- امتيازات القانون العام أو الامتيازات التعاقدية (لأسيما تلك المتعلقة بالتنقيب، والزرع واستخراج أو استغلال الموارد الطبيعية) فيما يتصل بالحقوق الناتجة مباشرة عن الاتفاقية المبرمة ما بين المستثمر المستفيد من الامتياز وصاحب الامتياز..."

نلاحظ من خلال نص المادة الأولى من الاتفاقية السالفة الذكر أنها جاءت طويلة جدا، وهذا راجع لتعمد واضعي الاتفاقية الاعتماد على نظام تعداد كل ما يمكن أن يعتب استثمارا، أي تعداد الأموال المكونة للاستثمار وذلك على سبيل المثال وليس الحصر، وسبب اللجوء إلى هذا النظام هو جعل مفهوم الاستثمار واسع لتجنب الخلافات بين الدولتين المتعاقدين حول تكييفه مما سيساهم في تجنب المنازعات بين أطراف الاتفاقية.

#### د - طريقة الإحالة للقانون الداخلي للدولة المستقبلية للاستثمارات.

يتم تحديد مفهوم الاستثمار في هذه الطريقة وفقا لما هو متبع في التشريع الداخلي للدولة المستقبلية للاستثمار باعتبارها صاحبة القرار السيادي في هذا الشأن، وهذا بهدف تذكير المستثمر بضرورة الالتزام بالقانون الداخلي من جهة، ومن جهة أخرى للتقليل من النزاعات التي قد تحدث حول تكييف الاستثمار سواء بين الدول المتعاقدة فيما بينها، أو بين المستثمر والدولة المستضيفة.

اعتمدت الجزائر على طريقة الإحالة إلى القانون الداخلي للأطراف المتعاقدة لتحديد مفهوم الاستثمار في عدة اتفاقيات منها نذكر على سبيل المثال الاتفاق والبروتوكول الإضافيين بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وألمانيا الاتحادية، المتعلقان بالتشجيع والحماية المتبادلين للاستثمارات، إذ تم الإحالة إلى القانون الداخلي للدولة المستضيفة لتحديد المقصود بالاستثمار حيث تنص المادة الأولى من الاتفاقية السالفة الذكر على أنه: "...كلمة



"استثمارات" تشير إلى كل عنصر من الأصول المستثمرة من طرف مواطني وشركات أحد الطرفين المتعاقدين على إقليم الطرف المتعاقد الآخر وطبقا لتشريعات الطرف المتعاقد الآخر..."<sup>13</sup>.

### ثالثا: تعريف الاستثمار في التشريع الداخلي

تعددت التعريفات المقدمة للاستثمار باختلاف الدول، حيث كان لكل واحدة منها تعريفها الخاص الذي يختلف باختلاف المعيار المعتمد، عليه سنحاول التطرق لبعض النماذج على سبيل المثال.

**عرف القانون الفرنسي الاستثمار على أنه:** "يسمى استثمارا مباشرا ما يلي:

شراء أو خلق، أو توسيع رصيد تجاري أو فرع من الفروع أو أية شركة لها طابع تجاري، أية عمليات أخرى، منفردة أو مجتمعة، وفي آن واحد أو متتابعة، تؤدي إلى السماح لشخص أو عدة أشخاص بالسيطرة أو بزيادة المراقبة على شركات كانت أصلا تحت رقابتهم ولكن لا يمكن أن يعتبروا استثمارا مباشرا كل مشاركة لا تزيد عن 20% من رأس مال الشركة التي يتم التعامل باسمها في البورصة".

نلاحظ من خلال ما سبق بأن المشرع الفرنسي لم يقيم بتعريف مصطلح الاستثمار بل اعتمد على الطريقة نفسها المكرسة في ظل النظام الاتفاقي والمتمثلة في تعداد وتبيان أشكال الاستثمار وطوائف الأصول التي يمكن أن تعتبر استثمارا، وهو ما كرسه المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، أين اكتفى في المادتين الأولى والثانية منه بتحديد مجالات وأشكال الاستثمار والمتمثلة في الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو لأحد فروعها بنص

---

<sup>13</sup> المادة 1 الفقرة 1 من الاتفاقية الجزائرية الأسبانية، الجريدة الرسمية رقم 23 المؤرخة في 26-04-1995. والمادة 01 الفقرة 1 من الاتفاقية الجزائرية الفرنسية، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد الصادر بتاريخ 02-1994-01.

تشريعي، الاستثمارات المنشئة والنموية للقدرات، الاستثمارات في إطار التأهيل أو الهيكلة، المشاركة في رأس مال مؤسسة اقتصادية من خلال حصة عينية أو نقدية<sup>14</sup>.

أبقى المشرع الجزائري على الطريقة نفسها لتعريف الاستثمار ضمن إطار الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى المرسوم التشريعي السالف الذكر بموجب المادة 35 منه، لكن مع التوسيع من المجالات الاستثمار بعد إضافة الخصوصية كشكل جديد للاستثمار، وقد حافظ المشرع الجزائري تقريبا على الاتجاه نفسه عند تعريفه للاستثمار في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، إذ اكتفى في المادتين الأولى والثانية بتبيان مجالات وأشكال الاستثمار وذلك بشكل مقلص أين تم حذف عملية الخصوصية كشكل من أشكال الاستثمار<sup>15</sup>.

## المطلب الثاني:

### مراحل تطور القوانين المنظمة للاستثمار في التشريع الجزائري

ورثت الجزائر بعد الاستقلال اقتصادا هشا نتيجة للآثار السلبية التي خلفها الاستعمار الفرنسي على الاقتصاد الوطني بنهب الثروات الطبيعية التي كانت تزخر بها الجزائر، ونظرا لأن هذه الأخيرة كانت حديثة الاستقلال، فإنها اختارت في البداية تبني النظام الاشتراكي كباقي دول العالم الثالث المبني على احتكار الدولة للاقتصاد الوطني (الفرع الأول)، لكن تغيرت الأمور بعد أزمة النفط التي عرفت الجزائر خلال سنوات الثمانينات، أين وجدت الجزائر نفسها ملزمة بالمبادرة بالإصلاحات الاقتصادية في شتى المجالات الاقتصادية من خلال تكريس سياسة الانفتاح الاقتصادي (الفرع الثاني).

<sup>14</sup> والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015، ص 15.

<sup>15</sup> المادة 26 من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم. "يرخص للمقيمين في الجزائر بتحويل رؤوس الأموال الى الخارج لضمان تحويل نشاطات في الخارج مكملة لنشاطاتهم المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات في الجزائر."

## الفرع الأول: القوانين الصادرة أثناء المرحلة الاشتراكية

عرفت الجزائر خلال المرحلة الاشتراكية صدور العديد من النصوص القانونية المؤطرة للاستثمارات منها القانون رقم 63-277 المتضمن قانون الاستثمارات (أولا)، الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات (ثانيا)، القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (ثالثا)، القانون رقم 82-13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصادية وسيرها (رابعا)، والقانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية (خامسا).

### أولا: القانون رقم 63-277 المتضمن قانون الاستثمارات

يعتبر القانون رقم 63-277 المتضمن قانون الاستثمار أول قانون صدر في هذا المجال، بهدف تحديد الضمانات العامة والخاصة الممنوحة للاستثمار المنتج في الجزائر بالإضافة إلى التزامات وحقوق المستثمر هذا من جهة، ومن جهة أخرى لتحديد الإطار العام لتدخل الدولة في مجال الاستثمار. نلاحظ من خلال تحليل أحكام القانون رقم 63-277 السالف الذكر أنه يتميز بما يلي:

الاعتراف للمستثمر الأجنبي مهما كانت جنسيته بالحق في الاستفادة من الضمانات والامتيازات التي يتضمنها قانون الاستثمار، حيث استعمل المشرع الجزائري كلمة "quelle que soit leur origine" أي مهما كانت أصلهم، للتأكيد على استثناء المستثمر الفرنسي من مجال تطبيق هذا القانون باعتباره ينتمي للدولة المستعمرة سابق<sup>16</sup>.

الاعتراف للمستثمر الأجنبي (شخص طبيعي أو معنوي) بالحق في الاستفادة من مبدأ حرية الاستثمار لكن بشرط احترام النظام العام والقانون، وهذا بعد الحصول على الترخيص من اللجنة الوطنية للاستثمار<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> محند وعلي عيوط، المرجع السابق، ص141.- والدكتور عبد الرحمن تومي، واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (الحلقة الأولى)، ع 08، الجزائر، مجلة البصيرة للدراسات، 2010، ص1  
<sup>17</sup> المادة 1 و2 من قانون 277/63 السالف الذكر.



تدخل الدولة للاستثمار في المجالات الهامة بالنسبة للاقتصاد الوطني من خلال إنشاء شركات وطنية أو باستخدام شركات مختلطة بالشراكة مع رؤوس الأموال الأجنبية.

لكن لم ينجح هذا القانون في جذب اهتمام المستثمر الأجنبي لعدة أسباب منها عدم اكتساب الجزائر ثقة المستثمرين الأجانب في تلك الفترة باعتبارها دولة فنية حديثة الاستقلال، وكذا لحصر المشرع الجزائري للمجالات المفتوحة للاستثمار الأجنبي في القطاعات الثانوية أما الاستراتيجية فلا يمكن له الاستثمار فيها إلا في إطار الشراكة مع الدولة الجزائرية أو أحد المؤسسات العمومية الاقتصادية.

### ثانيا: الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات

بعد الفشل الذي عرفه القانون رقم 63-277<sup>18</sup> المتضمن قانون الاستثمارات في تحقيق الأهداف المنتظرة منه، قرر المشرع الجزائري إلغائه بموجب الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات<sup>19</sup>، بهدف تحديد مجال تدخل الرأس مال الخاص في التنمية الاقتصادية الوطنية، ومن أهم النقاط التي تضمنها هذا القانون نجد:

انفراد الدولة والمؤسسات العمومية بحق الاستثمار في القطاعات الحيوية بالنسبة للاقتصاد الوطني وهذا كأصل عام، لكن استثناء يمكن لهذه الأخيرة الاستعانة بالمستثمر الخاص (وطني أو أجنبي) عن طريق إنشاء شركات للاقتصاد المختلط التي يصادق على قوانينها الأساسية بموجب مرسوم.

فتح المجال أمام المستثمر الخاص الوطني والأجنبي للاستثمار في القطاعات التي لا تعتبر حيوية والمتمثلة في الصناعة والسياحة بشرط الحصول على رخصة مسبقة من وزير المالية والتخطيط بالاشتراك مع وزير القطاع المعني.

<sup>18</sup> القانون رقم 63-277 الملغى، المتضمن قانون الاستثمارات، المؤرخ في 26-07-1963 الجريدة الرسمية العدد 53. الصادرة في 02 اوت 1963.

<sup>19</sup> الامر الملغى رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 80، الصادرة في 17-09-1966.

محاولة المشرع الجزائري جذب رؤوس الأموال الخاصة من خلال منحها مجموعة من الضمانات كحماية الملكية، السماح بالاستعانة بالإطارات الأجنبية مع العمل على تكوين الإطار الوطني، الاستفادة من مبدأ المساواة أمام القانون والحق في تحويل رؤوس الأموال بالنسبة للمساهمات الأجنبية، كما تم تحفيز الاستثمار الخاص بمجموعة من الحوافز المالية حددتها المادة 13، 14 و 15 من الأمر رقم 66-284 السالف الذكر.

في الأخير نشير إلى أن قانون الاستثمار لسنة 1966 قد فشل في استقطاب الاستثمار الخاص نظرا لتشديد الرقابة عليه وكذا للتقليص من مجالات تدخله، بالإضافة لسبب آخر يتمثل قيام الجزائر بتأميم العديد من الشركات الاقتصادية وهو ما دفع بالمستثمرين الأجانب لمغادرة الجزائر والاستقرار في البلدان التي توفر لهم مناخ استثماري ملائم<sup>20</sup>.

### **ثالثا: القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني**

انتظر المشرع الجزائري إلى غاية 1982 ليصدر القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، لتأكيد رغبته في تنظيم تدخل المستثمر الوطني الخاص وتوجيهه لتحقيق الأهداف الاقتصادية المشار إليها في المخطط، والذي نضم القطاع الخاص في عدة نقاط أساسية منها:

**تحديد المستثمر المخاطب:** يسري القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني تلك المشاريع الاقتصادية المنجزة من طرف المستثمر الوطني الخاص المقيم في الجزائر والتي لا يتجاوز مبلغها 30 مليون دينار، مع استثناء المشاريع الاستثمارية التي يبادر بها الحرفيون ورجال الفن والمهن الحرة والفلاحون لخضوعها لنصوص قانونية خاصة.

**الأهداف المرجوة من الاستثمار الوطني الخاص:** يهدف المشرع الجزائري من خلال هذا القانون لتحقيق مجموعة من الأهداف كالعمل على توسيع القدرات الإنتاجية الوطنية، وتوفير

---

<sup>20</sup> للمزيد من التفصيل ارجع الى: الدكتور عبد الكريم بعداش، سفيان بطاطا، مكانة الاستثمار الأجنبي في قوانين الاستثمار الجزائرية 1962-2016، مجلة الميادين الاقتصادية، المجلد 2، العدد 01، ص 1

مناصب العمل للمواطنين إضافة إلى تحقيق التكامل الاقتصادي مع المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>21</sup>.

**المجالات المفتوحة أمام المستثمر الوطني الخاص:** حددت المشرع الجزائري المجالات المفتوحة أمام المستثمر الوطني الخاص بموجب المادة 11 من القانون السالف الذكر وذلك على سبيل المثال ليس الحصر كتأدية الخدمات المتمثلة في التصليح الصناعي وصيانة آلات الصنع، الصناعة الصغيرة والمتوسطة والمكملة للقطاع الاشتراكي خاصة معالجة المواد الأولية ذات المصدر الزراعي وتلك الموجهة للاستهلاك العائلي.

**الزامية الحصول على الاعتماد:** لا يمكن إنجاز مشروع استثماري من طرف المستثمر الوطني الخاص إلا بعد حصوله اعتماد مسبق يمنح بموجب رسم نظامي ويحرر بعد أخذ الرأي المطابق للجنة الوطنية أو اللجان الولائية.

الاستفادة من عدة ضمانات وحوافز مالية: استفاد المستثمر الوطني الخاص في إطار هذا القانون من عدة ضمانات قانونية وحوافز مالية.

#### **رابعا: القانون رقم 82-13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصادية وسيرها**

دفعت حاجة الجزائر للاستثمارات الأجنبية بالمشرع الجزائري إلى وضع قانون خاص بها والمتمثل في القانون رقم 82-13 المتعلق بالشركات المختلطة الاقتصادية وسيرها والذي كرس طريقة جديدة للاستثمار الأجنبي في الجزائر تتمثل في تكريس أسلوب الشراكة الدنيا مع الدولة أو أحد المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تحوز على 51% على الأقل من الأسهم، بهدف التمتع بسلطة ممارسة الرقابة على الشركة المختلطة الاقتصادية<sup>22</sup>.

لإنشاء الشركات المختلطة الاقتصادية يقوم الشركاء بإعداد بروتوكول اتفاق يتضمن عدة نقاط نذكر منها على الخصوص:

<sup>21</sup> عبد الرحمن تومي، واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، مذكرة ماجستير، 2000-2001، ص 275.

<sup>22</sup> ميدون الياس، تحليل تطور التأطير القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل التوجه والواقع الاقتصادي للجزائر خلال فترة 1962-2020، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 04، ص 272.

➤ تحديد الهدف من الشركة المختلطة للاقتصاد، مجال اختصاصها ومدة عملها.

➤ التزامات وواجبات الشركاء.

➤ كفاءات تحرير رؤوس الأموال المشتركة وآجال استحقاقها... إلخ.

غير أن هذا القانون فشل في تحقيق الأهداف المرجوة بسبب فرض أسلوب الشراكة الدنيا على المستثمر الأجنبي مما سيسمح للدولة بالحصول على غالبية الأسهم بالتالي تسيير مجلس إدارة الشركة، دون أن ننسى سبب آخر يتمثل في تخوف المستثمرين الأجانب من التوجهات الاشتراكية للدولة الجزائرية.

#### **خامسا: القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية**

شهدت الجزائر أواخر الثمانينات أزمة اقتصادية خانقة دفعت بالمشروع الجزائري إلى البحث عن وسيلة للخروج من الأزمة الاقتصادية وذلك بتكريسه لمجموعة من النصوص القانونية التي تركز على المستثمر الأجنبي في بعض الحالات وفي أخرى على المستثمر الوطني، كما هو الحال بالنسبة للقانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الملغي للقانون رقم 82-11 السالف الذكر، وقد كان هذا القانون موجه للمستثمر الوطني دون الأجنبي، لكن بشرط أن لا يكون المشروع الاستثماري ضمن النشاطات الاستراتيجية المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية.

بالعودة إلى أحكام هذا القانون نجد بأنه يتضمن ما يلي:

○ تحديد المجالات المفتوحة أمام المستثمر الوطني الخاص: حيث يمكن للمستثمر الوطني الخاص الاستثمار في النشاطات الاقتصادية ذات الأولوية سواء تعلق الأمر بالنشاطات الصناعية أو الخدمات لكن يمنع عليه ممارسة النشاطات الاستراتيجية المتمثلة في سبيل المثال في: القطاع المصرفي التأمينات، المناجم، المحروقات، النقل البحري والجوي، الصناعة القاعدية للحديد والصلب وكل النشاطات ذات الصلة بتسيير الأملاك الوطنية.

○ الأهداف التي تنتظر الدولة تحقيقها من المستثمر الوطني الخاص: حددت المادة 07 من القانون المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية مجموعة من الأهداف التي يجب على المستثمر الوطني الخاص تحقيقها من خلال ممارستها للنشاطات الصناعية وتلك المنجزة في القطاعات ذات الأولوية بالنسبة للاقتصاد الوطني كتوفير مناصب الشغل، استبدال الواردات وتحقيق التكامل الاقتصادي الوطني... إلخ.

### الفرع الثاني: القوانين الصادرة بعد مرحلة الانفتاح الاقتصادي

بعد أزمة انخفاض أسعار النفط التي عرفت الجزائر خلال سنوات الثمانينات من القرن الماضي قامت هذه الأخيرة بإصلاح سياستها الاقتصادية من خلال الانفتاح الاقتصادي الذي كان نتيجة حتمية فرضها صندوق النقد الدولي على الجزائر، والتي كانت بدايتها بصور دستور 1989 الذي أستتبع بتحرير العديد من القطاعات الاقتصادية وفتحها أمام الخواص مما يجسد انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي كقطاع الإعلام، القطاع المصرفي، البورصة وقطاع التأمينات.

وهو ما تعزز بصور دستور 1996 الذي كرس في المادة 37 منه مبدأ حرية التجارة والصناعة، وقد ترتب عنه تعميق الإصلاحات الاقتصادية من خلال تحرير العديد من القطاعات الاقتصادية كقطاع الطيران المدني، التجارة الخارجية، قطاع الكهرباء والغاز... إلخ<sup>23</sup>.

أما فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة للاستثمار فقد شهدت الجزائر خلال هذه المرحلة مجموعة من النصوص القانونية منها المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (أولا)، الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار (ثانيا) وأخيرا القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار (ثالثا).

---

<sup>23</sup> عجة جيلالي ، التجربة الجزائرية في تنظيم التجارة الخارجية من احتكار الدولة إلى احتكار الخواص ، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2007 ، ص ص 122.

## أولاً: المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

يعتبر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار أول قانون صدر في مجال الاستثمار بعد تبني الجزائر لسياسة الانفتاح الاقتصادي، وقد جاء هذا القانون لتنظيم كل من الاستثمارات الأجنبية والوطنية، حيث تضمن ما يلي:

**تحديد مجال التطبيق:** حيث يسري المشروع التشريعي رقم 93-12 السالف الذكر على كل من المستثمر الوطني الخاص والمستثمر الأجنبي، أما المستثمر الوطني العمومي فلا يمكن له الاستفادة من أحكام المرسوم التشريعي السالف الذكر إلا بموجب مرسوم تنظيمي المادة 43 منه<sup>24</sup>.

**الاعتراف بمبدأ حرية الاستثمار:** اعترف المشرع الجزائري لأول بمبدأ حرية الاستثمار بموجب نص المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، لكن بصفة نسبية وليست مطلقة نظرا لوجود استثناءات على هذا المبدأ تتمثل في الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع والخدمات المخصصة صراحة للدولة أو أحد فروعها وكذا الاستثمارات التي تنجز في النشاطات المقننة<sup>25</sup>.

**استخدام نظام التصريح كوسيلة لتجسيد مبدأ حرية الاستثمار:** لقد جاء التصريح كأسلوب بديل عن الأنظمة السائدة أثناء مرحلة الاشتراكية، المتمثلة في الزامية الحصول على الترخيص أو الاعتماد من الجهات المختصة قبل الشروع في إنجاز المشروع الاستثماري.

استفادة الاستثمارات المصرح بها من الضمانات والمزايا القانونية التي يتضمنها المرسوم التشريعي السالف الذكر: كاستفادة المستثمر الأجنبي من نفس المعاملة التي يستفيد منها المستثمر الوطني تكريس مبدأ عدم رجعية القوانين، حماية الملكية، إمكانية لجوء المستثمر الأجنبي إلى التحكيم الدولي في حالة وجود نزاع مع الدولة الجزائرية بشرط وجود اتفاق خاص ينص على شرط التحكيم<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> عجة الجيلالي، المرجع السابق، 121-122.

<sup>25</sup> عبد الرحمن تومي، المرجع السابق، ص 274.

<sup>26</sup> سعد محمود الكوازي وعمر غازي العبادي، مخاطر الاستثمار الأجنبي المباشر - دراسة لعينة من الدول العربية،



إنشاء وكالة لترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSSI): والتي توضع تحت وصاية رئيس الحكومة بهدف مساعدة المستثمرين في الإجراءات اللازمة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

### ثانيا: الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار

تعززت الضمانات والحوافز الممنوحة للمستثمر الوطني والأجنبي في الجزائر بشكل ملحوظ بمناسبة صدور الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والذي تضمن عدة إيجابيات منها:

**التوسيع من مجالات تطبيقه:** حيث يسري هذا القانون على كل من المستثمر الوطني والأجنبي في النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات، الاستثمار في إطار منح الامتياز أو الرخصة... إلخ.

**التأكيد على مبدأ حرية الاستثمار:** اعترف المشرع الجزائري بمبدأ حرية الاستثمار بموجب نص المادة 03 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار والتي جاءت لتعزيز مبدأ حرية التجارة والصناعة المكرس بموجب المادة 37 من دستور 1996، لكن بشرط مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة.

**استفادة المستثمر من عدة ضمانات قانونية وحوافز مالية:** منح المشرع الجزائري في ظل القانون المتعلق بتطوير الاستثمار عدة ضمانات للمستثمرين بغية تحفيزهم وتشجيعهم للاستثمار في الجزائر منها: الاعتراف بمبدأ حرية الاستثمار، ضمان الاستقرار التشريعي، استفادة المستثمر الأجنبي من مبدأ المعاملة الوطنية... إلخ، أما المزايا المالية فقد قسمها المشرع إلى نوعين مزايا النظام العام ومزايا النظام الاستثنائي<sup>27</sup>.

---

كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة الموصل، العراق، 2007، ص5.  
<sup>27</sup> أسماء حدانة، سياسة تحويل الديون إلى استثمارات أجنبية وأثرها على الاقتصاد الوطني، بسكرة، جامعة محمد خيضر، كلية الاقتصادية وعلوم التسيير، رسالة ماجستير، 2006/2005، ص 156-160.

اعتماد جهاز استقبال مرن يتمثل في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI): والتي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالاستثمار.

زود المشرع والمنظم الجزائري الوكالة بعدة صلاحيات تم تحديدها بموجب المادة 26 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار وكذا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المعدل والمتمم المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

تتمثل هذه الصلاحيات في تسجيل الاستثمارات، منح المزايا، الإعلام، تكوين ومرافقة المستثمرين، ترقية الاستثمارات... إلخ.

في المقابل هناك جهاز استراتيجي يتمثل في المجلس الوطني للاستثمار (CNI) الذي يعتبر كمجلس حكومة مصغر، إذ يحظى بتشكيلة موسعة تضم عدة وزارات، نظرا لأهميته في تنظيم العملية الاستثمارية، لأنه أنشأ أساسا للقيام بالمهام الاستراتيجية للمساهمة في ترقية الاستثمار باعتباره هيئة تصور واقتراح ومبادرة، لكنه أصبح حاليا يتدخل حتى في المهام الإدارية التي تعتبر من صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك بتدخله لمنح المزايا للاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها خمسة ملايين دينار وكذا تلك التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، بل ذهب إلى أكثر من ذلك بحيث لا يمكن تسجيل الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها خمسة ملايين دينار وتلك التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني أمام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إلا بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار وهو ما يعتبر تدخلا صريحا في صلاحيات الوكالة.

### ثالثا: القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار

عرفت الجزائر في سنة 2016 مجموعة من الإصلاحات السياسية والاقتصادية بفضل تعديل الدستور الجزائري بموجب القانون رقم 01-16، وصدور القانون رقم 09-16

المتعلق بترقية الاستثمار<sup>28</sup> والذي عاد فيه المشرع الجزائري إلى تكريس السياسة المطبقة في النص المرجعي للأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار مع بعض التعديلات الطفيفة.

بالعودة إلى أحكام هذا القانون نجد بأنه يسري على كل من المستثمر الوطني والأجنبي في مجال إنتاج السلع والخدمات، وللمستثمر الحرية في اختيار الشكل القانوني للمشروع الاستثماري، الذي يتم إنجازه باتباع مجموعة من الإجراءات القانونية تتمثل في تسجيل الاستثمار وطلب منح المزايا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والتي قسمها المشرع الجزائري إلى المزايا المشتركة لكل أنواع الاستثمار القابلة للاستفادة، المزايا الإضافية الممنوحة للنشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل وأخيرا المزايا الاستثنائية الممنوحة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للاقتصاد الوطني.

أما فيما يخص الضمانات الممنوحة للاستثمارات فقد اعترف المشرع الجزائري بمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة، مبدأ حرية الاستثمار، ضمان عدم رجعية القوانين، حماية الملكية، حق المستثمر الأجنبي باللجوء للتحكيم بعد توفر مجموعة من الشروط وكذا ضمان حق تحويل الرأسمال المستثمر.

## المبحث الثاني:

### مجال تطبيق القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار

حدد الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار مجال تطبيق قانون الاستثمار وذلك من خلال تحديده للمستثمر المخاطب، وكذلك من خلال تحديده لأنواع الاستثمارات التي يمكن لها الاستفادة من أحكام هذا القانون، بعدها جاء القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية

---

<sup>28</sup> قانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الصادر في 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية الجزائرية 46 سنة 2016.

الاستثمار<sup>29</sup> فأكد على هذا المجال وقلص من بعض معالمه، وذلك من خلال تقليصه للمجالات المفتوحة للاستثمار، إضافة لحذفه لبعض أشكال الاستثمار.

لذا سنتطرق في هذا العنصر إلى تحديد المستثمر المخاطب بالقانون المتعلق بترقية الاستثمار (المطلب الأول)، ثم سنقوم بتحديد الاستثمارات التي يمكن لها الاستفادة من أحكام هذا القانون (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### تحديد المستثمر المخاطب

منذ الاستقلال وإلى غاية سنة 1990 كام المشرع الجزائري مثل الكثير من دول العالم الثالث يعتمد للتمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي على معيار الجنسية، على سبيل المثال تنص المادة 03 من قانون الاستثمار لسنة 1963 على أنه: "

وهو الاتجاه نفسه الذي حافظ عليه المشرع الجزائري في ظل قانون الاستثمار لسنة 1966 والقوانين التي تلتها.

تخلى المشرع الجزائري على هذا المعيار بمناسبة صدور القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، ليضع مكانه معيارا آخر يتمثل في "معيار الإقامة" حيث يعتبر غي مقيم حسب المادة 181 منه "...كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطه خارج القطر الجزائري"، أما المقيم في الجزائر فقد حددته المادة 182 من القانون السالف الذكر على أنه: "...كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطه الاقتصادي في الجزائر"، بعدها جاءت المادتين 183 و184 لتسمح للمستثمر غير المقيم بتحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تحويلها إلى الخارج.

أراد المشرع الجزائري من خلال اعتماده على معيار الإقامة في قانون النقد والقرض تحقيق هدف أساسي يتمثل في استقطاب رؤوس الأموال الجزائرية المقيمة في الخارج، لكن أثبتت

<sup>29</sup> قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار الصادر في 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية الجزائرية 46 سنة 2016.

الإحصائيات فشله في تحقيق الهدف المنتظر لعدم تجاوز استثمارات هذه الفئة وقتها في الجزائر 200 مليون دولار، وذلك في قطاعات محدودة كالكهرباء، مواد البناء... إلخ<sup>30</sup>.

لكل هذه الأسباب تخطى المشرع الجزائري عن معيار الإقامة، ليعود مرة أخرى إلى معيار الجنسية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، والأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار وكذا القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار حيث جاءت المادة الأولى منه على النحو التالي: "يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية...".

لكن هذا لا يعني التخلي الكلي عن معيار الإقامة، إذ بقي المشرع الجزائري يعتمد عليه في قانون النقد والقرض فيما يخص الصرف وحركة رؤوس الأموال.

يلاحظ من خلال المادة الأولى من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>31</sup> أن مجال تطبيق هذا القانون يسري على كل من المستثمر الوطني (الفرع الأول)، والمستثمر الأجنبي (الفرع الثاني)<sup>32</sup>.

### الفرع الأول: المستثمر الوطني

يعتبر مستثمرا وطنيا وفقا لقانون الاستثمار الجزائري كل من يحمل الجنسية الجزائرية، والمستثمر الوطني قد يكون من أشخاص القانون الخاص (أولا)، كما قد يكون من أشخاص القانون العام (ثانيا).

### أولا: المستثمر الوطني الخاص

إن المستثمر الوطني الخاص قد يكون شخصا طبيعيا، كما قد يكون شخصا معنويا فالشخص الطبيعي يجب أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية سواء الأصلية، وذلك إما على أساس حق

<sup>30</sup> ولد امير الطيب، بلقنشي الحبيب، مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل التطور التشريعي بالجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، جوان 2018، ص1

<sup>31</sup> قانون رقم 16-09 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 03 اوت 2016، الجريدة الرسمية 46، ص18.

<sup>32</sup> للمزيد من التفصيل ارجع الى: ميلود بوعبيد، أحمد بن البار، قياس أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على التنويع الاقتصادي في الجزائر خلال الفترة 2000-2001.، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 01، العدد 2020، ص ص - 150.

الدم، أو على أساس حق الإقليم، كما قد تكون كذلك الجنسية مكتسبة، وهذا إما على أساس الزواج المختلط، أو على أساس التجنس، كما تشترط فيه الأهلية القانونية لمزاولة نشاطه الاستثماري وأن يتمتع بصفة التاجر.

أما فيما يخص الشخص المعنوي، فهو كل كيان قانوني استوفى الشروط المنصوص عليها في القانون التجاري الجزائري، والمتمثلة في: شركة التضامن، شركة التوصية البسيطة، الشركة ذات المسؤولية المحدودة، المؤسسة ذات الشخص الواحد، المؤسسة ذات المسؤولية المحدودة وشركة المساهمة.

لقد عرف المستثمر الوطني الخاص تهميشا واقصاءا كبيرين في مختلف القوانين التي نظمت الاستثمارات قبل مرحلة الإصلاحات الاقتصادية، حيث لم يتم التطرق إلى المستثمر الوطني الخاص إلا بصفة محتشمة.

### ثانيا: المستثمر الوطني العمومي (المؤسسة العمومية الاقتصادية الوطنية)

استبعدت المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المستثمر الوطني العمومي من مجال تطبيق قانون الاستثمار، بحيث نصت صراحة على أن أحكام هذا المرسوم لا تسري إلا على كل من المستثمر الوطني الخاص والمستثمر الأجنبي.

لكن في نفس المرسوم ومن خلال المادة 43 منه، نجد أن المشرع الجزائري قد فتح للمؤسسات العمومية الاقتصادية، إمكانية الاستفادة من أحكامه حيث جاءت كالتالي: "يمكن أن تستفيد الاستثمارات التي تنجزها المؤسسات العمومية الوطنية من أحكام هذا المرسوم التشريعي عن طريق التنظيم".

أصبح بالتالي استفادة المؤسسات العمومية الوطنية من أحكام قانون الاستثمار ومن الحوافز الضريبية المكرسة فيه لا يكون إلا نادرا، وفي حالات استثنائية مرتبطة بصور نصوص قانونية خاصة تؤكد ذلك، والذي تأخر صدوره إلى غاية سنة 1997 بمناسبة صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-320 الذي يحدد الكيفيات التطبيقية للمادة 43 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.

أما بالعودة إلى المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار فنجد بأنها قد جاءت عامة حيث لم تنص بصريح العبارة على إدخال الاستثمارات العمومية ضمن نطاق هذا القانون كما لم تستبعدا مثلما فعل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>33</sup>.

بالتالي سنأخذ بالمعنى الواسع لهذه المادة أي اشتغال عبارة المستثمر الوطني على كل من المستثمر الوطني الخاص والمستثمر الوطني العمومي، فوجود القطاع العام في النشاطات التنافسية يعني وجود تعايش بين القطاع العام والقطاع الخاص، حيث توجد هناك علاقة تكاملية بينهما مما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.

### الفرع الثاني: المستثمر الأجنبي

المستثمر الأجنبي هو كل شخص طبيعي أو معنوي يحمل جنسية أجنبية، أي يحمل جنسية غير الجنسية الجزائرية، عندما يكون شخص طبيعي فهنا يشترط فيه أن يحمل جنسية دولة تقيم معها الجزائر علاقات وتتعاقد معها، أما إذا أخذ المستثمر الأجنبي شكل شخص معنوي فهنا يتم تحديد جنسية الدولة التي يوجد بها مقره الاجتماعي، والاستثناء هو في حالة وجود اتفاقية تقضي بغير ذلك، ويشترط في الشخص المعنوي أن يكون مقره الاجتماعي في دولة تتعاقد معها الجزائر وأن يكون مراقبا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من قبل مواطني دولة تتعاقد معها الجزائر، أو من طرف أشخاص معنوية لها مقرها الاجتماعي على إقليم دولة تتعاقد معها الجزائر، ولا يمكن للمستثمر الأجنبي الاستثمار في الجزائر إلا إذا استوفى كل الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة، كإنشاء هيكل قانوني على إقليم الدولة الجزائرية وفقا للتشريع الجزائري، والقيام بالتسجيل في السجل التجاري.

من أهم الصور التي يتخذها الشخص المعنوي الأجنبي نجد:

- الشركات الأجنبية العادية: وهي تلك الشركات الصغيرة والمتوسطة التي تمارس نشاطها الاستثماري خارج الدولة الأم.

<sup>33</sup> محمد يوسف، مضمون واهداف الاحكام الجديدة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات. مجلة الادارة- مجلة المدرسة الوطنية للإدارة - العدد 09، 1999، ص 53-117.



- الشركات الدولية: هي عبارة عن شركات تتمتع بشخصية معنوية مستقلة، ولا تخضع لرقابة الشركة الأم، تمارس نشاطها باختيار، وذلك في دولة أو أكثر.
- الشركات المتعددة الجنسيات: وهي شركات دولية، ولكن رقم أعمالها يجب أن يزيد عن 100 مليون دولار وتعد هذه الأخيرة من أهم القائمين بالاستثمار على المستوى العالمي.

## المطلب الثاني:

### تحديد الاستثمار المخاطب (أو المشروع الاستثماري)

من خلال إجراء مقارنة بين المادتين الأولى والثانية من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مع المادتين الأولى والثانية من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>34</sup>، يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد قلص من مجال تطبيق القانون المتعلق بترقية الاستثمار، والذي يظهر من خلال تقليص المجالات التي يمكن أن تكون موضوع مشروع استثماري (الفرع الأول)، وكذا بتقليص الأشكال التي يمكن أن يتخذها المشروع الاستثماري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: موضوع الاستثمار

لقد جاءت المادة الأولى من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار لتؤكد فتح كل القطاعات الاقتصادية أمام المستثمرين، وذلك من خلال السماح لهم بالاستثمار في كل النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات، بالتالي لم يعد هناك مجالات اقتصادية مخصصة للدولة أو لأحد فروعها. فيما يخص موضوع الاستثمار قد يكون نشاط اقتصادي لإنتاج السلع (أولا) أو الخدمات (ثانيا).

<sup>34</sup>مضمون أحكام الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 47. المؤرخ في 20 أوت 2001.

## أولاً: الاستثمار في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع

تلعب الاستثمارات المنتجة للسلع والخدمات دوراً أساسياً وفعالاً لتحقيق النمو الاقتصادي وزيادة صادرات الجزائر من السلع والخدمات، وعدم الاقتصار على عمليات المضاربة البحتة.

نعني بالاستثمارات المنتجة للسلع كل عملية تحويل المواد الأولية لأجل صناعة منتج مادي.

## ثانياً: الاستثمار في النشاطات الاقتصادية لإنتاج الخدمات

أما الاستثمارات المنتجة للخدمات، فنعني بها إنتاج المنتوجات غير المادية وتخص مجموعة من الحقوق المتصلة بالملكية العقارية والتي لها قيمة اقتصادية، والتي تكون عادة تابعة لإنتاج السلع كخدمة ما بعد البيع، الصيانة... إلخ.

كمبدأ عام فإن كل عملية استثمارية تشمل على إنتاج سلع أو خدمات تكون معنية بالاستفادة من المزايا التي يتضمنها القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، لعد إشارته للاستثمارات في إطار منح الامتياز أو الرخصة وتدخل كلها في إطار النشاطات المقننة التي تنظمها نصوص قانونية خاصة.

نلاحظ من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري قد قلص من مجالات الاستثمار في القانون المتعلق بترقية الاستثمار بالمقارنة مع الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، لعدم إشارته للاستثمار في إطار منح الامتياز أو الرخصة وقد يكون السبب في ذلك هو رغبة المشرع الجزائري ترك مسألة تنظيم الاستثمار في النشاطات المقننة وشروطها للنصوص القانونية الخاصة بها<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> محمد يوسف، مضمون احكام الامر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001، ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية. 22-29 افريل 2002، القاضي عياض، كلية الحقوق جامعة المسيلة.

## الفرع الثاني: أشكال الاستثمارات

عددت المادة 02 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الأشكال التي تتخذها الاستثمارات المعنية بأحكام هذا القانون، والمتمثلة في: استخدام نشاطات جديدة، توسيع قدرات الإنتاج، و/أو إعادة التأهيل (أولاً)، المساهمة في رأسمال الشركة (ثانياً).

### أولاً: استخدام نشاطات جديدة، توسيع قدرات الإنتاج، و/أو إعادة التأهيل

يتمتع المستثمر بالحرية المطلقة في اختيار الشكل الذي يرغب فيه، ومن هذه الأشكال نجد: إنشاء استثمارات جديدة (1)، استثمار التوسع (2)، استثمار إعادة التأهيل (3).

#### 1- إنشاء استثمارات جديدة

يقصد بها تلك الاستثمارات التي تؤدي إلى إنشاء نشاط جديد لم يكن موجوداً من قبل، حيث عرفت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المحدد للقوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمار كالاتي<sup>36</sup>: "يقصد باستثمار الإنشاء ما يأتي:

1. الاستثمار من أجل تكوين أو إنشاء بحث، للرأسمال التقني باقتناء أصول جديدة بغرض إنشاء نشاط لم يكن موجوداً.
2. الاستثمار المنجز من أجل إنشاء نشاط جديد قابل للاستفادة من المزايا من طرف مؤسسة موجودة، شريطة أن يكون النشاط أو النشاطات الممارسة، لحد الآن من طرف هذه المؤسسة مستتناة من المزايا.

لا يعتبر إنشاء استثمار جديد حتى وإن كان مرفقاً باستثمار تكميلي، تغيير الشكل القانوني لمؤسسة مستغلة لاستثمار موجود، استئناف نشاط اقتصادي كان موجوداً سابقاً تحت تسمية أخرى، وأخيراً إنشاء استثمار بسلع سبق استعمالها في نشاط موجود باستثناء تلك المذكورة في المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 17-101 السالف الذكر.

<sup>36</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المحدد للقوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمار، المؤرخ في 05 مارس 2017، الجريدة الرسمية، 16. ص 07.

للمستثمر الحرية في اختيار الشكل القانوني للنشاط الذي يريد القيام به، إذ يمنح له القانون التجاري حرية الاختيار بين شركة الأموال، وشركة الأشخاص، فإذا اختار شركة الأموال، فهذا سيأخذ الاستثمار أحد الأشكال التالية: شركة المساهمة، الشركة ذات المسؤولية المحدودة، المؤسسة ذات الشخص الواحد، والمؤسسة ذات المسؤولية المحدودة، أما إذا اختار شركة الأشخاص فله الخيار بين شركة التضامن، شركة التوصية البسيطة، وعقود التجميع.

## 2- استثمار التوسع:

نعني بها تلك الاستثمارات التي تهدف إلى تنمية وتوسيع قدرات المؤسسة من خلال تحسين القدرة الكمية والنوعية للمنتوج أو الاتجاه نحو إضافة نشاط جديد للمؤسسة لم يكن موجودا وقت إنشائها، كما عرفته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المحدد للقوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمار على النحو التالي: "يقصد باستثمار التوسع، التوسع الكمي عن طريق رفع قدرات الإنتاج و/أو التوسع النوعي عن طريق توسيع تشكيلة الإنتاج لتشمل سلعاً أو خدمات جديدة عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة...".

## 3- استثمار إعادة التأهيل:

يقصد بالاستثمارات المعدة للتأهيل، تلك الاستثمارات التي تهدف إلى استرجاع المؤسسات التي تعاني من صعوبات في التسيير والتنظيم قد تؤدي إلى زوالها، وذلك من خلال العمل على المحافظة على اليد العاملة وإدخال التكنولوجيا العالية، ويقصد بها كذلك استعادة النشاطات المتعلقة وهو ما ذهبت إليه السلطة التنفيذية<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> من خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 السالف الذكر التي تنص على أنه: "يتمثل استثمار إعادة التأهيل في عمليات اقتناء سلع وخدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب التلف لقدمها والتي تؤثر عليها أو من أجل الرفع في الإنتاجية...".

## ثانيا: المساهمة في رأسمال الشركة

لقد تم الإشارة إلى هذا الشكل في المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، والمساهمة في رأسمال الشركة قد يكون في شكل حصة نقدية (1)، أو عينية (2).

### 1- الحصة النقدية: (l'apport en numéraire)

يقصد بالحصة النقدية، كل مبلغ من النقود يدفع كحصة في الشركة أو في رأسمال الشركة المراد تأسيسها في شكل سيولة نقدية، أو أي وسيلة دفع مبنية على كتابات محاسبية تتجسد في سند يتضمن الالتزام بدفع مبلغ من النقود مثل السفتحة، السند لأمر، الشيك... إلخ.

عمليات تقدم الحصة في الشركة على مرحلتين، في المرحلة الأولى يتم فيها الاكتتاب والذي يعتبر وعا بالدفع وقت تأسيس الشركة لمبلغ الحصص التي تم اكتتابها، أما المرحلة الثانية فتتمثل في الدفع الفعلي للأموال المكتتبه.

### 2- الحصة العينية (l'apport en nature)

يقصد بالحصة العينية كل مال مقدم من غير النقود يلتزم المساهم بتقديمها للشركة إما لتتملكها أو لتنتفع بها، والحصة العينية قد تكون عقارا أو منقولا، فالعقار يكون إما بناية أو قطعة أرضية كما قد يكون مصنعا... إلخ، أما المنقول فقد يكون معنويا كالمحل التجاري، براءة الاختراع، حقوق الملكية الأدبية والفنية أو ماديا كالآلات أو سلع ومواد أولية خاصة بالمشروع الاستثماري المراد إنجازه... إلخ.

يلاحظ من خلال ما سبق، أن المشرع الجزائري في ظل المادة 02 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار قد قلص من أشكال الاستثمار بالمقارنة مع المادة 02 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث لم يتم الإشارة إلى الاستثمار في إطار إعادة الهيكلة



وكذا الاستثمار في إطار عملية الخوصصة<sup>38</sup>، وقد يكون السبب في ذلك هو رغبة المشرع الجزائري ترك مسألة تنظيمها للنصوص القانونية الخاصة بها.

## المحور الثاني:

### المزايا والضمانات الممنوحة للاستثمار في القانون الجزائري

حاول المشرع الجزائري من خلال نص القانون الأخير للاستثمار، تجسيد الإرادة السياسية القوية للنهوض بمناخ الاستثمارات وتأهيله في إطار جذب الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، معتمدا في ذلك على المؤهلات الطبيعية التي تتمتع بها الجزائر خاصة فيما يتعلق بالموقع الجغرافي المهم، والثروات الطبيعية المعتبرة واتساع حجم السوق.

إن عملية الاستثمار ليست مجرد عملية توظيف لرؤوس الأموال قصد الحصول على الأرباح وإنما عبارة عن مشروع تنموي، مما يستدعي أن يوفر لها المناخ الملائم.

ويعرف مناخ الاستثمار بأنه: "مجمّل الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية التي تؤثر في تدفق الاستثمار إلى الداخل"، بمعنى أن المناخ المناسب هو الذي يشجع على توافد المستثمرين إلى البلد المضيف. ولذلك تضمن القانون الأخير للاستثمار العديد من المزايا أو الحوافز، وكذلك الضمانات التي منحت للاستثمارات خاصة منها الأجنبية، قصد استقطاب رؤوس الأموال وتحرير الأنشطة الاستثمارية من مختلف العوائق والقيود.

يخصص هذا الفصل للتعريف بمختلف الحوافز والضمانات التي يمنحها المشرع الجزائري بهدف تشجيع الاستثمار في الجزائر من خلال مبحثين كالتالي:

---

<sup>38</sup>يعد موضوع الخوصصة أو تحويل الملكية العامة إلى القطاع الخاص أو ما اصطلح على تسميته مؤخرًا بالتخصيص أو الخصخصة أو نحو ذلك، محور اهتمام عالمي ملحوظ في الفترة الأخيرة، فقد اتجهت كثير من دول العالم اليوم، على اختلاف مشاربها وتوجهاتها السياسية والاقتصادية إلى التخلي عن كثير من المؤسسات الاقتصادية العامة، وإسنادها إلى القطاع الخاص. لمزيد من التفصيل ارجع الى : طيبي حسين والتونسي فائزة، واقع الخوصصة في الجزائر -دراسة سييسولوجية- مجلة العلوم الاجتماعية الاغواط، العدد12، سنة 2018.

## المبحث الأول:

### المزايا (الحوافز) الممنوحة للاستثمار في القانون الجزائري

عمد المشرع الجزائري إلى تقرير عدة أنواع من المزايا متمثلة في مساعدات وإعفاءات من الدولة الجزائرية إلى المستثمرين، وقد جاء ذلك في إطار قانون الاستثمار رقم 09-16 والنصوص التنظيمية المكملة له، وكذلك من خلال الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر في مجال الاستثمار<sup>39</sup>.

ويمكن تعريف حوافز الاستثمار بأنها: "مجموعة من الإجراءات والترتيبات ذات قيم اقتصادية قابلة للتقويم، تمنحها الدولة للمستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب لتحقيق أهداف محددة (كإغراء الأفراد أو الشركات للقيام بعملية الاستثمار أو توجيه الاستثمار نحو قطاعات غير مستثمر فيها، أو تحقيق التوازن الجهوي للاستثمار من خلال تركيز منح حوافز استثمارية نحو المناطق غير المرغوب فيها)".

ويمكن تلخيص أنواع الحوافز للاستثمار في الجزائر في ثلاثة هي:

## المطلب الأول:

### الحوافز الجبائية (الضريبية) fiscal incentives

منح المشرع الجزائري في قانون الاستثمار 09-16 عددا من المزايا ذات الطابع الضريبي أو الجمركي كما تبنى عددا منها في نصوص الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر في إطار تشجيع الاستثمار، وتبعا لذلك يمكن أن نقسم الحوافز الجبائية إلى قسمين هما:

حوافز جبائية داخلية، وهي التي نص عليها القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ومختلف نصوصه التنظيمية<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> تيزير يوسف، الإطار القانوني لحرية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2001، ص 38.

<sup>40</sup> للتفصيل أكثر ارجع الى: زروق يوسف و رقاب عبد القادر، ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر، وفق قانون 09-16، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، ص 102-105.

حوافز جبائية دولية، نصت عليها الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر في مجال الاستثمار.

### الفرع الأول: حوافز جبائية داخلية

ونقصد بها تلك الحوافز التي وردت في إطار القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ومختلف نصوصه التنظيمية، وتلك التي نص عليها القانون العام (القانون الجبائي، وقوانين المالية المختلفة).

وتعد حوافز جبائية في هذا المفهوم، مختلف الأحكام التشجيعية ذات الطابع الضريبي والجمركي التي منحها المشرع الجزائري لمختلف أنواع الاستثمار بنص القانون 09-16 السابق الذكر والنصوص القانونية المتعلقة به، ويمكن تقسيم أنواع المزايا الجبائية الواردة في القانون أعلاه إلى أربع أنواع، هي<sup>41</sup>:

المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة (وهي التي كانت تدعى بمزايا النظام العام في نصوص قوانين الاستثمار السابقة).

المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل.

المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.

مجموعة من المزايا الاستثنائية للمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة.

### أولاً: المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة

زيادة على التحفيزات الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، تستفيد جميع أنواع الاستثمارات الداخلة في مفهوم القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار والمحددة بنصي المادتين 02 و 05 منه، من عدد من المزايا الجبائية والجمركية، وقد ذكرت في نص

---

<sup>41</sup> لعماري وليد ، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر ، مذكرة ماجستير قانون اعمال، جامعة الجزائر بن عكنون، 2011، ص 14.

المادة 12 من القانون وجاءت عموماً في صورة إعفاءات ضريبية يستفيد منها كل مستثمر على مرحلتين:

مرحلة الإنجاز: ويشير القانون 09-16 أعلاه في المادة 1/20 منه، بأن تحديد أجل الإنجاز يخضع لاتفاق مسبق بين المستثمر والوكالة، ويبدأ سريانه قانونياً من تاريخ تسجيل الاستثمار على مستواه، ويدون في شهادة التسجيل التي تمنح للمستثمر من طرفها.

وللمستثمر تمديد الأجل المحدد للإنجاز بتقديم طلب للوكالة في مدة أدناها ثلاثة أشهر قبل انقضاء الأجل المتفق عليه، وأقصاها ستة أشهر بعد هذا التاريخ (المادة 1/18-2 من المرسوم التنفيذي 102-17 السابق الذكر)، فإذا 17 لم يفعل، تسقط الآجال بعدها، ويعتبر قد تخلّى عن حقه في التمديد ما لم يبرر هذا التأخير بوثائق مثبتة.

وفيما عدا ذلك من الحالات، يتم إلزامياً الشروع في إعداد معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال.

**مرحلة الاستغلال:** حدد المشرع الجزائري هنا مدة الاستفادة من الإعفاءات بـ 03 سنوات بعد معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال، بموجب محضر تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر.

**مرحلة الإنجاز:** تستفيد الاستثمارات خلال مرحلة الإنجاز من المزايا التالية<sup>42</sup>:

1. الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع.
2. الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة tva فسمما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محلياً، وتدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
3. الإعفاء من دفع حق نقل الملكية ورسم الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

---

<sup>42</sup>زروق يوسف و رقاب عبد القادر، المرجع السابق، ص 106

4. الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية على حقوق الامتياز في العقارات المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار المعني.
5. تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة الإنجاز.
6. الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إنجاز الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء.
7. الإعفاء من حقوق التسجيل المتعلقة بالحقوق التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.
8. مرحلة استغلال المشروع الاستثماري: وتتمثل هذه الإعفاءات فيما يلي:
9. الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات ibs.
10. الإعفاء من الرسم على النشاط المهني tap.
11. تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

### **ثانياً: مزايا استثنائية للاستثمارات التي تتم في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة**

ذكرها نص المادة 13 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار: "تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق المحددة قائمتها عن طريق التنظيم التابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا وكذا كل منطقة أخرى تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة مما يأتي..."، وقد جاءت في صورة عدد من الإعفاءات خلال كل من مرحلة إنجاز المشروع ومرحلة استغلاله، وتتعلق بالاستثمارات المنجزة في المناطق المنجزة في مناطق الجنوب والهضاب العليا وكل منطقة تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وفي هذا السياق نص قانون المالية لسنة 2017، في إطار الإجراءات المستحدثة لدعم الاستثمار، عن تكفل الدولة بنسبة 25% من تكلفة الهياكل القاعدية المستقبلية لمشاريع الاستثمار في المناطق المنصوص عليها



في المادة 13 أعلاه<sup>43</sup>، وأيضا ضرورة التكفل بكل المصاريف الناتجة عن فعاليات ترقية ومتابعة الاستثمار أو بجزء منها.

### ثالثا: المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل

وقد حددت بنص المادة 16 من القانون 09-16، وهي نفسها المزايا المشتركة المتعلقة بمرحلة الاستغلال الممنوحة بموجب نص المادة 2/12 من القانون أعلاه، مع رفع مدة التمتع بها من 03 سنوات إلى 05 سنوات، لكن مع شرط ضرورة أن تنشئ هذه المشاريع أكثر من 100 منصب دائم خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال على الأكثر<sup>44</sup>.

أي أن المشرع الجزائري اشترط على المستثمر للحصول على المزايا الجبائية المذكورة أعلاه أن يوفر 100 منصب شغل دائم، والهدف واضح من وراء ذلك وهو محاولة القضاء أو التخفيف من مشكل البطالة في الجزائر، وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذا التوجه لا يعد جديدا على المشرع الجزائري، حيث سبق وتضمن هذا الشرط نص المادة 35 من الأمر رقم 01-09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، حيث اعتمد كشرط للحصول على المزايا المشتركة الخاصة بمرحلة الاستغلال (مزايا النظام العام).

### رابعا: المزايا الاستثنائية الخاصة بالاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني

ورد ذكرها في نص المادة 18 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار لكن ذكرها جاء على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، وهو ما يمكن استنتاجه من نص المادة 18 الذي بدأت كالتالي: "يمكن أن تتضمن المزايا الاستثنائية المذكورة في المادة 17، أعلاه ما يأتي..."، كما أن المشرع الجزائري أخضعها للتفاوض بين كل من المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة تحت شرط موافقة المجلس الوطني للاستثمار، ونذكر من هذه المزايا ما يلي:

---

<sup>43</sup>المادة 13 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار.

<sup>44</sup>المادة 1/16 من القانون 09-16.

تمديد مدة مزايا الاستغلال التي ذكرها نص المادة 12 المتعلق بالمزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة لفترة يمكن أن تصل إلى 10 سنوات.

الإعفاء أو التخفيض من الحقوق الجمركية والجبائية وكل الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي والإعانات أو المساعدات أو الدعم المالي، التي قد تمنح خلال مرحلة الإنجاز حسب المدة المتفق عليها لإنجاز المشروع.

**ملاحظة:** إن نظام منح المزايا الذي اعتمده المشرع الجزائري في قانون الاستثمار الأخير رقم 16-09 تحكمه قاعدتان: الأولى هي أن لا تكون النشاطات الاستثمارية واقعة ضمن ما يعرف بالنشاطات المستثناة التي حددها المشرع بدقة في المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، أو ضمن قائمة السلع المستثناة المحددة بدقة بنصوص المواد 5 و6 من نفس المرسوم.

أما الثانية فهي التي تضمنها نص المادة 18 من المرسوم أعلاه<sup>45</sup> وتتعلق ب: اشتراط موافقة المجلس الوطني للاستثمار في حالتين اثنتين هما: منح المزايا الاستثنائية للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني والمنصوص عليها في نص المادة 18 من القانون أعلاه، ومنح المزايا للاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق 5 ملايين دينار جزائري.

### الفرع الثاني: حوافز جبائية دولية

ركز المشرع الجزائري جهوده فيما يتعلق بموضوع الحوافز الجبائية الدولية لتشجيع تدفق رؤوس الأموال الأجنبية خصوصا، على ضرورة محاربة أهم مشكل ضريبي يقف عائقا أمام هذا التشجيع وهو مسألة الازدواج الضريبي الدولي.

ولتحقيق هذا الهدف أبرمت الجزائر العديد من الاتفاقيات الدولية سواء الثنائية أو المتعددة، التي يرمي من ورائها إلى تفادي هذا الإشكال:

<sup>45</sup> المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 16.

## أولاً: المقصود بالازدواج الضريبي الدولي في مجال الاستثمار

يتحقق الازدواج الضريبي الدولي عند فرض ضرائب من نفس النوع من قبل دولتين أو أكثر على نفس المكلف بالضريبة ونفس المال وفي نفس الوقت، بمعنى أن الشخص المكلف يتحمل أعباء ضريبتين نتيجة لاختلال الأسس التي تعتمد عليها كل دولة في تحديد نظامها الضريبي، مع العلم أنه لا يحق للمكلف هنا رفض دفع الضريبة طالما أن فرضها هو حق يتعلق بالسيادة التي تتمتع بها كل دولة على إقليمها في مواجهة مواطنيها والأجانب الذين يقيمون عليها، ويباشرون نشاطهم داخلها.

ويتحقق الازدواج الضريبي الدولي في مجال الاستثمار، عند قيام الدولة المصدرة لرأس المال الأجنبي بفرض الضريبة مرة أخرى على عوائد الاستثمار، رغم أنه سبق فرضها من قبل الدولة المضيفة، وهو ما يشكل عائقاً أمام جذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى الدولة المضيفة، لأن خضوع المستثمر لنفس الضرائب على نفس الدخل في بلد إقامته وكذلك في البلد الذي يمارس فيه نشاطه الاستثماري، سيؤدي حتماً إلى ثقل العبء الضريبي الذي يتحمله هذا الأخير، وهو ما ينعكس على حجم الأرباح التي كان يتوقع الحصول عليها مما يؤدي إلى امتناعه عن الاستثمار.

## ثانياً: بعض الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر لتفادي الازدواج الضريبي في مجال الاستثمار

الاتفاقية المبرمة بين اتحاد المغرب العربي الموقعة في الجزائر، المتعلقة بتفادي الازدواج الضريبي وإرساء قواعد التعامل المتبادل في ميدان الضرائب على الدخل بين دول الاتحاد<sup>46</sup> الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولة الإمارات العربية المتحدة بشأن تجنب الازدواج الضريبي على الدخل ورأس المال ومنع التهرب من الضريبة، موقعة في الجزائر في 2001 (المرسوم الرئاسي رقم 164-03 المؤرخ في 2003/04/07).

<sup>46</sup> المرسوم الرئاسي 90-424 المؤرخ في 1990/12/22.

الاتفاقية الجبائية الجزائرية الفرنسية والبروتوكول الخاص بها، وقعت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-121 المؤرخ في 10 أفريل 2002، ج ر العدد 24.

وقد تضمنت هذه الاتفاقيات نصوصا تحوي حولا متبادلة، لتجنب الازدواج الضريبي الذي يقع فيه المستثمر من الدولة الأصلية في الدولة المضيفة طرفي الاتفاقية.

### **المطلب الثاني:**

#### **الحوافز التمويلية Financial incentives**

تعرف الحوافز التمويلية على أنها: "مختلف الوسائل والمساعدات المالية التي تمنح للمستثمر من أجل دعم إنجاز استثماره، وخاصة ما يتعلق بمصاريف البنية التحتية اللازمة لإنجاز الاستثمار (ويقصد بالبنية التحتية هنا، كل ما يتعلق بقطاع النقل البري أو البحري أو الجوي، وقطاع التكنولوجيا الإعلام والاتصالات، قطاع الطاقة والمياه، قطاع حقوق الملكية الفكرية... إلخ)، كما يدخل في ذلك الأراضي والعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع".

وفيما يلي بعض أهم التحفيزات التمويلية التي قدمها المشرع الجزائري في قانون ترقية الاستثمار الجديد ومختلف نصوصه التنظيمية، وكذلك بعض الحوافز التمويلية التي جاءت في إطار بعض الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر.

#### **الفرع الأول: الحوافز التمويلية الداخلية**

كملاحظة أولى يمكن الاستنتاج أن موضوع الحوافز التمويلية في مجال الاستثمار لم يعطى الأهمية الكبيرة من طرف المشرع الجزائري، بالمقارنة مع موضوع الحوافز الجبائية، حيث وبتصفحا نص القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذا النوع من الحوافز إلا في إطار ما نصت عليه المادة 13 منه، كما يلي:

**في نص م 1/13-أ:** التي تتعلق بالمزايا الاستثنائية الممنوحة للاستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة بما فيها تلك التابعة للجنوب والهضاب العليا، وجاء فيها:

"...تتكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار..."، وقد وضع المشرع الجزائري للاستفادة من هذا الحافز، شرطا يتعلق بضرورة تقييم هذه النفقات من طرف الوكالة أو لا، وأن تحدد كفاءات تطبيق هذه الأحكام لاحقا عن طريق التنظيم.

**في نص م 1/13-ب:** الذي يتعلق بتخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، بالنسبة للمستثمر الذي يستفيد من امتياز على قطعة أرض تابعة للدولة، بغرض إنجاز مشروع استثماري، وهذا لمدة عشر (10) سنوات بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا، ومدة خمسة عشر (15) سنة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الجنوب الكبير.

وبالرجوع إلى أحكام الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أنه يمكن للمستثمر الأجنبي من الاستفادة من امتياز على قطعة أرض تابعة للدولة لمدة قد تصل إلى 99 سنة، وفقا للشروط المحددة بنص المرسوم التنفيذي رقم 09-152، وذلك بمنحه امتياز في إطار مزاد علني أو بالتراضي في مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، وتندرج هذه التسهيلات في إطار السعي لحل مشكل العقار المخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الذي يظل يشكل حاجزا كبيرا أمام المستثمرين في الجزائر<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف الطبعة الأولى، الإسكندرية مصر، سنة 2009 ص 2 :

## الفرع الثاني: الحوافز التمويلية الدولية

هناك حوافز تمويلية ذات طابع دولي، الهدف منها هو تطوير جذب الاستثمار الأجنبي، وقد جاءت في بعض الاتفاقيات الدولية المبرمة بين الجزائر ودول أخرى، أو مجموعة التحفيزات التي تمنحها أجهزة أو مؤسسات دولية بغرض تمويل الاستثمار ونذكر من ذلك<sup>48</sup>:

مؤسسة التمويل الدولية التي أنشأت في عام 1956: وهي عبارة عن مؤسسة تمويلية دولية تابعة للبنك الدولي للإنشاء والتعمير، وتعمل على تمويل المشاريع الاستثمارية في القطاع الخاص في الدول النامية بواسطة القروض والمساهمة في رأسمال المشاريع الخاصة في هذه البلدان.

بنك الاستثمار الأوروبي الذي أنشأ عام 1958: بموجب اتفاقية روما، وهو الهيئة المالية الخاصة بالاتحاد الأوروبي، ويعمل على تمويل المشاريع التي جاءت في إطار الشراكة مع دول البحر الأبيض المتوسط (الشراكة الأورو متوسطية)، ومن بينها الجزائر التي أبرمت اتفاق شراكة مع المجموعة الأوروبية عام 2002.

اتفاقية إنشاء المصرف المغربي للاستثمار والتجارة الخارجية بين دول اتحاد المغرب العربي: وتم التوقيع عليها في ليبيا بتاريخ 09 و 10 مارس 1991، وهي اتفاقية تنظيم أعمال المصرف المغربي المتخصص في تشجيع الاستثمار المغربي المتبادل بين دول المغرب العربي، عن طريق تمويل المشاريع ذات الأهمية القصوى للوصول إلى تنمية مشتركة في هذه الدول.

---

<sup>48</sup>ZOUITEN Abderrezak, L'Investissement en Droit Algérien, thèse de doctorat en sciences, Université des frères Mentouri, Constantine, Faculté de Droit, 2014-2015, P206

## المطلب الثالث:

### الحوافز الإيجارية

تتلخص في إنشاء أجهزة تتكفل بمتابعة وترقية الاستثمار من جهة، وفي استحداث إجراءات إدارية هدفها تشجيع وجذب الاستثمار خاصة منه الأجنبي، وهو ما سنتناوله في فرعين كالتالي:

#### الفرع الأول: الأجهزة المتعلقة بتطوير وترقية الاستثمار في الجزائر

بهدف تدعيم وترقية الاستثمار في الجزائر وتجسيد التنظيم القانوني الفعال لهذا القطاع الحيوي تم إنشاء هياكل إدارية في هذا المجال تتمثل أساسا في الآتي:

#### أولا: الوكالة لتطوير الاستثمار (ANDI):

أشار إليها المشرع الجزائري في نص المادة 26 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار على أنها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد أنشأت بموجب الأمر 03-01 بعد أن كانت تدعى في صلب المرسوم التنفيذي رقم 94-319، وكالة ترقية ومتابعة الاستثمارات APSI، وحددت مهامها مؤخرا بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100<sup>49</sup>.

#### ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار

وهو هيئة أنشأت لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة، ويكلف المجلس بالوسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمار وبسياسة دعم الاستثمارات... إلخ<sup>50</sup>.

<sup>49</sup> المرسوم التنفيذي رقم 17-100 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة الرسمية العدد 16.  
<sup>50</sup> المادة 18 من الأمر 08-06 المعدل والمتمم للأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.



وستكون لنا عودة للحديث عن مختلف هذه الأجهزة وصلاحياتها في الأجزاء المقبلة من محاضراتنا.

### الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية المستحدثة لتشجيع الاستثمار

في نظرة مسحية للقانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، يكون هذا الأخير قد ترك تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها لأمر التنظيم الذي يتوقع صدوره مستقبلا، وبالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، والرسوم التنفيذية رقم 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به<sup>51</sup>، وبناء على ما سبق فإن أهم الإجراءات الإدارية التي اتخذت لتشجيع الاستثمار في الجزائر تتمثل فيما يلي:

اعتمد المشرع الجزائري في القانون 09-16 آلية التسجيل لدى الوكالة الوطنية للاستثمار ويقصد بالتسجيل في هذا الإطار، الإجراءات المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في إنجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع والخدمات، ويمكن للمستثمر أن يباشر بنفسه عملية التسجيل كما يمكن ذلك من طرف كل شخص يمثلته، بناء على وكالة مصادق عليها تعد وفقا لنموذج محدد ويكون ذلك أمام أي هيئة لامركزية للوكالة يختارها المستثمر، كما يتم تسجيل الاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق 5 ملايين دينار بعد قرار من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار كقرينة على إمكانية المستثمر الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في المواد 12-13 و15 من القانون 09-16 السابق ذكره.

تمكين المستثمر من الحق في الطعن في حالة ما إذا رأى أنه غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ نص القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، فيما يتعلق بالاستفادة من المزايا أو في حالة القيام بتجريد من الحقوق التي يمنحها له القانون بالشروط المحددة في إطاره، ويكون

---

<sup>51</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، المؤرخ في 05 مارس 2017، الجريدة الرسمية العدد، 16.

الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلاتها وسيرها عن طريق التنظيم دون المساس بحق المستثمر في اللجوء إلى الجهات القضائية.

## المبحث الثاني:

### الضمانات التي منحها المشرع الجزائري للاستثمار

في إطار العمل على جذب المستثمرين في الجزائر وتوفير المناخ الاستثماري الملائم لممارسة نشاطاتهم الاستثمارية، وضعت الدولة الجزائرية العديد من الضمانات القانونية التي منحتها للمستثمرين، وذلك على ثلاث مستويات: على مستوى القانون الداخلي ويعرف هذا النوع بالضمانات التشريعية، على المستوى الدولي وهو ما يعرف بالضمانات الاتفاقية، وعلى المستوى القضائي وهو ما يعرف بالضمانات القضائية.

## المطلب الأول:

### الضمانات التشريعية للاستثمار في الجزائر

يقصد بالضمانات التشريعية بصفة عامة، مجموعة الضمانات التي نص عليها القانون الوطني في هذا الإطار.

وقد نص القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار على هذا النوع من الضمانات في المواد من 21 إلى 25 منه، ونتناولها كما يلي:

### الفرع الأول: ضمان عدم التمييز في المعاملة بين كل من المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني

معنى هذا الضمان أن الدولة المضيفة تكون مستعدة لمعاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملتها للمستثمر الوطني في إطار منصف وعادل، وهو ما يقصد به أن يتمتع كل منها بنفس الحقوق ويتحمل نفس الواجبات<sup>52</sup>.

<sup>52</sup> عبد الله عبد الله الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، المرجع السابق، ص23.

ويعتبر ضمان عدم التمييز في المعاملة بين كل من المستثمر الأجنبي والوطني، مبدأً مكرساً في أغلبية الاتفاقيات الدولية المشجعة للاستثمار، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى تكريسه بدوره في مختلف التشريعات الوطنية للاستثمار، ويمكن الجزم بأن البداية الفعلية لإلغاء التمييز بين كل من المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني كانت بصدور قانون النقد والقرض الذي اعتمد معيار المقيم وغير المقيم (جنسية رؤوس الأموال بدلاً من جنسي المستثمر)، وتلاه بعد ذلك المرسوم التشريعي 93-12 في تكريس هذا المبدأ، ثم الأمر 01-03 بموجب المادة 14 منه.

بينما يستنتج اعتماد هذا المبدأ من المشروع الجزائري في إطار القانون 16-09 من خلال نص مادته الأولى التي تؤكد على أن كلا من الاستثمارات الوطنية والاستثمارات الأجنبية تخضع لنفس القواعد القانونية وهي تلك الواردة في نص القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

كما دعم المشروع مبدأ عدم التمييز في المعاملة بتأكيد على عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب بعضهم البعض في نص المادة 21 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار: "مع مراعاة أحكام الاتفاقية الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة في ما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم"، ومن النص أعلاه نستنتج أن المبدأ يحكمه عاملان اثنان قاعدة عامة واستثناء:

**القاعدة العامة:** ضمان عدم التمييز التام في المعاملة بين جميع المستثمرين الأجانب سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين فيما يتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم في الجزائر.

**الاستثناء:** ضمان عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب فيما بينهم، ماعدا ما يتعلق بالأحكام المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية المبرمة مع دولهم الأصلية، إذ يراعى أنه قد يتم إبرام اتفاقيات تمنح فيها امتيازات أفضل لرعايا الدول المتفق معها من المستثمرين، وبالتالي تطبق

نصوص هذه الاتفاقيات التفضيلية استثناء عن المبدأ العام الذي يقضي بعدم التمييز بين المستثمرين الأجانب.

### **الفرع الثاني: ضمان استقرار أحكام القانون المعمول به (الاستقرار التشريعي)**

يلعب الاستقرار التشريعي في مجال الاستثمار دوراً هاماً في جذب المستثمرين وتشجيعهم على تجسيد مشاريعهم الاستثمارية في الدولة المضيفة، حيث يهتم المستثمر دائماً بالنظام القانوني الذي سيخضع له طيلة مباشرته لأعماله الاستثمارية ومدى ملائمة قواعده.

وفي هذا الإطار عملت الجزائر على غرار أغلبية الدول، على تضمين قانونها للاستثمار مبدأ "استقرار القانون المطبق"، وهو ما جاء صريحاً في نص المادة 22 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار: "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".

وانطلاقاً من النص أعلاه يمكن أن نستنتج أن "مبدأ استقرار القانون" المطبق يحكمه شقان:

**القاعدة العامة:** مضمونها عدم تطبيق أي تعديلات أو نصوص قانونية جديدة متعلقة بالاستثمارات التي يتم إنجازها في إطار سريان القانون 09-16، بحيث يبقى هو القانون المطبق عليها.

**الاستثناء:** ومضمونه أن هذه التعديلات الجديدة أو النصوص القانونية التي قد تصدر مستقبلاً، يمكن أن تطبق في حالة ما إذا طلب ذلك المستثمر صراحة، وهذا يكون غالباً إذا جاءت بضمانات وحوافز جديدة أفضل من تلك التي احتوى عليها القانون 09-16 السابق الإشارة إليه.

## الفرع الثالث: ضمانات ضد نزع الملكية

تعتبر الملكية من أهم المواضيع التي يتركز عليها اهتمام المستثمرين خاصة منهم الأجانب في البلد المضيف، حيث يتخوف هؤلاء من أن تمارس الدولة ضدهم حقها في نزع الملكية بصورة تعسفية، لذلك نجد الدول التي ترغب في جذب رؤوس الأموال الأجنبية وفي إطار سياسة التحفيز التي تطبقها، تعمل جاهدة على إحاطة حقها في نزع الملكية بمجموعة من الضمانات التي تمنحها للمستثمر، رغبة في التقليل من مخاوفه وتشجيعه على اتخاذ قرار الاستثمار.

وكرس المشرع الجزائري حماية الاستثمار الأجنبي بضمان عدم نزع الملكية، حيث نصت المادة 20 من الدستور الأخير 1996: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون".

أما بالنسبة لتكريس هذا الضمان في قانون الاستثمار، فقد ورد صريحا في نص المادة 23 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار: "زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يترتب على هذا الاستلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف".

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد ضمن للمستثمر عدم حصول أي نزع للملكية إلا في إطار ما نص عليه التشريع المعمول به، وهو القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومختلف نصوصه التنظيمية، باعتباره القانون الذي يحدد الحالات التي يمكن فيها نزع الملكية والشروط التي يجب توافرها تحت طائلة البطلان، وهو ما ينبغي أن يشجع المستثمرين على الاستثمار في الجزائر.

وفيما يلي نظرة موجزة عن أشكال نزع الملكية في القانون الجزائري:

### أولاً: نزع الملكية للمنفعة العامة

الذي يعتبر امتيازاً صريحاً للإدارة لحرمان مالك العقار جبراً من ملكه من أجل المنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر، وينفذ هذا الإجراء الإداري في إطار

القانون وفي حدود الحالات المنصوص عليها، فهو إجراء استثنائي تحكمه شروط يحددها القانون مسبقا، كما يتم في مقابل تعويض منصف وعادل، مما يمكن أن يحد من خطورة هذا الإجراء على مصالح المستثمرين لأنهم سيكونون على علم مسبق بشروط تطبيقه وبحقوقهم في هذا الإطار.

### ثانيا: المصادرة

نظم المشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات المقارنة أسلوب المصادرة على أنه عقوبة تكميلية تطبق إلى جانب العقوبات الأصلية التي توقع على مرتكب الجريمة، وهي إجراء تمارسه الدولة في مجال الاستثمار، بواسطة السلطة العامة في الحالات التي يتعدى فيها المستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبيا على القانون، بموجب اقترافه لفعل جرمي يؤدي إلى حرمانه من ملكيته للعقار أو المنقول بصفة جبرية لإتمام العقوبة الأصلية المفروضة عليه.

فالمصادرة عقوبة تكميلية ضد كل صاحب مشروع يثبت ارتكابه لجرم في المجال الجبائي أو المصرفي...، وتكيف على أنها مخالفات لقواعد القانون الاقتصادي، مما يسمح بأن يؤول كل المال المملوك له أو جزء منه وحتى الأشياء المستعملة في تنفيذ الجريمة للدولة، ومن أهم ما يميز إجراء المصادرة هو عدم قابليته للتعويض على العكس من نزع الملكية للمنفعة العامة.

**التأميم:** يعتبر من أعمال السيادة لتعلقه بحق الدولة في تنظيم إقليمها اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا بما في ذلك الحق في الملكية، ويكون استثنائيا جدا في حالات معينة تتعلق بتغيير نظام الدولة الاقتصادي والسياسي، كما حدث في الجزائر في إطار التوجه نحو الاشتراكية الذي تبعه تأميم المحروقات، وبالتالي تملك الشركات الأجنبية التي كانت تسيطر على المحروقات بالإضافة إلى تأميم الأراضي الزراعية في إطار ما يعرف بالثورة الزراعية، وعادة ما يتم هذا الإجراء بصفة فجائية وبمقابل تعويض نسبي، مما يجعله من أشد أشكال نزع الملكية تأثيرا على مستقبل الاستثمار الأجنبي، وعموما لم يشر المشرع الجزائري إلى إجراء التأميم في قانون 09-16، لكن القانون المدني نص عليه في المادة 678: "لا يجوز اصدار حكم

التأمين إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون".

**الاستيلاء:** ذكره المشرع الجزائري في نص المادة 23 من قانون ترقية الاستثمار 09-16 السابق ذكره، كما نصت عليه المادة 676 من القانون المدني الجزائري وجاء فيها: "يجوز الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد، إما باتفاق رضائي أو عن طريق الاستيلاء وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها في القانون".

ويمكن القول أن الاستيلاء هو إجراء تتخذه الجهة المختصة بموجب قرار إداري بهدف الانتفاع بالمال المستولى عليه دون انتقال ملكيته إلى الدولة، فهو إجراء غير ناقل للملكية بحيث تبقى من حق المستثمر الأجنبي، حتى تنتهي المدة المخصصة للاستيلاء، ويختلف عن باقي أشكال نزع الملكية، في كونه يقوم على تمكين الدولة المضيفة من الانتفاع بالاستثمارات الأجنبية خلال مدة زمنية محددة في مقابل الحصول على تعويض عادل، ثم ترجع في الأخير لأصحابها بعد نهاية المدة.

وكخلاصة لما سبق ذكره، يمكن القول بأن المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار الجديد لم يشر إلى إجراء التأمين وإجراء المصادرة، حيث اكتفى في نص المادة 23 منه بالإشارة إلى كل من الاستيلاء ونزع الملكية، مع التركيز على ضرورة الأخذ في هذا الإطار بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 23 أعلاه، بما تنص عليه القواعد التي تحكم نزع الملكية.

#### **الفرع الرابع: ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه**

يعتبر من أهم الركائز التي تهم المستثمر بالنظر إلى أنه في الحقيقة لا تهمه الأرباح بقدر ما يهمه إمكانية تحويلها، لذلك يشكل وقوف قوانين الدولة المضيفة ضد تحويل رؤوس الأموال المستثمرة عائقا حقيقيا أمام جذب الاستثمار الأجنبي.

من جهته حاول المشرع الجزائري منح المستثمرين الأجانب هذا الضمان، وقد ورد ذلك صريحا في نص المادة 25 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، الذي جاء في 04 فقرات نحاول تحليلها كالتالي:

جاء نص المادة 1/25 كالتالي: "تستفيد من ضمان تحويل الرأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي، ومدونة بعملة حرة التحويل يسعرها بنك الجزائر بانتظام ويتم التنازل عنها لصالحه..."

ومن الفقرة أعلاه نستنتج أن المستثمر الأجنبي في الجزائر يتمتع بحرية كاملة في تحويل رؤوس أمواله المستثمرة (الأموال التي جلبها معه بالعملة الصعبة القابلة للتحويل)، كما أنه مطلق الحرية في تحويل العائدات الناجمة عن هذه الأموال على أن تكون قيمتها مساوية أو تفوق النسب المحددة حسب تكلفة المشروع.

نص المادة 2/25 جاء لتجسيد مسعى المشرع الجزائري في توسيع حدود ضمان التحويل لرؤوس الأموال المستثمرة والعائدات الناجمة عنها، إلى منح الحرية كذلك في تحويل الفوائد وأرباح الأسهم المعاد الاستثمار فيها، وقد جاء النص أعلاه كما يلي: "كما تقبل كحصص خارجية إعادة الاستثمار في رأس المال للفوائد وأرباح الأسهم المصرح بقابليتها للتحويل طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

نص المادة 3/25 منح بمقتضاه المشرع الجزائري حق التحويل للاستثمارات الأجنبية المقامة في شكل تقديم مساهمات أو حصص عينية كما يلي: "يطبق ضمان التحويل ... على الحصص العينية المنجزة... شريطة أن يكون مصدرها خارجيا".

وهو ما لم يكن مسموحا به في الأمر 03-01 الذي اقتصر فيه التحويل على الاستثمارات المقامة اعتمادا على رؤوس أموال بالعملة الصعبة (مساهمات بحصص نقدية).

في نص المادة 4/25 نجد أن المشرع الجزائري صرح بأن ضمان التحويل يمكن أن يشمل إضافة إلى رؤوس الأموال المستثمرة والعائدات الناجمة عنها والفوائد وأرباح الأسهم المعاد



استثمارها والاستثمارات التي تقوم على مساهمات بحصص عينية، أيضا المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل أو التصفية للاستثمارات، حتى ولو كان مبلغها أكبر من رأس المال المستثمر في البداية، على أساس أنه يمكن للمستثمر الأجنبي نقل ملكية الاستثمار أو التنازل عنه لفائدة مستثمر آخر.

وعليه فإن ناتج عملية التنازل أو تصفية المشروع الاستثماري يتمتع هو الآخر بنفس ضمان التحويل حتى ولو فاق قيمة رأس المال المستثمر في حد ذاته، وقد جاء نص المادة 4/25 كالآتي: "يتضمن ضمان التحويل المذكور في الفقرة الأولى أعلاه كذلك، المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات ذات مصدر أجنبي، حتى وإن كان مبلغها يفوق الرأسمال المستثمر في البداية".

### الفصل الثالث:

#### استحداث قانون الاستثمار رقم 18/22 لتحقيق اقلاع اقتصادي حقيقي.

#### تعريف الإستثمار:

تخضع لأحكام هذا القانون 18-22<sup>53</sup>، الاستثمارات المنجزة من خلال:

إقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج، المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية، نقل أنشطة من الخارج.

#### مفاهيم:

**المستثمر:** كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيماً أو غير مقيم، بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف، ينجز استثماراً طبقاً لأحكام هذا القانون<sup>54</sup>.

<sup>53</sup> قانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، والمتعلق بالاستثمار. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 50، ص 5.

<sup>54</sup> المادة 05 من قانون رقم 18-22 ، ص 6.

**استثمار الإنشاء:** كل استثمار منجز من أجل إنشاء رأسمال تقني من العدم باقتناء أصول بغرض إنشاء نشاط إنتاج السلع و/أو الخدمات.

**استثمار التوسع:** كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات الإنتاج السلع و/أو الخدمات عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة.

لا يخوّل اقتناء تجهيزات تكميلية ملحقة و/أو مرتبطة طابع التوسع للاستثمار. وكذلك هو الشأن بالنسبة لاقتناء تجهيزات تجديد أو استبدال مماثلة لتلك الموجودة.

**استثمار إعادة التأهيل:** كل استثمار منجز يتمثل في عمليات اقتناء سلع و/أو خدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب الاهتلاك لقدمها والتي تؤثر عليها من أجل رفع الإنتاجية أو إعادة بعث نشاط متوقف منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل.

**نقل أنشطة من الخارج:** عمل التحويل الذي تقوم بموجبه مؤسسة خاضعة للقانون الأجنبي، لكل أو لجزء من أنشطتها من الخارج إلى الجزائر<sup>55</sup>.

### **المبحث الأول:**

**أهم ما تم اعتماده في هذا القانون 18 / 22**

**المبادئ:** يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية:

**حرية الاستثمار:** كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، هو حر في اختيار استثماره، وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات. يمكن أن تستفيد الاستثمارات، بناء على طلب من المستثمر، من أحد الأنظمة التحفيزية<sup>56</sup>:

<sup>55</sup> المادة 05 من نفس القانون ص5.

<sup>56</sup> المادة 03 من قانون 18-22، ص 5.

النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية<sup>57</sup>، ويدعى في صلب النص “نظام القطاعات. النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، ويدعى في صلب النص “نظام المناطق. النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات ذات الطابع المهيكل، ويدعى في صلب النص “نظام الاستثمارات المهيكلية.

### المطلب الأول: متطلبات النمو الاقتصادي الوطني.

هو يندرج في إطار سياسة تنويع الاقتصاد الوطني اذ يشكل عنصر من أهم العناصر التي من الضروري تكييفها حسب متطلبات النمو الاقتصادي الوطني. يركز تكييف هذا القانون على:

- تكريس مبدأ حرية الاستثمار والمبادرة؛
- استقرار الإطار التشريعي للاستثمار لمدة لا تقل عن عشر سنوات؛
- تبسيط الإجراءات وتقليص مساحة السلطة التقديرية للإدارة في مجال معالجة ملفات لاستثمار، ولاسيما تلك التي تعتمد على التمويل الذاتي؛
- تعزيز صلاحيات الشبّاك الوحيد في معالجة ملفات الاستثمار ضمن الآجال المحددة؛
- اقتصار الامتيازات والحوافز الضريبية على توجيه الاستثمار ودعمه في بعض القطاعات أو المناطق التي تحظى باهتمام خاص، من الدولة دون غيرها؛
- اعتماد مقاربة براغماتية في التعامل مع الاستثمارات الأجنبية المباشرة، تعمل على جذب الاستثمارات التي تضمن نقل التكنولوجيا وتوفير مناصب الشغل<sup>58</sup>.

فقد تم الأخذ، أيضا، بعين الاعتبار، في إعداد نص هذا القانون، الاقتراحات التي تم تقديمها، إلى السيد الوزير الأول، من طرف مختلف ممثلي منظمات أرباب العمل والمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي وكذلك مخرجات الندوة الوطنية للإنعاش الصناعي.

إعطاء مفهوم محدد للاستثمار، كما يلي:

---

<sup>57</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 18 سبتمبر 2022، الجريدة الرسمية العدد 60. ص 28.

<sup>58</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 60، ص 5.

- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار انشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج؛  
المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية؛ نقل أنشطة من الخارج.
- وضع جهة واحدة للتعامل مع المستثمر تتمثل في الشبائيك الوحيدة التي تضم ممثلين عن مختلف الهيئات المعنية بالاستثمار.

توفير المعلومات المتعلقة حول عرض العقار من حيث منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة وتوفيرها، للمستثمرين المستفيدين من المزايا المنصوص عليها في مشروع هذا القانون؛ يسمح هذا التدبير بوضع كل معلومة تتعلق بتوفر العقار تحت تصرف المستثمر عن طريق الهيئات المكلفة بالعقار، لاسيما، من خلال المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة.

**المطلب الثاني: الهدف من هذا القانون 18/22.** لابد من الإشارة، في البداية إلى أهداف مشروع هذا القانون الذي يرمي إلى<sup>59</sup>:

- تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية؛
- ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة؛
- تنمية الموارد الطبيعية والموارد الأولية المحلية؛
- إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة؛
- تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة؛
- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية الكفاءات و الموارد البشرية؛
- تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير.

مثل هذه الأهداف تتطلب إعادة دراسة ومعالجة للقواعد التي تشكل إطارا لبناء مشروع هذا القانون في ثلاث عناصر أساسية:

<sup>59</sup> المادة 02 من قانون 18-22، ص 05.

## الفرع الاول: فيما يخص العناصر المتعلقة بالمستثمر: ضمانات حقوق المستثمر

شمل مشروع القانون الجديد عدة تدابير و ضمانات موجهة للمستثمر وهي تسعى إلى تعزيز الثقة في الإطار التشريعي للاستثمار وتعزيز جاذبية ورفع تنافسية الجزائر كوجهة استثمارية، من خلال:

تكريس مبدأ حرية الاستثمار والشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات، انطلاقاً من:

1. حرية اختيار الاستثمار وهو مبدأ مكرس دستورياً،
2. الشفافية والمساواة في معالجة الاستثمار وهو الذي يعزز ثقة المستثمر في المنظومة القانونية.
3. تكريس الضمانات والحقوق الموجهة للمستثمرين في مجال الاستثمار، من خلال:
4. حرية اختيار البرنامج الاستثماري، في ظل احترام التشريع والتنظيم المتعلق بممارسة
5. النشاطات الاقتصادية؛
6. إمكانية استفادة المشروع الاستثمار في هذا القانون من العقار التابع للإملاك الخاصة
7. للدولة؛
8. ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه من طرف المستثمرين الأجانب شرط أن تكون قيمتها تساوي أو تفوق الأسقف الدنيا للرأسمال المساهم به المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع<sup>60</sup>؛
9. ضمان حماية حقوق الملكية الفكرية للمستثمر طبقاً للتشريع المعمول به؛
10. الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي بالنسبة للمساهمات العينية الخارجية في شكل سلع جديدة<sup>61</sup>؛
11. ضمان حق المستثمر في اللجوء إلى اللجنة العليا الوطنية للطعون المختصة في مجال الاستثمار، المنصبة على مستوى رئاسة الجمهورية والمكونة من قضاة و

<sup>60</sup> المادة 8 من قانون الاستثمار رقم 18-22، ص 6.

<sup>61</sup> المادة 7 من قانون 18-22، ص 6.

خبراء مختصين في الاقتصاد و المالية، مع تحديد أجال المعالجة تكون مُلزَمة للإدارات المعنية، إضافة إلى حقه في اللجوء إلى الجهات القضائية<sup>62</sup>؛

12. إخضاع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية للجهات القضائية الجزائرية المختصة، مع مراعاة أحكام الاتفاقيات الثنائية أو متعددة الأطراف التي صادقت عليها الدولة الجزائرية في مجال الاستثمار؛

13. ضمان حق المستثمر في تحويل أو التنازل عن الاستثمار بعد موافقة الوكالة؛

14. عدم وضع الاستثمار محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، مع التعويض العادل والمنصف؛

15. عدم المساس بالحقوق والمزايا المكتسبة بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون<sup>63</sup>؛

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر:

بالإضافة إلى هذه الضمانات و الحقوق، المستثمر ملزم بـ:

1- السهر على احترام التشريع المعمول به والمعايير لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة والصحة العمومية؛

2- تقديم المعلومات الضرورية المطلوبة من طرف الإدارة، لمتابعة وتقييم تنفيذ أحكام هذا القانون.

### المطلب الثالث: فيما يتعلق بالعناصر الموجهة للإطار المؤسسي المكلف بالاستثمار:

تسعى هذه التدابير الموجهة نحو الاجهزة المكلفة بتنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار وكذا بمرافقة ومتابعة عملية الاستثمار إلى تحسين أداء مصالح هذه الاجهزة وناجعتها، و تتعلق هذه التدابير بـ:

<sup>62</sup> المادة 12 من نفس القانون، ص 7.  
<sup>63</sup> المادة 13 من قانون الاستثمار 22-7-18.

إعادة النظر في صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار (CNI) ، من خلال حصرها فقط في جهاز اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها وتقييم تنفيذها، كما يقوم بإعداد تقريراً تقييمياً سنوياً يرسل الي السيد رئيس الجمهورية؛

إعادة تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مع تغيير تسميتها لإعطائها صبغة جزائرية على المستوى الدولي لتصبح “الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار”، ووضعها تحت سلطة الوزير الأول، وكذا منحها دور المروج الحقيقي والمرافق للمستثمرين. وتكلف الوكالة بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، بـ:—:

- ترقية وتثمين جاذبية الاستثمار في الجزائر، وكذا في الخارج، بالاتصال مع التمثيليات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية في الخارج.
- اعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم؛
- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها ومرافقة المستثمر في إتمام الإجراءات المرتبطة باستثماره.
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر؛
- إنشاء شباك وحيد موجه للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، من أجل مساعدة ومرافقة هذه الاستثمارات الهامة، ويكون ذات اختصاص وطني والمحاور الوحيد الذي يتعامل معه المستثمر، ويكلف بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد وتشجيع المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية؛
- تعزيز دور الشبائيك الوحيدة اللامركزية لتكون بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في تجسيد مشاريعهم؛
- تأهيل و تكليف ممثلي الهيئات والإدارات على مستوى الشبائك الوحيد، بتنفيذ الإجراءات المتعلقة بـ:—:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية؛ منح، في الآجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كل القرارات والتراخيص والوثائق، التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبائيك الوحيدة؛
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار؛
- متابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.
- إنشاء منصة رقمية للمستثمر، على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة للمستثمر، خصوصا فيما يتعلق بـ:
- فرص الاستثمار في الجزائر؛
- الأجهزة المكلفة بالاستثمار؛
- العرض العقاري المتوفر؛

التحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة. كما تسمح هذه المنصة، المتصلة بينياً بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالاستثمار، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات وإضفاء الشفافية في معالجة الملفات، ومراقبة الاستثمارات ومتابعتها انطلاقاً من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها، والقيام بواسطة الأنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار<sup>64</sup>، لاسيما:

- ✓ إنشاء المؤسسة وتسجيل الاستثمار؛
- ✓ معالجة الملف الاستثماري ومتابعته؛
- ✓ إيداع طلبات وتسليم جميع الوثائق والعقود والتراخيص المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية؛
- ✓ إيداع الطعون ومتابعتها.

<sup>64</sup> المادة 27 من قانون الاستثمار 18-22، ص 8.



## المبحث الثاني:

### فيما يخص العناصر التي تحمي مصالح الدولة

شمل هذا القانون تدابير تدرج ضمن حماية مصالح الدولة من خلال توجيه الحوافز والمزايا عبر هيكل جديدة للأنظمة التحفيزية للاستثمار، لهدف توجيه الاستثمار ودعمه في بعض القطاعات أو المناطق التي تحظى باهتمام خاص من الدولة وتنتج اثرا يكون بمثابة ربح استثماري لا إنفاق الدولة. تتمثل هذه التدابير لاسيما، فيما يلي:

#### المطلب الاول: مراجعة هيكل الأنظمة التحفيزية ضمن سياسات وتوجيه الاستثمار:

يقترح مشروع هذا القانون هيكلاً لأنظمة الحوافز الممنوحة للمشاريع الاستثمارية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا، وهذا وفقاً لتأثيرها على تطوير القطاعات وتنمية المناطق عبر الوطن؛ للقيمة المضافة لهذه الاستثمارات في الاقتصاد الوطني. حيث، تم إقرار مزايا وحوافز ضمن ثلاث أنظمة تحفيزية محددة كما يلي<sup>65</sup>:

1. النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية
2. النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة.
3. النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات ذات الطابع المهيكلي قصد إعطاء دفع للاقتصاد الوطني.

سيتم إيلاء أهمية قصوى للمشاريع الاستثمارية المهيكلة، ذات قدرات عالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط لاقتصادي من أجل تنمية مستدامة، من خلال تخصيص نظام محفز لها، تحديد معايير وتأهيل هذه الاستثمارات عن طريق التنظيم بمشاركة جميع القطاعات الوزارية المعنية<sup>66</sup>.

<sup>65</sup> الأنظمة التحفيزية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا، المادة 24 من قننون الاستثمار 22-18، ص 8.  
<sup>66</sup> موقع وزارة الصناعة- دعم الاستثمار- <https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest/>

المادة 26 من قانون 18/22 تكون قابلة للاستفادة من "نظام القطاعات"، الاستثمارات المنجزة في مجالات النشاطات الآتية - :

1. المناجم والمحاجر،
2. الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري،
3. الصناعة والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية، -
4. الخدمات والسياحة، -
5. الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، -
6. اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال

تحدد قائمة الأنشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات، عن طريق التنظيم.

المادة 27 منه : تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من "نظام القطاعات"، زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، من المزايا الآتية:

نظام القطاعات ذات الأولوية	نظام المناطق توليها الدولة أهمية خاصة	نظام الاستثمارات المهيكلية
تكون قابلة للاستفادة من "نظام القطاعات" الاستثمارات المنجزة في مجالات النشاطات الآتية: المناجم والمحاجر، الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري، الصناعة والصناعة الغذائية	تعد قابلة للاستفادة من "نظام المناطق" الاستثمارات المنجزة في: المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير، المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة، المواقع التي تمتلك إمكانات	الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكلية "هي تلك الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل، والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة

والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية؛ الخدمات والسياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال. تحدد قائمة الأنشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات و فقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.	من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين. تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022. تحدد قائمة الأنشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات <sup>67</sup> و فقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.	دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة، اقتصادية و اجتماعية ، و إقليمية ، و تساهم خصوصا فيما يأتي: -إحلال الواردات، -تنويع الصادرات، -الاندماج ضمن سلسلة القيم العالمية والجهوية، -اقتناء التكنولوجيا وحسن الأداء. تؤهل لنظام الاستثمارات المهيكل، الاستثمارات التي تستوفي المعايير الآتية: -مستوى مناصب العمل المباشرة : يساوي أو يفوق خمسمائة (500) منصب عمل، -مبلغ الاستثمار : يساوي أو يفوق عشرة (10) ملايين دينار جزائري. تُحدد معايير تأهيل الاستثمارات القابلة للاستفادة
--	---	--

<sup>67</sup>وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

<p>من “نظام الاستثمارات المهيكلية”<sup>68</sup>، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022</p>	
--	--

### المطلب الثاني: المزايا الممنوحة حسب مختلف الأنظمة التحفيزية:

نظام القطاعات ذات الأولوية	نظام المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة	نظام الاستثمارات المهيكلية
1/الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار <sup>69</sup> ؛ 2/الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار؛ 3/الإعفاء من دفع حق نقل	مرحلة الانجاز  نفس المزايا	نفس المزايا يمكن تحويل مزايا مرحلة الإنجاز إلى الأطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد، المكلفة بإنجاز الاستثمار، لحساب هذا الأخير.

68وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022

<sup>69</sup> المادة 27 ، من قانون 18-22، ص9

<p><b>نفس المزايا</b></p> <p>لمدة تتراوح من خمس (5) إلى عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاسـتـغلال</p> <p><b>مزايا أخرى</b></p> <p>يمكن أن تستفيد الاستثمارات</p>	<p><b>بمعنوان مرحلة الاستغلال</b></p> <p><b>نفس المزايا</b></p> <p>لمدة تتراوح من خمس (5) إلى عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال:</p>	<p>الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني؛</p> <p>4/الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسـمال؛</p> <p>5/الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاسـتـثمارية؛</p> <p>6/الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء.</p>
---	---	--



## \*مدة الإنجاز:

- يجب أن تتجزأ الاستثمارات في مدة لا تتعدى ثلاث (03) سنوات؛
- وترفع هذه المدة إلى خمس (5) سنوات فيما يخص الاستثمارات المدرجة ضمن “نظام المناطق” و “نظام الاستثمارات المهيكلية”.
- يمكن تمديد أجل الإنجاز لمدة اثني عشر (12) شهرا قابلة للتجديد بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة وذلك عندما يتجاوز إنجاز الاستثمار نسبة تقدم معينة.
- يسر الأجل المحدد لإنجاز الاستثمار ابتداء من تاريخ تسجيل الاستثمار لدى الوكالة أو ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها هذه الرخصة مطلوبة.

## \*مدة مزايا مرحلة الاستغلال:

تحدد مدة الاستفادة من المزايا، بعنوان مرحلة الاستغلال، على أساس شبكات التقييم المعدة، مع أخذ بعين الاعتبار الأهداف المبينة في المادة 2 أعلاه، وكذا المعايير المقررة لكل نظام تحفيزي.

تستفيد استثمارات التوسعة أو إعادة التأهيل من المزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الاستغلال باحتساب نسبة الاستثمارات الجديدة مقارنة مع مجمل الاستثمارات المنجزة<sup>71</sup>.

ضمان استفادة المشاريع الاستثمارية، من أراضي تابعة للأماكن الخاصة للدولة:

- يتم المنح من طرف الهيئات المؤهلة طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- توضع المعلومات المعنية من طرف الوكالة على المنصة الرقمية للمستثمر.
- الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي لـ:
- المساهمات الخارجية العينية التي تدخل حصريا في إطار عمليات نقل الأنشطة من الخارج؛

---

<sup>71</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022.

- السلع الجديدة التي تدخل ضمن الحصص العينية الخارجية؛
- الاستفادة من ضمان تحويل: رأسمال المستثمر (في شكل حصص في الأسهم) والعائدات الناجمة عنه، بشرط أن تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع؛ على الحصص العينية المنجزة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، شريطة أن يكون مصدرها خارجيا وأن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات وكذلك وفقا للمعايير الحدود الدنيا المطبقة على الحصص في رأسمال؛ المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وعن تصفية الاستثمارات ذات المصدر الأجنبي، حتى وإن كان مبلغها يفوق الرأسمال المستثمر في البداية<sup>72</sup>

4- .القبول “كمساهمة خارجية” لإعادة استثمار رأس المال في الأرباح المصرحة القابلة للتحويل.

- 5- .ضمان حماية الدولة لحقوق الملكية الفكرية طبقا للتشريع المعمول به؛
- 6- .حماية الاستثمار من أي تسخير تقوم به الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون. ويترتب على هذا التسخير تعويض عادل ومنصف.
- 7- الحق في الطعن أمام هيئات تسوية المنازعات الدولية (المصالحة، الوساطة، التحكيم).
- 8- حماية الاستثمار من الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة.
- 9- الحق في التحويل أو التنازل للسلع والخدمات التي استفادت من المزايا المنصوص عليها في أحكام هذا القانون وكذا تلك الممنوحة في ظل الأحكام السابقة، على أساس رخصة تسلمها الوكالة<sup>73</sup>.

<sup>72</sup> مرسوم تنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

<sup>73</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22 – 299 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.



10- حق الطعن لدى لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار المنشأة لدى رئاسة الجمهورية. بالإضافة إلى حق التقاضي. يجب أن تفصل اللجنة في هذه الطعون خلال فترة لا تتجاوز شهرًا واحدًا (1) من تاريخ إحالته (المرسوم الرئاسي رقم 296-22 مؤرخ في 4 سبتمبر سنة 2022 )

تجدر الإشارة، أن مشروع هذا القانون يقترح في إطار هذه الأنظمة التحفيزية السالفة الذكر، مزايا تختلف من نظام لآخر، ويأخذ بعين الاعتبار أهمية الاستثمار، موضوع الاستفادة من هذه المزايا وكذا مكان تموقعه، مما يسمح بتحفيز ودفع الاستثمار نحو: القطاعات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني؛ تنمية المناطق التي تستدعي المرافقة من طرف الدولة وجعلها أكثر جاذبية للاستثمار<sup>74</sup>.

تأطير آجال انجاز المشاريع: حيث تم تسقيف فترة مرحلة إنجاز المشروع الاستثماري من أجل دفع المستثمر لتسريع أشغال الإنجاز والدخول في الاستغلال في أقصر الآجال، والأخذ بعين الاعتبار، في احتساب مدة الانجاز، تاريخ إصدار رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها هذه الرخصة مطلوبة.

كما تم حصر تمديد فترة الاستفادة من مزايا الإنجاز لمدة اثني عشر (12) شهرًا، بهدف لاسيما تفادي إعادة التقييم المالي للمشاريع الاستثمارية، قابلة للتجديد بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة عندما يتجاوز انجاز المشروع نسبة تقدم معينة<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> المادة 29 من قانون الاستثمار 22-18، ص9.

<sup>75</sup> المادة 32 من نفس القانون، ص10

## المبحث الثاني:

### الإطار المؤسسي:

#### المطلب الأول: المجلس الوطني للاستثمار:

يكلف المجلس الوطني للاستثمار باقتراح استراتيجيات الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها<sup>76</sup>، يُعدّ المجلس الوطني للاستثمار تقريراً تقييميا سنوياً يرفعه إلى رئيس الجمهورية) مرسوم تنفيذي رقم 297-22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022.

#### المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

ترقية وتنمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية؛ بالخارج، إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم، ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر، تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها، مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره، تسيير المزايا، بما فيها تلك المتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون، متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية<sup>77</sup>.

#### الفرع الأول: تنظيم سيرها:

##### الشروط المسبقة: التسجيل لدى الوكالة.

يجب أن تخضع الاستثمارات قبل إنجازها، للتسجيل لدى الشبائيك الوحيدة المختصة من أجل الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في هذا القانون<sup>78</sup>.

يتجسد تسجيل الاستثمار بتسليم شهادة على الفور مرفقة بقائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا التي ترخص للمستثمر الاستفادة من الامتيازات التي له حق المطالبة بها

<sup>76</sup> المادة 17 من قانون 22-18، ص 7.

<sup>77</sup> المادة 18 من نفس القانون ، 7.

<sup>78</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22 – 299 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

لدى الإدارات والهيئات المعنية (المرسوم التنفيذي رقم 22 - 299 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022).

الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية؛

الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

### الفرع الثاني: المنصة الرقمية للمستثمر:

تسمح المنصة الرقمية للمستثمر<sup>79</sup>، و التي يسند تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري و التحفيزات و المزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

**تعريف المنصة الرقمية:** و تسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار. و تشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه و مرافقة للاستثمارات و متابعتها إنطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها.

الهدف منها:

- التكفل بعملية إنشاء الشركات و الاستثمارات و تبسيطها وتسهيلها.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها و كفاءات فحص و معالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد و مردودية الأعوان و جودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر اتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.

<sup>79</sup> المرسوم التنفيذي 22-298 ، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيره.ص 6.

- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

**الأهداف :** ترمي أحكام هذا القانون إلى تشجيع الاستثمار، بهدف:

- تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية.
- ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة.
- تثمين الموارد الطبيعية والمواد الأولية المحلية.
- إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة.
- تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة.
- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.
- تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني.

**المطلب الثالث: اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها.**

اللجنة هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يروا أنهم قد غبنوا، في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 22-18 المؤرخ في 2 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار.<sup>80</sup>

**الفرع الاول: تتشكل اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم :**

1. ممثل رئاسة الجمهورية، رئيسا.
2. قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء،
3. قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة، منهم – ثلاثة 03 خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية. يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة، من شأنه مساعدة أعضائها.

<sup>80</sup> المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، ص 4

**المادة 04 منه:** يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي<sup>81</sup> لعضوية مدتها ثلاث 03 سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة. يمنح أعضاء اللجنة تعويضاً عن الحضور والمشاركة، يحدد مبلغه وكيفيات منحه بموجب مرسوم تنفيذي.

**المادة 06 منه:** تخطر اللجنة من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار، لا سيما في حالة - : سحب أو رفض منح المزايا، - رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية. يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر 15 يوماً، ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه كما هو محدد في المادة 07 أدناه.

### **\* وضع استراتيجية قطاعية للتأهيل الصناعي:**

شرعت الجزائر في وضع استراتيجية قطاعية للتأهيل الصناعي منذ عام 2020، من خلال تنفيذ مجموعة واسعة من تدابير الدعم لتطوير الإنتاج المحلي والنهوض به. وأسفرت هذه التدابير عن اعتماد ثلاثة برامج دعم تهدف إلى تشجيع الإنتاج المحلي وتعزيزه، ومنح المستثمرين المحليين والأجانب مزايا ضريبية وإدارية مختلفة.

بتاريخ 23 جوان 2022 ، أشرف وزير الصناعة على تنصيب أربع لجان رئيسية تتعلق بالشعب الصناعية التالية<sup>81</sup>:

- الصناعات الغذائية
- الصناعات الكهربائية والإلكترونية
- صناعات النسيج والجلود
- الصناعات الميكانيكية.

الهدف من تنصيب هذه اللجان هو إرساء نظام الحوكمة ، والحوار بين القطاعين العمومي والخاص بطريقة منظمة ومستمرة، تؤدي للوصول إلى إبرام عقود البرامج حسب كل فرع، تلتزم بموجبها الدولة بسياسة الدعم، وتلتزم المؤسسة بتحقيق الأهداف المتعلقة بالإنتاج ضمن

<sup>81</sup> موقع وزارة الصناعة .

شراكة بين القطاعين العمومي والخاص تكون مربحة للطرفين. إن إبرام هذه العقود يكون بالتوافق بين الطرفين من أجل ضمان إنضمام القطاع الخاص وضمن تقارب المصالح الضروري بين القطاعين العمومي والخاص.

#### الأعضاء:

- الكونفدرالية الجزائرية لأرباب العمل المواطنين.(CAPC)
- الاتحاد الوطني للصناعات الغذائية.(UNIDA)
- الكونفدرالية الوطنية لأرباب العمل الجزائريين.(CNPA)
- الكونفدرالية الصناعيين والمنتجين الجزائريين.(CIPA)
- الكونفدرالية العامة للمؤسسات الجزائرية.(CGEA)
- نادي المقاولين والصناعيين للمنتجة.(CEIMI)
- جمعية المنتجين الجزائريين للمشروبات.(APAB)
- الكنفيدرالية الجزائرية لأرباب العمل.(CAP)
- الاتحاد الوطني للصناعيين المنتجين و المحولين.(UNEPT)
- مجمع.AGRODIV
- الوزارات المكلفة ب: الزراعة، التجارة، الداخلية، المالية.

#### المواضيع:

1. الحليب :قضايا وتدابير مقترحة للترويج للحليب الخام وتقليل واردات الحليب المجفف.
2. الحبوب :مشكلة وتدابير مقترحة للنهوض بإنتاج الحبوب مع التركيز على القمح اللين؛
3. الدهون :التركيز على زيت المائدة وزيت الزيتون؛
4. السكر :تنفيذ لتوجيهات الحكومية بشأن زراعة الشمندر السكري وتحديد المنتجات الزراعية الأخرى لاستبدال الواردات.

## مشاركة المنظمات الأخرى:

وسيتيم ذلك حسب الموضوعات المطروحة في اللجنة وبناءً على طلب أعضاء اللجنة أثناء الاجتماعات لتقديم التقارير لدراساتها وإبداء الرأي فيها.

## النسيج والجلود:

### الأعضاء:

الجمعية الوطنية للتجار والحرفيين الجزائريين. (ANCA) / الكونفدرالية الوطنية لأرباب العمل الجزائريين. (CNPA) / إتحاد المهنيين للصناعة الجزائرية. (UPIAM) / جمعية المدابغ الجزائرية. (ATEMA) / مجمع. GETEX / مركز. CETIC / الكونفدرالية الجزائرية لأرباب العمل المواطنين. (CAPC) / الوزارات المكلفة ب: الفلاحة، التجارة، الداخلية والجماعات المحلية، المالية، التعليم العالي والبحث العلمي والتكوين المهني.

**المواضيع:** وضعية حالة لشعبة النسيج والجلود؛ تحليل النظام البيئي للشعبة والمقارنة؛ تطوير الصناعات البديلة؛ التوزيع؛ التصدير؛ آفاق تنمية الشعبة؛ إنشاء مركز تقني للمنسوجات والجلود.

مقترحات أخرى: اقتراحات أخرى بشأن حسن سير العمل اللجنة ، بما في ذلك إدراج خبراء مؤهلين في المجال.

## الصناعة الالكترونية:

### الأعضاء:

1. ممثل عن المجلس الاستشاري الوطني لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. / ممثل عن التنسيق الوطنية لأرباب العمل. / ممثل عن مجمع. AGM ممثل عن البورصة الوطنية للمناولة. / شركة. Garnifex-CEIMI / ممثل عن الجمعية الوطنية للمصدرين الجزائريين. / ممثل عن شركة. Soprovi. / ممثل. AS MOTORS / ممثل عن شركة. FERROVIAL / ممثل عن شركة MAGHREB TRUCK

COMPANY./ممثل شركة.HAM MOTORS /ممثل شركة.ACI /ممثل عن

شركة.AZOUAOU /ممثل شركة / RSAM. /مشاركة القطاعات الوزارية والهيئات

الأخرى: الوزارة التجارة، المالية، التعليم العالي، الطاقة، الدفاع الوطني./وأيضاً

ALGERAC. ،IANOR ،CTIME ،ANDI ،ABEF ،ALGEX

كما تم الاتفاق على إنشاء خمس (05) مجموعات فرعية لكل نوع من المركبات كما هو مفصل أعلاه.

وفي الأخير، يجب الإشارة أن القانون الجديد المتعلق بالاستثمار يتضمن ثمانية (08) نصوص تطبيقية، من خلال احكام 16 مادة تحيل تطبيقها عن طريق التنظيم، منها سبعة (7) جديدة وواحد (1) تعديلي ذلكم باختصار أهم الأحكام التي جاء بها القانون الجديد للاستثمار.

### الفصل الثالث :

#### العقار الموجه للاستثمار

يعتبر العقار من أهم الموارد التي لا يمكن الاستغناء عنها في المشاريع الاستثمارية كما أنه يلعب دوراً مهماً في مجال التنمية الاقتصادية كما ازدادت أهمية العقارات الموجهة نحو الاستثمار بتوسع مجال الاستثمار حديثاً وأصبح هذا التطور مرتبطاً بالوضعية العامة للملكية العقارية وعلى هذا الأساس كان التوجه من معظم الدول منها لجزائر إلى وضع إطار تشريعي لتنظيم الملكية العقارية سواء العامة أو الخاصة. ولدراسة الأسس القانونية المنظمة للعقار الموجه للاستثمار اقتضت الضرورة للبحث في مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالاستثمار وقانون التوجيه العقاري وقانون أملاك الدولة وقانون المالية.

#### المبحث الأول:

##### العقار الاستثماري.

تقتضي دراسة المفهوم العام للعقار الاستثماري بصفة عامة الخروج إلى العقار وكذلك التوجه إلى دراسة العقار الاستثماري من حيث التعريف والخصائص.



**المطلب الاول: مفهوم العقار الاستثماري:** هو جزء من الوعاء العقاري فإن هذا يقتضي تعريف العقار ثم التطرق إلى تعريف العقار الاستثماري وبيان اهم خصائصه بصفة خاصة وهذا من خلال ما يلي:

#### **الفرع الاول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار :**

**اولا: التعريف اللغوي:** يعرف على أنه كل ماله قرار واصل ثابت مثل: الأرض، البيت- ويتجلى المفهوم اللغوي للعقار على أنه "قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض او عقارا بالتخصيص تابع للعقار الأصلي.

**ثانيا: التعريف الاصطلاحي:** هو كل شيء مادي يقاوم الانتقال وهذا نظرا لهيئته كالأرض وما ينظم إليها من منشآت وبنيات كالجسور وغيرها.

**الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار:** وفقا لأحكام المادة 380 من القانون المدني عرف العقار - بأنه "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

كما يعرف على أنه مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء- مشاريع، استثمارية ذات الطابع الصناعي أو الفلاحي أو السياحي.

هذا التعريف يشمل كل انواع العقارات الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت للدولة- أو ملك للخواص أو واقعة في مناطق التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة غير أن ما يميز هذا النوع من العقارات عن غيره هو إنجاز المشروع الاستثماري.

**كما عرف ايضا:** على أنه كل ملك للدولة ثابت له اصل وهو كل ما كان خالص- الملكية غير المرتبط برهن أو اية رهون أخرى ويأتي العقار بدخل سنوي دائم والذي يسمى ريعا.

من خلال هذه التعاريف يمكن الوصول إلى تعريف شامل للعقار الاستثماري " : هو كل ملك ثابت له أصل وهو كل ما كان خالص الملكية وغير مرتبط برهن ويكون موجهة لإنشاء

مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو فلاحي والتي تدر بدخل سنوي دائم والذي يسمى ريعاً.

### **المطلب الثاني: خصائص العقار الاستثماري-**

من خلال هذا التعريف نستنتج خصائص جوهرية يتميز بها العقار الاستثماري وتتمثل فيما يلي:

**الفرع الأول: الموقع الثابت للعقار:** والذي يعتبر عنصراً جوهرياً فيه بحيث يجب أن يكون للعقار له- أصول ثابتة في الأرض ولا يمكن نقله من جهة لأخرى دون تلف وهذا عكس المنقول وهذا يعد عاملاً هاماً وضمانة أساسية للمستثمرين في الحصول عليه نهائياً وكذلك فيما يترتب عليه من آثار قانونية أو قضائية أي أنه يوفر ضمانات أكيدة للمستثمر خاصة في حالة نزاع حول العقار الموجه للاستثمار، فالاختصاص القضائي في حالة النزاع حول العقار تعود دائماً لمحكمة موقع العقار كاختصاص أصلي ووحيد.

**الفرع الثاني: يعتبر العقار الموجه للاستثمار جزءاً من الوعاء العقاري العام:** الذي يشكل احتياط يوجه- لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب إلا أن الاحتياطات العقارية الموجهة للاستثمار يتشكل في غالبية الأحيان من الأملاك العقارية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو التابعة للأفراد كما تتوجه في غالب الأحيان إلى مشاريع ذات طابع صناعي سياحي، فلاحي.

**الفرع الثالث: يعتبر العقار ثروة:** بإمكانه تحقيق التنمية الاقتصادية وهو متجدد خاصة في ظل- الاستغلال العقلاني له. الذي يكون باتفاق مع ملاكته الأصليين بواسطة أسلوب التعاقد عكس الأملاك المنقولة التي تكفي الحياة المادية للانتفاع بها إلا أن ميزة الاستغلال والانتفاع بالعقار تكون مختلفة حسب الجهة المالكة له.

فالعقارات التابعة للدولة يكون استغلالها بصورة مؤقتة ويكون بناءً على قرار أو عقد إداري (عقد الامتياز). ونفس الشيء يلاحظ على الأملاك العقارية التي تكون تابعة للأفراد

والتي تشترط فيها الملكية التامة، ويتم استغلالها بناء على عقد موثق ومشهر في المحافظة العقارية وينتهي استغلالها بانتهاء مدة العقد أو بهلاك أحد أطراف العقد (موت).

**الفرع الرابع: إن إجراءات انتقال الملكية العقارية تعتبر من النظام العام- :** والتي لا يجوز مخالفتها بالنظر إلى ما تتميز به الأملاك المنقولة وذلك باعتبارها حقا محميا قانونا لا يجوز التعدي عليه بأي وسيلة كانت ويعتبر ذلك جريمة يعاقب عليها القاضي حتى وأن كان للدولة حق اللجوء إلى أسلوب التأمين في بعض الاحيان أو نزع الملكية للمنفعة العامة، فكل هذا يجب أن يتم في ظل احترام الإجراءات القانونية والإدارية الكفيلة بضمان تعويض عادل ومنصف وقبلي للمتضررين من عملية نزع الملكية أو التأمين بشرط أن يوجه ذلك لإنجاز مشروع استثماري عمومي، كما أن الأوعية العقارية التي تمنحها الدولة بغرض الاستثمار يجب ان توجه لإنجاز المشاريع المبرمجة وخلافا لذلك يحق للدولة استرجاع تلك الأملاك.

5/ وجود دخل سنوي يبعد العقار الاستثماري قيمة اقتصادية تدر أرباحا بصفة مستمرة- ودائمة أي انه يساهم في تحقيق ريع سنوي لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الجيد للوعاء العقاري.

### **المطلب الثالث: أهمية العقار الاستثماري-**

تكمن أهمية العقار الاستثماري من خلال زيادة إنعاش الاقتصاد الوطني وتنوع القطاعات الاقتصادية المستثمرة وكذلك جلب لرؤوس الأموال اجنبية اكثر عن طريق الاستثمار الاجنبي كما يساهم أيضا في تنظيم السوق العقارية والقضاء على الاحتكار وسنعمل على تفصيل هذا من خلال العناصر التالية:

### **الفرع الاول: تشجيع المستثمرين على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية :**

إن وجود العقار كعامل حاسم للاستثمار من شأنه أن يعطي للمستثمرين الوطنيين أو الاجانب ضمانات كافية لاستغلال رؤوس أموالهم واستثمارها في مختلف الميادين الاقتصادية وهذا ما ادى إلى تحقيق قيمة مهمة للتنمية الاقتصادية والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس الأموال إلى بلدانهم الأصليين حيث ان هؤلاء المستثمرين يحق لهم

مباشرة مختلف الاستثمارات سواء مباشرة مختلف الاستثمارات سواء بإنشاء مؤسسات صغيرة أو متوسطة كما ان توفير العقار كعامل ضروري في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار في غير قطاع المحروقات الذي كان يعتمد عليه الاقتصاد الوطني، وهذا ما أدى إلى تطوير قطاعات ذات طبيعة استراتيجية مثل القطاع الفلاحي الصناعي والسياحي، وينعكس بصفة أساسية على الطلب عليها وذلك بوجود منافسة بين مختلف المستثمرين في سوق العقار، ونجد أن تشجيع الاستثمار بواسطة أوعية عقارية أدى إلى توسيع حجم ومجال الاستثمار وهذا ما تجلّى في المرونة الموجودة في قانون الملكية العقارية خاصة من حيث الأسس التي وضعها لتنظيم العقار الصناعي<sup>82</sup> والفلاحي والسياحي وقد تجلّى ذلك في عقود الشراكة المختلفة التي أبرمت بين مختلف المؤسسات الاقتصادية العمومية والمستثمرين الأجانب لتسيير هذه الأخيرة في مختلف الأملاك العقارية كما أن تدعيم الاستثمار قد ظهر بصورة واضحة في القطاع الصناعي من حيث العديد من المؤسسات الاستثمارية وطنية وأجنبية موجودة في سوق العقار إضافة للقطاع السياحي والخدمات والتي بلغت فيه نسبة الاستثمار درجة عالية مما خلق جو من المنافسة التي عملت فيه تأثير بصورة مباشرة على الأسعار.

### الفرع الثاني: تنوع مجال الاستثمارات الأجنبية والوطنية-

إن التدفق الاستثمارات لوطنية والأجنبية كانت تتجه مباشرة من الامتيازات التي تضمنتها قوانين الاستثمار وقبل ذلك تجلت عملية تنوع الاستثمار في فترة الإصلاحات الاقتصادية بدءاً من قانون النقد والقرض 1992 والذي أسس لفتح المجال الاستثماري أمام الأجانب للدخول إلى الجزائر وهذا من خلال السماح للمؤسسات المصرفية الأجنبية من الاستثمار في الجزائر بفتح فروع لها ممثلين في الجزائر مما سمح بدخول العديد من المؤسسات الأجنبية لغرض الاستثمار كما انتعشت الاستثمارات المختلفة بالمؤسسات الوطنية والأجنبية في كل الميادين.

---

<sup>82</sup> محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي، منشأة المعارف الطبعة الأولى، الإسكندرية مصر، سنة 2009 ص. 24.

## المبحث الثاني:

### الاساس القانوني للعقار الموجه للاستثمار:

ان تحديد الاساس القانوني للعقار الموجه للاستثمار يقتضي التطرق للقوانين المنظمة للملكية العقارية ، كذلك القانون المدني و قانون الاستثمار.

### المطلب الاول : تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني:

تضمن التقنين المدني الجزائري الاحكام العامة في كيفية انتقال الملكية العقارية بصفة عامة حيث نص على شروط انتقالها بصفة عامة ، خاصة وان اجراءات الانتقال تتم وفقا للعقود المنظمة بين الاف ا رد من جهة و الدولة من جهة اخرى . فيجب ان يتضمن العقد الذي يمثل الشريعة العامة للمتاعدين اركانه الاساسية من حيث وجود محل للتعاقد<sup>83</sup> ، و سبب التعاقد وقبل ذلك لابد من وجود ت ا رضي في عملية التعاقد اضافة لوجود الشكالية اي تسجيل العقد في المحافظة العقارية و قيده حتى يكتسب حجية اتجاه الغير و يمنع التعدي باي صفة كانت اذ ان الملكية العقارية محمية قانونية. حيث تنص المادة 793 من القانون المدني على " : لا تنقل الملكية العقارية و الحقوق العينية الاخرى للعقار سواءا كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي نص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

وقد نظم ايضا التقنين المدني شروط انتقال الملكية العقارية فيما بين المتعاقدين من حيث شروط التسليم و الذي هو في هذه الحالة الوعاء العقاري و كذلك شروط دفع الثمن و تحديد الاطار القانوني في عملية انتقال الملكية العقارية في التقنين المدني بصفة عامة ، غير ان تنظيم العقار كأساس للاستثمار من حيث تحديد طبيعته القانونية و شروط انتقاله و الاليات القانونية لتحقيق ذلك بالنظر الى اختلاف طبيعة المشروع الاستثماري الم ا رد منه تحويل الاوعية العقارية ( عملية نزاع الملكية ) في تحقيق المنفعة العامة.

<sup>83</sup>المادة 683 - فقرة 01 من الأمر 58 / 75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

## المطلب الثاني : الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري و املاك الدولة:

نتناول هذا الاساس من خلال العنصرين التاليين:

**الفرع الأول : الاساس القانوني للعقار الاستثماري في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-12-1990 و المتضمن قانون التوجيه العقاري :** يعتبر هذا النص القانوني مرجعا اساسيا في تطبيق السياسة العقارية مهما كانت الطبيعة الملكية العقارية سواء كان العقار ذو طبيعة فلاحية او صناعية او سياحية بحيث تم توضيح اليات استغلاله وفقا للعقود المحددة لاستغلال العقار الفلاحي ، ويعد القانون الخاص بالتوجيه العقاري عاملا مهما في تحديد و تنظيم القوام التقني و القانوني للأملاك العقارية سواء تلك التي تكون تابعة للدولة او الافراد. وقد حددت المادة الثانية من هذا قانون الاملاك العقارية على اساس الاراضي او الثروات غير المبنية.

وما يلاحظ على قانون التوجه العقاري هو تأطيره و تنظيمه للملكية الخاصة حيث تنص المادة 27 منه على " : الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او اغراضها".

وتنظيم الوعاء العقاري قد تجسد اكثر في هذا القانون بالزام كل بلدية بالقيام بعملية جرد شامل لحافظتها العقارية ، كما اعطى النظام القانوني الذي جاء به القانون 25/90 امكانية التصرف في الاملاك العقارية للجهة المالكة خاصة الاملاك ذات الطبيعة الخاصة للدولة.

وتعد عملية احالة قانون 25/90 على القوانين الخاصة في عملية تنظيم و تحويل العقارات بغرض الاستثمار من شأنه ان يسمح بإدخال مرونة اكثر على تنظيم العقارات و تحويلها للاستثمار كما ركز هذا القانون على تنظيم العقار الفلاحي على وجه الخصوص من حيث استغلاله و تنظيم اساسه القانوني. في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية نظم هذا النص القانوني الأملاك العقارية- العامة التابعة لأملاك الدولة وجسدها بالصفة الكاملة ، كما وردت في أحكام الدستور بحيث اعتبرت أملاكاً تابعة للمجموعة الوطنية لا يجوز المساس بها بأي طريقة كانت كونها غير قابلة للتقادم المكسب أو المقسط بالإضافة إلى عدم إمكانية الحجز

عليها أو تجزئتها لاستغلالها وقد حدد الاحتكار في الأحكام الدستورية للطبيعة القانونية لهذه الأملاك بالنظر إلى أنها تشمل باطن الأرض وما فوقها إضافة إلى المحاجر والمناجم والأملاك البحرية والجوية والبرية.

**الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة للدولة بالنظر إلى الخصوصيات التي تتميز بها:** فهي غير قابلة مبدئياً لتحويلها للاستثمار إلا أن التحولات الاقتصادية العميقة بالنظر إلى تغير مفهوم السيادة فرض التأقلم مع معطيات جديدة فتم دعم المشاركة المقولة الخاصة الوطنية والأجنبية في تسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي عملت من جهتها على تقليصها إلى مجالات محدودة وهذا النص القانوني الجديد قد منح قطاعات اقتصادية كانت تعتبر استراتيجية ومن ذلك تسيير المقاولات الخاصة بالأوعية العقارية التي تتواجد فيها المحاجر والمناجم التي أدخلت على قانون المناجم إضافة لمنح استغلال الأوعية العقارية

وفقاً لأنواع الامتياز في الأماكن التي يكون محل بحثه والتنقيب كالنفط والمعادن الثمينة وهذا ما ساهم في إعادة وتكييف الأملاك العقارية العامة بصفة مرنة تسمح للمستثمرين في الحصول على أوعية عقارية سواء وفقاً لنظام الامتياز أو الإيجار طويل المدى وفقاً لدفتر الشروط.

### **المطلب الثالث: الأساس القانوني للعقار الاستثماري في قوانين الاستثمار وقوانين المالية:**

بعد التطرق للقوانين المختلفة المنظمة للاستثمار من شأنه أن يوضح مدى تسهيل عملية تحويله أو منحه وفقاً للأسلوب الامتياز أو الإيجار أو التنازل وهذا يكون من خلال التطرق للقوانين التي صدرت ما بعد الإصلاحات الاقتصادية.

### **الفرع الأول: العقار الاستثماري في إطار القوانين المتعلقة بالاستثمار (الملغاة).**

ساهمت الإصلاحات الاقتصادية في تدعيم الاستثمارات الوطنية و الأجنبية بضمانات إضافية خاصة في ظل أحكام القانون 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمارات حيث عمل على إيجاد توازن ما بين حقوق وواجبات المستثمرين الوطنيين والأجانب، إضافة إلى تقييد لعمليات اللجوء إلى أساليب التأمين أو نزع الملكية للمنفعة العامة التي كانت من بين العوامل

الأساسية التي أدت بالمستثمرين الأجانب إلى إجماع عن الاستثمار في الجزائر كما ظهر بالموازت مع هذا القانون عقد امتياز الأملاك الوطنية ومن خلال المادة 23 والتي تضمنت إمكانية تحويل عقدا لامتياز إلى تنازل.

اما الامر رقم 03-01 المتعلق بالاستثمار قد وسع من قيمة الامتيازات الممنوحة سابقا من خلال عدم تقييد مجالات الاستثمار إلا أن ذلك لم يؤدي إلى توضيح مكانة العقار كقيمة هامة لإنجاز أي مشروع استثماري رغم كونه قد أشار إلى تخفيض قيمة الضرائب والرسوم على انتقال الملكية العقارية، وعمل على تهيئة مختلف الأوعية العقارية بجعلها ملائمة للاستثمار بحيث تكون مؤهلة لإنجاز مختلف المنشآت الاستثمارية التي تعطي أهمية للاقتصاد الوطني.

جاء الأمر الجديد المتعلق بالاستثمار وهو الأمر 08-06 المؤرخ 15-07-2006، المعدل والمتمم للامر 03-01 قد أتى بأحكام جديدة مدعمة للامتيازات الموجودة، فالمادة 06 منه قد كرست حق الطعن بالنسبة للمستثمرين الذين قدموا طلبات بقصد الحصول على امتيازات ولم تمنح لهم أو الذين سحب من تلك الامتيازات خاصة تلك التي تكون ذات طبيعة عقارية شرط أن يقدم المستثمر الطعن في المدة القانونية أي 15 يوم التي تلي عملية التبليغ محل الاحتجاج أو بعد انقضاء 15 يوم من تاريخ اختيار الإدارة على عدم ردها على المستثمر ويجب على لجنة الطعن أن تفصل في الطعن المقدم مدة شهر من تاريخ تبليغها بحيث يكون قرارها يكسب الحجية المطلقة .

ما جاء به قانون الاستثمار الجديد رقم 18-22 الصادر في ديسمبر 2022، حيث جاء في المادة 06 من الفصل الثاني الضمانات والواجبات. " يمكن ان تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الانظمة التحفيزية في هذا القانون من اراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة".

كما تمنح الاراضي من طرف الهيئات المكلفة بالعقار وتوضع المعلومات المتعلقة بالعقار تحت تصرف المستثمر لاسيما من خلال المنصة الرقمية المذكورة في المادة 23 من القانون 18-22.



## الفرع الثاني: العقارات الاستثمارية في القوانين الخاصة بالمالية:

قد نظمت القوانين التي صدرت في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية عملية لا تنازل- عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وفقا لأسلوب الامتياز. وهذا ما أكدته المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 في نصها على إمكانية منح العقار وفقا لأسلوب التنازل للمستثمرين الوطنيين للمستثمرين أو وفقا لأسلوب التراضي الا أنه ثبت ذلك بوجود دفتر الشروط ينظم هذه العملية من حيث تحديد الحقوق وواجبات كل طرف سواء بالنسبة للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب المقيمين أو غير المقيمين الطبيعيين أو المعنويين واشترطت المادة أن يكون سعر التنازل مبنيا على سعر السوق. ونفس الشيء بالنسبة للاستفادة من نظام الامتياز.

إن تنظيم نظام الامتياز أو التنازل قد تدعم أكثر من خلال الاقتراح الذي جاءت به المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، الخاص باستعمال واستغلال والانتفاع بالأملاك العقارية التابعة للدولة بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين بتحديد شروط شراء العقار لغرض الاستثمار ما بين الهيئات التي تكون مالكة له والمستثمرين وفقا لدفتر الشروط يحد فيه التزامات كل طرف أي المتعامل معها إضافة إلى تحديد الكيفيات الواجب اتباعها عملا لانتقال الملكية العقارية.

وفقا لأحكام قانون المالية 1996 قد عملت على إعادة نظام التنازل عن الأملاك العقارية التي تكون تابعة للدولة بغرض إنجاز مختلف مشاريعهم الاستثمارية بتسمية جديدة وهي عقد المنح للوعاء العقاري والذي يقصد به كالتنازل عن تلك الأملاك العقارية لصالح المستثمرين، فتأطير وتنظيم نظام منح اوعية عقارية بغرض الاستثمار وفقا لأسلوب التنازل بالامتياز قد تجسده بصفة فعلية في قوانين المالية السابقة وقد تأكد ذلك في قانون منح العقار وفقا لأسلوب التنازل أو الامتياز غير أن الأمر 04-08 قد الغى قاعدة تحول الامتياز الى تنازل وقد كان دور المالك في منح المشاريع الاستثمارية أي ترخيص بالامتياز بطريقتين:

عن طريق اللجوء إلى المزاد العلني أو بالتراضي أو بقرار عن مجلس الوزراء كما لجهات- المانحة للامتياز وبموجب قرارات متعددة كالوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بتهيئة الإقليم والوالي ومجلس الوزراء.

**قانون المالية : 2015** جاء هذا القانون بجديد حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما نطلب الأمر كذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الاراضي التابعة الخاصة.

**قانون المالية 2016** : وبمبادرة جديدة من شأنها تكريس انفتاح سوق العقار الاقتصادي نص في مادته 58 على إمكانية إسناد مهمة إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية للأشخاص الطبيعيين والمعنويين من القطاع الخاص على أن يتم ذلك قطعة أرضية غير فلاحية. ويخضع لإنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق إلى دفتر الشروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار.

**ثم جاء قانون المالية 2017** بتعديل من خلال المادة 80 منه وقد تضمنت التعديل للأحكام التالية:

1. منح الأشخاص المعنوية الخاصة دون الطبيعية دون الطبيعية حق إنشاء وتهيئة وتسيير -مناطق النشاط والمناطق الصناعية والمناطق على اراضي غير فلاحية.
2. أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تمنح على أساس حق الامتياز -لمدة 33 سنة.
3. إذا كانت القطعة الأرضية تابعة للخواص يتم إعداد دفتر الشروط من قبل الوزير المكلف- بالاستثمار.
4. إذا تعلق الأمر بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم إعداد دفتر الشروط بالاشتراك- بين الوزارتين المكلفة بالاستثمار والمالية:

**قانون المالية 2019** : المادة 46 منحت تخفيضات على الإتاوات السنوية للمشاريع الاستثمارية ضمن محيط الحظائر التكنولوجية.

## المبحث الثالث:

### طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار.

تتخصر طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار في ثلاث مجالات أساسية وهي: الصناعية، الفلاحية، والسياحية.

**المطلب الأول: العقار الصناعي.** سنتناول من خلال هذا المطلب تعريف العقار الصناعي وشروط استغلاله.

#### الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي.

**أولاً: تعريفه:** يعرف على أنه "مجموع الاراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وكل ما رصد لخدمة العقار الذي تملكه أو بحوزة المؤسسات العمومية أو الدولية بصفة عامة ويكون موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية"<sup>84</sup>.

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بآته "مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية" وعليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض، بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوكا للدولة أو مملوكا للخواص أو ملكا وقفيا"<sup>85</sup>.

#### الفرع الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي:

بالرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية والمتعلقة بالعقار الصناعي نجد أن استغلال هذا العقار يتطلب بعض الشروط التي نورد هنا فيما يلي:

---

<sup>84</sup> فسيح حمزة، التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع المؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2005 / 2004 ، ص.03 .

<sup>85</sup> جبوري أحمد، محاضرا غير منشورة ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر حول العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس المدينة 1011-1012.

العقار الصناعي يتعلق بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأصول التابعة-  
للمؤسسات العمومية<sup>86</sup>.

لاستغلال هذا العقار لا بد أن يكون بموجب عقد امتياز أي أن مانح حق الاستغلال هذه-  
العقارات خضع لقواعد التهيئة والتعمير طبقاً للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير-  
المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام  
إنجازها.

تسيير هذا العقار يخضع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهذا طبقاً للمادة 03 من  
المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة ويحدد قانونها  
الأساسي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 09-03-2012.

### المطلب الثاني: العقار الفلاحي.

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي نعتمد على مجموعة من القواعد القانونية كالقانون المدني  
الجزائري والقانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي والقانون رقم 90-25 المتعلق  
بالتوجيه العقاري.

### الفرع الأول: العقار الفلاحي بطبيعته :

المادية التي يكون لها وفقاً لطبيعتها موقعا ثابتا غير متنقل- حيث تشتمل بذلك على الأرض  
وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني، والتي تكون مخصصة لنشاط فلاحي وعليه  
ينقسم العقار الفلاحي بطبيعته إلى صنفين<sup>87</sup>:

---

<sup>86</sup> نظام العقار الصناعي بالأمر رقم 01 / 03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم، والمتعلق بتطوير  
الاستثمار والقانون رقم 08 / 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على  
الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>87</sup> العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 10 / 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال  
الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 10 / 326 المؤرخ في 23 ديسمبر  
2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك

## أولاً: العقارات الفلاحية غير المبنية :

وهي التي تمثل الأرض بحيث تكون عقار بالامتياز- ويتعلق الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، نقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي، مهما كان صنفها وطبيعتها.

## ثانياً: العقارات الفلاحية المبنية- :

وتعتبر من مشتقات الأراضي الفلاحية وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني، والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى وهذا بالإضافة إلى بنايات منشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد، وكذلك المحاصيل.

## الفرع الثاني: العقار الفلاحي بالتخصيص :

عرفته المادة 683 فقرة 05 من القانون المدني الجزائري- واعتبرته كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله وبالتالي نجد أن العقارات الفلاحية بالتخصيص هي تلك المنقولات التابعة للعقار الفلاحي والمخصصة لخدمة مثل الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات... إلخ<sup>88</sup>.

## المطلب الثالث :العقار السياحي:

يتجلى تنظيم العقار السياحي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية، فهو ينظم مختلف الأوعية العقارية التي تكون مخصصة لإنجاز مختلف المنشآت السياحية سواء كانت منجزة من طرف مستثمرين وطنيين أو الأجانب ويرتبط العقار السياحي ارتباطاً مباشراً بوجود

---

القانون رقم 08 / 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي دون نسيان القانون رقم 83 / 18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية

<sup>88</sup>المادة - 21 من القانون رقم 10 / 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.

أنشطة سياحية والخدمات السياحية المراد إنجازها<sup>89</sup>.

**الفرع الاول: تعريف العقار السياحي:** يعد العقار السياحي مجموع الاملاك الوطنية والعمومية المبنية وغير المبنية والتي توجد داخل مناطق التوسع السياحي المعرفة بموجب المادة 03 الفقرة 02 من القانون 03-03 على انها تعد في اصلها تلك المناطق المخصصة أصلا للسياحة.

**وعرفت التهيئة السياحية على انها:** "مجموعة الأشغال والمنشآت القانونية المكنة للفضاءات العقارية والمساحات الموجهة لاستقبال الاستثمارات السياحية بحيث انها تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عملية التهيئة ونوعية المشاريع التي يراد تحقيقها وقد تشمل المشاريع المبرمجة على العقارات السياحية الموجودة من خلال بناء فنادق سياحية لاستقبال السياح ومشاريع ذات استخدام موسمي للراحة والاستجمام.

فالأمالك العقارية الممنوحة وفقا لنظام الامتياز للمستثمرين من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية يجب ان يتم وفقا لعقد موثق ومشهر في المحافظة العقارية (الأمالك العقارية الوطنية الخاصة بالدولة أو الافراد).

كما يجب على المستثمرين إعادة تهيئة هذه الأوعية العقارية والعمل على احترام طبيعتها القانونية والوجهة المخصصة لها في مخطط التهيئة السياحية والقيام بأشغال التهيئة السياحية في مناطق التوسع السياحي يؤدي في نهاية المطاف إلى منح شهادة حسن تنفيذ الاشغال من قبل البلدية المعنية التي تتواجد فيها الأملاك العقارية السياحية.

---

<sup>89</sup> القانون رقم 03 / 01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 03 / 02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، كما أن هناك القانون رقم 03 / 03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية والذي ألغي الكثير من أحكامه بالأمر رقم 08 / 04 السابق الذكر، وبالتالي أصبح هناك قانون مشترك بين العقارين.

## الفرع الثاني: الأحكام الجديدة فيما يخص الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار

لقد تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أحكاما متعلقة بأحكام الدولة فيما يخص تشجيع الاستثمار. المادة 48 لقانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي تعدل و تتمم المادة 05 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

بموجب هذه الأحكام يمنح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار حصريا عن طريق التراضي، بموجب قرار من الوالي :

على أساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا، فيما يخص الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأملاك الواقعة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط

بناء على اقتراح هيئة تسيير المدينة الجديدة بالنسبة للأملاك الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة<sup>90</sup>

بعد رأي موافق للوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) بالنسبة للعقارات الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة

إجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تبينها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015. تشرح هذه التعليمات الكفاءات الجديدة و الإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات.

---

<sup>90</sup>فسيح حمزة، التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع المؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2005 / 2004 ، ص30.

## الفرع الثالث: طريقة عملية لمعالجة ملفات طلب الامتياز على العقار الموجه لانجاز مشاريع

### أولاً: شروط منح الامتياز :

يمنح الامتياز لمدة دنيا قدرها 33 سنة قابلة للتجديد وقصوى قدرها 99 سنة. ويخول لصاحبه الحقوق التالية:

- أ- الحصول على رخصة بناء.
  - ب- التماس الحصول على قرض لدى المؤسسات المالية قصد تمويل مشروعه.
  - ت- حق الامتياز مضمون و لايمكن إلغاؤه إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته و عن طريق العدالة.
- الامتيازات المالية التي يخولها الامتياز: يتم منح تخفيضات على ثمن الامتياز حسب النسب المحددة وفقا لموقع المشروع<sup>91</sup>:

### 1-ولايات الشمال:

- 90% خلال فترة انجاز المشروع التي تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات.

### 2-ولايات الجنوب و الهضاب العليا :

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر سنوات و 50% من مبلغ الإتاوة المستحقة لأمالك الدولة بعد هذه الفترة، بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة بولايات الجنوب و الهضاب العليا بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و 50% من مبلغ الإتاوة المستحقة لأمالك الدولة بعد هذه الفترة بالنسبة لولايات الجنوب الكبير.

---

<sup>91</sup>المادة - 04 من القانون رقم 08 / 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49 لسنة 2008.



## المبحث الرابع:

### الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يتمشى إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مع الجهود التي تبذلها السلطات العامة لتسهيل ظهور سوق أراضي اقتصادي وديناميكي وشفاف. حالة وإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، في أبريل 2007 لتعزيز الاستثمار، وهي مؤسسة عامة ذات طبيعة صناعية وتجارية (EPIC) تخضع لإشراف وزارة الصناعة. يتم إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، من قبل مجلس إدارة مكون من اثني عشر عضوًا.

### المطلب الأول: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

- الإدارة والترويج والوساطة وتنظيم الأراضي – المهام المنفذة في إطار تشجيع الاستثمار.
- الوساطة العقارية – الإدارة بالاتفاق وبالنيابة عن المالك مهما كان الوضع القانوني العقار.

- المراقبة والمعلومات – تقوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بإبلاغ هيئة اتخاذ القرار المحلية المعنية بأي بيانات تتعلق بالعرض والطلب على الأراضي والعقارات واتجاهات سوق الأراضي وآفاقها.

- تنظيم سوق الأراضي والعقارات للمساهمة في ظهور سوق الأراضي المعدة للاستثمار.

**المطلب الثاني: محفظة أراضي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:** تتكون محفظة أراضي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من:

### الأصول الزائدة للمؤسسات الاقتصادية العامة: (EPE)

- أرض غير مستغلة أو غير مستخدمة ،

- الأرض المستخدمة خارج غرض الشركة ،

• الحقول مستقلة أو قابلة للفصل عن مجموعات أكبر من EPE وليست ضرورية للنشاط ،

• الأرض تغيرت وضعها القانوني وخرجت من نشاط PE

• الأرض المطروحة في السوق من قبل EPE ؛

• الأصول المتبقية (أرض مبنية جيداً) من EPES المنحلة ؛

• أرض غير مخصصة أو غير مستخدمة واقعة في مناطق صناعية.

أدوات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

• قواعد بيانات

• نشرة تحوي الأسعار الرسمية.

• ملاحظات على سوق العقارات والأراضي

## الخاتمة:

القانون الجديد في جوهره محاولة جزائرية لجعل البلد أكثر استقطاباً للاستثمار الخارجي فالجزائر ورغم كل ما تتوفر فيها من مزايا اقتصادية وطاقوية وجغرافية فهي الدولة الأقل جذباً للاستثمار الخارجي في محيطها الأفريقي والأجنبي ويكفي هنا الإشارة إلى أن الجزائر استقطبت 13.5 مليار دولار خلال العشر سنوات الأخيرة مقابل 54.01 مليار لمصر و24.41 مليار دولار للمغرب وهذه الأرقام لوحدها تشير إلى ضعف جاذبية الجزائر للاستثمار الخارجي مهما كانت القطاعات.

وبهدف وضع حد لهذا الضعف في أداء الاقتصاد الجزائري في مسألة جاذبية الاستثمار حاول قانون الاستثمار الجديد الإجابة على مخاوف وتساؤلات الراغبين في الولوج إلى الاقتصاد الجزائري والاستثمار فيها.

والبداية كانت بإلغاء قاعدة 49/51 وهي القاعدة المثيرة للجدل والتي رأى فيها المتتبعون من أهم معوقات الاستثمار في الجزائر. هذه القاعدة والتي كانت تفرض شريكاً جزائرياً بالأغلبية في أي عملية استثمار أجنبي في الجزائر لم تعد موجودة والغيت تماماً في القانون الجديد ولم يعد لها أي وجود. وهذا المسعى يعطي إشارة قوية حسب الخبراء في جدية رغبة السلطات الجزائرية في جلب الاستثمار الخارجي.

هذا الإلغاء للقاعدة السابقة صاحبه وجود كلمة حرية الاستثمار في متن القانون وهي الكلمة التي فسرها العارفون بمسار الاستثمار في الجزائر على أنها تأكيد من السلطات وعلى رأسها رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون من أن كل الاستثمار في الاقتصاد الجزائري مسموح بكل حرية دون توجيه من طرف الإدارة إلا من خلال مسألة التحفيز المرتبطة بالجباية بصورة عامة.

مسألة حرية الفعل الاستثماري هذه تم التركيز عليها من قبل كافة المهتمين بالجزائر على اعتبار أنها توحى أن الإدارة أو البيروقراطية لم يعد لها اليد المؤثرة في الفعل الاستثماري في الجزائر. ولطالما اشتكى كل مستثمر أو راغب في الاستثمار في الجزائر من التداخلات

المستمرة للإدارة في الحقل الاستثماري وفي هذا الصدد ذهب الرئيس تبون الى حد الدعوة الى ضرورة معاقبة كل من عرقل رغبة مستثمر أجنبي في الجزائر. وهذا المسعى بتحديد الإدارة في الفعل الاستثماري فسرّه المتعاملون الاقتصاديون على أنه ضمانات جزائية على أعلى مستوى لكل من أراد في الاستثمار في الجزائر وترافق هذا السعي الجزائري لتحديد الإدارة بضمانات أخرى وهي تغيير دور واسم الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار الذي أصبحت تحت اشراف الوزارة الأولى وتم تحديد دورها في مسألة الترويج لوجهة الجزائرية الاستثمارية.

وكإشارة إضافية لمسألة الضمانات المتعلقة بالاستثمار الخارجي نص القانون الجديد على انشاء لجنة عليا للطعون المتصلة بالاستثمار على مستوى رئاسة الجمهورية تتكلف بدراسة والبت في الطعون والشكاوى التي يقدمها المستثمرون. ويرى العديد من الخبراء أن وضع هذه اللجنة تحت اشراف اعلى سلطة في البلاد يعتبر توجهاً قوياً نحو مزيد من تحديد الإدارة في كل ما تعلق بالاستثمار في الجزائر ويوضح من جهة أخرى رغبة السلطات في الاستجابة لكل الملاحظات والشكاوى التي عرقلت الفعل الاستثماري في الجزائر في العشرين سنة الأخيرة.

قضية أخرى كانت من عراقيل الاستثمار في الجزائر والتي وجدت حلاً لها في نص القانون الجديد تتعلق بمسألة التحويلات نحو الخارج فيما يخص الأرباح المرتبطة بالاستثمار.

وهنا أوصى القانون بضرورة الإسراع في مسألة التحويل وعدم عرقلة العملية على مستوى المصارف والبنوك ودعوة هذه الأخيرة الى تطبيق اللوائح والتدابير بصورة أكثر مرونة بهدف الترويج للجزائر وتحسين مناخ الأعمال.

إن القراءة المعمقة لمحتوى قانون الاستثمار تؤكد أن السلطات الجزائرية سعت قدر الإمكان للاستجابة لكل ما اعتبرته الأطراف الأجنبية كمعرقلة للاستثمار او كجو ضبابي لمناخ الأعمال في الجزائر وتبقى النصوص التطبيقية التي من المنتظر أن تمنح مزيداً من الضمانات لكل راغب في الاستثمار في بلد يجمع الكل على قدراته الاقتصادية الهائلة.

## المراجع المعتمدة:



أولاً- الكتب:

1. كلية الادارة والاقتصاد، جامعة الموصل، العراق، 2007 ، ص5.
2. ابن منظور ، معجم لسان العرب ،
3. زياد رمضان ، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للنشر، الأردن، 2007، ص13. و هوشيار معروف، الاستثمارات والأسواق المالية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2000، ص 15.
4. سعد محمود الكواز وعمر غازي العبادي، مخاطر الاستثمار الأجنبي المباشر- دراسة لعينة من الدول العربية-،
5. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة لاهم التشريعات العربية والمعاهدات الدولية مع الإشارة الى منظمة التجارة العالمية، ودورها في هذا المجال، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2008، ص11.
6. عجة جيلالي ، التجربة الجزائرية في تنظيم التجارة الخارجية من احتكار الدولة إلى احتكار الخواص، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2007 ، ص ص 122.
7. عطية عبد الحليم صقر، دور الحوافز الضريبية لتشجيع الاستثمار في مصر، دار النهضة العربية، القاهرة 1998، ص06.
8. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية التحكيم التجاري الدولي، ضمانات الاستثمارات، دار هومة للطباعة والنشر، والتوزيع، الجائر 2009، ص 11.
9. محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف الطبعة الأولى، الإسكندرية مصر، سنة 2009
10. محمد الحناوي، نهال فريد مصطفى، مبادئ واساسيات الاستثمار، قسم إدارة الاعمال، مصر 2005، ص 19.

11. محند وعلي عيبوط، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، 2012، ص 132.

12. منى محمود مصطفى، الحماية الدولية للاستثمار الأجنبي المباشر ودور التحكيم في تسوية منازعات الاستثمار، دار النهضة العربية، القاهرة 1990، ص 09.

## ثانيا : القوانين:

1. قانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 46، ص 18.

2. الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم.

3. القانون رقم 63-277 الملغى، المتضمن قانون الاستثمارات، المؤرخ في 26-07-1963 الجريدة الرسمية العدد 53. الصادرة في 02 أوت 1963.

4. الأمر الملغى رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 80، الصادرة في 17-09-1966.

5. احكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 47. المؤرخ في 20 أوت 2001.

6. المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المحدد للقوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمار، المؤرخ في 05 مارس 2017، الجريدة الرسمية ، 16. ص 07.

7. المرسوم الرئاسي 90-424 المؤرخ في 22/12/1990.

8. المرسوم التنفيذي رقم 17-100 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة الرسمية العدد 16.

9. المادة 18 من الأمر 06-08 المعدل والمتمم للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

10. المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، المؤرخ في 05 مارس 2017، الجريدة الرسمية العدد، 16.

11. المرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

12. المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022

13. المرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

14. المرسوم التنفيذي رقم 22 - 299 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

15. المرسوم التنفيذي 22-298 ، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيره..

16. المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022،

### ثالثا: الاطروحات والمذكرات:

1. والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة دكتوراه في .العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015 ، ص 15.

2. أسماء حدانة، سياسة تحويل الديون إلى استثمارات أجنبية وأثرها على الاقتصاد الوطني، بسكرة، جامعة .محمد خيضر، كلية الاقتصادية وعلوم التسيير، رسالة ماجستير، 2005/2006، ص 156-160.

3. عبد الرحمن تومي، واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، مذكرة ماجستير، 2000-2001، ص 275.

4. تيزير يوسف، الاطار القانوني لحرية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2001، ص 38.



5. لعماري وليد ، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر ، مذكرة ماجستير قانون اعمال، جامعة الجزائر بن عكنون، 2011،

#### رابعاً: المقالات:

1. ولد امر الطيب، بلقنيشي الحبيب، مذي فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل التطور التشريعي بالجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، جوان 2018 .
2. الدكتور عبد الكريم بعداش، سفيان بطاطا، مكانة الاستثمار الأجنبي في قوانين الاستثمار الجزائرية 1962-2016 ، مجلة الميادين الاقتصادية، المجلد 2 ، العدد 1
3. زروق يوسف و رقاب عبد القادر، ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر، وفق قانون 09-16، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة،
4. طيبي حسين والتونسي فائزة، واقع الخصوصية في الجزائر -دراسة سييسولوجية- مجلة العلوم الاجتماعية الاغواط، العدد 12، سنة 2018.
5. عبد الرحمن تومي، واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (الحلقة الأولى)، العدد 08 ، الجزائر ، مجلة البصيرة للدراسات، 2010 .
6. محمد يوسف ، مضمون احكام الامر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت . 2001، ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية. 22-29 افريل 2002، القاضي عياض، كلية الحقوق جامعة المسيلة.
7. محمد يوسف، مضمون واهداف الاحكام الجديدة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات. مجلة الادارة- مجلة المدرسة الوطنية للادارة - العدد 09، 1999، ص 53-117.
8. ميدون الياس، تحليل تطور التأطير القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل التوجه والواقع الاقتصادي للجزائر خلال فترة 1962-2020، حوليات جامعة الجزائر1، المجلد 34، العدد 04، ص 272.



9. ميلود بوعبيد، أحمد بن البار، قياس أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على التنوع الاقتصادي في الجزائر خلال الفترة 2000-2001.، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، المجلد 01 ، العدد 2020 ، ص ص - 150.



#### خامسا: الاتفاقيات:

1. الاتفاقية العربية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية الموقع بليبيا المؤرخة في 09 أكتوبر 1995 ، الجريدة الرسمية في 10 مارس 1991 صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 95 ، عدد 59 لسنة 1995
2. الاتفاقية الجزائرية الفرنسية فإن عبارة : " استثمار تشير الى الاموال كالأموال والحقوق بخلاف أنواعها الى جانب كل عنصر من الاصول مهما كان نوعه والمرتبطة بنشاط اقتصادي . " الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 1 الصادرة في 02-01-1994.
3. الاتفاقية الجزائرية الاسبانية، الجريدة الرسمية رقم 23 المؤرخة في 26-04-1995. والمادة 01 الفقرة 1 من الاتفاقية الجزائرية الفرنسية، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد الصادر بتاريخ 02-01-1994.

#### سادسا: المواقع الالكترونية:

وزارة الصناعة الجزائرية موقع <https://www.industrie.gov.dz>  
موقع وزارة الصناعة- دعم الاستثمار- <https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest/>

#### المراجع باللغة الأجنبية:

-ZOUITEN Abderrezak, L'Investissement en Droit Algérien, thèse de doctorat en sciences, Université des frères Mentouri, Constantine, Faculté de Droit, 2014-2015, P206

## الفهرس:

2	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لقانون الاستثمار.....
3	المبحث الأول: مفهوم الاستثمار وتطور القوانين المنظمة له في الجزائر.....
4	المطلب الأول: تعريف الاستثمار.....
4	الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار.....
5	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للاستثمار.....
7	الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار
13	المطلب الثاني: مراحل تطور القوانين المنظمة للاستثمار في التشريع الجزائري
14	الفرع الأول: القوانين الصادرة أثناء المرحلة الاشتراكية
19	الفرع الثاني: القوانين الصادرة بعد مرحلة الانفتاح الاقتصادي
23	المبحث الثاني: مجال تطبيق القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار
24	المطلب الأول: تحديد المستثمر المخاطب
25	الفرع الأول: المستثمر الوطني
27	الفرع الثاني: المستثمر الأجنبي
28	المطلب الثاني: تحديد الاستثمار المخاطب (أو المشروع الاستثماري)
28	الفرع الأول: موضوع الاستثمار.....
30	الفرع الثاني: أشكال الاستثمارات.....
33	الفصل الثاني: المزايا والضمانات الممنوحة للاستثمار في القانون الجزائري.
34	المبحث الأول: المزايا (الحوافز) الممنوحة للاستثمار في القانون الجزائري
34	المطلب الأول: الحوافز الجبائية (الضريبية)
35	الفرع الأول: حوافز جبائية داخلية
39	الفرع الثاني: حوافز جبائية دولية
41	المطلب الثاني: الحوافز التمويلية
41	الفرع الأول: الحوافز التمويلية الداخلية

43	الفرع الثاني: الحوافز التمويلية الدولية
44	المطلب الثالث: الحوافز الإيجارية
44	الفرع الأول: الأجهزة المتعلقة بتطوير وترقية الاستثمار في الجزائر
45	الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية المستحدثة لتشجيع الاستثمار
46	المبحث الثاني: الضمانات التي منحها المشرع الجزائري للاستثمار
46	المطلب الأول: الضمانات التشريعية للاستثمار في الجزائر
46	الفرع الأول: ضمان عدم التمييز في المعاملة بين كل من المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني
48	الفرع الثاني: ضمان استقرار أحكام القانون المعمول به (الاستقرار التشريعي)
49	الفرع الثالث: ضمانات ضد نزع الملكية
51	الفرع الرابع: ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه
53	الفصل الثالث: استحداث قانون الاستثمار رقم 18/22 لتحقيق اقلاع اقتصادي حقيقي
54	المبحث الأول: أهم ما تم اعتماده في هذا القانون 18 / 22
55	المطلب الأول: متطلبات النمو الاقتصادي الوطني
57	المطلب الثاني: الهدف من هذا القانون 18/22
58	المطلب الثالث: فيما يتعلق بالعناصر الموجهة للإطار المؤسسي المكلف بالاستثمار
61	المبحث الثاني: فيما يخص العناصر التي تحمي مصالح الدولة
61	المطلب الأول: مراجعة هيكلية الأنظمة التحفيزية ضمن سياسات وتوجيه الاستثمار
64	المطلب الثاني: المزايا الممنوحة حسب مختلف الأنظمة التحفيزية
70	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي
70	المطلب الأول: المجلس الوطني للاستثمار:



70	المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
70	الفرع الاول: تنظيم سيرها
71	الفرع الثاني: المنصة الرقمية للمستثمر
72	المطلب الثالث: اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها
76	الفصل الرابع: العقار الموجه للاستثمار
77	المطلب الاول: مفهوم العقار الاستثماري
77	الفرع الاول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار
77	الفرع الاول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار
77	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار
78	المطلب الثاني: خصائص العقار الاستثماري
78	الفرع الاول: الموقع الثابت للعقار
78	الفرع الثاني: يعتبر العقار الموجه للاستثمار جزء من الوعاء العقاري العام
78	الفرع الثالث: يعتبر العقار ثروة
79	الفرع الرابع: إن إجراءات انتقال الملكية العقارية تعتبر من النظام العام
79	المطلب الثالث: أهمية العقار الاستثماري
79	الفرع الاول: تشجيع المستثمرين على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية
80	الفرع الثاني: تنوع مجال الاستثمارات الأجنبية والوطنية
81	المبحث الثاني: الاساس القانوني للعقار الموجه للاستثمار
81	المطلب الاول : تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني
82	المطلب الثاني : الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري و املاك الدولة
83	الفرع الاول: الأملاك العقارية التابعة للدولة بالنظر إلى الخصوصيات التي تتميز بها

83	المطلب الثالث: الأساس القانوني للعقار الاستثماري في قوانين الاستثمار وقوانين المالية
83	الفرع الأول: العقار الاستثماري في إطار القوانين المتعلقة بالاستثمار_ (الملغاة)
85	الفرع الثاني: العقارات الاستثمارية في القوانين الخاصة بالمالية:
87	المبحث الثالث: طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار
87	المطلب الأول: العقار الصناعي.
87	الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي
87	الفرع الثاني: شروط استغلال العقار
88	المطلب الثاني: العقار الفلاحي
88	الفرع الأول: العقار الفلاحي بطبيعته
89	الفرع الثاني: العقار الفلاحي بالتخصيص
89	المطلب الثالث: العقار السياحي
90	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي
91	الفرع الثاني: الأحكام الجديدة فيما يخص الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار
92	الفرع الثالث: طريقة عملية لمعالجة ملفات طلب الامتياز على العقار الموجه لانجاز مشاريع
93	المبحث الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
93	المطلب الأول: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
93	المطلب الثاني: محفظة أراضي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
95	الخاتمة
97	قائمة المراجع
102	الفهرس