الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف -المسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de
la Recherche Scientifique
Université Mohammed Boudiaf - M'sila
Faculté de Droit et des Sciences Politiques

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

مجلة الأستاذ الباحث
للدراسات القانونية و السياسية

Tél/fax : +213 35 54 06 06
(213) 698412589
البريد الالكتروني للمجلة
Revue.proffcherch@gmail.com

Tél/fax : +213 35 54 06 06
BP,166: Ichbilia ,28003 M'Sila - Algérie
www.univ-msila.dz

الرقم: 53 / 2025 / م.أ.ب / م10 / ع 01 المسيلة في: 2025/06/03

إشهاد بالنشر

يشهد السيد رئيس تحرير مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية بأن:

د. بن لعامر وليد / جامعة محمد بوضياف، المسيلة - الجزائر

د. مقري صونيا / جامعة محمد بوضياف، المسيلة - الجزائر

قد نُشر له(ها)(ما) بحثا بعنوان:

مستجدات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار رهان للقضاء على البيروقراطية ومرافقة حقيقية لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01، جوان 2025.

مجلة علمية دولية محكمة صنف (C) تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية
بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة -الجزائر

سلمت هذا الإشهاد لاستعماله في حدود ما يسمح به القانون

رئيس التحرير

الدكتور: بلحاط فوزي
رئيس تحرير مجلة الأستاذ الباحث
للدراسات القانونية والسياسية

1985
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

مجلة الأستاذ الباحث
للدراسات القانونية و السياسية

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مجلة الأستاذ الباحث

للدراسات القانونية و السياسية

مجلة سداسية دولية علمية محكمة تصدر عن كلية
الحقوق والعلوم السياسية
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة – الجزائر

الإيداع القانوني
2016-857

الترقيم الدولي
ISSN 2507 - 7295

المجلد 10 العدد 01 جوان 2025

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مجلة الأُستاذ البَاحث
للدراسات القانونية والسياسية

مجلة سداسية دولية علمية محكمة تصدر عن كلية الحقوق
والعلوم السياسية
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة - الجزائر
الترقيم الدولي
ISSN 2507 - 7295
الإيداع القانوني
2016-857

المجلد 10 العدد 01 جوان 2025

قواعد النشر وشروطه

1- تحرر المقالات باللغة العربية وباللغة الأجنبية (فرنسية - أنجليزية)، و أن لا يقل المقال عن 15 صفحة ولا تجاوز 25 صفحة.

2- إرسال السيرة الذاتية لكاتب المقال .

3- يستعمل خط Sakkal Majalla رقم 17 لكل اللغات .

* يجب أن يتضمن المقال ملخص (في حدود 450 كلمة) ، و كلمات مفتاحية (لا تتجاوز 05 كلمات) بثلاث لغات : العربية - الأجنبية والفرنسية ، كذلك يجب أن يترجم عنوان المقال إلى ثلاث لغات .

4- يجب أن تكون الهوامش في آخر المقال (بطريقة التهميش المستمر) .

* يجب أن تكون أرقام التهميش [1] دون زيادة الأقواس أو مطة أو ما شابه ذلك مثل : [(1)، -1-] .

5- يجب أن لا يكون المقال المقدم قد سبق نشره ، وأن لا يكون مقدما للنشر في مجلة أخرى .

6- الموضوعات التي تنشر في المجلة تعبر بالضرورة عن أراء الباحثين ولا مسؤولية للمجلة في هذا الشأن .

7- كل مقال لا يحترم المقاييس التقنية و المنهجية و القيم العلمية لا ينشر.

8- الدراسات والبحوث والمقالات التي تصل إلى المجلة لا ترد إلى أصحابها سواء نشرت أو لم تنشر.

9- ترسل المداخلات كاملة على البريد الإلكتروني التالي :

revue.proffcherch@gmail.com

10- يجب على كاتب المقال أن يُدرج رقم الهاتف و البريد الإلكتروني لإتاحة التواصل معه .

هام : تخلي هيئة تحرير المجلة مسؤوليتها اتجاه أي انتهاك لحقوق الملكية الفكرية .

مجلة الأستاذ الباحث
للدراسات القانونية و السياسية

الرئيس الشرفي لمجلة الأستاذ الباحث
للدراسات القانونية والسياسية
مدير الجامعة
الأستاذ الدكتور : بودلاعة عمار

مدير المجلة
الأستاذ الدكتور لجلط فواز

رئيس التحرير
الأستاذ الدكتور لجلط فواز

المحررين المساعدين

أ.د. طيبي سعاد
أ.د. رابحي لخضر
أ.د. مولود بن عبد العزيز
د. لمشونشي مبروك
أ.د. برابح السعيد
أ.د. ضريفي نادية
أ.د. والي عبد اللطيف
د. عوينات نجيب
أ.د. حمودي محمد
د. مراد بن صغير

السكريتارية
د. رابعي ابراهيم
د. حمادي محمد رضا

لجنة القراءة من داخل الجزائر

الأستاذ الدكتور بوبكر عبد القادر	جامعة الجزائر 01	الأستاذ الدكتور بختي العربي	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذة الدكتورة غوتي سعاد	جامعة الجزائر 01	الأستاذ الدكتور دخان نورالدين	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذ الدكتور كايس شريف	جامعة تيزي وزو	الأستاذ الدكتور غرابي أحمد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذ الدكتور بن علية حميد	جامعة زيان عاشور - الجلفة	الأستاذ الدكتور فريجة حسين	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذة الدكتورة طيبي سعاد	جامعة الخميس مليانة	الأستاذ الدكتور بركات محمد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذ الدكتور يوسفات علي هاشم	جامعة أحمد دراية - أدرار	الدكتور مبروك عبد النور	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذ الدكتور عبد القادر غيتاوي	جامعة أحمد دراية - أدرار	الدكتور والي عبد اللطيف	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذ الدكتور حاج عزام سليمان	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الدكتور لجلط فواز	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور ساعد العقون	جامعة زيان عاشور - الجلفة	الدكتورة ضريفي نادية	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور سلامي مولود	جامعة باتنة 01	الدكتور خضري حمزة	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور ضريفي الصادق	جامعة البويرة	الدكتور ذبيح حاتم	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
االدكتورة بوقرة العمرية	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الدكتور غربي عزوز	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الأستاذ الدكتور العرباوي نبيل صالح	جامعة بشار	الدكتور بوعيسي حسام	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور هلالي مسعود	جامعة زيان عاشور - الجلفة	الدكتور بلعسل محمد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور بورزق أحمد	جامعة زيان عاشور - الجلفة	الدكتور شطاب كمال	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة غضبان سمية	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الدكتور ابرادشة فريد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة عبداللاوي خديجة	المركز الجامعي عين تيموشنت	الدكتور بوخرص عبد العزيز	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة عبد الرحيم صباح	جامعة قاصدي مرباح - ورقلة	الدكتور فريجة محمد هشام	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة درياد مليكة	جامعة الجزائر 1	الدكتور دحية عبد اللطيف	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور رابحي لخضر	جامعة الاغواط	الدكتور شاعة محمد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور حمودي محمد	المركز الجامعي تندوف	الدكتور هوادف عبد الله	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة بن ناجي مديحة	جامعة خميس مليانة	الدكتور قسمية محمد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور أوروان هارون	جامعة المدية	الدكتور بلواضح الطيب	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة قدة حبيبة	جامعة قاصدي مرباح - ورقلة	الدكتور بقة عبد الحفيظ	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور لمشونشي مبروك	المدرسة الوطنية العليا للصحافة	الدكتور بر ابح السعيد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتور عوادي مصطفى	جامعة الوادي	الدكتور عطوي خالد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة
الدكتورة باطلي غنية	جامعة سطيف 2	الدكتور مهدي رضا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة

لجنة القراءة من خارج الجزائر

الأستاذ الدكتور مازن ليلو راضي	الجامعة المستنصرية – العراق	الأستاذ الدكتور محمد بن نصر محمد	جامعة طيبة -المدينة المنورة- السعودية
الدكتور محمد الداه عبد القادر	جامعة نو اقشط - موريتانيا	الدكتور هشام عبد السيد الصافي محمد بدر الدين	جامعة حلوان - مصر
الدكتورة زرارة عواطف	جامعة الشارقة		
الدكتور هشام إبراهيم منصان	جامعة القاهرة	الدكتور صباح رمضان ياسين	جامعة زاخو - العراق
		الدكتور أبوبكر أحمد عثمان النعيمي	جامعة الشارقة
الأستاذ الدكتور يسري أبو العلا	جامعة بنها - مصر	الدكتور نجيب بن عمر عوينات	جامعة تونس
الدكتور خيري مرتضى عبد الله	جامعة ظفار - سلطنة عمان	الدكتور ظافر مدحي فيصل الدوري	جامعة تكريت -العراق

الإفتتاحية

بسم الله الرحمن الرحيم

يسر هيئة تحرير مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية أن تقدم للقراء الكرام هذا العدد الجديد، والذي يأتي ليُضيف لبنة علمية جديدة في صرح البحث الأكاديمي المتخصص، ويُجسّد حرص المجلة الدائم على الإسهام في تطوير الفكر القانوني والسياسي، ومواكبة المستجدات المعرفية والتشريعية على المستويين الوطني والدولي.

لقد أصبحت التحديات التي يواجهها العالم اليوم، من تحولات سياسية متسارعة، وتطورات قانونية متشابكة، تستدعي قراءة علمية رصينة تُلامس جوهر الإشكاليات، وتُسهم في بلورة رؤى وحلول و اقعية وفعّالة. ومن هذا المنطلق، تسعى مجلتنا إلى أن تكون منبراً حراً للباحثين، وفضاءً رحباً للنقاش الأكاديمي الهادف، يجمع بين رصانة المنهج وعمق الطرح.

يضم هذا العدد مجموعة من الأبحاث المحكمة التي تنوّعت موضوعاتها بين الدراسات القانونية العامة والمتخصصة، والدراسات السياسية المقارنة والتحليلية، حيث حرص الباحثون المشاركون على معالجة قضايا ذات راهنية علمية واجتماعية، تنطلق من و اقعنا وتستشرف آفاق المستقبل.

وإذ نثمّن الجهود المبذولة من قبل السادة الباحثين والمراجعين، فإننا نؤكد التزامنا بمعايير النشر الأكاديمي الرصين، ونسعى دوماً إلى تطوير آليات التحكيم والتقييم العلمي بما يضمن جودة المضامين ومصداقية الخطاب العلمي.

في الختام، نأمل أن يُسهم هذا العدد في إغناء المكتبة الأكاديمية، وأن يكون مرجعاً مفيداً لكل مهتم ومشتغل في مجالي القانون والعلوم السياسية. كما نرحب دوماً بمساهمات الباحثين ونتطلع إلى المزيد من التفاعل العلمي البنّاء في الأعداد القادمة.

الدكتور: حمادي محمد رضا
نائب رئيس التحرير

الفهرس

العوارض الإجرائية لخصومة التّحكيم التّجاريّ الدّولي 01

د. دحماني رابح / جامعة وهران 2 محمّد بن أحمد

تكريس نظام الأفضلية لترقية الإنتاج الوطني والأداة الوطنية للإنتاج في تشريع الصفقات العمومية الجديد 21

د. دراج عبد الوهاب / جامعة محمد بوضياف - المسيلة

أ.د. ضريفي نادية / جامعة محمد بوضياف - المسيلة

الإسلاموفوبيا كنهج ثابت في السياسة الداخلية الفرنسية: دراسة سياسة ايمانويل ماكرون 35

د. بن ربحة مريم / جامعة الجزائر 3

تقنيات التفاوض 57

د. براهامي فايرة / جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان

القواعد الإجرائية لنظام الأمر الجزائي 70

د. الوافي سعيد / جامعة محمد بوضياف- المسيلة

معوقات السياسات العامة السياحية الصحراوية في الجزائروطرق تقويمها 83

ط د. حمادي مصطفى / جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر

د. عمروش عبد الوهاب / جامعة بومرداس الجزائر

انعكاسات سياسة التنمية وآليات الدعم وتمويل استصلاح الأراضي الصحراوية على تحقيق الأمن الغذائي في الجزائر 100

ط د.عمرون محمد / جامعة لونيسي علي/ البليدة 2

د. بن خضرة زهيرة / جامعة لونيسي علي/ البليدة 2

فعالية دور المتدخلون في الترقية العقارية في حماية مستهلك العقار..... 125

ط د. بن فريد حسينة /جامعة سيدي بلعباس- الجزائر

د. كريك كريمة /جامعة سيدي بلعباس- الجزائر

الاحالة على المحكمة الجنائية الدولية للحد من الافلات من العقاب 144

ط د. الحسين جيدل / جامعة المسيلة - الجزائر

المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان وقضايا البيئة 156

حفيظة هلوب /جامعة عمار ثليجي بالأغواط - الجزائر

رقابة إختصاص القاضي الأجنبي لتنفيذ الأحكام القضائية الأجنبية في القانون الجزائري والمقارن 175

ط .د . سيود سوسن/ جامعة باجي مختار - عنابة

د. قادري عبد المجيد/ جامعة باجي مختار - عنابة

الضوابط المستحدثة في أحكام الحجز التنفيذي على الاسم التجاري وفقاً للتشريعات الإماراتية النافذة 198

ط. ماجستير.عائشة عيسى العوضي/ جامعة الشارقة - الامارات العربية المتحدة

د. مظفر جابر الراوي /جامعة الشارقة - الامارات العربية المتحدة

الحماية العقدية للبيانات الشخصية في عقود الحوسبة السحابية (دراسة مقارنة في ظل القانوني السعودي والإماراتي) 226

ط. ماجستير. صيته محمد ناصر البجاد / جامعة الشارقة - الامارات العربية المتحدة

د. معمر بن طربه/ جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

الحماية القانونية للمعلومة الاقتصادية السرية في المؤسسة الاقتصادية و أثرها على المستهلك في القانون الجزائري 256

ط د.بوضياف مسعودة/ المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة –الجزائر

د. واجعوط سعاد/ المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة –الجزائر

النظام القانوني لتصفية النفقات العامة 283

عفان يونس / جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 - الجزائر

التحول في القواعد الناظمة للعلاقات الدولية: مقاربة قانونية 302

د. بوضياف محمد/ جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر

الدبلوماسية المائية كنهج لإدارة نهر الراين 312

ط د. سلامي حسينة/ جامعة الجزائر1

مبادئ السياسة الخارجية الجزائرية في بيئة إقليمية مضطربة بين مساعي الاستمرار وضرورة التغيير..... 336

ط.د. عبد الغني عجيني/ جامعة الجزائر (3) - الجزائر

أ د. سفيان صخري/ جامعة الجزائر (3) - الجزائر

النطاق الشخصي لحماية المستهلك في مجال مديونيته 368

ط د. صيد أحمد /جامعة الجزائر1 - الجزائر

د. مراد مليكة/ جامعة الجزائر1 - الجزائر

الحماية الجنائية للعقار الفلاحي من البناء العشوائي 383

ط د. غلاب نجاة /كلية الحقوق جامعة الجزائر 1

المعاهدات الدولية كمصدر للقاعدة الجنائية 400

أ د. عنان جمال الدين / جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر

التفاوض على العقود الحديثة للتجارة الدولية..إطلاق مبادئ خفية في ثوب معاصر 447

بن يونس خالد / جامعة الجزائر 1

حقوق الانسان في الفضاء الرقمي التعزيز و الحماية 463

د. داود كمال /جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر

التمكين الإداري كآلية لعصرنة الإدارة العامة 483

ط د.شبابجي صليحة/ جامعة الجزائر 3 - الجزائر

أ د. مرازقة عبد الغفور / جامعة الجزائر 3 - الجزائر

السياسة الأوروبية اتجاه التدخل الدولي في ليبيا و انعكاساتها على الأمن في منطقة البحر المتوسط 502

د. عبد الرؤوف بورزق/ جامعة علي لونيسي- البليدة2 – الجزائر

التفجيرات النووية الفرنسية في الجزائر بين الإعتراف بالجريمة ومساعي التعويض 518

ط د. دومير الربيع/جامعة سوسة كلية الحقوق و العلوم السياسية - تونس

الطبيعة القانونية للذكاء الاصطناعي 534

د. رابعي إبراهيم/ جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر

التخطيط الاستراتيجي وإدارة الموارد البشرية مقاربة نظرية 560

د. خوني يوسف / جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر

الإطار الحمائي العام للمعطيات الشخصية في ضوء القانون رقم 18 - 07 574

أوكال حسين /جامعة الجزائر 1 – كلية الحقوق - الجزائر

مصادرة العائدات الإجرامية 599

ط د. سعودي عبد الحق/ جامعة محمد بوضياف المسيلة
أ د. والي عبد اللطيف/ جامعة محمد بوضياف المسيلة

خطاب الضمان البنكي 624

د. بوعكة كاملة/ جامعة محمد بوضياف المسيلة

المسؤولِيَّةُ الاجْتِمَاعِيَّةُ لِلشَّرِكَاتِ عَنْ الضَّرَرِ البِيئِيّ 635

د. قريدي سامي /جامعة سطيف2 - الجزائر
د. قارس بوبكر /جامعة سطيف2 - الجزائر

النظام القانوني الدولي لضمان استخدام الطاقة النووية في الأغراض السلمية 656

أ. عزي زهيرة/ جامعة المسيلة -الجزائر

التعديل الدستوري 2020 ودوره في تجديد البناء الديمقراطي في الجزائر..... 683

د. ربوح ياسين /جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر

التحول الإلكتروني في الإدارة العامة كسبيل لترشيد الخدمة العمومية 700

ط د. شيتور عبد المالك/ جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج - الجزائر
د. بن داود حسين / جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج - الجزائر

تسبيب القرار التأديبي كضمانة تأديبية في النظام القانوني الإماراتي 718

الكتبي عبد الله /جامعة الشارقة – دولة الإمارات العربية المتحدة

تحولات الصراع ضد الكيان الصهيوني من الدائرة العربية إلى الدائرتين الإسلامية والإنسانية: التفكير في التأسيس لرؤية مغايرة 744

د. بتة الطيب/ كلية الحقوق - جامعة تيسمسيلت - الجزائر

تطبيق القاضي الجزائي لأحكام المعاهدات الدولية 758

د. ابراهيم بباح / جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة الجزائر

دور مجلس السلم والأمن الافريقي في تسوية النزاع في دارفور 778

ط د.شريف أحمد / كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المسيلة

إستراتيجيات بناء الدولة الفلسطينية :التحديات والفرص 791

ط د. شاهين فادي /جامعة الجزائر3 - الجزائر
أ د. لعروسي رابح/ جامعة الجزائر3 - الجزائر

المعضلة الأمنية بين المنظورين: الواقعي والبنائي 806

د. العمري منير/جامعة المسيلة - الجزائر
د. زيتوني عادل/ جامعة المسيلة - الجزائر

الجريمة المنظمة عبر الوطنية ... قراءة في اطر المكافحة 822

ط د. فراحتية بدر الدين/ جامعة برج بوعريرج _ الجزائر

التعليم المقاولاتي كاستراتيجية حديثة لتعزيز قدرات الجامعة على دعم المقاولاتية -دراسة التجربة الجزائرية على ضوء التجارب الناجحة- 840

د. عبد العزيز سلمى عشبة / جامعة محمد بوضياف -المسيلة - الجزائر

الإنابة القضائية كآلية للتعاون الدولي من اجل استرداد عائدات الفساد 858

ط د. طالبي نوارة /جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج.
د. بوجادي صليحة/جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج.

إشكالية الإغتراب السياسي في الجزائر مقاربة نظرية في الأسباب والحلول 873

ط د. بن جدة فريدة/ جامعة محمد بوضياف المسيلة- الجزائر
أ د. زريق نفيسة/ جامعة محمد بوضياف المسيلة- الجزائر

حماية خصوصية المواقع الالكترونية من الاختراق 903

د. بوجمعة محمد/جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق - الجزائر

الإطار النظري لعقد تفويض شركات التصنيف من طرف دولة العلم 925

ط د. مخلوف سامية / جامعة مولود معمري، تيزي وزو –الجزائر-
د.بوتوشنت عبن النور/ جامعة مولود معمري، تيزي وزو –الجزائر-

الحرية الاقتصادية في الدساتير الجزائرية: قراءة قانونية 937

د. لكحل صالح/ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الجزائر.

أثر الأزمة الوبائية على النظام الصحي في ولاية غرداية (أزمة كورونا ,كوفيد19- نموذجا) 953

ط د. أولاد النوي محمد / جامعة غرداية – الجزائر
د. زرباني محمد مصطفى / جامعة غرداية - الجزائر

البنيان القانوني للجريمة الإرهابية في ظل الاتفاقية العربية لمكافحة الإرهاب لسنة 1998 981

أ .رمضاني هشام / جامعة فرحات عباس – سطيف 01 –

الصلح في قضايا شؤون الأسرة من منظور شرعي وقانوني 1011

د. حداد فاطمة /جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي تبسة – الجزائر

دور الشراكة بين الجامعة والقطاع الخاص في تحقيق التنمية المستدامة 1032

ط د. رسيوي مصطفى /جامعة محمد بوضياف، المسيلة

د. رابعي إبراهيم / جامعة محمد بوضياف، المسيلة

مستجدات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار رهان للقضاء على البيروقراطية ومرافقة حقيقية لإنجاز المشاريع الاستثمارية 1054

د. بن لعامر وليد / جامعة محمد بوضياف، المسيلة - الجزائر

د. مقري صونيا / جامعة محمد بوضياف، المسيلة - الجزائر

نقاط الوصول في أوروبا حل أم معضلة ؟ 1072

ط د. حقيب سليمة / جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي - الجزائر

أ د. بوالقمح يوسف / جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة - الجزائر

الأدوات القانونية في تطبيق مبدأ الشفافية في التصدي لظاهرة الفساد الإداري «دولة الإمارات العربية المتحدة نموذجاً» 1085

ط دراسات عليا. هاجر اياد اسماعيل سمارة / جامعة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة

د. حمود تنار / جامعة الشارقة - الإمارات العربية المتحدة

المعالجة الجزائية للسرية المصرفية وفق قانون23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي 1105

ط د. بن خليل إسماعيل / جامعة باتنة 1 - الجزائر

أ د. مباركي دليلة / جامعة باتنة 1 - الجزائر

الإفلاس بين التشريع والعقوبة: عندما يتحول الفشل التجاري إلى جريمة 1128

ط.د. كحلوش فدوى / جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1

أ.د. بن يسعد عذراء / جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1

The role of the judicial provisions that transfer and declare the original real rights in proving the private real property 1141
Dr.Bouchirbi Meriem/ University of Khenchla
Dr.Yahouni Zahia/ University of blida 02

Dissolution of the nodal association in Algerian civil law 1152
Dr.RAHMANI Yacine / Faculty of Law University of Algiers1

The rise of a technoscientific oligarchy in the United States and its impact on the reindustrialization dynamics 1165
Dr.TOUATIT Lotfi/ Algiers University 3 (Algeria)

Digitalization in Administrative Institutions 1193
Dr.Fridja Marwa/ University of Mohamed Boudiaf M'Sila - Algeria

Transitions to Democracy in Africa 1208
Maitre-Assistant. Nouri Doumi /Mohamed Boudiaf University – M'sila
Prof. Amina Rabahi/Algiers University 3

Participatory Democracy in the USA: Reinventing American Politics 1227
Professor. Tayeb BELOUADAH / University of M'sila, Algeria

مستجدات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار رهان للقضاء على البيروقراطية ومرافقة حقيقية لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

Developments in granting economic real estate for investment are a challenge to eliminating bureaucracy and providing real support for the implementation of investment projects.

بن لعامر وليد أستاذ محاضر ب
جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر
walid.benlameur@univ-msila.dz

مقري صونيا أستاذ محاضر ب
جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر
sonia.makri@univ-msila.dz

تاريخ الارسال: 2025/03/28	تاريخ القبول: 2025/05/17	تاريخ النشر: 2025/06/03

ملخص :

إن ما أسفرت عنه الممارسات السابقة في الجزائر خاصة في مسألة جذب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها العديد من الآثار السلبية مما أدى إلى تفشي البيروقراطية وعدم اتمام المشاريع الاستثمارية على النحو المطلوب، وكذا ارتفاع المخاوف لدى المستثمرين حول أنشطتهم الاستثمارية مما دفع بالحكومة الجزائرية إلى تبني سياسة رشيدة في البحث عن أنجع الاساليب والموارد لجذب الاستثمارات ، والتصدي لأكبر المعوقات التي تطال الاستثمار خاصة فيما يتعلق بإشكالية توفير العقار لإقامة المشاريع الاستثمارية، والذي تم تجسيده من خلال القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث يهدف هذا البحث إلى الوقوف على المستجدات التي جاء بها القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي الذي يعد مكسبا في القضاء على البيروقراطية وتجسد نظام رقمي في تنظيم منح العقارات الاقتصادية، وضمان مرافقة حقيقة للمستثمرين، وكذا أحكام منح الامتياز وتقرير تحويل الامتياز إلى تنازل لاستغلال العقار الاقتصادي بما يكفل القضاء على المخاوف التي تعترض المستثمرين حول أنشطتهم الاستثمارية من جهة، وتحقيق الأهداف التنموية للدولة من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية : العقار الاقتصادي ؛ تطوير الاستثمار ؛ الامتياز

***المؤلف المرسل :** بن لعامر وليد

Abstract:

Previous practices in Algeria, particularly in attracting investments, particularly foreign ones, have had many negative effects, leading to widespread bureaucracy and the failure to complete investment projects as required. This has also led to increased investor concerns about their investment activities, prompting the Algerian government to adopt a rational Policy of seeking the most effective methods and resources to attract investment and address the biggest obstacles facing investment, particularly with regard to the issue of providing real estate for investment projects. This was embodied in Law 23/17, which defines the conditions and procedures for granting economic real estate belonging to the state's private property, intended for the implementation of investment projects. This research aims to identify the new developments introduced by Law 23/17 related to economic real estate, which is considered a gain in eliminating bureaucracy and embodying a digital system in organizing the granting of economic real estate, ensuring real support for investors, as well as the provisions for granting concessions and deciding to convert concessions into concessions for the exploitation of economic real estate, ensuring the elimination of concerns facing investors regarding their investment activities on the one hand, and achieving the state's development goals on the other hand.

Keywords: Economic real estate; investment development; franchise.

مقدمة:

إن المرحلة الاقتصادية التي تعيشها الجزائر جعل منها بلدا في مرحلة التنمية الاقتصادية الكاملة بمعدل نمو 5 %، للمحافظة على هذا النمو، فقد سعت الحكومة الجزائرية على العمل على رفع الاجراءات الادارية ومختلف العراقيل التي تمس بالحركية الاقتصادية والمشاريع الاستثمارية عبر الوطن.

ولقد اعتمدت الحكومة الجزائرية تحقيقا لهذا الغرض إلى اتخاذ عدة تدابير، ومن بينها تقرير اصلاحات تشريعية في مجال العمليات الاستثمارية، وذلك من خلال اصدار

القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يكرس لمقاربة اقتصادية محضة، حيث يندرج هذا القانون في إطار مراجعة الإطار القانوني لعملية الاستثمار، وذلك من أجل تحقيق أهداف الحكومة الجزائرية للقضاء على البيروقراطية، واضفاء شفافية للبيئة الاستثمارية وتبسيط اجراءات منح العقار الاقتصادي وتحقيق مرافقة حقيقية للمستثمرين تصديا لكافة المشاكل التي تعترضهم حول محل انجاز المشروع الاستثماري.

الأمر الذي يدفعنا إلى طرح الاشكالية التالية:

إلى أي مدى جسدت أحكام القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي رهانات الحكومة في القضاء على البيروقراطية، وضمان مرافقة حقيقة للمستثمرين؟.

وللإجابة على هذه الاشكالية نتبع الخطة التالية:

المحور الأول : تجسيد نظام المعاملة الرقمية في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

المحور الثاني: تكريس صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لاستغلال العقار الاقتصادي.

المحور الأول : تجسيد نظام المعاملة الرقمية في منح العقار الاقتصادي الموج للاستثمار:

تماشيا مع التطورات الحاصلة في مجال الرقمنة وتبني الحركية الاقتصادية للأنظمة الرقمية تحت غطاء " الاقتصاد الرقمي"، والذي أضفى على الجهات الاقتصادية أسلوب اصلاح واعاش اقتصادي من خلال رقمنة القطاعات الاقتصادية، ولعل أهمها رقمنة قطاع الاستثمار، وانشاء المنصة الرقمية للمستثمر بما يكفل وتحسين مناخ جذب الاستثمار بطريقة عصرية، وهذا ما قامت به الجزائر من خلال اعتمادها لسياسة وطنية رقمية قصد مواكبة التطورات التكنولوجية التي ألقت بظلالها على مختلف مناحي الحياة، ويعتبر نظام الرقمنة من أهم المسائل التي تم استحداثها بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار.[1]

وهذا ما تجسد في استحداث المنصة الرقمية للمستثمر، وفرض نظام عمل جديد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بما يتماشى وأسلوب العمل بالنظام الرقمي في منح العقارات الاقتصادية بمناسبة اقامة المشاريع الاستثمارية.

أولا: المنصة الرقمية للمستثمر آلية عمل في منح العقار الاقتصادي:

سعيا من المشرع الجزائري لترقية الاستثمار وعصرنة إدارته بما يتماشى والتوجهات الدولية التي أصبحت تعتمد بشكل أساسي على كل ما هو رقمي.[2]

وهذا ما تم من خلال انشاء المنصة الرقمية للمستثمر، والتي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون 22/ 18 المتعلق بالاستثمار يعهد في تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تكفل الوصول لكل المعلومات الضرورية خاصة في مسألة فرص الاستثمار في الجزائر، والعروض العقارية والتحفيزات والمزايا الاستثمارية، والأحكام ذات الصلة، وهذا بهدف ازالة الطابع المادي للإجراءات الاستثمارية، كما تشكل المنصة الرقمية أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات عبر كافة مراحلة.

وعليه فإن المنصة الرقمية للمستثمر سوف تسمح بتكريس أكبر قدر من الشفافية في معالجة طلبات الولوج إلى العقار الاقتصادي، مع ضمان متابعة دقيقة ومرافقة متحررة من البيروقراطية للاستثمارات، في قطيعة تامة مع ممارسات الماضي. [3]

واعتبرها المشرع الجزائري بأنها الآلية الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقة المستثمرين عبر كافة مراحل المشروع الاستثماري بسحب نوعه، والطلبات المتعلقة بها، تكون متصلة بالنظام الرقمي الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة بعملية الاستثمار.[4]

وأما عن أهدافها فإنها تهدف أساس إلى ما يلي :[5]

1- في إطار القضاء على البيروقراطية: وذلك من خلال:

- تولي المسؤولية وتسهيل عملية إنشاء الشركات و ما يتعلق بعمليات الاستثمارات واتاحة الفرص والمرونات.

- التأكد من شفافية الإجراءات التي سيتم تنفيذها وطرق فحص ومعالجة ملفات المستثمرين وتسريع العميات المتعلقة بها.

-تحسين آلية العمل من حيث التعيينات وكفاءة الموظفين وجودة الأداء الوظيفي.

- تعزيز التعاون الفعال بين الادارات المعنية بنشاط الاستثمار، وإتاحة التبادل المباشر والفوري بين أعوان المصالح الادارية المعنية بقانون الاستثمار.

-في أطار المرافقة الحقيقية للمستثمرين: وذلك من خلال:

- تفعيل التشاركية من خلال تحسين التواصل بين المستثمرين والجهات الاقتصادية الناظمة لنشاط الاستثمار.

- تعزيز الثقة لدى المستثمرين من خلال توضيح رؤية الوكالة واستراتيجيتها في وصول المستثمرين للمعلومات المتعلقة بتقدم ملفاتهم عن بعد.

- تقديم رؤية واضحة حول جهود الوكالة في تحسين الخدمات وتسهيل الإجراءات لصالح المستثمرين. وجعلها أكثر اتاحة وذات ولوج لأصحاب المشاريع الاستثمارية.

وأما عن كيفيات تقديم الطلبات للحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر فإنه يستوجب على الراغب في الحصول على امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للدولة القيام بالتسجيل الأولي في الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري المتضمنة نوع النشاط، موقع وحدود العقار المراد اختياره، خطة تمويل تتضمن التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية، وكذا ملئ البطاقة التي تبرز وصف المشروع، لتأتي بعد ذلك المعالجة الأولية للطلب والتي تتم بطريقة آلية وفقا لمعايير شبكة تقييم المشاريع التي تراعى فيها الأولويات المتعلقة بالاقتصاد الوطني ومدى ارتباطها بعملية التنمية.[6]

ومتى تم قبول المشروع يقوم المترشح بتأكيد الطلب وتسجيله مقابل شهادة ثبوتية التسجيل، ويعد لصالحه مقرر مؤقت لا يرتب أي أثر إلا بعد انقضاء أجال الطعن المقررة قانونا للحصول على عقد الامتياز.

وبمجمل القول فإن اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر في عملية منح العقار الاقتصادي سوف يضمن بشكل فعال القضاء على أشكال البيروقراطية ومجابهة الفساد الإداري ، من خلال اضفاء الشفافية في إدارة منح العقار الاقتصادي مما ينعكس ايجابا على جاذبية الاستثمار.[7]

ثانيا: فرض نظام عمل جديد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي:

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الفاعلة في تحقيق متطلبات الدولة في مجال تنظيم قطاع الاستثمار، وذلك من خلال اشرافها ومتابعتها لمختلف الاستثمارات في الوطن، وهي تجسد دور المروج الحقيقي والمرافق للاستثمارات، وذلك من اجل دفع عجلة الاستثمار طبقا للمرجعية التي يسري عليها برنامج الدولة الداعم للقطاع الاقتصادي.[8]

وإن المستجدات التي جاء بها القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي تعتبر ثورة حقيقية في مجال الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، إذ

تم اسناد مهمة منح العقار الاقتصادي الخاضعة ملكيته للدولة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذا تجسيدا للنية الاصلاحية التي جاءت بها الحكومة الجزائرية، والتي تهدف إلى القضاء على كل أشكال البيروقراطية ، والعمل على مرافقة المستثمرين والأخذ بيدهم، مما ينعكس إيجابا على تحسين مناخ الأعمال في الجزائر.[9]

وطبقا لأحكام المادة 08 من القانون 17/23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد، وبتفويض من الدولة ، وفي مجال منح العقار الاقتصادي بما يأتي[10]:

1- في إطار حوكمة الاستثمار وتعزيز الشفافية الادارية في عملية منح العقار الاقتصادي: وذلك من خلال:

- اتخاذ القرار، بالتشاور مع القطاعات المعنية، بشأن اتجاه الوفرة العقارية بهدف إعدادها مع الهيئات المرتبطة بها المنصوص عليها في المادة 7 من القانون 17/23 السالف الذكر.

- إدارة وترقية المخزون العقاري المملوك للدولة بهدف منح الامتياز عليه .

- مسك وتحديث السجل العقاري الاقتصادي القادر على تكوين العرض العقاري الموجه نحو الاستثمار والمتضمن خصائص كل عقار.

- التملك لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يحتمل أن يستوعب مشروعا استثماريا.

- منح عقارات اقتصادية مملوكة خاصة للدولة لصالح المستثمرين على شكل امتياز مباشر قابل للتحويل إلى التنازل.

- المساهمة في تطوير أدوات التعمير بهدف التعبير عن الاحتياجات الاستثمارية، فضلا عن إجراء المشاورات مع الولاة لتحديد الاستثمارات التي يمكن الحصول عليها للعقار الاقتصادي، مع مراعاة خصوصية الأنشطة المحدثة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المرسومة.

2- في إطار ضمان تسهيلات للمستثمرين في عملية الحصول على العقار الاقتصادي: وذلك من خلال:

- ضرورة إتاحة كافة المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين، عبر المنصة الرقمية للمستثمر، كما ذكرنا سابقاً في هذه الدراسة.

- مراقبة ودعم المستثمرين إلى غاية التمكن من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

وعليه فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تلعب دور المروج الحقيقي والمرافق لعملية الاستثمار عموما، وعملة منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار خصوصا حسب ما أقرته المادة 09 من القانون 17/23 السالف الذكر ، حيث أن صلاحياتها المقررة في هذا الشأن تجسيد للعمل على محاربة البيروقراطية مما يساهم في تحسين مناخ الاستثمار.

أما فيما يتعلق بنمط عمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، فإنها مطالبة من خلال شباكها الوحيد بإنشاء قاعدة بيانات تتكون، بالنسبة لكل ولاية، من الجرد المذكور في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 786/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي المملوك ملكية خاصة للدولة لإنجاز الاستثمار المؤهل للحصول على الامتياز، والتي ترسلها مصالح أملاك الدولة استنادا إلى المعلومات المقدمة من قبل الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العامة المسؤولة عن العقار الاقتصادي.[11]

حيث تظهر كيفيات عمل الوكالة في مجال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار قصد منح الامتياز عليه لاستغلاله عن طريق:

أ- تكوين العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة: بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 486/23 السالف الذكر فإنه هذه العملية تكون عن طريق وضع قاعدة المعطيات والتي تتكون من:

- قائمة شاملة للأصول العقارية الهامة المحددة والمحصاة والمسجلة والتي تشكل احتياطيات عقارية متاحة والتي يجب أن تخضع أولاً لإجراءات التدقيق فيما يتعلق بوضعها القانوني ووضعها فيما يتعلق بأدوات التخطيط والبناء.

- قائمة دقيقة للعقارات المتوفرة المؤهلة للامتياز، والمرخص لها نهائيا والمتوفرة على جميع الوثائق العقارية والتي تشكل فائض العقار توضع تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارات بانتظام من قبل الدولة من خلال محضر موقع شخصيا بين مدير أملاك الدولة والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارات.

ب- اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة وكذا ممارسة حق الشفعة:

لضمان فعالية العمليات الاستثمارية فقد أتاح القانون 17/23 السالف الذكر للوكالة وضع اليد على كل عقار ذي ملكية خاصة ، ومؤهل لاستقبال مشروع استثماري.[12]

ويجرى تملّك العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة للدولة عند عدم وجود عقار مماثل، ويكون ذلك بسعر يُعادل قيمته التجارية التي تُحدّدها إدارة أملاك الدولة المختصة. [13]

وتُوثّق عملية التملّك هذه بعقد إداري تُعدّه الإدارة نفسها، ويُدرج العقار ضمن أملاك الدولة الخاصة بعد التأكد من توفر الميزانية اللازمة للتملّك .هذه الطريقة هي الأولى التي سنّها المُشرّع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال شرائه من مالكه الأصلي بعقد بيع .يُحدّد العقار إما عبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط التهيئة السياحية للعقار السياحي، أو بمرسوم تنفيذي مُعلَن للمنفعة العامة لإنشاء مناطق صناعية أو سياحية أو تكنولوجية، أو بقرار ولائي أو وزاري لإنشاء مناطق نشاط .تُحدّد هذه العقارات عن طريق الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، أو السياحي، أو الاقتصادي.[14]

وبناءً على المادة 14 من المرسوم التنفيذي 486/23 السالف ، فإنه بعد تحديد الوعاء العقاري يجب أن يتم تقديره وتقييمه من قبل مديرية أملاك الدولة بناءً على طلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإعداد تقرير يوضح قيمة العقار، ليتم بعدها تجهيز التمويل اللازم لشراء العقار ، وهذا وفقا لما اشترطته المادة 16 من نفس المرسوم، ثم تقوم بعد ذلك الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتقديم عرض لمالك العقار لبيعه للدولة بالسعر الذي تحدده مديرية أملاك الدولة، ومتى تم الاتفاق على البيع فإنه تطبق قواعد عقد البيع، وإعداد عقد البيع النهائي، وذلك قصد ابرامه بصيغته الرسمية وشهره في المحافظة العقارية ليكون نافذا في مواجهة كل أطراف العقد والغير، وكذا ما تقتضيه القواعد المتعلقة بنقل ملكية العقار والتي لا تتم إلا بعد استيفاء اجراءات الشهر العقاري.[15]

وكما أقر المشرع الجزائري حق الشفعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 486/23 السالف الذكر، وذلك بهدف الحفاظ على العقارات وحماية الأصول العقارية المخصصة للمشاريع الاستثمارية، وضمان نجاح المشاريع الاستثمارية على المدى الطويل. وتمارس الوكالة حق الشفعة باسم الدولة على نوعين من العقارات:[16]

- العقارات التي يتنازل عنها المستفيدون من الأراضي الاقتصادية وتستخدم في المشاريع الاستثمارية.

-العقارات الخاصة المتاحة والمناسبة للمشاريع الاستثمارية، والتي تقع داخل المناطق الصناعية ومناطق الأنشطة ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة.

أما بالنسبة لإجراءات ممارسة الوكالة حق الشفعة، فإنه بعد استلام الوكالة، وبشكل دوري، من الموثقين لكل العمليات العقارية المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 486/23، والتي يمكن أن تخضع للشفعة، تشرع الوكالة، وفقًا لصلاحياتها القانونية، وفي غضون 30 يومًا من تاريخ استلامها لهذه العمليات، في إجراءات الشفعة ، ويثبت حق الدولة بمجرد إعلانها عن رغبتها في ممارسة حق الشفعة، دون اللجوء إلى القضاء، وهذا استثناء من القواعد العامة، وتنتقل ملكية العقار إلى الدولة وتتمتع بكامل حقوق المشتري متى كان البيع صحيح غير باطل بشكل قاطع، لأن العقد القابل للإبطال لا يعتد به.[17]

وعليه فإن توفر العقار الاقتصادي لإقامة المشاريع الاقتصادية يساهم في خلق فرص العمل ، ويوسع من نطاق المناطق المخصصة لإقامة المشاريع الصناعية.[18]

المحور الثاني: تكريس صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لاستغلال العقار الاقتصادي .

إن الأهمية التي اكتسبها العقار الاقتصادي الموجه للموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في احتضان وترقية الاستثمار جعل من الحكومة تبذل مجهوداتها لتوفير العقارات الاقتصادية الموجهة للعملية الاستثمارية، والتي يتوقف عليها نجاح المشروع الاستثماري، وذلك من خلال تمكين المستثمرين من انجاز مشروعاتهم على أكمل وجه.

وأمام النظام الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري في ظل القانوني 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي السالف الذكر، والذي حدد آليات قانونية تكفل ضبط واستغلال العقارات الاقتصادية، والذي تم تكريسه بموجب صيغة الامتياز بدءا بأسلوب الامتياز القابل للتحويل وانتهاء بأسلوب التنازل عن الامتياز .

أولا: صيغة آلية لاستغلال العقار الاقتصادي .

تعد العلاقة التي تربط العقار عموما، والعقار الاقتصادي على وجه الخصوص بالقطاعات الاقتصادية متداخلة فيما بينها ، فهو الركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاستثمارية، وقد حظي تنظيم استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار باهتمام جميع

البرامج الاقتصادية والحكومية المتعاقبة وذلك في محاولة لإيجاد الصيغة المناسبة للاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.[19]

ولقد توالت النصوص التشريعية المنظمة لصيغ منح العقار الاقتصادي، وذلك منعا لاستنزاف العقارات الاستثمارية بفعل المقاربة تبنى المشرع عقد الامتياز طويل المدة بموجب الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم. [20]

وأمام جملة الاشكالات التطبيقية التي ترتبت عن هذ الأمر، وعزوف المستثمرين عن استكمال مشاريع الاستثمارية ، وعدم تحقيقها للأهداف المرجوة منها عمد المشرع الجزائري إلى تبني صيغة جديدة لاستغلال العقار الاقتصادي، وذلك باعتماده على صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل صريح.[21]

1- مفهوم صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل: يعد عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية التي ارتبط ظهورها بظهور نظام المرافق الاقتصادية، والذي يتميز بخصوصية هامة في المشاريع الاستثمارية.[22]

وعرفته مجلة الصفقات العمومية على أنه عقد تتعهد بموجبه سلطة عامة مانحة أو أكثر بتنفيذ عمل أو إدارة خدمة إلى واحد أو أكثر من الفاعلين الاقتصاديين الذي تنقل إليهم مخاطر مرتبطة بالتشغيل للعمل أو الخدمة مقابل الحق في تشغيل العمل أو الخدمة موضوع العقد أو لهذا العقد مصحوبا بثمن محدد.[23]

كما عرف بأنه العقد الذي تعهد به الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام على حسابه وعلى مسؤوليته، وذلك لمدة معينة، ويتقاضى لقاء قيامه بهذه المهمة رسوما معينة من المنتفعين، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة المرافق العامة بواسطة عماله وّأمواله ويتحمل هو الناتج عن إدارته.[24]

وأمام القفزة التشريعية التي جاءت بها الحكومة الجزائرية في مجال الاصلاحات الاقتصادية، وجذب الاستثمارات الأجنبية والقضاء على مشكلة استغلال العقار الاقتصادي كآلية تعمل على جذب الاستثمارات باختلاف أنواعها، وكذا تبني طريقة مجديه لاستغلاله، بعد أن كانت محل مضاربة ومتاجرة غير مشروعة، فقد أقر المشرع الجزائري نوعا جديدا يتأرجح ما بين أسلوب الامتياز ومدى تحويله إلى تنازل والمتمثل في عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع الاستثماري.[25]

وأمام غياب تعريف لصيغة منح الامتياز المنصوص في القانون 17/23 ، والذي يجمع تراكيب وتنظيمات مختلفة فيمكن تعريفه بأنه عقد مركب يجمع بين أحكام وقواعد العقود الخاصة من جهة، وأحكام وقواعد العقود الادارية من جهة أخرى يتم ابرامه بين جهة إدارية متمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر الراغب في الحصول على العقار، يخول بموجبه للمستثمر الحق في الانتفاع بالعقار الاقتصادي لمدة معينة قصد تمكين المستثمر من انجاز مشروعه الاستثماري مع امكانية أن يكون محل تنازل لصالح المستثمرين بصيغة نهائية.

وبالرجوع لأحكام القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ، والذي يعمل بالتكامل مع أحكام المرسوم التنفيذي 487/23 المنظم لصيغة الامتياز بالقابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاستثماري.[26]

فإنه يتمتع بالخصائص التالية:

- جوهرية المدة المحددة: يعد عقد الامتياز من قبيل العقود المستمرة محددة في دفتر الشروط المعد مسبقا، والذي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد للأراضي المتعلقة بالاستثمار باستثناء الأراضي المتعلقة بالتطوير العقاري ذات الطابع التجاري، كما تظهر جوهرية المدة المحددة لهذا النوع من العقود المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية في أنها يمكن ان تكون مطابقة للمدة المحددة في قانون الاستثمار.

-تقرير حق الانتفاع في الحصول على رخصة البناء والرهن: حيث أن هذا النوع من العقود يمكن صاحبه من الحق في الحصول على رخصة البناء وتأسيس حق الرهن عن الحق العيني الناتج عنه، وبالتالي فإن حق الانتفاع هو تبعي لصاحبه الذي لا يخول له الحق في التصرف في العقار الاقتصادي لأنه ليس له حق الملكية.

2- اجراءات منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي: إن قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على العقار الاقتصادي مع ضرورة مباشرة الاجراءات بتكريس نظام الرقمنة ما هو إلا تأكيد على رغبة المشرع الجزائري في القضاء على البيروقراطية والتأكيد على الأحكام التي جاء بها قانون الاستثمار لسنة 2022 السالف الذكر، والتي تهدف بالأساس إلى جذب الاستثمارات وتطوير الاقتصاد بصفة عامة.[27]

وأما بالنسبة لإجراءات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل فإنه يستوجب التقيد بالأحكام المقررة في هذا الشأن، والمتمثلة في:

- أن لا يكون العقار الاقتصادي مملوكا ملكية خاصة للدولة: والذي أقره المشرع الجزائري في المواد 01، 04 ، والتي تعامل بالتكامل مع أحكام المادة 06 من القانون 17/23 السالف الذكر، والمنصبة على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو التي وضعت عليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يدها عن طريق التنازل، أو الشفعة كما سبق الحديث عنها والموجهة لإعداد مشاريع استثمارية، الأمر الذي يؤدي إلى استبعاد الأراضي العمومية للدولة نظرا لخصوصيتها وطبيعتها.[28]

- أن لا يكون العقار الاقتصادي محل تخصيص أو في طور اجراءات تخصيصه لدى إحدى الهيئات التابعة للدولة: وذلك ألا يكون العقار الاقتصادي محل تخصيص أو في طور تخصيصه بوضعه تحت يد الدولة، الولاية، البلدية، أو أي مؤسسة عمومية تهدف إلى تحقيق النفع العام.

- أن لا يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير: طبقا للمادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[29] فإن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بكافة البنى التي تشملها مبانٍ مجهزة ومساحات بينها وأماكن تجهيزات وأنشطة حتى لو لم تكن مبنية مثل المساحات الخضراء والحدائق والفضاءات المفتوحة والغابات الحضرية المخصصة لخدمة هذه المباني المتجاورة، كما تشمل المناطق المجهزة أيضًا أجزاء من المنطقة التي يجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها، أما بالنسبة للقطاعات المبرمجة للتعمير أو ما نعرف بالمناطق المخصصة للبناء فهي تشمل المناطق المحددة للبناء على المديين القصير والمتوسط، في خلال عشر سنوات بناءً على جدول الأولويات المنصوص عليه في خطة التوجيه والتعمير.[30]

ولقد استثنى المشرع الجزائري في شروط العقاري الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في هذا السياق المشاريع الاستثمارية التي يتطلب تمركزها خارج هذه المناطق.[31]

وبحسب المادة 08 من القانون 17/23 فإن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل يتم عن طريق الوكالة نيابة عن الدولة التي يعنى إليها القيام بكافة التدابير المتعلقة بتحديد الاستثمارات القابلة للمنح مراعية في ذلك خصوصية النشاطات الاستثمارية ومعالجة الطلبات كما سبق الإشارة إليها، والذي لا يكون إلا وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحتوى

بنود ذات أحكام عامة وخاصة آخذة بعين الاعتبار التوجهات الاستراتيجية وارتباطها في مجال التنمية العامة.[32]

حيث يقوم المستثمر طالب الامتياز بملء الاستمارة المتضمنة وصفا للمشروع الاقتصادي والمعلومات المتعلقة به، والمعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي المناط به احتضان المشروع، إضافة إلى المعلومات المتعلقة بكيفية تجسيد المشروع خاصة من ناحية التمويل والتكلفة الاجمالية، ومتى تم قبول الطلب يقوم المستثمر المترشح بتأكيد اختياره والحصول على شهادة تسجيل أولية بصيغة الكترونية[33].

ليتم بعدها استدعاء المستثمر المستفيدمن طرف الشباك الوحيد وذلك للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز، وبحسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 487/23 فتلتزم مصلحة املاك الدولة المختصة بإعداد عقود الامتياز في أجل 08 أيام من تاريخ تسلمها للملف المتعلق بمنح الامتياز، ويمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد على كافة العقارات الاقتصادية باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي تخضع لنظام تشريعي خاص بها.

ثانيا: الأثار المترتبة عن صيغة الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي:

إن صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لاستغلال العقار الاقتصادي من أهم الأساليب والآليات التي تبرز تدخل الدولة في المجال الاقتصادي ، مما يعكس توجه سياسة الدولة في التنويع الاقتصادي وخلق البدائل من أجل تحقيق أهدافها التنموية المرتكزة بالأساس على جذب الاستثمارات ، ويرتب صيغة الامتياز جملة من الأثار تتمثل أساسا فيما يلي:[34]

1- بالنسبة لصيغة للامتياز قبل اتمام المشروع الاستثماري(دون تنازل): وذلك من خلال:

- أن يكون انجاز المشروع الاستثماري محل الامتياز في إطار قواعد ومعايير التعمير والبيئة: حيث أقرت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 787/23 في ملحقه الرابع على ضرورة التزام المستفيد في انجاز مشروعه الاستثماري وفق قواعد التعمير القائمة على أسسه المعمارية وحماية البيئة المطبقة على المكان الذي يتواجد فيه العقار الاقتصادي ، ومنع التأجير من الباطن ، أو تقديمه كأسهم قبل اتمام المشروع.

- الاستفادة من الارتفاقات الايجابية وتحمل الارتفاقات السلبية : سواء كانت هذه الارتفاقات ظاهرة أو مخفية وسواء كانت بشكل متواصل منقطع.

- احتفاظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خاصة منها المتعلقة بالأثار العمرانية وما شابهها، او التي قد تم اكتشافها على أو في باطن الأراضي محل الامتياز.

-دفع الاتاوة الايجارية بدءا من تاريخ دخول المشروع حيز الامتياز طبقا للأسعار التجارية.

- مباشرة انجاز المشروع الاستثماري في أجل لا يتعدى 06 أشهر من الحصول على رخصة البناء مع ضرورة تقديم تقرير سداسي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حول وضعية المشروع الاستثماري، وتحمله لكافة الضرائب والرسوم والمصاريف التي تلحق بالعقار محل الامتياز، والتكفل بكل التنظيمات الادارية التي تقرر بدون أي اعتراض بدءا من حيازة الملك العقاري.

- الحصول على المعلومات المتعلقة بالجوانب التقنية والفيزيائية والتنظيمية للأراضي محل الامتياز مع ضرورة اعلام الجهات الادارية المختصة في حالة الاعتداء بهدف اتخاذ التدابير اللازمة، كما يمكن لصاحب الامتياز تغيير نشاطه مع مراعاة خصوصية المنطقة، وفي حالة وفاة المستفيد من الامتياز فللورثة وذوي الحقوق التمسك ببقاء الامتياز لصالحهم.[35]

- توسيع صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مراقبة الامتياز: أقر المشرع الجزائري ، وفي إطار المحافظة على العقارات الاقتصادية محل الامتياز وضمان عدم اتمام المشاريع الاستثمارية سلطة فسخ عقد الامتياز، وذلك إما بالاتفاق مع المستفيد أو بمبادرة خاصة من الوكالة ، وذلك في حالة[36]:

- التقصير من المستفيد وعدم مراعاته للأحكام المتعلقة بالامتياز وبدفتر الشروط، على الرغم من الإعذار المسبق لمرتين ولكن دون جدوى.

- التغيير في وجهة العقار الاقتصادي محل الامتياز، أو تغيير المشروع بدون ترخيص مسبق.

- عدم اتمام المشروع عند انقضاء الأجل الاضافي الممنوح بمناسبة مراعاة الظروف التي حالت دون أداء المستفيد لمشروعه، مع حقه في الحصول على تعويض لكل المدخلات الواقعة على الملك العقاري، دون أن تتجاوز في ذلك قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % كتعويض للإدارة المعنية.

- عدم انجاز البنايات خارج الأجل المقرر وبدون مطابقتها للشروط الواردة في البرنامج و/أو رخصة البناء مع عدم تمكين المستفيد من التعويض مع ضرورة إلزامه بإعادة العقار إلى حالته الأصلية.

ومتى صدر قرار فسخ العقد عن طريق الوكالة فإنه يتم ابلاغ مصلحة أملاك الدولة المختصة للقيام بإجراءات إعداد عقد فسخ الامتياز وفقا للمعطيات السابق ذكرها.[37]

2- تحويل الامتياز إلى تنازل حافز للمستثمر (انجاز المشروع): في إطار خلق بيئة استثمارية محفزة، وتصديا للإشكالات التي يطرح الوعاء العقاري فإن المشرع الجزائري لم يقتصر في استغلال العقار الاقتصادي بمناسبة الأداء الاستثماري على الامتياز فقط بل تعداه إلى تنازل بناء على طلب من المستفيد، وذلك بعد انجازه للمشروع الاستثماري وفقا للشروط والبنود المحددة سواء في القانون المتعلق بالعقاري الاقتصادي، أو المرسوم المنظم لعقد الامتياز، وكذا دفتر الشروط ودخول المشروع حيز الاستغلال، اضافة إلى رفع الرهن الذي يثقل حقه في الانتفاع بالامتياز، **وأما عن اجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل فإن هذا الاجراء لا يتم إلا بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال. هذه الأحكام تطبق أيضا على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون، كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن الامتياز يُحول إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المُحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ أتاوى الإيجار المسّددة، كما أن تحويل الامتياز إلى تنازل يُكرس بموجب عقد تُعده مصالح أملاك الدّولة المختصة إقليميا بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل 15 يوما، مع ضرورة الزام المستفيد بدفع سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية في الوقت الذي يتم فيه منح الامتياز مع تحديد بعد خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.**[38]

الخاتمة:

وفي ختام هذه الورقة البحثية المتعلقة بالمستجدات التي جاء بها المشرع الجزائري في مسألة منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بموجب القانون 17/23، وكذا المراسيم التنفيذية المرتبطة به، وذلك من أجل تجسيد عملية جذب الاستثمارات الأجنبية بطريق يكفل تحقيق الأهداف التنموية التي تسعى الجزائر لتحقيقها ، الأمر الذي يعكس وجود إرادة سياسية تهدف لتنقية البيئة الاستثمارية، ومحاربة الآفات الاجتماعية والعراقيل التي كانت تعترضها في مرحلة سابقة.

حيث أن أحكام القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي تعد ثمرة جهود اصلاحية ترمي بالأساس إلى إزالة كافة العراقيل التي كانت تواجه المستثمرين في الحصول على العقار

الاقتصادي مع ادخال تسهيلات وامتيازات جديدة، وهو رهان يجسد الإدارة الرشيدة للقضاء على البيروقراطية، وضمان مرافقة حقيقية لمستثمرين في أداء مشاريعهم الاستثمارية، حيث أن هذا القانون خلق تكامل مع قانون الاستثمار 18/22 من خلال تفويض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق دون غيرها في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وفضلا عن قطع الطريق أمام الممارسات السابقة وإرساء مبدأ الشفافية من خلال تجسيد المعاملة الرقمية في منح العقار الاقتصادي، وفرض نمط جديد للوكالة في تحقيق الوفرة العقارية ، كما تضمن هذا القانون خطوة ايجابية تجسد ضمان وجاذبية للمستثمرين من خلال منح العقار الاقتصادي بموجب الامتياز إلى تنازل بعد تقيده بجملة الشروط الهادفة إلى تجسيد العمليات الاستثمارية للغايات التنموية.

وعلى هذا الأساس يمكن تقديم جملة من الاقتراحات والتوصيات:

- النشر المتكرر لآلية عمل المنصة الرقمية للمستثمر خاصة فيما يتعلق بشبكة التقييم.
- ضرورة تسريع وتيرة الرقمنة وضمان جاهزية النظام المعلوماتي المرتبطة بالأنشطة الاستثمارية.
- إعادة النظر في المادة 10 من القانون 17/23 بتمديد فترة اعداد تقارير الوكالة عن حصيلة الأنشطة.
- إعادة النظر في الأحكام المتعلقة بتمكين المستثمرين من الوصول للمعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية بكل شفافية .
- إعادة النظر في مسألة الزام الوكالة بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للحافظة العقارية للدولة.

الهوامش:

[1] القانون 18/22 الصادر بتاريخ 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية، عدد50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.

[2] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل القانون 17/23، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 16، العدد04، السنة16، 15 جويلية 2024، ص94.

[3] إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، منشور متوفر على الموقع الالكتروني: https://embzagreb.mfa.gov.dz/ar/announcements/launch-of-the-investors-digital-platform ، تاريخ الاطلاع على الموقع: 25 مارس 2025 ، على الساعة: 01:48.

[4] المادة 27 من المرسوم التنفيذي 298/22 الصادر بتاريخ: 08 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد60، الصادرة بتاريخ: 18 سبتمبر 2022.

[5] المادة 28 من المرسوم التنفيذي 298/22 المشار إليه سابقا.

[6] المادة 06 ، 07 من المرسوم التنفيذي 487/23 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عع85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[7] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص98.

[8] أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي بريكة، المجلد05، العدد02، السنة 2022، ص97، 99.

[9] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص244.

[10] القانون 17/23 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

[11] المرسوم التنفيذي 486/23 الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[12] المادة 08 الفقرة 05 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[13] المادة14، 15 من المرسوم التنفيذي 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، المشار إليه سابقا.

[14] نورين حسام الدين، طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، المجلد 12، العدد02، 2024، ص235.

[15] نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص236.

[16] المادة 17، 18 من المرسوم التنفيذي 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الذي تم الإشارة إليها سابقا.

[17] منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر ، 2001، ص220.

[18] بن عزوق منير، مزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، معهد الحقو والعلوم السياسية، المركز الجامعي بالنعامة، المجلد01، العدد01، 2023، ص17.

[19] خوادجية سميحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي ، ألف للوثائق للنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2020، ص12.

[20] الأمر 08/04 الصادر بتاريخ 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

[21] فلاح خيرة، أوسيلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، المجلد 10، العدد01/ جويلية 2024، ص412.

[22] لكحل مخلوف، عقد الامتياز في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017، 2018، ص61.

[23] Sophie Pignon, Stéphane Braconnier, L'équilibre économique d'un contrat de concession : quand et comment le rétablir ?, Article disponible sur le site : https://www.taylorwessing.com/fr/insights-and-events/insights/2021/03/equilibre-economique-contrat-de-concession , Date d'accès au site : 2025/03/27 a 03 :22.

[24] ألبرت سرحان وأخرون، القانون الإداري الخاص، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010، ص98.

[25] بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بأفلو، الأغواط، المجلد 08، العدد01، 2025، ص 238.

[26] المرسوم التنفيذي 487/23 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[27] لاكرنش غنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي – دراسة قانونية -، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 09، العدد01، 2024، ص258.

[28] المرجع نفسه، ص265.

[29] القانون 90-29 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية ، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

[30] المادة 21 من القانون 90-29 المشار إليه سابقا.

[31] المادة الثالثة 03 من القانون17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[32] المادة14 من القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[33] المادة 06 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 487/23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[34] الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 487/23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[35] حنان مزهو، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 17/23 ، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة 01، المجلد 11، العدد02، 2024، ص 597.

[36] المادة 11 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 487/23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المشار إليه سابقا.

[37] حنان مزهود، المرجع السابق، ص597.

[38] لاكرنش غنية، المرجع السابق، ص268.