



جامعة عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة
معهد الحقوق

✓ - إجراءات منح العقار الاقتصادي وتنظيمه حسب نوعه
صناعي وسياحي وحضري

محاضرة رقم: 04 مقياس العقار الاقتصادي

سنة ثانية ماستر قانون عقاري

©-Presented by: Dr~ BENCHEKH NOUI 2025-2026



01 ✓ :- سريان القانون 17/23 وإلغائه للنص القديم



ألغى القانون 23/17 النص القانوني القديم المتمثل في الأمر 04/08 الصادر في 2008/09/1 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية، وبهذا تلغى معه النصوص التطبيقية الخاصة به، ونستطيع القول هنا أن القانون الجديد ارسى لنظام أو إطار قانوني للعقار الاقتصادي جديد كلياً، وهو ما تبينه المادة 26 أدناه :

المادة 26 : تلغى أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم.

وتلغى كذلك جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، لا سيما تلك الواردة في : القانون رقم 08-02 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والقانون رقم 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445
الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط
وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك
الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

-إجراءات منح العقار الاقتصادي:-

01

بموجب المادة 6 من المرسوم 487 / 23 فكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم يحمل مشروعا استثماريا، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة:

1- دخول المنصة واختيار عرض عقاري، ثم مباشرة التسجيلات الأولية التي تشمل إدخال المعلومات الخاصة بالمشروع، وذلك خلال مدة العرض المقدرة ب 30 يوما.

2- تتم عملية دراسة الطلب بطريقة رقمية، وذلك في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء مدة العرض.

3- يمكن لكل مترشح " يرى أنه قد غبن " إرسال تظلم إلى الوكالة، وفي حالة رد سلبي من طرف هذه الأخيرة، يمكن للمترشح أن يقدم طعنا أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، على أن تفصل اللجنة في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ إخطارها.

4- تسلم الوكالة المقرر النهائي لمنح العقار بعد انقضاء اجل الطعن وبناء على قرارات اللجنة العليا للطعون.

5- بعد 48 ساعة التي تلي المقرر النهائي، يكتب المستثمر في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

6- في المرحلة الأخيرة، يتم إعداد عقد الامتياز من قبل مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وذلك خلال ثمانية أيام من تاريخ إخطاره من قبل الوكالة.

و يعد إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر آلية تسمح بتكريس أكبر قدر من الشفافية في معالجة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي بعيدًا عن القيود والعراقيل البيروقراطية .



- منطوق النص القانوني المحدد لإجراءات منح العقار الاقتصادي:

النص الحرفي للمادة 6 من المرسوم رقم 487-23:

المادة 6 : كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يحمل مشروعاً استثمارياً، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة.

ويجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة طبقاً للكيفية الآتية :
- تسجيلاً أولياً، يتمثل في ملء، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في :

- النشاط المزمع القيام به،
 - موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،
 - مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)،
 - ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.
- المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.
- وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.

مرسوم تنفيذي رقم 487-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.



02 - تـكـوـيـن الحـافـظـة العـقـارـيـة للـعـقـار الإـقـتـصـادـي :

- أولًا: مفهوم الحافظة العقارية الاقتصادية :

لاستنتاج مفهوم الحافظة العقارية، نرجع إلى المادة 16 من قانون 17-23 ، وهي المادة التي تحدّد مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ومن خلالها يظهر المعنى القانوني الدقيق للحافظة العقارية:

- تنص المادة 16 على أنّ الوكالة تقوم بـ: تحيين قاعدة البيانات الرقمية المخصصة للحافظة العقارية."

وفقها تعني الأصول العقارية الاقتصادية تلك الأراضي والمباني والمنشآت التي تمتلكها الدولة أو المؤسسات العمومية والتي يمكن إستغلالها لأغراض الاستثمار الاقتصادي، ووفقا للنظام القانوني الجديد، حيث نجد في نفس المادة، يُذكر أيضًا أنّ الوكالة يجب أن تجمع المعلومات الإلزامية حول الحافظة العقارية التي تشمل:

- العقار الاقتصادي المملوك للدولة

- العقار الخاص القابل للاحتضان،

- العقار غير المبني القابل للتطوير،

- العقارات المهيأة أو القابلة للتهيئة،

- الأراضي المخصّصة لإنجاز مشاريع استثمارية. وهذا ما يكشف مضمون الحافظة العقارية، أما كمفهوم تقني إجرائي ورقمي نجد الحافظة العقارية تترجم في:

قاعدة بيانات وطنية رقمية تجمع وتوثق جميع الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار، سواء كانت مملوكة للدولة أو للقطاع الخاص، بهدف تمكين الوكالة لترقية الاستثمار من تسيير هذه الأملاك ومتابعة استغلالها وتوجيهها نحو المشاريع الاستثمارية.



02 - تايـع تكوين الحافطة العقارية للعقار الإقتصادي :

ثانيا : الأساس القانوني لمفهوم الحافطة العقارية للعقار الإقتصادي :

يُستخلص مفهوم الحافطة العقارية من المادة 16 سالفـة الذكر المحددة لمهام الوكالة والتي من بينها تحيين قاعدة البيانات الرقمية للعقار الإقتصادي، وإتاحتها للمستثمرين عبر المنصة الرقمية، فمهام الوكالة في هذا المجال تشمل :

- جمع المعلومات عن العقار المتاح للاستثمار بالتنسيق مع الوكالات المتخصصة.
- تسيير والإشراف عن منح وتنظيم العقار الإقتصادي.

وهذه المهام هي جوهر ما يُسمّى اصطلاحاً **الحافطة العقارية** الإقتصادية الموجهة للاستثمار.

وكخلاصة فإنه من حيث المفهوم التقني الرقمي فإن الحافطة العقارية في قانون-23 17 هي منظومة رقمية وطنية تُعدّها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تجمع فيها البيانات الشاملة والدقيقة عن كل الأملاك العقارية المخصّصة للاستثمار أو القابلة للتخصيص، بهدف تسييرها وتوجيهها وضمان استعمالها وفق الأهداف الإقتصادية والتنمية للدولة.

أم من حيث المدلول الموضوعي للمفهوم فهي تعني الأصول العقارية الإقتصادية ذات التوجه الاستثماري والتي تشمل الأراضي والمباني والمنشآت سواء ذات الملكية العامة ضمن الأملاك الخاصة للدولة ضمن فيئات العقار المخصص لقانون للإستثمار، أو ذات الملكية الخاصة التي يمكن أن تحوزها الدولة بالاقتناء لإثراء الحافطة العقارية وفقا للطرق القانونية التي حددها القانون مثل حق الشفعة على سبيل المثال،



تنظيم المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي حسب نوعه سياحي صناعي حضري:

من خلال المراسيم التنفيذية الثلاثة المتعلقة بإنشاء الوكالات الوطنية للعقار الصناعي والسياحي والحضري، يمكن تلخيص تنظيم المشرع الجزائري لهذه الأنواع ضمن إطار شامل هو نظام عقد الامتياز على العقار الاقتصادي. وإطار تنظيمي ترأسه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كذراع أو هيئة تنفيذية تحت إشراف وتوجيه المجلس الوطني للاستثمار كهيئة عليا عليا مكلّفة بوضع الاستراتيجية الوطنية في مجال الاستثمار عموماً وفقاً لقانون الاستثمار 18/22 وقد صدر القانون رقم 17-23 المؤرخ 15 نوفمبر 2023 الذي حدد القواعد والشروط المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية. حيث أرسى هذا القانون الأساس القانوني الذي يندرج تحته كل من:

1-العقار الصناعي

2-العقار السياحي

3-العقار الحضري



إذ اعتبرها أصنافاً من **العقار الاقتصادي** الذي تضعه الدولة تحت تصرف المستثمرين لتنمية الاقتصاد الوطني، وهي تخضع لنفس النظام القانوني الموحد تحت إطار القانون 23/17 من حيث المنح وشروطه والتنازل والتمليك وفق شروط موحدة في آلية قانونية هي **عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل**، أما خصوصية كل نوع من عقار سياحي وصناعي وحضري، فقد حصرها المشرع في الإدارة والتسيير وأنشأ لهذا الغرض 3 وكالات وطنية متخصصة في إدارة كل نوع، وهي وكالة الوطنية للعقار السياحي والوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار الحضري سالفة الذكر.

1- تنظيم العقار الصناعي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

أنشأ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية وزير الصناعة. وتهدف إلى:

- تهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- حماية واستغلال العقار الصناعي المملوك للدولة.
- إعداد دراسات خاصة بتوسيع المناطق الصناعية وتحديثها.

- تسهيل جرد وإحصاء العقار الصناعي تمهيدا لمنحه للمستثمرين الصناعيين وفق قواعد العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ذلك أن المنح والإشراف على تجسيد المشروع وفقا لدفتر الشروط من صلاحيات إختصاص في صلب مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دون غيرها ، فيما ينحصر دور الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في التنسيق معها في هذا النطاق وفقا لمهامها ذات الطابع الإداري والتسييري كما سلف ذكره .

بالتالي، نظم المشرع هذا العقار عبر وكالته المتخصصة التي تتولى التهيئة، التسيير، والرقابة على استعماله بما يخدم التنمية الصناعية. ضمن مفهوم عام هو العقار الاقتصادي تحت إشراف الوكالة الجزائرية للاستثمار كوعاء تنظيمي شامل لكل العقار الاقتصادي.



2- تنظيم العقار السياحي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 23-498 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

لم يعرف المشرع الجزائري العقار السياحي بل اكتفى بتحديد طبيعته من خلال نص المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الملغى بقولها: **يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الاراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الاراضي التابعة للأماكن الوطنية والخاصة وتلك التابعة للخواص.**

- التعريف الفقهي: كل ما هو ثابت مخصص أو مرتبط بالمجال السياحي كالفنادق والمركبات السياحية والخدمات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار.

واكتفى القانون 17/23 الساري حاليًا بتحديد العقار السياحي بأنه يتكون من مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية والمناطق المحمية.

أشأ الوكالة الوطنية للعقار السياحي، تحت وصاية وزير السياحة، تُعد أيضًا مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

وتكلف بـ:

- تهيئة واستغلال المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي.
- تسير الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للنشاط السياحي.
- تنسيق الجهود بين مختلف القطاعات (البيئة، الثقافة، السكن...) في إطار التنمية السياحية المستدامة.

فالعقار السياحي تطبق عليه نفس المبادئ القانونية والتنظيمية التي تحكم العقار الاقتصادي من حيث المنح والتنازل والتمليك وتجسيد المشاريع وفقا لدفتر الشروط النموذجي تحت إشراف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وخصوصية العقار السياحي تنحصر في **لتسيير و الإدارة التي تضمنها الوكالة الوطنية للعقار السياحي .**



3-العقار الحضري المرسوم التنفيذي رقم 490-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

-تعريف العقار الحضري:عرفته المادة 5 من المرسوم التنفيذي 490/23 بأنه مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية*

-بمعنى آخر هو:مجموع العقارات المدنية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والتجمعات السكنية التقليدية، والمصنفة من طرف المصالح المختصة ضمن الوسط العمراني للمدينة أو الريف.

المادة 5: يقصد، في مفهوم هذا المرسوم، بما يأتي :

-العقار الحضري الاقتصادي : كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة

-العقار الحضري : مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة

للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل

مع الأراضي الريفية.

للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.

مرسوم تنفيذي رقم 490-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية
عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن
إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها
وسيرها.

-الوكالة الوطنية للعقار الحضري: تحت وصاية وزير السكن، وتهدف إلى:

-تهيئة وتسيير الأراضي الحضرية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

-المساهمة في إعادة تأهيل النسيج العمراني وتجديده.

-وضع الأراضي الصالحة للبناء تحت تصرف المشاريع الاستثمارية.

-إعداد البنى التحتية الضرورية طرقات، كهرباء، مياه.



وتُعتبر هذه الوكالة بدورها أحد أدوات تنفيذ السياسة العامة للعقار الاقتصادي في المجال الحضري والعمراني وتتسم مهامها مثل نظريتها في العقار السياحي والصناعي بالطابع الإداري والتقني فيما تبقى الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار هي من تلم سلطة منع العقار والاشراف على تجسيد المشروع الاستثماري وفقا لدفتر الشروط النموذجي الموحد إلى غاية تجسيد المشروع الاستثماري بدعم تقني وإداري من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالتنسيق بين الوكالتين.

-خلاصة: جميع هذه الأنواع تنتمي إلى فئة "العقار الاقتصادي" كما حددها القانون 17/23 أنها تخضع لنفس المبادئ في:

-منح الامتياز،

-استغلال العقار لتحقيق مشاريع استثمارية،

-إعادة تهيئة واستغلال أراضي الدولة لأغراض تنمية واقتصادية.

