

قوانين

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

إنّ رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 21 و22 و55 و60 و61 و139 و141 (الفقرة 2) و143 و144 (الفقرة 2) و145 و148 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 11-01 المؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1422 الموافق 3 يوليو سنة 2001 والمتعلق بالصيد البحري وتربية المائيات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 04-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 20-01 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 08-02 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

- وبمقتضى القانون رقم 01-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة،

- وبمقتضى القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 11-07 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1428 الموافق 25 نوفمبر سنة 2007 والمتضمن النظام المحاسبي المالي، المعدل،

- وبمقتضى الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 16-08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،

- وبمقتضى القانون رقم 01-10 المؤرخ في 16 رجب عام 1431 الموافق 29 يونيو سنة 2010 والمتعلق بمهن الخبير المحاسب ومحافظ الحسابات والمحاسب المعتمد،

- وبمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم،

- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- الأراضي التابعة التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

المادة 4 : يقصد في مفهوم هذا القانون، بما يأتي :

- **العقار الاقتصادي :** كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.
- **العقار المهيأ :** كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله.
- **الأصول العقارية المتبقية :** الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة،
- **الأصول العقارية الفائضة :** الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة الاقتصادية، لا سيما :
 - الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون،
 - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،
 - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها،
 - الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،
 - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- وتعتبر، زيادة على ذلك، أصولاً عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون.

- وبمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،
- وبمقتضى القانون رقم 05-14 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فبراير سنة 2014 والمتضمن قانون المناجم،
- وبمقتضى القانون رقم 13-19 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11 ديسمبر سنة 2019 الذي ينظم نشاطات المحروقات،
- وبمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبعد رأي مجلس الدولة،
- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

- المادة الأولى :** يهدف هذا القانون إلى تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- المادة 2 :** تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من :
 - الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
 - الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،
 - الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،
 - الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية،
 - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة،
 - الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية،
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،
 - الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المادة 3 :** تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون، أصناف الأراضي الآتية :
 - الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
 - الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،

- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية،

- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

المادة 9 : تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالتشاور مع الولاية، بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة.

المادة 10 : تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد تقرير كل ثلاثة (3) أشهر عن حصيلة النشاطات، زيادة على التقرير السنوي، يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة.

المادة 11 : تُلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، الذي منح لها تفويض تسييره بموجب أحكام هذا القانون، للمشاريع الاستثمارية دون سواها.

وتلزم كذلك بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة.

المادة 12 : دون الإخلال بالقوانين السارية المفعول، يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الأوحى للإيداع.

المادة 13 : تعالج الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر طبقاً لأحكام هذا القانون.

تحدد الآجال الزمنية للرد على الطلبات وتعليل ذلك بموجب التنظيم.

المادة 14 : يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشبّاك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقاً لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنوداً إدارية عامة وبنوداً خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

المادة 5 : تُصوب الأصول العقارية المصرح بها فائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 6 : يجب أن يكون العقار الاقتصادي :

- تابعاً للأمولاك الخاصة للدولة،

- غير مخصص وليس في طور التخصيص،

- واقعاً في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

المادة 7 : يهيئ العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

كما تتكفل هذه الوكالات، كل فيما يخصها، بتسيير الوفرة العقارية التي خصص لها توجيه قبل صدور هذا القانون.

يحدد تنظيم الوكالات وسيرها عن طريق التنظيم.

المادة 8 : تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبّاكها الوحيد بتفويض من الدولة، بما يأتي :

- البت، بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة في المادة 7 أعلاه،

- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه،

- مسك وتعيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري،

- إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر،

- اكتساب، لحساب الدولة، كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري،

- منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل،

المادة 16 : يُمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية سنوية تُحسب ابتداءً من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويُحسب المبلغ وفق كفاءات تُحدد عن طريق التشريع.

المادة 17 : يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناءً على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.

وتطبق أحكام الفقرة المذكورة أعلاه أيضاً، على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون.

مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في الفقرة أعلاه، يكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناءً على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب عقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

تحدد أجال وكفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 18 : يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.

المادة 19 : لا يمكن صاحب الامتياز، خلال مدة إنجاز مشروعه الاستثماري، التأجير بكل أصنافه، تحت طائلة الفسخ.

غير أنه، في حالة القوة القاهرة أو عند استحالة إتمام أشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لدفتر الأعباء.

المادة 20 : مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المسددة قانوناً بعنوان منح الامتياز.

المادة 21 : في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية.

تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد فسخ الامتياز، على أساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبطلب منها.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكفاءات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.

يجب أن تكون أجال إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم منح من أجله الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مطابقة لتلك المحددة في التشريع المتعلق بالاستثمار.

يحول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء.

ويحول الامتياز صاحبه أيضاً الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه.

تعد عقود الامتياز، بناءً على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، يُمضى من طرف المستثمر.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 15 : يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، ولا سيما :

- عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

- إنجاز المشروع في الأجال المحددة،

- تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير،

- التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية،

- الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء،

- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع.

المرفق بعقد الامتياز. وفي حالة عدم الجدوى، مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا،

- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز والمتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس أسباب موضوعية مبررة،

- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز لدواعي إتمام المشاريع الاستثمارية العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة،

- إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

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 للأملاك 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 01-03 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.

دون الإخلال بأحكام المادة 17 أعلاه، تبقى الأملاك العقارية التي أعدت بشأنها عقود امتياز إلى غاية تاريخ نشر هذا القانون خاضعة لأحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 27 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حزّر بالجزائر في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023.

عبد المجيد تبون

المادة 22 : يمكن تغيير النشاط مع مراعاة خصوصيات المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المادة 23 : يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس، باسم الدولة، حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجدا داخل المحيطات والمناطق المهية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 24 : يستمر الولاية المختصون إقليميا، من خلال لجنة متابعة تنشأ لهذا الغرض بموجب قرار من الوالي، في متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور هذا القانون، بموجب قرار ولائي، أو كرس بعقد الامتياز أو بترخيص كتابي صادر عن الوالي، ترتب عليه الانطلاق في إنجاز المشروع على أساس رخصة بناء وبلغت نسبته 20% على الأقل.

يرأس اللجنة الوالي أو ممثله، وتتكون من :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع الاستثمار ضمن إقليمها، أو ممثله،
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- مدير أملاك الدولة،
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري،
- مدير الصناعة،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير السياحة،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الطاقة والمناجم.

يمكن للجنة المذكورة أعلاه أن توسع، عند الحاجة، لتشمل مصالح ولائية أخرى.

المادة 25 : في إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية المذكورة في المادة 24 أعلاه، تتولى اللجنة، برئاسة الوالي أو ممثله، على الخصوص، ما يأتي :

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية،
- توجيه إغذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء