جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة لماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي

إعداد الطالبة:

صوالحية أميمة

إشراف الأستاذة:

الدكتورة: حداد فاطمة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
د. منصوري نورة	أستاذ محاضر – ب –	رئيسا
د. حداد فاطمة	أستاذ محاضر – أ –	مشرفا
د. بخوش إلهام	أستاذ محاضر – أ –	مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2025

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية: كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: الحقوق الخاص

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: فاطمة اللقب: حداد الرتبة العلمية: أستاذ محاضر - أ -

العنوان الالكتروني المهني: Fatma.haddad@univ-tebessa.dz

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: أميمة اللقب: صوالحية تاريخ ومكان الازدياد: 1995/01/14 - تبسة -

البريد الالكتروني: Oumaima.sonalhia.96@gmail.com

الاسم: / اللقب: / تاريخ ومكان الازدياد: /

البريد الالكتروني: /

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي

القسم: القانون الخاص التخصص: قانون عقاري

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة. المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة.

التاريخ: 2025/05/26

توقيع المشرف

د. حداد فاطمة

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(طبقا للقرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب ..أمينة صوالحية.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :M99563[illegible] والصادرة بتاريخ :2016/04/17.....

المسجل(ة) بكلية :الحقوق والعلوم السياسية..... قسم :القانون الخاص.....

الطالب .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :..... والصادرة بتاريخ :.....

المسجل(ة) بكلية :الحقوق والعلوم السياسية قسم :القانون الخاص.....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها :منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي.....

.....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 2025/05/26.

إمضاء الطالب

Sonali

إمضاء الطالب

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة لماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي

إعداد الطالبة:

صوالحية أميمة

إشراف الأستاذة:

الدكتورة: حداد فاطمة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
د. منصوري نورة	أستاذ محاضر – ب –	رئيسا
د. حداد فاطمة	أستاذ محاضر – أ –	مشرفا
د. بخوش إلهام	أستاذ محاضر – أ –	مناقشا

السنة الجامعية: 2024-2025

{الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية على ما

يرد في هذه المذكرة

من آراء}


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

الحمد لله كثيرا حتى يبلغ الحمد منتهاه والصلاة والسلام على أشرف

مخلوق أناره الله بنوره واصطفاه

أتقدّم بأسمى آيات الشكر والعرفان لكل من ساندني في مسيرتي العلمية، وخصّني بدعائه،

أو دعمني بكلمة، أو وقف إلى جانبي في لحظات التعب والإنهاك.

أرفع شكري وامتناني إلى أساتذتي الكرام، الذين لم يبخلوا بعلمهم وتوجيهاتهم القيّمة، فكانوا خير معينٍ على فهم الطريق، وتصويب المسار.

وأخصّ بالشكر والعرفان أستاذتي المشرفة حداد فاطمة، لما بذلته من جهدٍ، وما قدّمته من دعمٍ وتوجيهٍ أكاديميٍ ثمين.

كما أتوجه بجزيل الشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة الموقرة، على قبولها مناقشة المذكرة.

ولا يفوتني أن أشكر عائلتي الغالية، التي كانت السند الحقيقي والدافع الأول للاستمرار.

فلهم مني كل المحبة والتقدير.

كما أشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة.

سائلًا المولى عزّ وجل أن يجعلها خطوة مباركة في مشواري العلمي والمهني.

الإهـــــداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

قالَ اللهُ تعالى: ﴿ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ﴾

سورة المجادلة الآية 11

الحمد لله الذي بفضله تتحقق الغايات من بعد الاستعانة به وإنهاء الدرب بتوفيقه وتحقيق الحلم بفضله، لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوفا بالتسهيلات، لكنني فعلتها، فالحمد لله الذي يسر لنا البدايات وبلغنا النهايات بفضله وكرمه.

أهدي هذا النجاح إلى نفسي أولا ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة دمتم لي سندا لا عمرا.

وبكل حب أهدي ثمرة نجاحي وتخرجي إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره والذي بذل جهد السنين من أجل أن أعتلي سلالم النجاح، إلى من أحمل إسمه بكل فخر، من بذل الغالي والنفيس واستمديت منه قوتي واعتزازي بذاتي، من كان نعمة من الله وسندا لا يميل

(والدي العزيز حفظه الله)

وإلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، وسهلت لي الشدائد بدعائها، من دعمتني بلا حدود، يا من اختصر الله فيها كل معاني الرحمة والحنان، كل لحظة نجاح لي هي انعكاس لتعبك، أدامك الله فرحة في عمري

(والدتي العزيزة حفظها الله).

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، أنتم السند والدعم حفظكم الله ووفقكم

إلى صديقاتي الذين جعلوا هذه الرحلة أكثر متعة وأقل صعوبة، شكرا لكل لحظة دعم، لكل كلمة مشجعة، ولكل الذكريات الجميلة التي صنعناها معا.

قالَ اللهُ تعالى: ﴿ فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (6) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (7) ﴾

سورة الشرح، الآيتان 6–7

بعد كل تعب وسهر جاء اليسر بفضل الله ثم بدعمكم ، هذا النجاح ليس لي وحدي بل لكم جميعا، فقد كنتم سندا لي، شكرا من القلب . وأتمنى أن أكون مصدر فخركم كما كنتم مصدر قوتي.

مقـــدمـــــة

مقـــدمـــــــة

يمثل العقار الاقتصادي الركيزة الأساسية في إنجاح السياسات العمومية الرامية إلى ترقية الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، باعتباره موردًا أساسيا تحتاجه المشاريع الاقتصادية لتجسيد وجودها المادي على أرض الواقع. ولأن الدولة هي المالك الأكبر للعقار، فقد سعت إلى وضع آليات قانونية وتنظيمية تحكم طريقة استغلال هذا المورد الحيوي، بما يوازن بين المحافظة على الطابع العمومي للعقار من جهة، وضرورة تعبئته لخدمة التنمية من جهة أخرى.

في هذا السياق، برز **نظام الامتياز العقاري** كآلية قانونية بديلة عن أنظمة التخصيص السابقة، كالهبة أو البيع، والتي أثبتت محدوديتها لكونها أفرزت عدة اختلالات، سواء من حيث التبذير العقاري أو صعوبة الاسترجاع في حالة الإخلال بالتزامات الاستثمار. وقد جاء الامتياز ليكرس مقاربة جديدة تستند إلى التخصيص المؤقت والرقابة المستمرة، بحيث يُمنح المستثمر حق استغلال العقار العمومي لفترة زمنية محددة، في إطار تعاقدي منظم وشروط واضحة، دون أن يُفضي ذلك إلى نقل الملكية.

لقد شكّل **القانون رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008** الانطلاقة الرسمية لاعتماد الامتياز كأداة رئيسية لتخصيص العقار الاقتصادي، قبل أن يُعزّز هذا التوجه بموجب صدر **القانون رقم 23-17** بتاريخ **15نوفمبر 2023**، الموافق لـ **الأول من جمادى الأولى 1445**، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. الذي جاء ليُعيد تنظيم شروط وكيفيات منح العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة، ويضبطها بشكل دقيق، سواء من حيث الجهات المختصة بالمنح، أو الإجراءات الإدارية الواجب إتباعها، أو الوثائق المطلوبة، وكذا آجال دراسة الملفات، وذلك في إطار ضمان الشفافية والنجاعة الاقتصادية في تسيير العقار الاستثماري.

غير أن التحول الحقيقي جاء مع صدور **القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 والمتعلق بالاستثمار**، الذي أعاد صياغة فلسفة الاستثمار في الجزائر وفق رؤية جديدة، محورها تبسيط الإجراءات، وترقية الشفافية، وتكريس مبدأ العدالة العقارية، حيث نص صراحة على أن العقار الاقتصادي يُمنح حصريًا

عن طريق الامتياز، عبر **المنصة الرقمية للمستثمر**، مما أضفى طابعًا أكثر موضوعية وتقييدًا على عمل الإدارة، وسعى لتجاوز الممارسات السابقة التي كانت تشوبها البيروقراطية والغموض.

ومع هذا التحول، برزت الحاجة إلى دراسة معمقة تأصيلية وتحليلية لهذه الآلية، من حيث أسسها القانونية، وحدودها العملية، وإشكالاتها الواقعية، خاصة وأن الممارسة أثبتت أن تطبيق النص لا يخلو من تعقيدات وتأويلات متعددة، سواء على مستوى تكييف العلاقة التعاقدية، أو من حيث مدى التزام المستثمرين بشروط الامتياز، أو حتى على صعيد فعالية المنصة الرقمية ذاتها.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية دراسة موضوع منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي من الناحية العلمية في ارتباطه الوثيق بثلاثية قانونية دقيقة، تشمل القانون العقاري، القانون الإداري، وقانون الاستثمار، ما يجعله مجالًا خصبًا للبحث النظري والفقهي، خاصة في ظل محدودية الدراسات الأكاديمية التي تناولت عقد الامتياز العقاري كآلية حديثة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل منظومة قانونية متجددة ومعقدة. كما أن هذا الموضوع يتيح فرصة لتعميق الفهم القانوني للنصوص المستحدثة، وتحليل تداخلها، لا سيما تلك المتعلقة بالعقار الاستثماري، وهو ما يساهم في إثراء المكتبة القانونية الوطنية بمزيد من الدراسات المتخصصة الدقيقة في هذا المجال الحيوي.

أما من الناحية العملية، فتتجسد أهمية الموضوع في كونه يلامس أحد أبرز التحديات التي تواجه الدولة الجزائرية في سعيها لتحفيز الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني، حيث يُعد العقار الاقتصادي عاملًا حاسمًا في إنجاح المشاريع الاستثمارية، باعتباره الوعاء الذي يُقام عليه أي مشروع. ولما كانت الدولة قد تبنت نظام الامتياز كآلية وحيدة لتخصيص العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، فقد أضحى من الضروري الوقوف على مدى نجاعة هذا النظام في تحقيق الأهداف المرجوة، خاصة فيما يتعلق بتبسيط الإجراءات الإدارية، الحد من البيروقراطية، تعزيز الشفافية، وضمان تكافؤ الفرص بين المستثمرين.

إضافة إلى ذلك، تأتي أهمية هذا الموضوع في الوقت الراهن في ظل الظرفية القانونية الجديدة التي تعرفها الجزائر، بعد دخول قوانين الاستثمار والعقار الاقتصادي حيز التطبيق، وهو ما يستدعي تقييم مدى جاهزية الإطار القانوني والمؤسساتي الحالي لمواكبة متطلبات التنمية الاقتصادية، ومعالجة الإشكالات التطبيقية التي قد تعرقل استغلال العقار الاقتصادي بالشكل الأمثل، سواء من جانب المستثمرين أو من قبل الإدارة.

كما أن دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية خاصة في ظل سعي الدولة إلى تنويع مصادر الاقتصاد خارج قطاع المحروقات، ما يجعل حسن تسيير العقار الاقتصادي وتحفيز الاستثمار فيه إحدى الركائز الأساسية لإنجاح هذه الاستراتيجية الوطنية.

دوافع اختيار الموضوع: من الدوافع التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وآخر موضوعي، حيث تتمثل فيما يلي:

الدوافع الذاتية: وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث والاختصاص في المجال العقاري، وأيضا تدعيم المكتسبات العملية القبلية في إطار التخصص، وقد وجدنا في هذا الاختيار فرصة لتعميق معارفي القانونية والبحثية، والانخراط في معالجة موضوع يندرج ضمن اهتماماتي العلمية والمهنية.

الدوافع الموضوعية:

بيان الراهنية القانونية والاقتصادية للموضوع، خاصة بعد صدور قانون الاستثمار الجديد 22-18 وتعميم المنصة الرقمية، مما يستوجب تحليلًا عميقًا لفهم انعكاسات هذه التطورات على النظام العقاري الاستثماري.

السعي نحو بيان الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطير العقار الاقتصادي، وجمعها في شكل يمثل الإطار العام لعملية منح واستغلال العقار الاقتصادي وبيان مدى مساهمتها في تشجيع وتحفيز الاستثمار.

الإشكالية المطروحة: انطلاقًا من ما سبق، تُمكن صياغة الإشكالية المحورية للبحث كما يلي:

إلى أي مدى يشكل نظام الامتياز آلية قانونية فعالة لتنظيم استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر؟

المنهج المعتمد:

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة فقد اتبعنا المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف التي تقتضيها طبيعة الموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي ويتضح ذلك من تحليل النصوص القانونية التي صدرت في إطار منح الامتياز في ظل العقار الاقتصادي.

أهداف الدراسة

- الإحاطة بمفهوم وطبيعة عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي.
- محاولة التعرف على كيفية منح الدولة الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي، واظهار التسهيلات التي من خلالها يتم منحه على هذه العقارات في مجال الاستثمار.
- تسليط الضوء على أهم ما جاء به قانون 23/17 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والذي من شأنه المساهمة في استقطاب وجذب المستثمرين وتشجيع المستثمر المحلي والأجنبي على الاستثمار في الجزائر.
- إبراز دور المنصة الرقمية للمستثمر في تحسين آليات منح العقار.

الدراسات السابقة:

أطروحة الدكتوراه " مخلوف لكحل" بعنوان عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، تخصص قانون السوق، جامعة باتنة سنة 2018/2017، والتي جاءت تحت سؤال رئيسي متمثل في: هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الامتياز إلى وضع ضمانات كافية تكرس حماية المزدوجة للدولة من جهة والمستثمر من جهة أخرى؟

حيث تضمنت فصل تمهيدي تناول تطور الاستثمار في العقار الاقتصادي، فيما تضمن الباب الأول منح امتياز العقار الاقتصادي أما الباب الثاني تناول الضمانات المترتبة عن منح العقار الاقتصادي.

صعوبات البحث:

- ندرة المراجع والدراسات الحديثة حول الموضوع.
- تشتت النصوص القانونية ذات الصلة.
- ضعف الإحصائيات الرسمية بشأن استغلال العقار الاقتصادي عبر الامتياز.

التصريح بالخطة:

من خلال ما سبق ذكره، وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين اثنين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي، وهذا من خلال مبحثين، تعرضنا إلى أسلوب الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في المبحث الأول، ثم المرور إلى مدلول العقار الاقتصادي في المبحث الثاني. أما فيما يخص الفصل الثاني، والمعنون بالنظام القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

وتضمن المبحث الأول الآليات القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي، ثم الانتقال إلى آثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار في المبحث الثاني.

و أنهينا هذا البحث بخاتمة وضعنا فيها أهم النتائج والملاحظات حول الموضوع، وتقدير الاقتراحات والتوصيات حاولنا من خلالها دارسة النظام القانوني لمنح عقد الامتياز في ظل العقار الاقتصادي.

خطــة البحـث

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

المبحث الأول: الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

المبحث الثاني: مدلول العقار الاقتصادي

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

المطلب الثاني: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي

الفصل الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

المبحث الأول: الآليات القانونية لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

المطلب الأول: شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

المطلب الثاني: إجراءات اعداد عقد الامتياز على العقار الاقتصادي

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار

المطلب الأول: حقوق المستثمر والتزاماته بموجب عقد الامتياز

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المصلحة المانحة للامتياز

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

يُعد عقد الامتياز من بين أقدم وأهم العقود الإدارية، وقد حظي باهتمام واسع من قبل الفقه الذي تناول تعريفه وبيّن طبيعته، غير أن هذين الجانبين شهدا تطورات كبيرة في الآونة الأخيرة، نتيجة خضوع عقود الامتياز لعدد من النصوص القانونية والتنظيمية، وهو ما أدى إلى تغييرات جوهرية في أحكام الامتياز التقليدي[1].

وتاريخيًا، فإن ظهور عقد الامتياز في القانون الإداري الفرنسي ارتبط ارتباطًا وثيقًا بمفهوم المرفق العام، وهو مفهوم ظل يكتنفه الكثير من الغموض. وقد دفع هذا الغموض بعض الفقهاء إلى القول بأن عقد الامتياز لم يُعرف في الجزائر إلا مع نهاية الثمانينات، وهي المرحلة التي بدأت فيها الدولة بإعادة تنظيم مرافقها العامة. في المقابل، يرى اتجاه آخر أن عقد الامتياز وُجد منذ بدايات الإدارة الجزائرية، من خلال منح الدولة صلاحية تسيير القطاع الاقتصادي إلى الشركات الوطنية، ثم إلى المؤسسات الاقتصادية، عن طريق الامتياز[2].

ومن خلال ما سبق، يتضح مدى تعقيد تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، وهي صعوبة تتضاعف عندما يتعلق الأمر بعقد الامتياز الخاص بالعقار الاقتصادي، الذي اعتمدته الدولة كوسيلة أساسية لاستغلال هذا النوع من العقارات.

وقد عرفت طرق استغلال العقار الاقتصادي تطورًا تدريجيًا، بدءًا من أسلوب الامتياز القابل للتحويل، وصولًا إلى أسلوب الامتياز عن طريق التراضي غير القابل للتنازل.

[1] حماده عبد الرزاق، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2012، ص 15.

[2] بن علية حميد، مقال بعنوان: إدارة المرفق العام عن طريق الامتياز دراسة التجربة الجزائرية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 03، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 124.

وبالتالي، يمكن القول إن استغلال هذا النوع من العقار يتم من خلال أسلوبين رئيسيين: التنازل والامتياز، وهما آليتان وظفتهما الدولة لتعبئة العقار الاقتصادي الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية[1]. ومن هذا المنطلق، فإن دراسة عقد الامتياز تقتضي أولًا تحديد أسلوب الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي **(المبحث الأول)**، ثم تحديد مدلول العقار الاقتصادي **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول: الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي

يُعد عقد الامتياز من أبرز العقود الإدارية التي تعتمدها الدولة لتسيير المرافق العامة، حيث يُمنح بموجبه شخص طبيعي أو معنوي حق استغلال مرفق عام لمدة محددة، مقابل تحصيل رسوم من المنتفعين . ويُخضع هذا العقد لإطار قانوني خاص يُميّزه عن غيره من العقود.

في هذا المبحث، سيتم تناول مفهوم عقد الامتياز **(المطلب الأول)**، ثم التطرق إلى طبيعته القانونية **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

نتطرق بصفة عامة إلى مختلف تعاريف عقد الامتياز **(الفرع الأول)** والتي جاء بها التشريع والفقه والقضاء وصولا إلى التعريف الراجح، ثم نتطرق إلى خصائص هذا العقد **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

نفرق في هذا الصدد ما بين التعريف الفقهي والتشريعي والقضائي:

[1] لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار(دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، جامعة باتنة1 الحاج لخضر، 2017/2018، ص 65.

أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

هناك من عرفه بأنه: "عقد يتولى بموجبه أحد الأفراد أو الشركات وعلى مسؤوليته إدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مدة من الزمن مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية المنظمة لسير المرافق العامة إضافة إلى شروط التي تضمن الإدارة للعقد"[1].

وعقد الامتياز يتضمن شروطا عقدية تحكمها قاعدة إلزامية العقد لا تمتد إلى كيفية أداء الخدمة للمنتفعين والتي يمكن الاستغناء عنها لو أن الإدارة تولت بنفسها استغلال المرفق العام، أما الشروط التنظيمية فهي تلك التي تملك الإدارة تعديلها في أي وقت لحاجة المرفق العمومي موضوع الاستغلال ويبين كيفية أداء الخدمة للمنتفعين وبالتالي لا تختلف عن السلطة التي تتمتع بها السلطة مانحة الامتياز حينما تضم المرافق العامة إلا أنها تكون جزء من العقد وتطبعه بطابعها.

كما عرف بأنه: العقد الذي تعهد الإدارة إلى أحد أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق عام على حسابه ومسؤوليته وذلك لمدة محددة و يتقاضى لقاء قيامه بهذه المهمة رسوما معينة من المنتفعين و يقوم صاحب الامتياز بإدارة المرفق العام بواسطة عماله وأمواله ويتحمل هو النتائج عن إدارته[2] .

وهناك من عرفه: بأنه عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز إدارة مرفق عام على نفقته ومسؤوليته تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة و مقابل تقاضي صاحب الامتياز بدلات من المستفيدين من خدمات المرفق العام[3] .

ويتنوع ويتعدد النظام القانوني للامتياز من قطاع لآخر (المياه، الطاقة، الحظائر) ولذلك من الصعب وضع تعريف دقيق جامع وشامل لعقد الامتياز.

---

[1] محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن،2010، ص27، 26.

[2] ألبرت سرحان و أخرون، القانون الإداري الخاص، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية،2010، ص98.

[3] مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة (الامتياز الشركات المختلطة – البوت تفويض المرفق العام)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى 2009، ص79.

ويرجح الأستاذ Pierre SCHVIN تعريف المجلس الوطني للمحاسبة لعقد الامتياز CNC[1] بأنه " العقد الذي بموجبه يقوم شخص عمومي (concédant) بمنح شخص طبيعي أو معنوي خاضع على العموم للقانون الخاص (concessionaire) بتنفيذ مرفق عام مع تحمل المخاطر لمدة محددة وطويلة مع الحق في الحصول على إتاوة من مستخدمي المرفق العام"[2].

وقد عرف أيضا بأنه:" اتفاق يجمع بين الإدارة المعنية و الملتزم يتعهد بمقتضاه هذا الأخير فردا كان أو شركة بإدارة مرفق اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين"[3]، غير أن هذا التعريف تمت صياغته بشكل أوسع وأوضح فعرفه بأنه " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العمومي أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق" [4] .

إن جل التعاريف السابقة تتعلق بعقد الامتياز بمفهومه التقليدي ولذا من الصعب إيجاد تعريف متكامل لعقد الامتياز بمفهومه الجديد على الصعيد الفقهي، وما زاد الأمر صعوبة هو ارتباط عقد الامتياز بالعقار الاقتصادي هذا الأخير الذي يعتبر مفهوما حديثا وواسع، بالنظر إلى تشعب إجراءات وطرق استغلاله، بالإضافة إلى كثرة الأجهزة المتدخلة في عملية منح الامتياز[5].

[1] - CNC, Commission Concession, rapport 1991, Bulletin du Conseil national de la comptabilité n° 86, 1o trimestre 1991.

[2]Pierre SCHVIN, contrats de concession de service public: la comptabilisation chez le concessionnaire et chez le concédant, revue Française de comptabilité, n: 444, juin 2011, p: 22.

[3] عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الثانية، جسور للنشر و التوزيع، المحمدية الجزائر،2009، ص77.

[4] عمار بوضياف، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات لامتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، العدد21، 2014، ص 18-06.

[5] من بين هذه الأجهزة مجلس الوزراء، المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ...و غيرها.

فهناك من عرف عقد الامتياز العقاري بأنه: "عقد لمدة طويلة (عشرين سنة على الأقل) معد لإقامة مؤسسات تمنح مالك العقار (مبني أم لا) بموجبه بصفة حق عيني التمتع لشخص آخر يسمى صاحب الامتياز الذي بإمكانه تغيير تخصيص المال أو تأهيله أو تعديله لحاجات نشاطه حتى إقامة بناء جديد أو أكثر ضمن شروط معينة بشرط أن يؤدي المالك كلفتها في حدود فائض القيمة في نهاية الامتياز وذلك لقاء عائدة سنوية".[1]

كما عرفه البعض بأنه " عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة (مالكة الأصل) حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري ويشهر لدى المحافظة العقارية"، كما عرفت رخص الامتياز بأنها " الامتياز هو ترتيب بمقتضاها يستأجر القطاع الخاص أصولا من هيئة عامة لفترة من الزمن و يتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة و هذه الأصول الجديدة يتم انتقالها للقطاع العام في تاريخ انتهاء العقد "[2].

وهناك من عرفه بأنه: " نوع من التسيير لمرفق اقتصادي لتحقيق المصلحة العامة من قبل الفرد أو الشركة بموجبه تمنح الدولة حق الانتفاع لصاحب الامتياز بعد الاتفاق بين الطرفين والمرفق بدفتر شروط مقابل الأرباح التي يتحصل عليها خلال فترة الاستغلال والهدف من ذلك تحقيق التنمية". [3]

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار حيث عرف دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم عقد الامتياز بأنه: العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية

[1] جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية (ترجمة منصور القاضي)، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 1998.

[2] بن حمودة محمود و بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث جامعة ورقلة، عدد 5، سنة 2007، ص 63.

[3] بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011-2012، ص 48.

متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في مشروع استثمار في خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار"[1].

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يتبنى نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي حيث عرفها بأنها " تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض."

كما عرفته المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية منح الامتياز هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز."

كما جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين 152/09[2] و153/09 [3] بأنه:" الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري " هذا التعريف جاء ذكره في دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني وهو يختلف في صياغته عن التعريف المذكور في دفتر الشروط المتعلقة بمنح الامتياز بالتراضي حيث عرفه بأنه:

[1] البند الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.

[2] المرسوم التنفيذي 09-152 مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 6 مايو 2009.

[3] المرسوم التنفيذي 09-153، مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 6 مايو 2009.

"هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري".

ويختلف التعريف المذكور في المرسوم التنفيذي 153/09، حيث أورد دفتر الشروط المحدد لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة غير المستقلة المحلة الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التعريف والتالي " هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري ".

من خلال التعريفات المذكورة أعلاه يتضح لنا ما يلي:

*عموما أعاد المشرع نفس التعريف المذكور في المرسوم التنفيذي رقم 322/94 في المرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 مع العلم أن المرسوم الأول صدر في ظل المرسوم التشريعي الملغى 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار والمرسومين التاليين صدرا في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، مع اختلاف يعود إلى طريقة منح الامتياز من جهة (المنافسة أو بالتراضي) ومحل الامتياز من جهة أخرى.

*أخذ المشرع الجزائري تعريفه لعقد الامتياز برأي غالبية الفقهاء في عدم التفرقة ما بين مصطلح العقد والاتفاق، ذلك أنه من الصعب من الناحية العملية والنظرية وضع معالم وحدود لكل فكرة وعليه من الضروري صرف النظر عن التمييز بينهما لاستحالة ذلك[1].

مما سبق يمكن لنا اقتراح تعريف لعقد الامتياز بأنه " العقد الإداري الذي تخول بموجبه الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة حق انتفاع لمدة معينة بعقار تابع لأملاكها الخاصة عن طريق منحه بالتراضي بقرار من الوالي، لفائدة شخص طبيعي كان أو معنويا وطني أو أجنبي خاضع للقانون الخاص، مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التهيئة والتعمير "[2] .

[1] عمار بوضياف،النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 41.

[2] لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص 65.

ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز:

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 " إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "[1] فهو يشبه كثيرا العقود الإدارية المقننة أو ما يعرف بالصفقات العمومية، وهذا لا يعني أن عقد الامتياز ليس مقننا بل هو مقنن ولكن بموجب نصوص متفرقة.

عرفته محكمة القضاء الإداري في مصر في حكم صدر بتاريخ 25 مارس 1956 " امتياز المرفق العام ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له بأداء خدمة عامة للجمهور ولك مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستيلاء عليه "[2] .

الفرع الثاني: خصائص عقد امتياز العقار الاقتصادي

يتميز عقد امتياز العقار الاقتصادي بعدة خصائص يمكن إرجاعها إلى النظام القانوني الخاص بهذا العقد، وأنه أحد التطبيقات الحديثة لعقد امتياز المرافق العامة، فهو عقد حديث النشأة وهو يرتب حق عيني عقاري، كما يشترط المشرع شكل قانوني معين لإبرام هذا العقد، فهو عقد شكلي، كما أنه عقد زمني محدد المدة، وسنتطرق إلى كل هذه الخصائص في النقاط التالية:

[1] عمار بوضياف، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات لامتياز المرافق المحلية، مرجع سابق، ص 6-18.

[2] لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، المرجع السابق، ص 70.

أولا: عقد الامتياز العقاري يرتب حق عيني عقاري

ويعرف الحق العيني بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما يشاء من فوائد اقتصادية، وأهم الحقوق العينية الأصلية هو حق الملكية[1]، وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نلاحظ أنه يرتب حق ملكية على البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الوعاء العقاري الممنوح وذلك بعد إتمام البنايات المقرر إنجازها على المشروع[2]، كما يرتب حق انتفاع عقاري وجاء في تعريف منح الامتياز، بأنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة، الانتفاع من أرض متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة قصد إنجاز مشروع استثماري فالقطعة الأرضية تبقى ملكا للدولة وما هذا في حقيقة الأمر إلا تطبيقا للقواعد العامة وهو ما جاء في الفقرة 3 من المادة 675 قانون مدني، "ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية فوقها أو ما تحتها"

إن قابلية الانفصال بين سطح الأرض وهو ما يرتب حق الانتفاع لمدة معينة بهذه القطعة الأرضية على أن تبقى الأرض ملك الدولة وفي نفس الوقت ملكية ما فوق السطح وهي البنايات المنجزة على الأرضية. وإذا كان الامتياز يرتب حقين عينيين عقاريين وهما الانتفاع بالسطح وملكية ما فوق السطح، فإنه يرتب زيادة على ذلك حقا عينيا تبعيا يتمثل في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض قصد تمويل مشروعه وينصب عقد الرهن على حق الانتفاع (الأرض) وعلى البنايات المقرر إقامتها على الأرض[3]، وتطبيقا لذلك جاء في القانون المدني في المادة 889 " يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرممها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استفاء الدين عن ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق كما أن حق المستفيد في رهن القطعة

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار مصر للنشر والتوزيع،2020، ص183.

[2] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-152، سابق الذكر.

[3] المادة 11 من الأمر 04/08، مؤرخ في الأول من سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 49، مؤرخة في 3 سبتمبر 2008. المعدل والمتمم.

الأرضية يقابله في القانون المدني المادة 884 " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا أخر يقدم رهنا لمصلحة المدين "[1] فالدولة مالكة العقار تقدمه كرهن ضمان للقروض التي يستفيد منها المستفيد.

من خلال ما سبق تبين أن عقد الامتياز يرتب جملة من الحقوق العينية العقارية منها ما هو أصلي كحق الملكية والانتفاع ومنها ما هو تبعي كعقد الرهن الرسمي.

ثانيا: عقد الامتياز العقاري حديث النشأة

نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز في المجال الاقتصادي منذ بداية التسعينيات إلا أن هذا العقد لم يعرف إطارا قانونيا ينظم جميع أحكامه إلا في سنة 2006، وقبل هذا التاريخ اعتمدت السلطات العمومية على قوانين المالية منذ سنة 1985 لتنظيم هذا النوع من الاستثمارات في العقار الاقتصادي وتجسد النظام القانونية لعقد الامتياز لأول مرة بموجب الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 وألغي بعد عامين من صدوره بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في الأول من سبتمبر 2008. [2] وفي إطار تحديث المنظومة القانونية المنظمة لعقود الامتياز، صدر القانون 23-17 المؤرخ في 28 ديسمبر 2017، الذي عدل وكمل الأمر 08-04 المتعلق بعقود الامتياز

يتضح من هذه النصوص القانونية حداثة الإطار القانوني المنظم لعقد الامتياز، هذه الحداثة تتجلى أيضا في المصطلحات المرتبطة بهذا النوع من الاستثمارات فهي مصطلحات غير تقليدية ظهرت بظهور هذا النوع من العقود منها (العقار الاقتصادي، العقار الصناعي، المنطقة الصناعية، منطقة النشاط، الأصول الفائضة أو المتبقية الحظائر الصناعية المشروع الاستثماري ...إلخ)، في حين نجد أن عقود الامتياز التقليدية تستعمل فيها مصطلحات مثل المرفق العام، الرسوم، المنتفعين الخ.

[1] المادة 884، القانون المدني الجزائري، أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

[2] المادة 11 من الأمر 04/08، مؤرخ في الأول من سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 49، مؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

ثالثا: عقد الامتياز العقاري عقد شكلي

إن الشكل بمفهومه الدقيق هو أسلوب محدد للتعبير عن الإرادة يفرض من قبل المشرع بصورة ملزمة وهو بذلك عنصر جوهري في العقد إذ أنه الثوب الذي يرتديه التعبير عن الإرادة ويظهر به إلى العالم الخارجي ومن دون هذا الرداء لا يعترف القانون بوجود التعبير عن الإرادة، والشكل ذو طبيعة واحدة وإن اختلفت الصور التي يلجأ إليها المشرع في هذا الشأن فكل شرط في التعبير عن الإرادة يكون في صورة إجراء يفرض من من قبل المشرع يعد صورة من صور الشكل[1].

والقاعدة العامة في عقود الإدارة تحررها من الشكليات طالما لم يشترط المشرع شكلا معينا في إبرام عقد معين، لذا قد يكون العقد الإداري مكتوبا وقد يكون غير مكتوب، وفي بعض الأحيان قد لا يشترط المشرع هذه الشكلية ولكن تفرضها طبيعة العقد وأوضح مثال على ذلك عقد الامتياز، حيث جاء في قرار لمجلس الدولة الفرنسي أنه استند إلى عدم وجود عقد كتابي للقول بانعدام عقد الامتياز وأن ما تم بين الإدارة والفرد لم يعد سوى تبادل وجهات نظر.

ويخضع عقد امتياز العقار الاقتصادي للعديد من الإجراءات الإدارية والتي أوجب القانون إتباعها، مثل قرار المنح الصادر عن الوالي وضرورة موافقة أو اقتراح جهة إدارية معينة، ودفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153، وعليه تعتبر كل هذه الوثائق المكتوبة جزء لا يتجزأ من العقد[2] وفي ذلك تنص المادة:10 من الأمر 04-08 " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز و يبقى المستثمر مقيدا بإنجاز مشروعه الاستثماري وفقا لما جاء في دفتر الشروط تحت طائلة سقوط الحق بتدخل القضاء بناء على دعوى قضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة، كما يخضع عقد الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض وحق الامتياز للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية على اعتبار أنهما حقين عينيين عقاريين كما تكرس ملكية البنايات أيضا بعقد موثق بعد إتمام المشروع، ولا يمكن

[1] حسين عبد القادر معروف، فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، أطروحة دكتوراة في القانون الخاص، كلية القانون، جامعة بغداد، 2004، ص130.

[2] لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص 72.

للمستثمر تحت طائلة الفسخ التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله، كما يمنع من استعمال جزء أو كل لقطعة الأرضية لأغراض غير ذلك التي منحت له العقد، بموجب ويخضع قرار الفسخ للإشهار بالمحافظة العقارية وذلك حتى يرتب أثره الفوري في مواجهة المستفيد من منح الامتياز وفي نفس الوقت يمكن للإدارة من إعادة منح العقار لمستفيد جديد، زيادة على ذلك يرتبط عقد الامتياز بالعديد من الإجراءات الإدارية الكتابية مثل: رخصة البناء شهادة المطابقة، معاينة بدء النشاط[1].

رابعا: عقد الامتياز العقاري عقد زمني (محدد المدة)

والعقد الزمني هو العقد الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد، وعقد الامتياز لا يمكن تصوره إلا مقترنا بالزمن لارتباطه بالمنفعة، والإيجار والعمل وكل هذه العقود لا يمكن تقديرها إلا بالزمن[2]، وقد حددت هذه المدة المادة 12 من الأمر 09-152.

"يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33 سنة)، قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99 سنة) "، وقد كانت هذه المدة في ظل الأمر 06-11، عشرون (20سنة) كحد أدنى قابلة للتجديد ولم يحدد المشرع الحد الأقصى للامتياز، مع إمكانية تحول هذا الامتياز إلى تنازل[3]، ولعل الصيغة التي جاء بها المرسوم التنفيذي -94-322 والمتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، قد راعى المشرع فيها الأهمية الاقتصادية للمشروع، بحيث أن يتم منح الامتياز لمدة تتراوح بين عشرين (20 سنة) وأربعين (40 سنة) تحسب تبعا لأهمية الاستثمار وجاء في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم أن هذه المدة تطابق مدة اهتلاك الاستثمار، وعند انقضاء هذه المدة بإمكان المستثمر طلب تجديدها (لمدة تساويها)، مدة أخرى تساويها بطلب صريح يبلغ لمدير أملاك

[1] المادتين 18، 19 من المرسوم التنفيذي 09-152، سابق الذكر.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص166.

[3] الفقرة 2، المادة 04 من الأمر 06-11، المؤرخ في 20 أوت 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 53، مؤرخة في 30 غشت 2006.

الدولة في الولاية قبل 6 أشهر على الأقل، وهذا يعني أنها قابلة للتجديد مرة واحدة، وبذلك تكون أقصى مدة يمكن منح الامتياز فيها هي 80 سنة.

على خلاف بعض القوانين مثل القانون المصري لم يحدد مدة معينة لعقود الامتياز، ما يسمح بمنح التزامات قد تصل إلى 99 سنة (تجربة عقد امتياز قناة السويس)، وقد كان ذلك بمثابة خطورة محدقة بالمرافق الحيوية في البلاد، إلى أن جاء قانون رقم 129 لسنة 1947 ونص في مادته الأولى " لا يجوز منح التزامات المرافق العامة لمدة تزيد عن 30 عاما[1]، ومما جاء في النص أن الدولة في سبيل تشجيع الاستثمار الأجنبي تمنح استثمارات لمدة طويلة قد تصل إلى 99 سنة، هذا التنازل عن الاستثمارات قد لا تراعى فيه ضوابط أو روابط بالرغم من أن ما قد ينفقه هذا المستثمر على مشروعه قد تكفيه مدة أقصر لتحقيق عائد[2] .

خامسا: الامتياز العقاري يهدف إلى إنجاز مشروع استثماري

يعرف المشروع الاستثماري بأنه كل تنظيم له كيان حي مستقل بذاته يملكه ويديره أو يديره فقط منظم يعمل على التأليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها لإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة أو مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من أجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة معينة، وعرفه المشرع المصري بأنه " مزاولة أحد الأنشطة الاستثمارية في قطاعات الصناعة والزراعة والتجارة والتعليم والصحة والنقل والسياحة والاسكان التشييد والبناء الرياضة الكهرباء والثروات الطبيعية والمياه والاتصالات والطاقة والتكنولوجيا"[3] هذا التعريف وسع من مفهوم المشروع الاستثماري، كما يمكن للوزير المختص بالاستثمار بالتنسيق مع الوزارة أو الوزارات المعنية إضافة قطاعات أخرى على أن تبين النصوص التنظيمية شروط ونطاق وضوابط ممارسة هذه الأنشطة، في حين نجد المشرع الجزائري استثنى بعض الأراضي من نطاق العقار الاقتصادي[4].

ويلتزم المستثمر حسب المادة الأولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي بعدم تغيير وجهة الأراضي التي منحت من أجلها وجاء فيها "القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا

[1] لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 74.

[2] حمادة عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 43.

[3] المادة الأولى من قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017.

[4] المادة 2 من الأمر 08-04 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

موجهة لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز وفي هذا الصدد تنص المادة 847 القانون المدني " على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له، وأن يديره إدارة حسنة"

فللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء كما له أن يطالب المنتفع بتقديم تأمينات إذا أثبت أن حقوقه في خطر، فإن لم يقدم المنتفع هذه التأمينات جاز للقاضي أن ينزع العين عن يده ويسلمها إلى أخر يتولى إدارتها.

وعليه إذا كان المشروع الاستثماري محل الامتياز فندق فلا يمكن أن يستعمل للسكن أو أن يجزأ هذا الاستعمال فيستعمل جزء منه كفندق والجزء الباقي كسكن، وأما تغيير وجهة الأرض فالمقصود منه تغيير طبيعة المشروع، كأن يستعمل الأرض للزراعة مثلا، ومن الأمثلة أيضا على تغيير الاستعمال أن يكون منح الامتياز الغرض منه إنشاء مصنع للزجاج فيغير المستثمر ذلك بإنشاء مصنع للنسيج أو يجزأ المشروع فيجعل منهما مصنعان أحدهما للزجاج والأخر للنسيج[1].

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

اختلفت النظرة حول طبيعته واعتباره عقداً كباقي العقود، أو عمل إداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بواسطة قرار أو قانون معيّن، وفيما سبق كان عقد الامتياز حتى بداية القرن 20م، يعدُّ عقداً من عقود القانون الخاص ويخضع لأحكامه، لكن تراجع هذا الرأي نظراً لاحتوائه قواعد تنظيمية وتشريعية وتميّزه بمميزات خاصة أهمها حق صاحب الامتياز بممارسة بعض امتيازات السلطة العامة لتحصيل رسوم من المنتفعين وشغل الأملاك[2]. ويقصد بالطبيعة القانونية إرجاع هذا العقد إلى نظام معيّن بغية التوصل إلى

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 1246، 1248.

[2] إبراهيم بن صالح إبراهيم التنم، الامتيازات في المعاملات المالية وأحكامه في الفقه الإسلامي، ط1، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، السعودية، 2009، ص348.

الأحكام التي تطبّق عليه والآثار القانونية المترتبة عنه، ومن ذلك لابد من التطرق إلى بعض العقود المشابهة له وتمييزه عنها.

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري

تطرقنا فيما سبق، إلى أنّه يتميز بخاصية من خصائص العقد الإداري، ونوردها مع إبراز أوجه الشبه والاختلاف بين العقدين في مجملهما.

أولا: تعريف العقد الإداري

حيث يعرّف العقد الإداري بأنه: " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقاً لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية، غير مألوفة في القانون الخاص"[1].

فيما عرفه القضاء الفرنسي، بمجلس الدولة بأنه: "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام يخضع للقانون الإداري واختصاص القضاء الإداري، سواء كان بنص صريح في القانون أو متضمن لشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يمنح المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"[2].

ثانياً: إسقاط تعريف العقد الإداري على عقد الامتياز

من خلال التعاريف السابقة، نجد أن عقد الامتياز بوصفه عقداً إدارياً، يظهر جلياً بما يتضمنه من بنود و شروط موجودة في دفتر الشروط، الذي تعدّه الإدارة مانحة الامتياز مسبقاً، ويتقيّد به صاحب الامتياز المتعاقد معها و ينفذه منذ بدأ إنجاز مشروعه بنداً بنداً وجملة واحدة. فأهم ما يميز عقد الامتياز هي الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة بفرضها لدفتر الأعباء وشروطه الملزمة، في مقابل إذعان صاحب الامتياز لها، ومنه فعقد الامتياز في جانبه اللائحي التنظيمي يتضمن شروطاً تنظيمية، فيعتبر بذلك عقد إذعان، ومن ثم فإنّه يخضع لقواعد القانون الإداري.

---

[1] محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر،2005، ص10.

[2] بلحطاب بن حرز الله و بن يطو محمد،"الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار"(في ظل القانون 23-17)، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد8، العدد1، 2025، ص243.

فدفتر الشروط هو عقد مركب يحمل بنود تنظيمية و يحمل أيضا شروط تعاقدية، ويخضع في تكييفه القانوني بالتبعية لما يخضعُ له التكييف القانوني لعقد الامتياز، كما أنّ عقد الاستثمار في إطار الاستثمار يحمل شقين، شق منه في القانون الإداري وشق آخر في القانون العقاري.

الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد خاص (من العقود الخاصة)

إضافة إلى الأركان المتعارف عليها في القواعد العامة للعقد، من وجود التراضي، المحل، السبب والشكلية، نجد في عقد الامتياز عناصر خاصة أخرى منها:

أولا: تضمنه لشرط المدة الزمنية:

عقد الامتياز ليس مؤبد بل ذو طبيعة مؤقتة، و المدة الزمنية محددة في دفتر الشروط المعد مسبقاً ومتفق عليه من قبل الأطراف المتعاقدة، و تختلف المدة باختلاف العقود ومحلها، مع إمكانية تجديدها، كما تنتهي في الحالات العادية.

أو حتى قبل انتهاء المدة المتفق عليها في الحالات استثنائية التي تقتضيها المصلحة العامة، فتقوم الإدارة بممارسة حقها في استرداد المرفق العام شريطة تعويض الملتزم عن جميع الأضرار التي لحقت به[1].

وهذه المدة هي التي يتحدد على أساسها، مقدار المنفعة من الأرضية المعدة للاستثمار وانقضاء عقد الامتياز معقود بانقضاء هذه المدة التي حددتها المادة (24) من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 بنصها: "يمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة".

ثانيا: يخوّل لصاحبه حقاً عينياً تبعياً

وهو حق الانتفاع ولمدة محددة وهذا ما يميّز عقد الامتياز عن باقي العقود، إضافة إلى إلزامية شهره بالمحافظة العقارية، مع إمكانية تملك صاحب الامتياز للبنايات والمنشآت المقامة على الأرضية الممنوحة

[1] عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 482.

والتي ترجع ملكيتها للدولة، ومنه فله ازدواجية في الحقوق العينية العقارية: حق ملكية تام على البنايات المقامة[1].

وبذلك يجوز له التصرف فيها بأي تصرف كان، وحق ملكية ناقص متمثلاً في الاستعمال والاستغلال على الأرضية الأصلية المقام عليها المشروع، وبالتالي فهو يقترب من هذا الجانب إلى مظاهر القانون الخاص.

ثالثا: يخوّل لصاحبه الحق في الرهن:

وهذا ما نصت عليه المادة (11) من الأمر 08-04: "يخوّل منح الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري وكذا البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته". وبالتالي نقول إنه يمكن لصاحب الامتياز، القيام برهن محل الامتياز وهو الأرض الممنوحة لدى البنوك بغرض تمويل مشروعه إضافة إلى رهن البنايات المنجزة فوقها التي يمتلكها وله الحق في التصرف فيها.[2]

الفرع الثالث: عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة

تحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على أنه ذو طبيعة مزدوجة، بمعنى أنها تجمع بين عناصر العقود الخاصة التي تعبر عن مظاهر القانون الخاص، وعناصر العقود الإدارية التي تعبر بدورها عن مظاهر القانون العام المجسدة في هذا العقد.

حيث يخضع في جانبه التنظيمي للقانون الإداري ويخضع في جانبه التعاقدي للقانون الخاص على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين والذي تناولته المادة (106) من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني

[1] حنان سميحة خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ط 2015، دار ألفا دوك، ص284.

[2] بلحطاب بن حرز الله و بن يطو محمد، "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار" (في ظل القانون 23-17)، مرجع سابق، ص236.

الجزائري، المعدل والمتمم على العقد:"شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقررها القانون".[1]

وتتمركز العقود الإدارية بصفة عامة، وعقود الامتياز بصفة خاصة، في مكانة وسطى ما بين العقود المدنية وبين عقود الإذعان، حيث لا تستند إلى هذا الصنف من العقود بكل أحكامها، في حين أنها تحتوي على شروط استثنائية في القانون الخاص، تحول دون اعتبارها عقود رضائية خالصة.

وهناك من الفقه الفرنسي، من يؤكد الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز من أمثال العميد "روجي "بونار" و"لويس رولاند" إذ يجمعون على أن: "الامتياز عقد مختلط يضم أحكام تنظيمية وأخرى تعاقدية فالأولى تتعلق أساسا بتنظيم وسير وشروط استغلال المرفق ويضعها مانح الامتياز منفرداً أي بصفة انفرادية وهي غير قابلة للتفاوض وتملك الإدارة المانحة حق تعديلها، أما الثانية أي التعاقدية فتخص طرفي العقد إذ تبيّن حقوق والتزامات كل واحد منهما وهي غير قابلة للتعديل أو الإلغاء إلا باتفاقهما".

ويوافقهم في ذلك، الفقيه "ليون دوجي" بقوله بأنه عقد مركب، فمن جهة يتضمن أحكاما تعاقدية متعلقة بحقوق والتزامات أطرافه، و من جهة أخرى يتضمن أحكاما تتعلق بالمنتفعين الأعباء المالية المتعلقة بالرسوم التي يتقاضها الملتزم من المنتفعين، وهو الرأي الراجح عند جمهور الفقهاء[2].

وهذه البنود التعاقدية، لا يجوز التعديل فيها بإرادة منفردة من قبل الإدارة كطرف في العقد، ما مع تتمتع به من امتيازات السلطة العامة و إنما تخضع في ذلك لاتفاق الإرادتين معا لطرفي العقد.

تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فنجد من الجانب التنظيمي نجد عقد الامتياز تطغى عليه خصائص العقد الإداري، إذ تملك الإدارة كطرف فيه الحق في تعديل بنوده، كما لها الحق في توقيع أيّ من الجزاءات كالفسخ، في حال أنّ المتعاقد معها أخل بالتزاماته.

---

[1] المادة من 106 الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، (ج .ر. رقم 78 مؤرخة في30 سبتمبر1975)، معدل ومتمم، حسب آخر تعديل له: القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

[2] عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 479.

لأنّ الأصل في عقد الامتياز هو حلول الشخص (طبيعي/معنوي) محل الدولة في تسيير أو تشغيل العقار الاقتصادي، ولصاحب الامتياز حق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة[1].

و نافلة القول، هي أنّ عقد الامتياز يأخذ مركزاً وسطاً ما بين القانون العام والقانون الخاص، لنخلص أن الامتياز عمل قانوني مركب و ذو طبيعة مزدوجة، فهو يشكل عقد ضمن الشروط والحدود التعاقدية ويشكل ما يسمى بالعقد المشروط ضمن الشروط التنظيمية.

و مع اصطباغه بهذه الازدواجية، يبقى محافظاً على الصبغة الإدارية التي تتوفر في تحقيق المصلحة العامة، كما أنّه يجمع ما بين أسلوبي القانون العام والقانون الخاص. و لعل الحكمة من تحديد طبيعة العقد، تكمن في ضمان وتحقيق نوعاً من التوازن بين مصلحتين متناقضتين، المصلحة العامة التي تسعى الإدارة المانحة لتحقيقها والمصلحة الخاصة التي يسعى صاحب الامتياز إلى تحقيقها، لا سيّما الفوائد والأرباح.

المبحث الثاني: مدلول العقار الاقتصادي

يُعد العقار الاقتصادي من الركائز الأساسية في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر، فهو يمثل الإطار المكاني الذي تُقام عليه المشاريع الاستثمارية، مما يجعله عاملًا حاسمًا في جذب الاستثمارات وتوجيهها نحو القطاعات الحيوية.

وقد أدركت الدولة الجزائرية أهمية العقار الاقتصادي، فسعت إلى تنظيمه وتوفير الأطر القانونية والإدارية المناسبة لتسهيل استفادة المستثمرين منه .وفي هذا السياق، أنشأت هيئات متخصصة وأطلقت منصات رقمية لتبسيط إجراءات منح العقار، بما يضمن تحقيق الشفافية والفعالية في تسييره.

انطلاقًا من هذه المعطيات، يتناول هذا المبحث مدلول العقار الاقتصادي **(المطلب الأول)**، و الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي **(المطلب الثاني)**.

[1] وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة: دراسة مقارنة، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص 132.

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

لكي يتسنى لنا تتبع بشكل جيد حيثيات ومضامين النصوص التشريعية والتنظيمية الناظمة للعقار الاقتصادي حري بنا وضع تعريف للعقار الاقتصادي **(الفرع الأول)**، وبيان الأوعية العقارية المخصصة لاستيعابه **(الفرع الثاني)**، وهذا ما سنتطرق له فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

العقار الاقتصادي عبارة مركبة من كلمتين العقار والاقتصادي.

فالعقار هو ذلك الشيء الثابت والمستقر في حيز، فلا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون إحداث ضرر أو تلف فيه[1].

أما العقار الاقتصادي عبارة عن ملك عقاري مؤهل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم قانون الاستثمار، تابع للأملاك الخاصة للدولة، أو هو ملكية عقارية خاصة تم اكتسابه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة[2].

فمصطلح "العقار الاقتصادي" تم استحداثه وتعريفه بشكل صريح بموجب القانون 23-17 السابق الذكر بعدما كان في وقت سابق من خلال النصوص التشريعية يشار للعقار بمصطلح "الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار".

ويقصد في مفهوم هذا القانون، بما يأتي:

لكن المصطلح الشائع هو العقار الصناعي والذي عرّف بأنه يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية أو الحيز المكاني المخصص لتركيز المؤسسات الصناعية، وقد يراد بالعقار الصناعي الوعاء الذي يتم

[1] المادة 01/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، جريدة الرسمية 1975، عدد 78.

[2] المادة 04 من قانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 73.

تخصيصه بغرض إنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية وهذه الأوعية سواء كانت عبارة عن مباني أو أراضي مستغلة أو غير مستغلة[1].

الفرع الثاني: الأوعية العقارية المخصصة لاستيعاب العقار الاقتصادي

لا يكون للعقار الاقتصادي جدوى تنموية؛ إذا لم تخصص له أوعية عقارية ملائمة ومهيأة لتركيزه، وهذا ما نصت عنه المادة 2 من قانون 23-17 السابق الذكر، فقد حدد المشرع الجزائري مناطق مؤهلة لاستقطاب واستيعاب المشاريع الاستثمارية، وكانت على النحو التالي:

- الأوعية العقارية المهيأة المتواجدة بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،
- الأوعية العقارية المهيأة المتواجدة بمناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- الأوعية العقارية المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية
- الأوعية العقارية المهيأة المتواجدة داخل المدن الجديدة
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية
- الأوعية العقارية ذات الطابع التجاري الموجهة للترقية العقارية
- الأوعية العقارية المهيأة الداخلة في الأملاك الخاصة للدولة

من ذلك نلاحظ أن المشرع وبالنظر إلى التشريعات السابقة أضاف عبارة "الأراضي المهيأة" بموجب القانون 23-17, وقد عرّف الأراضي المهيأة بأنها تلك الأملاك العقارية المتواجدة ضمن حضيرة الأملاك الخاصة للدولة وتحتوي على الطرقات وعلى مختلف الشبكات الضرورية من أجل استعماله على أحسن وجه[2]

والملاحظ كذلك أن المشرع تم إضافة أوعية عقارية جديدة مستقطبة للعقار الاقتصادي منها المواقع السياحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري. وقد أسندت مهمة تهيئة تلك الأراضي

[1] بن أوذينة محمد، الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23، جامعة غرداية، الجزائر، ص 971.

[2] المادة 04 من قانون 17/23، سابق الذكر.

العقارية لوكالات وطنية أنشئت خصيصا لتهيئة الأراضي العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية [1]، وهي بادرة جديدة من شأنها الإسهام في توفير أوعية عقارية مؤهلة لاستقطاب العقار الاقتصادي.

وهذه الوكالات متمثلة في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي الموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة[2]، والوكالة الوطنية للعقار السياحي الموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة[3]،

والوكالة الوطنية للعقار الحضري الموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران[4].

حيث تتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي عمليات التهيئة والربط الداخلى والخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي وإعادة تأهيل مناطق الصناعية ومناطق النشاطات[5]، أما الوكالة الوطنية للعقار السياحي تقوم بربط وتهيئة العقارات السياحية المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية[6]، أما الوكالة للعقار الحضري من جملة المهام المنوطة بها تحديد وضبط العقار الحضري وتهيئته، بناء على التوجيهات العريضة لتهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير[7].

وبالنظر للترسانة القانونية المنظمة لعملية منح واستغلال العقار الاقتصادي يتضح لنا الأهمية البالغة لهذه الأوعية ومدى مساهمتها في تشجيع وتحفيز الاستثمار ومن بين أهم النصوص التي عالجت هذا

---

[1] المادة 7 من قانون 17/23، المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية 2023، العدد 85.

[2] تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، جريدة الرسمية، عدد85.

[3] تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، جريدة الرسمية، عدد89.

[4] تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، جريدة الرسمية، عدد85.

[5] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 سابق الذكر.

[6] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 سابق الذكر.

[7] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23، سابق الذكر.

الموضوع نجد الأمر 08/04 الملغى بموجب القانون 17/23 محل الدراسة، ولقد أدخل هذا القانون العديد من المستجدات التي لم تعرفها القوانين السابقة كالوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، لذلك لا يمكن بأي حال من الأحوال منح امتياز على عقار اقتصادي دون تهيئته من طرف الوكالات المذكورة أعلاه، والتي تنقسم بدورها وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري. وهو ما سنتطرق له بالتحليل تباعا.

أولا: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

من الأمور المستحدثة بموجب القانون 17/23 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي تعتبر إيجابية وتحتسب لهذا القانون هو وضعه لشرط تهيئة العقار قبل منح الامتياز عليه، ففي القوانين السابقة كانت التهيئة مشكلة ترهق كاهل المستثمرين وتحول بينهم وبين تحقيق استثماراتهم، وذلك راجع إلى كون الامتياز كان يمنح على العقار وبعد ذلك تأتي مرحلة التهيئة، أما في ظل القانون الجديد وباستقراء المواد 02 و 07 منه يتضح لنا أن العقار الذي يتم منح الامتياز عليه العقار المهيأ من طرف الوكالات العمومية ومن بين هذه الوكالات نجد الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

وتبعا للمادة 07 من القانون 23[1]/17 جاء المرسوم التنفيذي رقم 23/488 بغرض إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي[2] وهذه الأخيرة عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ولها طابع تجاري و صناعي وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة ويسيرها مجلس إدارة و يديرها مدير عام و الذي يقوم باقتراح انشاء ملاحق وفروع للوكالة في كل ولايات الجمهورية.

[1] المادة 07 من القانون 17/23، سابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 488/23، سابق الذكر.

1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أسند القانون للوكالة الوطنية للعقار الصناعي العديد من المهام تمثلت في[1]:

- القيام بتهيئة العقار الموجه للاستثمار وربطه داخليا بمختلف الشبكات و الطرقات الضرورية.
- تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات و ربطها خارجيا بمختلف الشبكات و الطرقات بالتنسيق مع الهيئات والإدارات المعنية.
- القيام بإعادة بعث و تحضير المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.
- السهر على حماية وصيانة وتسيير جميع المساحات المشتركة بين المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.
- تحديث قائمة العقار الصناعي وكذا المتعاملين الاقتصادي.
- توفير الحماية اللازمة للعقار الصناعي الواقع تحت مسؤولياتها.

2- صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

خول القانون للوكالة العديد من الصلاحيات قصد تمكينها من القيام بدورها على أكمل وجه والمتمثلة أساسا في:

- توفير عقارات بغرض الاستعمال الصناعي والتجاري.
- العمل على إنشاء فضاءات نشاطات متعددة الخدمات سواء بمفردها أو عن طريق شراكة و ذلك من أجل تأجيرها حسب احتياجات المستثمرين.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 تم انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي[2]، والتي تقوم بتهيئة العقار السياحي الموجه للاستثمار قبل منح الامتياز عليه، وهي مؤسسة

[1] المرسوم التنفيذي رقم 488/23، سابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 489/23، سابق الذكر.

عمومية لها الشخصية المعنوية وتتمتع بالاستقلال المالي وتعمل تحت وصاية وزير السياحة ويقوم بتسييرها مجلس إدارة يتكون من:

- ممثلين عن وزير المالية.
- ممثل عن وزير الداخلية.
- ممثل عن وزير الطاقة.
- ممثل عن وزير الأشغال العمومية.
- ممثل عن وزير الصناعة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل وزير البيئة.
- ممثل وزير السياحة.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ويدير هذه الوكالة مدير عام و يكون مقرها العاصمة مع فتح ملحقات و فروع عبر كامل التراب الوطني وذلك باقتراح من المدير العام[1].

1- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

نظرا للأهمية التي توليها الدولة بالسياحة فقد أنشأت هذه الوكالة بهدف توفير ما يجب توفيره للنهوض بالقطاع السياحي ومساهمته في النمو الاقتصادي، وعلى هذا الأساس تعنى الوكالة بالمهام التالية[2]:

- السهر على التوصيل الداخلي لمختلف الشبكات و الطرق من أجل تهيئة العقار السياحي التابع لأملاك الدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية سياحية.

[1] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17/23"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المجلد 07، العدد03، 2024، ص 242.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 489/23، سابق الذكر.

- القيام بتوصيل وربط المناطق السياحية و مواقع التوسع بالعمل مع مختلف القطاعات والادارات ذات الصلة بمختلف الشبكات والطرق.
- المساهمة في وضع مختلف أدوات التعمير التي لها صلة بالتهيئة السياحية.
- تهيئة وتأهيل المناطق السياحية و وضع حدود مواقع التوسع بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- تحديث وتحيي قائمة العقار السياحي بمناطق و مواقع السياحة.
- توفير الحماية اللازمة للعقار السياحي الموضوع تحت وصايتها.

2- صلاحيات الوكالة

من أجل ضمان السير الحسن الفعال و الحسن للوكالة و الذي يساهم في تطوير و تشجيع الاستثمار السياحي، منحت الوكالة صلاحيات نصت عليها المادة 07 من المرسوم 23/489[1] إذ خول لها مايلي:

- ترقية فضاءات تتكون من بنايات و هياكل من أجل تقديم خدمات متعددة بغرض تأجيرها للمستثمرين حسب الاحتياج المعبر عنه من طرفهم.
- وضع و تحديد عقارات للاستعمال التجاري.

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تطبيقا لأحكام المادة 07 من القانون 23/17 المتعلق بالعقار المجه للاستثمار تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 23/490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري[2] وتنظيمها وسيرها فهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي تتمتع بالاستقلال المالي و الشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ويسيرها مجلس إدارة يرأسه الوزير المكلف بالعمران ويتكون من ممثلين من مختلف القطاعات المعنية، كما يتم إدارتها من طرف مدير عام ويقع مقرها بالجزائر

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 489/23، سابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 490/23، سابق الذكر.

العاصمة و لها فروع و ملاحق على مستوى ولايات الوطن يتم إنشائها باقتراح من المدير العام وبموافقة مجلس الإدارة.

1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

- السهر على تعيين العقار الحضري وتعبئة و تهيئته تبعا لأدوات التعمير والتهيئة.
- القيام بكل أعمال التهيئة و تحضير العقار الحضري للبناء مع ضمان عدم وجود أي عائق أو حاجز يحول وعملية التعمير.
- اعداد استراتيجية عقارية تقوم على تشكيل حافظة عقارية.

2- المهام الأخرى للوكالة الوطنية للعقار الحضري

إضافة إلى المهام السابقة الذكر فإن للوكالة مهام أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها و تتمثل أساسا في:

- تقوم الوكالة بالاعتماد على أدوات التعمير والتهيئة بإعداد جرد للعقار الحضري ووضع بنك معلومات مع المتابعة المستمرة لكل التطورات الحاصلة في سوق العقار.
- تنفيذ مخططات التهيئة الموجهة إلى إنشاء أو توسيع مجمعات بشرية جديدة.
- تنفيذ مخططات التدخل والتي تهدف إلى التجديد الحضري وإعادة تأهيل الأحياء المتدهورة.
- كما تلتزم الوكالة بإعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل ما يتعلق بالوفرة العقارية الحضرية ذات الطابع الاقتصادي والموجه للاستثمار، والذي يكون في حالة تهيئة وذلك قصد منحه من طرف هذه الأخيرة وفق التشريع والتنظيم المعمول به[1].

من خلال تحليلنا لما سبق ذكره يتضح لنا أن المشرع قد أصاب ووفق إلى حد كبير في إنشائه الوكالات العمومية المتخصصة في تهيئة العقار الاقتصادي قبل منح الامتياز عليه، وهو الأمر الذي يعتبر ضرورية أساسية في عملية بعث الاستثمار وتحقيقه، فالكثير من المستثمرين وبعد منحهم الامتياز على الأوعية العقارية في ظل القوانين القديمة لم يقوموا بتنفيذ مشاريعهم بسبب غياب التهيئة على العقار الممنوح، ولذلك

[1] القانون 17/23، سابق الذكر.

نجد أن القانون الجديد 17/23 والمراسيم التنظيمية الخاصة به تعتبر قفزة نوعية ستؤدي حتما إلى نتائج إيجابية تنعكس على واقع الاستثمار في الجزائر.

المطلب الثاني: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي

كما أشرنا سابقا يعتبر تفعيل الاستثمار المنتج قاطرة حقيقية للتنمية المستدامة، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال وضع هيئات مؤهلة ووكيلة بمنح العقار الاقتصادي، والناظر لمختلف التشريعات والنصوص التنظيمية وكذا من خلال الواقع المعاش يلاحظ تعاقب العديد من الجهات المتدخلة في عملية منح العقار الاقتصادي. فيما يلي نتطرق إلى تلك الهيئات المخولة بمنح العقار الاقتصادي قبل وبعد صدور قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار[1].

الفرع الأول: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي قبل صدور قانون رقم (18/22)

قد لا يكفي الحديث عن الوسائل القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، بل لابد من معرفة الهيئات المخولة لمنحه واللافت للنظر هو تعدد الجهات المانحة للعقار الاقتصادي؛ وقد يرجعه البعض إلى تعاقب التشريعات والتنظيمات المسيرة للاستثمار، والتي يمكن اختصارها فيما يلي:

أولاً: بناء على المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم: الجهة المانحة للعقار الاقتصادي هي وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعته (APSI) التي أُنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 94-313 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار.

ثانياً: بناء على قانون 01-16 المصادق على الأمر 01/03 المتضمن تطوير الاستثمار المعدل والمتمم[2]: الجهة المانحة للعقار الاقتصادي هي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

[1] بن أوذينة محمد، الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23، مرجع سابق، ص 973.

[2] قانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المصادق على الأمر 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن قانون تطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

ثالثاً: بناء على الأمر 06-11[1]: فإن الجهة المانحة هي الولاية ممثلة في السيد الوالي بعد تقديم طلب الامتياز إلى الأمانة العامة للولاية.

رابعا: بناء على المرسوم 20-10[2]: الجهة المانحة للعقار الصناعي هي لجنة ولائية تساعد على تحديد الموقع وضبط العقار تسمى(CALPIREF) هذه اللجنة أُبقيت على طريقة التراضي والمزاد العلني في طريقة منح الامتياز، وكذا على عدم تحويل الامتياز إلى تنازل التي كرّسها الأمر 04-08 السابق الذكر، أمانة اللجنة مديرية الصناعة وترقية الاستثمار قبل أن تتغير تسمية هذه المديرية[3].

خامساً: في ظل قانون المالية التكميلي 2015[4]: حيث تم تعديل نص المادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 مما نتج عنه إلغاء لجنة (CALPIREF) ، وهذا بموجب المادة 48 من القانون المالية التكميلي لسنة 2015، والتي تحوّل للمدير الولائي للصناعة صلاحية اقتراح منح العقار الاقتصادي.

الفرع الثاني: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي بعد صدور قانون رقم (18/22)

بعد صدور القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار تم الفصل في الهيئة المنوط بها منح العقار الاقتصادي وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[5]، التي كانت تسمى سابقا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

---

[1] الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية 2006، لعدد 53.

[2] المرسوم التنفيذي 10/20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية 2010، عدد 04.

[3] تم تغيير تسميتها في العديد من المناسبات من مديرية التنمية الصناعية وترقية الاستثمار إلى مديرية الصناعة وترقية الاستثمار إلى مديرية الصناعة والمناجم.

[4] القانون رقم 15/01 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة الرسمية 2015، عدد 40.

[5] المادة 8 و13 و14 من القانون 23/17، سابق الذكر.

وبالتالي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الجهة الوحيدة المخول لها منح العقار الاقتصادي المتواجد ضمن حضيرة الأملاك الخاصة للدولة من أجل استثماره، كما أن للوكالة مهام أخرى في مجال الإعلام والتسهيل ومرافقة المستثمر والمتابعة وتسيير الامتيازات[1].

أولا: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون الاستثمار الجديد إلى تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2]، وإنما اكتفى فقط بالإشارة إليها في القوانين السابقة، وأعاد تسميتها بعدما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار[3]. ليتدارك المشرع الأمر بعدها بصدور المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المنظم للوكالة الذي عرف الوكالة وضبط مهامها وكيفية تسييرها.

1- تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-298:

أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 22-298 إلى تسمية الوكالة وتعريفها، حيث تم استبدال تسمية السابقة للوكالة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار"، إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتدعى في صلب النص "الوكالة".

وعرفت الوكالة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر.

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية 2024، العدد 19.

[2] المادة 4 من قانون 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، سنة 2022.

[3] المادة 18 من القانون 22-18: تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01/03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، من الآن فصاعداً "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة ".

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه مطابق تقريبا لتعريف الوكالة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-356 وكذا القانون رقم 16-09، إلا أن الأمر يختلف في الوصاية الخاضعة لها الوكالة، حيث كانت سابقا تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات، لتخضع بموجب المرسوم التنفيذي 22-298 إلى وصاية الوزير الأول، وهو ما يتطلب مرونة ومهارة كافيين لمواجهة مختلف المشاكل التي تعترض السير الحسن لهذه الهيئة الإدارية. كما يبين الأهمية البالغة التي تحتلها الوكالة، من حيث خضوعها مباشرة لوصاية الوزير الأول دون وجود واسطة بينهما.

فالوكالة إذن تعتبر شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية، للحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع.

ثانيا: هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

حسب المادة 18 الفقرة الثالثة من القانون 22-18، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي[1] رقم 22-298، تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:

الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

وأفاد نص القانون أن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد، ذو الاختصاص الوطني، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وتحدد معايير تأهيل المشاريع الاستثمارية الكبرى عن طريق التنظيم[2].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 60، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2022.

[2] المادة 19 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، سابق الذكر.

من جهتها، حسب المادة 20 من ذات القانون تعد الشبابيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار.

ويضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبابيك الوحيدة اللامركزية، ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع الاستثمارية، خصوصا تلك المكلفة بمنح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري، والحصول على العقار الموجه للاستثمار، ومتابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر، ويؤهل ممثلو الهيئات والإدارات لدى الشبابيك الوحيدة حسب المادة 22 بمنح، في الآجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبابيك الوحيدة.

كما تضطلع الشبابيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر وتكلف، بهذه الصفة، على الخصوص بما يأتي:

استقبال المستثمر، تسجيل الاستثمارات، تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار، مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية[1].

ثالثا: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قانون الاستثمار الجديد 22-18:

جاء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار عقب موجة من الانتقادات الموجهة للقوانين السابقة، والتي شكلت عقبة في وجه الاستثمار في الجزائر خاصة بالنسبة للمستثمرين الأجانب وحتى المحليين، حيث يشتكي اغلبهم من التعقيدات الإدارية والبيروقراطية المتفشية في الإدارة الجزائرية، وهو ما خلق نية واضحة

[1] أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، جامعة سطيف 2(الجزائر)، المجلد 05، العدد 02، السنة 2022، ص103.

لدى المشرع الجزائري بوضع نصوص قانونية تستجيب لتطلعات المستثمرين، وتوفر لهم ضمانات حقيقية للولوج في عالم الاستثمار في الجزائر.

صدر القانون رقم (22-18) متضمنا مجموعة من المواد تعكس النظرة الايجابية لنية المشرع في فتح المجال للاستثمار، من خلال ترسيخ وإرساء مبدأ حرية الاستثمار ومبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات[1]. وأوكل مهمة تسيير ومتابعة السياسة الاستثمارية للمجلس الوطني للاستثمار الذي حصر مهامه في اقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها[2]، بينما منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات ومهام أوسع بالنظر إلى أهميتها ودورها في تحسين مناخ الاستثمار.

ليجسد المشرع هذا التوجه أكثر بصدور المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها من خلال التوسع في المهام المسندة للوكالة والتفصيل في المهام الواردة في القانون (22-18).

[1] أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مرجع سابق، ص 106.

[2] المادة 17 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، سابق الذكر.

خلاصة الفصل الأول

يهدف الفصل الأول إلى وضع أرضية نظرية تساعد على الإلمام بالمفاهيم الأساسية المرتبطة بموضوع الدراسة، وذلك من خلال تحليل الإطار المفاهيمي لكل من عقد الامتياز والعقار الاقتصادي، قصد الإحاطة بالخصوصية القانونية التي تحكمهما ضمن النظام القانوني الجزائري.

في المبحث الأول، تم التطرق إلى ماهية عقد الامتياز، حيث تنوعت التعاريف حسب المرجع الفقهي والقضائي والتشريعي، بما يعكس تنوع أبعاده القانونية واختلاف طبيعته حسب السياق. كما تم التطرق إلى خصائص عقد الامتياز التي تجعله يندرج في فئة العقود ذات الطبيعة الخاصة، بالإضافة إلى دراسة طبيعته القانونية، التي شكّلت محور جدل فقهي وقضائي، بين من يعتبره عقدًا إداريًا، ومن يراه عقدًا خاصًا، أو مزدوج الطبيعة، حسب الجهة المتعاقدة وطبيعة المشروع موضوع الامتياز.

أما المبحث الثاني، فقد تناول بالدراسة مفهوم العقار الاقتصادي باعتباره صورة من صور أملاك الدولة الخاصة التي يتم تخصيصها لأغراض استثمارية، حيث تم تحديد مفهومه، وتمييزه عن باقي أنواع العقار العمومي. كما تم التطرق إلى الإطار التنظيمي الذي يحكم منح العقار الاقتصادي، واستعراض الهيئات والمؤسسات المكلفة بمنحه، إلى جانب تحديد الطبيعة القانونية للعقارات القابلة للاستغلال في هذا الإطار، مع إبراز الجهود التي بذلتها الدولة لضبط آليات تخصيصه وتحقيق مبادئ الشفافية والنجاعة في منحه للمستثمرين.

الفصل الثاني:

الإطار القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

يشكل عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي إحدى الآليات القانونية الأساسية التي تعتمدها الدولة لتعبئة وتدبير العقار العمومي الموجه للاستثمار، وذلك عبر تمكين الخواص من استغلال هذا العقار، وفق شروط محددة، من أجل إنجاز مشاريع ذات طابع اقتصادي وتنموي. ويُعد هذا العقد أداة فعالة لتحقيق التوازن بين متطلبات الاستثمار وحماية الملك العام، في ظل ضوابط قانونية تحكم العلاقة بين الجهة المانحة (الإدارة) والمستفيد (صاحب الامتياز).

وقد عرف هذا النوع من العقود تطوراً مهماً مع صدور القانون 17/23، الذي حاول توحيد وتبسيط النظام القانوني المنظم للعقار العمومي، ومنح الإدارة آليات مرنة لتدبيره، من بينها توسيع نطاق اللجوء إلى عقد الامتياز كصيغة قانونية مفضلة لتمكين المستثمرين من العقارات الاقتصادية[1].

لذلك، يسعى هذا الفصل إلى دراسة النظام القانوني لعقد الامتياز، من خلال تحليل الشروط والإجراءات التي تحكم إبرامه وتنفيذه، مع التطرق إلى الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الأطراف، وكذا آليات فسخ العقد وإنهائه، في ضوء النصوص التشريعية والتنظيمية المؤطرة له، خاصة تلك التي جاء بها القانون 17/23.

المبحث الأول: الآليات القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

إن منح الامتياز على العقار يمر بمجموعة من الآليات التي تناولها من خلال الشروط لمنح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي ضمن الشروط لمنح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي **(المطلب الأول)** والإجراءات لإعداد عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

سيتم التطرق ضمن هذا المطلب إلى شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي في ظل الأمر 08/04 **(الفرع الاول)** وفي ظل القانون 17/23 **(الفرع الثاني)**.

[1] القانون 23-17، الصادر في 15 نوفمبر 2023، سابق الذكر.

الفرع الأول: في ظل الأمر 04/08

بالرجوع إلى أحكام المادة 03 من الأمر 04/08 فإن طريقة منح الامتياز تتم على أساس دفتر أعباء بالاعتماد على أسلوب المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة. وعملا بأحكام هذه المادة صدر مرسومين تنفيذيين الأول يتمثل في: المرسوم التنفيذي رقم 09/152[1] لتوضيح ذلك حيث بينت الإجراءات وشروط منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي على الأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي 09/153[2] الذي يبين من خلاله شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية.

والهدف من ذلك توضيح الإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي يجري بطريقة المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة وتم الإعلان عن ذلك خلال 30 يوما على الأقل بمختلف وسائل الإشهار المتاحة، بحيث يتضمن الإعلان البيانات التالية:

– أن يتم تحديد مدة الامتياز ومساحة الأرض والسعر الأقل المقدم ونظام التعمير المعتمد هذا بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة بشكل مفصل ودقيق.

– أن يتم تحديد الأصول العقارية ومساحتها والثمن الافتتاحي للمزاد ومدة الامتياز بشكل مفصل ودقيق. بالنسبة للأملاك المتبقية والفائضة.

– المكان الذي سيجرى فيه المزاد.

– تبيان تاريخ فتح المزيدات الشفوية أو آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة والفترة التي سيتم فيها عملية فرز هذه التعهدات.

---

[1] مرسوم تنفيذي 09–152 مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 6 مايو 2009.

[2] مرسوم تنفيذي 09–153، مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 6 مايو 2009.

بالإضافة إلى مختلف الإجراءات المتعلقة بكيفية سير جلسة المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة وكذا فيما يتعلق بلجنة فتح الأظرفة[1].

ونظرا لقلة الإقبال على هذه الصيغة من طرف المستثمرين تم التخلي عنها والبحث عن إجراءات جديدة تساعد على استقطاب المستثمرين وتحفيزهم في مجال الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي بموجب المادة 15 منه عدل المشرع المادة 03 من الأمر 08-04 واعتمد أسلوب التراضي لمنح الامتياز.[2]

يستشف من ذلك أن المشرع الجزائري قد اعتمد صيغة وحيدة لمنح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار المتمثلة في صيغة التراضي، كما تم تعديل المادة 05 من الأمر 08/04 الملغى بحيث يتم منح الامتياز بالتراضي عن طريقة قرار يصدر عن الوالي، بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار ...الخ. أو بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير العقارات الواقعة بالمدينة الجديدة، شريطة موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص[3].

وعليه فإن قرار منح الامتياز يصدر عن الوالي المختص بإصدار قرار منح الامتياز على العقار بعد دراسة الملف المودع لدى أمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقارات المنشأة. التنفيذي 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ونظرا لاعتبارات اقتصادية تهدف إلى حماية الأراضي الخاصة التابع للدولة ألغى المشرع القانون 08-04 بموجب القانون 23-17 الذي جاء كبديل للأمر السابق حيث نص في المادة 26 منه على سيرورة العمل بعقود الامتياز المحررة[4] في ظل الأمر 08-04 .

---

[1] مرسوم تنفيذي 09-152، مؤرخ في 2 مايو 2009، سابق الذكر.

[2] المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40، 20 يوليو 2011.

[3] الأمر 08-04 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

[4] المادة 26 من القانون 23-17، سابق الذكر.

الفرع الثاني: في ظل القانون رقم 23-17

إن الهدف من هذا القانون تبيان شروط وكيفيات إبرام عقود الامتياز من أجل الحصول العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة ذات الوجهة الاستثمارية[1].

بحيث يكون نطاق تطبيقه على أنواع الأراضي التي تناولتها المادة الثانية منه والتي تكون موضوع عقد الامتياز والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية والمتمثلة في الأراضي الواقعة في مناطق صناعية ومناطق النشاط أو تلك التي تقع داخل المدن الجديدة أو المناطق السياحية أو التابعة للحضائر التكنولوجية بالإضافة إلى الأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وذات الطابع التجاري بصفة عامة[2],

غير أن المشرع استثنى بعض من أنواع الأراضي نظرا لخصوصيتها كالأراضي الفلاحية والمنجمية والأراضي التي تتواجد بها مصادر الطاقة كالبترول والغاز والكهرباء، بالإضافة إلى الأراضي المخصصة لتربية الثروة السمكية وكذا التي تكون ذات طابع أثريأ و تتواجد بها مواقع تاريخية، كما لا تطبق نصوص هذا القانون على الأراضي الموجهة لإنجاز بنايات ومساكن أو ذات الطابع الترقوي وكذا الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية عمومية بمفهوم المادة الثالثة منه[3].

كما اشترط المشرع بمفهوم المادة 06 أن يكون العقار الاقتصادي موضوع عقد الامتياز من الأملاك الخاصة للدولة، وأن لا يكون مخصصا لقطاع معين أو موضوع قيد الاستغلال وأن يكون موقع القطعة الأرضية في منطقة عمرانية تسري فيها أدوات التهيئة والتعمير، مستثنيا المشاريع الاستثمارية الضخمة التي يشترط لإنشائها أن تنجز في مناطق مخصصة لها بسبب خصوبتها [4].

[1] المادة 01 القانون 23-17، سابق الذكر.

[2] المادة 02 من القانون 23-17، سابق الذكر.

[3] المادة 03 من القانون 23-17، سابق الذكر.

[4] المادة 06 من القانون 23-17، سابق الذكر.

ويشرف على تهيئة العقار الاقتصادي التابع للدولة وكالات عمومية تنشها الدولة في مختلف المجالات سواء في مجال العقار الصناعي أو السياحي والحضري ويناط لهذه الوكالات متابعة وتسيير الوفرة العقارية الموجهة للمستثمرين الراغبين في الاستفادة[1].

أما عن كيفيات منح الامتياز على العقار الاقتصادي فقد نص المشرع ضمن أحكام هذا القانون على إجراءات جديدة تبدأ من قيام المستثمر طالب الاستفادة من أحكام هذا القانون بالتسجيل الكترونيا على البوابة الالكترونية التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهي الطريقة الوحيدة للتسجيل والمتاحة للمستثمرين.

كما بين المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 23 –486 على أنه يدخل في مفهوم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والصناعية، ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، والأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية[2].

أما المرسوم الثاني يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 23–487 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي، الذي أتاح إمكانية حصول المستثمرين سواء كانوا طبعيين أو معنويين وطنيين أم أجانب على عقود امتياز عن طريق تقديم طلب الكتروني أمام الوكالة بحيث تتم معالجة الطلبات بطريقة آلية باستخدام شبكة تقييم المشاريع، لتقوم الوكالة بعدها باستدعاء المستثمر عن طريق الشباك الوحيد قصد الاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل[3].

وفي ذات الشأن يقوم المستثمر طالب الاستفادة من عقد الامتياز بعد ملء الاستمارة التي بواسطتها يعطي وصفا للمشروع الاستثماري وبإدخال المعلومات ذات الصلة بمشروعه الاستثماري والمتضمنة نوع النشاط،

[1] المادة 07 من القانون 23–17، سابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23–486، الصادر في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 23–487، الصادر في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

موقع ومساحة القطعة الأرضية المختارة من طرف المستثمر، بالإضافة كيفية تمويل المشروع وتكلفته الإجمالية وقيمة المساهمة التي يساهم بها المستثمر ومبلغ القروض، وفي حالة قبولا لمشروع من طرف الوكالة، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها البوابة الرقمية للمستثمر[1].

إن إصدار المشرع لهذه الترسانة من المراسيم جاء بهدف تنفيذ إستراتيجية اقتصادية تسعى إلى النهوض بالعقار الاقتصادي من جهة، ومن جهة أخرى تكريس آليات شفافة تحدد كيفيات منح العقار الاقتصادي ومنح تسهيلات للمستثمرين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية وفي الوقت ذاته تكريس حماية فعالة للعقار الاقتصادي.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز على العقار الاقتصادي

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى مختلف الإجراءات التي تمر بها عملية إبرام عقود الامتياز الواردة على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار انطلاقا من، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر **(الفرع الأول)** ودور مديرية أملاك الدولة **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر

في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والرامي إلى رقمنة مختلف القطاعات ونظرا لأهمية الاستثمار بالنسبة للاقتصاد الوطني عكفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على وضع منصة رقمية تعمل على تسهيل مختلف الإجراءات ذات الصلة بمشاريع الاستثمار كما تعمل على تكريس الشفافية في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار. وتقدم المنصة الرقمية للمستثمر جملة من الخدمات، كما توفر له المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات المرتبطة بالاستثمار وكذا

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

الإجراءات ذات الصلة. كما يمكنه أيضا تسجيل مشروعه الاستثماري، ومتابعة معالجة المشروع وكذا مدى تقدمه بشفافية تامة وباحترام الآجال القانونية[1].

وبالرجوع إلى موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نجد أنه تم توضيح مراحل عملية التسجيل التي يقوم بها المستثمر عبر المنصة بحيث يقوم هذا الأخير بفتح حساب خاص على المنصة حتى يتمكن المستثمر من تسجيل مشروعه الاستثماري قصد الاستفادة من الضمانات والتحفيزات التي ينص عليها قانون الاستثمار 22-18 والقوانين المكملة له، خاصة التحفيزات التي نص عليها القانون 23-17 سالف الذكر باعتبار أن الوعاء العقاري جزء مهم من عملية إنشاء واستغلال المشاريع الاستثمارية، بحيث تم تخصيص عبر المنصة خانة يمكن للمستثمر من خلالها تقديم طلب للحصول على العقار[2].

وفي هذا الإطار تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بدراسة المشاريع الاستثمارية وطلبات الحصول على الأوعية العقارية في آجال معقولة كما تقوم بمتابعة مختلف الإجراءات ذات الصلة بالاستثمار.

كما تهدف الوكالة من خلال المنصة الرقمية للمستثمر إلى:

- تسهيل وتبسيط إجراءات إنشاء المؤسسات والاستثمارات.
- فتح باب التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية
- تكريس شفافية الإجراءات وطرق معالجة ملفات المستثمرين.
- السرعة في معالجة ملفات المستثمرين والتحقيق فيها من قبل المصالح المعنية.
- اتاحة فرصة للمستثمرين بمتابعة سير ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد النهائية وأداء الوكيل وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين الأداء الداخلي للمصالح العامة وجعلها أكثر توافرا وأسهل في الوصول إليها بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين الخدمات الإدارية المشاركة في عملية الاستثمار.

[1] المنصة الرقمية للمستثمر، consulté le 05.05.2024، https://invest.gov.dz/.

[2] طارق خنوش وعماد الدين بركات، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، 2024، ص 657.

- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين وكلاء الإدارات والهيئات المعنية.

وبحسب المادة 8 من القانون 23/17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبالتنسيق مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية من أجل تهيئتها من طرف الوكالات المتخصصة[1]، كما تقوم بترقية الحافظة العقارية ومن هنا يتبين لنا أن هذه الوكالة في حال عدم وجود العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة تكتسب العقار وهو الأمر الذي نصت عليه الفقرة 5 من القانون 23/17، ويكون الاكتساب بمقابل سعر يتم تحديده من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا بما يعادل القيمة التجارية للعقار المكتسب.

وفي سياق منح العقار الاقتصادي وترقيته عبر الآليات الرقمية المستحدثة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تثار إشكالية قانونية مهمة تتعلق بكيفية التعامل مع الحقوق التقليدية المرتبطة بالعقار، وعلى رأسها حق الشفعة، الذي يُعد من أبرز الوسائل التي منحها القانون لحماية الملكية المشتركة وتفادي دخول الغير في الشيوع.

ومن هنا تبرز الحاجة إلى التطرق إلى هذا الحق، من حيث تعريفه وإجراءاته وآثاره القانونية، قبل التطرق إلى مدى مشروعية ممارسته من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار تخصيص العقار الاقتصادي.

أولا: حق الشفعة

تم التطرق إلى حق الشفعة في القانون المدني الجزائري في القسم الخامس منه، من المادة 794 إلى المادة 807، وقبل التطرق إلى الحق الذي منحه القانون 23/17 إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من اجل اكتساب الأوعية العقارية عن طريق الشفعة سوف نقوم بالتعرض إلى مفهومها[2].

[1] المادة 08 من القانون 23-17، سابق الذكر.

[2] طارق خنوش وعماد الدين بركات، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي"، مرجع سابق، ص 657.

1 – تعريف الشفعة، إجراءاتها وآثارها:

بحسب نص المادة 794 من القانون المدني فهي عبارة عن رخصة بموجبها يمكن الحلول محل المشتري في بيع العقار في إطار الأحوال المنصوص عليها في القانون.

وعليه فإن الشفعة عبارة عن حق أو سلطة أجازها القانون للشفيع من اجل الحلول محل المشتري في بيع العقار وحق الشفعة هو عبارة عن إجراء وتدبير احترازي انتهجته الدولة بموجب قانون المالية لسنة 2009. من اجل حماية الاقتصاد الوطني وتجسيدا لسيادة الدولة على مواردها، وهو الأمر الذي أكده قانون المالية 2010.[1]

نصت المواد من 799 إلى 803 من القانون المدني على الإجراءات الواجب إتباعها للممارسة حق الشفعة، فيجب على كل من البائع أو المشتري توجيه إنذار يتضمن بيانات جوهرية وجب توفرها وإلا كانت باطلة لمن له الحق في الشفعة، وعلى هذا الأخير إبداء رغبته بممارسة حقه في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ الإنذار وإلا فقد و سقط الحق، ويكون ذلك بواسطة عقد رسمي يتم الإعلان عنه طريق كتابة الضبط مع ضرورة ايداع ثمن البيع عند الموثق خلال الثلاثين يوما التالية لإبداء الرغبة و قبل رفع دعوة الشفعة التي يتم رفعها على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة، ويكون الحكم الصادر ابتدائي نهائي.

يترتب على ممارسة حق الشفعة العديد من الأثار نصت عليها المواد من 804[2] إلى 806[3] من القانون المدني، فالشفيع يحل محل المشتري في كل ما تعلق بحقوقه والتزاماته، وفي حال ما إذا قام المشتري قبل

---

[1] عمارة حاتم و بن صالحية صابر، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17"، مرجع سابق، ص 246.

[2] المادة 804 من القانون المدني الجزائري، تنص على أن: "لصاحب الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

[3] المادة 806 من القانون المدني الجزائري، تنص على أن: "لا تكون حجة على الشفيع الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري، وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبه المشتري أو رتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة، على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم ما لهم من حقوق الأفضلية فيما آل للمشتري من ثمن العقار".

توجيه الإنذار المتعلق بالشفعة ببناء مبنى في العقار محل الشفعة أو غرس فيه أشجار وجب على من له الحق في الشفعة أن يعوض المشتري سواء بدفع المبلغ الذي أنفقه، أو تقدير ما تم زيادته في قيمة العقار، أما في حالة ما إذا قام المشتري بعملية البناء أو الغرس بعد التصريح بالرغبة في الشفعة كان للشفيع الحق بالمطالبة بإزالة ما تم زيادته، وإذا اختار الإبقاء على البناء أو الغرس فيجب عليه أن يدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل فقط.

ثانيا: ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

رجوعا إلى القانون 17/23 نجده قد أجاز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد أو تلك المملوكة لأشخاص القانون الخاص شرط أن تكون قابلة لاحتضان مشروع استثماري وهو ما نصت عليه المادة 23 من ذات القانون وكذا المادة 17 من المرسوم 23/386 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 و المتضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والأملاك العقارية التي تخضع لأحكام القانون والمرسوم السالف الذكر تتمثل في:

العقار الذي تم التنازل عليه من طرف المستفيد منه في إطار تحقيق المشاريع الاستثمارية. الاوعية العقارية التي لها قابلية وجاهزية لاحتضان مشاريع استثمارية وترجع ملكيتها للخواص، شرط ان تكون واقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومناطق التوسع و المواقع السياحية و الحظائر التكنولوجية و محيط المدن الجديدة.

و يتم تبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالأملاك العقارية التي يمكن ممارسة حق الشفعة عليها من طرف الموثقين بصفة دورية[1].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-486، سابق الذكر.

ثالثا: مراحل منح العقار بصيغة الامتياز القابل للتنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لقد جاء القانون 17/23 و المراسيم التنفيذية الخاصة به ليؤكد ما جاء به القانون الجديد للاستثمار 18/22، وبذلك يتضح لنا جليا التوجه الجديد في السياسة العامة للاستثمار و التي تبنتها الدولة الجزائرية من اجل محاربة البيروقراطية و تفعيل الشفافية و توفير مناخ اعمال جاذب للمستثمر المحلي و الاجنبي على حد سواء، خاصة فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي الذي يعتبر من اولويات و اهتمامات المستثمرين لتوطين استثماراتهم، و المشرع قد سلط منح الامتياز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة و بواسطة شبابيكها الموجودة على مستوى الولايات بصيغة الامتياز بالتراضي و القابل للتحويل الى تنازل، كما يمكنها القيام بفسخ عقد الامتياز إذا أخل المستفيد بالشروط الموجودة في دفتر الأعباء.

1- مراحل منح الامتياز على العقار الاقتصادي:

تمر عملية منح الامتياز بالتراضي و القابل للتحويل إلى تنازل بعدة مراحل يمكن إيجازها في مايلي:

أ- **توجيه الوفرة العقارية:** تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع القطاعات المعنية كمصالح أملاك الدولة بتحديد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي يمكن أن تمنح الامتياز عليها وتوجيهها لإقامة مشاريع استثمارية عليها بعد تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المتخصصة[1].

ب- **التشاور مع الولاة:** من أجل تحديد نوعية الاستثمارات التي يمكن لأصحابها الاستفادة من أوعية عقارية اقتصادية، تقوم الوكالة عن طريق شبابيكها المختصة اقليميا بالتشاور مع الولاة قصد ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية[2] .

ت- **وضع المعلومات الخاصة بالوفرة العقارية على المنصة الالكترونية:** يجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن توفر كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز عليه و

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

[2] المادة 52 من القانون 23-17، سابق الذكر.

تضعه تحت تصرف المستثمر وذلك بواسطة المنصة الرقمية، وتتمثل هذه المعلومات أساسا في موقع العقار، مساحته و وضعيته اتجاه ادوات التعمير و كما تلتزم الوكالة بتحيين هذه المعلومات كلما دعت الضرورة لذلك.

ث- منح العقار الاقتصادي: تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد غير مركزي و المختص اقليميا العقار الاقتصادي المهيأ التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والمتكون أساسا من الاراضي المهيأة و المذكورة في المادة 02 من القانون 17/23[1] بصيغة الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل الى تنازل بموجب قرار صادر من الوكالة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، على ان يتم معالجة طلبات الحصول على العقار عن طريق المنصة الالكترونية المعدة لهذا الغرض، حيث يقوم صاحب الطلب بإيداع طلبه الأولي فيها و الذي من خلالها ايضا يمكنه معرفة ما اذا حظي طلبه بالقبول او الرفض. وفيما يخص معالجة الطلبات فإنها تتم بطريقة رقمية بتطبيق شبكة تقييم استحدثها المشرع بموجب المرسوم[2] 23/489، و التي تعتمد اساسا على طبيعة النشاط ومدى مساهمته في تنويع الصادرات وكذا تثمين الموارد المحلية و اضافة الى عدد مناصب الشغل التي سوف يخلقها المشروع، وكذا مبلغ الاستثمار و نسبة المساهمة الشخصية فيه.

في حال قبول المشروع تأتي المرحلة الثانية التي يقوم فيها المستفيد بتأكيد اختياره ليحصل على شهادة تسجيل أولية من المنصة الرقمية وبعدها يتم اعداد مقررة مؤقتة لا تكون ذات طابع نهائي إلا بعد انقضاء أجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 22/296[3].

و في حال عدم الاختيار أو الرفض يحق لكل مترشح أن يقدم تظلما لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار، و الذي يجب الفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه[4].

---

[1] المادة 02 من القانون 23-17 سابق الذكر.

[2] تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23، سابق الذكر.

[3] المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المؤرخ في 5 سبتمبر 2022، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتحديد تنظيمها وسيرها، نُشر هذا المرسوم في العدد 60 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

في حال الرد السلبي على التظلم يجوز لمقدم الطلب أن يرفع طعنا للجنة الوطنية العليا للطعون و المتعلقة بالاستثمار، و بعد انقضاء أجال الطعن يتم استدعاء المستفيد من طرف الشباك الوحيد غير مركزي و يتم بتبليغه بالقرار النهائي و فسخ المقررة المؤقتة مع الاكتتاب في دفتر الشروط.

ترسل الوكالة ملف المستفيد مع قرار المنح الى مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا و ذلك من أجل اعداد عقد الامتياز في أجل 8 أيام من تاريخ تسلم الملف.بعد تسلم عقد الامتياز تقوم مصالح الشباك الوحيد المختص اقليميا بإعداد محضر يتم من خلاله اثبات الحيازة الفعلية للملك العقاري الاقتصادي من طرف المستفيد.

ج- تحويل الامتياز بالتراضي إلى تنازل:

يمكن ان يتم تحويل صيغة منح العقار الاقتصادي من الامتياز بالتراضي الى تنازل متى توفرت الشروط التالية[1]:

- تقديم طلب من المستفيد من الملك العقاري.
- التحقيق الفعلي للمشروع وفقا لدفتر الأعباء مع الحصول على شهادة المطابقة و اثبات الدخول في مرحلة الاستغلال.
- القيام بإجراءات رفع الرهن العقاري.
- تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتجسيد عملية التحويل في أجل لا يتجاوز 03 أشهر.
- تحول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ملف التحويل الى مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا من اجل اعداد عقد التنازل في أجل 15 يوما من تاريخ تسلم الملف.

رابعا: فسخ عقد الامتياز

يجوز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز في حالات نص عليها القانون و تتمثل في:

- باتفاق الطرفين.
- إذا أخل المستفيد بشروط و بنود دفتر الأعباء يحق للوكالة فسخ العقد بمبادرة منها و ذلك بعد توجيه اعذارين للمستفيد عن طريق محضر قضائي، وبعدها تقوم الوكالة بإرسال قرار الفسخ لمصالح املاك الدولة لتحرير عقد الفسخ.

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

الملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال القانون 17/23 قام بحصر الأوعية العقارية التي يمكن منح الإمتياز عليها مع توضيح كيفية و شروط وآليات إكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لهذا العقار بحكم أنها الهيئة المكلفة بالاستثمار وترقية الحافظة العقارية، وكما يمكنها ممارسة حق الشفعة شرط أن يكون العقار قابلا لإحتضان مشاريع إستثمارية، وتتم عملية المنح عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر بتطبيق شبكة التقييم المنصوص عليها في المراسيم التنظيمية، هذا الإمتياز يمكن أن يتم تحويل طبيعته إلى تنازل متى التزم المستفيد بالشروط التي نص عليها دفتر الأعباء و التحقيق الفعلي للمشروع، وبالمقابل يمكن فسخ العقد إذا ما أخل بالشروط أو بإرادة الطرفين.

الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة هي إحدى الهياكل التابعة لوزارة المالية وهي بمثابة ضابط عمومي للدولة تتولى تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة[1]، واعداد عقود الامتياز وحدد أجل ذلك بثمانية أيام من تاريخ إيداع المستثمر للملف أمام الشباك الوحيد للوكالة.

وعليه وفي إطار تحرير العقود المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار فإن مديرية أملاك الدولة تتولى إعداد العقود للمستثمرين، هذا ما تم تكريسه بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487 سالف الذكر.

أما بالنسبة لمدة منح الامتياز فقد حددها المشرع بـ 33 سنة قابلة للتجديد عن طريق قرار تصدره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بحيث لا يمكن أن يتم إعداد عقد الامتياز إلا بعد انتهاء أجال الطعن وتبليغ أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار[2].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، الاصدار 10، الجزائر، الجريدة الرسمية.

[2] المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ويتعين على المستثمر تقديم ملف يتضمن وثيقة الهوية والقرار المنح النهائي مرفق بدفتر الشروط يتضمن إمضاءه، أما بالنسبة للشركات فيتعين عليها تقديم القانون الأساسي مرفقا بوثيقة السجل التجاري واعتبر المشرع كل تصريح كاذب يؤدي إلى إلغاء مقرر منح الامتياز[1].

كما يتعين على المستثمر احترام مجموعة من القواعد أثناء إنجاز المشروع الاستثماري وذلك باحترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية واحترام البيئة وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في رخصة التجزئة ومخطط تهيئة المدينة الجديدة، ومخطط التهيئة السياحية وكذا أدوات التعمير للملك العقاري[2]... الخ.

تقوم مصالح الشباك الوحيد بتحرير محضر يجسد من خلاله عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد وعند استكمال الوثائق الضرورية يتم تحرير عقد الامتياز بالتراضي وفقا للشكل المحدد بدفاتر الشروط، على أن يتم إعداد المقرر في ثلاث (03) نسخ أصلية توجه نسخة لمقدم الطلب، والنسخة الثانية لإدارة أملاك الدولة لولاية والنسخة الثالثة تحفظ في أرشيف الوكالة[3].

وبعد تحرير العقد الاداري وإمضاؤه من طرف المستثمر المستفيد ومدير أملاك الدولة والمتضمن بالصفحة الأخيرة منه عبارة قرئ وصودق عليه، يتم إرسال العقد الإداري لدي مصالح الضرائب قصد تسجيله كي يكتسب العقد تاريخ ثابت ليودع بعدها مباشرة لدي المحافظة العقارية التي يقع العقار بدائرة اختصاصها لتقوم هاته الأخيرة بإجراءات الشهر العقاري للعقد حتى يرتب آثاره القانونية.

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار:

كغيره من العقود يرتب عقد الامتياز آثارا بالنسبة للأطراف المتعاقدة والمتمثلة في حقوق والتزامات متقابلة للأطراف المتعاقدة المتمثلة بحيث يرتب عقد الامتياز حقوق والتزامات للمستثمر المستفيد **(المطلب الأول)** و حقوق والتزامات للمصلحة المانحة للامتياز **(المطلب الثاني)**.

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

[3] المادة 06 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

المطلب الأول: حقوق المستثمر والتزاماته بموجب عقد الامتياز

يكتسب المستثمر المستفيد بموجب عقد الامتياز المبرم بينه وبين الإدارة المانحة للامتياز حقوقا كما تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات وعليه سيتم التطرق ضمن هذا المطلب إلى حقوق المستثمر المستفيد **(الفرع الأول)** والتزامات المستثمر **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: حقوق المستثمر المستفيد

يرتب عقد الامتياز كغيره من العقود لصالح المستثمر المتعاقد حقوقا والتزامات مع الإدارة بحيث يستمد حقوقه والتزاماته من العقد الإداري المبرم، كما أن المستثمر المتعاقد مع الإدارة يسعى ويهدف دوما إلى تحقيق الربح[1]. وبالرجوع إلى القانون 23-17 سالف الذكر والمرسومين التنفيذيين 23-486 و 23-487 فالمستثمر المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا تنشأ له حقوق بموجب عقد الامتياز على القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشروعه في إطار الاستثمار.

1- يخول القانون للمستثمر المستفيد من حق الامتياز الحصول على رخصة البناء[2]، بحيث يخول عقد الامتياز لصاحبه الحقوق التي يخولها عقد الملكية بالنسبة للأشخاص والذي يخول لهم الاستفادة من حق الحصول على رخصة البناء للبنايات المزمع تشيدها على العقار محل المنح.
2- يحق للمستفيد إنشاء رهن رسمي بناء على عقد الامتياز الذي يمكنه من الحصول على قروض مالية لإنجاز مشروعه الاستثماري بضمان رهن الحق العيني المترتب عن منح الامتياز وأيضا إمكانية رهن البنايات المقرر إقامتها على الأرضية الممنوحة بحيث يعتبرهما المستثمر ضمانا للمؤسسات المالية[3].

---

[1] عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، النشاط الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005، ص 129-130.

[2] الفقرة 05 المادة 14 من القانون رقم 17-23، سابق الذكر.

[3] الفقرة 06 المادة 14 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

كما أكد المشرع ذلك صراحة في مفهوم بحيث يسمح عقد الامتياز المبرم للمستثمر المستفيد أن يقوم بتأسيس رهن على الحقوق العينية الناشئة بموجبه غير أن القطعة الأرضية محل عقد الامتياز تبقى ملك للدولة إلى أن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل[1].

3 يحق للمستثمر المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وذلك بتقديم طلب صريح يوجه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وفي هذا الشأن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى التي قام المستثمر بدفعها[2].

الفرع الثاني: التزامات المستثمر

كما رتب عقد الامتياز حقوقا للمستثمر المستفيد كذلك رتب عليه مجموعة من الالتزامات باعتباره طرفا في العقد تجاه الإدارة المانحة لحق الامتياز بحيث يوفي بهذه بالتزامات بإرادته مختارا، وهو الوضع العادي للأمور وهو ما يعرف بالتنفيذ الاختياري وينقضي التزامه بهذا الوفاء.

وتتمثل التزامات المستثمر المستفيد من عقد الامتياز فيما يلي:

1- يلتزم المستثمر المستفيد في مواجهة الإدارة المانحة للامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري وفقا للآجال المحددة في دفتر الشروط.
2- يتعين على المستثمر المستفيد احترام الآجال الممنوحة له باستثناء حالة القوة القاهرة.
3- يتعين على المستثمر المستفيد عدم تغيير وجهة العقار موضوع عقد الامتياز إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3]، كما يتعين عليه الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للمشروع.
4- يتعين على المستثمر العمل على حماية البيئة أثناء إنجازه لمشروعه الاستثماري.

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.
[2] المادة 20 من القانون 23-17، سابق الذكر.
[3] المادة 15 الفقرة 3 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

5- يلتزم المستثمر المستفيد بدفع مبلغ إتاوة إيجارية سنوية للإدارة مانحة الامتياز في حالة عدم تقديمه لطلب تجديد الامتياز وذلك بعد الانتهاء من إنجاز مشروع هو انتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز للفترة الاولى المحددة بـ (33) سنة[1].

6- الالتزام بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستفيد لفائدة الغير أو التأجير من الباطن قبل إتمام المشروع[2].

7- ينبغي على المستثمر الانطلاق في إنجاز مشروعه خلال مدة أقصاها ستة 6 أشهر بمجرد الحصول على رخصة البناء من طرف الهيئات المختصة.

8- يلتزم المستثمر بإعداد تقرير كل ستة 6 أشهر يتضمن نسبة تقدم الاشغال يقدمه لمصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للآجال المحدد في دفتر الشروط.

9- يلتزم المستثمر بإخطار الوكالة بمختلف التغييرات التي أدخلها على مشروعه الاستثماري.

10- إشعار الوكالة بانتهاء مرحلة الإنجاز ودخول المشروع مرحلة الاستغلال[3].

المطلب الثاني: حقوق والتزامات للمصلحة المانحة للامتياز

بموجب عقد الامتياز المبرم تنشأ للإدارة مانحة الامتياز حقوقا التي بالمقابل هي التزامات المستثمر المستفيد من العقد والتزامات التي تعتبر حقوقا بالنسبة للطرف الثاني وهو المستثمر باعتبارها طرفا في العقد وعليه سيتم التطرق ضمن هذا المطلب إلى الحقوق الناشئة لصالح الإدارة **(الفرع الأول)** والتزامات المصلحة المانحة للامتياز **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: الحقوق الناشئة لصالح الإدارة

انطلاقا من مركزها القانوني يحق للإدارة ممارسة مجموعة من الحقوق كحق الرقابة والإشراف ومتابعة إنجاز المشروع الاستثماري كما يحق لها تعديل شروط العقد وإلغاء بعض بنوده أو فسخ العقد في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لشروط الواردة في دفتر الشروط[4].

---

[1] المادة 16 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

[2] المادة 19 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سابق الذكر.

أولا: الرقابة والإشراف

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويتجلى ذلك بالمعاينة الميدانية والزيارة لموقع المشروع، كما يمكن طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد المتعلقة بمدى تقدم أشغال الإنجاز واحترامه للآجال، كما يمكن للجنة التقنية بمتابعة مراحل إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها[1].

وبالرجوع إلى المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية التي نصت أنه " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضي الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياه التشريع"[2].

يستشف من خلال ما سبق أن ممارسة الإدارة لحق الإشراف والرقابة يهدف لتحقيق المصلحة العامة التي أبرم من أجلها عقد الامتياز.

ثانيا: تعديل شروط العقد وفسخه

يحق للإدارة تعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الأخر، مستندة في ذلك إلى دورها في تأمين حاجات المرافق العامة، ويتم ذلك بموجب قرارات تصدر عن الادارة بإرادتها المنفردة بشأن تعديل الشروط التعاقدية الموجودة بالعقد ويعتبر ذلك خروجا عن القاعدة والمبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في مجال القانون المدني.

---

[4] طارق خنوش و عماد الدين بركات، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 2-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي"، مرجع سابق، ص 663.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010، المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 04، الصادر في 17 يناير 2010، المادة 3، الفقرة الأخيرة.

[2] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44.

كما يحق للإدارة فسخ عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر في الحالة التي يثبت فيها للإدارة مخالفة هذا الأخير لبنود وشروط العقد وذلك طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487.

الفرع الثاني: التزامات المصلحة المانحة للامتياز:

باعتبارها طرفا في العقد فإنه يقع على الإدارة المانحة للامتياز على العقار الاقتصادي مجموعة من الالتزامات سواء بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو مديرية أملاك الدولة التي يقع على عاتقها تسيير الأملاك الخاصة للدولة وتشمل هذه الالتزامات تجاه المستثمر المستفيد بموجب بالعقد المبرم ما يلي:

1- تلتزم الوكالة بمنح العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.

2- يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين وذلك عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمستثمر[1].

3- تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية وفي أجال معقولة.

4- تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقود الامتياز بناء على قرار المنح المرفق بدفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر المستفيد[2].

5- - تمكين المستثمر المستفيد بعد إتمامه لمشروعه الاستثماري من تمليك البنايات المنجزة بعقد موثق تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز.

6- تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد[3].

---

[1] المادة 08 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

[2] المادة 14 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

[3] المادة 22 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

7- تلتزم الوكالة بالبت في الطلبات المقدمة من أجل تغيير اسم المستفيد او تغيير شكل الشركة المستفيدة[1].

من خلال ما سبق فان لعقد الامتياز آثار تعود على أطرافه وتتمثل في مجمل الحقوق والالتزامات سواء تعلق الأمر بالمستثمر المستفيد أو بالإدارة المانحة لحق الامتياز وهي منظمة بموجب عقد الامتياز بالإضافة إلى أنها محمية بموجب القانون ودفتر الشروط الملحق بالعقد الممضى من طرف المستثمر المستفيد والمصادق عليه من طرف الإدارة.

[1] المادة 25 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

خلاصة الفصل الثاني

تناول الفصل الثاني الجانب القانوني والتنظيمي لآليات منح العقار الاقتصادي عبر عقد الامتياز، مستعرضًا مختلف النصوص المنظمة. التي جاءت لتضبط شروط وكيفيات منح العقار الاستثماري بدقة وفعالية أكبر.

في المبحث الأول، تم تناول الشروط العامة والخاصة المتعلقة بمنح الامتياز، سواء ما تعلق بالمستثمر أو بالعقار، ثم فُصلت الدراسة في الإجراءات القانونية المرتبطة بإبرام العقد، بدءًا من تقديم الطلب عبر المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وصولًا إلى المصادقة عليه من قبل الجهات التقنية، لاسيما مديريات أملاك الدولة، مع الإشارة إلى آجال المعالجة والوثائق المطلوبة.

أما في المبحث الثاني، فقد خُصص لبيان الآثار القانونية لعقد الامتياز، إذ تم التطرق إلى حقوق وواجبات الطرفين المتعاقدين. فمن جهة، تم عرض التزامات المستثمر المتعلقة بإنجاز المشروع في الآجال، واحترام الغرض المحدد للعقار. ومن جهة أخرى، تم تحليل صلاحيات ومهام الجهة المانحة، لاسيما حقها في الرقابة وإمكانية سحب الامتياز في حالة عدم الالتزام.

الخاتـــمـــــــــــــة

الخاتـــمـــــــــة

بعد تناول موضوع "منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي" بالدراسة والتحليل، نخلص في الأخير إلى القول أن العقار الاقتصادي يظل من أهم الركائز التي تقوم عليها سياسة تشجيع الاستثمار في الجزائر، وقد شكل الانتقال من نظام التنازل إلى نظام الامتياز خطوة استراتيجية لضمان استرجاع العقار عند الإخلال، وتحقيق التوازن بين استغلال العقار العمومي ومقتضيات التنمية الاقتصادية.

وقد تركزت الدراسة على تحليل القانون رقم 08-04 الذي شكل الأساس الأولي لتكريس نظام الامتياز، ثم القانون رقم 23-17 الصادر سنة 2023، والذي أتى ليعزز الحوكمة في تسيير العقار الاقتصادي من خلال إعادة هيكلة الإطار المؤسساتي، وتوحيد الجهة المخولة بمنح العقار وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(AAPI) ، مع رقمنة مسار الاستثمار عبر المنصة الرقمية، وتحديد دقيق للآجال والوثائق، مما يمثل نقلة نوعية في ترقية الشفافية وتسهيل الإجراءات.

وفي الأخير توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات تتمثل في مايلي:

النتائج:

- تمثل آلية الامتياز العقاري أداة قانونية فعالة لتعبئة العقار الاقتصادي، خاصة بعد صدور القانون 23-17.
- تُساهم الوكالات العقارية في توفير العقار الاقتصادي للمستثمرين، من خلال منحهم الأراضي المهيأة والمرتبطة بالبنى التحتية اللازمة .وقد تم تفعيل نشاط هذه الوكالات مؤخرًا بهدف الإسراع في تهيئة العقار الموجه للاستثمار، خاصة في ظل توفر أوعية عقارية غير مستغلة في بعض المناطق.
- رغم الإصلاحات لا تزال بعض الإشكاليات مطروحة، كالبطء الإداري في بعض الولايات، وضعف التنسيق بين الوكالة والمصالح التقنية المحلية.
- وجود قصور في تفعيل آليات المتابعة والمراقبة لمدى تنفيذ المستثمرين لالتزاماتهم التعاقدية.

- استمرار الحاجة لتكامل النصوص التنظيمية لتفصيل أحكام القانون الجديد بما يضمن تنفيذًا فعليًا وموحدًا.

التوصيات:

- ضرورة إصدار نصوص تنظيمية مكمّلة للقانون 23-17 توضح أكثر الجوانب الإجرائية والتقنية.
- تعزيز التكوين المستمر لإطارات الوكالة ومصالح الدولة المكلفة بالعقار لضمان الفهم الموحد لأحكام القانون.
- تحسين الأداء الرقمي للمنصة الإلكترونية وضمان تكاملها مع قواعد البيانات العقارية الوطنية.
- تشجيع الشفافية من خلال نشر قرارات المنح وسحب الامتياز في النشرات الرسمية للوكالة.
- الانطلاق في مشاريع تهيئة الأراضي العقارية المستقطبة للعقار الاقتصادي التي كلفت بها الوكالات الوطنية وذلك لضمان تحقيق الوفرة العقارية المرجوة.

ومن خلال تحليل الإطار القانوني وتطبيقاته العملية، تبين أن منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي أصبح أكثر ضبطًا ونجاعة بعد صدور القانون 23-17، الذي أجاب عن الإشكاليات المطروحة في النظام السابق، لكنه لا يزال يتطلب جملة من التدابير المكملة لتحقيق فعالية كاملة وخلق بيئة استثمارية مستقرة وشفافة.

قائمــة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

1/ النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- الأوامر والقوانين

1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، (ج .ر. رقم 78 مؤرخة في30 سبتمبر1975)، معدل ومتمم، حسب آخر تعديل له: القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.
2) الأمر 06-11، المؤرخ في 20 أوت 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 53، مؤرخة في 30 غشت 2006.
3) الأمر 04/08، مؤرخ في الأول من سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 49، مؤرخة في 3 سبتمبر 2008. المعدل والمتمم. حسب آخر تعديل له: القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 (ج.ر رقم 31 مؤرخة في 2007.05.13).
4) القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44.
5) القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40، 20 يوليو 2011.
6) قانون الاستثمار المصري رقم 72 لسنة 2017 .
7) قانون 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، سنة 2022 .
8) قانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المصادق على الأمر 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن قانون تطوير الاستثمار المعدل والمتمم.
9) القانون رقم 15/01 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، جريدة الرسمية 2015 ، عدد 40.
10) قانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 73.

ب-النصوص التنظيمية

1) المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 2 مارس 1991 ،المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، الاصدار 10، الجزائر، الجريدة الرسمية.
2) دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.
3) المرسوم التنفيذي 09-152 مؤرخ في 2 مايو 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 6 مايو 2009.
4) المرسوم التنفيذي 09-153 ، مؤرخ في 2 مايو 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 6 مايو 2009.
5) المرسوم التنفيذي 10/20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، جريدة رسمية 2010، عدد 04 .
6) المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية 2023، العدد 85.
7) المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها ، جريدة الرسمية، عدد85.
8) المرسوم التنفيذي رقم 23-487، الصادر في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
9) المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ، جريدة الرسمية، عدد89.
10) المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها ، جريدة الرسمية، عدد85.
11) المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المؤرخ في 5 سبتمبر 2022، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتحديد تنظيمها وسيرها، نُشر هذا المرسوم في العدد 60 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
12) دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
13) المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية 2024 ، العدد 19 .

ثانيا: المراجع

1/ الكتب

1) ألبرت سرحان و أخرون ، القانون الإداري الخاص ، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية ،2010.
2) إبراهيم بن صالح إبراهيم التنم، الامتيازات في المعاملات المالية وأحكامه في الفقه الإسلامي، ط1، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، السعودية، 2009.
3) جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية (ترجمة منصور القاضي)، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 1998 .
4) حنان سميحة خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ط 2015، دار ألفا دوك.
5) حماده عبد الرزاق، منازعات عقد امتياز المرفق العام بين القضاء والتحكيم، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2012.
6) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
7) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار مصر للنشر والتوزيع،2020.
8) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
9) عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الثانية ، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية الجزائر،2009.عمار بوضياف، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
10) عمار بوضياف ، عقد الإمتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات لامتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، العدد21، 2014.
11) عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.
12) عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، النشاط الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005.
13) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر،2005.
14) محمود بن حمودة و إسماعيل بن قانة ، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي ، مجلة الباحث جامعة ورقلة، عدد 5، سنة 2007.
15)محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
16) مراد بلكعيبات ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011-2012.
17) مروان محي الدين القطب ، طرق خصخصة المرافق العامة (الامتياز الشركات المختلطة – البوت تفويض المرفق العام) ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، الطبعة الأولى 2009.

18) وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة: دراسة مقارنة، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2009.

2/ أطروحات الدكتوراة

1) حسين عبد القادر معروف، فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، أطروحة دكتوراة في القانون الخاص، كلية القانون، جامعة بغداد، 2004.
2) لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار(دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، جامعة باتنة1 الحاج لخضر، 2017/2018.

3/ المقالات العلمية الالكترونية

1) أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، جامعة سطيف 2(الجزائر)، المجلد 05، العدد 02، السنة 2022.
2) بلحطاب بن حرز الله و بن يطو محمد،"الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار"(في ظل القانون 23-17) ، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد8، العدد1، 2025.
3) حميد بن علية ، مقال بعنوان: "إدارة المرفق العام عن طريق الامتياز دراسة التجربة الجزائرية" ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 03 ، 2009.
4) طارق خنوش و عماد الدين بركات، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 2-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، 2024.
5) عمارة حاتم، بن صالحية صابر، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17/23"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، المجلد 07، العدد 03، 2024.
6) محمد بن أوذينة، "الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 23/17"، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، جامعة غرداية، الجزائر. 2024.

4/ المواقع الالكترونية

المنصة الرقمية للمستثمر، consulté le 05.05.2025، https://invest.gov.dz/

5/ المراجع الأجنبية

1) Pierre SCHVIN, contrats de concession de service public : la comptabilisation chez le concessionnaire et chez le concédant, revue Française de comptabilité, n : 444, juin 2011, p: 22.

فهرس المحتويات:

شكر و تقدير	
إهداء	
مقدمة	**1**
خطة البحث	**6**
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي	
المبحث الأول: الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي	**9**
المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز	**9**
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز	**9**
الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز	**15**
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز	**21**
الفرع الأول: عقد الامتياز عقد اداري	**22**
الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد خاص	**23**
الفرع الثالث: عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة	**24**
المبحث الثاني: مدلول العقار الاقتصادي	**26**
المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي	**27**
الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي	**27**
الفرع الثاني: الأوعية العقارية المخصصة الاستيعاب العقار الاقتصادي	**28**
المطلب الثاني: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي	**35**
الفرع الأول: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي قبل صدور قانون 18/22	**35**
الفرع الثاني: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي بعد صدور قانون 18/22	**36**
خلاصة الفصل الأول	**41**

الفصل الثاني: الإطار القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي	
المبحث الأول: الآليات القانونية لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار	**43**
المطلب الأول: شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي	**43**
الفرع الأول: في ظل الأمر 04/08	**44**
الفرع الثاني: الشروط في ظل الأمر 17/23	**46**
المطلب الثاني: إجراءات اعداد عقد الامتياز على العقار الاقتصادي	**48**
الفرع الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر	**48**
الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة	**56**
المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار	**58**
المطلب الأول: حقوق المستثمر والتزاماته بموجب عقد الامتياز	**58**
الفرع الأول: حقوق المستثمر المستفيد	**58**
الفرع الثاني: التزامات المستثمر	**59**
المطلب الثاني: حقوق والتزامات المصلحة المانحة للامتياز	**61**
الفرع الأول: الحقوق الناشئة لصالح الادارة	**61**
الفرع الثاني: التزامات المصلحة المانحة للامتياز	**62**
خلاصة الفصل الثاني	**64**
خاتمة	**66**
قائمة المصادر و المراجع	

الملـخص

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة وتحليل منح الامتياز في إطار العقار الاقتصادي، باعتباره إحدى أهم الآليات القانونية التي تعتمدها الدولة لتفعيل استغلال العقار العمومي وتوجيهه نحو دعم الاستثمار الوطني وتحقيق التنمية الاقتصادية. وتكتسي هذه الآلية أهمية بالغة، خصوصًا بعد صدور القانون رقم 17-23، الذي جاء ليعزز الإطار القانوني المنظم لعملية منح الامتيازات العقارية الموجهة للاستثمار.

وقد تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

خُصص الفصل الأول للإطار المفاهيمي، من خلال عرض شامل لمفهوم عقد الامتياز، وبيان طبيعته القانونية، وتمييزه عن باقي العقود المشابهة، إلى جانب دراسة مفهوم العقار الاقتصادي وخصائصه والهيئات المكلفة بمنحه، خاصة بعد صدور القانون 22-18.

أما الفصل الثاني فقد عالج النظام القانوني لمنح الامتياز في العقار الاقتصادي، من خلال دراسة الشروط والإجراءات القانونية التي تحكم عملية المنح، وفقًا للأوامر والقوانين ذات الصلة، مع بيان الآثار القانونية للعقد، من حيث الالتزامات والحقوق المترتبة على كل من المستثمر والإدارة.

وقد خلصت الدراسة إلى أن نظام منح الامتياز في العقار الاقتصادي يشكل أداة فعالة لتنظيم الاستثمار العقاري العمومي، إلا أنه يحتاج إلى المزيد من الضبط التشريعي والتكامل المؤسساتي لضمان الفعالية والشفافية وتحقيق التنمية المستدامة.

Summary

This thesis aims to study and analyses the granting of concessions within the framework of economic real estate, as one of the most important legal mechanisms adopted by the state to activate the use of public property and direct it towards supporting national investment and achieving economic development. This mechanism has gained significant importance, especially after the issuance of Law No. 17-23, which came to strengthen the legal framework governing the process of granting real estate concessions aimed at investment.

The study is divided into two chapters:

The first chapter is dedicated to the conceptual framework, providing a comprehensive overview of the concept of the concession contract, clarifying its legal nature, distinguishing it from other similar contracts, and studying the concept of economic real estate, its characteristics, and the entities responsible for granting it, particularly after the issuance of Law 22-18.

The second chapter addresses the legal system for granting concessions in economic real estate, by studying the legal conditions and procedures governing the granting process, in accordance with relevant orders and laws, and clarifying the legal effects of the contract in terms of the obligations and rights of both the investor and the administration.

The study concludes that the system of granting concessions in economic real estate constitutes an effective tool for organizing public real estate investment. However, it requires further legislative regulation and institutional integration to ensure efficiency, transparency, and the achievement of sustainable development.