وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

أحكام استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 23/17

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

تقديم الطالبة :
- هارون كريمة

إشراف الأستاذة:
د/ لواشني مريم

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ بن صاري رضوان	المدية	رئيسا
د/ لواشني مريم	المدية	مشرفا ومقررا
د/ بركان فضيلة	المدية	عضوا مناقشا

السنــة الدراسية 2024 /2025م

الشكر والتقدير

الحمد لله على فضله وكرمه وتوفيه، فلولاه لما وصلت لكتابة هذا الشكر، ولولاه لما بورك المعنى بالقبول وختم بالوصول.

أتقدم بالشكر إلى اللجنة المحترمة على قبولها مناقشة مذكرتي ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير لأستاذتي الفاضلة لواشني مريم التي لم تبخل عليه بإرشاداتها، فكانت بذلك نعمة المشرفة وإلى كل من قدم يد المساعدة لي من قريب أو بعيد لانجاز وإتمام مذكرتي، دون أن أنسى جميع الأساتذة الذين درست عندهم منذ بداية مشواري الدراسي إلى نهايته.

الإهداء

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون وستردون إلى عام الغيب والشهادة فينبئكم بما كنتم تعملون" التوبة 105.

ما سلكنا البدايات إلا بتسييره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضله فالحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية، بكل حب أهدي ثمرة نجاحي، إلى نفسي الطموحة التي قاومت، وصبرت، ومضت رغم كل شيء، إلى تلك التي أنهكها التعب لكنها لم تهزم، أهديك هذا العمل امتنانا لجهدك وإيمانك بأنك تستحقين الوصول.

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى الإنسانة العظيمة التي لا طالما تمنت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا (أمي العزيزة).

إلى من كله الله بالهيبة والوقار وإلى من كلل العرق جبينه وعلمي أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار، إلى من أحمل اسمه بكل فجر (أبي الغالي).

إلى إخوتي الأعزاء، أنتم السند والدعم، حفظكم الله ووفقكم لكل من كان عونا وسند إلى في هذا الطريق.

ها أنا اليوم أكملت وأتممت أول ثمرته بفضله سبحانه وتعالى فالحمد لله على ما وهبني وأن يجعلني مباركا وأن يعينني أينما كنت.

فمن قال أنا لها نالها وإن أبت رغما عنها أتيت بما فالحمد لله شكرا وحبا وامتنانا على البدء والختام.

ولآخر دعواتهم الحمد لله رب العالمين

كريمة

قائمة المختصرات:

ص: صفحة.

ج.ر: جريدة رسمية.

ط: طبعة.

ع: العدد.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

د.س: دون سنة نشر.

مقدمـــــة

مقدمة:

تسعى الجزائر في الآونة الأخيرة إلى النهوض باقتصادها الوطني ودفع عجلة التنمية مستغلة في ذلك كل المقومات المتوفرة لديها والتي يمكن استغلالها في جلب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، ومن أهم هذه المقومات نجد العقار، كونه أحد العناصر الأساسية والمهمة التي تستقر عليها مختلف المشاريع الاستثمارية، حيث لا تقوم هذه الاستثمارات إلا بوجوده، كذلك لا يمكن للعقار أن يؤدي وظيفته إلا إذا تم توجيهه نحو الاستثمار، ولا مجال للحديث عن الاستثمار دون عقار، ولا استثمار دون توفير الأوعية العقارية، ومن خلال هذا سن المشرع الجزائري ترسانة من القوانين والمراسيم المنظمة لها، التي تمكن المستثمرين ن الحصول على الأوعية العقارية لانجاز مشاريعهم الاستثمارية، ومن بينها ظهر القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ليتدارك النقائص والأخطاء التي عرفتها القوانين السابقة، فيعتبر العقار الاقتصادي عاملا أساسيا في احتضان وتطوير وترقي الاستثمار، ومنه تهيئة مناخ استثماري جاذب، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع آليات قانونية محددة، تعمل على ضبط وتحديد كيفية استغلال هذا النوع من العقارات، وقد مرت طرق استغلاله بعدة مراحل تتمثل في التنازل والامتياز كآليتين لاستغلال العقار الاقتصادي، علما أن أحكامه جاءت لأول مرة بموجب الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملغى بموجب الأمر 04/08 المعدل والمتمم المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث اعتمد هذا الأمر على منح الامتياز بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني على الأملاك العقارية الخاصة للدولة دون إمكانية التنازل عن الأراضي موضوع المنح، ثم ألغى أسلوب منح الامتياز بالمزاد العلني بموجب صدور القانون 17/23 الذي تم اعتماد منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل وكذا المرسوم التنفيذي رقم 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

يرتبط نجاح هذا الاستثمار ارتباطا وثيقا بمدى توفر العقار الموجه لإقامة المشاريع لذلك نجد أن الدولة عملت على التوفير الأنجح للطرق والآليات والوسائل التي تضمن تسيير الوفرة العقارية بشكل يساهم في تحقيق النمو الاقتصادي، وتجسد ذلك بصدور القانون 17/23 والمراسيم التنفيذية وكذا دفتر الشروط الملحق به. وسنحاول تسليط الضوء على الجديد الذي ضمنه هذا القانون وتبيان مختلف الإجراءات التي مر بها عقد الامتياز، واعتمد المشرع على طريقة جديدة أكثر سهولة وشفافية لتسجيل طلبات المستثمرين وهي المنصة الرقمية وتسيير ومنح العقار من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ومن مؤشرات فاعلية ونجاح العقار الاقتصادي هو قياس مدى قدرة الآليات القانونية التي يعتمد عليها في استغلاله لتجسيد الأبعاد التنموية، والباحث في الشأن الاقتصادي والقانوني في الجزائر يلاحظ من خلال قوانين الاستثمار وآخرها قانون 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار والنصوص القانونية المتعاقبة، المزاوجة في آليات وأساليب استغلال العقار الاقتصادي وحتى في منحه، سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز، وتم الإبقاء فقط على صيغة وحيدة لمنح الامتياز على العقار وهي منح الامتياز عن طريق التراضي، وإلغاء منح الامتياز بالمزاد العلني.

1) أهمية الموضوع:

- ضبط قواعد عقد الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي من خلال القانون 17/23.
- توفير الأوعية العقارية لتسهيل عملية الاستثمار.
- الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار الاقتصادي في جذب الاستثمارات سواء الأجنبية أو الوطنية.
- تبيان الثروة العقارية التي تحظى بها الجزائر مما يجعلها تحقق عائدات مالية إذا أحسنت الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

2) أهداف الموضوع:

- معرفة الشروط والإجراءات الجديدة التي جاء بها القانون 17/23.
- الهيئات المخولة بتسيير العقار الاقتصادي والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- المنصة الرقمية ودورها في توفير المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي وتسهيل الإجراءات على المستثمرين الراغبين في إقامة مشاريع استثمارية.
- إبراز الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23.
- تسهيل عملية استغلال العقار الاقتصادي كونه العامل الرئيسي في توفير مناصب الشغل.
- تبيان حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة في عقد الامتياز.

3) أسباب اختيار الموضوع:

يرجع اختيار موضوع البحث إلى أسباب موضوعية وأسباب ذاتية.

- **أسباب ذاتية:**

- ميولي لهذا النوع من المواضيع كونه يدخل في نطاق تخصصي في مجال القانون العقاري.
- ندرة الدراسات والمراجع التي تناولت موضوع استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23.

- **أسباب موضوعية:**

- انعدام الدراسات السابقة في هذا الموضوع على مستوى كليتنا.
- موضوع العقار الاقتصادي موضوع جديد وحديث.
- معرفة الجديد الذي يحمله موضوع العقار الاقتصادي والآليات القانونية التي كرستها الدولة لاستغلاله في إطار القانون 17/23.
- كونه من الركائز الأساسية التي تعتمد عليها في النهوض بالاقتصاد الوطني وجذب الاستثمارات.

4) الجديد الذي جاء به هذا الموضوع:

- القانون 17/23 تضمن العديد من المستجدات في مجال الاستثمار تكريسه آلية الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل في استغلال العقار الاقتصادي، الذي تمنحه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي أعطى لها المشرع صلاحيات واسعة في تسيير وإدارة العقار الاقتصادي.
- إضافة إلى دور المنصة الرقمية في دراسة طلبات المستثمرين التي تكون الكترونيا.
- ارتكز هذا القانون على التزام الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي قبل منحه للمستثمرين من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري على عكس الأمر 04/08 الذي كان يمنح العقار ثم يقوم بتهيئته.

5) صعوبات الدراسة:

بالنسبة للصعوبات التي واجهتني في إعداد هذه الفكرة هو قلة المراجع المتخصصة التي تعالج العقار الاقتصادي وإيجاد صعوبة في التنقل للحصول على هذه المراجع، إضافة إلى انعدام الكتب المتخصصة في موضوع العقار الاقتصادي، لذلك قمت بالاعتماد بشكل أساسي على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع وكذلك المراسيم التنفيذية، والاستعانة بمقالات قانونية تعالج هذا الموضوع.

6) الدراسات السابقة:

نذكر في هذا السياق الدراسات السابقة التي تطرق إليها الباحثين ومن بينهم: أطروحة لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص.

وكذا تطرقت إلى مقالات عملية التي عالجت موضوع العقار الاقتصادي لاكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية للحصول على العقار الاقتصادي، سنة 2024.

7) إشكالية البحث:

وعليه تبرز إشكالية دراستنا فيما يلي:

- ما هي الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لاستغلال العقار الاقتصادي على ضوء القانون 17/23؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال تحليل وشرح النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وكذا المراسيم التنفيذية له، وللإجابة على هذه الإشكالية قسمت الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي.

المبحث الأول: عقد امتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

المبحث الثاني: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفصل الثاني: إجراءات منح الامتياز وتحويله إلى تنازل والآثار المترتبة عن ذلك.

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز وتحويله إلى تنازل.

المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز العقار الاقتصادي وانقضائه.

وفي الأخير ننهي البحث بخاتمة نستعرض فيها النتائج التوصيات التي توصلنا إليها في هذا الموضوع.

الفصل الأول:

الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفصل الأول: الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي.

يشكل العقار الاقتصادي إحدى الركائز والدعائم الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، حيث يعتمد عليه كمورد استراتيجي لتنفيذ مشاريع استثمارية تساهم في خلق الثروة وتوفير فرص الشغل وتحفيز النمو المحلي والوطني، وبالنظر إلى الأهمية البالغة للعقار في هذا الإطار، كان من الضروري وضع آليات قانونية تضمن استغلاله بشكل عقلاني وفعال ومن أبرزها عقد الامتياز وعقد التنازل التي يعتمد عليه المستثمرين لاستغلال العقار الاقتصادي في شكل تعاقدي واضح ومنظم وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول لعقد امتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي، أما المبحث الثاني لعقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

يعتبر عقد الامتياز من الأسس الداعمة والمشجعة للاستثمار بصفة عامة، كما يعتبر من بين أهم أنواع العقود انتشارا في مجال المعاملات الاقتصادية، وبما أن الدولة تسعى إلى استقطاب الاستثمار، فلابد لها من توفير الأوعية العقارية والمتمثلة أساسا في العقار الاقتصادي، والموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية بالإضافة إلى إيجاد الطريقة أو الآلية الضامنة لحماية هذا العقار وتفعيل نشاطه، إضافة إلى منح الحقوق والالتزامات هذا المستثمر المستفيد من الامتياز، ولهذا نتطرق إلى أهم النقاط الأساسية المتعلقة بهذا العقد، من خلال تحديد مفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول)، وتحديد أركان عقد الامتياز (المطلب الثاني)، والطبيعة القانونية لعقد الامتياز (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

عقد الامتياز يعد وسيلة من الوسائل القانونية التي تبنتها الدولة لإدارة ممتلكاتها الخاصة، فتمنح هذا الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي يسمى صاحب الامتياز لاستخدام هذه الأملاك لأغراض وشروط محددة ومعينة، ونظرا لاختلاف والتنوع في هذه العقود وجد المشرع الجزائري صعوبة في تحديد مفهومها، وسعى كل من الفقهاء والقضاء للوصول إلى تعريف هذا العقد، وقبل التطرق لمفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي لابد من الإشارة إلى مفهوم العقار الاقتصادي في (الفرع الأول) والتطرق إلى مفهوم عقد الامتياز في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

يعتبر العقار عنصرا هما للمستثمر، فهو يوفر استقرارا لاستثماره ويسمح له بممارسة نشاطه في أحسن الظروف، ولكن من الناحية الثانية يعتبر الحصول على العقار من بين التكاليف الباهظة الثمن التي تواجه المستثمر بسبب ارتفاع أسعاره، لذا فإن توفر العقار يلعب دورا أساسيا في نجاح ودعم الاستثمارات المحلية والأجنبية.

أولا: تعريف العقار.

عرف القانون المدني الجزائري العقار: "بأنه كل شيء مستقر في حيزه وثابت لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف فهو عقار، وماعدا ذلك فهو منقول"[1].

[1]- المواد 83/82 من الأمر 78/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.

كما يعرف البعض الآخر العقار بأنه: "مجموعة من الأراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية أو غير مبنية، ويعني ذلك سطح الأرض أو جوفها من معادن، والمتصلة بها كالبنايات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض، عقارات بالتخصيص"[1].

ثانيا: تعريف العقار الاقتصادي.

تطرق المشرع الجزائري لتعريف العقار الاقتصادي في القانون 17/23 ضمن مادته الرابعة والتي نصت: "هو عبارة عن ملك عقاري مؤهل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم قانون الاستثمار، تابع للأملاك الخاصة للدولة، أو هو ملكية عقارية خاصة تم اكتسابها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة"[2]. إن طبيعة هذه العقارات مرتبطة بالاستثمار، وبالتالي فهو موجه لانجاز مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي، والتجاري والحضري، ويتحدد هذا العقار بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من طرف الدولة لمجمل المناطق الاقتصادية المتواجد فيها العقار الاقتصادي على المستوى الوطني، حيث أن أول تحديد للعقار الاقتصادي كان في إطار القانون رقم 54/73 المتعلق بإنشاء لجنة استثمارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية[3].

وتتمثل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي فيا لقانون09/16[4]: تناوله المشرع بصفة ضمنية وجاء في إطار منح الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في المواد 12 و13 و14 باعتبارها حق للمستثمر.

القانون 18/22: استحدث المشرع ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار اللازم لإنجاز المشاريع، حيث نصت المادة 6 منه على إمكانية استفادة المستثمرين من أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار حسب مفهوم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل[5]، يتكون على العديد من

[1]- بلوافي عبد الكريم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر مذكرة الدكتوراه في علوم التسيير، تخصص قانون، كلية العلوم الاقتصادية، والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2012، ص 30.

[2]- المادة 4 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 73.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 54/73، الصادر في 3 مارس 1975 والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 20، المؤرخ في 5 مارس 1975.

[4]- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46..

[5]- المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 85.

الأراضي المهيئة والتي أوكلت مهمة تهيئتها لثلاث وكالات تختص كل منها بالمهمة على حسب نوع مكونات العقار الاقتصادي والتي تكمن في:

- **الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:** أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 488/23 وتختص بتنظيم وتسيير الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية والنشاطات والحظائر التكنولوجية[1].
- **الوكالة الوطنية للعقار السياحي:** أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/489 وتتكفل بتنظيم وتسيير الأراضي الواقعة في الأماكن المعدة للسياحة ومناطق التوسع[2].
- **الوكالة الوطنية للعقار الحضري:** أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/490 وتختص بتسيير وتنظيم الأراضي الواقعة في المناطق والمدن الجديدة والأراضي الأخرى من خلال تهيئتها وجردها[3].

الفرع الثاني: مفهوم عقد الامتياز.

حضي عقد الامتياز باهتمام كبير من المشرع فيما يخص تحديد تعريفا له ونطاق تطبيقه، وسنحاول التطرق للتعريف القانوني (أولا)، ثم الفقهي (ثانيا)، وبعدها القضائي (ثالثا).

أولا: التعريف القانوني.

تم التطرق لتعريف عقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تعريف عقد الامتياز هو ذلك الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة إلى شخص الطبيعي أو المعنوي خاضع للقانون الخاص، لغرض إنجاز مشروع استثماري[4].

جاء هذا التعريف موضحا للشروط المذكورة في دفتر الأعباء حول منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، مما يختلف عن منح الامتياز بصيغة التراضي بتعريفه بأنه: "هو الاتفاق الذي تخول من

[1]- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 85.

[2]- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/18 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، ج ر، العدد 85.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري، ج ر، العدد 85.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، العدد 27.

خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من الأرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري".

في حين عرفه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010[1]، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، عرف عقد الامتياز في المادة 4 فقرة 01 منه بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعي من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها يتم تنظيم هذا العقد بموجب شروط محددة في الدفتر النموذجي، ويكون مدته 40 سنة قابلة للتجديد وفي الأخير يقوم صاحب الامتياز بدفع أتاوة سنوية يحددها قانون المالية". حيث اتفق المشرع الجزائري مع غالبية الفقهاء في عدم إمكانية التفرقة بين مصطلح العقد والاتفاق، لأنه صعب من الناحية النظرية والعلمية. ولم يقم بتعريف الامتياز في القانون 17/23 على عكس القوانين السابقة، عرفته بأنه عقد محدد المدة يبرم بين الدولة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز لمنح قطعة أرضية للمستثمر للقيام بالأنشطة الاقتصادية سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا.

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.

اهتم العديد من الفقهاء بتعريف عقد الامتياز ومن أبرزهم نذكر الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد يتولى الملزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وتحت مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة للسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز"[2]، كما عرفه الأستاذ ناصر لباد بقوله: "الامتياز هو عقد أو اتفاق تكلف للإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو البلدية أو الولاية بموجبه شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام كالبلدية ومن القانون الخاص كالشركة يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال وإدارة مرفق عمومي ويتقاضى في المقابل مبلغ مالي يتم تحديده في العقد يدفعه المستفيدين بخدمات المرفق"[3].

وعرفه أيضا الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه: "ذلك الاتفاق الذي يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور تحت مسؤوليته وعلى نفقته وفقا للشروط التي يحدد ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من ناحية الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وفي مقابل

[1]- قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد46 سنة 2010.

[2]- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، ط 5، سنة 1991، ص 108.

[3]- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع الجزائر، ط 2، سنة 2011، ص 164.

ذلك الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة ومحددة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بالحصول على رسوم من المنتفعين من المرافق"[1].

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 الشروط مقابل الأرباح التي يتحصل عليها خلال فترة الاستغلال والهدف من ذلك تحقيق التنمية"[2]. نستنتج من خلال هذه التعاريف الفقهية بأن عقد الامتياز هو عقد إداري تحدد شروطه الإدارة بهدف تمكين المستثمر من تسيير المرفق العام مقابل الحصول على أموال من مستعملي المرافق العامة.

ثالثا: التعريف القضائي.

عرف قرار مجلس الدولة الجزائري عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة بأنه: "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستقبل باستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوه لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"[3]. يتبين من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة اعتبر عقد الامتياز بأنه عقد إداري يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد.

ويتضح أن القانون 17/23 محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نصت على أنه: "كل ملك عقاري تابع للدولة أو ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية قابل لاستقبال مشروع استثماري، ويتم ذلك عن طريق الشباك الوحيد حيث يمنح الامتياز بصيغة امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد".

الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز.

من خلال تعريف عقد الامتياز على العقار الاقتصادي طبقا لأحكام القانون 17/23 تم استنتاج مجموعة من الخصائص يتميز بها عن غيره من العقود، والمتمثلة في:

---

[1]- عصمت عبد الله شيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية مصر، سنة 2002، ص 188.

[2]- نقلا عن لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، سنة 2018/2017، ص 69.

[3]- قرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 19 مارس 2004 فهرس رقم 11952 مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 57.

أولا: عقد الامتياز هو حق عيني عقاري.

الحق العيني هو سلطة يمنحها القانون لشخص على شيء معين بموجبها يستطيع التمتع بفوائد اقتصادية، وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز يرتب حق ملكية على البيانات المنجزة من طرف المستثمر على الوعاء العقاري الممنوح وذلك بعد الانتهاء من البيانات المقرر انجازها للمشروع[1].

كما يرتب الانتفاع حق عيني تبعي لصاحب الامتياز الذي له الحق في التصرف في الملك، بمعنى أنه لا يستطيع بيع هذا الملك وتأجيره، فهو يشتمل حق الاستعمال والاستغلال فقط لأن ملكية الرقبة تبقى للدولة[2]، فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريف لحق الانتفاع بل نظم أحكامه ضمن القانون المدني في المادة 844 بنصها على: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد بالشفعة وبالتقادم وله حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه والفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع دون سواه والاستفادة من ناتجه وتحصيل الأتاوة من المستعملين والانتفاع تصرف يبتغي من ورائه الحصول على فائدة من الشيء قد يكون غير مملوك للمنتفع بها"[3]، وبالنسبة لحق الانتفاع المتعلق بالعقار الاقتصادي في إطار القانون 17/23[4] فقد نصت المادة 4 من دفتر الشروط: "ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة أو المخفية المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تنقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلا إذا تبرع ببعضها واعتذار عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، مع منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة"[5].

ثانيا: عقد الامتياز عقد بمقابل.

عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يكون مقابل دفع أتاوة سنوية حسب المادة 16 من القانون 17/23[6]، يقوم صاحب الامتياز بدفع هذه الأتاوة ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار حير الاستغلال، وفي حالة انقضاء مدة الامتياز المحددة وتم تجديده، يتم دفع مبلغ الأتاوة السنوية، استنادا إلى أسعار السوق العقارية، من خلال هذا نستنتج أن المشرع قام بتشجيع وتسهيل الاستثمار.

---

[1]- لكحل مخلوفي، المرجع السابق، ص 70.

[2]- بن محياوي سارة، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012، ص 13.

[3]- المادة 844 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر الذي يحدد حق الانتفاع.

[4]- قانون رقم 17/23 المرجع السابق الذكر.

[5]- المرجع السابق من نفس المرسوم، ص09.

[6]- المادتين 03، 06 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 487/23، السالف الذكر.

ثالثا: عقد الامتياز عقد زمني طويل ومحدد المدة.

هو عقد زمني لا يمكنه تصوره إلا باقترانه بالزمن[1]، فيمنح الامتياز لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد، طبقا لأحكام المادة 14 الفقرة 3 من 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، وينتقل إلى ذوي الحقوق طبقا للمادة 18 من نفس القانون والتي نصت على: "يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز"[2].

رابعا: عقد الامتياز عقد شكلي.

اشترط المشرع الجزائري الشكلية في عقد الامتياز وهذا م أشار إليه في الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 17/23 نصت على: "يكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناءا على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا"[3]. ويتبين من هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل لعقد الامتياز على العقار الاقتصادي شكلية نموذجية متمثلة في عقد الإداري يرفق هذا العقد بدفتر الشروط النموذجي[4].

خامسا: عقد الامتياز عقد إداري.

عقد الامتياز عقد إداري حسب نص المادة الثانية من القانون 17/23 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 487/23 فتعده إدارة أملاك الدولة في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، مرفقا بوثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضي، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري، وعلى صاحب الالتزام إحترام كافة الشروط المتفق عليها في هذا الدفتر كاحترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة رخصة التجزئة ومخطط تهيئة المدينة الجديدة، ومخطط التهيئة السياحية وكذا أدوات التعمير للملك العقاري[5].

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجع عام (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 166.

[2]- المادتين 14، 18 من نفس القانون السالف الذكر.

[3]- الفقرة 2 من المادة 17، المرجع نفسه.

[4]- المادة 2 من نفس المرسوم، المرجع السابق.

[5]- المادة 2 من دفتر الشروط الملحق الرابع، نفس المرجع.

سادسا: عقد الامتياز يكون مقابل إتاوة إيجارية.

وهذا ما نصت عليه المادة 16 من القانون 17/23 بقولها[1]: "منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع أتاوة ايجارية سنوية تحسب من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع".

الفرع الرابع: تمييز عقد الامتياز الاقتصادي عن بعض العقود المشابهة له.

نميز عقد الامتياز العقار الاقتصادي عن عقد الامتياز الفلاحي، عقد الامتياز التجاري، عقد امتياز المرفق العام في الفروع التالية:

أولا: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي والفلاحي.

نصت المادة 2 من القانون 03/10[2] الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نستنتج من هذه المادة بأن موضوع عقد الامتياز الفلاحي اقتصر المشرع على منحة للشخص الطبيعي واستثنى منه الشخص المعنوي، ويسمى بالمستثمر الفلاحي ويمنح له حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها لا سيما الموارد المائية، وكذا الأملاك المتصلة بها والتي كانت خاصة للقانون 19/87.

حيث يتضمن العقار الاقتصادي جميع الممتلكات العقارية التي تستخدم لأغراض تجارية صناعية أو استثمارية، كالمباني والمصانع، والمجمعات السكنية، حيث يساهم الاستثمار في هذا القطاع في توفير فرص العمل وتحسين المستوى المعيشي، كما أن عقد الامتياز العقار الاقتصادي وسع الوعاء العقاري المخصص للمشاريع الاستثمارية.

من بينها الأملاك التابعة للخواص والأملاك الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية[3]، الأراضي التابعة للمناطق الصناعية، ومناطق المنشآت والأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة والأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

أما الجهة المانحة لعقد الامتياز الفلاحي هي مديرية أملاك الدولة تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حين أن الامتيازات الفلاحية تمنح للأشخاص الطبيعية الذب يحملون الجنسية

[1]- المادة 16 من القانون رقم 17/23 السالف الذكر.
[2]- قانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.
[3]- المادة 3 من القانون 17/23 السالف الذكر.

الجزائرية واستبعد المشرع الأشخاص المعنوية. ويمنح امتياز العقار الفلاحي لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد[1] مقابل دفع أتاوة سنوية يحدد قانون المالية[2].

في حين الجهة المانحة في منح عقد الامتياز للعقارات الاقتصادية هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والأطراف المستفيدة من الامتياز العقار الاقتصادي الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاصة للقانون الخاص، ومدة العقد ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد[3].

ثانيا: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي وعقود البوت.

عقد البوت هو اتفاق بين الدولة وشركة متخصصة من شركات القطاع الخاص، توكل الدولة إلى هذه الشركة القيام بأعمال تدخل في نشاطات القطاع العام عن طريق منح امتياز وفق شروط محددة[4] المدة المتفق عليها، وعقد الامتياز على العقار الاقتصادي يقوم على نقل ملكية البيانات على الأرض محل الاستثمار عند نهاية المشروع بعقد موثق[5].

ثالثا: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي وعقد امتياز المرفق العام.

يمنح امتياز المرفق العام للمتعاقد سلطات استثنائية من خلال فرض رسوم على المنتفعين بخدمات المرفق العام، وبذلك فهو يجمع بين فكرتي تحقيق المصلحة العامة من خلال تقديم الخدمات للجمهور بواسطة إدارة هذا المرفق، وفكرة المصلحة الخاصة من خلال الأرباح من قبل المستثمر، والغرض من منح الامتياز هو إنشاء مشروع استثماري، يحقق المصلحة العامة عن طريق التنمية الاقتصادية[6].

تحكم عقد امتياز المرفق العام العديد من النصوص القانونية منها: قانون البلدية والولاية، والصفقات العمومية، وقد نصت المادة 210 من المرسوم الرئاسي 236/10 على: "يمكن أن يأخذ

[1]- المادة 4 من القانون 03/10 السالف الذكر.

[2]- قانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية التكميلي 2014، ج ر، عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014 المعدل والمتمم.

[3]- المادة 14 من القانون 17/23 السالف الذكر.

[4]- وضاح محمود المحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (Bot)، حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2010، ص 32/31.

[5]- شرف الدين أحمد، المرشد إلى إعداد تشريع الاستثمار، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ديوان المطبوعات الإسكندرية، 2011، ص 288.

[6]- يوسف سعد الله الخوري، مجموعة القانون الإداري، الجزء الثاني، إدارة المرافق العامة والمؤسسات العامة وعقود الامتياز، الطبعة الأولى 1999، المنشورات الحقوقية، ص 266.

تفويض المرفق العام حسب مستوى التفويض والخطر الذي يتحمله المفوض له ورقابة السلطة المفوضة بشكل الامتياز أو الإيجار أو الوكالة أو التسيير"[1].

وفي الأخير نخلص القول عقد امتياز المرفق العام يختلف عقد امتياز العقار الاقتصادي في كونه هذا الأخير ملكية المباني المشيدة على العقار ورهن الحق العيني العقاري وإمكانية التنازل بعد انتهاء المشروع لا تكون إلا عقد الامتياز العقار الاقتصادي، والمرفق العام يبقى ملكا للدولة بعد انتهاء مدة الامتياز، وهذه المدة تختلف من قطاع لآخر وقد تكون طويلة المدة، حيث أن مدة عقد الامتياز العقار الاقتصادي هي 33 سنة قابلة للتجديد حسب القانون 17/23.

المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز.

يقوم عقد الامتياز في العقار الاقتصادي على أركان شأنه شأن سائر العقود الأخرى، وهي نفسها أركان القانون المدني من رضا، محل، السبب إضافة إلى ركن الشكلية حتى يقوم العقد صحيحا مستوفي جميع أركنه ومن خلال ذلك سوف يتم التطرق إلى كل ركن على حدا، (التراضي) كفرع أول، (المحل) الفرع الثاني، (السبب) الفرع الثالث، (الشكلية) الفرع الرابع.

الفرع الأول: التراضي.

يكون التراضي في القانون المدني بمجرد أن يعبر الطرفين عن إرادتهما بتطابق الإيجاب مع القبول، طبقا لنص المادة 59[2] من ق.م.ج، ويجب أن يكون أحد طرفيه جهة إدارية ممثلة في الدولة وهي المانحة للعقار الاقتصادي عن طريق تفويض من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهو ما نصت عليه المادة 14 من القانون 17/23[3]، وتشمل مهام الوكالة الجزائرية في توجيه المستثمر ومرافقه عبر شباكها الوحيد وهذا ما نصت عليه المادة 8 من القانون 17/23، يتم ذلك عبر التسجيل في المنصة الرقمية التي تعمل على معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي ومعالجة ملفات المستثمرين، تنشأ اللجنة على مستوى كل ولاية تتكفل بمتابعة المشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 17/23 تتكون من الوالي أو ممثله، مدير أملاك الدولة، مدير المسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير الطاقة والمناجم، مدير الأشغال العمومية، مدير النقل، مدير السياحة والصناعة التقليدية، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية

[1]- مرسوم رئاسي رقم 236/10، مؤرخ في 7 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر، العدد 58، الصادر في 7 أكتوبر 2010.

[2]- المادة 59 من القانون المدني الجزائري، "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

[3]- قانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، السابق الذكر.

الاستثمار، مدير المصالح الفلاحية، ممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة، ممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع[1]. وقانون 18/22 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، أن يكون المستثمر صاحب الامتياز وطنيا كان أو أجنبيا يكون أحد الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة.

الفرع الثاني: المحل.

يشترط في المحل أن يكون موجودا أو قابل للوجود، وأن يكون معينا أو قابل للتعيين، وأن يكون مشروعا وينصب على العقار[2]. بالنسبة للعقار الاقتصادي يلتزم الأطراف بشروط الموجودة في العقد، حيث يلتزم صاحب الامتياز بالمشروع، وتلتزم الوكالة الجزائرية بتحديد محل الالتزام وهو قطعة الأرض. وبموجب دفتر النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23[3] نجد المواد من 12 إلى 14 حددت محل الالتزام تحديد دقيق، والقطعة الأرضية ملك للدولة بموجب المادة 2: "يقع الملك العقاري على مستوى .... المكان .... نوع المنطقة .... على مستوى إقليم بلدية .... قسم .... يحده من الشمال .... الجنوب .... الشرق .... الغرب .... مساحة الأرض .... المساحة المبنية".

الفرع الثالث: السبب.

يقصد بالسبب في عقد الامتياز الغرض أو الغاية التي يسعى المستثمر للوصول إليها، فعرفه الأستاذ أحمد عبد الرزاق السنهوري: "الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه"[4]. ويقصد بالسبب في عقد الامتياز على العقار الاقتصادي تمكين المستثمر من إنشاء مشروعه الاستثماري.

الفرع الرابع: الشكلية.

على الرغم من تسمية عقد الامتياز الذي بموجبه يتم منح العقار الاقتصادي في إطار القانون 17/23، إلا أنه عقد شكلي لا يكفي التراضي لانعقاده وإنما هو عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة وفقا للنموذج المحدد قانونا[5]، وبطبيعته يقع على عقار باعتباره حقا عينيا عقاريا وجب شهره بمصالح

[1]- مرسوم التنفيذي 486/23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر، العدد 85، الصادر في 28 ديسمبر 2023.

[2]- محمود عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر،2019، ص 111.

[3]- المواد 12، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

[4]- أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 414/413.

[5]- الملحق الثاني بالمرسومين 486/23 و 487/23 لسنة 2023 السابق ذكرهما.

مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميا، والشكلية تعتبر ركنا من أركان عقد الامتياز وهي شرط للانعقاد وليس للإثبات، وفي حالة غيابها يكون عقد الامتياز باطلا بطلانا مطلقا.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي.

الهدف من تحديد الطبيعة القانونية لعقد امتياز هو معرفة التصرفات القانونية التي ينتمي إليها هذا العقد الذي يعد من أهم العقود الإدارية وقد تعددت المذاهب والآراء حول تكييف الطبيعة القانونية لعقد الامتياز سواء في الجزائر أو فرنسا، وكل حسب وجهة نظره كون الإدارة طرفا فيه، وأن الطرف المتعاقد مع الإدارة غالبا ما يكون من أشخاص القانون الخاص فهل يعني ذلك أن عقد الامتياز وسيلة تنظيمية في يد الشخص العام ويخضع لإرادته المنفردة؟ أن أنه يتسم بالطابع التعاقدي أين يتمتع المتعاقد مع السلطة العامة بالحرية في التفاوض والتعبير عن إرادته، أم أنه يتسم بطبيعة مختلطة، يجمع بين الطابع التنظيمي والطابع التعاقدي.

الفرع الأول: الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز.

هناك جانب من الفقه يرون أن عقد الامتياز وليد أمر انفرادي تقوم السلطة العامة بإصداره ويقوم الملتزم بالخضوع له بمحض إرادته عندما يقبل شروط الالتزام، ومرجع ذلك يعود إلى دفتر الشروط الذي عن الإرادة الخالصة للإدارة المتعاقدة، فهذه الأخيرة هي التي تحدد شروط الامتياز وضوابط تنفيذه، كما تملك حق تعديل عناصر العقد بإرادتها المنفردة كلما استدعت مصلحة المرتفقين، ذلك مما يجعل صاحب الامتياز لا يملك سلطة التفاوض مع الإدارة حول بنود العقد، ولا إمكانية معارضة إدارة في حال استخدامها لسلطاتها ومن ثم لا يبقى له سوى الخضوع لإرادة الإدارة وهذه الشروط تخص كيفيات تسيير المرفق العام كتحديد الرسوم ووضعية العمال وهذه الشروط تحددها الإدارة مسبقا في دفتر الشروط وهي غير قابلة للنقاش من طرف المتعاقد[1].

وهناك فريق آخر يرى عقد الامتياز أنه قرار إداري صادر من إرادة الإدارة المنفردة بهدف تحقيق اعتبارات المصلحة العامة حيث يسمح لها بتعديل قواعد وأحكام الامتياز وفقا لما تراه مناسبا[2]. ما يعاب على هذا الرأي الذي أخذ بأن عقد الامتياز ليس عقدا أو اتفاقا هو إنكاره للطبيعة الاتفاقية لهذا العقد، بأن الاتفاقيات الفرعية التي يتضمنها إنما ترتبط أساسا بالعقد الرئيسي المبرم بين الإدارة وصاحب الامتياز. ويعترف أيضا بحق الإدارة في التحكم بتعديل قواعد الامتياز وإلغائها دون الرجوع إلى الملتزم

[1]- حموش نور الهدى، الإطار القانوني لعقد امتياز المرفق العام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2015، ص 32/31.

[2]- ديب أمينة، النظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، سنة 2012/2011، ص 44.

بما يتماشى وطبيعة المرفق العام إلا أنه أهمل نصيب صاحب الامتياز ودور إرادته في إبرام العقد وهو ما يؤدي تهرب كم إبرام هذه العقود لأنها غير ناجمة عن إرادتهم ولا تعبر عن مصالحهم[1].

الفرع الثاني: الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز.

ظهرت هذه النظرية في فرنسا أواخر القرن 19 وبداية القرن 20 حيث أكدت فكرة أن الامتياز هو عقد بالمعنى الصحيح، كما له من طبيعة تعاقدية حيث أنه يحظى بموافقة ورضا الملتزم بذلك برغم من احتواءه على بنود قريبة بطبيعتها من العقود المدنية[2]. مفاد هذه النظرية أن الالتزام ليس سوى عملية تعاقدية تستوجب من السلطة العامة تبرز آثارها حتى يتمكن الملتزم من وضع يده على المال العام وأثاره من المنتفعين من خدمات المرفق العام[3].

تعرضت هذه النظرية لانتقادات من فقهاء القانون الإداري كالعميد هوريو والعميد دوجي والعلامة جيز وكان محل الانتقاد الأول إن مركز المنتفعين لا يمكن أن يتحدد بواسطة الاشتراط للغير فلهذه النظرية أسس وقواعد واضحة في القانون الخاص ولا تصلح لحكم وتنظيم علاقات الملتزم مع المنتفعين من خدمات المرفق العام[4].

الفرع الثالث: الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز.

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

حيث يخضع العقد في جانبه التنظيمي للقانون الإداري، ويخضع في جانبه التعاقدي للقانون الخاص طبقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، نصت عليه المادة 106 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بنصه: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقررها القانون".

---

[1]- محمد فتحي، الإشكالات القانونية لعقود الامتياز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أو البواقي، سنة 2014/2013،ص 27.

[2]- ظريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحولات الجديدة، دار بلقيس، دون ط، الجزائر، 2010، ص 175.

[3]- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، سنة 2014/2013، ص 79.

[4]- زعيم إيمان، الطرق المستحدثة لإدارة المرافق العامة عقد البوت نموذجا، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2014، ص 56.

وهناك من يؤكد على الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز ومنهم "روجي بونار" "لويس رولاند" يجمعان أن: "الامتياز عقد مختلط يضم أحكام تنظيمية وأخرى تعاقدية، فالأولى تتعلق بتنظيم وسير شروط استغلال المرفق ويضعها مانح الامتياز بصفة منفردة وغير قابلة للتفاوض وتملك الإدارة المانحة حق تعديلها، أما التعاقدية فتخص طرف العقد تبين حقوق والتزامات كل واحد منهما وهي غير قابلة للإلغاء إلا بالاتفاق". ويوافقهم في ذلك "ليون دوجي" بقوله: "عقد مركب فمن جهة تضمن أحكاما تعاقدية متعلقة بحقوق والتزامات أطرافه، ومن جهة أخرى يتضمن أحكاما تتعلق بالمنتفعين من الأعباء المالية المتعلقة بالرسوم التي يتقاضاها الملتزم، وهو الرأي الراجح من عند الفقهاء"[1].

وهذه البنود التعاقدية، لا يجوز التعديل فيها بإرادة منفردة من قبل الإدارة كطرف في العقد، وإنما تخضع لاتفاق الإرادتين معا لطرفي العقد.

تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، الجانب التنظيمي لعقد الامتياز طغى عليه خصائص العقد الإداري، وأن للإرادة الحق في تعديل بنوده وله الحق في توقيع الجزاءات كالفسخ في حالة ما أخل المتعاقد بالتزاماته.

[1]- بن بطو محمد، بلحطاب بن حرز الله، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، المجلد 8، العدد 1 سنة 2025، ص 236.

المبحث الثاني: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

نظم المشرع الجزائري آليات الحصول على العقار الموجه للاستثمار لأول مرة سنة 1973، وذلك بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وتتمثل هذه الآليات في عقود استغلال العقارات، التي تم انتهاجها من طرف الجزائر منذ سنة 1973 إلى غاية سنة 2019، فكان أول عقد اعتمده هو عقد التنازل، والذي يعتبر الآلية الوحيدة للحصول على العقارات بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة، بحيث يحق للمستثمرين أن يستفيدون من التنازل على القطعة الأرضية لانجاز مشاريعهم الاستثمارية، وعليه: سنتطرق في (المطلب الأول) عقد التنازل في العقار الاقتصادي، (المطلب الثاني) لشروط تحويل الامتياز بالتراضي إلى تنازل عن العقار الاقتصادي.

المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل والتنظيم القانوني له.

بعد عقد التنازل من أبرز الأساليب والآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، وهو أول العقود التي استخدمها المشرع الجزائري في العقارات بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة.

وعليه سنتطرق لمفهوم عقد التنازل (الفرع الأول)، والتنظيم القانوني لعقد التنازل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.

سنتناول تعريف عقد التنازل (أولا)، خصائص عقد التنازل (ثانيا).

أولا: تعريف عقد التنازل.

عقد التنازل يكون بين الإدارة صاحبة الملكة والمستثمر[1]، فعقد البيع أو التنازل ينصب على نتيجة واحدة وهي نقل الملكية بصفة كاملة وشاملة، هذا ما ذهب إليه الأستاذ بوجردة مخلوف، وتكون فيه الدولة في مرتبة التنازل والمستثمر بمثابة المتنازل له، سواء كان وطني أو أجنبي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، وعليه يمكن بيع الأملاك العقارية الواقعة في الأملاك الوطنية الخاصة من القانون 30/90[2]، من خلال هذا التعريف نلاحظ أن عقد التنازل تم اعتباره عقد بيع وهذا ما يصعب تبريره باعتباره من عقود المعارضة، يتم دفع ثمن مماثل لقيمة الشيء، ويستعمل فيه مصطلح

[1]- بن أوذينة أحمد، الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي، مجلة الوطنية للدراسات العملية الأكاديمية، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، السنة 2024، ص 975.

[2]- المادة 89 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة الرسمية 1990، عدد 52.

نقل الملكية، وهذا قد لا نجده في كثير من الأحيان في عقد التنازل الذي قد لا يماثل الثمن في قيمة الشيء المتنازل عليه، فمصطلح التنازل يستعمل في تحويل ملكية ممتلكات العقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الغرض من التنازل هو استثمار الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، غير أن عقد التنازل يتميز على عقود القانون المدني يتضمنه بعض الشروط الاستثنائية، مثال ذلك التنازل بناء على دفتر الشروط، أو الشرط الفاسخ. سمي بعقد التنازل في العقار الاقتصادي هو أن الدولة تتنازل عن أملاكها الخاصة للخواص ويكون التنازل عن طريق عقد الامتياز، حيث يحول عقد الامتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر صاحب الامتياز وذلك بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط[1].

إن عقد التنازل قبل سنة 1993 كانت تتم بموجبه استغلال الأراضي المخصصة للاستغلال كان معلق على شرط فاسخ، وفي بداية سنة 1993 ظهر أول مرة عقد التنازل في المناطق الخاصة المطلوب ترقيتها بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ثانيا: خصائص عقد التنازل.

يتميز عقد التنازل بجملة من الخصائص أهمها:

- **عقد التنازل ذو طابع إداري:**

تنص المادة 800 مكرر من قانون الإجراءات المدنية[2]: "كل عقد أو تصرف تكون الإدارة طرفا فيه سواء كانت البلدية أو الولاية أو الدولة، أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يرجع الاختصاص فيها للجهات القضائية الإدارية وهذا ما يعرف بالمعيار العضوي واعتماده على هذا المعيار غير كاف لإضفاء الطابع الإداري على عقد التنازل ذلك أن وجود شخص معنوي عام طرفا في العقد وإن كان يعقد الاختصاص للقضاء الإداري لا يعني أنه عقد إداري لذلك ظهرت الحاجة إلى البحث في محتوى العقد ذاته، فظهر ما يسمى بالمعيار المادي، جاء بهذا المعيار القضاء ويتمثل هذا في البند غير المألوف والذي يشمل: المرفق العام فإذا كان موضوع العقد يهدف إلى تحقيق مهمة مرفق عام فهو مرفق إداري وتوفر معيار واحد كاف لاعتباره عقد إداري".

[1]- خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2024، ص 64.

[2]- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي يمكننا القول بأن عقد التنازل هو عقد إداري إذ يحتوي على شروط تنظيمية تقع على المستفيد وهي ليست مطابقة للشروط التي تنصب على العقود العادية تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الأطراف المتعاقدة معهم.

واتضح الطابع الإداري لعقد التنازل من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في فيفري 1992 البند 18 من دفتر الشروط بقوله: "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا"[1].

- **عقد التنازل عقد شكلي:**

بما أن عقد التنازل ينصب على عقار فوجب إخضاعه بقوة القانون إلى الرسمية، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري بنصها: "العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن لا يمكن نقل الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقود رسمية". من خلال هذه المادة نستنتج بأن عقد التنازل يحرر بموجب عقد رسمي تحت طائلة البطلان، إضافة إلى ذلك وجب شهره بالمحافظة العقارية، حيث نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 سنة 1976 المتضمن تأسيس السجل التجاري: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي"[2].

الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى:

أولا: عقد التنازل في المناطق الصناعية.

ثانيا: عقد التنازل في مناطق النشاطات.

ثالثا: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.

[1]- تاتلوت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2015/2014، ص 77.

[2]- المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل التجاري، جريدة رسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976.

أولا: عقد التنازل في المناطق الصناعية.

بموجب عقود إدارية مشهرة تتم تهيئة المناطق الصناعية بعد تحويل ملكية العقارات التابعة لإدارة أملاك الدولة لفائدة مؤسسات التهيئة. وبعد إتمام عملية التهيئة الأراضي تابعة للمناطق الصناعية تقوم المؤسسات المسيرة لها بإعداد التنازل عن القطعة الأرضية لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بنصها: "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوط به في إطار مخطط تهيئة المنطقة ... وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياتها في المجال الآتي:

- تسيير الاستثمار.
- شراء الأراضي اللازمة لانجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها"[2].

يمكن للمستثمر أن يتنازل بدوره عن القطعة الأرضية المتحصل عليها بموجب عقد الملكية، وعليه التأكد من أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية[3].

وتقوم المؤسسات بشراء العقارات المراد اكتسابها ملكا للخواص من ملكيتها بواسطة عقود موثقة ومشهرة.

ثانيا: عقد التنازل في مناطق النشاطات.

أنشأت مناطق النشاطات بموجب الأمر رقم 26/74، تتولى تهيئتها ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين، كان التنازل قبل سنة 1990 تم تخصيص جزء من الاحتياطات العقارية لإنشاء مناطق النشاطات وكانت البلدية تقوم بمهمته التهيئة والتجزئة وبعد تقول بتنازل عن القطعة الأرضية للمستثمرين عن طريق عقود إدارية مشهرة[4]، وهذا ما أشارت إليه المادة 10 من الأمر 26/74 الذي ألغى بموجب القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بنصها: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية للأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية لكل نوع". وبعد صدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ألغى الأمر المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وأسند

[1]- حسران نسرين، فاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية سنة 2019/2018، ص 69.

[2]- المادة 6 من المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 10 مؤرخ في 6 مارس 1984.

[3]- حسران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 70.

[4]- بلبل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة جوان سنة 2012، ص 51.

مهمة تسيير المحافظة العقارية الجماعات المحلية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين، في حين أصبح لا يجوز للبلديات التصرف في الأراضي التابعة لها، وأسند مهمة التسيير للجماعات المحلية مالكة وصاحبة قرار التصرف غير أن هذا القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين التابعة لها البلدية[1].

ثالثا: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.

عرفت المناطق المطلوب ترقيتها تطبيق عقد التنازل بموجب القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، ونصت عليه المادة 89 بقولها: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ويكون ذلك بشروط والأشكال وكيفيات المحدد في التنظيمات المعمول بها"[2].

صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها وألغى هذا بمرسوم التنفيذي، حيث أكد أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون عن طريق أسلوبين وهما:

- **أسلوب التنازل: المزاد العلني.**

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 على ما يلي: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي ألغى تخصيصها، وفيما لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني وإلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني". ونستنتج من هذه المادة أن عقد التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون عن طريق المزاد العلني بإذن من الوالي بناءا على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية[3].

- **أسلوب التنازل عن طريق التراضي:**

التنازل بالتراضي ورد استثناء على قاعدة الأصل وهي المزاد العلني في إطار ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر بخصوصها قانون المالية لسنة 1992 رقم 25/91 والذي أكد للدولة التنازل عن أملاكها الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية، والهيئات والمؤسسات العمومية والمتعاقدين الخواص

[1]- حسران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 72.
[2]- المادة 89 من القانون 30/90 متضمن الأملاك الوطنية، المرجع السابق.
[3]- حسران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 73.

وذلك عن طريق التراضي طبقا للمادة 161 من القانون رقم 25/91 نصت على هذا الاستثناء لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي لا تتعلق بالاستثمار[1]:

- يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي، مقيم أو غير مقيم.
- يحدد التنازل على أساس السوق.

المطلب الثاني: شروط عقد التنازل على العقار الاقتصادي.

المبدأ القانوني العام ينص على عدم سريان القانون بأثر رجعي إلى أن المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 المحدد لشوط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية له خالف هذا المبدأ بموجب الفقرة الثانية من المادة 17 من نفس القانون نصت على قابلية تحويل الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي إلى تنازل سواء كانت الامتيازات ممنوحة قبل أو بعد صدور هذا القانون، والذي لا يتم إلا بعد توافر شروط المنصوص عليها بموجب المادة 15 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 23/487، ولتحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على العقار الاقتصادي لفائدة المستثمر نص المشرع الجزائري على توافر شروط لذلك وتوافرها أيضا على المستثمر، والتي تشمل: الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري (الفرع الأول)، رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز (الفرع الثاني)، وتسديد سعر التنازل (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري.

نصت عليه المادة 17 من القانون 17/23 وكذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23/487، حيث يقصد بالإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، هو دخول المشروع حيز الاستغلال من خلال إنجاز المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز مشروعه الاستثماري خلال مدة عقد الامتياز وفقا لشروط وبنود دفتر الشروط وعدم مخالفتها كتغيير وجهة العقار التي من أجلها منح العقار الاقتصادي للمستثمر عن طريق الامتياز المراد تحويله إلى تنازل والحصول على شهادة المطابقة على مدى احترام دفتر الشروط.

[1]- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/02/18 والمتضمن قانون المالية سنة 1992 والتي نصت على إنشاء التنازل لأول مرة.

الفرع الثاني: رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز.

يخول الامتياز من المستفيد منه حقا عينيا على العقار الاقتصادي محل الامتياز ألا وهو حق الانتفاع[1]، كما يخول له الحق في تأسيس الرهن على حقه في الانتفاع والواجب شهره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتكون مدته محددة على أن لا تتجاوز مدة حقه في الانتفاع المحددة في عقد الامتياز.

لذلك اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر حتى يتم تحويل الامتياز إلى تنازل وجب على المستثمر الراهن رفع الرهن الذي يثقل حقه في الانتفاع بأية طريقة، إما أن تنتهي مدة الرهن قبل إنجاز المشروع، أو قبل تقديم طلب التحويل إلى تنازل.

وإما أن يتم تسديد الدين الذي كان سببا في عقد الرهن، والواجب شهر ذلك، أي شهر رفع الرهن بمصالح الحفظ العقاري.

الفرع الثالث: تسديد سعر التنازل.

إن المشرع الجزائري لما حدد شروط تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23/487 لم ينص على شرط تسديد التنازل، لكن نص عليه صراحة بموجب المادة 22 من الملحق الرابع من نفس المرسوم المتضمن دفتر الشروط النموذجي، ومنه نستنتج من هذه المادة حتى يتم تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستفيد دفع سعر التنازل والذي تتكفل بتحديده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وفق الشروط التالية:

- أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية.
- أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا بوقت التنازل.
- أن يتم تحديده بعد خصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز[2].

وسنتطرق لتفصيل إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل في الفصل الثاني.

[1]- الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23/487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقارات الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 85 لسنة 2023.

[2]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23/487 السالف الذكر.

خاتمة الفصل الأول:

من خلال ما تطرقنا إليه يمكن أن نخلص بأن القانون 17/23 قد وضع إطارا قانونيا دقيقا ينظم آليات استغلال العقار الاقتصادي وذلك من خلال اعتماده على صيغتين أساسيتين هما عقد الامتياز وعقد التنازل، حيث يمنح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي بصيغة التراضي القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أما عقد التنازل فيمنح وفق لشروط دقيقة ما يسمح بانتقال الملكية للمستثمر بشكل نهائي، وبذلك يكون القانون 17/23 كرس توازنا بين تشجيع الاستثمار وضمان الأمثل لاستغلال العقار الاقتصادي من خلال ضبط الآليات القانونية وتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفصـــل الثانـــــي:

إجراءات منح عقد الامتياز وتحويله إلى تنازل على العقار الاقتصادي والآثار المترتبة عن ذلك

الفصل الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز وتحويله إلى تنازل على العقار الاقتصادي والآثار المترتبة عن ذلك.

يعتبر عقد الامتياز من العقود المهمة التي تنظم العلاقة بين الدولة الجهة المالكة وبين المستثمر المستفيد يتيح لهذا الأخير استغلال العقار لفترة زمنية محددة وفقا لشروط وضوابط تحددها الجهة المختصة، يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة المستثمر بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لإجراءات إدارية وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي، فضلا عن الآثار القانونية لهذا العقد بحيث يرتب هذا الأخير حقوق والتزامات على الأطراف المتعاقدة.

وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول لإجراءات منح الامتياز للاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه الآثار القانونية لعقد الامتياز على العقار الاقتصادي.

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز وتحويله إلى تنازل عن العقار الاقتصادي.

يمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من طرف الوكالة الجزائرية لرقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر الأعباء النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، وبهذا سنتطرق إلى أهم النقاط الأساسية في النقاط التالية:

(المطلب الأول) إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي، (المطلب الثاني) تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، (المطلب الثالث) الدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي، وآخر (المطلب الرابع) المنصة الرقمية ودورها في تسيير طلبات الاستفادة من العقارات الاقتصادية.

المطلب الأول: إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي.

يمنح الامتياز في العقار الاقتصادي وفق إجراءات إدارية سابقة على التعاقد أهمها قرار المنح الصادر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد استثمار جهات معنية، وبعد إتمام إجراءات المنح تأتي مرحلة التعاقد بحيث تتولى مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية إعداد عقد الامتياز سنتطرق في (الفرع الأول) شروط منح الامتياز على العقار الاقتصادي، (الفرع الثاني) كيفية منح الامتياز.

الفرع الأول: شروط منح الامتياز على العقار الاقتصادي.

إن المشرع الجزائري بموجب القانون 17/23 لم ينص على الشروط الواجب توافرها في الشخص المستفيد من الامتياز[1]، بحيث أن شروط منح الامتياز على العقار الاقتصادي تشمل فقد العقار الاقتصادي التي نصت عليها المادة 6 من نفس القانون والمتمثلة في:

أولا: أن يكون العقار الاقتصادي تابع للأملاك الخاصة للدولة.

تنقسم الأملاك الوطنية على أساس مبدأ الإقليمية وهي تهدف إلى تحقيق أهداف مالية وامتلاكية، وهي تقسم إلى أموال وطنية خاصة تابعة للدولة والولاية والبلدية فهي بكل بساطة جميع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي لا تدخل ضمن الأملاك العامة للدولة وجماعاتها الإقليمية[2]. عقد الامتياز يمنح للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ونص المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون 17/23 الأملاك التي يستثنى مجال تطبيق أحكام القانون أصناف الأراضي التالية:

[1]- المادة 6 من المرسوم السالف الذكر.

[2]- حميدي باشا وليلى مرزوق، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2007، ص 101، 102.

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

ثانيا: أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص.

1- المقصود بالتخصيص:

يقصد بالتخصيص إجراء تقوم به الإدارة العمومية المختصة بتخصيص ملك لغرض تحقيق المنفعة العامة، وعرف التخصيص في المادة 82 من القانون 30/90 المعدل المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[1]. فالتخصيص يعني استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي، في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، متمثل في وضع الأملاك الوطنية التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها[2]، كما يمكن تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة لمصالح عمومية ومؤسسات ذات طابع إداري ويمنح الترخيص من طرف الوزير المكلف بالمالية ويستثنى من ذلك الأصول المتبقية والفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة لاستقبال مشاريع استثمارية.

2- الأصول الفائضة والمتبقية:

أ- الأصول المتبقية:

نصت عليها المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 يقصد بالأصول المتبقية الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية يتعين على مصفيي المؤسسات العمومية المحلية إعداد جرد للأموال المتبقية المتوفرة ابتداءا من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وإرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا[3].

[1]- المادة 82 من القانون 30/90 المعدل المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990.
[2]- لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص79.
[3]- المادة 5/4 من المرسوم السالف الذكر.

يكرس تسليم الأصول بموجب محضر يعده كل من المصفي ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

ب- الأصول الفائضة:

نصت عليها المادة 5 من نفس المرسوم المذكور أعلاه ويقصد بالأصول الفائضة الأملاك العقارية الغير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية ولاسيما:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم 17/23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 نوفمبر سنة 2023.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتعتبر زيادة على ذلك أصولا عقارية فائضة، الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشك ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفر عند نشر القانون المذكور أعلاه في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم.

ثالثا: أن يكون واقع في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير.

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي ويتم تحديد هذه القطاعات في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع التي يلتزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها، وتشمل القطاعات المعمرة جميع الأراضي التي كانت مجهزة بالبنية التحية لاستيعاب المباني والمرافق الاجتماعية، أو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، كما تشمل القطاعات القابلة للتعمير نوعين من القطاعات المبرمجة للتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على مدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب الأولوية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وأيضا القطاعات المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على مدى البعيد 20 سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين حدود التوسع العمراني لكل سنة[1]، بحيث استثنى المشرع إمكانية انجاز المشروع الاستثماري في هذه القطاعات بنظر.

الفرع الثاني: كيفية منح الامتياز على العقار الاقتصادي.

حتى يتسنى للشخص الحصول على العقار الاقتصادي لابد له من المرور بالإجراءات حتى يصبح يسمى بالمستفيد من الاستثمار ويتمكن من الاستفادة من استغلال العقار الاقتصادي في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ومن بين هذه الإجراءات نذكر ما يلي: مرحلة الإعلام، ثم مرحلة تقديم الطلب ويتم الفصل فيه أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعدها مرحلة إعداد عقد الامتياز أمام مصالح أملاك الدولة، وكمرحلة أخيرة من هذه الإجراءات إشهار عقد الامتياز أمام مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، وسيتم التطرق إليها في النقاط التالية:

أولا: مرحلة الإعلام.

يتم الإعلام لفائدة الأفراد الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية بغرض الاستثمار فيها عن طريق نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حددت مدتها بـ 30 يوما[2]، وكل المعلومات المتعلقة بالعقار[3] وهذا ما نصت عليه المادة 23 من قانون الاستثمار 18/22، عن طريق إعلامهم بوفرة العقار الاقتصادي لانجاز المشاريع الاستثمارية، مع تبيان مساحة العقار، الموقع الحدود، ونوعه إن كان صناعي، سياحي، حضري مع دفتر الشروط[4]، ورخصة التجزئة المشهرة للعقار ومخططات التهيئة مع المصادقة عليها[5]، وذلك عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسير من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتم إطلاقها بتاريخ 8 فبراير 2024[6].

[1]- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2010، ص 24.
[2]- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 23/487 السالف الذكر.
[3]- يتم الإعلام بوفرة الأوعية تطبيقا للبند الرابع من المادة 08 من القانون 17/23 بالكيفية التي نصت عليها المادة 23 من قانون الاستثمار 18/22، وكذلك البند التاسع من المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22/298.
[4]- بوراكي يمينة وحربي عالية، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2022، ص 16.
[5]- المادة 05 من المرسوم 23/487 السابق الذكر.
[6]- مصالح الوزير الأول، إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر أطلع عليه على الرابط الالكتروني: memier-ministre-gov.dz، بتاريخ 2024/02/9، على الساعة 18:25.

ثانيا: مرحلة تقديم الطلب.

للشخص الراغب في الاستفادة من العقار الاقتصادي لانجاز مشروع استثماري تقديم طلب منح الامتياز على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهي السبيل الوحيد للإيداع[1] وذلك عن طريق ملئ الخانات التالية:

أ) تحديد النشاط الاستثماري الذي يرغب في إنجازه.
ب) مساحة وموقع العقار الذي اختاره.
ت) مخطط التمويل وذلك بتحديد تكلفة أو المبلغ الإجمالي المقدر لإنجاز المشروع بكامله مع تحديد مبلغ القروض والمبلغ الذي سيساهم به المستثمر في المشروع.
ث) ملئ الاستمارة المتعلقة بالطاقة الوصفية للمشروع.

وبمجرد الانتهاء من عملية ملئ البيانات يعالج الطلب آليا من خلال هذه المعلومات والبيانات المكتوبة من طرف المترشح، ويتم دراسة هذا الطلب إما بالقبول أو رفض الطلب، وفي حالة قبول هذا الطلب عليه تأكيد لطلب وبذلك يحصل على شهادة تسجيل أولية يتحصل عليها المترشح عبر المنصة الرقمية للمستثمر[2].

ثالثا: مرحلة الفصل في الطلب.

تعالج الوكالة الطلب المودع عبر المنصة الرقمية[3] بواسطة شبكة تقييم المشاريع المحدد نموذجا في الملحق الأول بالمرسوم 23/487[4] خلال أجل 15 يوما على انقضاء أجل النشر[5]، مقابل تحصيل إتاوة حسب مبلغ المشروع الاستثماري وموضوع الطلب[6]، وبعد الانتهاء من معالجة الطلب تصدر قرارا إما بالرفض في حالة لم تتوفر الشروط أن هذا العقار غير قابل لاحتضان مشروع استثماري، وفي حالة

[1]- المادة 12 من القانون 17/23 السالف الذكر.
[2]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23/487 السابق الذكر.
[3]- المادة 13 من القانون 17/23 السالف الذكر.
[4]- الفقرة الأولى من المادة 07 من المرسوم 23/487 السابق الذكر.
[5]- الفقرة الثانية من المادة 4 من نفس المرسوم.
[6]- المادة 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 22/299 المؤرخ في 2022/09/8 المحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الأتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر، العدد 60، الصادر في 2022/09/18.

إذا ما رأت الوكالة أن الشروط متوفرة، تصدر قرارا بقبول بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للمستثمر، ولا يصبح قرار الوكالة نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن على قرار الوكالة[1].

رابعا: مرحلة إعداد عقد الامتياز.

بعد صدور القرار النهائي بمنح الامتياز عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تطلب عبر شباكها الوحيد من مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز للمترشح المقبول طلبه، في وقت لا يتعدى 8 أيام من تاريخ استلامها الطلب.

خامسا: مرحلة إشهار عقد الامتياز.

عقد الامتياز عقد إداري ينشئ حق عيني على العقار الاقتصادي، ولذلك وجب إشهاره بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي يقع بدائرتها العقار محل العقد[2].

المطلب الثاني: تحويل عقد الامتياز إلى تنازل على العقار الاقتصادي.

تتم عملية تحويل الامتياز إلى تنازل عن طريق مجموعة من الإجراءات بدءا بمرحلة تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل نتطرق إليه في (الفرع الأول)، تليها الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل (الفرع الثاني)، وبعدها إعداد عقد التنازل (الفرع الثالث)، وكمرحلة أخير إشهار عقد التنازل (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل.

تحويل الامتياز إلى تنازل لا يتم تلقائيا[3]، وذلك طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، ويتم ذلك على طلب من المستفيد من الامتياز إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الملاحظ أن المشرع الجزائري نص على تقديم طلب منح الامتياز رقميا عبر المنصة الرقمية للمستثمر، لكن لم ينص على طلب التحويل عبر المنصة بل على تقديم هذا الأخير إلى الوكالة، في حين أن طلب تحويل الامتياز إلى تنازل يقدم ماديا أو رقميا أما شبابيك الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

[1]- الفقرة 3 من المادة 07 من المرسوم 23/487 السابق الذكر.
[2]- المادة 17 من الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، العدد 92 الصادرة في 175/11/18.
[3]- بوراكي يمينة وحربي عالية، المرجع السابق، ص 36.

الفرع الثاني: الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل.

تجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام الطلب.

والتي تقوم بالفصل فيه إما بالرفض في حالة عدم توافر الشروط التي ذكرناها سابقا، وفي هذه الحالة لا يتحول الامتياز إلى تنازل وبالتالي تلتزم الوكالة بإرجاع العقار محل الامتياز من المستثمر إلى الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 11 الفقرة 02 من القانون 17/23، وفي حالة ما إذا رأت الوكالة أن شروط تحويل الامتياز إلى تنازل متوافرة وصحيحة يتم قبول الطلب التي من خلاله تتم عملية التحويل[1].

الفرع الثالث: إعداد عقد التنازل.

بعد قبول طلب تحويل الامتياز إلى تنازل من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تقوم هذه الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بتوجيه طلب إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا يتضمن إعداد عقد التنازل[2] على العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر، والتي تقوم هذه المصلحة بإعداد عقد التنازل خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها[3]، وفي المقابل تحصيلها أتعاب إعداد عقد التنازل[4].

الفرع الرابع: إشهار عقد التنازل.

يعتبر عقد التنازل الذي أعدته مصالح أملاك الدولة من العقود الناقلة للملكية فيجب شهره حتى تنتقل الملكية لأنه ينصب على عقار وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري، بعد دفع المستفيد لحقوق تسجيل عقد التنازل ورسم الشهر العقاري بعنوان مصاريف التنازل[5]، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة بعد تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب بإيداع العقد الكترونيا على مستوى المنصة الرقمية المسيرة من طرف مصالح المسح الأراضي والحفظ العقاري[6].

تقوم هذه الأخيرة بإشهار من أجل تحصيل رسوم، وبعد الانتهاء من عملية شهر عقد التنازل تنتقل ملكية العقار الاقتصادي للمستثمر المستفيد ليصبح مالكا يتمتع بجميع السلطات الثلاث من استعمال واستغلال وتصرف للعقار، وذلك حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23/486.

---

[1]- الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23/487 السالف الذكر.

[2]- الفقرة 3 من المادة 17 من القانون 17/23السالف الذكر.

[3]- الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23/487 السالف الذكر.

[4]- المادة 23 من دفتر الشروط المحدد في الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي 23/487، السالف الذكر.

[5]- المادة 23 من نفس دفتر الشروط.

[6]- مغنية لاكرش، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي، دراسة قانونية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 09، العدد 1، سنة 2024، ص 14.

المطلب الثالث: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي.

بالنظر للترسانة القانونية المنظمة لعملية منح واستغلال العقار الاقتصادي يتضح لنا الأهمية البالغة لهذه الأوعية ومدى مساهمتها في تشجيع الاستثمار، ومن أهم النصوص التي عالجت هذا الموضوع نجد الأمر 04/08 الملغى بموجب القانون 17/23، ولقد جاء هذا القانون بمستجدات جديدة لم تتطرق لها القوانين السابقة ومن بينها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ولا يمكن منح امتياز على عقار اقتصادي دون تهيئته من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. وسنحاول التطرق إلى تعريف الوكالة (الفرع الأول)، دور الوكالة (الفرع الثاني)، وهيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 298/22[1] إلى تعريف الوكالة حيث تم تسمية الوكالة من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يوجد مقرها بالجزائر العاصمة، حيث كانت من خلال المرسوم التنفيذي 356/06 وكذا القانون رقم 09/16 تخضع الوكالة للوزير المكلف بالاستثمار وبموجب المرسوم التنفيذي 298/22 إلى وصاية الوزير الأول.

فهي تعتبر من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية، للحصول على مشاريع استثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من مشروعيتهم.

أولا: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

نصت المادة 8 من القانون 17/23 على هذه المهام: تتولى الوكالة مهام متعددة ذات أهمية كبيرة في إدارة العقارات الاقتصادية التابعة للدولة، تشمل هذه المهام التوجيه في توزيع العقارات بالتعاون مع الجهات المختصة لأغراض التهيئة وإدارة وتحسين حافظة العقار الاقتصادي لمنح الامتياز عليها، وتحديث السجل التجاري المخصص للاستثمار، كذلك توفير المعلومات اللازمة للمستثمرين عبر المنصة الرقمية إلى غاية إتمام مشاريعهم، إضافة إلى توفير كل العقارات التابعة للدولة للاستثمارات المستقبلية، وتقوم بالتشاور مع الولاة بتحديد الاستثمارات للحصول على العقار، كذلك القطاعات المعنية بتوجيه

[1]- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

الوفرة العقارية تفرض التهيئة لتقول الوكالة بإعلام المستثمرين عبر المنصة الرقمية، ثم تقوم بمنحة بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل[1].

ثانيا: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

حدد المشرع الجزائري الصلاحيات في القانون الأساسي المتمثلة في:

- جمع المعلومات المرتبطة بالمؤسسة الاستثمارية ونشرها.
- تشجيع الاستثمارات وإعلام المستثمرين عن توفير الأوعية العقارية.
- ترقية الشراكة للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج[2].

وتمنح الوكالة مجموعة من المزايا وذلك وفق مرحلتين وهما:

- **مرحلة الإنجاز:**

عندما يحصل المستثمر على العقار الاقتصادي لإنجاز مشروعه الاستثماري يودع الطلب لدى الوكالة وبموجبه هذا يستفيد من مزايا من بينها:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع والخدمات المستوردة.
- الإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة.
- الإعفاء من حق نقل الملكية والرسم وكذلك حقوق التسجيل على الاستثمار العقاري.
- الإعفاء من مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية الموجهة لانجاز مشروع استثماري.

- **مرحلة الاستغلال:**

يستفيد المستثمر خلال مرحلة الاستغلال من الإعفاء من الضريبة على الأرباح والإعفاء من الرسم على النشاط المهني، بعد إعداد محضر معاينة تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر وتكون مدة الإعفاء 3 سنوات.

[1]- جمال بوسته، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في منح العقار الاقتصادي مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق أم البواقي، المجلد الثامن، العدد الأول، 2024/03/10، ص 602/601.

[2]- قرناش جمال، وزدون محمد، إيضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التنظيم والمهام: مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد السادس، جانفي 2019، ص211.

الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تعمل الوكالة على تقديم الحوافز والتسهيلات المالية والإعفاءات الجبائية وصولا إلى العقار باعتباره الركيزة الأساسية لترقية الاستثمار.

أولا: منح العقار الاقتصادي.

كل مستثمر له الحق في الحصول على وعاء عقاري لتجسيد إنجازاته[1]. كلفت الوكالة بمنح العقارات عبر المنصة الرقمية، لتتيح للمستثمر من الإطلاع على العقار دون عناء يذكر. والتعرف على كل الإجراءات القانونية له.

ثانيا: تسيير العقار الاقتصادي.

توصلت الدولة إلى آلية استغلال العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز[2]، حيث أصبح المنح بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بطلب من المستثمر، يدفع إتاوة ايجابية سنوية تحسب من تاريخ دول المشرع حيز الاستغلال، وطبقا لبنود دفتر الأعباء، يتم ذلك بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا[3]. وفي حالة إخلال المستثمر ببنوده تقوم المصالح المختصة بإبلاغه بإعذارين، يفسخ عقد الامتياز بطلب من الوكالة، وبالإضافة يمكن للمستثمر تغيير النشاط مع مراعاة خصوصية المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة[4].

الفرع الثالث: هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

نصت المادة 18 الفقرة الثالثة من القانون 18/22 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 تنشأ الوكالة عن طريق الشبابيك الوحيدة وهي كالتالي:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

حيث يعتبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ذو الاختصاص الوطني، يقوم بكل الإجراءات لتجسيد المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وتحدد هذه المشاريع عن

[1]- المادة 8 من القانون 17/23 السالف الذكر.

[2]- غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الدراسية، 2022/2021، ص 108.

[3]- المادة 17، المرجع نفسه.

[4]- المادة 22 من، المرجع نفسه.

طريق التنظيم[1]. وطبقا للمادة 20 من القانون 18/22 تعد الشبابيك الوحيدة اللامركزية الطريق الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وترافق المستثمرين في إتمام إجراءات الاستثمار.

أولا: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

هو ذو الاختصاص الوطني بالإضافة إلى أعوان الوكالة، ممثلين في:

- إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء والغير الأجراء.

وممثلين عن الإدارات والهيئات ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يلي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- إصدار القرارات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري.
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار، متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر[2].

ثانيا: الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

تعتبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية المحور الوحيد على مستوى المحلي تتولى مهام مساعدة المستثمرين في إجراءات الاستثمار، ويكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبابيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامه، طبقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على:

➢ يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات ويبلغ شهادة التسجيل ويكلف بما يلي:

- تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وبإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- التأشير، خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الانقضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.
- ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه.
- الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا.

[1]- المادة 19 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 24 جويلية 2022.
[2]- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر.

- مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه، بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب، تحديد مدة المزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

➢ يكلف ممثل إدارة الضرائب بما يلي:

- إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا.
- توجيه إعذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف مشروع الاستثمار أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال.
- إعداد كل ستة (6) أشهر كشفا للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال.

➢ يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، ويسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتابعها حتى النهاية.

➢ يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة.

➢ يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي بتسليم على الفور، شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين وتسجيل الأجراء، وكل وثيقة تخضع لاختصاصهم.

➢ يجمع ممثلو المصالح المكلفة بإصدار قرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة فيما يخص الطلبات المتعلقة بالوثائق والتراخيص[1].

المطلب الرابع: المنصة الرقمية ودورها في تسيير طلبات الاستفادة من العقارات الاقتصادية.

قصد إعطاء شفافية ومصداقية أكبر للوكالة أمام المستثمرين في منح العقار الاقتصادي، قام المشرع الجزائري باستحداث منصة رقمية للمستثمر وسنقوم بالتطرق إلى تعريف المنصة الرقمية في (الفرع الأول)، دورها في توجيه المستثمر (الفرع الثاني)، أهدافها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر.

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومراقبتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها[2]، وهي تضم إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت وتسمح بتكييف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع

[1]- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر.
[2]- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر.

الاستثمار ونوع الطلبات. وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار.

الفرع الثاني: دورها في توجيه المستثمر.

تعد المنصة السبيل الوحيد لإيداع المستثمر طلبه فيما يخص الحصول على العقار[1]. وهي وسيلة مركزية لإيداع ودراسة طلبات المستثمرين، وبالتالي توجيه العقار الاقتصادي ومنحه وتسييره بما تقتضيه متطلبات التطور، يمثل آلية لموازنة بين متطلبات المستثمر من العقار، وما يقتضيه من تحقيق المصلحة العامة والرفاهية للمجتمع.

الفرع الثالث: أهداف المنصة الرقمية.

تهدف المنصة الرقمية إلى ما يلي:

- التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارات الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين[2].
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

أولا: متابعة المستثمر.

تعمل الوكالة على متابعة الاستثمار في عدة مجالات، لتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الاستثمارات، حيث يتم التأكد من التزامات وواجبات المستثمرين في العقد، وفي حالة الإخلال بالتزاماتهم تحسب هذه المزايا جزئيا أو كليا، إضافة إلى متابعة أحوال استغلال العقار محل منح الامتياز ومن بينها

[1]- المادة 12، المرجع نفسه.
[2]- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر.

دفع الأتاوة الإيجارية، انجاز المشروع في وقت محدد والتوجيهات الإستراتيجية للمشروع[1]، الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار.

ثانيا: تطهير العقار.

يطهر العقار الغير المستغل بموجب قرار من الوالي، ترتب عليه الانطلاق في إنجاز المشروع على أساس رخصة بناء وبلغت نسبته 20% على الأقل، يرأس اللجنة الوالي أو ممثله، وتتكون من: رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع الاستثمار ضمن إقليمها أو ممثله، ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير التعمير والبناء، مدير السياحة، مدير المصالح الفلاحية، مدير الطاقة والمناجم[2]، ويمكن للجنة أن توسع عند الحاجة لتشمل مصالح ولائية أخرى.

تعمل هذه الهيئات على مراقبة سير المشاريع المستفيدة من الأوعية العقارية ولم تلتزم بانجازها، وقبل التطهير تقوم بإعداد تقارير بتوجيه إعداد للمستثمرين لتدارك مخالفاتهم، والرد على طلبات تخص بتغيير الأنشطة والأسباب ذلك.

مهام اللجنة هو مراقبة المستثمرين بتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية في حين قرار إسقاط حق الامتياز فيعود ويتم إرجاعه إلى الوكالة[3].

[1]- جمال بوسته، المرجع السابق، ص 604.
[2]- المادة 24 من القانون 17/23 السالف الذكر.
[3]- جمال بوسته، المرجع السابق، ص 605.

المبحث الثاني: آثار عقد امتياز العقار الاقتصادي وانقضائه.

تعتبر العقارات من بين أهم الآليات التي تعزز التنمية الاقتصادية خاصة العقار الاقتصادي فهو مورد مهم جدا لدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، ويتم منح العقارات عن طريق عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقاري الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وبذلك يرتب هذا العقد حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة، فبنوده بالنسبة لصاحب الامتياز تشكل له حماية مشروعه الاستثماري وتحقيق أرباح، أما بالنسبة للدولة تشكل لها حماية الأوعية العقارية، ومن خلال هذا سوف نتطرق آثار عقد الامتياز، (المطلب الأول) حقوق أطراف عقد الامتياز العقار الاقتصادي، (المطلب الثاني) انقضاء عقد الامتياز على العقار الاقتصادي.

المطلب الأول: آثار عقد الامتياز

عقد الامتياز العقار الاقتصادي كبقية العقود الإدارية يبرم بين الطرفين مستوفى لجميع الشروط الشكلية والموضوعية، يرتب بذلك على أطرافه آثار قانونية تكون إما حقوقا أو التزامات، فكل حق تتمتع به الدولة يعتبر التزاما بالنسبة للمستثمر، وكل التزام يقوم على عاتق الدولة هو حق بالنسبة للمستثمر. هذا ما سنتناوله في النقاط التالية: (الفرع الأول) حقوق أطراف عقد الامتياز، (الفرع الثاني) التزامات أطراف عقد امتياز العقار الاقتصادي.

الفرع الأول: حقوق أطراف عقد الامتياز

سنتطرق للحقوق التي تمس صاحب الامتياز بصفة مباشرة لأن هناك عدد كبير من الحقوق والمزايا والضمانات التي تم إقرارها بموجب القانون 23/17 .

أولا: حقوق المستفيد من العقار الاقتصادي

تعددت الحقوق والالتزامات بالنسبة للمستثمرين حيث نص عليها المشرع الجزائري في القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ومن بين حقوق المستفيد نذكر ما يلي:

1- مبدأ المساواة وحرية الاستثمار

قام المشرع الجزائري بجملة من التعديلات والتحفيزات مشجعة للاستثمار لتحقيق عائد وفائض مالي، حيث كرست مبادئ وحرية الاستثمار لأول مرة في الدستور 2020[1]، ونصت على حرية الاستثمار في المادة 61 من الدستور.

كان التعبير السائد لوصف المستثمر (أجنبي أو وطني)، وهذا في حد ذاته يعتبر تمييز إلا أن تم إلغاء هذا التعبير بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار والقانون 17/23 حيث أصبح يطلق عليه المستثمر المقيم أو الغير المقيم[2].

مما يدل أن هذا القانون الجديد نص على المساواة بحيث يفرض نفس الالتزامات ويمنح نفس الحقوق، إضافة إلى تكريس الحرية الاقتصادية بتسهيلات إدارية وإجرائية وابتعدت تماما عن المعيقات التي تؤرق المستثمرين، والتأكيد على مبدأ حرية الاستثمار بالحرية التامة غير مطلقة في نطاق احترام دفتر الشروط والتوجيهات المنصوص عليها.

2- الحق في الحصول على رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بموجبها الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، يبدأ حساب مدة الانجاز بعد حصول المستثمر على رخصة البناء، بعد تسليمه الرخصة يكون الرد إيجابي أو سلبي مرفقا بنسخة من ملف الطلب الذي يبلغ صاحبه بقرار رخصة البناء إضافة إلى ذلك أي تأخير أو تأجيل في رخصة البناء قد يؤثر على مواعيد انطلاق أشغال المشروع وإنجازه.

يعتبر الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الخيار الوحيد للمستثمر يجد كل ما يطلبه من معطيات بدءا من المعلومة إلى غاية المرافقة وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالمشروع الاستثماري إلى كافة التحفيزات التي تقدمها الدولة[3].

حيث منح الحق للمستفيد في الحصول على حق البناء في نص صريح وواضح وذلك من خلال نص المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 487/23، المتعلق بشروط منح الامتياز القابل للتحويل

[1]- المادة 61 من دستور 2020 المصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار تعديل دستوري مصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 الحقوق الأساسية والحريات العامة والواجبات، جريدة رسمية، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

[2]- المادة 06 من المرسوم السالف الذكر.

[3]- المادة 03، المرجع نفسه.

إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، بنصه على: "يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحول على رخصة البناء".

3- الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني العقاري.

نصت المادة 14 الفقرة 06 من القانون 17/23 الشخص الذي لديه الامتياز يحق له أن يضع رهنا على الحق العيني الذي يتمتع به، ولم يشترط المشرع الجزائري أن يكون الرهن لفائدة هيئات القروض، ولم يتطرق إلى تحديد طبيعة العملية التي يمكن الرهن في إطارها، حيث وسع نطاق هذا الرهن يمكن تأسيسه لأي جهة قامت بإقراض صاحب الامتياز.

في حين نصت أيضا المادة 13 الفقرة 3 من المرسوم 487/23: "يخول الامتياز لصاحبه الحق في تأسيس رهن الحق العيني الناتج عنه، لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، يعني لا ينفذ الدائن عليها ويبيعها بالمزاد العلني عند حلول أجل الدين فقط عن الحق العيني الناتج عن الامتياز، إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقا للكيفيات المحددة في هذا المرسوم".

4- الحق في الضمانات والارتفاقات.

نص المشرع الجزائري في إطار حماية العقار الاقتصادي على ضمانات إجرائية، وذلك من خلال التسجيل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تقدم الوكالة للمستفيد كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري.

إضافة إلى ذلك نصت المادة 4 ن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 بأن ينتفع المستفيد من منح الامتيازات بالارتفاقات الإيجارية[1]، لكن استثنى السلبية منها، الظاهرة أو الخفية، المتواصلة أو المتقطعة، التي يمكن أن تنقل الملك العقاري محل الامتياز، ويكون الارتفاق ظاهرا إذا دلت على وجوده علامة خارجية ويكون خفي إذا لم توجد علامة تدل على ذلك، كذلك الامتياز الذي إعلام المستفيد به واطلع على حالة الملك العقاري وحيازته، لا يمكنه أن يطلب ضمانا أو أي تعويض على الارتفاقات التي قد يتحملها[2].

- عقار المتفق هو عقار الذي تقرر لفائدته حق الارتفاق، ويقرر إلا لفائدة عقار، ويعتبر حق تابع للعقار المرتفق وملحقا به.

[1]- يقصد بالارتفاق حسب المادة 867 من القانون المدني الجزائري: "حق يجعل جدا لمنفعة العقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يرت الاتفاق على مال لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".
[2]- المادة 04، 07 من الملحق 4 للمرسوم التنفيذي 487/23، السالف الذكر.

- عقار مرتفق به هو عقار الذي تقرر عليه حق الارتفاق ويرتبه مالك العقار وينتقل حق الارتفاق سلبيا مع العقار المرتفق به[1].
- منفعة يقدمها العقار المرتفق به للعقار المرتفق.

ونستنتج من ما ذكرناه سابقا أن المستثمر يتمتع بالارتفاقات الإيجابية إذا كان العقار محل الامتياز عقارا مرتفقا يضيف قيمة وفائدة للعقار المرتفق بينما يتحمل الارتفاقات السلبية التي تقلل من قيمته، مما يجعله داعما للأصل.

ثانيا: حقوق الوكالة من العقار الاقتصادي.

تعتبر الوكالة الجزائرية من المؤسسات المهمة حيث تلعب دورا هاما في الربط بين الأطراف، حدد المشرع الجزائري في القانون 17/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حقوق مترتبة على الوكالة من بينها:

1- حق الشفعة.

أصبحت الدولة في سن كل قانون تراعي مصالحها الاقتصادية لذا عملت على تشجيع المستثمرين دون إهمال حقوقها ومن بينها نذكر حق الشفعة[2].

نصت المادة 794 من القانون المدني الجزائري على تعريف حق الشفعة بأنه: "تلك الرخصة التي تتيح للمشتري بالحصول على الملكية أو السيطرة على عقار في عملية البيع، وبالرجوع للقانون 17/23 لم ينص المشرع على أحكام خاصة بالشفعة"، إلا أنه خول بعض الأجهزة التابعة للدولة بممارسة هذا الحق على الأملاك الخاصة للدولة.

والهدف من إقرار حق الشفعة هو دفع الأضرار المحتملة للدولة، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتطوير الاستثمار، إلا أنه أبطئ عجلة الاستثمار في الجزائر، فجاء القانون الجديد موضحا أنه لم يتم الاعتراف بحق الشفعة إلا إذا تم إدراجه منذ البداية في العقود بين الأطراف، أو إذا كان يكتسي طابع استراتيجي بالنسبة للدولة، نصت المادة 23 من القانون 17/23 بقولها: "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يمكنها أن تمارس نيابة عن الدولة حق الشفعة المتنازل عنها من المستثمر في العقارات الاقتصادية، ويمكن التنازل أيضا عن كل ملك عقاري آخر تابع سواءا لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص،

[1]- نقلا عن لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 189/188.

[2]- يقصد بحق الشفعة في المادة 794 من القانون المدني: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون المدني".

والذي يمكن أن يستخدم لاستفاضة مشروع استثماري الذي يقع داخل المناطق المهيأة والمحيطات". حسب هذه المادة نرى أن الدولة منحت صلاحية حق الشفعة للوكالة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستثمر، طالما أن هذه العقارات قابلة للاستثمار وموجودة داخل المناطق المهيأة والمحيطات، والهدف من كل هذا تعزيز التنمية الاقتصادية في هذه المناطق وفقا للتنظيمات التي أقدرتها التشريعات الجديدة[1].

2-الحق في إلغاء عقد الامتياز.

نصت المادة 21 الفقرة 1 من القانون 17/23 في حالة ما إذا خالف المستثمر في الالتزام ببنود دفتر الأعباء، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإبلاغه إعذارين وإذا لم يأتي ذلك بنتيجة، ينتهي عقد الامتياز بصفة فردية، ومعنى ذلك يحق للوكالة الجزائرية في فسخ عقد الامتياز بصفة أحادية في حال إخلال المستثمرين ببنود دفتر الأعباء، كما نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23[2] بأن للوكالة الحق في فسخ عقد الامتياز عن طريق شباكها الوحيد، في حالة عدم التزام المستثمر بشروط دفتر الأعباء، يتم إبلاغ المستثمر بإعذار أول عن طريق محضر قضائي يمنح أجل شهرين (2) ابتداءا من تاريخ تبليغ الإعذار، في حالة تقصير من المستثمر، يتم إبلاغه بإعذار ثاني وبنفس الأجل، بناء على هذا القرار، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ لعقد الامتياز، في حين المشرع الجزائري يحدد المدة ما بين الإعذار الأول والإعذار الثاني مما يتسنى للمستثمر تقديم وجهة نظره.

نصت المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز[3]، حق الوكالة في فسخ عقد الامتياز في الحالات التالية:

- كل تغيير في وجهة ملك العقاري بصفة كلية أو جزئية لأغراض غير محددة في دفتر الشروط النموذجي ودون موافقة مسبقة من الوكالة، يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز بشكل فوري من طرف الوكالة.
- أي تعديل على المشروع بهدف إدراج أنشطة غير معتمدة وغير مرخص بها ينتج عنه أيضا فسخ بصفة فردية.
- في حالة تقصير المستثمر بدفتر الشروط النموذجي، وبعد إبلاغه بإنذارين دون أيه جدوى يؤدي بذلك إلى الفسخ بصفة فردية

[1]- المادة 23، المرجع نفسه.
[2]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23، السالف الذكر.
[3]- المادة 11 من نفس المرسوم السابق.

كل هذا يسمح باسترجاع السريع للعقار الاقتصادي غير المستغل لإعادة منحه للمستثمرين آخرين، مع إخضاع كل تغيير للنشاط، لاحترام خصوصيات المنطقة.

الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد امتياز العقار الاقتصادي.

تسعى الوكالة دائما لإدارة العقارات الاقتصادية بشكل يخدم الاقتصاد الوطني، بالإضافة إلى تفادي إهمال والتهور من قبل المستفيد نظم القانون 17/23 التزامات التي تضبط العلاقة بين الأطراف وتحدد التزاماتهم، ومن خلال هذا سنتطرق لالتزامات المستفيد من العقار الاقتصادي (أولا)، التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (ثانيا).

أولا: التزامات المستفيد من العقار الاقتصادي.

تتمثل التزامات المستفيد حسب دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في ما يلي[1]:

1. التزام المستفيد بعد إبرام عقد الإيجار من الباطن خلال فترة إنجاز المشروع.
2. التزام المستفيد من إنجاز المشروع في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، يبدأ احتسابها من تاريخ الحصول على رخصة البناء، مع الالتزام بتقديم وثائق التنظيمية المثبتة بالدخول في مرحلة الاستغلال بعد انقضاء الأجل الممنوحة.
3. الالتزام بدفع الأتاوة وكل الرسوم التي تخص الملك العقاري طيلة فترة الامتياز بما في ذلك تكاليف التسيير العقار.
4. احترام قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها والمطبقة على المنطقة من خلال دفتر الشروط النموذجي.
5. الالتزام بإبلاغ الوكالة الجزائرية بأي اعتداء يقع على الملكية الدولة وكذا بأي تغيير قد يقع على المشروع محل قرار منح الامتياز، كما يلتزم المستفيد بتقديم تقرير سداسي للوكالة حول مدى تقديم مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة في دفتر الشروط.
6. مراعاة خصائص المنطقة التي تحتوي الشروع عند تغيير النشاط شرط الحصول على ترخيص من الوكالة.
7. لا يحق للمستفيد التنازل عن الأسهم أو حصص اجتماعية مملوكة إلا بعد إنجاز مشروعه الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.
8. إبلاغ الوكالة بالممتلكات الثقافية والأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز.

[1]- المادة 5، 6، 7، 8، 9، 10، من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 487/23 السالف الذكر.

ثانيا: التزامات الوكالة في عقد الامتياز العقار الاقتصادي.

تتمثل التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حسب بنود دفتر الشروط النموذجي السالف الذكر[1]. فيما يلي:

1. التزامات الوكالة الجزائرية بتوجيه وإدارة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، كذلك توفير جميع المعلومات المتعلقة بأملاك العقارية المؤهلة للحصول على الامتياز عبر منصتها الرقمية للمستثمرين، وتحيين هذه المعلومات بشكل منتظم حسب الحاجة.
2. الالتزام بتهيئة بيئة اقتصادية مناسبة لاستقبال المشاريع الاستثمارية من خلال وضع إطار قانوني متين ومستقر.
3. إعادة كل عقار تغيرت وجهته إلى السلطات الإقليمية المختصة.
4. تلتزم الوكالة باحترام دفتر الشروط، في كونها واضعة لهذه البنود لا يمنح لها الامتياز ولا سلطة في التعسف والإخلال بشروط العقد، احترام الوكالة والمستفيد للالتزامات التي نصب عليهم يعطى قوة للمنظومة القانونية في التعامل الاقتصادي في الإصلاحات وهذا بحد ذاته عامل أساسي لنجاح الاستثمار واكتساب ثقة المستثمرين.

المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز في العقار الاقتصادي.

باعتبار عقد الامتياز من العقود الإدارية المحددة المدة ينتهي عقد الامتياز عند انقضاء المدة القانونية المحددة في العقد، وينتهي أيضا عن طريق الفسخ، حيث سنتطرق لها في النقاط التالية (الفرع الأول) النهاية الطبيعية لعقد الامتياز و (الفرع الثاني) النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز.

الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز.

ينتهي عقد الامتياز في العقار الاقتصادي بانقضاء المدة القانونية المتفق عليها فلا يجوز لأحد الأطراف الفسخ بإرادته المنفردة وإلا كان مسؤولا في مواجهة الغير وبالرجوع للمادة 2 من المرسوم 487/23 نصت بقولها: "يمنح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد"[2]. ويتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري حدد مدة الامتياز بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة. غير أن تجديد عقد الامتياز يقصد به قيام عقد جديد مستقل عن لعقد الأول، أما التحديد فهو امتداد للعقد القديم بذات

[1]- المادة 11 من الدفتر النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 السالف الذكر.
[2]- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق الذكر.

الشروط[1]. المشرع الجزائري لم يحدد طريقة تجديد فقد الامتياز، فقد يكون تجديد صريحا أو ضمنيا، وذكر فقط القابلية للتجديد التي ذكرناها مسبقا وهي مدة الامتياز ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة.

الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز.

يكون إما باتفاق الطرفين أو بالإرادة المنفردة، ويكون انقضاء عقد الامتياز باتفاق الطرفين المستثمر والإدارة المانحة، في حين أن الإرادة المنفردة تكون بالفسخ في حالة إخلال المستثمرة بالتزامه التعاقدية، حيث أن المرسوم التنفيذي 487/23 حدد هذه الحالات وهي:

أ/1: الفسخ باتفاق الطرفين.

أقرته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 بقولها: "يفسخ الامتياز في أي وقت، باتفاق الطرفين ...."[2]

والمشرع لم يقم بتحديد حالات الفسخ الاتفاقي وضوابطه وترك الأمر للأطراف ويمكن للطرفين (المستثمر، الإدارة) الاتفاق على فسخ عقد الامتياز مادام هو عقد قائم ولم يتم تنفيذه. وهو اتفاق تحكمه إرادة الأطراف، حيث نص عليه في القانون المدني المادة 120: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة إلى حكم قضائي"[3].

أ/2: الفسخ بالإرادة المنفردة.

ويكون الفسخ بالإرادة المنفردة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، ومن بين هذه الحالات نذكر:

يفسخ الامتياز بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد إذا لم يحترم شروط المرسوم التنفيذي 487/23، ويتم التبليغ بإعذارين من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد، فيرتب الفسخ بصفة انفرادية.

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار، العارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار الحسناء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 768.
[2]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق الذكر.
[3]- لكحل مخلوف، مرجع نفسه، ص 175/174.

وبناءا على هذا تقوم مصلحة أملاك الدولة بإعداد الفسخ عقد الامتياز[1] يفسخ الامتياز طبقا لنص المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 487/23 ونذكر هذه الحالات على النحو التالي:

- يفسخ الامتياز بمبادرة من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد إذ لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 487/23 وبنود دفتر الشروط.
- يفسخ الامتياز كل تغيير في وجه الملك العقاري، أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط.
- يفسخ الامتياز كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط بعد تبليغه إعذارين من طرف الوكالة.
- يفسخ الامتياز في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة التي جاء بها المستثمر على القطعة الأرضية[2].
- يفسخ الامتياز عند إنجاز البيانات في الآجال المحددة وبدون تطابقهما مع رخصة البناء، ويكون الفسخ دون تعويض ولا يستطيع صاحب الامتياز طلب التعويض.

[1]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23 السابق الذكر.
[2]- المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 487/23 المرجع السابق.

خلاصة الفصل الثاني:

ختاما لهذا الفصل، تبين لنا أنه يتم منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي بصيغة التراضي القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك وفقا لإجراءات قانونية محددة ومنظمة، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبي لديه مشروع استثماري تقديم طلب الاستفادة من الامتياز بالتراضي عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تعتبر الوسيلة الوحيدة لإيداع طلبات المستثمرين، ويمنح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد لمدة أقصاها 99 سنة، وينقضي هذا الأخير بانقضاء المدة المتفق عليها أو عن طريق الفسخ، وينتج عنه آثار قانونية من حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة.

خاتمـــــــة

خاتمة:

في الأخير نستخلص أن العقار الاقتصادي والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، يعتبر عاملا أساسيا في احتضان وترقية الاستثمار، والنهوض بالاقتصاد الوطني وذلك من خلال سن الدولة لمجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية وعلى رأسها القانون 17/23 والنصوص التنظيمية التابعة له، تضمن إجراءات جديدة لم تعرفها القوانين السابقة، لذلك تسهيلا وترشيدا للاستفادة من العقار كلف المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح وتسيير وتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، عبر المنصة الرقمية للمستثمر ويمكن لهذا الأخير الإطلاع على كل ما يخص عملية الاستثمار انطلاقا من التسجيل ومعرفة فرص الاستثمار والتحفيزات الموجودة وكذلك الوقوف على الوفرة العقارية على مستوى كل ولاية، وهو من شأنه تبسيط الإجراءات للحصول على العقار، الأمر الذي بالمشرع على وضع آليات قانونية تعمل على تحديد وضبط كيفية استغلال هذا النوع من العقارات، وقد مرت طرق استغلاله بعدة مراحل بدءا بأسلوب الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب الأمر 04/08 الملغى بالقانون 17/23 والأسلوب الثاني الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والذي سيحول هذا الامتياز إلى تنازل بتوافر مجموعة من الشروط والإجراءات ومن بينها الحصول على شهادة المطابقة، وتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، ومنه يمكن القول بأن استغلال العقار الاقتصادي يتأرجح بين أسلوبين أساسيين وهما الامتياز والتنازل كآليتين لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لذلك يتوجب على الدولة في إطار منحها للعقار الاقتصادي للمستثمرين التأكد من مدى استعماله واستغلاله في موضعه حيث يكون دفعا حقيقيا للنمو الاقتصادي، وليس هدرا للأملاك العقارية الخاصة بالدولة. حيث يعتبر العقار أحد أهم المصادر والموارد المالية التي تستعين بها الدولة في تغطية تكاليفها المالية.

ومن خلال ذلك توصلنا إلى النتائج التالية:

- كرس القانون 17/23 التزام الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي قبل منحه للمستثمرين من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياسي والحضري.
- كرس القانون 17/23 مبادئ المساواة والشفافية من خلال الإجراءات الإدارية سواء ما تعلق بالآجال أو تحديد الجهة المكلفة بالتحضير ومعالجة الملفات وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد.
- نص المشرع بمقتضى القانون 17/23 على إمكانية استرجاع الدولة للعقار الاقتصادي الممنوح لفائدة المستثمر إذا اخل بالتزاماته التعاقدية عن طريق الفسخ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- أصبح يمنح الامتياز بموجب القانون 17/23 بصيغة التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وإلغاء المزاد العلني الذي كان التنازل غير ممكن، وذلك تسهيلا على المستثمرين نظرا لصعوبات التي تلقوها، وهذا يعد حافزا الجذب الاستثمارات.
- نص القانون 17/23 على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل عن طريق تقديم طلب من المستثمر أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بشرط الانجاز الفعلي للمشروع، طبقا لبنود دفتر الأعباء، والحصول على شهادة المطابقة.
- جاء هذا القانون بامتيازات مالية من طرف الدولة لفائدة المستثمرين وذلك من خلال قيام المستثمر بدفع أتاوة سنوية ابتداءا من تاريخ دخول لمشروع حيز التنفيذ.
- اعتماد المشرع على الرقمنة لمعالجة الملفات الخاصة بالاستثمار على العقار الاقتصادي وهي المنصة الرقمية، التي تساعد المستثمرين في توفير الوقت والجهد سواء على المستثمر أو الهيئة المانحة للامتياز.
- جاء القانون 17/23 بالنص على إلغاء الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ونص على إلغاء جميع الأحكام المخالفة له لاسيما القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والقانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية. وصدت مراسيم تنفيذية متعلقة بهذا القانون 17/23 والمتمثلة في:
- المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.
- المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة.
- المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.
- المرسوم التنفيذي قم 489/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.
- المرسوم التنفيذي قم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.
- على ضوء التشريعات الجديدة اعتبر المشرع الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو طريق الوحيد للحصول على العقار الاقتصادي الموجه لاحتضان مشاريع استثمارية.

من خلال النتائج السابقة توصلنا إلى جملة من التوصيات أهمها:

- العمل على تذليل كل الصعوبات أمام المستثمرين وخاصة الأجانب وتسهيل عملية الحصول على الوعاء العقاري الاقتصادي من أجل الحصول على عائدات مالية ورؤوس الأموال.
- العمل على تطهير كل العقارات التي تم منحها، واسترجاع العقارات التي تم تغيير وجهتها من طرف الدولة.
- إعطاء الأولية في منح واستغلال العقار الاقتصادي للمشاريع الاستثمارية التي لها قدرة إنتاجية عالية والتي من شأنها خلق الثروة وتوفير مناصب للعمل.
- التنسيق المستمر والفعال بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومصالح أملاك الدولة لتفادي التضارب في القرارات وضمان الانسجام في تسيير واستغلال العقار الاقتصادي عبر كافة ولايات الوطن، مع احترام الآجال المنصوص عليها في القانون.
- المتابعة المستمرة والدورية لمدى تقدم وتيرة استغلال العقار الاقتصادي من قبل المستثمرين، واتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية.
- القيام بإجراءات فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر بالشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط وعدم إنجازه لمشروعه الاستثماري.

الملاحق

- **الملحق رقم 01 مقرر يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة.**

- **الملحق رقم 02: دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية.**

- **الملحق رقم 03: مقرر يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض.**

الملحق رقم 01 مقرر يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة.

قائمة الملاحق:

الملحق الأول

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد.....

مقرر نهائي رقم..... مؤرّخ في .....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....

إنّ المدير العام،

– بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

– وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

– وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك اللامركزي الوحيد لولاية .....،

– وبمقتضى مقرر المدير العام رقم ..... تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك اللامركزي الوحيد

– وبمقتضى القرار المؤقت الخاص بمنح الأراضي الاقتصادية .....رقم ..... بتاريخ .....،

– وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار المؤرخ في.... والمتضمن .....،

يقرر ما يأتي :

المادّة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة : *(شخص طبيعي/ معنوي)*

القاطن في : .....

المقر الاجتماعي الكائن بـ : .....

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادّة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، أو أخرى)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....، المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال .....

الجنوب .....

الشرق .....

الغرب .....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : .....المساحة المبنية .....حسب المخطط المعد من طرف.....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

.....

.....

.....

المادّة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة لولاية .....

المادّة 4 : يتعيّن على المستفيد من هذا المقرر، الالتزام ببنود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

المادّة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادّة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،
- لإدارة أملاك الدولة لولاية .....
- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....

الملحق رقم 02: دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

الملحق الثاني

الملحق الرابع

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أحكام عامة

المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في :

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

– رخصة التجزئة رقم ..... (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكّل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– مخطط تهيئة المدينة الجديدة..... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي لـ..... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

– أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.

بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

المادة 4 : الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلاّ إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكّن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلّي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعذارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلّغ له إعذار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المُبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحوّل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة

المادّة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال.....

الجنوب .....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري

مساحة الأرض..... المساحة المبنية .....

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي. ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادّة 13 : أصل الملكية

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

.....

المادّة 14 : وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه :

- قوام المشروع

.....

.....

.....

- سعة الإنتاج : .....

نشاط المشروع :

أ. النشاط : .....

رمز النشاط (حسب *قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري*).....

ب . نوع الاستثمار :

إنشاء ☐ توسيع النشاط ☐ نقل النشاط ☐

ج. عملية تكنولوجية، دمج محلي، تصديق، مواد :

.....

المادّة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ : ..... شهراً،

- أجل إنجاز البنايات : .....شهراً،

• دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء.....شهراً،

• تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات) ..... شهراً،

• الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية) ..... شهراً،

• البنى التحتية والشبكات ..... شهراً،

- مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال.....شهراً،

أ. تركيب المعدات والاختبار ..... شهراً،

ب . الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البنايات وربط المشروع بالشبكات.....
.....شهراً.

المادّة 16 : إنشاء مناصب عمل مباشرة : ..... منصب، موزعة كما يأتي :

• إطارات : .....،

• تقنيات : .....،

• تنفيذ : ..... .

المادّة 17 : قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة 14 أعلاه، على النحو الآتي :

التكلفة الإجمالية للمشروع : .....

هيكل الاستثمار

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		
البنايات		
معدات الإنتاج		
معدات مُساعدة		
الاحتياجات من رأس المال المتداول		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع

- المساهمات برأس المال الخاص.....تعادل.....%
- القروض البنكية.....تعادل.....%

المادّة 18 : الشروط المالية للامتياز

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادّة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ تسلّم الأمر بالدفع المبلّغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعذار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّاك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعيّن على المستثمر أيضا دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهيأة طبقا للتنظيم المعمول به.

المادّة 20 : أخذ الحيازة

تجسد عملية حيازة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعده مصالح الشبّاك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

المادّة 21 : انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – تمديد الآجال

أجل إنجاز المشروع

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل ..... شهراً، مثلما هو مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبّاك الوحيد للوكالة المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعيّن على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد أجال إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجما عن قوة قاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو..... سنة، يحتسب ابتداء من تاريخ الشروع في الأشغال طبقا لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد أجال إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهرا، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.

لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادّة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

– بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،

– رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،

– تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادّة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

المادّة 24 : تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

المادّة 25 : الاكتتاب

يصرّح المستفيد من الامتياز أنه اطّلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه صراحة مرجعاً له.

حرّر بـ.....، في .....

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصودق عليه

الملحق رقم 03: مقرر يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض.

الملحق الثالث

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشباك الوحيد .....

مقرر مؤقت رقم..... مؤرخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض

رقم .....لفائدة....لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إنّ المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،

- وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشباك الوحيد اللامركزي لولاية.....

- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... والمتضمن تفويض الإمضاء لمدير الشباك الوحيد اللامركزي.....

- وبناء على تصنيف المسجلين الناتج عن المعالجة الرقمية لطلبات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم.....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : يُعلن مُقدم الطلب (شخص طبيعي/ معنوي) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه : .....

القاطن في : .....

المقر الاجتماعي الكائن بـ : .....

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط ..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادّة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....، المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال .....

الجنوب .....

الشرق .....

الغرب .....

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : ..... المساحة المبنية ..... حسب المخطط المعد من طرف .....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

.....

.....

.....

المادّة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلاّ بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

المادّة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

المادّة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادّة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،
- لإدارة أملاك الدولة لولاية.....،
- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر.

1/ النصوص القانونية:

أ. الدستور:

- دستور 2020 المصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 442/20 نؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 يتلعق بإصدار تعديل مصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 الحقوق الأساسية والحريات العامة والواجبات، ج.ر، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

ب. القوانين:

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، ج ر العدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.
2. الأمر 75/74 مؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري لمعدل والمتمم، ج.ر، عدد 92 الصادرة في 1975/11/18.
3. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990.
4. القانون رقم 25/91 مؤرخ في 1991/02/18 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992.
5. القانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/2/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.
6. القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي لفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.
7. القانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية التكميلي، ج.ر، عدد 78، الصادرة في 31 ديسمبر 2014، المعدل والمتمم.
8. القانون رقم 09/16 المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 46 الصادر في 6 أوت 2016.
9. القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار مؤرخ في 24 جويلية 2022.

10. القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73.

ج. المراسيم:

1- المراسيم الرئاسية:

1. مرسوم رئاسي رقم 236/10 مؤرخ في 7 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر، عدد 58، الصادرة في 7 أكتوبر 2010.
2. قرار رقم 950/11 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 9 مارس 2004 فهرس رقم 952/11 مجلة مجلس الدولة، العدد 05، .2004

2- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 54/73، الصادر في 3 مارس 1975 والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيأة المناطق الصناعية، ج.ر، العدد20، المؤرخ في 5 مارس 1975.
2. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل التجاري، ج.ر، العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976.
3. المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر، العدد 10 مؤرخ في 6 مارس 1984.
4. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر، العدد 27.
5. المرسوم التنفيذي رقم 22/299 المؤرخ في 2022/09/8 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها، وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الأتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج.ر، العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.
6. المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60.
7. المرسوم التنفيذي رقم 486/23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر، العدد 85 الصادرة 85 الصادرة في 28 ديسمبر 2023.

8. المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 85 سنة 2023.

9. المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85 سنة 2023.

10. المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري، ج.ر، العدد 85 لسنة 2023.

ثانيا: المراجع.

1- المؤلفات:

1. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية، الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان.

2. الطماوي محمد سليمان، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين الشمس، مصر، طبعة 5، سنة 1991.

3. يوسف سعد الله الخوري، مجموعة القانون الإداري، الجزئ الثاني، إدارة المرافق العامة والمؤسسات العامة وعقود الامتياز، الطبعة الأولى سنة 1999 المنشورات الحقوقية.

4. عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، جامعة حلوان، جمهورية، مصر، سنة 2002.

5. حميدي باشا وليلى مرزوق، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2007.

6. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010.

7. لباد ناصر، الأساسي في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2، سنة 2011.

8. ظريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحولات الجديدة، دار بلقيس، دون طبعة، الجزائر سنة 2010.

9. وضاح محمود المحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان سنة 2010.

10. شرف الدين أحمد، المرشد إلى إعداد تشريع الاستثمار، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ديوان المطبوعات الاسكندرية، سنة 2011.

11. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري، بيت الأفكار الجزائر، سنة 2019.

12. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على النتفاع بالشيء (الايجار، العارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار الحسناء التراث العربي، بيروت لبنان.

2- الرسائل والمذكرات الجامعية.

أ رسائل الدكتوراه:

1. بلوافي عبد الكريم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، مذكرة الدكتوراه في علوم التسيير، تخصص قانون، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2012.

2. لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار(دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، سنة 2017.

3. غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون الخاص،، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، السنة 2022/2021.

ب مذكرات الماجستير:

1. ديب أمينة، النظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص قانون إداري، جامعة بتاجي مختار عنابة، كلية الحقوق سنة 2012/2011.

2. بلبل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، البليدة، سنة 2012.

3. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، سنة 2014/2013.

4. ناتلوت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل الماجستير فرع قانون عقاري جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق ن عكنون، سنة 20142015.

ج مذكرات الماستر:

1. بن محياوي سارة، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013/2012.
2. محمد فتحي، الإشكالات القانونية لعقود الامتياز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، سنة 2014/2013.
3. زعيم إيمان، الطرق المستحدثة لإدارة المرافق العامة، عقد البوت نموذجا، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2014.
4. حموش نور الهدى، الإطار القانوني لعقد الامتياز المرفق العام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2015.
5. حسران نسرين، فاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2019/2018.
6. بوراكي يمينة وحربي عالية، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، سنة 2022.
7. خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2024.

3- المقالات العلمية.

1. قرناش جمال، وزدون محمد، ايضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التنظيم والمهام، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس جانفي 2019.
2. جمال بوستة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في منح العقار الاقتصادي، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق، أم البواقي، المجلد الثامن، العدد الأول، سنة 2024/03/10.
3. مفنية لاكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية للحصول على العقار الاقتصادي، دراسة قانونية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تسمسيلت، الجزائر، المجلد 09، العدد 1، سنة 2024.

4. بن أوذينة أحمد، الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي، مجلة الوطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 07، العدد 1، السنة 2024.

5. بن يطو محمد، بلحطاب بن حرز الله، الامتياز كآية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لاستثمار في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، المجلد 8، العدد 1، سنة 2025.

4- المواقع الالكترونية.

1. مصالح الوزير الأول، إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، أطلع عليه على الربط الالكتروني: Premier-ministre.gov.dz

الفهـــــرس

الفهرس

شكر

إهداء

مقدمة: 1

الفصل الأول: الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي. 6

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي. 7

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي. 7

الفرع الأول: مفهوم العقار الاقتصادي. 7

الفرع الثاني: مفهوم عقد الامتياز. 9

الفرع الثالث: خصائص عقد الامتياز. 11

الفرع الرابع: تمييز عقد الامتياز الاقتصادي عن بعض العقود المشابهة له. 14

المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز. 16

الفرع الأول: التراضي. 16

الفرع الثاني: المحل. 17

الفرع الثالث: السبب. 17

الفرع الرابع: الشكلية. 17

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي. 18

الفرع الأول: الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز. 18

الفرع الثاني: الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز. 19

الفرع الثالث: الطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز. 19

المبحث الثاني: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي. 21

المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل والتنظيم القانوني له. 21

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل. 21

الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل. 23
المطلب الثاني: شروط عقد التنازل على العقار الاقتصادي..... 26
الفرع الأول: الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري..... 26
الفرع الثاني: رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز. 27
الفرع الثالث: تسديد سعر التنازل. 27
خاتمة الفصل الأول: 28
الفصل الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز وتحويله إلى تنازل على العقار الاقتصادي والآثار المترتبة عن ذلك..... 30
المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز وتحويله إلى تنازل عن العقار الاقتصادي. 31
المطلب الأول: إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الاقتصادي..... 31
الفرع الأول: شروط منح الامتياز على العقار الاقتصادي. 31
الفرع الثاني: كيفية منح الامتياز على العقار الاقتصادي..... 34
المطلب الثاني: تحويل عقد الامتياز إلى تنازل على العقار الاقتصادي. 36
الفرع الأول: تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل. 36
الفرع الثاني: الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل. 37
الفرع الثالث: إعداد عقد التنازل..... 37
الفرع الرابع: إشهار عقد التنازل. 37
المطلب الثالث: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح وتسيير العقار الاقتصادي. 38
الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. 38
الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. 40
الفرع الثالث: هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 40
المطلب الرابع: المنصة الرقمية ودورها في تسيير طلبات الاستفادة من العقارات الاقتصادية. 42
الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر..... 42
الفرع الثاني: دورها في توجيه المستثمر. 43

الفرع الثالث: أهداف المنصة الرقمية. 43
المبحث الثاني: آثار عقد امتياز العقار الاقتصادي وانقضائه. 45
المطلب الأول: آثار عقد الامتياز 45
الفرع الأول: حقوق أطراف عقد الامتياز 45
الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد امتياز العقار الاقتصادي. 50
المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز في العقار الاقتصادي. 51
الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز. 51
الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز. 52
خلاصة الفصل الثاني: 54
خاتمة: 58
الملاحق..... 58
الملحق رقم 01 مقرر يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة..... 58
الملحق رقم 02: دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية. 60
الملحق رقم 03: مقرر يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض. 65
..... 66
قائمة المصادر والمراجع: 58
الفهرس 58