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

العنوان:

عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية للاستثمار في مناطق النشاطات في ظل القانون 23-17

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

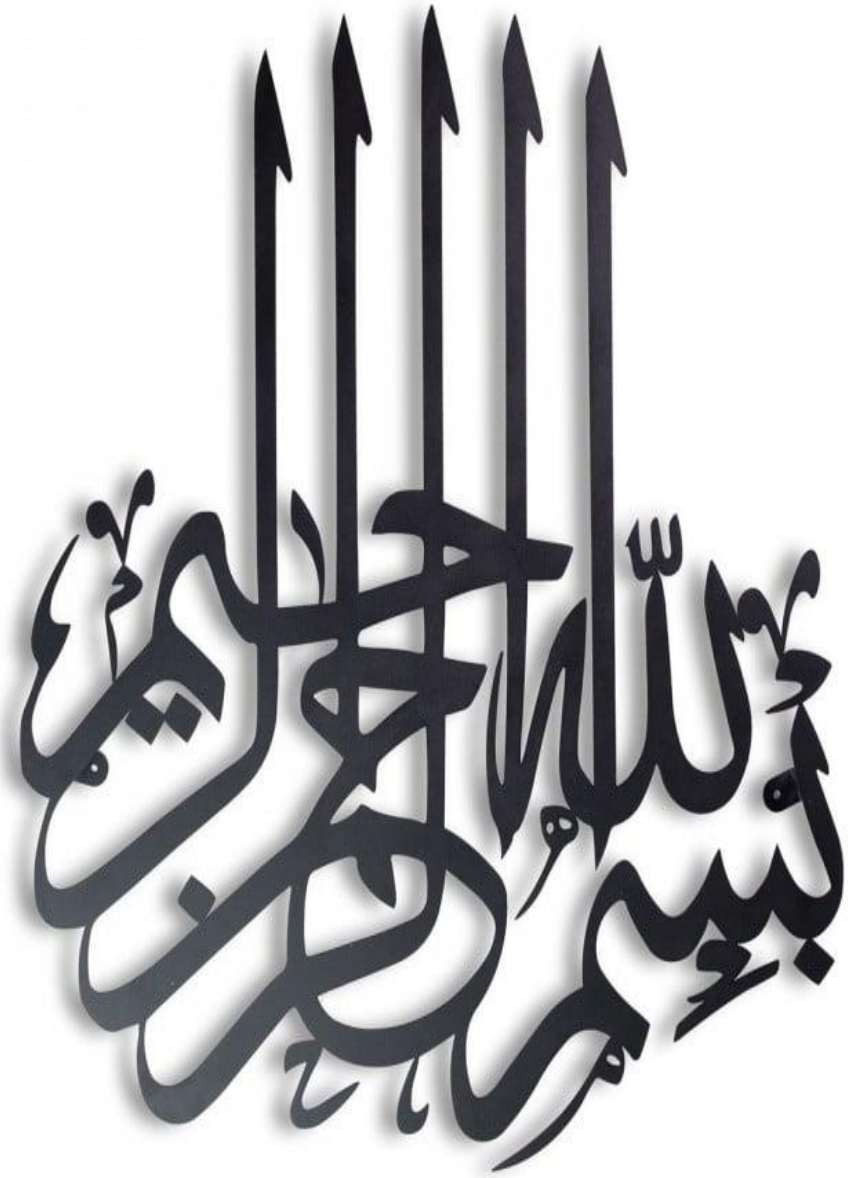
تقديم الطالبتين:
- طنجاوي أمال
- رباحي أمال

إشراف الاستاذة:
د. شمام فتيحة

أعضاء لجنة المانقشة

الإســـم واللـــقـــب	المـــؤسـسة	الصـفـة
د. يوسف الزين شريفة	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
د. شمام فتيحة	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
أ. بوخديمي نسيمة	جامعة يحي فارس بالمدية	عضوا مناقشا

السنة االجامعية: 2024 - 2025


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أولا وقبل كل شيء

نحمد الله عز وجل عدد خلقه ورضى نفسه ،

وزنة عرشه ومداد كلماته،

لك ربي الشكر كله ولك الحمد كله على نعمتك ،

وعونك على إتمام هذا العمل.

يقول الرسول ﷺ:

<< من لا يشكر الناس لا يشكر الله>>

إلى تلك الشموع التي تحرق غرسها لتضيء درب الآخرين

إلى اللذين يبنون النفوس وينشؤون العقول

إلى كل الأساتذة وخاصة موجهتي

الدكتورة شمام فتيحة التي رعت هذا العمل

منذ أن كان مجرد فكرة إلى أن أصبح على ما هو عليه

نشكرها على نصائحها وارشاداتها التي أفادتنا بها

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

شكرا لكم جميعا

الإهداء

إلى أمي الإنسانة العظيمة، إلى من كانت سندي وقوتي في الحياة .....

إلى التي تمنيت أن تقر عينيها برؤيتي في يوم كهذا ،إلى التي توسدت التراب قبل أن تتحقق أمنيتها

إلى أمي رحمها الله أهدي تخرجي، نجاحي ينقصه وجودك يا أمي، واجتهادي ينقصه فخرك بي .

إلى أمي الثانية ومصدر عزيمتي "سالم كور يمينة" أطال الله في عمرها .

إلى رفيق دربي الذي لم يبخل عليا بشيء وسعى لأجل راحتي ونجاحي "زوجي الغالي". حفظه الله

إلى التي طفرت بها نعمة من الأقدار أخت عرفت معنى الأخوة "أختي يمينة" وزوجها "عبد المجيد" اللذان كانا خيرا معينين لي في دراستي رزقهما خير الدنيا والآخرة.

إلى قرة عيني ونور حياتي أولادي «مهدي"و"وجدان" حفظهما الله .

إلى عائلتي وعائلة زوجي جميعا

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة بحثي ومجهود مساري الجامعي .

طنجاوي أمال

الإهـــــداء

ها أنا اليوم، أقف على عتبة نهاية مرحلة كانت مليئة بالتحديات والتجارب

مرحلة لم تكن سهلة ، لكنها كانت صادقة في دروسها ، عميقة في أثرها ولا يمكن أن تمر دون أن ألتفت بالتقدير والعرفان لكل من كان لي عونا وسندا

ولكل من ترك بصمة في طريقي ، سوءا بكلمة ، أو موقف أو حتى بصمة مليئة بالمحبة

إلى أول من علمني أن الحياة لا تهدى بل تنتزع بالاجتهاد والإيمان..... إلى أمي الحبيبة، يا من كنت الحضن أول، والدعاء الذي سبقني في كل خطوة ، لك كل الشكر ، وكل الحب، وكل هذا الجهد ، لأنك كنت لي السند الحقيقي في الخفاء ، وإن ضاق العالم يكفيني دعائك

والى أبي العزيز ذلك الرجل الصامت بعطائه ،الذي لم يكتمل كثيرا ، لكن وجوده وحده كان كافيا لأشعر أن ظهري لم ينكسر

علمتني معنى الصبر وأن الكرامة لاشترى وأن العلم لايترك .

لك هذه الصفحات لأنها تشبهك في صبرها وثباتها

إلى أخواتي وإخوتي رفاق الطفولة ،وفرح الأيام كنتم دوما النور الذي ينير طريقي حين تغيب الشمس ،وجودكم هو الطمأنينة .

إلى صديقتي و رفيقة دربي ومرافقتي في مشواري الجامعي بحلوه ومره كنت الأخت والسند خلال هته السنوات دمت لي الأخت والصديقة لك اهدي فرحتي بهذا التخرج "آمال"

والى من رافقتني بعين الباحثة والمؤطرة الفاضلة الأستاذة والدكتورة "شمام فتيحة "لك في هذا العمل اثر لا ينسى ، شكرا بحجم ما منحتني من توجيه وصبر ووقت

رباحي أمال

مقدمة

مقدمة:

يعد الاستثمار عنصرا أساسيا و هاما في تطوير اقتصاد أي دولة بفضل قدرته على خلق الثروة وتحقيق التنمية الاقتصادية ،و لتشجيع الاستثمار و دعمه وجب توفير مجموعة من الشروط والتسهيلات التي تمكن أي مستثمر من الاستثمار في بيئة مناسبة، و من بين هذه التسهيلات والتحفيزات التي تجلب المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب هي وفرة الوعاء العقاري وبسندات ملكية رسمية ومشهرة .

لقد نص المشرع الجزائري ضمن الفصل الرابع من القانون 22/18 المتعلق بالاستثمار ، على ما يعرف بالأنظمة والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا ، حيث عمل المشرع ضمن هذا الفصل على تعداد الاستثمارات التي يمكن لها ان تستفيد من التحفيزات[1]، والتي تنطوي تحت ثلاثة انظمة ، نظام القطاعات ، نظام المناطق وكذلك نظام الاستثمارات المهيكلة ، وبما ان الاستثمار يحتاج الى اوعية عقارية فقد حرص المشرع الجزائري على وضع تسهيلات تتعلق بمنح اراضي تابع للأملاك الخاصة للدولة، ودلك عندما يتعلق الامر بالمشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الانظمة التحفيزية حسب ما هو منصوص عليه في قانون الاستثمار 18/22، ومن بين تلك المشاريع الاستثمارية نجد الاستثمارات المنجزة في مجال الصناعة ولذلك يسمى العقار الموجه للاستثمار في مجال الصناعة بالعقار الصناعي .

تعتبر الاوعية العقارية المتواجدة على مستوى مناطق النشاطات واحدة من أهم مكونات العقار الصناعي، والتي أنشئت على مستوى المحلي من قبل السلطات المحلية ، انطلاقا من أحكام الأمر 74-26[2] وهذا لتحريك وتيرة التنمية وخلق مناصب شغل و تشجيع الاستثمارات الصغيرة أو المتوسطة وهذا نظرا لموقعها، بحيث تتموقع مناطق النشاطات في غالب الأحيان ضمن النسيج العمراني واللافت للانتباه هو ان هذه المناطق تمتاز بتعدد المالكين فيها انطلاقا من البلدية المتواجد على اقليمها هذه المناطق وصولا الى الدولة وحتى الخواص الذين تم التنازل لهم عن أوعية عقارية في وقت سابق ، وهي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم ومن بين الاراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جهزت وأنشئت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي، كنشاط إنتاج السلع والخدمات كما

[1]-انظر المادة 24 من القانون 18/22 المؤرخ في 24جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد50 ، المؤرخة في 28جويلية 2022،ص8 .

[2]-انظر المادة 10 من الامر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد 19 ، مؤرخ في 5مارس1974، ص292(الملغى بالمادة 88 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري و الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد49، المؤرخ في 18نوفمبر 1990 ، ص1569).

تجدر الاشارة الى أن هذه المناطق تم انشاؤها وفق أدوات التهيئة والتعمير ، وليس لها تنظيم قانوني خاص بها في اطار تشريعي خاص

تندرج الاوعية العقارية المتواجدة داخل مناطق النشاطات التابعة للدولة ضمن الاملاك الوطنية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والتي سبق وأن خضعت لألية منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في ظل سريان الامر رقم 11/06[1]،الملغى 04/08 اذ ان هدا الامر تراجع عن فكرة التنازل ، إلا أنه الغي بالقانون رقم 17/23 [2] بحيث تم بموجبه الاحتفاظ بالعمل بألية منح الامتياز مع العودة الى تنظيم التنازل عن هذا الامتياز في ظل مستجدات كثيرة حملها هذا القانون.

- كما تهدف هذه الدراسة الى الوقوف على ظاهرة استغلال العقار الصناعي في مناطق النشاط وفق آلية تسمح بالاستغلال الأمثل لها، و هي آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي تتضمن حقوق الأطراف كما تراقب التزامات و بالتالي وجب التطرق لها .
- الوقوف على الالتزام الرئيسي للدولة والمتمثل في التنازل عن العقار الاقتصادي محل الامتياز والذي يصبح ملكا للمستثمر بعد الانجاز الفعلي للمشروع وبرغبة منه في الحصول عليه وذلك وفق شروط.
- محاولة البحث عن الوسائل و الطرق البديلة و القانونية لفك منازعات عقد الامتياز و بالتالي تكريس الحماية القانونية لمستثمرين و كذا العقار الصناعي .

اما عن اسباب اختيار موضوع البحث فهي ذاتية تتمثل في رغبتنا للبحث في هذا الموضوع حيث تعد هذه المناطق من اهم المناطق التي تساهم في تحقيقي التنمية في حال حسن استغلالها ، أما عن الاسباب الموضوعية لاختيار الموضوع فهي منبثقة من تخصصنا الجامعي الذي دفعنا الى دراسة الية استغلال العقار الصناعي والمتمثلة في الية الامتياز القابل للتحويل الى تنازل ومحاولة معرفة حقوق الاطراف المتعاقدة والالتزامات الواقعة عليها ،،الى جانب تسليط الضوء على احكام عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وكل ما يتعلق به من اجراءات منحه وكذا الجهة المخول لها منحه بالإضافة الى النزاعات التي من شانها ان تثار حول هذا العقد من بدلية منحه كألية للاستثمار الى غاية تحويله الى تنازل والذي يترتب عنه تملك العقار من طرف المستثمر وفق ضوابط وشروط.

[1]-انظر الامر رقم 11/06 المؤرخ في 30اوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد53،المؤرخ في 30أوت 2006،(ملغى بالأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01سبتمب الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 2008 يحدد شروط وكيفيا ت منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، العدد49، المؤرخة في03سبتمبر 2008).

[2]- قانون رقم 17/23 المؤرخ في 15نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد73، المورخة في 16نوفمبر 2023.

ومن خلال ما سبق بيانه تم طرح الاشكالية التالية :ما مدى فعالية الية الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في تحسين مناخ الاستثمار الصناعي؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية تتم معالجة هذه الدراسة وفق المنهج الوصفي من اجل عرض المفاهيم وماينبثق رعنها من خصائص، اضافة الى المنهج التحليلي حيث تم التعرض لمختلف النصوص القانونية التي اصدرها المشرع الجزائري في هذا السياق ، مع تقسيم هذا الموضوع الى فصلين ،بحيث تمحور الفصل الأول حول الإطار المفاهيمي لعقد منح الامتياز القابل للتنازل في مناطق النشاط في ضل القانون 17-23 أمـــا الفصل الثانـــي فقـــد خصص للبحث في مسالة تنفيذ عقد منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في مناطق النشاطات .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد منح الإمتياز

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد منح الإمتياز.

عرف نظام الامتياز اهتماما كبيرا من طرف الدولة الجزائرية مع بداية التسعينات وهي مرحلة فتح السوق العقارية بعد صدور دستور 1989 الذي كرس الملكية الخاصة، بحيث فتح المجال لحرية المعاملات في العقار مما أدى بالسلطات إلى البحث عن مواقع أو مناطق جديدة للاستثمارات وكذا البحث عن أفضل الطرق لاستغلال هذه العقارات، وتطبيقا لذلك تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تتناسب مع تطوير وترقية الاستثمار والمتمثلة في آلية الامتياز والتي تجسدت فعليا سنة 1993بصدور المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار[1]، الملغى، والذي جاء بفكرة الامتياز والذي أُلغي بالأمر 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار، بحيث حدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية، المنتجة للسلع والخدمات، في إطار الاستثمار وفق آلية الامتياز، ولم يكتف المشرع الجزائري بهذه التنظيمات، فقد اصدر الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وصولا إلى القانون 17/23الذي ألغى هذا الأمر، والذي يهدف إلى تحديد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، والمتكون من مجموعة من الأراضي المهيأة، من بينها الأراضي الواقعة في مناطق النشاطات وهذا طبقا لأحكام المادة 02 منه[2].

ونظرا لأهمية الدراسة سنحاول في هذا الفصل ومن خلال مبحثين معالجة ماهية عقد الامتياز وتحديد خصائصه وكذا أركانه وشروط وكيفيات منح هذا الامتياز.

[1]- مرسوم تشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد64، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993(ملغى).

[2]-انظر المادة 02 من القانون رقم 17/23.

المبحث الأول: المقصود بعقد منح الامتياز.

منح الوعاء العقاري للإستثمار في مناطق الأراضي المهيأة التابعة لمناطق النشاطات لا يتم تلقائيا وإنما يتم عن طريق آلية منصوص عليها بموجب القانون، بحيث تتمثل هذه الآلية في منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل والساري مفعولها بموجب القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى تعريف عقد منح الامتياز وخصائصه في المطلب الأول، والاركان الخاصة به في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد منح الامتياز وتحديد خصائصه.

من المسلّم به أن عقد الإمتياز يعتبر من الأسس الداعمة والمشجعة للإستثمار بصفة عامة كما يعتبر من بين أهم أنواع العقود رواجا وانتشارا في مجال المعاملات الإقتصادية بوجه عام، وفي الإستثمار في مجال العقارات بوجه خاص. من خلال هذا المطلب سنحاول التعريف بهذا العقد في الفرع الثاني ثم تحديد خصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد منح الامتياز.

يقصد بعقد الإمتياز في مفهومه التقليدي هو أن يقوم الملتزم فقط باستغلال المرفق العام دون إقامة هذا المرفق عن طريق انجاز منشآت أو إقتناء ممتلكات ضرورية، في حين يقوم الإمتياز في مجال إستثمار الأراضي الواقعة في مناطق النشاط على فكرة منح عقار صناعي اقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد، لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.

لقد تعددت التعاريف الفقهية الخاصة بعقد منح الامتياز في إطار العقار الصناعي، ومن بين التعريفات التي أعطيت لهذا العقد نجد التعريف الذي يعتبره بأنه: "عقد أحادي الجانب يقوم على اتفاق يتيح للفرد أو الأفراد تنفيذ مهمة معينة بتكليف من الدولة مع مكافأة تعتمد على جهودهم ومنحهم امتيازات بفترة زمنية طويلة"[1]، وكذلك التعريف الذي مفاده أن: "عقد الامتياز هو ذلك النظام الذي تمنح به الدولة قطعة أرضية للمستثمر، لمدة محددة من الزمن مقابل دفع رسوم، أو أجرة امتياز لتنفيذ مشروع استثماري"، بمعنى أنه عقد

[1]- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "مصادر الالتزام"، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1988، ص255.

تمنح فيه الدولة لشخص أو جهة معينة، حقوقا محددة للاستفادة من استخدام قطعة ارض، أو ممتلكات أخرى خاصة بالدولة لفترة زمنية محددة وبشروط معينة، يتم تنظيم هذا العقد بموجب اتفاق يتم بين الطرفين يتضمن توضيح حقوق وواجبات كل طرف، الذي يهدف إلى تحقيق مصلحة الدولة الخاصة، من خلال استغلال أملاكها بطريقة محددة من اجل تحقيق عوائد اقتصادية جيدة"[1].

ثانيا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

عرَّف مجلس الدولة الجزائري ومن خلال القرار رقم 11952 المؤرخ في 09 مارس 2004 عقد الإمتياز بأنه عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه "[2].

يتضح لنا من خلال هذا التعريف بأن مجلس الدولة، اعترف صراحة بالطابع الإداري لعقد الامتياز بناءا على المعيار العضوي والذي نظرا لهذا الطابع بالتأكيد فهو يخول سلطات استثنائية للإدارة المانحة اتجاه الطرف المستفيد.

ثالثا: التعريف القانوني لعقد الامتياز

لقد سبق للمشرع الجزائري وأن عرّف عقد الامتياز في العديد من النصوص القانونية الخاصة المتعلقة بالاستثمار في الأملاك الوطنية، ومن بين هذه النصوص نجد على سبيل المثال وليس الحصر، التعريف الذي جاء به دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز استثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94[3] بأن "الامتياز عقد تحول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع، لقطعة أرضية متوفرة، تابعة لأملاكها الخاصة، لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93المؤرخ في 05اكتوبر1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

أما في المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والملغى بالمرسوم التنفيذي رقم

[1]- خربوش ميليندا وعباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 17/23، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2024/2023، ص08.

[2]- محمودي عبدالعزيز، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص113.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 94/ 322، المؤرخ في 17اكتوبر،1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد67، ص13.

387/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، فقد عرَّفه المشرع الجزائري ضمن ديباجة دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 بأنه: "الاتفاق التي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"[2].

وما يهمنا هو القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، حيث نجد بأن المشرع لم يعرف عقد منح الامتياز، غير أنه وبتفحص مواده نجده مازال محتفظا بالفكرة التي يقوم عليها هذا العقد في ظل الأمر رقم 04/08 الملغى، على أساس أنه إتفاق يبرم بين الإدارة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، للاستفادة من قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل انجاز مشروع استثماري مع وجود فرق بين هذا القانون والقوانين السابقة الذكر والذي يدور حول إمكانية تحويل هذا الامتياز إلى تنازل من الدولة و برغبة من المستثمر وبشروط محددة في ظل القانون رقم 17/23.

الفرع الثاني: خصائص عقد منح الامتياز

يمتاز عقد منح الإمتياز المقرر في مجال الاستثمار في الأوعية العقارية المهيأة الواقعة داخل مناطق النشاطات والتابعة للأملاك الخاصة للدولة بمجموعة من الخصائص سنذكرها بنوع من التفصيل فيما يلي:

أولا: هو عقد رسمي

يُعرَّف العقد بصفة عامة حسب القانون المدني الجزائري، بأنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص، نحو شخص أو عدة أشخاص، آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما [3]، ويتم بمجرد أن يتبادل

[1]- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد85، المؤرخة في المؤرخة في 30 ديسمبر2023، ص12.

[2]- أنظر ديباجة دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ص07.

[3]- أنظر المادة 54 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدلة للمادة 54 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد31، المؤرخة في 13ماي2007، ص21.

الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية[1]، إذ تتمثل إرادة الدولة المتمثلة في مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا موثقة الدولة في منح عقار مهيأ واقع ضمن مناطق النشاط والمملوك ملكية خاصة للدولة، بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، موجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ويتمثل الطرف الثاني في إرادة المستثمر الراغب في انجاز مشروع استثماري مقابل دفع إتاوة سنوية.

وينبغي في عقد منح الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والواقعة داخل مناطق النشاطات أن يخضع إلى ضرورة مراعاة شكليات معينة في إعداده إلى جانب خضوعه لإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، فيُكرَّس عقد منح الامتياز بعقد إداري رسمي، وهو أمر يتناسب وماهو منصوص عليه في قواعد الأمر رقم 58/75 الذي يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم[2]، حيث أنه من بين العقود التي تخضع لإجراء الشكل، نجد العقود التي تتضمن نقل حقوق عينية عقارية، والحال هذه أي في إطار القانون رقم 17/23، نجد بأن الدولة المالك للوعاء العقاري تقوم بتحويل حق الإنتفاع لفائدة المستثمر لمدة زمنية معلومة، والمعروف أن حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، لذلك ينبغي أن يتم افراغ هذا التحويل المؤقت لهذا الحق العيني الأصلي في قالب رسمي مع خضوعه لإجراءات الشهر العقاري.

إذ أن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تقوم بإعداد عقد الامتياز في اجل 8 أيام وفق دفتر شروط نموذجي من تاريخ تسلمها الملف من شباكها الوحيد للوكالة[3]، وعليه توقع مصالح أملاك الدولة باعتبارها موثقة الدولة والمستثمر على عقد الإمتياز، وبالتالي يخضع هذا العقد كغيره من العقود الرسمية إلى إجراءات الشهر إذ يتم شهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري[4].

ثانيا:عقد محدد المدة

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة، والتي حددها المشرع الجزائري بثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد طبقا لأحكام المادة 14 الفقرة 3 من القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي، ويلاحظ هنا عدم ذكر المشرع الجزائري، للعدد الأقصى لمرات التجديد، خاصة إذا كان

[1]- أنظر المادة 59 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الذي يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد78، مؤرخة في 30 سبتمبر1975، ص993.

[2]- أنظر المادة 01 من القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 المستحدثة للمادة 324 مكرر01 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد18، المؤرخة في 04 ماي1988، ص749 و750.

[3]- أنظر الفقرة 01 من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص11.

[4]- انظر المادة 18من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 23مارس1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد30، المؤرخة في 13 أفريل 1976، ص498.

المستثمر لا ينوي طلب التنازل، في حين نلاحظ أن المشرع، كان واضحا فيما يخص عدد مرات التجديد في الأمر 04/08[1]، والذي أكد أن قابلية التجديد تكون مرتين ومدة الامتياز متساوية، بحيث يصل إلى 33سنة كحد أدنى وكأقصى حد 99سنة.

وقد ينقل إلى ذوي الحقوق حسب المادة 18من القانون 17/23 التي نصت على أنه: "يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز".

ثالثا: بمقابل دفع اتاوة اجارية سنوية

منــح الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والواقعة في مناطق النشاطات يكون مقابل دفع إتاوة سنوية والتـــي يتم تجديدها بــعد تجديد العقد، مما يلاحظ من خلال هذا أن نية المشرع الجزائري تنصرف إلى فكرة تسهيل وتحفــيز الاستثمار بأسعار رمزية ومغرية للمستثمرين، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع ومن أجل تشجيعهم أكثر فقط خفَّض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب نص المادة 16 من القانون 17/23 التي تنص على أنه: " بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة ايجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع".

رابعا:عقد يرد على حق عيني عقاري لفائدة المستثمر الصناعي

يقوم منح إمتياز الإستثمار في العقار الصناعي بصفة عامة على فكرة تحويل حق الإنتفاع ولمدة محددة لفائدة المستثمر، فهو يضمن الإنتفاع المؤقت بالأرضية التابعة للدولة والواقعة ضمن مناطق النشاط والذي يترتب عنه تمليك البنايات لفائدة المستثمر عند انجاز وتجسيد المشروع[2].

لقد حافظ القانون رقم 17/23 على نفس الفكرة الأساسية التي جاء بها الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية، الملغى، والمتمثلة في تخصيص العقار لفائدة المستثمر عن طريق الامتياز، باعتباره حقا عينيا عقاريا يمنح لفائدة المستثمر وفقا لإجراءات قانونية وتنظيمية محددة، غير أن القانون رقم 17/23 تميز عن الأمر رقم 04/08 الملغى، بإدراجه مستجدا جديدا يتمثل في إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي وذلك بعد استيفاء شروط انجاز المشروع والاستغلال الفعلي له، تقديمه طلب التحويل إلى تنازل لدى الوكالة

[1]- أنظر المادة 04 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية، ص04 (ملغى بالقانون رقم 17/23).
[2]- محمودي عبدالعزيزز، المرجع السابق، ص113.

الجزائرية لترقية الاستثمار، كما سحب تطبيق هذا المستجد على الامتيازات الممنوحة قبل صدوره[1]، في حين اكتفى الأمر رقم 04/08 الملغى، بتخصيص العقار عن طريق الامتياز فقط دون أن يرتب عنه انتقالا للملكية، ونص صراحة أن عقد الامتياز قائم على أساس تحويل الانتفاع لمدة محددة لفائدة المستثمر بحيث يمكن لصاحب الامتياز أن يستعمل ويستغل الوعاء العقاري طيلة المدة المحددة في العقد.

خامسا: عقد ذو طبيعة مزدوجة

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

حيث يخضع في جانبه التنظيمي للقانون الإداري، ويخضع في جانه التعاقدي للقانون الخاص على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، والذي تناولته المادة 106 من الأمر 75-58[2] ،على "العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقررها القانون".

وتطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين نجد من الجانب التنظيمي عقد الامتياز تطغى عليه خصائص العقد الإداري ،إذ تملك الإدارة كطرف في العقد الحق في تعديل بنوده ،كما لها الحق في توقيع الجزاءات كالفسخ في حالة إخلال المستثمر بإلتزاماته.

وتتمركز العقود الإدارية بصفة عامة، وعقود الامتياز بصفة خاصة، في مكانة وسطى ما بين العقود المدنية ،وعقود الإذعان ،حيث لاستند إلى هذا الصنف من العقود في كل أحكامها ،في حين أنها تحتوي على شروط استثنائية في القانون الخاص، تحول دون اعتبارها عقود رضائية خالصة.[3]

كما يأخذ الوسطية بين القانون العام والقانون الخاص ، لنخلص أن الامتياز عمل قانوني مركب وذو طبيعة مزدوجة ، وبالرغم من ازدواجيته إلا أنه يبقى محافظا على الصبغة الإدارية التي تتمثل في تحقيق المصلحة العامة ، كما أنه يجمع مابين اسلوبي القانون الخاص ، ولعل الحكمة من تحديد طبيعة العقد ، تكمن

[1]- أنظر المادة 17 من القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ص08.

[2]- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

[3]- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد08، العدد 01، المركز الجامعي بآفلو، جانفي 2025، ص236.

نفي ضمان وتحقيق نوعا من التوازن بين مصلحتين متناقضتين ، المصلحة العامة التي تسعى الإدارة المانحة لتحقيقها، والمصلحة الخاصة التي[1]

المطلب الثاني: أركان عقد منح الامتياز

يقوم عقد الامتياز عن العقار الاقتصادي على أركان شأنه شأن سائر العقود وهي الأركان التي نجدها في القانون المدني والمتمثلة في التراضي، السبب، المحل بالإضافة إلى ركن الشكلية ولكي يكون العقد صحيحا وجب علينا التطرق إلى هذه الأركان كما يلي:

الفرع الأول: التراضي

نصت المادة 59 من القانون المدني على أن العقد يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية [2]، وهذا يعني أن اتجاه إرادتي الأطراف المتعاقدة واتفاقهم على إحداث أثر قانوني من خلال توافق الإيجاب مع القبول من كلا الطرفين .

أما بالنسبة لعقد منح الامتياز وحسب ما جاء في المادة 14 من القانون 17/23 يمنح هذا العقد وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم بحيث جاء في نص المادة " يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم يتضمن بنود إدارية عامة وأخرى خاصة تراعي التوجهات الإستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية [3].

وعليه فقد منح المشرع اختصاص إبرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[4] بتفويض من الدولة عبر شباكها الوحيد[5] لفائدة المستثمرين باعتبارها شخصا اعتباريا وهذا تعبير عن إرادتها بحيث يتمثل رضا المستثمر المتعاقد في الاطلاع على دفتر الشروط والتوقيع عليه وهذا حسب ما جاء في المادة 25 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23[6] يصرح المستفيد من الامتياز أنع اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وأنه يتخذه صراحة مرجعا له.

---

[1]- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، المرجع السابق، ص236.

[2] الامر رقم 58/75 المؤرخ في 23 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم . المرجع السابق.

[3] -المادة 14 من القانون 23/17 المؤرخ في 15 نوفمبر2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية .

[4]-المرسوم 22-298ا،المؤرخ في 08سبتمبر 2022،يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد60،ص04.

[5]-انظر المواد من 08الى 14 من القانون رقم 17/23 المرجع سابق ،ص7.

[6]-انظر المادة 25من المرسوم التنفيذي ،المرجع السابق ص23.

الفرع الثاني: المحل

المحل في عقد الامتياز يتمثل في حق استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولـــة فبالنسبة للدولة يتجلى المحل لديها في القطعة الأرضية محل الامتياز الواقعة في منطقة النشاط والمحددة من حيث المساحة والموقع ، وقد ذكر بأصل الملكية في المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 والتي نصت " الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب ..." أما المحل بالنسبة للمستثمر فيتمثل في انجاز المشروع الاستثماري ، وذلك لمدة زمنية محددة في المادة 14 من القانون 23/17 ويتعين توفر الشروط العامة لصحة المحل والتي نضمها المشرع في القانون المدني في المواد من 92الى 94 وتتمثل في:

- أن يكون المحل ممكنا غير مستحيل أي أن يكون المحل موجودا وقت إبرام العقد.
- أن يكون المحل مشروعا غير مخالف للآداب والنظام العام .

وهي ذات الشروط المنصوص عليها والمحددة في المرسوم التنفيذي 487/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

حيث تنص في المادة 2 منه على منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمتكون من أرض مهيأة واقعة في منطقة النشاطات[1]

وعليه فإن محل الامتياز يحدد بدقة في دفتر الشروط وأي تغيير فيه يؤدي إلى فسخ العقد بالنسبة للدولة أما بالنسبة للمستثمر فيفسخ العقد في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود أو المساحة.

الفرع الثالث: السبب والشكلية

أ/ السبب: يعرف السبب بأنه الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه[2]، أما في القانون الإداري فيعتبر ركن من أركان العقود الإدارية تحكمها أفكار مدنية مع مراعاة طبيعة العلاقة الإدارية.

أما بالنسبة لعقد منح الامتياز فيقصد بالسبب الغرض من استعمال العقار الذي منح من أجله والمقصود به هنا انجاز المشروع الاستثماري من طرف المستثمر ،وهذا لتحقيق عائدات مالية وأرباح مقابل

[1]- انظر المادة 2 من القانون 23/17
[2]- عبد الرزق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص447.

حصوله على الامتياز من طرف الدولة ، والذي يهدف إلى تحقيق الصالح العام بالنسبة لها ،وعليه أوجب المشرع بأن يكون سبب التعاقد مشروعا ومباشر وأن لا يخالف الآداب والنظام العام وإلا كان العقد باطلا.[1]

ب/ الشكلية: اعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز من العقود الشكلية بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 487/23 بحيث تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز باعتبارها الجهاز الإداري الذي منحه القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[2]

كما اعتبرت الكتابة شرط جوهري فيه وبالتالي اوجب إفراغه في قالب شكلي ، بحيث يتم تحريره من طرف إدارة أملاك الدولة في مصلحة تحرير العقود وبالضبط من قبل المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية في ظرف ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويرفق الملف بدفتر الشروط ممضي وبطاقة الهوية ، القرار النهائي ، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية السجل التجاري [3] على أن يحدد فيه البرنامج الاستثماري ، وبما أن عقد الامتياز يقع على عقار باعتباره حقا عينيا وجب إشهاره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميا من طرف مصالح أملاك الدولة وهنا الشكلية ركن من أركان عقد الامتياز وهي شرط لانعقاده.

يحدد ركن الشكلية في العقار الاقتصادي من دفتر الشروط النموذجي الملحق بعقد الامتياز ، والذي لابد من احتوائه على أحكام عامة تتمثل أساسا في الهدف من منح الامتياز ، احترام قواعد التعمير ، مدة الامتياز تحديد مصاريف منح الامتياز ،تحديد الضرائب والرسوم والضمانات والالتزامات وكذا الارتفاقات .

أما الأحكام الخاصة فتتضمن موقع الملك العقاري وقوامه وأصل الملكية مع الوصف الدقيق للمشروع الاستثماري المراد انجازه ، إضافة إلى ذلك القدرة الماليـــة للمشروع مكان دفع الإتاوة السنوية ، طريقة الترخيص بمنح الامتياز بدا الانتفاع ، انطلاق الأشغال التنفيذ، التمديد المحتمل للآجال تحويل الامتياز إلى تنازل ،مصاريف التنازل، تغيير النشاط ،الاكتتاب [4].

[1]-انظر المادة 97و98،قانون مدني، مرجع سابق.
[2] -انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 ، مرجع سابق ،ص11.
[3]- انظر المادة 14من القانون 17/23،امرجع السابق،ص07
[4] -انظر المواد من 11 الى 25 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 ،ص19الى23 المرجع السابق.

المبحث الثاني : شروط وإجراءات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

استحدث المشرع الجزائري القانون 17/23الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية بغية الدفع بعجلة التنمية، وبالتالي تطوير القطاع الاقتصادي من خلال إدخاله لبعض التعديلات التي لم تكن موجودة في ظل القانون 04/08 الذي الغي بموجب هذا القانون والذي نظم قواعد منح الامتياز بمجموعة من الشروط والإجراءات ، وهذا ما سنتناوله بنوع من التفصيل من خلال هذا المبحث والذي سنتطرق فيه إلى شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في المطلب الأول أما المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى إجراءات منحه.

المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

لكي يستفيد المستثمر من العقار الاقتصادي بموجب عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لابد أن تتوفر بعض الشروط وقد تنوعت هذه الشروط بين تلك التي تخص المستثمر (الفرع الأول) والتي اشترط المشرع أن تتوفر في الوعاء العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط متعلقة بالمستثمر الصناعي

تتمثل في الشروط العامة للتعاقد كأهلية التعاقد المنصوص عليها في القانون المدني ، وقد فتح المشرع باب الاستثمار في العقار الاقتصادي أمام كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبي ، مقيم أو غير مقيم بمفهوم القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار ، على أن يقدم طلب الاستفادة من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة [1]، والموجه لانجاز مشاريع استثمارية عبر المنصة التي استحدثتها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل الحصول على الامتياز[2]

وقد جاء في المرسوم التنفيذي 487/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

يمكن للمستثمر الأجنبي الخاضع للقانون الجزائري سواء كان مقيم أو غير مقيم أن يترشح للحصول على عقد منح الامتياز وذلك بتقديم طلبه عبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والذي يكون اختصاصها وطنيا .

[1]- المادة 12 من القانون 17/ 23 المرجع السابق.
[2]- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 487/23 ص 10 المرجع السابق.

أما المستثمر المحلي فقد خصه المشرع بالشباك الوحيد اللامركزي وهذا لمرافقة مشروعه الاستثماري حتى يجسد على أرض الواقع ، ومن هنا نرى أن المشرع لم يحصر الترشح للحصول على الامتياز على المستثمر الوطني فقط.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري

إن المشرع الجزائري بموجب المادة 06 من القانون 23/17 عدد الشروط الواجب توفرها في الوعاء العقاري محل منح عقد الامتياز وهي :

أولا: أن تكون الأرضية الواقعة داخل منطقة النشاط تابعة للأملاك الخاصة للدولة

إن منح العقار للمستثمر عن طريق آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار أحكام القانون 23/17 ولاسيما المادة 6 منه لا يتم إلا على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا العقارات الأخرى التي اكتسبتها أو اقتنتها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشراء أو ممارسة الشفعة والقابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بموجب المادتين 1 و 4 من القانون 23/17 [1].

وفي إطار سعي الدولة الجزائرية في تطوير الاستثمار والرفع من مستوى التنمية عملت الدولة على توفير عقارات للمستثمرين بغية انجاز مشاريعهم الاستثمارية ويظهر ذلك من حلال إنشائها للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وهي محور دراستنا في هذه المذكرة.

وتعرف مناطق النشاط بأنها عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم ومن بين الاراضي المهيأة التابعة للاملاك الخاصة للدولة [2] جهزت وأنشئت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي ، كنشاط إنتاج السلع والخدمات ، يتم إنشاءها بمبادرة من الهيئات المحلية ، وليس لها تنظيم قانوني خاص بها في إطار تشريعي خاص مستقل إلا أن إنشاؤها يكون وفق ادوات التهيئة والتعمير[3]، أما تسييرها فقد اسند إلى الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري [4]

وعليه فإن عقد الامتياز يشمل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ما عدى ما استثنى بنص خاص في المادة 3 من القانون 23/17 وهي[5]، الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والمتواجدة داخل المساحات المنجمية، أو داخل مساحات البحث عن

[1]- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد ، المرجع السابق، ص241.
[2]-انظر المادة 02 من القانون 17/23 المرجع السابق.
[3]- غامنية نورية، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد08، العدد01، جامعة مستغانم، جانفي2020، ص151.
[4]-المرسوم 90-405، المتضمن تحديد قواعد إحداث وكلات محلية للتسير ولبتنظيم العقاري الحضاريين المعدل والمتم
[5]- غامنية نورية، المرجع السابق، ص 152.

المحروقات ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، والموجهة لاستيعاب نشاطات تربية المائيات والواقعة داخل المواقع الأثرية التاريخية أو تلك المستفيدة من إعانة الدولة[1]

ثانيا: أن يكون العقار غير مخصص وليس في طور التخصيص

إن من أهم المبادئ التي تعمل عليها الدولة وهي تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وعلى هذا الأساس وفي إطار أحكام القانون 23/17 ولا سيما المادة 06 منه فإنه لا يمكن منح العقار الاقتصادي بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الموضوع تحت تصرف أي دائرة وزارية أو أي مصلحة عمومية[2].

من خلال هذا نستنتج أن أحكام القانون 23/17 لا تسري على الأراضي المخصصة أو التي في طور التخصيص

ثالثا: أن يكون الوعاء العقاري واقعا في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير

ويقصد بالقطاعات المعمرة أو العامرة تلك الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينهما ولو لم تكن مجهزة بالتهيئات الضرورية ومستلزمات النشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية والموجهة لخدمة هذه البنايات[3].

أما الأراضي القابلة أو المبرمجة للتعمير فهي تلك القطع الرضية المخصصة للتعمير في آجال محددة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير ، ولا سيما المخطط التوجيهي للتعمير[4]

رابعا: أن يكون الوعاء العقاري مهيأ

ويقصد بتهيئة العقار الاقتصادي بمفهوم المادة 4 من القانون 23/17 تزويد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بشبكات الطرق المختلفة والضرورية والتي تجعل من العقار صالح لاحتضان مختلف أنواع الاستثمار[5]

المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مناطق النشاط في ظل القانون 23/17

يعد نظام الامتياز أحد الآليات القانونية التي تتبعها الدولة الجزائرية لتنظيم استغلال العقار الاقتصادي التابع لأملاك الدولة الخاصة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، وقد جاء القانون 23/17 ليؤطر هذا النظام

[1]- انظر المادة 3 من القانون 23/17 المرجع السابق.
[2]- لاكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي "دراسة قانونية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد09، العدد01، جامعة الجزائر01، جوان2024، ص265.
[3]- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، المرجع السابق، ص 241.
[4]- المادة 21 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،ص 36.
[5]- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، المرجع السابق، ص242.

من خلال وضعه لآليات قانونية تسمح بمنح العقار للمستثمرين ، وهذا وفق إجراءات محددة تبدأ بتعيين الدولة للجهة المختصة بمنح الامتياز والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول من المطلب ثم إلى مراحل منح الامتياز في الفرع الثاني .

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها السلطة المانحة للامتياز

تطرق المشرع إلى كيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من خلال المرسوم التنفيذي 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية والذي استقر على أن يمنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قرار من قبلها وبتفويض من الوالي.

وتعرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 29/22 المؤرخ في 8 ديسمبر 2022 الذي يحدد تنظيمها وسيرها ، على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول ويقع مقرها في الجزائر العاصمة وتتضمن نوعين من الشبابيك شباك وحيد مكلف بالاستثمارات الأجنبية والوطنية الكبرى ، وشبابيك لامركزية توجد على المستوى المحلي في كل ولاية[1].

وقد أصبحت الوكالة في ظل القانون 18/22 تتمتع بصلاحيات واسعة في مجال الإعلام وتسهيل إجراءات الاستثمار من خلال إشرافها على المنصة الرقمية للمستثمر، كما تقوم بجميع التصرفات اللازمة من أجل تنفيذ أحكام الاستثمار[2]

كما تقوم في إطار مهامها العادية بالمهام المذكورة في المادة 8 من القانون 17/23 وهي كالتالي:

- ✓ البث في التشاور مع القطاعات المعينة في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالة المذكورة في المادة 7 من نفس القانون.
- ✓ تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من اجل منح الامتياز عليه.
- ✓ مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- ✓ إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.

[1]- جمال بوستة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد08، العدد01، جامعة الأغواط، مارس2024، ص600.

[2] جمال بوستة، المرجع نفسه، ص 600 .

- ✓ اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذو ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري.
- ✓ منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.
- ✓ متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية انجاز مشاريعهم.
- ✓ المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

الفرع الثاني: مراحل منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل القانون 23/17

لاستفادة شخص من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عبر آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لابد من مروره بعدة مراحل أمام ثلاثة مؤسسات عمومية إدارية بدءا بمرحلة الإعلام ثم مرحلة تقديم طلب منح الامتياز عبر المنصة والفصل فيه أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، مرورا بمرحلة إعداد عقد الامتياز أمام مصالح أملاك الدولة ، وأخيرا مرحلة إشهار عقد منح الامتياز أمام مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري كما يلي:

أولا: مرحلة الإعلام

حيث يتم إعلان الأشخاص الراغبين في انجاز مشاريع استثمارية وهذا عن طريق نشر قائمة الملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية والتي تحدد مدتها ب 30 يوما[1].

وكل المعلومات المتعلقة بوفرة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عملا بنص المادة 23 من قانون الاستثمار مع تحديده بدقة كتبيان مساحته وموقعه، الحدود ونوع العقار ، مع دفتر الشروط ، ورخصة التجزئة المشهرة ، وذلك عبر قاعدة البيانات الموجودة على المنصة الرقمية [2] ، للمستثمر الموضوعة والمسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

ثانيا: مرحلة تقديم الطلب

أوجب المشرع الجزائري على الشخص الذي يرغب في الاستفادة من العقار الاقتصادي القابل لاحتضان مشروعا استثماريا تقديم طلب منح الامتياز بالتراضي على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من قبل الوكالة[3] ، ويحدد في الطلب النشاط الاستثماري الذي يرغب في انجازه كما يحدد مساحة

[1] انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 487/23 ،المرجع السابق.
[2] انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 23/ 487، المرجع نفسه .
[3] لاكرنشي مغنية، المرجع السابق، ص 10 .

وموقع العقار الذي اختاره ، وكذا مخطط التمويل وذلك بتحديد تكلفة انجاز المشروع مع تحديده للمبالغ التي يساهم بها في المشروع وفي الأخير يقوم بملء الاستمارة الخاصة بالبطاقة الوصفية للمشروع[1].

وبمجرد الانتهاء من ملئ الاستثماري يعالج طلبه آليا[2] من خلال المعلومات والبيانات المدخلة من طرف الطالب المترشح ، والتي يتمكن من خلالها من معرفة ما إذا تم قبول أو رفض مشروعه، ففي حالة قبول المشروع يتعين عليه تأكيد اختياره وترسيم تسجيل الطلب وذلك مقابل حصوله على شهادة تسجيل أولية من المنصة الرقمية للمستثمر[3].

ثالثا: مرحلة الفصل في الطلب

تعالج الوكالة الطلب المودع على مستوى منصتها الرقمية [4] بواسطة شبكة تقييم المشاريع المحدد نموذجها في الملحق الأول بالمرسوم 23/ 487 [5]، خلال مدة زمنية لا تتجاوز 15 يوم من يوم انقضاء أجل النشر[6] ، مقابل تحصيل إتاوة تحدد على حسب مبلغ المشروع الاستثماري موضوع الطلب[7].

وبناءا على نتائج المعالجة المذكورة أعلاه تصدر قرارها مؤقتا حسب النموذج المقرر المؤقت والملحق بالمرسوم 487/23 ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز[8] ،فإذا كان القرار موسوما برفض منح الامتياز وهذا في حالة ما لم تتوفر الشروط وخاصة إذا كان العقار الاقتصادي المختار غير قابل لاحتضان المشروع الاستثماري المراد انجازه كاختيار المستثمر عقار سياحي لانجاز مشروع صناعي، فتصدر قرارها بالرفض لعدم قابلية العقار السياحي لاحتضان مشروع صناعي ، وبالتالي إعلام المستثمرين بهذا القرار[9].

[1] -انظر المواد 13/12 من القانون 23/17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار التابع لاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ص 7 .
[2] - لاكرنش مغنية، المرجع السابق، ص10.
[3] - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23.
[4] - انظر المادة 13 من القانون 23/17 .
[5] -انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23.
[6] -انظر الفقرة 2 من المادة 4 من نفس المرسوم ..
[7] -انظر المادة 23/22 من المرسوم التنفيذي 22/99، المؤرخ في 2022/09/08 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 60 ،الصادرة في 2022/09/18 .
[8] -انظر الفقرة 2 من المادة 7 من نفس المرسوم .
[9] -انظر الفقرة الاخيرة من المادة 7 من المرسوم 487/23 .

وفي حالة ما إذا رأت الوكالة أن كل الشروط متوفرة تصدر قرار بالقبول أي منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إلى المستثمر ، لا يكون للمقرر المؤقت نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن[1] ،على قرار الوكالة المحدد ب 15 يوم ابتداء من تبليغ القرار للمستثمر[2] ، والذي يسبقه تظلم تحت طائلة عدم قبوله[3]

رابعا: مرحلة إعداد عقد الامتياز

بعد صدور القرار النهائي بمنح الامتياز عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبناءا على ذلك تطلب هذه الأخيرة بواسطة شباكها الوحيد من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداد عقد الامتياز لفائدة المترشح المقبول مع فسخ المقرر المؤقت في ظرف لايتعدى 8 أيام من تسلمها الملف المرفق بالطلب[4].

خامسا: مرحلة إشهار عقد الامتياز

بما أن عقد الامتياز من العقود الإدارية الرامية إلى إنشاء حق الانتفاع كحق عيني على العقار الاقتصادي لفائدة المتعاقد المستفيد ينصب على عقار يرتب حق الانتفاع فيجب إشهار بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي يقع بدائرتها العقار محل عقد منح الامتياز[5].

[1]- انظر الفقرة 3 من المادة 7 سابقة الذكر .
[2] -انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 299/22 .
[3] -لاكرنش مغنية المرجع السابق ص 11 .
[4] -انظر المادة 7 من المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية المتعلقة بالاستثمار للطعون ج ر عدد 60 مؤرخة في 1975/11/18.
[5]- لاكرنش مغنية المرجع السابق ص 11.

الفصل الثاني:

تنفيذ عقد منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل.

الفصل الثاني: تنفيذ عقد منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل.

يعد العقار أحد أهم العوامل المحورية في دفع عجلة الاستثمار، لما يشكله من قاعدة أساسية لإنجـاز مشاريع اقتصادية وتنموية هامة ،وفي هذا الإطار سعت الدولة الجزائرية إلى إصلاح المنظومة القانونية للعقار الاقتصادي وآليات استغلاله، من خلال إصدارها للقانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،لفائدة المستثمرين وقد شكل هذا القانون نقلة نوعية في تنظيم علاقة المستثمر مع الدولة المانحة للامتياز ، بحيث فتح المجال بتحويل عقد الامتياز مـن نظام انتفاع مؤقت إلـى التملك الدائم للعقار محل الامتياز بشكل نهائي ولكن بشروط محددة.

ويترتب عن هذا التحويل جملة مـن الآثار القانونية التـي تمس الوضعية القانونية للعقار، وكذا حقوق المستثمر الصناعي والتزاماته ، بالإضافة إلى أنه يؤثر كذلك على التزامات الدولة المانحة للامتياز كمالكة للعقار ، وعليه فإن موضوع الآثار المترتبة على عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلـى تنازل يكتسي أهمية بالغة سواء من الناحية القانونية أو الاقتصادية ،وبتالي طرح تساؤلا حـول الضمانات الممنوحة للمستثمر من جهة وآليات الرقابة والحمايـة القانونيـة للممتلكات من جهة أخرى .

ونظرا لأهمية البحث قمنا بدراسته في هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

- ✓ **المبحث الأول**: حقوق والتزامات أطراف عقد منح الامتياز.
- ✓ **المبحث الثاني**: انقضاء عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والمنازعات المتعلقة به.

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد منح الامتياز.

إن استغلال العقار الصناعي بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلـى تنازل كآلـية لتعزيز التنميـة الاقتصادية يتم بموجب عقد منح الامتياز ، وهو كغيره من العقود الإدارية التي ترتب آثارا قانونية تتمثل في حقوق والتزامـات الأطراف المتعاقدة ،فبنوده تشكل حمـاية قانونية للرصيد العقاري وبالنسبة لصاحب الامتياز فهي حماية لمشروعه الاستثماري لكي يحقق أرباحا ، وعليه سنتطرق في المبحث هذا إلى حقوق الأطراف المتعاقدة، في المطلب الأول والتزاماتهما في المطلب الثاني .

المطلب الأول:حقوق أطراف العقد.

يكتسب المستثمر المستفيد من عقد الامتياز القابل للتحويل إلـى تنازل المبرم بينه وبين الإدارة المانحة من حقوق (الفرع الأول)كما تستفيد الإدارة مـن حقوق بموجب هذا العقد كذلك (الفرع الثاني)

الفرع الأول:حقوق المستثمر الصناعي.

يستفيد المستثمر بموجب عقد منح الامتياز، القابل للتحويل إلى تنازل المبرم بينه وبين الإدارة المانحة للامتياز ، من مجموعة من الحقوق تبدأ فور توقيعه على عقد الامتياز والمصادقة الرسمية على مضمون دفتر الشروط ،و هذا استنادا لما جـاء به القانون رقم17/23 وكذا المرسومين 486/23و487/23 ولقد تعددت هذه الحقوق ومن أهما ما يلي:

أولا:حرية الاستثمار ومبدأ المساواة بين المستثمرين سواء كانوا أجانب أو وطنيين.

لقد تجسد مبدأ حرية الاستثمار ولأول مرة في التعديل الدستوري 2020 بحيث نصت المادة 61 منه على حرية الاستثمار، بحيث جاء فيها "حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة وتمارس في إطار القانون"[1].

إذ أن وصف المستثمر الأجنبي أو الوطني ،هذا في حد ذاته نوع من التميز بين المستثمرين ،إذ حذف هذا التعبير بموجب قانون الاستثمار 18/22 والقانون 17/23 وأصبح يعرف باسم المستثمر المقيم أو غير المقيم[2]، وهذا نوع من المساواة التي توجب المساواة في الحقوق والالتزامات كذلك، وقد تم تكريسها والمصادقة عليها في دفتر الشروط المرفق بعقد منح الامتياز.

[1]-الدستور الجزائري ،الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في30 ديسمبر ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،عدد82،سنة 202.

[2]-أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23.

ثانيا : الحق في الحصول على رخصة البناء.

يخول القانون للمستثمر المستفيد من عقد منح الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 14 في فقرتها 05 من القانون 17/23 بحيث جاء فيها "يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء"[1].

ورخصة البناء تكون على البنايات المراد تشييدها على العقار محل الامتياز، إذ تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية مهمة تصدر بموجب قرار إداري ، تمنح بموجبها الإدارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه ، إذ أنه بدونها لا يتم الشروع في البناء ، بحيث أنه تبدأ حساب مدة الانجاز بعد حصول المستثمر على رخصة البناء[2]، وقد تجلى حق المستثمر في حصوله على رخصة البناء كذلك في الفقرة الأولى من نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 487/23 بحيث جاء فيها "يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء "[3].

وتكمن أهمية رخصة البناء في أنها أداة لمراقبة مدى احترام تطبيق القواعد، والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير، وبالرغم من أن الحصول عليها مقترن بملكية العقار، وهذا ما أكدته المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والتي تنص على أن "حق البناء مرتبط بملكية الوعاء العقاري والذي يخضع لرخصة البناء "[4] ، إذ يلاحظ من خلال هذه المادة ، أن حق الحصول على رخصة البناء هو وجه من أوجه حق الملكية ،إلا أن القانون 17/23 ولاسيما المادة 14 منه خول للمستفيد من الامتياز الحق في الحصول عليها دون أن يكون مالكا للعقار محل الامتياز، وهذا خروج من القاعدة العامة، كما أنه يمكنه الحصول على رخصة الهدم للبناءات الموجودة في الوعاء العقاري حسب رغبته

ثالثا: الحق في تأسيس رهن رسمي على الحق العيني وتأجيره.

جاء في المادة 14فقرة 06من القانون 17/23 أن الشخص الذي يمتلك الامتياز يحق له أن يؤسس رهنا على الحق العيني الذي يتمتع به[5] ، بالإضافة إلى ذلك المشرع لم يشترط أن يكون الرهن لفائدة هيئات القرض ولم يحدد طبيعة العملية التي تمكن الرهن لأجلها، بل توسع نطاق الرهن إذ أنه يمكن أن يؤسسه لأي

[1]- انظر المادة 14 الفقرة 05 من القانون رقم 17/23.
[2]- خربوش ميلندا وعياد منال، المرجع السابق، ص 50 .
[3]-المادة 13 من المرسوم التنفيذي 487/23، ص 11.
[4]- المادة 50 من قانون التوجيه العقاري 90-25 ،المرجع السابق.
[5]- انظر المادة 06/14 من القانون 17/23، المرجع السابق.

جهة قامت بإقراض صاحب الامتياز [1] ، مع إمكانية رهن البيانات المقرر انجازها على الأرض محل الامتياز وهذا لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

كما أكد المشرع على أن عقد الامتياز الممنوح للمستثمر، يسمح له أن يقوم بتأسيس رهن على الحقوق العينة الناشئة بموجبه ، غير أن القطعة الأرضية محل عقد الامتياز تبقى ملكا للدولة إلى أن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي[2] ،وهذا يعني أن الدائن لا ينفذ عليها ويبيعها بالمزاد العلني عند حلول أجل الدين فقط ينفذ على الحق العيني الناشئ عن الامتياز. وقد خرج المشرع عن القواعد العامة حيث تشترط في المادة 884 قانون مدني، على أن يكون الراهن مالكا للعقار وأهلا للتصرف فيه ، وبما أن الرهن الرسمي من الحقوق العينية التبعية فإنه وطبقا للمادة 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [3] وبالتالي يتم شهره بالقيد والذي هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي أوجبها المشرع الجزائري، لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية الأخرى [4]، ولا يمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يقوم بتأجير الامتياز، أو أن يقوم بالتخلي عنه إلا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ، وهذا وفق القانون 17/23حيث نصت المادة07 من الملحق الرابع المتعلق بدفتر الشروط "لا يمكن صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز ،أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن حقه في الامتياز قبل انجاز المشروع [5] .

رابعا: الحق في إنتقال الامتياز إلى الورثة.

لورثة الشخص المستفيد من عقد منح الامتياز الحق في التمسك بنقل الامتياز إليهم ، وهذا عملا بنص المادة 18 من القانون 17/23 التي جاء فيها " يستفيد الورثة أو ذو الحقوق من التمسك بنفاذ عقد الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز" [6]

كما لا يمكنه التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلا بعد انجاز المشروع ودخوله حيز الاستغلال.[7]

---

[1]-خربوش ميلندا وعباد منال ،المرجع السابق، ص 52 .
[2]-انظر المادة 13فقرة 02من المرسوم التنفيذي 487/23 المرجع السابق .
[3]-انظر المادة 16 من الأمر 75/47 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ،المرجع السابق.
[4]-عشبي باديس طه وكسكسة يمينة لينا ، المرجع السابق،ص45 .
[5]- انظر المادة 07 من دفتر الشروط النموذجـــــي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منـح الامتياز المرسوم 487/23 ، ص 19 .
[6]- انظر المادة 18 من القانون 23/ 17 ،المرجع السابق.
[7]- انظر المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23، الملحق الرابع.

خامسا: الحق بالانتفاع من الارتفاقات.

حق الارتفاق هو حق عيني أصلي يخول لصاحب الحق المرتفق السلطة المباشرة على العقار المرتفق به [1] وحسب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يتضح لنا أن المشرع أعطى للمستثمر الحق بالانتفاع بالارتفاقات الايجابية والسلبية التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز[2].

سادسا: الحق في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل .

يحول الامتياز إلى تنازل من قبل الوكالة الجزائرية بطلب من صاحب الامتياز بعد انجازه للمشروع عملا بنص المادة 22 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 بحيث تنص على أنه " يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز وذلك بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا ، والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناءا على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، وكذلك رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز بالإضافة إلى تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى".[3]

الفرع الثاني : حقوق الجهة المانحة للالتزام.

تتمثل الجهة المانحة للامتياز في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إذ تعتبر من المؤسسات المهمة في السوق العقارية بحيث تلعب دورا أساسيا في الربط بين الأطراف المتعاقدة (أملاك الدولة والمستثمر)

وقد حدد المشرع الجزائري في القانون 17/23 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الدولة الخاصة حقوق تترتب على هذه الوكالة عبر شباكها الوحيد بتفويض من الدولة ومن أهم هذه الحقوق ما يلي :

أولا:حق الشفعة : انطلاقا من المركز القانوني للوكالة ،ومراعاة لمصالح الدولة عند سنها للقوانين ،عملت هذه الأخيرة على تشجيع المستثمرين دون إهمال حقها في ممارسة الشفعة الإدارية، التي عرفها القانون المدني في المادة 794 منه بأنها" تلك الرخصة التي تتيح للمشتري بالحصول على على ملكية أو السيطرة على

[1]-عشبي باديس طه وكسكسة يمينة لينا، المرجع السابق، ص 44 .
[2]-أنظر المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 .
[3]-انظر المادة 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي487/23 ، المرجع السابق.

عقار في عملية البيع "[1] ،إذ أن إدراج المشرع للشفعة كحق من حقوق الإدارة المانحة للامتياز لدفع أي ضرر محتمل، ضد الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة خاصة إذا تعلق المر بالاستثمار ، إلا أن هذا الأمر زعزع ثقة المستثمر ،وأبطئ الاستثمار في الجزائر ، فجاء القانون 17/23 ليوضح أنه لا اعتراف لحق الشفعة، إلا إذا تم إدراجه كبند من بنود العقد المبرم بين الأطراف ،أو إذا كان يكتسي طابع استراتيجي بالنسبة للدولة [2].

فقد نصت المادة 23 من القانون 17/23، على أن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ،الحق في ممارسة الشفعة على العقارات المتنازل عنها من طرف المستثمر، نيابة عن الدولة طالما أن هذه العقارات قابلة للاستثمار وموجودة داخل المناطق المهيأة[3]

ثانيا:الحق في الرقابة والإشراف: تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة بمتابعة ومراقبة المستثمرين إلى غاية انجاز المشروع الاستثماري ، ولها كذلك أن تطلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد من الامتياز، والمتعلقة بمدى تقدم أشغال الانجاز واحترامه للآجال ، كما يمكن للجنة التقنية متابعة مراحل انجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها[4]

وعملا بنص المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية ،التي نصت على انه "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوطنية معا ،رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها ، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كما منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع "[5]

وعليه فإن ممارسة حق الرقابة والإشراف من طرف الدولة كجهة مانحة للامتياز يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة التي أبرم من أجلها عقد الامتياز.

ثالثا: الحق في توقيع الجزاءات: إن عقد منح الامتياز يرتب على عاتق المستثمر التزامات يجب عليه التقيد بها وفقا لما ورد في بنود العقد وكذا دفتر الشروط ، فحسب القانون 17/23 يفسخ عقد الامتياز بمبادرة من الوكالة

[1]-انظرالمادة 794 من القانون المدني ،حق الملكية الباب الأول،طرق اكتساب الملكية ،الفصل الثاني، 2007 .
[2]-خربوش ميليندا وعباد منال ، المرجع السابق، ص54.
[3]- انظر المادة 23 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[4]- ربيعة هواري ص 52 ، المرجع السابق.
[5]- انظر المادة 24 من قانون رقم 90 -30 المؤرخ في 2ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد52 المؤرخ في 02ديسمبر1990 .

الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الشروط أو في حالة تقصيره[1]

ففي حالة التقصير تقوم الوكالة الجزائرية بإبلاغه باعتذارين عن طريق المحضر القضائي يفصل بينها بمدة شهرين ، وهذا لكي يقدم المستثمر أوجه دفوعه ، ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد مقرر فسخ ، وبناءا على القرار الذي تعده الوكالة يفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية [2]

إضافة الى توقيع الجزاءات ، ورد في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 أنه حالة عدم مطابقة الأشغال للبرنامج الاستثماري المتفق عليه، يفسخ عقد الامتياز بدون تعويض ،كما أن الرسوم والامتيازات التي كانت تثقل الوعاء العقاري بسبب المستفيد المخل بالتزامه ،تحول إلى مبلغ تعويض [3] ، اما عن الحالات التي يحق فيها للوكالة فسخ عقد الامتياز بشكل فردي فتتمثل في:

- ✓ تغير في وجهة الملك العقاري بأكمله أو جزئيا لأغراض غير محددة في دفتر الشروط النموذجي وبدون موافقة مسبقة من الوكالة.
- ✓ أي تعديل في المشروع يهدف إلى إدراج أنشطة غير مرخص بها ، كل هذا يسمح باسترجاع سريع للعقار الاقتصادي وإعادة منحه لمستثمرين آخرين تتوفر فيهم الشروط .

رابعا:الحق في تحصيل الإتاوات السنوية الإيجارية: إن دفع الإتاوة السنوية من التزامات المستثمر التي يفرضها عليه عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق الامتياز فحسب المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 23-487 "يتعين على صاحب حق الامتياز،تسديد مبلغ الاتاوة من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال " [4]و من حق الإدارة المختصة تحصيلها ، وعلى المستثمر المستفيد من الامتياز دفعها لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في آجال 15 يوم ابتداء من تسلمه أمر بالدفع ، وفي حالة تأخره عن الدفع يتم اعذاره من قبل قابض أملاك الدولة المتكفل بتحصيل الإتاوة ، بالإضافة إلى غرامة التأخير المقدرة ب 1 بالمائة من المبلغ المستحق الدفع في أجل 8 أيام تحت طائلة فسخ عقد الامتياز في حالة عدم الدفع[5]

[1]- انظر المادة 21 من القانون رقم 17/23 الفقرة الاولى ، المرجع السابق، ص 8 .
[2]- انطر المادة 17 من القانون 17/23 ص 12 .
[3]- انطر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ص 20 .
[4]- انظر المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم23-487المرجع السابق.
[5]-عشبي باديس طه و كسكسة يمينة لينا ، ص 48/47 المرجع السابق.

المطلب الثاني :التزامات الأطراف المتعاقدة:

إن التزامات الأطراف المتعاقدة بموجب عقد امتياز قابل للتحويل اللى تنازل عديدة ، وعلية سنتطرق اليها على النحو التالي: التزامات المستثمر الصناعي في الفرع الأول ثم التزامات الإدارة المانحة وقواعد تحويل الامتياز إلى تنازل في الفرع الثاني.

الفرع الأول:التزامات المستثمر الصناعي.

أولا:التزام المستفيد باحترام قواعد ومعايير التعمير والبيئة.

كل مستثمر استفاد من العقار الاقتصادي، القي عليه القانون 17/23 التزامات تهدف إلى احترام قانون البيئة[1] حيث نصت المادة 02 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يطبق على الامتياز القابل إلى تحويل إلى تنازل "يجب انجاز 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 التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

ثانيا :تنفيذ الالتزامات العقدية.

في الغالب والمتعارف عليه أن كل طرف في العقد تكون له حقوق وعليه التزامات وفق ما وردت في نصوص العقد أو ما تمليه الشروط التعاقدية، والالتزام المالي من أهم هذي الالتزامات التعاقدية ،بحيث

يتحدد الالتزام المالي للمستثمر مع الإدارة ،وفق دفتر الشروط متفق عليه مسبقا، إذ جاء في المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي "يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم ،والمصاريف الأخرى التي تلحق او يمكن ان تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز ، ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك

1- القانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69 الصادرة 20 جويلية 2003.

العقاري ، بكل أعباء المدينة و مصلحة الطرق والشرطة ،وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة او التي يمكن ان تقرر بدون استثناء او تحفظ لو اي تظلم امام الدولة "[1]

ثالثا: التزام صاحب الامتياز على تنفيذ العقد شرعيا.

تأخذ السلطة المانحة للامتياز في دراستها لحالة المستثمر عدة جوانب سواء المالية والفنية ،وكذلك الكفاءة والخبرة وأهم شيء هو القدرة على تنفيذ العقد تنفيذا صحيحا دون الإخلال بأي جانب من الجوانب المتفق عليها لأن الأمر هكذا يكون مرتبط بإنشاء مشاريع استثمارية وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة ، لذلك فإن الإدارة تولي اهتمام كبير للاعتبار الشخصي للمتعاقد معها ويوضح ذلك في المقام الأول سواء فيما يتعلق باختيار المتعاقد أو تنفيذ العقد[2]

رابعا:التزام صاحب الامتياز باحترام المدة الزمنية.

إن أهم مبدأ تشدد عليه الإدارة المانحة للامتياز ،هو احترام المدة المتفق عليها لتنفيذ العقد، كون هذه النقطة حساسة جدا وقلة من المستثمرين الذين يحترمون الآجال المحددة لاستغلال العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز ، بغية تحقيق النتائج المرجوة منه ، فمعظم النزاعات تتمحور حول هذه الفكرة، لذلك فإن المشرع الجزائري لم يغفل عن الإشارة إلى ضرورة تنفيذ العقد في المدة المحددة والتي تم الاتفاق عليها ضمن بنود العقد من خلال تنظيمه لكيفية منح الامتياز في العقار الاقتصادي ،حيث نص على ضرورة تحديد مدة تنفيذ العقد وذلك لارتباط عقد الامتياز في العقار الاقتصادي بإنجاز مشروع استثماري .[3]

خامسا: الالتزام بدفع الإتاوة.

يتعين على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإدارية السنوية ، ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع [4] لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا. وبعد تنفيذ المستثمر لالتزاماته المالية والتعاقدية وبطلب منه للتنازل عن القطعة الأرضية الممنوحة في إطار عقد الامتياز، وتطبيقا لنص المادة 17 من القانون 17/23 التي نصت على "يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ، ودخوله حيز الاستغلال المعاين من طرف الإدارة والهيئات المؤهلة " ، ليكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناءا على طلب

[1]-انظر المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي ، المرجع السابق.
[2]- ربيعة هواري، المرجع السابق، ص 50 .
[3]- ربيعة هواري ، المرجع نفسه، ص51.
[4]-انظر المادة 16 من القانون 17/23.

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، بموجب عقدة تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تحدد آجال وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم [1].

الفرع الثاني :التزامات الإدارة المانحة وقواعد تحويل الامتياز إلى تنازل.

أولا: التزامات الإدارة المانحة.

أما عن التزامات الإدارة المانحة باعتبارها طرفا في العقد، فإنه يقع على عاتقها مجموعة من الالتزامات سواء كانت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ،بصفتها مفوضة من طرف أملاك الدولة أو بالنسبة لهذه الأخيرة أي مديرية أملاك الدولة التي تسيير الأملاك الخاصة للدولة ، وتكون هذه الالتزامات اتجاه المستثمر المستفيد بموجب العقد المبرم ، وهذا ما نص عليه القانون 17/23 من أهم هذه الالتزامات ما يلي:

- ✓ تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأن تضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر ، التي تسيرها ،كل المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز [2]
- ✓ تلتزم بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.[3]
- ✓ الالتزام بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية[4]
- ✓ تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد تقارير كل ثلاثة (03)أشهر عن حصيلة النشاطات زيادة على التقرير السنوي يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة [5] .
- ✓ تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية في آجال معقولة[6]
- ✓ تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط على مع مراعاة خصوصية المنطقة[7]
- ✓ كما تلتزم الإدارة المانحة للامتياز الممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من إدارة أملاك الدولة بتحويل الامتياز إلى تنازل على الملك العقاري محل الامتياز وفق قواعد قانونية وشروط.

بالرغم من أن مبدأ القانون العام ينص على عدم سريان القانون بأثر رجعي إلا أن المشرع الجزائري وبموجب القانون 17/23 والمراسيم التطبيقية له خالف هذا المبدأ بنصه في المادة 18 على قابلية تحويل

[1]- أنظر المادة 17 من القانون 17/23 .
[2]- أنظر المادة 22 المرسوم التنفيذي23-487 ،المرجع السابق .
[3] أنظر الفقرة 6 من المادة 8 من القانون 17/23 .
[4] أنظر الفقرة 7 من المادة 8 من ق 17/23 .
[5]- أنظر المادة 10 من القانون 17/23 .
[6]- ربيعة هواري ، المرجع السابق ص 54/53 .
[7]-انظر المادة 22 من القانون17/23 ،المرجع السابق.

الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي إلى تنازل سوءا كانت الامتيازات الممنوحة قبل أو بعد صدور هذا القانون وهذا لا يتم إلا بعد توفر الشروط اللازمة لذلك والتقيد بإجراءات منصوص عليها بموجب المادة 15من المرسوم التنفيذي 487/23.

ثانيا: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على العقار محل الامتياز.

يعرف التنازل بوجه عام على أنه "هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي ، أي أن عقد التنازل أو البيع يهدف إلى تحقيق نتيجة واحدة وهي نقل ملكية العقار المتنازل عليه من الدولة بصفتها المتنازل إلى المستثمر بصفته المتنازل له صفة كاملة وشاملة[1] ، وعليه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على العقار وذلك بطلب من المستفيد من الامتياز، لفائدة المستثمر متى توفرت فيه شروط وتتمثل الشروط أساسا في :

- ✓ الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة نصت على هذا الشرط المادة 17 من القانون 17/23 وكذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 .
- ✓ رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز .
- ✓ يخول الامتياز للمستفيد منه حقا عينيا على العقار الاقتصادي محل الامتياز ألا وهو حق الانتفاع كما يمنحه الحق في تأسيس رهن عليه.[2] ، والواجب شهره لمصالح مسح الراضي والحفظ العقاري [3] وطبعا تكون مدته محددة على ان لاتتجاوز مدة حقه في الانتفاع المحددة في عقد الامتياز ، وتبعا لذلك اشترط المشرع في المادة 15 من المرسوم 487/23 حتى يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل .

يجب على المستثمر الراهن رفع الرهن الذي يثقل حقه في الانتفاع بأي طريقة إما أن تنتهي من الرهن قبل انجاز المشروع أو قبل تقديم طلب التحويل إلى تنازل ، وإما أن يتم تسديد الدين الذي كان سببا في عقد الرهن والواجب شهر ذلك ،كذلك رفع الرهن بمصالح الحفظ العقاري [4]

اولا:تسديد سعر التنازل.

عدد المشرع الجزائري شروط تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 لكنه لم ينص على وجوب تسديد سعر التنازل من طرف طالبه ، لكن نص عليه صراحة بموجب المادة 22 من الملحق الرابع من نفس المرسوم المتضمن دفتر الشروط النموذجي ، وعليه وحتى يتم تحويل

[1]- بلحطاب بن حرز الله و بن يطو محمد، ص238 .
[2]- أنظر الفقرة 2 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 487/23 .
[3]-لاكرنش مغنية، ص 12 .
[4]-لاكرنش مغنية، المرجع نفسه ،ص 12 .

الامتياز إلى تنازل يجب على المستفيد من الامتياز تسديد سعر التنازل والذي تتكفل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من تحديده[1]

ولتحديد سعر التنازل معايير وهي

- ✓ أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية وان يحدد بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا بوقت التنازل[2]
- ✓ أن يتم تحديده بعد خصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز[3]

وتتم عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بمرور المستفيد بمجموعة من الإجراءات وهي:

- **تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بمرور المستفيد من الامتياز إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**

وهذا نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، والملاحظ أن المشرع نص على تقديم طلب الامتياز الكترونيا عبر المنصة الرقمية للمستثمر ، لكن لم ينص على تقييم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل عبر المنصة بل اكتفى بالنص على تقديم هذا الاخير إلى الوكالة ، ومفاد ذلك أن طلب تحويل الامتياز إلى تنازل يقدم ماديا أي ورقيا أمام شبابيك الوكالة[4]

- **الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل**

بحيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل المقدم أمامها في أجل ثلاثة(03) أشهر من يوم استلامها الطلب والذي تفصل فيه إما بالرفض في حالة عدم توفر الشروط ، وفي هذه الحالة لا يحول الامتياز المنقضي إلى تنازل وعليه تلزم الوكالة بإرجاع العقار محل الامتياز إلى الدولة ، وهذا حسب ماورد في المادة 11 الفقرة 2من القانون 17/23 ، أما في حالة توفر شروط التحويل فيتم قبول الطلب الذي تتجسد في التحويل.[5]

ثانيا: إعداد عقد التنازل.

بعد قبول طلب تحويل الامتياز إلى تنازل من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقوم هذه الأخيرة عن طريق شباكها الوحيد بتوجيه طلب إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ،يتضمن إعداد عقد

[1]-لاكرنش مغنية المرجع، السابق ص 13.
[2]-انظر المادة 22 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 487/23.
[3]- انظر المادة 16، من المرسوم التنفيذي 487/23 ،ص 12.
[4]- لاكرنش مغنية ،لمرجع السا بق ص 13.
[5]- لاكرنش مغنية،المرج نفسه ص13.

التنازل على العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر علـــى سبيل الامتياز القابل لتحويله إلـــى تنازل [1] ، والتـــي تقوم بدورها بإعداد عقد التنازل في أجل 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها [2] ، فـــي مقابل تحصيلها أتعاب إعداد عقد التنازل حسب المادة 23من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 487/23"يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه ، اتعاب مصلحة املاك الدولة وحقوق التسجيل ، وكذا رسم الشهر العقاري " [3]

- **إشهار عقد التنازل**

إن عقد التنازل الذي أعدته مصالح أملاك الدولة، يعتبر من العقود الناقلة للملكية ومنصبا على عقار فيجب إشهاره حتى تنتقل الملكية طبقا لما تقتضيه المادة 793 من القانون المدني الجزائري ، إذ بعد دفع المستفيد لحقوق تسجيل عقد التنازل ورسم الشهر العقاري بعنوان مصاريف التنازل.

تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب ،بإيداع العقد إلكترونيا على مستوى منصة العقار المسيرة من طرف مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري [4] ، من أجل أن تقوم هذه الأخيرة بإشهاره مقابل تحصيل رسوم وبعد إتمام عملية شهر عقد التنازل تنتقل ملكية العقار الاقتصادي ليصبح المستثمر المستفيد مالكا له ،متمتعا بجميع السلطات عليه من استعمال استغلال والتصرف حسب القواعد العامة[5].

[1]- انظر الفقرة 3 من المادة 17 من القانون 17/23.
[2]-انظر الفقرة 04 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر.
[3]-انظر المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد في الملحق الرابع بالمرسوم 487/23.
[4]-لاكرنش مغنية ،المرجع السابق، ص 14.
[5]- لاكرنش مغنية ، المرجع نفسه، ص 14.

المبحث الثاني : انقضاء عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والمنازعات المتعلقة به.

عقد الامتياز عقد محدد المدة ، فهو شغل مؤقت للملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، إذ يعتبر من أهم الآليات المعتمدة في القانون الجزائري لاستغلال العقار الاقتصادي إذ يعمل على تنظيم العلاقة التعاقدية بين السلطة العامة ، والقطاع الخاص لاسيما في مجال تسيير واستغلال الأراضي الخاصة للدولة ، وتحديدا ضمن الإطار المنظم بموجب القانون 17/23 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، والمراسيم المنظمة له.

بالإضافة إلى خصائص عقد الامتياز و طبيعته المزدوجة ،التي تجمع بين عناصر القانون العام والقانون الخاص ، وبالنظر إلى مدته المحددة التي تثير مجموعة من الإشكالات عند انتهاء العلاقة التعاقدية حول مصير العقارات محل الامتياز ، فبانتهاء العلاقة التعاقدية التي تكون بانقضاء مدة العقد المتفق عليها أو الإنهاء المبكر لأسباب تعاقدية متفق عليها أو قانونية ملزم بها ،كما أن قابلية العقد للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري لصالح المستفيد من الامتياز (أي تمليك نهائي)، تطرح إشكالية دقيقة خاصة فيما يتعلق بشروط التنازل ومدى احترام المستفيد لبنود الدفتر النموذجي الملحق بالعقد وانجاز المشروع فعليا لينشأ عن هذا الوضع، نزاعات متنوعة تمس مشروعية الإنهاء أو التعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا الإنهاء، أو الفسخ أو حتى حول استفاء شروط التحويل إلى تنازل ، لذا فإن دراسة الآليات القانونية لانقضاء عقد منح الامتياز وتحليل النزاعات الناشئة عنه تعد مدخلا أساسيا لفهم الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي في الجزائر ، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث بحيث سنتناول انقضاء عقد منح الامتياز في المطلب الأول، والنزاعات المتعلقة بعقد منح الامتياز في المطلب الثاني.

المطلب الأول: انقضاء عقد منح الامتياز.

نص القانون 23/17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمراسيم المنظمة له أن عقد منح الامتياز ينقضي ويزول بطريق عادية والمتمثلة في انتهاء المدة المحددة لع باعتباره عقد مؤقت وليس أبدي.وهي طريقة عادية لانقضائه ،(الفرع الاول)،وبطرق غير عادية (الفرع الثاني)

الفرع الأول:الطريقة العادية لانقضاء عقد الامتياز.

ينقضي عقد منح الامتياز الخاص بالعقار الصناعي بانتهاء المدة المحددة له والتي أقرها المشرع بـ 33 سنة وأقصاها 99 سنة ، أي أنه جعله قابلا للتجديد مرتين[1] ففي حالة التجديد يتم تحين الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية [2].،أما في حالة عدم تجديد فينتهي العقد ويزول ، كما تقوم الدولة باسترجاع الوعاء العقاري محل المنح .

الفرع الثاني :الطرق غير العادية لانقضاء عقد الامتياز.

بالنسبة للطرق غير عادية التي ينقضي بها عقد الامتياز ، فقد تكون عن طريق الفسخ بصفة انفرادية من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(الفرع الأول) او عن طريق الفسخ الاتفاقي(الفرع الثاني)

أولا:الفسخ بصفة فردية وبمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

مكن المشرع الجزائري الوكالة ،بأن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة فردية إذا أخل المستثمر لأحدى التزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط،وقد تلجأ الوكالة لفسخ عقد الامتياز في هذه الحالات التالية :[3]

- ✓ كل تغيير في وجهة الملك العقاري، أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى ،غير تلك المحددة في دفتر الشروط بدون موافقة قبلية من الوكالة .
- ✓ كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخصة بها.
- ✓ كل تقصير من المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.
- ✓ حالة عدم اتمام المشروع عند انقضاء الأجل الاضافي الذي قد يستفيد منه صاحب الامتياز
- ✓ حالة عدم اتمامه للمشروع عند انقضاء الآجال المحددة مع عدم مطابقة البيانات مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء يتم الفسخ هنا بدون تعويض ، كما يتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية .

تقوم مصالح أملاك الدولة بناءا على قرار فسخ الامتياز المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد عقد فسخ الامتياز بغرض شهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليما.[4]

[1]-انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 23-487.
[2]-انظر المادة 16 من المرسوم نفسه.
[3]- انظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي ، الملحق المرسوم التنفيذي رقم 487/23 ص 19،المرجع السابق .
[4]- انظر عشبي باديس طه-وكسكسة يمينة لينا ، لمرجع السابق، ص 50.

ثانيا: الفسخ الإتفاقي.

تضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 487/23 إمكانية فسخ عقد منح الامتياز باتفاق الطرفين[1] ، لكنه لم يحدد لنا كيفية تطبيق هذا الفسخ ،وهو ما يفرض الرجوع إلى القواعد العامة .[2]
بحيث أن هذا الفسخ مبني على إدارة طرفي العقد ، ومن خلال المادة 120 من القانون المدني الجزائري نرى أن الفسخ ألاتفاقي يكون بوجود اتفاق مسبق على الفسخ ،والهدف منه استبعاد الفسخ القضائي ، وأن يكون سبب الاتفاق هو عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لأحد التزاماته [3].
ثانيا: الفسخ القضائي :في حالة إخلال المستثمر التزاماته التي يتضمنها دفتر الشروط تبادر مديرية أملاك الدولة بإسقاط الحق ، بحيث توجه له اعذارين برسالة موصى بها وتبقى بدون جدوى بعدها تباشر في إجراءات الفسخ أمام الجهات القضائية المخصصة، وبعد صدور الحكم بالفسخ. ينقضي عقد الامتياز المبرم بين مديرية أملاك الدولة والمستثمر. [4]

المطلب الثاني : المنازعات الخاصة بعقد منح الامتياز.

إن عقد الامتياز كآليــة قانونية لاستغلال العقار الصناعـي يعـد مسألة هامــة نظرا لارتباطــها الوثيق بتحقيق التنمية الاقتصادية ، وبالتــالي التطور الاجتماعــي غير أن هذه الآليــة لا تخلو من منازعــات تدور حولها ،وتتعدد وتتنوع في ظل تعدد النصوص القانونية المنظمة للامتياز، إذ أن المنازعات الناشئة عـن عقد الامتياز علــى العقار الاقتصادي هي منازعات تنشأ عن العقد فــي حـد ذاته ، وتكـون بين المستفيد والجهــة المانحة للامتياز وتشمل المنازعات جميع المسائل القانونية المتعلقة بملكية العقار الاقتصادي وعملية الانتفاع به عن طريق الامتياز ، بحيث تحول هذه المنازعات دون تحقيق المستثمر لاهدافه الاقتصادية ، وللتعرف على المنازعات المتعلقة بذا العقد والفصل فيها قمنا بالتطرق إليها من خلال الفرعين التالين: ا(لفرع الأل طبيعة المنازعات)،(الفرع الثاني طرق الفصل فيها).

الفرع الأول :طبيعة المنازعات الناجمة عن عقد منح الامتياز على العقار الصناعي.

قد ينشأ عقد الامتياز وتنفيذه مجموعة من النزاعات بين صاحب الامتياز جزائريا أو أجنبيا وبين الهيئة المانحة للامتياز ، وقد تكون هذه النزاعات حول تنفيذ عقد الامتياز ،أو حتى بعد تحويل الامتياز إلــى تنازل وهذا ما سيتم تبيانه:

---

[1]- انظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي ، الملحق المرسوم التنفيذي رقم 487/23 ص 19،المرجع السابق 19
[2]-عشبي باديس طه و كسكسة يمينة-المرجع السابق، ص 51.
[3]- انظر المادة 120 من المر 75-58 المتضمن القانون المدني ص 996.
[4]- بن تريعة مها ، اليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتورا ،قانون حاص ،كلية الالحقوق والعلوم السياسية ،جامعة المدية ،2023 ص 295.

أولا: منازعات ناشئة عن تنفيذ عقد الامتياز: وتتمثل اساسا في مايلي :

1.منازعات سحب قرار منح عقد الامتياز

أعطى المشرع للإدارة المانحة للامتياز الحق في سحبه، في حالة عدم إتمام المستثمر للمشروع الاستثماري في المدة المحددة والمتفق عليها في العقد الإداري ،رغم تمديد آجال تنفيذ عقد الامتياز، ويتم السحب عن طريق اللجوء إلى القضاء ذلك أن عقود الامتياز لا تكون محل سحب بالإرادة المنفردة للإدارة المانحة فقط بل بمبادرة منها كذلك ، والتي تحيل الملف إلى القاضي للنطق به [1] وتسمى الدعوة هنا بدعوة الإخلال بالالتزام التعاقدي ،غير أنه لا يمكن للإدارة أن تسحب الامتياز دون تعويض في حالة القوة القاهرة التي أدت إلى عدم قيام المستثمر بالانجاز، الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء خاصة أنه مسألة مادية يخضع في تقديرها الى القاضي في تقدير القوة القاهرة ، وتكون المنازعات هنا بهدف الحصول على التعويض من طرف المستفيد ، غير انه يمكن للادارة ان تسحب الامتياز دون تعويض في حالة عدم انجاز المشروع في المدة المحددة امام القاضي الإداري .[2]

2.منازعات متعلقة بفسخ عقد الامتياز

يعتبر الفسخ جزءا أو عقوبة توقع على الطرف الذي تراخى في تنفيذ التزاماته التعاقدية ، مما يفرض على هذا الخير زيادة على رسم الحدود النهائية للعلاقة التعاقدية جبر ما أصاب المتعاقد معه من أضرار في صورة تعويضات ويأخذ الفسخ أنواعا (اتفاقي/ قضائي)[3]

❖ **تكون أغلب المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز حول**

- ✓ عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه بانجاز المشروع.
- ✓ عدم احترام بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز.
- ✓ عدم احترام الآجال القانونية لانجاز المشروع الاستثماري .
- ✓ تحويل استغلال العقار أو جزء منه لأغراض أخرى غير المذكورة في دفتر الأعباء.
- ✓ عدم تسديد للإتاوة السنوية المحددة لاستغلال العقار الصناعي

---

[1]- انظر عبد الكريم موكةو جلال عزيزي ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار ، مجلة ابحاث قانونية وسياسية ، العدد3، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة جيجل، ص 136.

[2]-منصور اسماء ،منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ،مجلة الثراث،العدد27،المجلد الاول ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر، ص187.

[3]-بحري فاطمة ، الاختصاص القضائي في منازعات عقود الامتياز العقار الصناعي ، مخبر الدراسات القانونية ،مجلة الفقه القانوني ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت ،2020، ص 12.

وقد نص دفتر الشروط على عدم جواز البيع أو التأخير من الباطن طول مدة انجاز برنامج الاستثمار تحت طائلة الفسخ ، كما نص على عدم تحويل وجهة الأرض عن الغرض المخصص لها في الإطار الاستثماري [1]

ثانيا: منازعات ناشئة من عقد التنازل: إن أهم المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي عن طريق التنازل أو تتمحور أساسا في عدم الاتفاق على سعر التنازل و الثانية في فسخ عقد التنازل

2/منازعات متعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل

هذه الصورة من المنازعات المصدر فيها قد يكون المستثمر نفسه كما قد تكون الإدارة و ذلك على النحو التالي:

- ✓ بالنسبة للمستثمرين الذين لم يقوموا بالإجراءات الشهر و تحويلها إلى عقود إدارية خاصة مسالة دفع الثمن للعقار المتنازع عليه و ذلك لعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه فأصبح المستثمرين شاغلين لهذه الأرض بموجب قرارات امتياز فقط ،دون انتقال لملكية الوعاء العقاري في اطار الاستثمار
- ✓ أما بالنسبة للمنازعات التي مصدرها الإدارة فترتبط أساسا بعدم استكمال إجراءات التنازل و رفضها من طرف الإدارة وهذا بسبب البيروقراطية الإدارية [2]

3/منازعات ناجمة عن فسخ عقد التنازل

نعلم أن العقود أصناف منها ما هو مرتبط بآجال ومنها ما هو معلق على شرط فاسخ أو واقف على إلا أن المشرع ربط عقد التنازل في البداية بالشرط الفاسخ المتعلق بمدى انجاز المشروع الاستثماري وفق البرنامج المعتمد و المتفق عليه ضمن دفتر الشروط وكذا عدم بيع أو تأجير أو تقسيم أو تغيير وجهة القطعة المتنازل عليها [3] .

ففي حالة عدم الالتزام المستثمر تكون الإجراءات بإرسال نسخة من الملف و محضر معاينة عدم الانجاز إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة ليتابع إجراءات الفسخ أمام القضاء [4].

---

[1]-انظر المادة 11 من القانون 17/23 المرجع السابق .
[2]-ربيعة صواري، المرجع السابق، ص 62.
[3]- شايب كريمة ،الاليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر اطروحة الدكتورة جامعة البليدة 2 2013/2012 ص 123.
[4]-هواري ربيعة، المرجع السابق، ص 62.

الفرع الثاني :وسائل الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز القابل الى تحويل التنازل.

يثير عقد الامتياز عدة منازعات بين الإدارة و الأطراف طالما أن عقد الامتياز يمنح من طرف الإدارة و الذي من شأنها، أن تمس بحقوق الأطراف و يتقاسم الاختصاص في تسوية هذه المنازعات القضاء الإداري و القضاء العادي وذلك حسب طبيعة النزاع و الجهـة المصدرة للقرار كـل حسب نطاقه غير أن المشرع لم يتطرق في قانون الاستثمار 22/ 18 إلى الطرق البديلة للفصل في النزاعات الناتجة عـن عقد فسخ الامتياز الصناعي في حين انه تم التلميح إلى باقي الطرق الأخرى التي يمكن اللجوء إليها في حال ما لم يتم إيجاد حل لتلك النزاعات بالطرق البديلة

أولا: الطرق البديلة لحل منازعات العقار الاقتصادي.

تعد الطرق الودية لحل النزاعات من أفضل الطرق لحل منازعات الامتياز الصناعي بشكل ودي دون اللجوء إلى القضاء وهذا نظرا للقصور الملاحظ في معالجة المنازعات العقارية من عدة نواحي ، تشجيع الاستثمار، كان من الملائم وضع آليات لتسوية المنازعات الناشئة في هذا المجال أو على الأقل الاعتراف بحق اللجوء إلى هذه الوسائل .

إن اللجوء إلى الآليات البديلة تمنح المستثمر الطمأنينة و الثقة في إيجاد الحل السريع المنصف وللمنازعات القائمة حول استغلال العقار الصناعي [1]

إذ أن آليات لتسوية المنازعات بالطرق الودية مبنية في الغالب على أعمال سلطان الإرادة من حيث الشخص القائم بالصلح ، الوسيط المحكم وهذا الصدد تتمثل الآليات في :

- **1 الصلح**

يعد الصلح إحدى الوسائل الرضائية التي تساهم في تسوية المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ،نظرا لبساطتها و فعاليتها في الوصول إلى حلول مجدية ترضي الطرفين ،ولا يمكن الحديث عنها بعيدا عن الدعوى القضائية فهي مساعدة لعمل القاضي وقد عرفت المادة 459 قانون مدني الصلح على انه "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما يتوقيان به نزاعا محتملا ، وذلك بأن يتنازل كل منهما على

[1]- قصري ناسيم، منازعات العقار الصناعي في القانون جزائري المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد 7 كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة بجاية ، ص 07.

وجه التبادل عن حقه "[1] ،وقد عرفه بعض الفقهاء بأنه" اتفاق حول صفقة متنازع فيه بين شخصين بمقتضاها يتنازل أحدهما للأخر عن إدعائه مقابل أداء شيء ما "[2]

وقد تبين المواد بين 900 إلى 993 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الإجراءات الخاصة بالصلح [3] وكذا الجهات القضائية المختصة للقيام به ، بحيث يمكن إجراء الصلح سواء أمام القاضي العادي أو الإداري ، ويمكن إجرائه في أي مرحلة تكون فيها الخصومة وهو نادر الحدوث نظرا لامتناع الإدارة عن حضور جلسات الصلح وفي بعض الأحيان يرفض ممثلها القانوني الصلح باعتباره غير مكلف بذلك لان مهامه تقتصر على متابعة المنازعات تقديم العرائض و الأجوبة [4]

وحسب المادة 970 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان الصلح في القضاء الإداري يقتصر على دعاوى القضاء الكامل دون قضاء الإلغاء و قضاء الاستعجال، بحيث يجوز الصلح في دعاوى فسخ عقد الامتياز ، كما يجوز في دعاوي المستثمر لفحص مشروعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته و التعويض المناسب للضرر، لكن لا يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا يجوز الصلح في دعاوي عدم المشروعية ، كما يستبعد الصلح في دعاوي الاستعجال [5]وسواء كان أمام القضاء العادي أو الإداري فإن إجراء الصلح يكون بسعي من الخصوم أو مبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم [6] ويكون للقاضي السلطة التقديرية في تحديد الوقت و المكان المناسبين لإجراء الصلح فقد يكون الصلح في مكتبة أو قاعة جلسات على أن يتم بحضور الخصوم شخصيا .

ففي حالة ما إن أوقع الصلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه و يوقع عليه الخصوم و القاضي و أمين الضبط و يأمر بتسوية النزاع و غلق الملف فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر بشأنها حكم قضائي إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية [7] وهو غير قابل لأي طعن [8]

- **2/ الوساطة**

تعتبر الوساطة إحدى الطرق البديلة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لكن لم يعرف المشرع الوساطة ولكن حدد آليات تطبيقها من خلال المواد 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات

[1] -الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ،المرجع السابق .
[2]- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص261.
[3]-أنظر القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 21 الصادرة في 2008/04/23.
[4]- خوادجية سميحة حنان ، المرجع، السابق، ص 353.
[5]-بن تريعة مها المرجع السابق ص 264
[6]- انظر المادة 990 من قانون الاجراءات المدنية الادارية مرجع السابق .
[7]- بن تريعة مها المرجع، ص 264.
[8]- انظر المادة 973 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية مرجع السابق .

المدنية ، بحيث يمكن أن نعرف الوساطة على أنها وسيلة ودية لتسوية النزاعـات بين الأشخاص يعرضـها القاضي على أطراف النزاع ،و تكون بإجراءات سريـة و سريعة بعيدا عـن علنية الجلسات ، و يكلف بهـا شخص ثالث محايد يقوم على محاولة تقريب و جهات النضر بين أطراف النزاع قصد الحصول على تسوية تكون مرضية للجميع [1] ،ولقد خص المشرع الوساطة بمجموعة مـن الخصائص جعلت منها إجـراء مفصل للمتخاصمين تتمثل في السرية و الخصوصية إذ أن إجراءات الوساطة و مداولاتهـا تتم في سرية ولا يـجوز الاحتجاج بها أو الكشف عنها خاصة في حال فشلها .

ولا يمكن للمتخاصمين الاستثناء عليهـا أثناء الخصومـة القضائية [2] ،غير أنـه وباللجوء إلـى قانـون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع يلزم الوسيط إزاء الغير بموجب المادة 1005 ،ولا يوجد أي مادة تمنع من استغلال أحد الأطراف لصالحه ما تم الإدلاء به من إفادات وأقوال أثناء إجـراءات الوساطة في حال فشلها والعودة إلى التقاضي[3]، كمـا تتميز الوساطـة بالسرعة والمرونـة كونـها لا تخضع لقيود شكلية فالقانون لا يحدد مدة فك النزاع قضائيا بينما حدده المشرع مدة فك النزاع عن طريق الوساطة فـي المادة 996 قيام ب ثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحـدة يمكن للقاضي أنهـا الوساطـة فـي أي وقت وقـد تنتهي بطلب من الوسيط أو الخصوم مادة 1002 ق. إ. م. إ وقد تنتهي بفشلها وفي هذه الحالة ترجع القضية إلى الجلسة المحددة لها في حضور الأطراف والوسيط أين تنتهي الوساطة وتستمر في سير الدعوى قضائيا إلى حين الفصل فيها قضائيا إمـا فـي حالـة نجاحـها يقوم الوسيط بتحـرير محضر يتضمن مـا اتفق عليـه الطرفين، ويقوم القاضي بالمصادقة عليه بموحب أمر غير قابل لأي طعن ويعتبر هذا المحضر سندا تنفيذيا نضر للمواد 1000 1004 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

- **3/التحكيم**

يعتبر التحكيم أحدث وأهم الطرق البديلة لحل النزاعات إذ أن العمل على إيجاد آلية مناسبة وفعالة لحل النزاعات التي تنشأ بمناسبة المشاريع الاستثمارية المقامة على العقار الاقتصادي يعتبر أهم عوامـل لنجـاح الاستثمارات الأجنبية، فاستقرار الاستثمار يكون بتوفر البيئـة المناسبة للنهوض وهـذا لا يكـون إلا بضمان تسوية سريعة ومناسبة لما قد يورث نزاعات سواء بين المستثمرين أو معالجته المانحة لعقد الامتياز.

وغالبا ما يتفق أطراف العقد عند اختياره ويكون مدون في بنود العقد، كما أنه في حالة الاختلاف يتم إجراء التحكيم ،أما في حالة عدم وجود اتفاقية فيخضع النزاع للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا،

[1]- بن تريعة مها المرجع السابق، ص 265 .
[2]- بن تريعة مها، المرجع نفسه، ص 265
[3]- انظر المادة 1005 في قانون اجراءات المدنية والادارية

وتنتهي مهمـــة التحكيم عند الفصل في النزاع المعروض عليها ويكتسب حكم التحكيم فور صدوره حجية الشيء المقضي فيه أي أنه سند ممحور بالصيغة التنفيذية[1].

بالرغم من الأهمية البارزة والايجابيات التي توفرها هذه الآليات البديلة في تسوية فعالة للمنازعات الناشئة عن العقار الصناعي إلا أن هناك بعض النقائص التي تجعل دورة يتسم بالمحدودية على غرار ارتباط عقود استغلال العقار الصناعي بالسيادة الوطنية وبالتالي اللجوء،إلى التحكيم خاصة مع المستثمر الأجنبي يعتبر مخاطرة كبيرة إلا أن محل العقد هو ملكية تابعة للدولة فإذا سمحت الإدارة اللجوء إلى التحكيم الدولي فإنه قد يتم تطبيق قانون غير القانون الوطني وليس حتما تطبيق القاعدة القانونية وبهذا فقد تخضع الدولة ملكيتها إلى قاعدة لها بعد دولي مما يعرض لخسائر كبيرة عوض الاستفادة من عوائد الاستثمار الذي أقيم على أملاكها [2].

إن عدم وجود مؤسسات مختصة في الصلح والوساطة في المجال العقاري على العكس من ذلك في منازعات العمل وشؤون الأسرة أين نجد تنظيم قانوني وممارسة عملية في هذا المجال مما يرهن نجاح هذه الآليات في تسوية ملائمة للمنازعات ،وهذا ما أكده أحد الباحثين الذي يرى أن الطرق الودية تبقى كوسائل نادرة في حل منازعات عقد الامتياز[3]

وبالتالي اللجوء إلى الجهات القضائية لتسوية المنازعات المتعلقة بهذا العقد ،إذ يعتبر القضاء أهم الضمانات الأساسية في مجال فض النزاعات المتعلقة بمجال الاستثمار، والعقار الصناعي خصوصا وهذا نظرا للقوة الإلزامية للأحكام القضائية الصادرة عنه.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي.

في هذا الصدد نلاحظ أن اختصاص القضاء بالفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي يتميز بالازدواجية في الاختصاص ما بين القضاء الإداري والقضاء العادي كنتيجة حتمية لاختلاف معايير المنازعة.

أولا: اختصاص القضاء الإداري في فض منازعات عقد الامتياز العقار الصناعي (القضاء الكامل).

نظرا لكون الإدارة مانحة عقد استغلال العقار الصناعي عملا بقواعد الاختصاص والتي تستند للمعيار العضوي وبالتالي فإن المنازعات التي تدور بين الإدارة المانحة المتمثلة البلدية والمستثمر فإنه ينعقد

[1]- خوادجية سميحة حنان المرجع السابق، ص 68
[2]- قصري ناسيم ،مرجع سابق، ص 10
[3]- قصري ناسيم ،مرجع نفسه، ص 10

الاختصاص للمحاكم الإدارية لاستئناف[1] والوسيلة المقررة في ذلك هي دعوى القضاء الكامل أو دعوى الإلغاء[2]

1.دعوى القضاء الكامل

لقد أسند القاضي المختص إقليميا صلاحيات واسعة في هذه الدعوى مقارنة بالسلطة المحدودة في دعوى الإلغاء وتعرف دعوى القضاء الكاملة بأنها دعوى شخصية ترفع فيها المتعاقد مع الإدارة دفاعا عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد أمام القضاء الإداري وفقا لإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بتعويض الكامل [3] لإصلاح الضرر الناتج عن الإدارة فالقاضي مهما تكون له مجموعة من الإجراءات حتى يتوصل إلى التكييف القانوني الصحيح ولكي يصدر حكمه بالتعويض الكامل لصاحب الحقد والمصلحة وقد تتخذ الدعوى القضائية التي يرفعها صاحب الامتياز للمطالبة بتعويض الكامل والعادل عدة صور [4]

1/1/دعوى المطالبة بضمان عقد الامتياز

تقتضي القواعد العامة للعقد أن صحة وسلامة العقد لا تتحقق إلا بقيام أركانه كاملة إلى جانب خضوع العقود الإدارية إلى الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع في حين إذا تخلف ركن من أركان العقد ورد فيه عيب يؤثر على سلامته جاز لصاحب الامتياز اللجوء إلى القضاء للمطالبة لإبطاله[5]

2/1/دعوى الحصول على مبالغ مالية

تكون على أساس ثمن أو اجر متفق عليه في العقد أو التعويض عن الأضرار التي تكون قد لحقت بالطرف الثاني والتي تؤدي إلى الحكم بمبلغ من المال [6]

3/1/ دعوى إبطال بعض تصرفات الإدارة الإخلال بالتزاماتها

إذا كانت تصرفات الإدارة غير مشروعة وتخل التزاماتها التعاقدية فيمكن للمتعاقد معها أن يحصل على إبطال لهذه التصرفات عن طريق القضاء الكامل[7] إما فسخ العقد أو إخفائه أو إلغائه

---

[1]-قصيري ناسيم ، المرجع السابق، ص 12 .

[2]-بن عيسى نصيرة الية عقود الامتياز لتسير الاستثمار في العقار الصناعي ،اطروحة دكتورا ،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 2021،المرجع السابق، ص 224 .

[3] -قصيري ناسم، المرجع السابق، ص 67.

[4]-قصيري ناسم ،المرجع نفسه، ص68

[5]- قدارة فوزية ،منازعات عقد الامتياز و الطرق البديلة لحلها في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،المجلد8،العدد02،جامعة ادرار ،2021.

[6]- قدادرة فوزية، المرجع نفسه ص 04.

[7] -بن عيسى نصيرة المرجع السابق، ص 225.

4/1/ تستهدف هذه الدعوى فسخ العقد

عندما يطالب المتعاقد بفسخ العقد لأسباب مثل القوة القاهرة أو إخلال الإدارة لالتزاماتها ولا يقتصر القضاء الإداري على المنازعات المتعلقة بالعقد مباشرة سوءا في تكوينه أو تنفيذه بل يمتد هذا الاختصاص إلى كل ما يتفرع عنه مثل الطلبات المستعجلة في العقود الإدارية وكذلك في وقف تنفيذ القرارات [1]

5/1/ دعوى الاستعجال

إذا توفرت شروط الاستعجال تخضع إلى ولاية القضاء الكامل لأن منازعات أمور الاستعجال المتعلقة بالعقود الإدارية هي بطبيعتها متفرعة عن العقد الإداري[2]

6/1/ قضاء الإلغاء

تقتصر سلطة القاضي على الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع إذ تختص المحاكم الإدارية طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالفصل في المنازعات الإدارية الناجمة عن عقد الامتياز بدعوى إلغاء القرارات الإدارية بحيث سمح القانون الجزائري بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية إمام الهيئات القضائية الإدارية، وكذا المحاكم الإدارية [3].

وتهدف دعوى الإلغاء إلى القضاء على الأثار والنتائج المترتبة على القرار الإداري وإزالتها، بحيث أن قضاء الإلغاء في مجال عقود الالتزام يكون بالطعن في القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد [4] ،وتتمثل هذه القرارات الإدارية قرارات متعلقة برخصة بناء المنشآت قرارات متعلقة بملكية البنايات.

ثانيا: اختصاص القضاء العادي في حال المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الصناعي.

إن تحديد اختصاص القضاء العادي يدفعنا إلى الرجوع أولا إلى طبيعة عقد الامتياز ومضمونه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام والخاص إذ أن عقد الامتياز حق انتفاع فقط ،وليس عقد ملكية تام وهو يرتب حق عيني عقاري بمجرد إشهاره، كما يقع على الأملاك الوطنية الخاصة ،وبالنظر إلى طبيعة هذا العقد الممنوح وما يترتب عن هذا الحق ، تنشأ ازدواجية في المنازعة أي أن هناك منازعات أخرى تطرح على القضاء العادي، وليس الإداري ،وتبقى هذه النزاعات مجرد استثناء عن الأصل العام بحيث لا يفصل القاضي العقاري

[1]- قدادرفوزية ، المرجع السابق، ص 05.
[2]- قصري ناسيم، المرجع السابق، ص 68.
[3]- قدادرة فوزية المرجع نفسه، ص 05.
[4]- قدادرة فوزية المرجع نفسه، ص 05، نقلا عن محمد الصغير بعلي المحاكم الإدارية دار العلوم للنشر و التوزيع سنة 2011 ص 41 .

إلا في القضايا التي يمكن أن تثار بين المستثمرين فيما بينهم بسبب خرق الالتزامات القانونية، أو الاتفاقية ،أو بين المستثمرين والغير، وهذا طبقا لنص المادة 513 /514 ق إجراءات مدينة وإدارية.

كما يختص القضاء العادي بالنظر إلى المنازعات التي ترفع ضد إحدى الهيئات ذات الطابع الصناعي، فهذه الهيئات تخضع لقواعد القانون الخاص في كل ما يتعلق بممارسة نشاطها .

خاتمة

:

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة التي خصصناها لموضوع الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية للاستثمار في مناطق النشاطات في ضل القانون رقم 23/17 يمكن القول أن المشرع الجزائري حاول من خلال هذا القانون الجديد إحداث قطيعة مع الأساليب التقليدية في تسيير العقار الاقتصادي ، و ذلك من خلال تكريس آلية قانونية مبتكرة للتوازن بين حاجة الدولة إلى التحكم في العقار العمومي من جهة و بين ضرورة تشجيع الاستثمار و توفير مرونة قانونية للمتعاملين الاقتصاديين من جهة أخرى

لقد قمنا من خلال هذه المذكرة بتقسيم الدراسة إلى فصلين رئيسيين:

- **الفصل الاول** : تناولنا الإطار العام للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل حيث تطرقنا إلى مفهومه القانوني و طبيعته المزدوجة التي تجمع بين صفات عقد الامتياز من جهة و إمكانية تحوله إلى تنازل بعد تحقيق شروط معينة من جهة أخرى , كما تطرقنا إلى خصائصه لاسيما تقييده بمدة دنيا لإنجاز المشروع ، و تقييم مدة جديدة للمستثمر في تنفيذ التزاماته .
- **الفصل الثاني**: فقد خصصنا الجانب العلمي حيث بحثنا في الآليات القانونية لتحويل الامتياز إلى تنازل و الشروط الموضوعية و الإجرائية الواجب توفرها كما سلطنا الضوء على حالات النزاع و الانقضاء التي قد تعتري هذا النوع من العقود سواء نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته أولا باعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة .

خلاصة النتيجة

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى حملة من النتائج أبرزها :

- أن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يعد أداة فعالة في تحسين استغلال العقار الموجه للاستثمار لما يوفر من مرونة و ثقة للمستثمر .
- إن القانون رقم 23/17 جاء ليسد الفراغ التشريعي السابق في مجال تسيير مناطق النشاطات بوضع إطار قانوني واضح و محدد بضبط العلاقة بين الدولة و المستثمر .
- رغم مزايا هذه الآلية إلا أن فعالية تطبيقها تبقى رهينة بمدى توفر الشفافية الإدارية الصارمة في مراقبة تنفيذ المشاريع الاستثمارية .

توصيات

و في ضوء ما سبق نقترح ما يلي :

- ضرورة تعميم الرقمنة على اجراءات تحويل الإمتياز إلى تنازل مما يتعين اتمام نص المادتين 15 و 18 من المرسوم 23/487 وجعلهما تنصان على تقديم طلب التنازل عبر المنصة الرقمية للمستثمر.
- ضرورة سد الفراغ التشريعي بالنص صراحة على إشهار عقد الإمتياز وكذا عقد تحويله إلى تنازل بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- ضرورة النص على كيفية منح شهادة المطابقة باعتبارها الشرط الرئيسي لقبول تحويل الإمتياز إلى تنازل.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر:

أولا- قائمة الكتب:

- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "مصادر الالتزام"، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1988.

- محمودي عبدالعزيز، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.

ثانيا- أطروحات الدكتوراه والرسائل والمذكرات الجامعية:

01- أطروحات الدكتوراه:

- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة02، السنة الجامعية 2013/2012.

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية2015/2014.

- بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2022/2021.

- بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، السنة الجامعية 2024/2023.

02- مذكرات الماستر:

- خربوش ميليندا وعباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 17/23، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2024/2023.

- ربيعة هواري، عقد الامتياز كالية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون17/23، معهد الحقوق والعلوم السياسية،المركز الجامعي بمغنية، السنة الجامعية 2024/2023.

- عشبي باديس وكسكسة لينة يمينة، النظام القانوني للمناطق الصناعية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، السنة الجامعية 2024/2023.

ثالثا- المقالات العلمية:

- عبد الكريم موكة وجلال عزيزي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار "العقار الصناعي نموذجا"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد02، العدد01، العدد3، جامعة جيجل، جوان 2017.

- غامنية نورية، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد08، العدد01، جامعة مستغانم، جانفي2020.

- بحري فاطمة، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مخبر الدراسات القانونية المجلد 02، العدد02، جامعة تيارت، أكتوبر 2021.

- قدادرة فوزية، منازعات عقد الامتياز والطرق البديلة لحلها تحت ظل قانون الإجراءات المدنية والادارية، مجلة الحقوق والعلوم والسياسية، المجلد العدد2، جامعة أدرار،2021.

- قصري ناسيم، منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث السياسية، المجلد جامعة عبد الرحمان ميرة، – بجاية ،2023.

- جمال بوستة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد08، العدد01، جامعة الأغواط، مارس2024.

- لاكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي "دراسة قانونية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد09، العدد01، جامعة الجزائر01، جوان2024.

- بلحطاب بن حرز الله وبن يطو محمد، الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17/23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد08، العدد 01، المركز الجامعي بآفلو، جانفي 2025.

رابعا- النصوص القانونية والتشريعية:

- الدستور الجزائري ،الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في30 ديسمبر ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،عدد82، 2020.

- مرسوم رئاسي 296/22 مؤرخ في 04 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد60، المؤرخة في 18سبتمبر 2022.

- قانون رقم 14/88 مؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد18، المؤرخة في 04 ماي1988.

- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد52، المؤرخة في 02 ديسمبر1990.

- قانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.

- قانون 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد21، مؤرخة في 23افريل2008.

- قانون 17/23 مؤرخ في 15نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 73، المورخة في 15نوفمبر 2023.

- أمر رقم 26/74 مؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974(ملغى بالقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري والصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد78، مؤرخة في 30 سبتمبر1975.

- أمر 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد53، المؤرخة في 18نوفمبر 1975.

- أمر رقم 04/08 مؤرخ 01 سبتمبر 2008 يتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد49، المؤرخة في 3سبتمبر2008 (ملغى بالقانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية).

- مرسوم تشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 متعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد64، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993،(ملغى).

- مرسوم تنفيذي رقم 405/90 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد56، مؤرخة في 26 ديسمبر1990.

- مرسوم تنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17اكتوبر1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد67، المؤرخة في 19اكتوبر1994.

- مرسوم التنفيذي رقم 152/09مؤرخ في 02ماي 2009 يتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد27، المؤرخة في 06 ماي 2009 (ملغى بالقانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية).

- مرسوم تنفيذي رقم 298/22 مؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد60، المؤرخة في 18سبتمبر2022.

- مرسوم تنفيذي رقم 299/22 المؤرخ في 2022/09/08 محدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد60، المؤرخة في 18سبتمبر2022.

- مرسوم التنفيذي 487/23 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد85، المؤرخة في 30 ديسمبر2023.

- مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 23مارس1976متعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد30، المؤرخ في 13افريل 1976.

الفهرس

الفهرس:

شكر وعرفان..... 27
الإهداء..... 28
مقدمة 1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد منح الإمتياز..... 5
المبحث الأول: المقصود بعقد منح الامتياز 6
المطلب الأول: تعريف عقد منح الامتياز وتحديد خصائصه 6
الفرع الأول: تعريف عقد منح الامتياز..... 6
أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز..... 6
ثانيا: التعريف القضائي لعقد الامتياز 7
ثالثا:التعريف القانوني لعقد الامتياز 7
الفرع الثاني: خصائص عقد منح الامتياز..... 8
أولا: هو عقد رسمي إداري 8
ثانيا:عقد محدد المدة..... 9
ثالثا: بمقابل دفع اتاوة اجارية سنوية 10
رابعا:عقد يرد على حق عيني عقاري لفائدة المستثمر الصناعي..... 10
خامسا: عقد ذو طبيعة مزدوجة..... 11
المطلب الثاني: أركان عقد منح الامتياز..... 12
الفرع الأول: التراضي 12
الفرع الثاني: المحل..... 13
الفرع الثالث: السبب والشكلية..... 13
المبحث الثاني : شروط وإجراءات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل 15

المطلب الأول: شروط منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... 15
الفرع الأول: شروط متعلقة بالمستثمر الصناعي 15
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري 16
أولا: أن تكون الأرضية الواقعة داخل منطقة النشاط تابعة للأملاك الخاصة للدولة..... 16
ثانيا: أن يكون العقار غير مخصص وليس في طور التخصيص..... 17
ثالثا: أن يكون الوعاء العقاري واقعا في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير 17
رابعا: أن يكون الوعاء العقاري مهيأ 17
المطلب الثاني:إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مناطق النشاط في ظل القانون 23/17
..... 17
الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها السلطة المانحة للامتياز 18
الفرع الثاني: مراحل منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل القانون 23/17 19
أولا: مرحلة الإعلام 19
ثانيا: مرحلة تقديم الطلب..... 19
ثالثا: مرحلة الفصل في الطلب..... 20
رابعا: مرحلة إعداد عقد الامتياز 21
خامسا: مرحلة إشهار عقد الامتياز..... 21
الفصل الثاني: تنفيذ عقد منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل 23
المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد منح الامتياز..... 24
المطلب الأول:حقوق أطراف العقد..... 24
الفرع الأول:حقوق المستثمر الصناعي..... 24
أولا:حرية الاستثمار ومبدأ المساواة بين المستثمرين سواء كانوا أجانب أو وطنيين 24
ثانيا : الحق في الحصول على رخصة البناء..... 25
ثالثا: الحق في تأسيس رهن رسمي على الحق العيني وتأجيره 25

رابعا: الحق في إنتقال الامتياز إلى الورثة..... 26
خامسا: الحق بالانتفاع من الارتفاقات 27
سادسا: الحق في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل 27
الفرع الثاني : حقوق الجهة المانحة للالتزام..... 27
أولا:حق الشفعة..... 27
ثانيا:الحق في الرقابة والإشراف..... 28
ثالثا: الحق في توقيع الجزاءات 28
رابعا:الحق في تحصيل الإتاوات السنوية الإيجارية..... 29
المطلب الثاني :التزامات الأطراف المتعاقدة 30
الفرع الأول:التزامات المستثمر الصناعي 30
أولا:التزام المستفيد باحترام قواعد ومعايير التعمير والبيئة..... 30
ثانيا :تنفيذ الالتزامات العقدية..... 30
ثالثا: التزام صاحب الامتياز على تنفيذ العقد شرعيا 31
رابعا:التزام صاحب الامتياز باحترام المدة الزمنية..... 31
خامسا: الالتزام بدفع الإتاوة 31
الفرع الثاني :التزامات الإدارة المانحة وقواعد تحويل الامتياز إلى تنازل..... 32
أولا:التزامات الإدارة المانحة..... 32
ثانيا: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على العقار محل الامتياز..... 33
اولا:تسديد سعر التنازل 33
ثانيا: إعداد عقد التنازل..... 34
المبحث الثاني : انقضاء عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والمنازعات المتعلقة به 36
المطلب الأول: انقضاء عقد منح الامتياز 36
الفرع الأول:الطريقة العادية لانقضاء عقد الامتياز..... 37

الفرع الثاني :الطرق غير العادية لانقضاء عقد الامتياز 37
أولا:الفسخ بصفة فردية وبمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار..... 37
ثانيا: الفسخ الإتقافي..... 38
ثانيا: الفسخ القضائي..... 38
المطلب الثاني : المنازعات الخاصة بعقد منح الامتياز..... 38
الفرع الأول :طبيعة المنازعات الناجمة عن عقد منح الامتياز على العقار الصناعي..... 38
أولا: منازعات ناشئة عن تنفيذ عقد الامتياز..... 39
ثانيا: منازعات ناشئة من عقد التنازل 40
الفرع الثاني :وسائل الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز القابل الى تحويل التنازل..... 41
أولا: الطرق البديلة لحل منازعات العقار الاقتصادي..... 41
الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي44
أولا: اختصاص القضاء الإداري في فض منازعات عقد الامتياز العقار الصناعي (القضاء الكامل) 44
ثانيا: اختصاص القضاء العادي في حال المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الصناعي..... 46
خاتمة 49
قائمة المراجع والمصادر: 52
الفهرس..... 58