

آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي.

**The mechanisms for improving the investment climate in light of Law 23-17 specifying the conditions and methods for granting economic real estate.**

ط.د/ طارق خنوش (\*)

جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، الجزائر

t.khennouche@univ-eltarf.dz

مخبر الدراسات القانونية والسياسية

د/ عماد الدين بركات

جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، الجزائر

barkat-imadeddine@univ-eltarf.dz

مخبر الدراسات القانونية والسياسية

تاريخ الاستلام: 2024/04/03 تاريخ القبول للنشر: 2024/05/20



### ملخص:

يشكل العقار الاقتصادي حجر الزاوية في تطوير مناخ الاستثمار نظرا لأهمية التي يكتسبها ومن أجل الرفع من المستوى الاقتصادي وجلب المستثمرين عمل المشرع على وضع آليات تسمح للمستثمرين من الاستفادة من العقار الاقتصادي من خلال إصداره للقانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار والذي بموجبه ألغى أحكام الأمر السابق 08-04 وتطبيقا له أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 23-486 والمرسوم التنفيذي 23-487 اللذان من خلالهما حدد شروط وكيفيات إبرام عقود الامتياز حيث بين من خلالها مختلف الإجراءات والأحكام المتعلقة بهذا المنح على تسهيل عملية استغلال العقار الاقتصادي الذي يعتبر بدوره الركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية.

\* طارق خنوش.

الكلمات المفتاحية: مناخ الاستثمار، عقد الامتياز، مديرية أملاك الدولة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، دفتر الشروط.

### **Abstract:**

Economic real estate constitutes the cornerstone in developing the investment climate. Given the importance it holds, and in order to raise the economic level and attract investors, the legislator worked to develop mechanisms that allow investors to benefit from economic real estate through issuing Law 23-17 specifying the conditions and methods for granting concessions on private and state-owned property. For investment, according to which the provisions of the previous Order 08-04 were cancelled, and in implementation thereof, the legislator issued Executive Decree 23-486 and Executive Decree 23-487, through which it specified the conditions and methods for concluding concession contracts, through which it clarified the various procedures and provisions related to these grants to facilitate the process of exploiting economic real estate. Which in turn is considered the basic foundation for establishing investment projects.

**key words:** Investment, concession contract, State Property Directorate, Algerian Investment Promotion Agency, book of conditions.

### **مقدّمة:**

سعيًا من الجزائر إلى وضع سياسة اقتصادية شاملة ومن أجل تحسين مناخ الاستثمار أصدر المشرع القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار الذي بموجبه ألغى أحكام القانون 09-16 المتعلق بالاستثمار واستمرار للإصلاحات التي انتهجتها الجزائر أصدر المشرع القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه للاستثمار كما أصدر المشرع نصين تطبيقيين للقانون 17-23 وهما المرسوم التنفيذي 486-23 يحدد مكونات العقار الاقتصادي، والرسوم التنفيذي 487-23 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي. علما أن احكامه جاءت لأول مرة بموجب الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملغى بموجب الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، المحدد شروط وكيفيات منح

الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث اعتمد هذا الأمر على ما يسمى بمنح الامتياز بالتراضي أو المزداد العلني على الأملاك العقارية الخاصة للدولة دون امكانية التنازل عن الأراضي موضوع المنح، ثم ألغى أسلوب منح الامتياز بالمزداد العلني بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لعام 2011، وتم الابقاء فقط على صيغة وحيدة لمنح الامتياز على العقار في إطار الاستثمار وهي منح الامتياز عن طريق التراضي.

ونهدف من خلال هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الجديد الذي تضمنه القانون 17-23 والمراسيم التطبيقية الصادرة وكذا دفتر الشروط الملحق بها، كما نهدف إلى تبيان مختلف الإجراءات التي يمر بها عقد الامتياز خاصة وأن المشرع اعتمد طريقة جديدة أكثر شفافية في التسجيل ودراسة الطلبات والمتمثلة في المنصة الالكترونية التي من خلالها تقدم الطلبات من طرف المستثمرين وتتم دراستها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما نهدف إلى تبيان حقوق والتزامات أطراف عقد الامتياز التي أقرها القانون السالف الذكر.

وعليه فان موضوع المقال يتمحور حول الإشكالية التالية: إلى أي مدى ساهم المشرع في تحسين مناخ الاستثمار على ضوء القانون المتعلق بمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار؟

للإجابة على الإشكالية تقتضي هذه الدراسة اعتماد جملة من المناهج بداية من المنهج التاريخي الذي نحاول من خلاله إبراز مراحل تطور هذا المبدأ، بالإضافة إلى المنهج التحليلي الذي يشكل ضرورة ملحة لدراسة مختلف النصوص القانونية المنظمة لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

وقد تم تقسيم موضوع الدراسة إلى مبحثين تم التطرق ضمن (المبحث الأول) إلى الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار في إطار الاستثمار، وفي (المبحث الثاني) تم التطرق إلى أثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار.

### المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار.

إن منح الامتياز على العقار الصناعي في إطار الاستثمار من المواضيع القديمة والجديدة نظرا للأهمية الاقتصادية التي يكتسبها ومن خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى

مفهوم عقد الامتياز في إطار العقار الاقتصادي في (المطلب الأول) وإجراءات منح الامتياز على العقار الاقتصادي ضمن (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في إطار العقار الاقتصادي

إن عقد الامتياز الوارد على عقار اقتصادي كغير من العقود التي تطرق إليها الفقه والقانون بالتعريف وبين الأركان التي يقوم عليها كما سعى الفقه إلى تبيان طبيعته القانونية بين النظرية العقدية والتنظيمية التي تقوم عليها لذلك سيتم التطرق ضمن هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز وشروط إبرامه في (الفرع الأول) والمركز القانوني لعقد الامتياز في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وشروط إبرامه

يعتبر عقد الامتياز الوارد على العقار من العقود الأكثر رواجاً وانتشاراً في مجال المعاملات الاقتصادية بشكل عام وفي مجال الاستثمار بشكل خاص نظراً لأهميته سعى كل من رجال الفقه ورجال القانون إلى وضع تعريف له كما سنرى في المشرع لصحة إبرام هذا العقد مجموعة من الشروط حتى ينشأ العقد صحيحاً ويرتب آثاره القانونية، ومن خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى تعريف عقد الامتياز (أولاً) وشروط إبرام عقد الامتياز (ثانياً).  
أولاً: تعريف عقد الامتياز:

1- التعريف الفقهي: تباينت التعاريف الفقهية التي عرفت عقد الامتياز انطلاقاً من زاوية دراسته بحيث نجد أن هناك من عرفه من زاوية القانون الإداري واعتبره عقد إداري بموجبه يتولى المستثمر المستفيد سواء شخص طبيعي أو معنوي بمقتضاه إدارة مرفق عام إقتصادي والانتفاع به مقابل أموال مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، بالإضافة إلى الشروط التي تشترطها الإدارة في عقد الامتياز. (الطماوي، 1991، صفحة 108)  
كما يعرف عقد الامتياز على أنه لجوء الإدارة المركزية كانت أو غير مركزية وتسمى مانحة الامتياز إلى إسناد ومنح عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى الملتزم حيثي تولى ذلك على نفقته وبأمواله وعماله، نظير ما يتقاضاه ويأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل الخدمات التي يقدمها للمنتفعين. (بعلي، 2004، صفحة 248)

نستنتج من خلال هذه التعاريف أن عقد الامتياز هو عقد إداري تضع شروطه الإدارة المانحة للامتياز بينها وبين المستثمر، بهدف تمكين المستثمر من عملية تسيير المرفق العام بإمكانياته الخاصة مقابل ما يحصل عليه من أموال من مستعملي المرفق العام.

2- التعريف القانوني لعقد الامتياز: نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز في العديد من النصوص القانونية خاصة المتعلقة بالعقار وبالأملاك الوطنية ومن بين هذه النصوص نجد على سبيل المثال وليس الحصر:

عرف عقد الامتياز بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، والتي اعتبرت عقد الامتياز على أنه العقد الذي بموجبه تمنح الدولة لشخص طبيعي أو معنوي حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لها لمدة معينة (التنفيذي 94-322، 1994)

أما المرسوم التنفيذي رقم 09-152، فقد عرف عقد الامتياز بموجب دفتر الشروط لمنح الامتياز بالتراضي بأنه اتفاق يرتب التزامات، كما اشترط أن يكون قصد إنجاز مشروع استثماري، واعتبره عقد بموجبه تخول الدولة لشخص طبيعي أو معنوي إمكانية الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لها ولفترة معينة من أجل إنجاز مشروع استثماري، (التنفيذي 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، 2009).

كما عرف عقد الامتياز بموجب المادة 64 مكرر من القانون 08-14 المتعلق بالأملاك الوطنية، بأنه... العقد الذي تقوم بموجبه السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح حق استغلال ملحق الملك العمومي من أجل تحقيق خدمة عمومية لمدة معينة. (القانون 08-14، 2008).

### ثانيا: شروط إبرام عقد الامتياز:

1- الرضا: طبقا لنص المادة 23 فالرضا هو الاتفاق على بنود العقد بين أطرافه (المستثمر المستفيد والمصلحة مانحة الامتياز) والتوقيع والمصادقة عليه وفقا للبنود التي تضمنها دفتر الشروط. (التنفيذي 09-152، دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق المرسوم التنفيذي ، 2009) بحيث يصرح المستثمر المستفيد في العقد بأنه اطلع مسبقا على مواد دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه مرجعا له.

من خلال ذلك نستنتج أن عقد الامتياز يجسد من جهة مبدأ سلطان الإرادة الذي يبرز في إرادة الطرف المتعاقد (المستثمر) ومن جهة أخرى يجسد الجانب التنظيمي الذي تظهر من خلاله سلطة الإدارة المانحة للامتياز في سن دفتر الشروط الذي يتعين على المستثمر العمل وفقا لأحكامه من أجل إتمام إبرام عقد الامتياز.

2- الأهلية: عملا بالأحكام العامة الواردة في القانون المدني (الأمر 58-75، القانون المدني المعدل والمتمم، 1975)، والمتعلقة بالأهلية فإن المستثمر المتعاقد يطبق عليه نص المادة 40 منه وهي

بلوغ 19 سنة كاملة يوم إبرام العقد، ويتمثل الاستثناء على هذه القاعدة في إمكانية ترشيد المستثمر القاصر بإذن من المحكمة من قبل مجلس العائلة. (الأمر 59-75، 1975)

3- المحل: يتمثل ركن المحل بالنسبة للمتعاقد المستثمر في إنجاز المشروع الاستثماري بتطبيق بنود دفتر الشروط وتوفير الإمكانيات اللازمة المالية والمادية قصد الوصول بالمشروع إلى مرحلة الاستغلال. (التنفيذي 09-152، 2009)

أما ركن المحل بالنسبة للإدارة في تمثل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، (التنفيذي 09-152، دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي المادة 21، 2009) وهو ما تؤكد المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 سالف الذكر. (التنفيذي 09-152، سالف الذكر، 2009).

4- الشكلية: وهي نموذج العقد الذي تحرره الإدارة المانحة للامتياز بحيث يجسد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم 09-152 طبقاً للمادة 10 من الأمر رقم 04/08، بعقد إداري تقوم بإعداده مصالح إدارة أملاك الدولة شريطة أن يرفق هذا العقد بدفتر شروط معال تحديد الدقيق لبرنامج الاستثمار، وكذا كفاءات منح الامتياز، وعليه فإن منح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار مع مراعاة الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف المتعاقدة، وبالرجوع إلى أحكام المادة 324 مكرراً نجد أنها قد اشترطت صبب التعاملات الواردة على ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكلها الرسمي. (القانون 75-58، 2007)

كما تطرق المشرع في القانون 23-17 المتعلق بكفاءات منح العقار الاقتصادي نوع آخر من الشكلية وتتمثل في قيام المستثمر الطالب للامتياز بالتسجيل إلكترونياً على المنصة الرقمية للمستثمر التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن هذه الأخيرة، بعد انتهاء فترة الطعن التي نص عليها قانون الاستثمار. (القانون 23-17، يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه إنجاز مشاريع استثمارية،، 2023)

كما أُلزم المشروع على ضرورة القيام بإجراءات شهر العقود الواردة على عقار بحيث لا تنتقل الملكية أو الحقوق المتفرعة عنها بين المتعاقدين أو إلغير إلا إذا احترمت الإجراءات القانونية خاصة قوانين الشهر العقاري، (الأمر 75-58، القانون المدني المادة 793، 2007)، كما أن نقل ملكية عقار أو أي حق عيني أخري يجب أن يتم وفقاً للقانون والأحكام المتعلقة بالشهر العقاري. (الأمر 75-58، القانون المدني المادة 165، 2007)

يستشف من ذلك أن عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار يخضع في إبرامه إلى جميع الأحكام التي تبرم بها مختلف العقود باستثناء الاختلافات المتعلقة بطبيعة الحقوق العينية كضرورة القيام بإجراءات شهر العقود الواردة على العقار.

### الفرع الثاني: المركز القانوني لعقد الامتياز:

إن البحث في الطبيعة القانونية لعقد الامتياز يضعنا بين فرضيتين انطلقا من المركز القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في جانبه التنظيمي الذي يبرز من خلاله دور الإدارة مانحة الامتياز باعتبارها طرفا في العقد وتستعمل وسائل القانون العام بهدف تحقيق خدمة النفع العام باعتبارها المالكة للمال العام هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبرز الجانب التعاقدية في عقد الامتياز والمتمثل في المستثمر المتعاقد معها سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الذي تقع على عاتقه التزامات ويستفيد من حقوق بموجب دفتر الشروط الموقع من الطرفين، إضافة إلى أن آثار هذا العقد تمتد إلى مجموع الأفراد المنتفعين بالمال العام ومنه نجد بأن عقد الامتياز على العقار الصناعي يولد آثارا قانونية بين ثلاثة أطراف وهم: السلطة المالكة للمال العام، المتعاقد مع الإدارة، المنتفعين. (قاسم، 1992)

يستشف من ذلك أن الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز تتبلور في جانبه التعاقدية الذي يمكن للمستثمر من خلاله مناقشة بنود العقد، وجانبه التنظيمي الذي تبرز من خلاله السلطة التنظيمية التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز. (بلكعبيات، 2012/2011، صفة 44)

1- عقد الامتياز ذو طابع تعاقدية: يتضمن عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في جانبه التعاقدية على مجموعة الشروط التي تكون محل مناقشة بين المستثمر من جهة والإدارة مانحة الامتياز من جهة ثانية بحيث يجري العمل بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وينصب النقاش على الشق المالي لعقد الامتياز. (ناصرج، 2004، صفة 74) وتتمثل هذه البنود في آجال العقد وكذا مختلف التسهيلات المالية والجبائية التي يستفيد منها المستثمر طالب الامتياز، والضمانات المنصوص عليها في قوانين الاستثمار، وغيرها من الشروط التعاقدية التي تعطي للطرفين فرصة التفاوض بخصوصها وتطبع العقد بطابعه التعاقدية. (بلكعبيات، مرجع سابق، 2012/2011، صفة 53)

2- عقد الامتياز ذو طابع تنظيمي: يتمثل الجانب التنظيمي في عقد الامتياز في مختلف الشروط التي يتضمنها العقد وفقا لدفتر الشروط المعد مسبقا من طرف الإدارة مانحة الامتياز وحتى وإن كان عقد الامتياز يخول لها التنازل عن بعض الشروط لأسباب ترى الإدارة أنها كافية وفقا لسلطتها التقديرية إلى المستثمر فإن ذلك يكون وفق الشروط والقيود التي تحددها هي، والتي لا تخضع للمساومة أو المفاوضة بينها وبين المستثمر المتعاقد. (ناصرج، 2004، صفحة 75)

استنادا لذلك تملك الإدارة السلطة الكاملة في تعديل شروط عقد الامتياز أو إلغائها بما يتلاءم وضرورات تسيير المرفق العام مرتكزة في ذلك على امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها (جاد، 2004، صفحة 75) وبذلك فإن المستثمر المستفيد من العقار محل الامتياز ليس له امكانية مناقشتها أو التفاوض حولها بل يمكنه رفضها أو قبولها ما يترتب عنه عدم انعقاد العقد أصلا في حالة رفضها وإما أن ينعقد العقد هنا من خلال قبوله لكافة الشروط، وعلى هذا الأساس يمكننا القول أن عقد الامتياز في جانبه التنظيمي يشبه عقد الإذعان الذي نظمه القانون المدني. (الأمر 75-58، القانون المدني المادة 70، 2007)

#### المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

إن منح الامتياز على العقار يمر بمجموعة من الإجراءات نتناولها من خلال شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي ضمن (الفرع الأول) وإجراءات إعداد عقد الامتياز على العقار الاقتصادي ضمن (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي

سيتم التطرق ضمن هذا الفرع الى شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي في ظل الأمر 04-08 (أولا) وفي ظل القانون 17-23 (ثانيا).

أولا: في ظل الأمر 04-08: بالرجوع إلى أحكام المادة 03 من الأمر 04-08 فإن طريقة منح الامتياز تتم على أساس دفتر أعباء بالاعتماد على أسلوب المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ...

وعملا بأحكام هذه المادة صدر مرسومين تنفيذيين الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 لتوضيح ذلك حيث بينت الاجراءات وكيفيات وشروط منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة. (التنفيذي 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز



مشاريع استثمارية، 2009) وكذا المرسوم التنفيذي 09-153 الذي بين من خلاله شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية ...

والهدف من ذلك توضيح الإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي يجري بطريقة المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة وتم الإعلان عن ذلك خلال 30 يوما على الأقل بمختلف وسائل الاشهار المتاحة، بحيث يتضمن الإعلان البيانات التالية: أن يتم تحديد مدة الامتياز ومساحة الأرض والسعر الأقل المقدم ونظام التعمير المعتمد هذا بالنسبة للأماكن الخاصة للدولة بشكل مفصل ودقيق.

أن يتم تحديد الأصول العقارية ومساحتها والتمن الافتاحي للمزاد ومدة الامتياز بشكل دقيق ومفصل بالنسبة للأماكن المتبقية والفائضة.

-المكان الذي سيجرى فيه المزاد.

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

بالإضافة إلى مختلف الإجراءات المتعلقة بكيفية سير جلسة المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة وكذا فيما يتعلق بلجنة فتح الأظرفة.(التنفيذي09-152، فقرة 01 و02 من المادة 03 ، 2009)

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

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي بموجب المادة 15 منه عدل المشرع المادة 03 من الأمر 04-08 واعتمد أسلوب التراضي لمنح الامتياز.(القانون11-11، 2011)

يستشف من ذلك أن المشرع الجزائري قد اعتمد صيغة وحيدة لمنح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار المتمثلة في صيغة التراضي.

كما تم تعديل المادة 05 من الأمر 04/08 الملغى بحيث يتم منح الامتياز بالتراضي عن طريقة قرار يصدر عن الوالي، بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار...الخ. أو بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير العقارات الواقعة بالمدينة الجديدة، شريطة موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص.(الأمر04-08، 2008)

وعلمه فإن قرار منح الامتياز يصدر عن الوالي المختص بإصدار قرار منح الامتياز على العقار بعد دراسة الملف المودع لدى أمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقارات المنشأة. (التنفيذي 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها،، 2010)

ونظرا لاعتبارات اقتصادية تهدف إلى حماية الأراضي الخاصة التابع للدولة ألغى المشرع القانون 04-08 بموجب القانون 17-23 الذي جاء كبديل للأمر السابق حيث نص في المادة 26 منه على سيرة العمل بعقود الامتياز المحررة في ظل الأمر 04-08. (القانون 17-23، المادة 26، 2023)

ثانيا: في ظل القانون رقم 17-23: إن الهدف من هذا القانون تبيان شروط وكيفيات إبرام عقود الامتياز من أجل الحصول العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة ذات الوجهة الاستثمارية. (القانون 17-23، المادة 01، 2023)

بحيث يكون نطاق تطبيقه على أنواع الأراضي التي تناولتها المادة الثانية منه والتي تكون موضوع عقد الامتياز والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية والمتمثلة في الأراضي الواقعة في مناطق صناعية ومناطق النشاط أو تلك التي تقع داخل المدن الجديدة أو المناطق السياحية أو التابعة للحضائر التكنولوجية بالإضافة إلى الأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وذات الطابع التجاري بصفة عامة (القانون 17-23، المادة 02، 2023)

غير أن المشرع إستثنى بعض من أنواع الأراضي نظرا لخصوصيتها كالأراضي الفلاحية والمنجمية والأراضي التي تتواجد بها مصادر الطاقة كالبتروك والغاز والكهرباء، بالإضافة إلى الأراضي المخصصة لتربية الثروة السمكية وكذا التي تكون ذات طابع أثري أو تتواجد بها مواقع تاريخية، كما لا تطبق نصوص هذا القانون على الأراضي الموجهة لإنجاز بنايات ومساكن أو ذات الطابع الترقوي وكذا الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع تنمية عمومية بمفهوم المادة الثالثة منه (القانون 17-23، المادة 03، 2023)

كما اشترط المشرع بمفهوم المادة 06 أن يكون العقار الاقتصادي موضوع عقد الامتياز من الأملاك الخاصة للدولة، وأن لا يكون مخصصا لقطاع معين أو موضوع قيد الاستغلال وأن يكون موقع القطعة الأرضية في منطقة عمرانية تسري فيها أدوات التهيئة والتعمير، مستثنيا المشاريع الاستثمارية الضخمة التي يشترط لإنشائها أن تنجز في مناطق مخصصة لها بسبب خصوصيتها. (القانون 17-23، المادة 06، 2023)

ويشرف على تهيئة العقار الاقتصادي التابع للدولة وكالات عمومية تنشأها الدولة في مختلف المجالات سواء في مجال العقار الصناعي أو السياحي والحضري ويناظر لهذه الوكالات متابعة وتسيير الوفرة العقارية الموجهة للمستثمرين الراغبين في الاستفادة.(القانون23-17، المادة 07، 2023)

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

كما بين المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 على أنه يدخل في مفهوم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والصناعية، ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، والأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية..(التنفيذي23-486، 2023)

أما المرسوم الثاني يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي، الذي أتاح إمكانية حصول المستثمرين سواء كانوا طبيعيين أو معنويين وطنيين أم أجانب على عقود امتياز عن طريق تقديم طلب الكتروني أمام الوكالة بحيث تتم معالجة الطلبات بطريقة آلية باستخدام شبكة تقييم المشاريع، لتقوم الوكالة بعدها باستدعاء المستثمر عن طريق الشباك الوحيد قصد الاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.(التنفيذي23-487، المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي، 2023)

وفي ذات الشأن يقوم المستثمر طالب الاستفادة من عقد الامتياز بعد ملء الاستمارة التي بواسطتها يعطي وصفا للمشروع الاستثماري وبإدخال المعلومات ذات الصلة بمشروعه الاستثماري والمتضمنة نوع النشاط، موقع ومساحة القطعة الأرضية المختارة من طرف المستثمر، بالإضافة كيفية تمويل المشروع وتكلفته الاجمالية وقيمة المساهمة التي يساهم بها المستثمر ومبلغ القروض، وفي حالة قبول مشروع من طرف الوكالة، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها البوابة الرقمية للمستثمر.(التنفيذي23-487، المادة 06، 2023)

ومن أجل متابعة وتسيير الوفرة العقارية في كل من المجال الصناعي والسياحي والحضري أصدر المشرع نصوص تنظيمية والتي بموجبها تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار

الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، والتي أنيطت لها مهمة متابعة تسيير حافظة العقار الاقتصادي، وكذا إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489، التي تعنى بمتابعة تسيير حافظة العقار السياحي، بالإضافة إلى إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 التي تشرف على تسيير حافظة العقار الحضري. (التنفيذي 23-490، 2023)

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

**الفرع الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار**

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

**ثانيا: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر**

في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والرامي إلى رقمنة مختلف القطاعات ونظرا لأهمية الإستثمار بالنسبة للاقتصاد الوطني عكفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على وضع منصة رقمية تعمل على تسهيل مختلف الإجراءات ذات الصلة بمشاريع الاستثمار كما تعمل على تكريس الشفافية في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

وتقدم المنصة الرقمية للمستثمر جملة من الخدمات، كما توفر له المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة. كما يمكنه أيضا تسجيل مشروعه الاستثماري، ومتابعة معالجة المشروع وكذا مدى تقدمه بشفافية تامة وباحترام الآجال القانونية. (الاستثمار، 2024)

وبالرجوع الى موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نجد أنه تم توضيح مراحل عملية التسجيل التي يقوم بها المستثمر عبر المنصة بحيث يقوم هذا الأخير بفتح حساب خاص على المنصة حتى يتمكن المستثمر من تسجيل مشروعه الاستثماري قصد الاستفادة

من الضمانات والتحفيزات التي ينص عليها قانون الاستثمار 18-22 والقوانين المكملة له، خاصة التحفيزات التي نص عليها القانون 17-23 سالف الذكر باعتبار أن الوعاء العقاري جزء مهم من عملية إنشاء واستغلال المشاريع الاستثمارية، بحيث تم تخصيص عبر المنصة خاثة يمكن للمستثمر من خلالها تقديم طلب للحصول على العقار. (الاستثمار، 2024)

بحيث يقوم المستثمر بملء الاستمارة التي بواسطتها يعطي وصفا للمشروع الاستثماري وبإدخال المعلومات ذات الصلة بمشروعه، والمتعلقة بموقع ومساحة القطعة الأرضية المختارة من طرف المستثمر، بالإضافة كيفية تمويل المشروع وتكلفته الاجمالية وقيمة المساهمة التي يساهم بها المستثمر ومبلغ القروض، وفي حالة قبولاً لمشروع من طرف الوكالة، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها البوابة الرقمية للمستثمر. (التنفيذي 23-487، المادة 06، 2023)

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

كما تهدف الوكالة من خلال المنصة الرقمية للمستثمر إلى:

- تسهيل وتبسيط إجراءات إنشاء المؤسسات والاستثمارات.
- فتح باب التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- تكريس شفافية الإجراءات وطرق معالجة ملفات المستثمرين.
- السرعة في معالجة ملفات المستثمرين والتحقيق فيها من قبل المصالح المعنية.
- اتاحت فرصة للمستثمرين بمتابعة سير ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد النهائية وأداء الوكيل وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين الأداء الداخلي للمصالح العامة وجعلها أكثر توافراً وأسهل في الوصول إليها بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين الخدمات الإدارية المشاركة في عملية الاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين وكلاء الإدارات والهيئات المعنية. (الاول، 2024)

## ثانيا: دور مديرية أملاك الدولة:

تعتبر مديرية أملاك الدولة هي إحدى الهياكل التابعة لوزارة المالية وهي بمثابة ضابط عمومي للدولة تتولى تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة.(التنفيذي91-65، 1991)، واعداد عقود الامتياز وحدد أجل ذلك بثمانية أيام من تاريخ إيداع المستثمر للملف أمام الشباك الوحيد للوكالة.

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

أما بالنسبة لمدة منح الامتياز فقد حددها المشرع بـ 33 سنة قابلة للتجديد عن طريق قرار تصدره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.(التنفيذي23-487، المادة 02، 2023)

بحيث لا يمكن أن يتم إعداد عقد الامتياز إلا بعد انتهاء أجل الطعن وتبليغ أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.(التنفيذي23-487، المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي، 2023)

ويتعين على المستثمر تقديم ملف يتضمن وثيقة الهوية والقرار المنح النهائي مرفق بدفتر الشروط يتضمن إمضاءه، أما بالنسبة للشركات فيتعين عليها تقديم القانون الأساسي مرفقا بوثيقة السجل التجاري، واعتبر المشرع كل تصريح كاذب يؤدي إلى إلغاء مقرر منح الامتياز.(التنفيذي23-487، انظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي، 2023)

كما يتعين على المستثمر إحترام مجموعة من القواعد أثناء إنجاز المشروع الاستثماري وذلك باحترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية و احترام البيئة وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في رخصة التجزئة ومخطط تهيئة المدينة الجديدة، ومخطط التهيئة السياحية وكذا أدوات التعمير للملك عقاري...الخ.(التنفيذي23-487، المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي (الملحق الرابع)، 2023)

تقوم مصالح الشباك الوحيد بتحرير محضر يجسد من خلاله عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد وعند استكمال الوثائق الضرورية يتم تحرير عقد الامتياز بالتراضي وفقا للشكل المحدد بدفاتر الشروط، على أن يتم إعداد المقرر في ثلاث (03) نسخ أصلية توجه نسخة لمقدم الطلب، والنسخة الثانية لإدارة أملاك الدولة لولاية والنسخة الثالثة تحفظ في أرشيف الوكالة.(التنفيذي23-487، المادة 06 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي، 2023)

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

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

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

#### المطلب الأول: حقوق المستثمر والتزاماته بموجب عقد الامتياز

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

#### الفرع الأول: حقوق المستثمر المستفيد

يرتب عقد الامتياز كغيره من العقود لصالح للمستثمر المتعاقد حقوقا والتزامات مع الإدارة بحيث يستمد حقوقه والتزاماته من العقد الاداري المبرم، كما أن المستثمر المتعاقد مع الادارة يسعى ويهدف دوما إلى تحقيق الربح. (عمارعوابدي، 2000، الصفحات 129-130) وبالرجوع إلى القانون 17-23 سالف الذكر والمرسومين التنفيذييين 23-486 و23-487 فالمستثمر المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا تنشأ له حقوق بموجب عقد الامتياز على القطعة الارضية الموجهة لإنجاز مشروعه في إطار الاستثمار.

1- يخول القانون للمستثمر المستفيد من حق الامتياز الحصول على رخصة البناء (الفقرة 05 المادة 14 من القانون 17-23 سالف الذكر)، بحيث يخول عقد الامتياز لصاحبه الحقوق التي يرتها

عقد الملكية بالنسبة للأشخاص والذي يخول لهم الاستفادة من حق الحصول على رخصة البناء للبنائيات المزمع تشيدها على العقار محل المنح.

2- يحق للمستفيد إنشاء رهن رسمي بناء على عقد الامتياز الذي يمكنه من الحصول على قروض مالية لإنجاز مشروعه الاستثماري بضمان رهن الحق العيني المترتب عن منح الامتياز وأيضا امكانية رهن البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية الممنوحة بحيث يعتبرهما المستثمر ضمانا للمؤسسات المالية. (القانون 17-23، الفقرة 06 المادة 14، 2023)

كما أكد المشرع ذلك صراحة في مفهوم بحيث يسمح عقد الامتياز المبرم للمستثمر المستفيد أن يقوم بتأسيس رهن على الحقوق العينية الناشئة بموجبه غير أن القطعة الأرضية محل عقد الامتياز تبقى ملك للدولة إلى أن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل. (النفذي 23-487، 2023)

3- يحق للمستثمر المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وذلك بتقديم طلب صريح يوجه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (القانون 17-23-17، المادة 17، 2023) وفي هذا الشأن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى التي قام المستثمر بدفعها. (القانون 17-23، المادة 20، 2023)

### الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر

كما رتب عقد الامتياز حقوقا للمستثمر المستفيد كذلك رتب عليه مجموعة من الالزامات باعتباره طرفا في العقد تجاه الإدارة المانحة لحق الامتياز بحيث يوفي بهذه بالالزامات بإرادته مختارا، وهو الوضع العادي للأمر و هوما يعرف بالتنفيذ الاختياري وينقضى التزمه بهذا الوفاء. (السعدي، 2004، صفحة 07) وتتمثل الالزامات المستثمر المستفيد من عقد الامتياز فيما يلي:

1- يلتزم المستثمر المستفيد في مواجهة الإدارة المانحة للامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري وفقا للأجال المحددة في دفتر الشروط.

2- يتعين على المستثمر المستفيد إحترام الآجال الممنوحة له باستثناء حالة القوة القاهرة.

3- يتعين على المستثمر المستفيد عدم تغيير وجهة العقار موضوع عقد الامتياز إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. (القانون 17-23، الفقرة 03 المادة 15، 2023) كما يتعين عليه الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للمشروع.



- 4- يتعين على المستثمر العمل على حماية البيئة أثناء إنجاز مشروع الاستثمار.
  - 5- يلتزم المستثمر المستفيد بدفع مبلغ إتاوة إيجارية سنوية للإدارة مانحة الامتياز في حالة عدم تقديمه لطلب تجديد الامتياز وذلك بعد الانتهاء من إنجاز مشروع هو انتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز للفترة الأولى المحددة بـ (33) سنة. (القانون 23-17، المادة 16 ، 2023)
  - 6- الإلتزام بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستفيد لفائدة الغير أو التأجير من الباطن قبل إتمام المشروع. (القانون 23-17، المادة 19 ، 2023)
  - 7- ينبغي على المستثمر الانطلاق في إنجاز مشروع خلال مدة أقصاها ستة 6 أشهر بمجرد الحصول على رخصة البناء من طرف الهيئات المختصة.
  - 8- يلتزم المستثمر بإعداد تقرير كل ستة 6 أشهر يتضمن نسبة تقدم الأشغال يقدمه لمصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للأجال المحدد في دفتر الشروط.
  - 9- يلتزم المستثمر بإخطار الوكالة بمختلف التغييرات التي أدخلها على مشروع الاستثمار.
  - 10- اشعار الوكالة بانتهاء مرحلة الإنجاز ودخول المشروع مرحلة الاستغلال. (التنفيذي 23-487، المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي (الملحق الرابع)، 2023)
- المطلب الثاني: حقوق والتزامات للمصلحة المانحة للامتياز**

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

#### **الفرع الأول: الحقوق الناشئة لصالح الإدارة**

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

**أولا: الرقابة والاشراف:** تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويتجلى ذلك بالمعاينة الميدانية والزيارة لموقع المشروع، كما يمكن طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد المتعلقة بمدى تقدم أشغال الإنجاز واحترامه للأجال، كما يمكن للجنة التقنية بمتابعة مراحل إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها. (التنفيذي 10-20، انظر المادة 3 الفقرة الأخيرة ، 2010).

وبالرجوع إلى المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية التي نصت أنه " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياه التشريع". (القانون 90-30، 1990)

يستشف من خلال ما سبق أن ممارسة الإدارة لحق الاشراف والرقابة يهدف الى تحقيق المصلحة العامة التي أبرم من أجلها عقد الامتياز.

ثانيا: تعديل شروط العقد وفسخه: يحق للإدارة تعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الآخر(مراد، مرجع سابق، صفحة 145)، مستندة في ذلك إلى دورها في تأمين حاجات المرافق العامة، ويتم ذلك بموجب قرارات تصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة بشأن تعديل الشروط التعاقدية الموجودة بالعقد ويعتبر ذلك خروجاً عن القاعدة والمبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في مجال القانون المدني. (خليفة، 2009، صفحة 38)

كما يحق للإدارة فسخ عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر في الحالة التي يثبت فيها للإدارة مخالفة هذا الأخير لبنود وشروط العقد وذلك طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487. (2023، 487-23)

#### الفرع الثاني: التزامات المصلحة المانحة للامتياز:

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

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

2- يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين وذلك عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمستثمر. (القانون 17-23، المادة 08، 2023)

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

4- تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقود الامتياز بناء على قرار المنح المرفق بدفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر المستفيد. (القانون 17-23، المادة 14، 2023)

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

6- تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد. (القانون 17-23، المادة 22، 2023)

7- تلتزم الوكالة بالبت في الطلبات المقدمة من أجل تغيير اسم المستفيد او تغيير شكل الشركة المستفيدة. (القانون 17-23، المادة 25، 2023)

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

#### خاتمة:

على ضوء ما سبق ومن خلال هذه الدراسة المتواضعة لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي التي حاولنا من خلالها الاحاطة بمختلف أحكام الأمر 04-08 الملغى والمراسيم التنفيذية التي جاءت تطبيقا له والمتمثلة في المرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 المتعلقة بكيفيات منح وابرار عقود الامتياز ومقارنتها في نفس الوقت مع مختلف الأحكام التي تضمنها القانون 17-23 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي في إطار تحسين مناخ الاستثمار والمرسومين التنفيذيين 23-486 و 23-487 وقد تم التوصل من خلال ذلك إلى جملة من النتائج كما ارتئينا تقديم بعض من الاقتراحات.

#### أولا: النتائج

1- نظرا لاعتبارات اقتصادية ومن أجل حماية الأملاك الخاصة للدولة ألغى المشرع الأمر 04-08 بموجب القانون 17-23 واعتماد المشرع على اسلوب منح حق الامتياز على العقار الاقتصادي يتلاءم مع التوجهات الاقتصادية المستجدة والتوجه نحو اقتصاد السوق الذي يمجّد المنافسة بين الفاعلين الاقتصاديين.

- 2- تطبيقا لأحكام القانون 17-23 أصدر المشرع مرسومين تنفيذيين 23-486 و 23-487 والحق بهما دفتر الشروط المنظم لكيفيات منح العقار الاقتصادي وإبرام عقود الامتياز.
- 3- أن عقد الامتياز هو عقد إداري تضع شروطه الإدارة المانحة للامتياز والطرف الثاني في هذا العقد هو المستثمر المستفيد ويعتبر هذا العقد من جهة أنه من عقود الإذعان التي لا تسمح للطرف المتعاقد مناقشة بنوده إلا ما يتعلق منه بالتعويضات المالية.
- 4- يقوم عقد الامتياز على مجموعة من الأركان كركن الرضا والأهلية والمحل والسبب والشكلية التي وضع لها المشرع شكلا خاصا بموجب دفتر الشروط المبرم بين المستثمر المستفيد ومديرية أملاك الدولة.
- 5- تم الغاء الصيغة المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق المزداد العلني بموجب أحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والابقاء فقط على صيغة المنح عن طريق التراضي.
- 6- اعتمد المشرع ضمن احكام القانون 17-23 إمكانية التنازل التي تتم بطلب صريح من المستثمر أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شريطة أن يتم الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري.
- 7- يرتب عقد الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار حقوقا والتزامات على عاتق الأطراف المتعاقدة بناء على دفتر الشروط الممضى من الطرفين.

#### ثانيا: الاقتراحات

- 1- ضرورة إعادة النظر في صيغة منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وذلك بسبب خطورة هذا الاجراء الذي قد يؤدي إلى استنزاف الأملاك الخاصة للدولة.
- 2- ضرورة تذليل كل الصعوبات أمام المستثمرين وخاصة المستثمرين الأجانب وتسهيل عملية الحصول على الوعاء العقاري الاقتصادي الأمر الذي يساهم في تدفق رأس المال الأجنبي إلى الداخل.
- 3- ضرورة تطهير العقارات الممنوحة بموجب عقود امتياز في ظل الامر 04-08 واسترجاع العقارات التي تم تغيير وجهتها.

#### قائمة المراجع

123-487، 1. (2023). المادة 17 الفقرة الاخيرة. الجزائر: الجريدة الرسمية.

dfgf. (fgf). gdf. fdg: dfg.

الاستثمار، 1. (2024، 05 05). المنصة الرقمية للمستثمر . Consulté le 05 05, 2024, sur

<https://invest.gov.dz/>: <https://invest.gov.dz/>

- الأمر 04-08. (2008). المادة 05. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- الأمر 58-197575. . (القانون المدني المعدل والمتمم). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- الأمر 58-75. (2007). القانون المدني المادة 165. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- الأمر 59-75. (1975). المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- الأمر 58-75. (2007). القانون المدني المادة 70. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- الأمر 58-75. (2007). القانون المدني المادة 793. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- الاول، م. ا. (2024, 05 05). المنصة الرقمية للمستثمر وأهدافها . Récupéré sur <https://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar>
- التنفيذي 09-152، ا. (2009). الجريدة الرسمية.
- التنفيذي 23-486، ا. (2023). المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز. (éd. 85) الجزائر: الجريدة الرسمية.
- التنفيذي 23-487، ا. (2023). المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي. (éd. 85) الجزائر: الجريدة الرسمية.
- السعدي، م. ص. (2004). النظرية العامة للالتزامات، القانون المدني الجزائري. الجزائر: دار الكتاب الحديث.
- الفقرة 05 المادة 14 من القانون 17-23 سالف الذكر. (بلا تاريخ).
- القانون 08-14. (2008). المعدل و المتمم، للقانون 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالأمالك الوطنية. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 11-11. (2011). قانون المالية التكميلي المادة 15. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 17. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 25. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). الفقرة 03 المادة 15. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). الفقرة 06 المادة 14. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 01. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 02. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 03. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 06. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 07. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 08. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 14. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 16. الجزائر: الجريدة الرسمية.

- القانون 17-23. (2023). المادة 19. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 20. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 22. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023). المادة 26. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 17-23. (2023, 11 15). يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه انجاز مشاريع استثمارية،.73. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 58-75. (2007). المتضمن القانون المدني المادة 324 مكرر 1 الفقرة 2. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- القانون 30-90. (1990). المادة 24 قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرجع نفسه نصار جابر جاد. (2004).
- المرسوم التنفيذي 152-09. (2009). المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 152-09. (2009). دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي المادة 21. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 152-09. (2009). دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 152-09. (2009). سالف الذكر. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 20-10. (2010). المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، (المجلد 4). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 20-10. (2010). انظر المادة 3 الفقرة الأخيرة (الإصدار 4). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 09-152. (2009). فقرة 01 و 02 من المادة 03. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 09-152. (2009). يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 487-23. (2023). المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 487-23. (2023). المادة 02. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 487-23. (2023). المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي (الملحق الرابع). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 487-23. (2023). المادة 06. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 487-23. (2023). المادة 06 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. الجزائر: الجريدة الرسمية.

- المرسوم التنفيذي 23-487. (2023). المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي (الملحق الرابع). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 23-487. (2023). انظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 23-490. (2023). المتعلق بتسيير حافطة العقار الحضري (الإصدار 85). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 91-65. (1991). المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم (الإصدار 10). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 94-322. (17، 10، 1994). المتعلق بمنح امتياز أراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم التنفيذي 23-487. (2023). انظر المادة 13 فقرة 02. الجزائر: الجريدة الرسمية.
- المرسوم رقم 09/152، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. (s.d.). بلكعبيات مراد. (بلا تاريخ). مرجع سابق.
- جابر جاد المرجع السابق ناصر. (2004). المرجع السابق.
- جابر جاد ناصر. (2004). العقود الادارية (الإصدار 3). القاهرة، مصر: ادار النهضة العربية. سابق، د. ا. (s.d.).
- سليمان محمد الطماوي. (1991). "الاسس العامة للعقود الادارية"، دراسة مقارنة، ط الخامسة. مصر: مطبعة جامعة عين شمس.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة. (2009). تنفيذ العقد الاداري وتسوية منازعاته قضاء وتحكيما. الاسكندرية، مصر: منشأة المعارف جلال حزي وشركاؤه.
- عمار عوابدي. (2000). القانون الاداري، النشاط الاداري، الجزء الثاني. الجزائر: ديوان المطبوعات.
- محمد الصغير بعلي. (2004). القانون الاداري، التنظيم الاداري، النشاط الاداري. الجزائر: دار العلوم للنشر والتوزيع.
- مراد بلكعبيات. (2011/2012). مرجع سابق.
- مراد بلكعبيات. (2011/2012). منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري (أطروحة دكتوراه علوم فرع قانون الاعمال). كلية الحقوق والعلوم السياسية: جامعة محمد خيضر بسكرة.