



جامعة مولود معمري تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون رقم 17-23

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/ نعار فتيحة

من إعداد الطالبتين:

- أ.جعود سامية

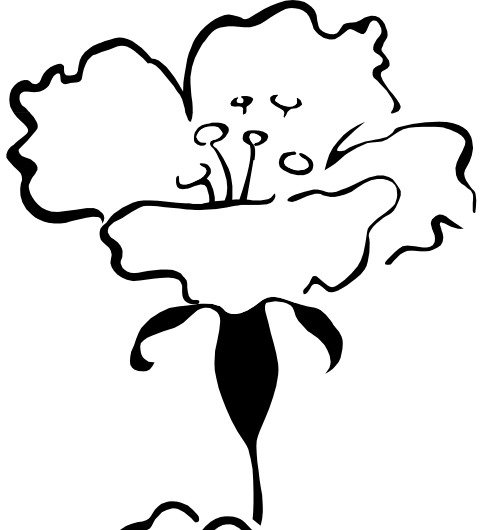
- عليلش فاطمة

## لجنة المناقشة

- أ.د/ أرزبل الكاهنة، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- د/ نعار فتيحة، أستاذ محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقرا
- أ.د/ قونان كهينة، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2025/06/29

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# شكر واحتراف

نشكر الله تعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل.

نتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذتنا المشرفة الدكتورة

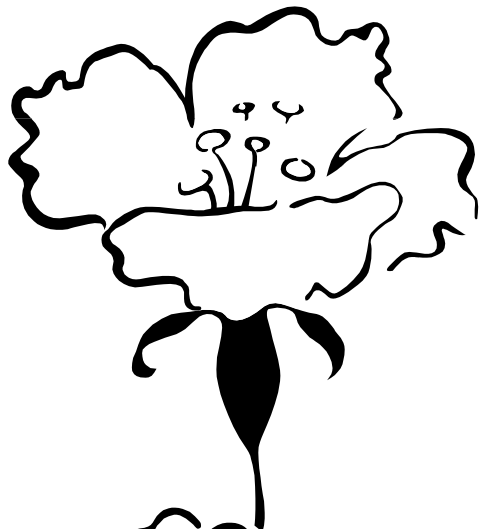
نعار فتيحة على توجيهاتها القيمة ودعمها المستمر طيلة مراحل

هذا العمل .

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة

هذا العمل.

\* سامية وفاطمة \* 



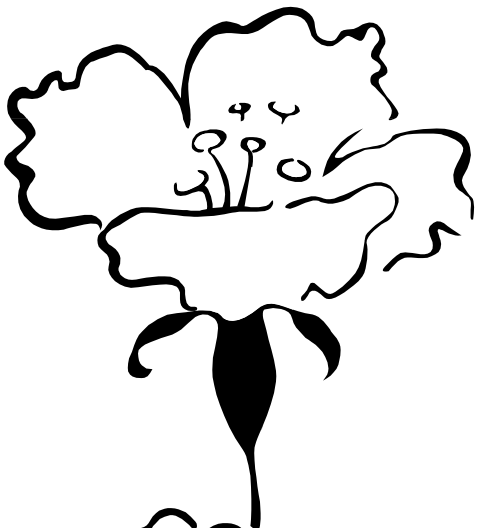
# إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى اعز شخص إلى قلبي، أمي الغالية  
أطال الله في عمرها التي كانت دوما سندي ودعمي، وإلى أبي  
رحمه الله .

إلى زوجي كنتفي الذي كان دائما إلى جانبي لمساعدتي.  
إلى أولادي كياني ووجودي حفظهم الله ويسر دريهم وليوفقهم الله.

\* سامية \*





# إهداء

أهدي هذا العمل إلى من غرسوا في قلبي حب العلم والمعرفة

إلى والدي العزيزين، سندي في الحياة

إلى من شجعني، دعمني وصبر معي في لحظات التعب والإنجاز

أهدي هذا العمل المتواضع تعبيراً عن إمتناني وتقديري.

\* فاطمة \*



## مقدمة

يعد العقار الموجه للاستثمار ثروة اقتصادية هامة، وعاملا أساسيا في احتضان وترقية الاستثمار، حيث عمدت الدولة الجزائرية إلى توفير البيئة الاستثمارية المناسبة لإستقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب وتوفير العقار الموجه للاستثمار كونه يعد الركيزة الأساسية لإقامة مشاريع إستثمارية والمحرك الفعال للإنعاش الاقتصادي، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إصدار قانون الاستثمار الجديد رقم 18-22<sup>1</sup>، الذي جاء بعدة مبادئ و ضمانات لتشجيع الاستثمار، وجذب رؤوس أموال أجنبية لخدمة الاقتصاد الوطني وتوفير بيئة إستثمارية ملائمة لإستقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، كون الوعاء الاستثماري متجدد ومستدام يساهم في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي باعتباره النواة الرئيسية التي تبنى عليها جميع المشاريع الاستثمارية .

كما يهدف هذا القانون إلى إعادة هيكلة الأنظمة التحفيزية للاستثمار وتوجيهها للقطاعات ذات الأولوية مع رفع العراقيل التي يواجهها المستثمرين أثناء تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

وباعتبار العقار خاصة الاقتصادي منه أحد موارد الدولة وعامل مهم في أي تنمية اقتصادية خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول، والبحث عن موارد جديدة وبدائل لتنويع الاقتصاد، قامت الدولة بتوجيه جزء من أملاكها الوطنية كأوعية عقارية موجهة للاستثمار، ذلك أن العقار الاقتصادي عاملا أساسيا في جذب الاستثمار، كما تبرز أهميته بشكل واضح من خلال الطريقة المستحدثة التي أقرها المشرع من خلال القانون رقم 17-23<sup>2</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز

1- قانون رقم 18-22 مؤرخ في 24 جويلية سنة 2022 يتعلق بالاستثمار، ج.ر عدد 50، صادر في 28 جويلية سنة 2022.

2- قانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر عدد 73، صادر في 16 نوفمبر سنة 2023 .

مشاريع إستثمارية ليتماشى مع التطورات الاقتصادية والطموحات الجديدة للبلاد في مجال الاستثمار. لان نجاعة السياسة الاستثمارية مرتبطة بمدى كفاءة العقار الاقتصادي ووفرته بالإضافة إلى فعالية الإطار القانوني و المؤسساتي الخاص بالاستثمار.

يعتبر العقار الاقتصادي موضوع جديد حديث النشأة، معظم الدراسات السابقة تنصب على العقار الصناعي بصفة عامة.

تكمن أهمية هذه الدراسة في كونها تعالج موضوعا في غاية الأهمية ألا وهو العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار الذي يعتبر من مواضيع الساعة ويحتل مكانة هامة في الدراسات القانونية، وذلك بتنظيمه وهيكلته وتكريسه لآليات جديدة لإستغلاله.

إن توجهات الدولة ترمي الى رقمنة جميع القطاعات بما فيها الاقتصادي كخيار استراتيجي لمواجهة مختلف أشكال البيروقراطية . وإنطلاقا مما سبق، فإن إشكالية البحث تتمحور حول: كيف نظم المشرع الجزائري عملية إستغلال العقار الاقتصادي في ظل أحكام القانون رقم 17-23؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الإستقرائي من خلال توضيح بعض المفاهيم المتصلة بموضوع استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 17-23، وكذا تحليل الأحكام القانونية المنظمة لعملية الاستغلال العقار الاقتصادي لإبراز أهميته في مجال الاستثمار.

حيث إعتدنا من خلال هذه الدراسة على التقسيم الثنائي مكونة من فصلين من خلال لدراسة الحافظة العقارية (الفصل الأول)، وكذا عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الاقتصادي (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

### حافطة العقار الإقتصادي والأجهزة المكلفة

#### باستغلاله في ظل القانون 17-23

في إطار دعم الديناميكية الجديدة لترقية الاستثمار عمدت الدولة الجزائرية إلى توفير العقار الإقتصادي الذي يعتبر عاملا أساسيا في جذب المستثمرين باعتباره الضمانة الكافية لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

ونظرا لأهمية العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز<sup>1</sup>، حيث أورد على سبيل الحصر الأوعية العقارية التي تشكل حافطة العقار الإقتصادي والتي تكون محل استقطاب المشاريع الاستثمارية.

إلى جانب ذلك فقد تضمن القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، آليات وتدبير جديدة لتشجيع الاستثمار والتسيير الأمثل للحافطة العقارية وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين حيث نتعرف على حافطة العقار الإقتصادي في (المبحث الأول) ثم الأجهزة المكلفة بتهيئة وتسيير حافطة العقار الإقتصادي (المبحث الثاني).

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.

## المبحث الأول

### حافطة العقار الإقتصادي

يقصد بالعقار الإقتصادي العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و/ أو المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة والقابلة لاحتضان مشاريع استثمارية طبقا لنص المادة 04 الفقرة الأولى من القانون رقم 17-23 .

ولتحديد مكونات العقار الإقتصادي تطرقنا إلى ذلك في مطلبين، نبين مكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة (المطلب الأول) والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كطرف متدخل في تكوين حافطة العقار الإقتصادي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### حافطة العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

تتشكل الحافطة العقارية للعقار الإقتصادي من الأراضي الواردة على سبيل الحصر في المواد 02 و 04 من القانون رقم 17-23 والتي تتمثل في العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة وهي: الأصول العقارية الفائضة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية (الفرع الأول)، الأراضي المهيأة والتابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية (الفرع الثاني)، الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة (الفرع الثالث)، الأراضي الأخرى التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### الأصول العقارية الفائضة والأصول العقارية المتبقية

الأصول العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية الغير ضرورية لنشاطها بمعنى الأصول العقارية الفائضة (أولا)، ثم الأصول الناتجة عن حل هذه المؤسسات

العمومية الاقتصادية أي الأصول العقارية المتبقية (ثانيا)

أولاً: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

عرفت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>1</sup> الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز الأصول الفائضة على أنها تلك الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية والتي تتمثل في:

– الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون 17-23 بالجريدة الرسمية.

– الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

– الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

– الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

– الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

تعتبر زيادة على ذلك أصولاً عقارية فائضة الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون رقم 17-23 بالجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم.

حيث تم استحداث لجنة مكلفة بتحديد الأصول الفائضة على مستوى الولاية، يترأسها

الوالي<sup>2</sup>.

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 06 و07، من مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مرجع نفسه.

مهمتها الفصل بالنسبة لكل ملك عقاري محدد على أساس المعايير المذكورة في المادة 05 أعلاه فيما إذا كان هذا الملك العقاري غير ضروري لنشاط المؤسسة. بعد ذلك تقوم هذه اللجنة بإعداد جرد للأصول العقارية المحصاة والتي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية وإرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة والذي يقوم بدوره بإرسال هذا الجرد مرفقا بالملفات الخاصة لكل ملك عقاري إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه<sup>1</sup>، والبت في الطابع الفاض لهذه الأصول وذلك بموجب لائحة مجلس مساهمات الدولة.

تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بنسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة<sup>2</sup>، ليتم بعد ذلك استرجاعه وإدماجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب محضر تسليم يوقع من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع ممثل المؤسسة العمومية الاقتصادية بالنسبة للأملاك التي تحوزها هذه المؤسسات على سبيل الانتفاع أو بموجب عقد تحويل لفائدة الدولة بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup>.

#### ثانيا: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

عرف المشرع الأصول العقارية المتبقية بموجب أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المذكور أعلاه، على أنها تلك " الأموال العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة"<sup>4</sup>، حيث يتعين على مصفي المؤسسة العمومية المحلة إعداد جرد للأصول المتبقية المتوفرة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم بالجريدة الرسمية وإرسال قائمة الجرد إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ويكرس تسليم الأصل بموجب محضر يعده كل من المصفي ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا<sup>5</sup>، وبما أن الأصول

1- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع نفسه.

4- مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مرجع نفسه.

5- أنظر المادة 04، مرجع نفسه.

العقارية الفائضة والأصول العقارية المتبقية تدخل ضمن الحافطة العقارية لأملك الدولة الخاصة فانه يتم تخصيصها عند الحاجة لفائدة الهيئات الإدارية العمومية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما طبقاً لأحكام المادة 12<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية

من بين مكونات حافطة العقار الإقتصادي نجد الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات (أولاً) الحظائر التكنولوجية (ثانياً)

#### أولاً: الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط

يقصد بالعقار المهيأ بمفهوم أحكام القانون 17-23 كل ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضروري للسماح باستعماله<sup>2</sup>.

أما الأراضي المهيأة الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط فهي تلك الأراضي التي يتم تهيئها مسبقاً من طرف الوكالات التالية:

- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي فيما يخص الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.
- الوكالة الوطنية للعقار السياحي فيما يخص الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- الوكالة الوطنية للعقار الحضري فيما يخص الأراضي الواقعة في محيط المدن الجديدة وكذا الأراضي الأخرى.

تتميز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط بما يلي:

- المناطق الصناعية والهيئات التي تسيروها يتم إنشاؤها بموجب مرسوم عكس مناطق النشاط التي يتم إنشاؤها بموجب قرار من البلدية أو وكالة عقارية للتسيير والتنظيم

1- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 04 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

## العقاري.

- حجم مناطق النشاط أقل من حجم المناطق الصناعية.
- المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة عكس مناطق النشاط التي تأوي وحدات ومركبات صغيرة تابعة لقطاع الخدمات.
- تسيير مناطق النشاط غير محدد بدقة أما تسيير المناطق الصناعية فقد أسندت إلى مؤسسات إقتصادية تنشأ وفق كفايات محددة بالمرسوم التنفيذي رقم 84-155<sup>1</sup>.

## ثانيا: الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية

تم إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-04 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها وتحديد تنظيمها وسيرها حيث أوكلت لها الدولة مهمة تطبيق السياسة الوطنية المنتهجة في مجال ترقية وتنمية الحظائر التكنولوجية وإنشاء فضاءات رقمية متطورة<sup>2</sup>، وقد اعتبر القانون رقم 17-23 الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية أوعية عقارية قابلة لاستغلالها لإنشاء مشاريع استثمارية.

## الفرع الثالث

## الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية والمدن الجديدة

من بين الأراضي المهيأة التي تدخل ضمن مكونات العقار الإقتصادي مناطق التوسع (أولا)، والمناطق السياحية (ثانيا)، والمدن الجديدة (ثالثا).

## أولا: مناطق التوسع السياحي

تعرف مناطق التوسع السياحي طبقا للمادة 02 من القانون رقم 03-03 المتعلق

1- عمار علوني، "واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي"، مجلة أبعاد

إقتصادية، جامعة فرحات عباس سطيف 1، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2020، ص ص 373-374

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-04 مؤرخ في 24 مارس سنة 2004، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر

التكنولوجية وتطويرها وتحديد تنظيمها، ج.ر عدد 19، صادر في 28 مارس سنة 2004

بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية ثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية أو أكثر من السياحة ذات المردودية<sup>1</sup>.

### ثانيا: المواقع السياحية

يقصد بالمواقع السياحية كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته للمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان<sup>2</sup> فكل الأراضي المهيأة الواقعة داخل المواقع السياحية تدخل ضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة.

### ثالثا: الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة

طبقا لأحكام القانون رقم 02-08 الذي يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها يقصد بالمدن الجديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وتشكل مركز توازن اجتماعي، اقتصادي وبشري وذلك نظرا للإمكانيات التي يوفرها في مجال التشغيل، الإسكان والتجهيز ويندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم ومثال هذه المدن: المدينة الجديدة سيدي عبد الله، المدينة الجديدة بوعزول، المدينة الجديدة بوينان<sup>3</sup>.

1- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر. عدد 11،

صادر في 19 نوفمبر سنة 2003

2- أنظر المادة 02، مرجع نفسه

3- قانون رقم 08-02 مؤرخ في 08 ماي سنة 2002، يتعلق بإنشاء المدن الجديدة، ج.ر. عدد 34، صادر في 14 ماي

سنة 2002

## الفرع الرابع

### الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة

#### والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

من بين الأملاك العقارية التي تشكل مكونات العقار الإقتصادي نجد الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة (أولا)، الأراضي الموجهة للترقية العقارية (ثانيا).

#### أولا: الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة

هناك أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي يمكنها استيعاب مشاريع استثمارية بعد القيام بتهيئتها كونها جزء من العقار الإقتصادي تم ذكرها بموجب القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في مادته 18 وهي كما يلي<sup>1</sup>:

- البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية.
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو ألت إليها وإلى مصالحها أو امتلكتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والمحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك العقارية التي تؤول إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المادة 03 من القانون رقم 11-04 الذي

1- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1999، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، صادر في

02 ديسمبر سنة 1990، معدل ومتمم

2- أنظر المادة 18 من القانون رقم 90-30، مرجع سابق

يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على ما يلي: " الترقية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

وبموجب القانون رقم 17-23 فان الأراضي العقارية الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري تدخل ضمن مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري تضمنها القانون رقم 17-23 في مادته الثانية على عكس المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 التي لم تذكرها ضمن مكونات العقار الإقتصادي فرما جاء هذا سهوا من المشرع أو سعيا منه لإفراجه بنص تنظيمي خاص به.

وبالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون رقم 17-23 نجد أن المشرع الجزائري استثنى أصناف من الأراضي لا تسري عليها أحكامه وهي:

- الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عمومية<sup>2</sup>.

1- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14، صادر في 06 مارس سنة 2011.

2- قانون رقم 17-23، مرجع سابق

## المطلب الثاني

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كطرف متدخل

#### في تكوين حافطة العقار الإقتصادي

في إطار تكوين حافطة العقار الإقتصادي وتتمين استغلالها، منح القانون رقم 17-23 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق اكتساب كل عقار ذي ملكية خاصة لحساب الدولة يكون قابلا لاحتضان مشاريع استثمارية وذلك بطريقتين وهما إقتناء الوكالة لملكية الخواص (الفرع الأول)، ممارسة حق الشفعة (الفرع الثاني)، نزع الملكية (الفرع الثالث)

#### الفرع الأول

##### إكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للملكية العقارية التابعة للخواص

منح المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة عدم توفر العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية حق إكتساب لحساب الدولة كل ملك عقاري ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري طبقا لأحكام المادة 08 من القانون رقم 17-23، حيث يتم الإكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>1</sup>، حيث يتم تكريس عملية البيع بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>2</sup>.  
يترتب على ذلك دمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة كما يجب أن تكون الاعتمادات الضرورية لتجسيد عملية الإكتساب متوفرة<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 13 المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق

2- أنظر المادة 15، مرجع نفسه

3- أنظر المواد 15 و 16، مرجع نفسه

## الفرع الثاني

### ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الشفعة أحد أسباب اكتساب الملكية نظمها المشرع من خلال القانون المدني الجزائري حيث عرفته المادة 794 على أنه رخصة تجيز حلول البائع محل المشتري في بيع العقار<sup>1</sup>.

وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر من خلال المادة 17 التي تنص على أنه يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، أو يملك عقاري مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان ملك عقاري متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة<sup>2</sup>، تكون معنية بحق الشفعة الأملاك التالية:

– الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في انجاز مشاريع استثمارية من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي.

– الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية والواقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة<sup>3</sup>.

يتم تكريس عملية البيع بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ويدمج الملك العقاري محل عقد الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup>.

1- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم.

2- أنظر المادة 17 من الأمر رقم 58-75، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 18 من الأمر رقم 58-75، مرجع نفسه.

4- أنظر المادة 21، مرجع نفسه.

كما يقع على عاتق موثقي الجمهورية تبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المذكورة أعلاه والتي يمكن أن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة<sup>1</sup>.

ونظرا للصلاحيات الواسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاسيما اكتسابها لعقارات الخواص في إطار البيع والشفعة، فإنها ملزمة بوضع كل الأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها وكذا جل المعلومات المتعلقة بها كتحديد الموقع بدقة، المساحة و وضعيته اتجاه أدوات التعمير تحت تصرف المستثمر عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### نزع الملكية للمنفعة العامة

تم إدراج إجراء نزع الملكية ضمن أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 إذ تقوم الوكالة الجزائرية بإنشاء حافطة عقارية لحساب الدولة من خلال تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحول للتعمير وكذا إجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية حيث تستفيد الوكالة من أجل هذه المشاريع عند الاقتضاء من الآثار المباشرة لعملية إعادة تصنيف الأملاك العقارية وكذا تنفيذ حق نزع الملكية للمنفعة العمومية من أجل القيام بعمليات التهيئة أو عمليات التدخل من أجل تعبئة العقار الحضري<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 19 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

3- مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيورها، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.

إلى جانب العقار الإقتصادي المملوك للخواص الوارد في القانون رقم 17-23 هناك أصلا أملاك عقارية ملك للدولة وتم منحها للاستغلال من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية أو المستثمرين والذين لم تحترموا بنود دفتر الشروط.

وفي هذا السياق قام المشرع الجزائري بإستحداث لجنة متابعة تتشأ في كل ولاية يتأسسها الوالي المختص إقليميا أو ممثله، مهمتها متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور القانون رقم 17-23 بالجريدة الرسمية بموجب قرار ولائي أو كرس بعقد امتياز أو ترخيص كتابي صادر من الوالي و ترتب على ذلك الإنطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري على أساس رخصة بناء بلغت نسبته 20 % على الأقل تتكون هذه اللجنة من مديري المصالح الولائية المذكورين في نص المادة 24 من القانون رقم 17-23 كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في مهامها<sup>1</sup>.

تتولى اللجنة برئاسة الوالي أو ممثله في إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية

ما يلي :

– متابعة مدى تقدم إنجاز المشاريع الاستثمارية و في حالة مخالفة صاحب الامتياز للبنود الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز تقوم بتوجيه إعدار إليه من أجل تدارك مخالفته للتشريع والالتزامات الواجب التقيد بها، وفي حالة عدم الجدوى تباشر إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا<sup>2</sup>.

– البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز لاسيما ما يتعلق بتغيير النشاط الاستثماري بناء على أسباب موضوعية مبررة.

– دراسة طلبات تغيير اسم المستفيد من الامتياز من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو تغيير الشكل القانوني للشركة التي استفادت من الامتياز من أجل ضمان إتمام المشاريع

1- أنظر المادة 24 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 25 من القانون رقم 17-23، مرجع نفسه.

- الاستثمارية العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الانجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة.
- إعداد تقرير كل شهرين ترسله إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>1</sup>.
  - وبالرجوع للمادة 24 المذكورة أعلاه فإن الهدف الأساسي والرئيسي من مهام اللجان الولائية المتمثلة في متابعة العقارات الممنوحة التي لم يتم استغلالها ومباشرة إجراءات فسخها هو إعادة إدراج هذه العقارات من جديد ضمن الحافطة العقارية للأمالك الخاصة للدولة للتكفل بالمشكلة المتعلقة بالعرض والطلب على العقار الإقتصادي وكذا تعزيز الوفرة العقارية.

---

1- أنظر المادة 25 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### الأجهزة المكلفة باستغلال العقار الإقتصادي

باعتبار العقار الركيزة الأساسية في ترقية الاستثمار و نظرا لدوره الفعال في تطوير الاقتصاد الوطني، ومن أجل ضمان السير الحسن وتنظيمه فإن المشرع قد استحدث أجهزة قانونية سميت في أحكام هذا القانون " بالوكالة " تتولى مهمة استغلال العقار الإقتصادي كل واحدة في مجال اختصاصها، فمنها من أوكلت لها مهام التهيئة (المطلب الأول)، وأخرى تتولى مهمة تسييره (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الإقتصادي

لقد اشترط المشرع صراحة في المادة 02 من القانون رقم 17-23 تهيئة العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (الفرع الأول) ، الوكالة الوطنية للعقار السياحي (الفرع الثاني) و الوكالة الوطنية للعقار الحضري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

للتعرف على مفهوم الوكالة يجب تحديد الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي (أولا) تنظيمها (ثانيا) تحديد المهام الموكلة لها (ثالثا).

#### أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

بالرجوع الى نص المادة 07 من القانون 17-23 فقد أسندت مهمة تهيئة العقار الإقتصادي<sup>1</sup> الى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم

1- قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

488-23 وهذا حسب ما جاء في مضمون المواد من 1 إلى 5 من ذات المرسوم حيث عرفت أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، يحدد مقرها بمدينة الجزائر، كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير كما تخضع لرقابة الدولة<sup>1</sup>.

تختص هذه الوكالة بتهيئة العقارات الاقتصادية التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

### ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

طبقا لما جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 "يسير الوكالة مجلس إدارة يدعى في صلب النص المجلس ويديرها مدير عام"<sup>2</sup>.

#### 1- مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ممثل الوزير المكلف بالصناعة وذلك طبقا لما جاء في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 ويتشكل هذا المجلس من ممثلين عن الوزراء المذكورين في نص ذات المادة كل واحد في مجاله<sup>3</sup>.  
يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدتها مدتها 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، وفي حالة

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023.

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

3- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

انقطاع عهدة أحد الأعضاء سيتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انقضاء هذه العهدة.

يعين ممثلوا الدوائر الوزارية من ضمن شاغلي الوظائف العليا على الأقل في الإدارة المركزية<sup>1</sup>.

– يتداول مجلس الإدارة في المسائل التالية:

يتداول مجلس إدارة الوكالة في كل المسائل المحددة والمنصوص عليها صراحة في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488<sup>2</sup>.

يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسته ثلاث مرات في السنة، كما يمكنه أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسته أو من المدير العام للوكالة أو من ثلثي 3/2 أعضائه<sup>3</sup>.

وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد ثمانية أيام الموالية وتصح حينئذ مداواته مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين<sup>4</sup>.

كما نوهت المادة 17 من نفس المرسوم على أن يتم إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الأعمال عشرة (10) أيام على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن خمسة 5 أيام<sup>5</sup>.

علاوة على ذلك يصادق بالأغلبية على مداوات مجلس الإدارة، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا وتحرر هذه المداوات في محاضر وتسجل في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، تقدم المحاضر ومشاريع القرارات

1- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه

3- أنظر المادة 15، مرجع نفسه

4- أنظر المادة 16، مرجع نفسه

5- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه

إلى الوزير المكلف بالصناعة خلال عشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع المصادق عليه ولا يكون التنظيم الداخلي للوكالة نافذا إلا بعد مصادقة الوزير الوصي<sup>1</sup>.

## 2- المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي طبقا للتنظيم المعمول به ويضع المدير العام للوكالة حيز التنفيذ توجيهات ومداولات المجلس، وفي هذا الإطار يتمتع بسلطات بضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة، وعلى هذا الأساس يكلف المدير العام للوكالة بالنظر في جميع المسائل المحددة في إطار التنظيم والتشريع كما هو وارد في المادة 22 من ذات القانون<sup>2</sup>.

كما يعد المدير العام للوكالة في نهاية كل سنة مالية بعد مداولات المجلس تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج، ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية وزارة المالية، كما يبلغ السلطة الوصية بصفة دورية بحالة تنفيذ البرامج التنموية للوكالة<sup>3</sup>.

– الذمة المالية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

تبعاً لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 23-488 تكون أصول الوكالة من الممتلكات المخولة و/أو المخصصة من طرف الدولة ومن الأملاك المكتسبة أو المنجزة بأموالها الخاصة.

يتم مسبقاً جرد الممتلكات المخولة و/أو المخصصة للاشتراك بين المصالح المعنية للوزارة المكلفة بالمالية والوزارة المكلفة بالصناعة<sup>4</sup>.

1- أنظر المواد 18، 19، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه

3- أنظر المادة 23، مرجع نفسه

4- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه

يتم تحويل جميع الممتلكات المادية وغير المادية الناجمة عن حل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>1</sup>، وكذا الالتزامات والحقوق والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تملكها أو تديرها هذه الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ويترتب على هذا التحويل ما يلي:

- إعداد جرد كمي ونوعي وتقديري تعده ضمن القوانين والأنظمة المعمول بها، لجنة يعين أعضائها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والصناعة.
- يوافق على الجرد بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والصناعة.
- حصيلة ختامية يعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وتتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل.
- الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه<sup>2</sup>.
- تجدر الإشارة على أنه تطبيقا لأحكام المادة 30 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه تم إنشاء لجنة وزارية مستحدثة بموجب قرار وزاري مشترك رقم 60 المؤرخ في 04 مارس 2024، قامت بمعاينة ممتلكات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي أجرت عملية الجرد .

كما يتم تحويل جميع الممتلكات والالتزامات والحقوق والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تملكها أو تديرها المؤسسة العمومية الاقتصادية - المناطق الصناعية-DIVINDUS-ZI إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي تم حلها بموجب أشغال الدورة 194 لمجلس مساهمات الدولة المنعقدة بتاريخ 19 مارس 2025، ويترتب على هذا الحل ما يلي:

- إعداد جرد كمي ونوعي وتقديري تعده ضمن القوانين والأنظمة المعمول بها، لجنة يعين أعضائها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والصناعة.

1-المادة 30، من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق

2-المادة 31، مرجع نفسه

- إعداد حصيلة ختامية للأنشطة والوسائل المستخدمة من قبل المؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس المناطق الصناعية التي تبين قيمة عناصر الذمة المالية التي كانت موضوع التحويل إلى الوكالة.
- الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه<sup>1</sup>.

### ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 تتولى الوكالة المهام التالية:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.
- إعداد تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.
- تسيير ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- حماية العقار الصناعي الذي يتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه<sup>2</sup>.
- وتبعاً لما جاء في نص المادة 07 من ذات المرسوم يتم القيام بتبعيات الخدمة العمومية التي تكلف الدولة الوكالة بها وفقاً لبنود دفتر الأعباء المتعلقة بها والملحق بهذا

1- أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق.

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

المرسوم<sup>1</sup> وزيادة على ذلك تخول الوكالة بما يلي:

- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين<sup>2</sup>.
  - إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري
- كما يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع مندوب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة لاسيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجه لنشاط صناعي ذات صلة بموضوعها<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### مفهوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، حيث تتولى تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الواقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمدن الجديدة ولفهم مضمونها سننتقل إلى تحديد الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار السياحي (أولا)، تنظيمها (ثانيا)، مهامها (ثالثا).

### أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار السياحي

تطبيقا لنص المادة 07 من القانون رقم 23-17 التي أسندت مهمة تهيئة العقار الاقتصادي إلى وكالات عمومية<sup>4</sup>، تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 08، مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 09، مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

4- قانون رقم 23-17، مرجع سابق

التنفيذي رقم 23-489 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها. وتبعاً لما جاء في نص المادة 2 من ذات المرسوم فإن الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بشخصية معنوية واستقلال مالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة يحدد مقرها بمدينة الجزائر كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير كما تخضع لرقابة الدولة<sup>1</sup>.

### ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يسير الوكالة الوطنية للعقار السياحي مجلس إدارة ويديرها مدير عام<sup>2</sup>.

#### 1- مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي ممثل الوزير المكلف بالسياحة وذلك طبقاً لما جاء في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-489 ويتشكل من ممثلين عن الوزراء المذكورين في نص ذات المادة كل واحد فمجال اختصاصه القانوني<sup>3</sup>. حيث يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالسياحة بناءً على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لعهدتها مدتها 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد يعين عضو جديد حسب الأشكال نفسها، للمدة المتبقية من العهدة<sup>4</sup>.

كما أكدت المادة 13 من نفس المرسوم أن يكون أعضاء مجلس الإدارة برتبة مدير إدارة مركزية حيث يعد مجلس الإدارة للوكالة نظامه الداخلي ويعرضه عن الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه كما يتولى المدير العم للوكالة أمانة مجلس الإدارة<sup>5</sup>.

1-أنظر المادة 3-4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية

للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023

2- أنظر المادة 10، مرجع نفسه

3- مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه

4- أنظر المادة 12، مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه

5- مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

يتداول المجلس في المسائل التالية:

يتداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي وبيث وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في المسائل المحددة قانونا وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 16 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 23-489.<sup>1</sup>

– يجتمع المجلس في دورة عادية ثلاث 03 مرات في السنة بناء على استدعاء من رئيسته كما يمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسته أو من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه.<sup>2</sup>

فلا تصح مداوات المجلس إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، فإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر خلال الأيام الثمانية 08 الموالية وتكون المداوات حينئذ صحيحة مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.<sup>3</sup>

– ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة به، إلى أعضاء المجلس قبل عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقرر لاجتماع كل دورة، ويمكن تخفيض هذا الأجل بالنسبة للدورات الغير العادية دون أن تقل عن خمسة 05 أيام.<sup>4</sup>

علاوة على ذلك يصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا<sup>5</sup>، وتحرر هذه المداوات في محاضر وتدون في سجل خاص ومرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس.

– ترسل هذه المحاضر للوزير المكلف بالسياحة في غضون 10 أيام التي تلي تاريخ الاجتماع للموافقة عليها في أجل ثلاثين 30 يوما.<sup>6</sup>

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 18، من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

4- أنظر المادة 19، من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

5- أنظر المادة 20، من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

6- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

**2- المدير العام:**

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي طبقا للتنظيم المعمول به وينتهي مهامه حسب الأشكال نفسها، حيث يتولى المدير العام للوكالة تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، ويتخذ كل التدابير المتعلقة بتنظيم وتسيير الهيئات الخاضعة لسلطته وعلى هذا الأساس فإنه يقوم بممارسة المهام الموكلة إليه طبقا لما هو منصوص عليه في نص المادة 23 من ذات المرسوم<sup>1</sup>.

تبعا لحل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المنشأة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21 فبراير 1998 وينتج عن هذا الحل تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي طبقا لما جاء في المادتين 31-32 من المرسوم التنفيذي 23-489 حيث يترتب على هذا التحويل المنصوص عليه أعلاه إعداد ما يلي:

- جرد كمي ونوعي وتقديري تضبطه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لجنة يشترك في تعيين أعضائها وزير المالية والوزير المكلف بالسياحة، كما يوافق على جرد الأملاك العقارية والمنقولة بقرار مشترك بين وزارة المالية والسياحة.

حصيلة ختامية حضورية تعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما تتضمن الوسائل

وتبين قيمة عناصر الذمة المالية محل التحويل<sup>2</sup>.

**ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي**

بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 تتولى الوكالة الوطنية للعقار

السياحي بممارسة جميع المهام القانونية المنصوص عليها في مضمون نص هذه المادة<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 24-25 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

3- مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

وتبعاً لما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 في إطار تهيئة العقار الإقتصادي يمكن أن تقوم الوكالة عند الاقتضاء بعملية التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

زيادة على ذلك تخول الوكالة الوطنية للعقار السياحي ما يلي:

- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل و/أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين.
- إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.
- تحدد تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتق الوكالة من قبل الدولة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، كما يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع مندب لكل البرامج و/أو العمليات ذات الصلة بنشاطها والتي تكلف بها<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الحضري

يتم تهيئة العقار الإقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة داخل المدن الجديدة والمناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني من طرف الوكالة الوطنية للعقار الحضري و لفهم مضمون هذه الوكالة يجب التعرف على الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار السياحي (أولاً)، تنظيمها (ثانياً)، مهامها (ثالثاً).

#### أولاً: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الحضري

تطبيقاً لنص المادة 7 من القانون 17-23 التي أسندت تهيئة العقار الإقتصادي إلى وكالات عمومية حيث تم إنشاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، وتبعاً لما جاء في مضمون المواد من 01

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

2- أنظر المواد 07-08-09 من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

إلى 04 من ذات المرسوم عرفت أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ويحدد مقرها بمدينة الجزائر كما تخضع للقواعد العامة للإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير كما تخضع لرقابة الدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الحضري

يسير الوكالة الوطنية للعقار الحضري و يديرها مدير عام و تزود بلجنة تقنية حسب

ما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 23-490

#### 1- مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الحضري الوزير المكلف بالعمران أو ممثله حسب ما جاء في المادة 19 من المرسوم رقم 23-490 ويتشكل المجلس من ممثل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ممثل عن الوزراء كما هو منصوص عليه في نص ذات المادة. يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات مجلس الإدارة بصوت استشاري ويمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص يراه مختصا لمساعدته في المسائل المرتبطة بنشاطات الوكالة أو المدرجة في جدول العمال وتتولى أمانة مجلس الإدارة مصالح الوكالة ، كما يعج مجلس الإدارة نظامه الداخلي ويصادق عليه خلال اجتماعه الأول<sup>2</sup>.

يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، وفي حالة شغور مقعد من المقاعد يعين عضو جديد حسب الأشكال للمدة المتبقية من العهدة على أن يكون أعضاء مجلس الإدارة الممثلون للوزراء برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل تبعا لما جاء في

1- مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيورها، ج. ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر سنة 2023

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-490 ، مرجع نفسه

المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 490-23<sup>1</sup>.

يتداول المجلس في المسائل التالية :

يتداول مجلس إدارة الوكالة وبيت وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بهما في المسائل المحددة قانونا وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 21 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 490-23<sup>2</sup>.

يجتمع المجلس في دورة عادية ثلاث 03 مرات في السنة بناء على استدعاء من رئيسته كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسته أو المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه على أن يتم إرسال استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة به إلى أعضاء المجلس عشرة أيام على الأقل قبل التاريخ المقرر لكل دورة غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الغير عادية دون أن تقل عن خمسة أيام، كما لا تصح مداوات هذا المجلس إلا بحضور ثلثي من أعضائه.

وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد 08 أيام الموالية وتصح حينئذ مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، كما يصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات المجلي وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

تحرر هذه المداوات في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس ثم ترسل المحاضر ومشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالعمران في غضون 10 أيام الموالية لتاريخ الاجتماع و/أو المداوات الموافقة<sup>3</sup>.

### 1-المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري:

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنتهي مهامه بحسب الأشكال

1- مرسوم تنفيذي رقم 490-23، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 490-23، مرجع نفسه

3-أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 490-23، مرجع نفسه.

نفسها<sup>1</sup>، حيث يتولى تسيير الوسائل المادية والمالية والموضوعية تحت تصرف الوكالة ويتخذ جميع التدابير المتعلقة بتنظيم الهياكل الخاضعة لسلطته وسيرها وبهذه الصفة يقوم بالمهام الموكلة إليه طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490<sup>2</sup>.

## 2- اللجنة التقنية للوكالة الوطنية للعقار الحضري:

بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 تم استحداث اللجنة التقنية للوكالة الوطنية للعقار الحضري على خلاف وكالتي العقار السياحي والصناعي حيث تكلف بالتقييم وإبداء الرأي التقني فيما يلي:

- تحديد المشاريع ذات الصلة العامة و/أو المصلحة الوطنية للتهيئة والتجديد الحضري اللازمة لتنفيذ إستراتيجية السكن والتجهيزات العمومية .
- محيط التدخل بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو العامة والمنفعة العمومية.
- كما تبدي اللجنة رأيها في عمليات التخصيص أو منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:
- التي تقع خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير ز تفتقر إلى التهيئة المبرمجة بصفة أولية ضمن أدوات التعمير لانجاز التجهيزات العمومية المقترحة لاستخدام آخر.
- المدرجة ضمن أداة التعمير قيد المراجعة و/أو لم تتم الموافقة عليها بعد<sup>3</sup> .
- ذات قيمة حضارية عالية تم تحديدها وفقا للإجراءات المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- التي لها استمرارية متجانسة و التي تقع ضمن إقليم ولايتين أو أكثر.

1- أنظر المادة 23 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3- مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

- من أجل تنفيذ مهام اللجنة التقنية التي يرأسها الوزير المكلف بالعمران التي تتشكل ممثل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وممثلين عن الوزراء .
- يمكن للجنة التقنية عند الضرورة وعلى أساس قائمة موافق عليها مسبقا من مجلس الإدارة أن تستعين بأي شخصية علمية أو خبير يمكن أن يساهم في أشغالها نظرا لاختصاصه في مجالي التهيئة والتنمية الحضارية.
- يعين أعضاء اللجنة التقنية بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران لمدة 05 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بناء على اقتراح السلطة التي يتبعونها.
- وفي حالة انقطاع عهدة أحد أعضائها يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة<sup>1</sup>
- وحسب المادة 28 من نفس المرسوم يمكن للجنة أن تجتمع بناء على استدعاء من رئيسها الذي يحدد جدول أعمالها للدراسة والتداول حول الملفات والمسائل المتعلقة بمهام الوكالة حيث تدون قرارات اللجنة التقنية في محاضر يوقعها أعضائها وتفيد في سجل مرقم ومؤشر عليه من المدير العام للوكالة<sup>2</sup>.

### ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

- بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 خولت لها المهام التالية:
- تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير وتتضمن الوكالة بهذه الصفة مهمة تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني<sup>3</sup>.
  - تقوم الوكالة بأشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عراقيل أو قيود<sup>4</sup>.

1- أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3- مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

4- أنظر المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

- كما تقوم الوكالة طبقاً لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحضير الإستراتيجية العقارية لتكوين حافطة عقارية، والبحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري<sup>1</sup>.
- تكلف الوكالة في مجال التقصي القيام بما يلي:
- إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي وفقاً لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية.
- وضع أنظمة معلوماتية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.
- إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجيهاته بما يسمح باستباق أي تشعب أو نزعة توسع بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديد<sup>2</sup>.

• كما تقوم الوكالة في مجال التعبئة:

- بتنفيذ الإستراتيجية العقارية والمهام الموكلة لها بإنشاء حافطة عقارية لحساب الدولة من خلال القيام بـ:
- تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحول للتعمير.
- إجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو ذات منفعة عامة وذات منفعة عمومية وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- ومن أجل انجاز هذه المشاريع، تستفيد الوكالة عند الاقتضاء من الآثار المباشرة لعمليات إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ولتجسيد عملية التهيئة و/أو عمليات التدخل من أجل تعبئة العقار الحضري<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

كما تقوم أيضا الوكالة في مجال التعبئة بتهيئة الحافطة العقارية المعبئة من خلال تنفيذ ما يلي:

- مخططات التهيئة المتعلقة بكل عملية حضرية موجهة للانفتاح على التعمير من خلال توسيع أو إنشاء مجمعات بشرية جديدة و/أو تجزئات عقارية .
- مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري التأهيل وتكثيف الأحياء أو التجزئات العقارية المتدهورة وغير المهيكلة و/أو قليلة التجهيزات أو التجديد الحضري للمناطق المهجورة وغير المستغلة<sup>1</sup>.

كما تضمن الوكالة حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي تنفيذ أشغال تهيئة وأشغال الطرقات الشبكات المختلفة على العقار المعبأ وتسهر على ذلك وفق المخططات والأنظمة المعتمدة في هذا الإطار بهدف توفير كل سبل الراحة فيها من حيث الامتداد والطرق ومختلف الشبكات الضرورية لوضعه في حالة استعمال وتقوم على هذا الأساس بإعداد برنامجها المتعدد السنوات وخطة تمويله اللازمة لتخطيط و تنفيذ عملية التهيئة والتدخل<sup>2</sup>.

- في مجال التسيير: تؤهل الوكالة بصفتها مهياً للأوعية العقارية القيام بما يلي:
- تسيير عمليات ترقية الأوعية العقارية والتهيئة الحضرية لحساب الدولة لانجاز العمليات المحددة في برامج التدخل المتعددة السنوات
- وضع الحافطة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- القيام بأشغال تهيئة العقار الاقتصادي المعبأ و/أو المقتني من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

- كما يتعين على الوكالة حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي أن تضع تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كل معلومات تتعلق بوفرة العقار الإقتصادي المهيأ والموجه للاستثمار الواقع على مستوى المناطق المهيأة والأراضي الأخرى، حيث يمنح العقار الحضري الإقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- كما تقوم الوكالة في مجال التسيير بتخصيص العقار الحضري المهيأ من طرف الوكالة أو حفظه وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدة البرامج الاستثمارية العمومية بما في ذلك برامج السكن والتجهيزات العمومية وبالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري يمنح العقار المهيأ بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفقاً للتشريع المعمول بهما<sup>1</sup>.
- زيادة على ذلك تقوم الوكالة بمهمة الخدمة العمومية وفقاً لدفتر الشروط بتبعات الخدمة العمومية الملحق بهذا المرسوم<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مسيرة للعقار الإقتصادي

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هيئة مكلفة بتسيير العقار الإقتصادي، أنشأت بموجب القانون رقم 18-22 الذي يتعلق بالاستثمار<sup>3</sup> وكذا المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها<sup>4</sup> ونص المادة 08 من القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الإقتصادي<sup>5</sup>،

1- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3- المادة 18 من القانون رقم 18-22، مرجع سابق.

4- مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج. ر. عدد 60، الصادر في 18 سبتمبر سنة 2022

5- قانون رقم 17-23، مرجع سابق

ولفهم محتواها يجب تحديد مفهومها (فرع أول)، ثم آلياتها (فرع ثاني) وأخيرا صلاحياتها (فرع ثالث).

## الفرع الأول

### مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بعد النقائص التي شهدتها وكالة ترقية ومتابعة الاستثمار APSI قام المشرع الجزائري باستبدالها بموجب القانون رقم 01-03 في المادة 6 منه بجهاز إداري آخر بغرض تنشيط مجال الاستثمار التي تتمثل في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI<sup>1</sup> والتي بقيت سارية المفعول إلى غاية صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار أين تم تغيير تسميتها بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفي هذا الشأن سنتعرف على مفهومها (أولا)، ثم تنظيمها وسيرها (ثانيا).

### أولا: المقصود بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير الأول، مقرها مدينة الجزائر طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 كما تعتبر الوكالة شخص من أشخاص القانون العام تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع<sup>2</sup>. كما تعتبر الوكالة شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين

1- قانون 01-03، المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر. عدد 47، صادر في 22 أوت سنة 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 مؤرخ في 15 جويلية سنة 2006، ج.ر. عدد 47 صادر في 19 جويلية سنة 2006

2- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع<sup>1</sup>.

ما من ناحية دعمها للمستثمر، فهي تعمل على تبسيط الإجراءات وتوفير الدعم والمشورة للمستثمرين، كما تعمل على تسهيل التواصل بينهم وبين الجهات الإدارية المختلفة بهدف تعزيز بيئة الاستثمار وتشجيع المستثمرين على تنفيذ مشاريعهم بطريقة سليمة وفعالة<sup>2</sup>.

### ثانيا: تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارية

يدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجلس إدارة وبسيرها مدير عام، وذلك حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، حيث يحدد تنظيمها الداخلي وشبابيكها الوحيدة التي يقترحها المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية<sup>3</sup>.

#### 1- مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يتشكل مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممثلين عن الوزراء طبقا لما هو منصوص عليه في مضمون المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298<sup>4</sup>.  
يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة تبعا لما تتضمنه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليه المدة 3 سنوات قابلة للتجديد، ويجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة ذوي رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، وتنتهي عهدة الأعضاء المعينين بسبب وظيفتهم بانتهاء هذه الوظيفة وفي حالة انقطاع عهدة احد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال

1- أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبينة للدراسات

العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بريك، المجلد 05 العدد 02، ديسمبر 2022، ص 102

2- ميلود حفصي، مونة منقلاتي، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كألية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار"، مجلة

البحوث القانونية و الاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 06 العدد 03 خاص، سبتمبر 2023، ص 107

3- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

4- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه

نفسها ويخلفه العضو الجديد المعين حتى انتهاء العهدة<sup>1</sup>.

حيث يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه او بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه، وفي هذا الشأن يرسل رئيس المجلس إلى كل عضو من أعضاء المجلس استدعاء يحدد جدول أعماله وذلك قبل 15 يوم على يقل من تاريخ الاجتماع، كما يمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير عادية دون أن يقل عن ثمانية أيام<sup>2</sup>.

## 2- المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يعد المدير العام مسؤول عن سير الوكالة والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما يمارس إدارة جميع مصالح الوكالة ويتصرف باسمها ويمثلها امام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية، بالإضافة إلى ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها، كما يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة تبعا لما تضمنته<sup>3</sup>.

كما يعد المدير العام كل ثلاثة أشهر بالإضافة إلى التقرير السنوي حول جميع أعمال الوكالة ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة.

كما يقوم بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية تقريرا كل ستة أشهر يوجه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة<sup>4</sup>.

1-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

2-أنظر المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

4- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

يعتبر المدير العام هو الأمر بصرف ميزانية الوكالة، حيث يقوم بإعداد مشاريع ميزانية الوكالة ويبرم كل الاتفاقيات والاتفاقات المرتبطة بمهام الوكالة كما يمكنه تفويض في حدود صلاحياته وهذا تبعا لما جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298. كما خول المشرع الجزائري للمدير العام صلاحية تشكيل أي مجموعة عمل أو تفكير بهدف تحسين وتعزيز نشاط الوكالة، ويتخذ جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبائيك الوحيدة ولاسيما تلك الموجهة لتسهيل استكمال الإجراءات الشكلية والحصول على الوثائق المطلوبة في الآجال القانونية، مديرو نواب ومديرو رؤساء دراسات<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بالرجوع إلى نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استحدث آليات من أجل مراقبة الاستثمار والمتمثلة في الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية (أولا)، الشبائيك الوحيدة اللامركزية (ثانيا)، المنصة الرقمية (ثالثا).

### أولا: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

لقد استحدث المشرع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بموجب القانون 22-18.

يظطلع الشباك الوحيد بمهمة المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ويكلف بما

يلي:

- استقبال المستثمر .
- تسجيل الاستثمارات<sup>2</sup>.

1- أنظر المواد 15-16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

2- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

- سير ومتابعة ملفات الاستثمار.

- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية<sup>1</sup>.

يجمع الشباك الوحيد في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة يتكون من ممثلين

كما هو محدد في المادة 20 من ذات المرسوم<sup>2</sup>.

كما عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر

2022، المشاريع الكبرى على أنها تلك التي يساوي أو يفوق مبلغها مليارين 02 دينار

جزائري (20000000000 دج).

كما عرفت الاستثمارات الأجنبية بأنها تلك التي يمتلك رأسمالها كلياً أو جزئياً

أشخاص طبيعيين أو معنويون أجانب وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال

المستثمر والعائدات الناجمة عنه<sup>3</sup>.

### ثانياً: الشبائيك الوحيدة اللامركزية

تتمتع الشبائيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير

تلك التي تدخل في اختصاص وطني للشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات

الأجنبية<sup>4</sup>.

### 1- المقصود بالشبائيك الوحيدة اللامركزية:

تعتبر هذه الشبائيك المحاور الوحيد على المستوى المحلي، تقوم بمرافقة المستثمرين

لإتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار توضع الشبائيك الوحيدة تحت سلطة مديرها، حيث

يمارس هذا الأخير السلطة السلمية على جميع الأعوان التابعين مباشرة للوكالة والسلطة

الوظيفية على الأعوان.

1- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه

3- مرسوم تنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو تحويلها

وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج.ر عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

4- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

كما يستفيد ممثلوا الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبائيك الوحيدة من النظام التعويضي المعمول به في الوكالة عندما يكون هذا النظام أفضل من النظام الساري المفعول في الإدارات والهيئات التي يتبعونها<sup>1</sup>.

## 2- مهام الشبائيك الوحيدة اللامركزية:

حسبما جاء في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 فان ممثلوا الإدارات والهيئات العمومية المتمثلة في الشبائيك الوحيدة يكلفون بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم على النحو التالي:

أ- يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات وبيع شهادات التسجيل ويكلف بمعالجة الطلبات تعد له شهادة تسجيل الاستثمار.

- تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وإنجاز المشاريع الاستثمارية،

- التأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا عند الاقتضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.

- ضمان معالجة طلبات تعديل للقوائم المذكورة أعلاه، الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا<sup>2</sup>.

كما يكلف ممثل الوكالة بمباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب وتحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

1- أنظر المواد 23، 24 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه

ب- يكلف ممثل الضرائب بما يلي:

- إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا، وإعداد محضر معاينة الدخل في الاستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا.

توجيه اعتذارات للمستثمرين اللذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم المشروع الاستثماري و/أو إعداد محضر معاينة الدخل في الاستغلال .

إعداد كل ستة 06 أشهر كشف للمقارنة بين الاستثمارات التي حلت أجال تسجيلها ومحاضر معاينة الدخل في الاستغلال المستلمة.

ت- يكلف ممثل إدارة الجمارك بما يلي: مساعدة المستثمر باستكمال الإجراءات الجمركية المتعلقة بإنجاز استثماره واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل ظروف تفضيلية.

ث- يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بما يلي: تسليم على الفور شهادة عدم سبق التسمية ومساعدة المستثمر في كيفية التسجيل في السجل التجاري.

ج- يكلف ممثل مصالح التعمير بما يلي: مساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى متابعتها حتى انتهائها.

ح- يكلف ممثل مصالح البيئة بما يلي: بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى متابعتها إلى غاية انتهائها.

خ- يكلف ممثلوا المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل: بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل وتسليم في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة

مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يكفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة.

د- يكلف ممثلوا هيئات الضمان الاجتماعي بما يلي: تسليم على الفور، شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين والتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصهم<sup>1</sup>.

ذ- يكلف ممثلوا الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار، على الخصوص، بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لإراداتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار.

ر- يجمع ممثلوا المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري: غير تلك المذكورة في هذه المادة، كل فيما يخصه، الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص، معظم ان إحالتها إلى الهياكل المعنية ومتابعة معالجتها لإتخاذ القرار النهائي بشأنها<sup>2</sup>.

### ثالثا: المنصة الرقمية للمستثمر

من أجل تحقيق مبدأ الشفافية في العملية الاستثمارية فقد تم استحداث منصة رقمية توضع لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الموضوعة تحت وصاية الوزير الأول، لإحداث القطيعة نهائيا مع النظام الورقي، واعتماد النظام الإلكتروني في التعامل مع الاستثمارات سواء كانت أجنبية أو محلية بعيدا عن الإدارة الورقية، غير أن المشكل يبقى محتملا في ضعف استخدام التكنولوجيا وتقنياتها. وهذا منذ تسجيل الاستثمارات وخلال إستغلالها<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه

3- محمد لعشاش، "الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون رقم 22-18"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة

زيان عاشور الجلفة، المجلد 08، العدد 1، مارس 2023، ص 310

وحسب ما جاء في نص المادة 23 من القانون رقم 18-22 تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار، كذلك الإجراءات ذات الصلة.

حيث تسمح هذه المنصة للهيئات الإدارية المكلفة بالعملية الاستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار. كما تشكل المنصة الرقمية أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات انطلاقاً من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك تشكل هذه المنصة الأداة الضامنة لشفافية الإجراءات ومتابعة ومرافقة المستثمر، بهدف تحسين التواصل مع المستثمرين، وتسهيل الإجراءات بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية، كما تسمح بتكثيف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الطلبات<sup>2</sup>.

تهدف المنصة الرقمية للمستثمر إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيط الإجراءات وتسهيلها وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارات الاقتصادية .

- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين، الإسراع في معالجة ملفاتهم ودراستها من قبل الإدارات المعنية والسماح لهم بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.

- تحسين الخدمة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.

- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.

- تنظيم التعاون الفعلي بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار وكذا التبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 23 من القانون رقم 18-22، مرجع سابق

2- محمد لعشاش مرجع سابق، ص 310

3- أنظر المادة 27 و 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

### الفرع الثالث

#### صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتجسيد سياسة الدولة في مجال الاستثمار، حيث أسندت لها مهام في إطار القانون رقم 18-22 (أولا) ، و كذا في ظل القانون 23-17 (ثانيا) .

#### أولا: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون 18-22

حسب ما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 تتولى الوكالة بعنوان المهام المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 18-22 كما يلي :

#### 1- في مجال الإعلام :

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعريف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم .
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي .
- وضع قاعدة بيانات، بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفير العقار الموجه للاستثمار<sup>1</sup>.

#### 2- في مجال تسهيل إجراءات منح العقار الاقتصادي:

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.

1- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري، والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات صلة.

### 3- في مجال ترقية الاستثمار :

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر والخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر.
- إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها .
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

### 4- في مجال مرافقة المستثمر :

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.
- وضع خدمة الاستشارة مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

### 5- في مجال تسيير الامتيازات :

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند القضاء .
- تحديد المشاريع المهيكلة، استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبراز التقنيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 18-22.
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، المقدمة من طرف المستثمر.

- إصدار قرارات سحب المزايا.
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار<sup>1</sup>.
- القيام وفقا للتنظيم المعمول به بتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استقادت من المزايا.
- إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة .

#### 6- في مجال المتابعة :

- التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون .
- معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين.
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة<sup>2</sup>.

#### ثانيا: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون 17-23

- تبعا لما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 111-24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 التي استحدثت المادة 04 مكرر المتعلقة بمهام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 17-23 فإن هذه الأخيرة تتولى المهام الآتية:
- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.
  - تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من اجل منح الامتياز عليه.
  - البث في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، وبالتشاور مع القطاعات المعنية.

1- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

- تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة مع الولاية.
- مسك وتحيين بطاقة العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض الاقتصادي الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر<sup>1</sup>.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.
- إكتساب كل عقاري ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري لحساب الدولة.
- ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على كل الأملاك لعقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لإحتضان مشروع استثماري.

#### الفرع الرابع

##### الهيئات المتدخلة في تسيير العقار الاقتصادي

بالإضافة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مسيرة هناك هيئات أخرى تتدخل في عملية التسيير، حيث تلعب السلطات المحلية في البلاد دورا هاما في تسيير العقار الاقتصادي من أجل تطوير الاستثمار، أين يتدخل الوالي كهيئة استشارية (أولا)، مدير أملاك الدولة كخبير و كذا موثق للدولة في هذا المجال (ثانيا).

1- أنظر المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 111-24 مؤرخ في 13 مارس سنة 2022، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 19 صادر في 18 مارس سنة 2024

### أولاً: الوالي كهيئة استشارية في مجال العقار الإقتصادي

خولت المادة 111 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية بعض الصلاحيات للوالي في عملية تسيير العقار الموجه للاستثمار بصفته مثل دولة كهيئة غير ممرضة مكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية والتي من بينها قطاع أملاك الدولة والصناعة والسياحة<sup>1</sup>.

وبموجب نص المادة 09 من القانون 17-23 التي تبين صراحة دور الوالي في هذا المجال أين تقوم الوكالة الجزائرية بالتشاور مع الولاية لأجل تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي أو الوطني في إطار أهداف المسطرة، حيث يمكن للوالي عدم توجيه كل العقارات للاستثمار والقيام بتخصيص الأصول المتبقية والفائضة عند الحاجة لفائدة الهيئات والإدارات العمومية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى متابعة عملية تطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور القانون رقم 17-23 حيث تنشأ لجنة لهذا الغرض يترأسها الوالي المختص إقليمياً أو ممثله، تكلف على الخصوص بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية<sup>3</sup>.

### ثانياً: مدير أملاك الدولة كخبير وموثق الدولة

تلعب مديرية أملاك الدولة دوراً كبيراً في مجال تسيير العقار والأملاك الوطنية، كونها الهيئة المكلفة بحماية أملاك الدولة والمحافظة على الأملاك الوطنية العامة والخاصة، حيث تعتبر كخبير وموثق الدولة وجماعاتها المحلية في آن واحد .

1- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12، صادر في 29 فيفري سنة 2012

2- قانون رقم 17-23، مرجع سابق

3- أنظر المادة 24 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق

فقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأمالك الدولة على مستوى اختصاصه الإقليمي لإدارة أمالك الدولة حيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة على انه يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويض بموجب قرار للمدير الولائي لأمالك الدولة من اجل إعداد العقود وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها<sup>1</sup>

فتتدخل مديرية أمالك الدولة في تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الإقتصادي كخبير للدولة من جهة وتحرير عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل طبقا للقانون رقم 23-17 من جهة أخرى.

فيما يتعلق بتقييم العقارات الموجهة للاستثمار فإن مدير أمالك الدولة بصفته خبير للدولة، يقوم على بتحديد القيمة التجارية للعقارات التي تتنازل عليها الدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية لهذه حيث نجد على مستوى مصالح إدارة أمالك الدولة مكاتب تكلف بالتقييم وتحصيل الأتاوى على مستوى متفشيات أمالك الدولة المختصة إقليميا، وتعتمد في إجراء الخبرة على معايير تختلف باختلاف العقارات المراد تقييمها، ففي كثير من الحالات تلجأ المؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة إليها من اجل تقييم ذمتها المالية وذلك في إطار عمليتي الحلول والتصفية.<sup>2</sup>

وبهذا يمكن القول أن هذه المديرية وبالتحديد مدير أمالك الدولة تعتبر الموثق الذي اختارته الإدارة اللجوء إليه.

1- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر عدد 59، صادر في 19 ديسمبر سنة 2012.

2- بن محمد محمد، دور إدارة أمالك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والأفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012 ص ص

## الفصل الثاني

### عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار الاقتصادي

نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار بموجب القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي حيث تبني صيغة جديدة لمنح الامتياز وهي الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل وعليه لابد من تحديد مفهوم عقد الامتياز (المبحث الأول) بعد ذلك نبين أثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول

### ماهية الامتياز كآلية لتسيير العقار الاقتصادي

يعتبر عقد الامتياز من بين إحدى الأساليب التي اعتمدها المشرع الجزائري لتشجيع الاستثمار حيث حاول إيجاد أحسن السبل لاستغلال العقار الاقتصادي والحفاظ على الأملاك الوطنية التابعة للدولة و عليه نبين مفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول)، ثم الجانب الإجرائي لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في ظل أحكام القانون رقم 17-23 (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم عقد الامتياز

إن عقد الامتياز هو الوسيلة القانونية التي تبنتها الدولة لإدارة ممتلكاتها الخاصة، حيث منحت للشخص الطبيعي أو المعنوي المتمثل في صاحب الامتياز استخدام هذه الأملاك لأغراض محددة وفق شروط معينة وعليه سنتطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، خصائصه (الفرع الثاني)، أركانه (الفرع الثالث)، وطبيعته القانونية (الفرع الرابع).

### الفرع الأول

#### تعريف عقد الامتياز

عرف عقد الامتياز عدة تعريفات منها التعريف الفقهي (أولاً)، القضائي (ثانياً)، القانوني (ثالثاً).

#### أولاً: التعريف الفقهي

لقد تبنى عقد الامتياز لأول مرة في الفقه الفرنسي حيث اعتمده على أساس أنه سلطة عامة وأيد فكرة المرفق العام، وقد اعتبره عقداً من عقود القانون المدني.

عرف على انه اتفاق يلزم شخص ما أو شركة خاصة بتنفيذ منشأة عامة أو توفير خدمة عامة مع حقه في فرض رسوم على المنتفعين والمستفيدين من تلك الخدمة<sup>1</sup>.

كما عرفه أيضا "لكحل مخلوف" بأنه ذلك العقد الإداري الذي تخوله بموجبه الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة حق انتفاع لمدة معينة بعقار تابع لأملكها الخاصة عن طريق منحه بالتراضي بقرار من الوالي لفائدة شخص (طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي) خاضع للقانون الخاص مقابل أتاوى ايجارية سنوية ، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التعمير والبناء.<sup>2</sup>

عرفه أيضا الدكتور " سليمان محمد الطماوي" بأنه: "عقد إداري يتولى الملتمزم فردا كان أم شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز"<sup>3</sup>.

كما عرفه الأستاذ "مخلوف بوجردة" بأنه: "عقد يسمح للدولة بتحويل حق الانتفاع من عقار لفائدة شخص طبيعي/معنوي، مقيم/غير مقيم) خاضع للقانون الخاص، ولمدة معينة من أجل تجسيد مشروع استثماري مع اشتراط أن تكون ملكية العقار من ضمن الأملاك الخاصة للدولة"<sup>4</sup>.

1- معطى الله مصطفى، "نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة قانون العقارات ، مجلد 4، العدد 1، جامعة مستغانم، الجزائر، 2016، ص 89

2- لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر 2018، ص 65

3- محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة عين الشمس، مصر، طبعة 05، 1991، ص 108

4- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 69

**ثانيا: التعريف القضائي**

لم نصادف خلال بحثنا تعاريف قضائية لعقد الامتياز ،كون التعاريف محددة بنصوص قانونية، والأصل في التعاريف من اختصاص الفقه وربما يرجع ذلك في كون القاضي الجزائري قاض مطبق وليس قاض منظر كما هو الحال لنظيره الفرنسي .

فقد تطرق مجلس الدولة الجزائري من خلال القرار الصادر في 2004/03/09 قضية رقم 11950 فهرس 11952 في نزاع بين شركة "ريح الجنوب" لنقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران، على تعريف له كما يلي: "أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل لاستغلال مؤقت للعقار التابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدود ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"<sup>1</sup>.

من خلال هذا التعريف ،فقد اعترف مجلس الدولة لعقد الامتياز بالطابع الإداري والذي من خلاله تمارس الإدارة امتيازات السلطة العامة في مواجهة المتعاقد معها وهو المستغل كالحق في التراجع عن العقد، أي إلغائه بإرادتها المنفردة .

**ثالثا: التعريف القانوني**

اختلف تعريف عقد الامتياز باختلاف التشريعات والقوانين المعمول بها أنداك نذكر منها مثلا:

**1- تعريف عقد الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 09-152:**

عرف عقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-2 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة لأمالك الدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، على أنه: "هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرض متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي

1- قرار رقم 1950، الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 2004/03/09 فهرس رقم 11952 - مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2024 ص57.

خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"<sup>1</sup>.

## 2-تعريف عقد الامتياز حسب الأمر 04-08:

عرف هذا الأمر عقد الامتياز بأنه: "عقد تحول الدولة ممثله في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص أي متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام و هذا ليستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري"<sup>2</sup>

## 3-تعريف عقد الامتياز في إطار القانون رقم 17-23 :

نلاحظ أن القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لم يعطي تعريفا على خلاف القوانين السابقة لكن نستنتج من مضمون هذا القانون أنه كل ملك عقاري تابع للدولة أو ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قابل لاستقبال مشروع استثماري وفق آليات منحت لها مهمة تسيير وذلك بواسطة الشباك الوحيد حيث تمنح الامتياز عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة محددة تقدر ب 33 سنة، قابلة للتجديد<sup>3</sup>.

1- مرسوم تنفيذي رقم 152-09 مؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، صادر في 06 ماي سنة 2009 (الملغى)

2- أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49، صادر في 03 جويلية سنة 2008، (الملغى)

3- عباد منال- خربوش مليندا، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة ، سنة 2024، ص 10

## الفرع الثاني

### خصائص عقد الامتياز

يتميز عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بخصائص تميزه عن باقي العقود فهو عقد حديث النشأة يرتب حق عيني عقاري وفق شكل قانوني معين خلال مدة زمنية محددة قابلة للتجديد.

ومن خلال ما تطرقنا إليه في التعاريف السابقة نستخلص خصائص عقد الامتياز المتمثلة فيما يلي:

#### أولاً: عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري

الحق العيني هو سلطة يمنحها القانون لفرد معين على شيء معين مما يسمح له بالتمتع بفوائد اقتصادية من ذلك الشيء ومن بين الحقوق العينية الأصلية حق الملكية بارزا<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 نلاحظ أن الرهن العيني لا يشمل الوعاء العقاري بل يشمل فقط الحق العيني الناتج عن الامتياز بمعنى الانتفاع بعقار متوفر تابع للأملك الخاصة للدولة قصد انجاز مشروع استثماري يمكن أن يتحول هذا الامتياز إلى تنازل وللمستثمر أن يؤسس رهن على الحق العيني الناتج عن الامتياز كضمان<sup>2</sup>.

#### ثانياً: عقد الامتياز عقد معاوضة

عقد الامتياز هو عقد يقابله مبلغ مالي يسمى أتاوى ايجارية سنوية فقد جعل المشرع الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع أتاوى ايجارية سنوية.

حيث يدفع صاحب الامتياز الأتاوى من تاريخ دخول الاستثمار حيز الاستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث يحسب هذا المبلغ طبقاً للتشريع

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار أحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 183

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

المعمول به<sup>1</sup>.

### ثالثا: عقد الامتياز عقد إداري

عقد الامتياز عقد إداري يحزر من طرف سلطات إدارية لدى مديرية أملاك الدولة حيث يتولى مدير أملاك الدولة باعتباره موظف عمومي وموثق الدولة مهمة تحرير عقد الامتياز الإشهار لدى ويرفق هذا العقد بدفتر الشروط الذي يحدد حدود النشاط الاستثماري وحقوق وواجبات المستثمر لا يجب مخالفته وإلا يتعرض للفسخ، كما يظهر الطابع الإداري للعقد في تدخل مدير أملاك الدولة في عملية التسيير<sup>2</sup>.

### رابعا: عقد الامتياز عقد ينصب على عقار

محل عقد الامتياز هو عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة أو المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم ولحساب الدولة بشرط أن يكون غير مخصص أو في طور التخصيص ويمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي<sup>3</sup>.

### خامسا: عقد الامتياز عقد شكلي

يتميز عقد الامتياز بشكلية ونموذج خاص يحزر في قالب رسمي من طرف مدير أملاك الدولة وفقا لنموذج المعمول به طبقا للمادة 14 من القانون رقم 17-23 يشهر بالمحافظة العقارية فالشكلية ركن جوهري لصحته لأنه ينصب على عقار، كما اعتبره المشرع الجزائري عقد شكلي فقد أرفق المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 بدفتر الشروط النموذجي يرفق بعقد الامتياز<sup>4</sup>.

1- أنظر المادة 16 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق

2- أنظر المادة 14 من القانون رقم 17-23، مرجع نفسه

3- أنظر المادة 04 من القانون رقم 17-23، مرجع نفسه

4- أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 17-23، مرجع نفسه

**سادسا: عقد الامتياز عقد زمني طويل محدد المدة**

طبقا للفقرة 03 من المادة 14 من القانون رقم 17-23 حيث ينص على أنه يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث****أركان عقد الامتياز**

يستوجب في عقد الإمتياز توفر أركان أساسية لصحته، فهو كسائر العقود يتوجب فيه توفر التراضي، (أولا)، المحل (ثانيا) والسبب (ثالثا) الشكلية (رابعا).

**أولا: التراضي**

بالرجوع إلى القواعد العامة تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أن العقد يتم بمجرد أن يعبر الطرفين عن إرادتهما المتطابقة دون خرق النصوص القانونية، بمعنى حدوث إيجاب وقبول من الطرفين واتفاقهم على إحداث أثر قانوني<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى أحكام المادة 14 من القانون رقم 17-23 يمنح الامتياز عن طريق التراضي وفقا لدفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم رقم 23-487 ويكون أطراف العقد المتمثل في المستثمر والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تتولي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منح الامتياز عن طريق آلياتها المتمثلة في الشباك الوحيد عبر المنصة الرقمية للمستثمر<sup>3</sup>.

1- قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2- أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 14 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

**1- أطراف العقد:****أ- المستثمر أو صاحب الامتياز:**

طبقا لما جاء في القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار عرف المستثمر كما يلي:  
 " كل شخص طبيعي وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص  
 بالصرف ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون....."<sup>1</sup> .

**ب- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:**

عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-289 بأنها مؤسسة عمومية ذات  
 طابع اداري تتمتع بشخصية معنوية و استقلال مالي توضع تحت وصاية الوزير الأول<sup>2</sup>  
 وتكلف الوكالة عبر شبكها الوحيد بمهام حددتها المادة 08 من القانون 23-17.

**ثانيا: المحل**

بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني التي تشترط في المحل أن يكون  
 موجودا أو قابل للوجود، معينا أو قابل للتعيين و أن يكون مشروعا ينصب على العقار.  
 أما بالنسبة للعقار الاقتصادي يشترط أن يكون المحل عقارا أو قطعة أرضية محددة  
 من حيث الموقع والمساحة ويؤدي أي تغيير في محل الالتزام بعد إبرام العقد حسب ما حدد  
 بدقة في دفتر الشروط إلى فسخ العقد بالنسبة للدولة، اما المستثمر يفسح إذا كان خطأ في  
 تعيين الحدود أو المساحة.

وبموجب الدفتر النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487 حددت المادة 12 إلى  
 14 منه محل الإلتزام تحديد دقيق، والقطعة الأرضية التي يجب أن تكون ملك للدولة  
 بموجب المادة 13 "يقع الملك العقاري على مستوى...المكان...نوع المنطقة..على مستوى  
 إقليم بلدية .. قسم..، يحده من الشمال.. الجنوب.. الشرق.. الغرب، مساحة الأرض ...

1- أنظر المادة 05 من القانون رقم 22-18 ، المرجع السابق

2- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-289، المرجع السابق

المساحة المبنية<sup>1</sup>.

## ثالثا: السبب

سواء بالرجوع إلى القواعد العامة أو القانون الإداري فإن الغرض المباشر الذي يسعى إليه الملتزم من وراء التزامه أي الدافع للتعاقد، ويقصد به في عقد الامتياز الغرض من استعمال العقار الاقتصادي الذي منح من أجله.

ان سبب عقد الامتياز في العقار الاقتصادي هو غاية المستثمر في إنشاء مشروعه الاستثماري المتمثل في تحقيق أرباح مالية وعائدات مالية مقابل الامتيازات المقدمة من طرف الدولة ويتم ذلك بتقديم الدولة للمستثمر حوافز مالية كالإعفاءات من الجباية حيث تعتبر هذه الحوافز هي التي تحدد سبب التزام الدولة المتمثل في تحقيق الصالح العام من خلال المشروع الاستثماري و يشترط في ركن السبب :

– مشروعا و مباشرا.

– أن لا يخالف الأداب و النظام العام.

وإذا تخلفت هذه الشروط يكون السبب معيبا يؤدي إلى بطلان العقد<sup>2</sup>.

## رابعا: الشكلية

تعد الشكلية إجراء جوهري لعقد الامتياز من أجل تحقيق الأمان والضمان القانوني المادة 324 مكرر من القانون المدني، فبعد توفر الأركان الموضوعية يجب صب هذه الإرادة والمحل والسبب في قالب رسمي بالكتابة ويتم تحري العقد من طرف مدير أملاك الدولة باعتباره ضابط عمومي وموثق الدولة في العقود التي تكون الدولة طرفا فيها<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 13 من الدفتر النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

2- عباد منال، خربوش مليندا، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند

أولحاج -البويرة، سنة 2024، ص 17

3- أنظر المادة 324 مكرر من القانون المدني، مرجع سابق

## الفرع الرابع

### الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

باعتبار عقد الامتياز من العقود الرضائية كسائر العقود، يجب التمييز بينه وبين العقود الأخرى المشابهة له (أولا)، وتبيان طبيعته القانونية (ثانيا)

#### أولا: تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له

نميز عقد الامتياز عن بعض العقود الإدارية المشابهة له، عقد الايجار، ثم عن عقد الايجار ثم عن حق الانتفاع و في الاخير نميزه عن عقد الحكر.

#### 1- تمييز عقد الامتياز عن عقد الايجار:

هو عقد يلتزم بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة زمنية معينة مقابل بدل الايجار<sup>1</sup>.

أما عقد الامتياز فهو عقد عيني عقاري، حيث يعتبر إيجار طويل المدة يرتب حق عيني عقاري يجب إشهاره، كلا العقدان عقود معاوضة أي بمقابل دفع أجرة، لكن الأتاوى التي يدفعها صاحب حق الامتياز لا تقابل بمقدار حق الانتفاع، كما أنها من العقود المحددة المدة، لكن الاختلاف في أن عقد الامتياز طويل المدة عكس عقد الإيجار.

يعتبر عقد الإيجار حق شخصي قد يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة وبالتالي اشترط القانون ضرورة شهره إذا تجاوز 12 سنة، أما عقد الامتياز في الأصل طويل المدة وجب إشهاره منذ إنعقاده<sup>2</sup>.

#### 2- تمييز عقد الامتياز عن حق الانتفاع:

يعرف حق الانتفاع بأنه حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده لصاحبه بعد نهاية حق الانتفاع، حيث يتشابه حق الانتفاع مع عقد

1- أنظر المادة 467 من القانون المدني، مرجع سابق.

2- لحياني إشراف، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2019، ص 62.

الامتياز في كونهما يردان على حق عيني ويستفيد منهما شخص طبيعي أو معنوي، كلاهما يخولان حق الاستعمال واستغلال العين المنتفع بها<sup>1</sup>.

يختلفان في أن حق الانتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع فهو لا ينتقل بعد الوفاة إلى الورثة بل يرجع إلى مالك الرقبة و هو ما أقرته المادة 852 من القانون المدني<sup>2</sup>.

على خلاف عقد الامتياز فلا ينتهي بموت المستفيد بل ينتقل إلى الورثة بعد وفاة صاحب الامتياز وذلك طبقا<sup>3</sup>.

### 3- تمييز عقد الامتياز عن عقد الحكر:

يعرف عقد الحكر تعريفا شاملا بأنه عقد إجازة يقصد به استيفاء الأراضي المقررة للبناء أو الغرس أو لأحدهما<sup>4</sup>، وعرفه المشرع الجزائري بأنه العقد الذي يخصص بموجبه جزء من الأراضي العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يتقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس خلال مدة العقد<sup>4</sup>.

يتشابه عقد الحكر مع عقد الامتياز في أن كلاهما يرتبان حقا عينيا، يخول الحكر صاحبه حقا عينيا على الأرض وهو حق المنتفع الذي لا يسقط بوفاة المنتفع بل يورث طوال مدة الحكر، أي انتقال الحقوق إلى الورثة.

يختلفان من حيث طبيعة الأراضي محل الاستثمار، فمحل عقد الحكر يتمحور على أرض وقفية عاطلة البناء أما عقد الامتياز فمحله عقارات تابعة للأمالك الخاصة للدولة وهي أراضي مهياة حسب المادة 02 من القانون رقم 17-23.

تحدد الأجرة في عقد الحكر بأجرة المثل وقت إبرام العقد في حين الأتاوى في عقد

1- لكحل مخلوف، مرجع سابق ، ص 100.

2- أنظر المادة 852 من القانون المدني، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 18 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 26 مكرر 2 متممة بموجب القانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي سنة 2001، يعدل ويتمم الأمر رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، ج.ر عدد 29، صادر في 23 ماي 2001.

الامتياز فهي محددة قانونا<sup>1</sup>.

### ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

يعد عقد الامتياز من أهم عقود الاستثمار التي تتماشى مع اقتصاد السوق وقد تولى المشرع تنظيمه وفقا للتحويلات والتطورات الاقتصادية بما يسمح بتأقلمه مع متطلبات التجارة الدولية وتطلعات المستثمرين ضمن حدود احترام مبدأ سيادة الدولة. ولكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الامتياز والآثار القانونية المترتبة عن ذلك في إطار الاستثمار لابد من تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد عن العقار الاقتصادي.

لقد إعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي بموجب المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح عقد الامتياز عن طريق التراضي حيث تنص " يتم إعداد العقد الإداري المنظم لمنح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة... قرار تفويض وزير المالية بتاريخ..."

تبين أن المشرع الجزائري قد اعترف بالطابع الإداري لعقد الامتياز صراحة حيث كلف مهمة تسيير العقار الاقتصادي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وكذا تهيئته إلى وكالات مختصة كل في مجالها وهي على التوالي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، السياحي والحضري، كما تتمتع هذه الأجهزة باستقلال مالي وشخصية معنوية.

وقد فرض المشرع الجزائري ضرورة إفراغ هذا العقد في شكل رسمي يحرره مدير أملاك الدولة.

ولكن بالرجوع إلى مضمون عقد الامتياز نجد أنه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص<sup>2</sup>.

1-لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 18

2- دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم رقم 23-487، مرجع سابق

**1-مظاهر عقود القانون العام:**

ان تمحور عقد الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة يؤدي إلى تطبيق القانون العام تطبيقاً لنظرية المعيار العضوي أين يطبق القانون العام على كل التصرفات التي تكون الدولة أو الإدارة طرفاً فيها.

حيث تظهر جليا الصفة السلطوية للإدارة كونها مالكة العقار فتتولى فرض الشروط وسلطات الضبط الإداري من أجل الرقابة، ويعتبر وجود شخص معنوي عام كطرف في العقد أول مظهر من مظاهر القانون العام وهذا ما بينته المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي وبالتالي فقد يحتوي عقد الامتياز على شروط استثنائية غير مؤلوفة في القانون الخاص نظرا لامتيازات الإدارة التي لا يتمتع بها الطرف الآخر، وتكون هذه الشروط لصالح الإدارة وذلك من أجل حماية الرصيد العقاري الوطني من جهة والحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية من أجل تحقيق المنفعة العامة<sup>1</sup>.

**2-مظاهر عقود القانون الخاص:**

عقد الامتياز هو اتفاق يمنح فيه الشخص أو الجهة المختصة حق الاستفادة من قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفترة محددة قصد استيعاب مشروع استثماري لفائدة أشخاص طبيعية من القانون خاضعة للقانون الخاص، يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا يتضمن عنصرى الاستعمال والاستغلال للقطعة الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري، وتبقى للدولة حق الرقبة.

إذن بالنظر إلى النظام القانوني لعقد الامتياز نلاحظ أنه ذو طبيعة خاصة حيث يعد في بعض أحكامه من عقود القانون العام كونه عقد شكلي له صفة إدارية أين تكون الدولة طرفاً فيها تعد شروط تنظيمية تنفرد بها الإدارة و في بعض أحكامه يقترب إلى أحكام القانون الخاص باعتباره يتضمن إنشاء حق عيني وتكرس بموجبه ملكية البنايات والمنشآت لصاحب

1-عباد منال، خربوش مليندا، مرجع سابق، ص 30

الامتياز<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### الجانب الإجرائي لعقد الامتياز القابل للتحويل

#### إلى تنازل في ظل أحكام القانون 17-23

يعتبر الامتياز آلية لمنح واستغلال العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة في مجال الاستثمار، فقد تعددت طرق وإجراءات المنح باختلاف التنظيمات والتشريعات، (الفرع الأول)، وكذلك الإجراءات الواجب إتباعها لمنح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (الفرع الثاني)،

#### الفرع الأول

##### طرق منح العقار الموجه للاستثمار قبل وبعد صدور القانون رقم 17-23

لقد تعددت طرق منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة منذ بداية التسعينات (أولاً)، وإلى غاية صدور القانون رقم 17-23 (ثانياً)

##### أولاً: طرق منح العقار الموجه للاستثمار قبل صدور القانون رقم 17-23

مرت هذه المرحلة بعدة تطورات واختلفت أساليب منح العقار الموجه للاستثمار حسب التوجهات والأنظمة السياسية السائدة في البلاد من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق وفي هذا الصدد سنتعرف إلى منح العقار القابل للتحويل إلى تنازل أولاً ثم منح العقار الغير قابل للتحويل إلى تنازل وذلك وفق الأنظمة والتشريعات منذ التسعينات إلى يومنا هذا.

##### 1- منح العقار الموجه للاستثمار القابل للتحويل إلى تنازل:

قبل التسعينات كانت الدولة تمنح الأراضي الموجهة للاستثمار عن طريق التنازل مباشرة وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 151 من قانون المالية 1985 التي تنص على ما يلي: "يجوز لإدارة شؤون لأملك الوطنية العقارات أن تتنازل بالمقابل ولفائدة المبادرين

1- روروني ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2011، ص 121.

المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة و الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا...". التي حددت الإجراءات الواجب اتخاذها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري<sup>1</sup>. وبعد سنة 1993 قرر المشرع صيغة أخرى للمنح و هي منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-11 أين تم التخلي نهائيا عن التنازل المباشر.

#### أ- منح العقار الموجه للاستثمار في ظل المرسوم التشريعي 93-12 :

لقد أقر المشرع من خلال هذا المرسوم المتعلق بترقية الاستثمار، منح العقار الموجه للاستثمار عن طريق صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 20 سنة قابلة للتجديد<sup>2</sup>. ويتم هذا المنح من قبل لجنة تسمى CALPI المنشأة التعليمية الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 05 ماي 1995، حيث يقد طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعة APSI أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لمتابعة وترقية الاستثمار CALPI والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمرشح المعني ويجب أن يبين في الطلب التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والموقع. تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال طلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراستها ، حيث يتعين على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد (1) إلى الوكالة التي تبلغ المستثمر بقرارها ويبلغ و يحول قرار المنح إلى المدير الولائي للأموال الوطنية والذي يقوم بتحرير العقد وشهره لدى المحافظة العقارية<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 151 من القانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج.ر عدد 72، صادر في 31 ديسمبر سنة 1984، ص 2566.

2- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر عدد 64، صادر في 10 أكتوبر سنة 1993، (الملغى) بالأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، صادر في 22 غشت سنة 2001.

3- مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي الطبعة 02 ، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 77.

حيث يمكن تحويل الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد تقديم طلب من المستثمر ذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع المعين قانونا من طرف السلطة المختصة<sup>1</sup>.

#### ب- منح العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر 11-06 :

في ظل تطوير قانون للاستثمار، صدر الأمر 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث حدد طريقتين لاستغلال الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وهي:

- عن طريق الامتياز لمدة أدها 20 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي، سياحي أو خدماتي .

- عن طريق التنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات الترقية العقارية التي أنجزت عليها عمليات الترقية العقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مدمجة<sup>2</sup>.

حيث يكون منح الامتياز عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120-07 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها<sup>3</sup>.

ج-منح العقار الموجه للاستثمار غير القابل للتحويل إلى التنازل في ظل أحكام الأمر 04-08:

كرس المشرع الجزائري منح الامتياز والتنازل بموجب الأمر رقم 11-06 السالف

1- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الوطنية في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر عدد 67، صادر في 19 أكتوبر سنة 1994.

2- حنان مساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة 02، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2020، ص 202.

3- مرسوم تنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2023، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار و تشكيلتها وسيرها، ج ر عدد 27 صادر في 25 أبريل سنة 2007.

الذكر غير أن الوضع بقي على حاله وهو مما أدى إلى مزاحمة المستثمرين الوهميين للمستثمرين الحقيقيين لتحقيق أغراض مادية لا علاقة لها بإنجاز مشروع استثماري بسبب إمكانية التنازل<sup>1</sup>.

وهذا ما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى و بذلك بإلغاء الأمر 06-11 وإصدار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث ألغى التنازل عن هذه الأراضي بهدف حمايتها من جهة وتشجيع الاستثمار من جهة أخرى .

وحسب نص المادة 03 من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر فإن الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك للاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط إحرام قواعد التعمير المعمول بها. حيث كان منح الامتياز يرخص بالتراضي من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للإستثمار، وتكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي المشاريع الاستثمارية التي:

- لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن
- تحدث مناصب الشغل
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة<sup>2</sup>.

1- مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحداث القوانين مطبوعة بن سالم، الاغواط، الجزائر، ص19

2- المادة 06 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق

**ج- منح العقار الموجه للإستثمار بعد صدور قانون المالية 2011:**

بموجب القانون رقم 11-11 عدلت المادة 15 منه المواد 03-05-08- و 09 من الأمر 04-08 حيث استبعدت صيغة المزاد العلني وجعل التراضي الأسلوب الوحيد لمنح الامتياز وتخلي عن المزاد العلني.

حيث حصر الترخيص بمنح الامتياز في الوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي الهيئات المختصة كلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>.

**د- منح العقار الموجه للاستثمار في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015:**

بعد صدور الأمر 01-15 المؤرخ في 18 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية 2015 لاسيما المادة 48 منه التي حولت سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار والذي يتصرف بالتنسيق مع المديرين المعنيين للقطاعات المعنية، حيث أقرت صلاحيات واسعة للوالي بمعية المدراء المعنيين بالاستثمار دون أخذ رأي اللجنة بمنح العقار الموجه للاستثمار عن طريق التراضي دائما.

حيث يتم إيداع ملف الاستثمار لدى مديرية الصناعة والمناجم المحلية لتبدي رأيها في مدة لا تتجاوز 08 أيام، ليتم إرسال الملف بعدها إلى الوالي الذي يصدر قرار منح الإمتياز ويبلغ به المستثمر دون تأخير، بعدها يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تعد عقد الامتياز ودفتر الشروط و توقيعها في أجل ثمانية أيام<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، صادر في 20 جويلية سنة 2011.

2- أمر 01-15 مؤرخ في 18 جويلية سنة 2015، المتضمن قانون المالية 2015 ج.ر عدد 40، صادر في 23 جويلية سنة 2015

### هـ - منح العقار الموجه للاستثمار في ظل قانون المالية لسنة 2020:

بصدور قانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 عدلت المادة 118 منه المادة 05 من الأمر 08-04 حيث أقرت أن الامتياز بالتراضي يكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار CALPIREF على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>.

### ثانيا: منح العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17

يمنح الامتياز في إطار القانون رقم 23-17 بصيغة وحيدة وهي التراضي، حيث يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتفويض من الدولة عن طريق الشبايك الوحيدة عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تعد السبيل الأوحى للإيداع، حيث يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع وذلك بإتباع الإجراءات القانونية اللازمة وهذا ما سنتعرض إليه لاحقا .

### الفرع الثاني

#### إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يخضع عقد امتياز العقار الاقتصادي من حيث شروط انعقاده لما تخضع له سائر العقود من حيث الأركان العامة: التراضي، المحل والسبب وشروط خاصة الشكلية. فان عقد الامتياز يخضع لإجراءات شكلية سابقة للتعاقد وأخرى أثناء التعاقد وقد استقر المشرع الجزائري على صيغة واحدة وهي صيغة التراضي.

1- قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر عدد 81، صادر في 30 ديسمبر سنة 2019.

## أولاً: التراضي كصيغة لمنح الامتياز

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد وبتفويض من الدولة بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>. كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، على أن منح العقار الاقتصادي يتم بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمدة 33 سنة قابلة للتجديد<sup>2</sup>.

يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار يرغب في الاستفادة من أحكام القانون 23-17 تسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تعتبر السبيل الأوحى للايداع<sup>3</sup>.

إذ يقوم المترشح بتسجيل أولي وذلك بملاً عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في: النشاط المراد القيام به، تعيين العقار من حيث الموقع والمساحة، مخطط تمويل المشروع من حيث التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة والقروض المالية، ملاً استمارة البطاقة الوصفية للمشروع، لتتم بعد ذلك المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة والتي تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه أم لا، وفي حالة قبول المشروع يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.

وبعد إتمام عملية التسجيل تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمعالجة طلبات منح العقار المسجلة بالمنصة الرقمية للمستثمر والرد عليها في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ انقضاء أجل نشر قائمة الأملك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية

1- أنظر المادة 14 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق

2- مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

3- أنظر المادة 12 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق

المحددة بـ 30 يوما<sup>1</sup> .

تتم معالجة الطلبات بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 .

بناء على نتائج المعالجة يتم اختيار المشروع الحائز لأفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ثم يعد لصاحب المشروع مقرر مؤقت وفقا للنموذج المرفق بذات المرسوم، حيث لا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز<sup>2</sup> إلا بعد انقضاء أجل الطعن أي شهر من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه المنصوص عليه في المادة 07 من المرسوم الرئاسي 22-296.

على أساس قرار منح الإمتياز يستدعى المستثمر من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل للتنازل<sup>3</sup>.  
تجدر الإشارة إلى أنه يحق لكل مترشح يرى بأنه قد غبن إرسال تظلم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة في أجل شهر من تاريخ التبليغ بالقرار المتظلم فيه طبقا لأحكام 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296<sup>4</sup>.

يجب على المدير العام للوكالة الرد على التظلم في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تسلمه<sup>5</sup> .

بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقوم مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء الممضي من طرف المستثمر<sup>6</sup>.

1- أنظر المواد 04 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

2- أنظر المادة 07، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 09 فقرة 05، مرجع نفسه.

4- أنظر المادة 08 فقرة 1، مرجع نفسه.

5- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296، مرجع سابق.

6- أنظر المادة 14 فقرة 07 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق.

في أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة و الذي يجب أن يتضمن وثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضي، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري<sup>1</sup>.

وتجسد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز بمحضر تعده مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة فور تسليم عقد الامتياز، ويلتزم صاحب الامتياز بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط<sup>2</sup>.

### ثانيا: إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل

نص المشرع الجزائري على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل وذلك بموجب المادة 17 من القانون رقم 23-17 التي تنص صراحة على أن تحويل الامتياز إلى تنازل يتم عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بناء على طلب صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا للأحكام الواردة في دفتر الشروط وكذا الحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال بعد المعاينة من طرف الإدارات المؤهلة قانونا.

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 على أن لتحويل الامتياز إلى تنازل يقوم صاحب الامتياز بتوجيه طلب تحويل الامتياز إلى تنازل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بعد توفر الشروط الآتية:

- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط
- الحصول على شهادة المطابقة
- دخول المشروع حيز التنفيذ المعين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة<sup>3</sup>.
- رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز

1- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

2- أنظر المادة 12 ، المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 17 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق

بعد توفر الشروط المذكورة أعلاه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الطلب وبالتالي يتم تجسيد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل وفي الأخير يتم إعداد العقد المكرس للتنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على طلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها<sup>1</sup>.

وحسب المادة 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23 فإنه يتم تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة 15، من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2- دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23، مرجع سابق

## المبحث الثاني

### أثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي

يرتب عقد الامتياز أثار قانونية بالنسبة لأطراف العقد حددها القانون 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 إضافة إلى بنود دفتر الشروط الملحق به حيث يرتب حقوق و إلتزامات (المطلب الأول) وفي حالة مخالفتهم لهذه الإلتزامات يتعرض الأطراف لجزاء الإخلال بهذه الإلتزامات (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الحقوق والإلتزامات المترتبة على عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز المبرم بين المستثمر والإدارة العامة إطار قانوني يوازن بين تحقيق المصلحة العامة وضمان حقوق الطرف الخاص وانطلاقا من هذا التوازن سنتناول حقوق والإلتزامات صاحب الامتياز (الفرع أول) وحقوق والإلتزامات الإدارة المانحة للإمتياز (الفرع ثاني)

### الفرع الأول

#### حقوق والإلتزامات صاحب الامتياز

ينتج عن إبرام عقد الامتياز حقوق (أولا) والإلتزامات صاحب الامتياز (ثانيا).

#### أولا: حقوق صاحب الامتياز

تتمثل حقوق صاحب الامتياز فيما يلي:

#### 1- حرية الاستثمار ومبدأ المساواة:

تم النص على حرية الاستثمار بموجب أحكام المادة 61 من التعديل الدستوري سنة 2020 "حرية الاستثمار والتجارة والمقاولة مضمونة وتمارس في إطار القانون" فالهدف من إقرار حرية الاستثمار هو تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر تطبيقا للمبادئ العالمية التي

تتضمنها الاتفاقيات الدولية<sup>1</sup>.

إلى جانب ذلك نجد مبدأ المساواة حيث طبقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 23-17 لم تميز بين هوية المستثمرين حيث نصت على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي ، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الأوحى للإيداع<sup>2</sup>.

ويقصد بمبدأ المساواة الذي كرسه القانون رقم 23-17 منح نفس الحقوق وفرض نفس الالتزامات على المستثمرين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، وطنيين أو أجنبيا دون تمييز بينهم، من حيث ممارسة أي نشاط استثماري أو الاستفادة من المزايا والتحفيزات الضريبية أو الجمركية في حين تبقى حرية الاستثمار مقيدة بإحرام بنود دفتر الشروط .

## 2- الحق في الحصول على رخصة البناء:

اشتراط القانون بعض القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وجعلها إلزامية في عملية استغلال المواقع الصناعية، وذلك تحقيقا للمنفعة العامة والاستغلال الحسن والدائم للعقار الصناعي، فأوجب أن يكون أي إنجاز مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعيا محل مجموعة من الرخص والشهادات المسبقة تقدم من المصالح المعنية بذلك. تعد رخصة البناء آلية أوجدها المشرع لضمان رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بجعل الحصول عليها لزاما على كل من يريد تشييد بناية جديدة، تحويل أو تمديد بناية قديمة، وتعد رخصة البناء

1-دستور 2020 المصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 يتعلق بإصدار تعديل دستوري مصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر سنة 2020 الحقوق والحريات العامة والواجبات، ج.ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر سنة 2020.

2- أنظر المادة 12 من القانون 23-17، مرجع سابق

قرار إداري تخول لصاحبها الشروع في انجاز مشروعه الاستثماري حيث يتم احتساب مدة الانجاز ابتداء من تاريخ الحصول على هذه الرخصة .

إضافة إلى ذلك فان المشرع الجزائري أعطى للمستفيد من الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وهذا ما تم النص عليه في المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 " يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء"<sup>1</sup>.

يعتبر الحصول على رخصة البناء من حقوق المستثمر أي صاحب الامتياز، إذ أنه يمكن منح رخصة بناء وحتى رخصة هدم في حالة ما إذا أراد المستثمر إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية محل الامتياز، لأنها لا تتلائم مع مشروعه ويكون ذلك على حسابه الخاص، وعليه يجب على المستثمر ايداع طلب رخصة البناء لدى الشباك الوحيد في أجل لا يتجاوز شهرين 02 من تسليم عقد الامتياز.

## 2- الحق في تأسيس رهن على الحق العيني:

يخول حق الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي، لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها، وذلك كضمان للقروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي باشر في إنجازه

تعرف المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن على أنه عقد يكسب الدائن حقا عينيا على العقار المرهون كضمان للوفاء بالدين، ، حيث منح المشرع للمستفيد من عقد الامتياز الحق في تأسيس رهن على حق الامتياز وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 14 فقرة 06 من القانون رقم 23-17 وعليه فكل شخص يمتلك عقد الامتياز يحق له تأسيس رهن على القطعة الأرضية محل الامتياز على الحق العيني الناتج عنه مقابل قروض مالية

1-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

لانجاز مشروعه<sup>1</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن ملكية العقار محل الامتياز تعود للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط<sup>2</sup>.

### 3- الحق في الاستفادة من الامتيازات والتحفيزات المقررة بموجب قانون الاستثمار:

انطلقت الجزائر في مسار الإنعاش الاقتصادي والإصلاح الهيكلي للمؤسسات والنظم القانونية الضابطة للنشاط الاستثماري، وذلك من خلال مجموعة من المزايا والحوافز التي وضعتها لجلب المستثمر الوطني والأجنبي من خلال توسيع آفاق المنافسة وانسحاب الدولة من المجال الاقتصادي بشكل كبير، وكذا تشجيع المبادرات الفردية.

وبصدور القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار يمكن للمستثمر في العقار

الصناعي أو السياحي أو الحضري ، الاستفادة من أحد الأنظمة التحفيزية التالية:

- النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية

- النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة

- النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع المهيكلي

فكل هذه الاستثمارات الخاضعة لهذه الأنظمة تستفيد من مزايا أخرى كالإعفاء من

الرسوم على القيمة المضافة، الإعفاء من حقوق تسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ

الأملك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> وفي نفس السياق فللمستثمر الحق في الاستفادة من الضمانات

التالية:

1- قانون رقم 17-23، مرجع سابق

2- أنظر المادة 15 من القانون رقم 17-23، مرجع نفسه

3- أنظر المواد 27- 33 من القانون 18-22 مرجع سابق

أ- عدم خضوع الاستثمارات المنجزة لمراجعات قانونية في من حال طرأت تعديلات على نظام الامتياز بالنسبة للمستثمر الأجنبي:

طبقا لنص المادة 13 من القانون رقم 18-22 منح المشرع الجزائري للمستثمر الأجنبي أن يطلب صراحة التمسك بشرط التجميد التشريعي بمعنى لا تسري الآثار الناجمة على مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي تطرأ مستقبلا على الاستثمارات التي ستنجز مستقبلا والتي استفاد منها في إطار أحكام هذا القانون<sup>1</sup>.

ب- الضمانات القضائية:

في حالة نزاع بين المستثمر والإدارة المانحة فإن الأصل خضوع هذه النزاعات للجهات القضائية المختصة إلا أنه و بموجب أحكام المادة 12 من القانون 18-22 منح المشرع ضمانات قضائية للمستثمر الأجنبي في حالة نشوب نزاع بينه والدولة الجزائرية حيث يمكنه اللجوء إلى التحكيم أو الوساطة أو المصالحة في حال وجود اتفاقية تقضي بذلك وهذا طبقا لأحكام المادة 12 من نفس القانون<sup>2</sup>.

ت- ضمان تحويل رؤوس أموال المستثمر والعائدات الناتجة عنها والمتعلقة بالاستثمارات المنجزة:

يمكن للمستثمر تحويل حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي والمحرة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام كما يضمن تحويل المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات ذات مصدر أجنبي حتى لو كان مبلغها يفوق رأسمال المستثمر<sup>3</sup>.

4- حق تحديد مدة الامتياز:

تكون الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية

1- قانون رقم 18-22، مرجع سابق.

2- قانون رقم 18-22، مرجع نفسه.

3- قانون رقم 18-22، مرجع نفسه.

محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وبالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 تنص على أن عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل يمنح لمدة ثلاثة و ثلاثون 33 سنة قابلة للتجديد<sup>1</sup>.

غير أن المشرع الجزائري لم يحدد كيفية التجديد بل نص في المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 على أن عقد الامتياز على الأملاك العقارية يمكن تجديده وتحويله إلى عقد تنازل، وبانقضاء مدة الامتياز المحددة، وتجديدها يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق<sup>2</sup>.

### ثانيا: التزامات صاحب الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز باعتباره طرفا في العقد بالوفاء بالتزاماته التعاقدية وفقا للبنود الواردة في دفتر الشروط الملحق بالعقد، والذي اطلع ووافق عليه وبالتالي يتخذه كمرجع له. ومن أهم هذه الالتزامات ما يلي :

#### 1- الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري:

يعد هذا الشرط محور التزام صاحب الامتياز ذلك أن الغرض الأساسي من منح الامتياز هو استيعاب مشاريع استثمارية، حيث يتعين على المستثمر إتمام مشروعه الاستثماري في المدة الزمنية المتفق عليه وبالشكل المتفق عليه. حيث يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع في الآجال المحددة، ولتحقيق ذلك لابد من الانطلاق في الأشغال في الآجال المحدد في دفتر الشروط الملحق بالعقد.

لقد منح المشرع الجزائري للمستفيد السلطة التقديرية في تحديد المدة التي سيقوم خلالها بإنجاز مشروعه الذي من أجله رخص الامتياز، مع إلزامه باحترامها إلا إذا طرأ ظرف قاهر<sup>3</sup>، فيمكن تمديدها في هذه الحالة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 03، مرجع نفسه.

3- أنظر المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

بالتزاماته، وتبقى طبيعة هذا الظرف غير محددة من طرف المشرع. تجدر الإشارة إلى أنه في حالة عدم تمكن المستثمر من إتمام مشروعه في الأجل المحدد في العقد ولكنه احترمت طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكنه الاستفادة من أجل إضافي 12 شهر ، وإذا لم يتمكن من إتمامه خلال الأجل الإضافي، يتم إسقاط حق الامتياز ولا بد من القيام بأشغال انجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة 06 أشهر من الحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>.

## 2- الالتزام بمراعاة قواعد ومعايير التعمير والبيئة:

يجب على المستثمر أثناء انجازه لمشروعه الاستثماري أن يراعي قواعد حماية البيئة كما أكدته المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23 وعدم التعدي على المساحات الخضراء بما يضمن نظافة المحيط ومظهره اللائق، كما يجب المحافظة على المنطقة عند نقل المواد الخطرة واتخاذ جميع التدابير لأجل التخلص من كل الأضرار المحتملة والناجمة عن الأدخنة والتسربات الغازية والنفايات الصلبة ومعالجة كل المواد التي يمكن أن تمس بالصحة العمومية أو الزراعة. كما يلتزم المستثمر أيضا بمراعاة قواعد الهندسة المعمارية البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع<sup>2</sup>.

## 3- الالتزام بعدم التآجير من الباطن ولا التنازل عن حق الامتياز:

يتضح من خلال المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23 أنه يمنع منعاً باتاً التنازل أو التآجير من الباطن، حيث يلتزم المستثمر بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح له لفائدة الغير أو التآجير من الباطن قبل إتمام المشروع الاستثماري<sup>3</sup>، وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أما بعد إتمامه، فنعتقد أنه جائز

1- دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23، مرجع سابق.

2- دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23، مرجع نفسه.

3- أنظر دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23، مرجع نفسه.

مادام المشرع سكت عن حكمه ولم يمنعه صراحة،

#### 4- الالتزامات المالية:

تقع على عاتق صاحب الامتياز بعض الالتزامات المالية تتمثل فيما يلي:

##### أ- الإتاوة الإيجارية

يقع على المستفيد من الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، دفع مقابل أي مبلغ سنوي يسمى الإتاوة الإيجارية السنوية، يحدد هذا المبلغ من قبل مصالح أملاك الدولة ، وتسدّد هذه الأتاوى لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه الأمر بالدفع الذي تم تبليغه له. ويحسب مبلغ الإتاوة ويدفع ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

وفي حالة عدم إمتثال المستفيد في الآجال المحددة للدفع رغم إعداره من طرف قابض أملاك الدولة تضاف غرامة تقدر ب 1 % من المبلغ الواجب دفعه في أجل أقصاه 08 أيام.

وإذا لم يدفع رغم إعداره فيتم إخطار الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل فسخ الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة المختص إقليميا.

كما يتعين على المستفيد دفع أعباء التسيير اذا كان الملك العقاري يقع في منطقة مهياة<sup>2</sup>.

##### أ- المصاريف الأخرى:

يدفع المستثمر، إضافة إلى الإتاوة الإيجارية، مصاريف أخرى واردة في دفتر الشروط فيتحمل كل الضرائب والرسوم وكافة المصاريف التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح طبقا المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 17-23

1- أنظر المادة 16 من القانون رقم 17-23 ، مرجع سابق

2- أنظر المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

خلال مدة الامتياز، باستثناء تلك التي أعفي منها في إطار المزايا التي تمنحها الوكالة<sup>1</sup>.

#### 5- عدم تغيير وجهة العقار الاقتصادي محل منح الامتياز كله أو جزء منه

يلتزم المستثمر بعدم تغيير وجهة العقار موضوع منح الامتياز أو إستعماله كلياً أو جزئياً لأغراض غير تلك الواردة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>2</sup> وفي حالة تغيير الوجهة التي من أجلها رخص الامتياز دون أخذ رأي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فيترتب على ذلك فسخ الامتياز، وعليه يجب على المستثمر الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح والالتزام بعدم تغييرها بعد إنجاز المشروع.

### الفرع الثاني

#### حقوق والتزامات مانح الامتياز

ينتج عن إبرام عقد الامتياز حقوق (أولاً) والتزامات مانح الامتياز (ثانياً).

#### أولاً: حقوق مانح الامتياز

ينتج عن عقد منح الامتياز حقوق مانح الامتياز تتمثل فيما يلي:

#### 1- حق الرقابة طوال مدة عقد الامتياز:

يحق للدولة، باعتبارها مالكة للعقار، أن تتخذ كافة التدابير اللازمة للمحافظة على ملكيتها وضمان سلامة العقار المنتفع به دون المساس بحق المنتفع، وذلك من خلال سلطة الرقابة الممنوحة لها، والتي مقتضاها التحقق من أن المستفيد من حق الامتياز يباشر تنفيذ العقد طبقاً لشروطه.

وحسب الأشكال المحددة في دفتر الشروط. اعتبار الدولة صاحبة حق الرقبة من طرف يسمح لها بممارسة حق مراقبة المستفيد من حيث استغلاله الجدي والفعلي للقطعة الأرضية محل الامتياز وعدم تحويلها عن الغرض المحدد لها المتمثل في إنجاز المشروع

1- دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

الاستثماري المتفق عليه، والدليل على ذلك أنه لا يمكن تغيير النشاط الاستثماري إلا بترخيص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

## 2- حق الشفعة:

يعتبر حق الشفعة رخصة تجيز للمشتري الحصول على الملكية حيث عرفتها المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وفق إجراءات محددة من قبل القانون<sup>2</sup>.

وطبقا للقانون 17-23 فنجد أنه لم ينص صراحة على أحكام الشفعة بل خول للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بممارسة ذلك على الأملاك الخاصة للدولة و ذلك بموجب نص المادة 23 من حيث منح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات والمناطق المهيأة<sup>3</sup>.

منح المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية التي تم التنازل عنها من طرف المستثمرين من أجل توفير الوفرة العقارية عبر المنصة الرقمية للمستثمر.

## 3- حق فسخ الامتياز:

منح المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب أحكام المادة 21 فقرة 03 من القانون رقم 17-23 فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية وذلك في حالة عدم إحترام المستثمر لبود دفتر الشروط و ذلك بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى<sup>4</sup>.

1- مكيد سمير، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 36.

2- راجع القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 23 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

4- أنظر القانون رقم 17-23، مرجع نفسه.

وفي نفس السياق نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بأن كل مستفيد من الامتياز لم يحترم بنود دفتر الشروط تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتبليغه بإعذارين: الأول عن طريق الشباك الوحيد و بواسطة محضر قضائي والثاني بعد تقصير من المستثمر وبعد انقضاء مدة شهرين من تاريخ تبليغ الإعذار الأول عن طريق محضر قضائي وينفس الأجل<sup>1</sup> وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

وبالرجوع إلى نص المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية نجد أنها حددت الحالات التي يحق للوكالة فسخ الامتياز وهي:

- تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط النموذجي، بدون موافقة مسبقة من الوكالة<sup>2</sup>.
  - كل تعديل أو تغيير للمشروع هدفه إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها.
  - تقصير المستفيد من الامتياز وعدم تقيده ببنود دفتر الشروط.
- وكل هذه الإجراءات هدفها استرجاع العقار الاقتصادي الغير مستغل لإعادة منحه للمستثمرين من أجل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية<sup>3</sup>.

### ثانيا: التزامات مانح الامتياز

بما أن عقد الامتياز من العقود الملزمة لجانبين، فإنه يفرض على عاتق الإدارة المانحة للامتياز بدورها واجبات يتعين عليها مراعاتها اعتبارا لهدف العقد وما يقتضيه الصالح العام.

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

2- دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 23-487، مرجع سابق

3- أنظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

تجدر الإشارة إلى أن التزامات الدولة غير محددة بدقة كما هو الشأن بالنسبة للمستثمر لذا اعتمدنا على استخلاص بعضها من القوانين المنظمة لمنح الامتياز مع الاستئناس بقوانين الاستثمار كما يلي:

### 1-الالتزام بنقل الحق العيني العقاري الممثل في حق الانتفاع:

سبق لنا القول أن الامتياز عقد تخول بموجبه الدولة صاحبة الامتياز حق الانتفاع لمدة معينة بالعقار محل الامتياز، لذلك فإن الدولة عند تصرفها في العقار الاقتصادي الذي يشكل جزء هاماً من أملاكها الخاصة، تكون قد تصرفت في حق الانتفاع دون الملكية لكون عقد الامتياز يجعل العقار ملكاً دائماً للدولة. كما يعتبر حق الانتفاع حق عيني متفرع عن حق الملكية الذي يعد أوسع الحقوق العينية نطاقاً يمكن أن يرد على عقار أو على منقول، لكن ما يهمنا هو الحق العيني العقاري الممثل في حق الانتفاع الوارد على العقار الاقتصادي محل الامتياز، فهل هو نفسه حق الانتفاع المعروف في القانون المدني أم يختلف عنه؟

لا يوجد في القانون الجزائري تعريف لحق الانتفاع، في حين عرفه الفقه الفرنسي كما يلي: "حق الانتفاع هو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع"<sup>1</sup> مما تقدم، يمكن تعريف حق الانتفاع على أنه حق عيني يخول المنتفع حق استعمال واستغلال شيء مملوك للغير لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع بشرط المحافظة عليه لرده إلى مالكه عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع.

تلتزم الدولة إذن، في إطار عقد الامتياز، بالقيام بكافة الإجراءات اللازمة لتمكين المستثمر من التمتع بحق الانتفاع على العقار، فضلاً عن قيامها بإجراءات الشهر التي ترتب الأثر العيني للعقد، كما سبق الذكر، يتعين عليها تجسيد عملية حيازة القطعة الأرضية

1 نقلاً عن : عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الحقوق العينية، الأصلية المتفرعة عن الملكية، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998 ص 1201

محل الامتياز وبدء الانتفاع من المستفيد،<sup>1</sup> محضر تعده مصالح الشباك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

## المطلب الثاني

### جزاء الإخلال بالالتزامات

ينترتب على إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته فسخ العقد بطلب من المتعاقد الآخر، (الفرع الأول)، وبالتالي تناول المشرع الآثار المترتبة عن فسخ حق الامتياز (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المنازعات الناتجة عن منح الامتياز

ينتهي عقد الامتياز في العقار الاقتصادي بانتهاء المدة المتفق عليها، فلا يجوز لأحد الطرفين فسخه بإرادته المنفردة قبل انقضاء المدة وإلا كان مسؤولاً في مواجهة الطرف الآخر.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 التي فإن عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل يمنح لمدة ثلاثة وثلاثون 33 سنة قابلة للتجديد.<sup>3</sup>

غير أن المشرع الجزائري لم يحدد كيفية التجديد بل نص في المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 على أن عقد الامتياز على الأملاك العقارية يمكن تجديده وتحويله إلى عقد تنازل، وبانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق<sup>4</sup>، فينقضي عقد الامتياز باتفاق الطرفين على الفسخ (أولا) أو بالارادة المنفردة (ثانيا).

1 أنظر المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.  
2- لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 167.  
3- مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق  
4- أنظر المادة 03 من مرجع نفسه.

## أولاً: الفسخ باتفاق الطرفين

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 على أن فسخ الامتياز يكون في أي وقت وباتفاق الطرفين والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يمكن الاتفاق عليها لفسخه بل ترك الأمر مفتوح لإرادة وإتفاق الطرفين، وهذا الإجراء نجد أصله في القانون المدني الجزائري في نص المادة 120 التي تنص على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة إلى حكم قضائي"<sup>1</sup>

## ثانياً: الفسخ بالإرادة المنفردة

يكون الفسخ بالإرادة المنفردة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية كتغيير وجهة الملك العقاري أو استعماله لأغراض غير تلك المحددة في دفتر الشروط دون أخذ إذن من الإدارة المانحة أو عدم الالتزام ببند دفتر الشروط<sup>2</sup>.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد بفسخ عقد الامتياز اذا لم يحترم المستثمر بنود دفتر الشروط وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد فسخ الامتياز.

وحسب المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 فإنه في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المقدر بـ 12 شهراً قابلة للتجديد، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

1- أنظر المادة 120 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق

2- أنظر المادة 15 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق.

أما إذا تم إنجاز البناء في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج أو رخصة البناء يتم الفسخ دون أي تعويض.

أما عند إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناء مع البرنامج المحدد/أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية<sup>1</sup> تجدر الإشارة أيضا إلى أن المشرع تناول فقط جزء إخلال المستفيد بالتزامه، فنتساءل هل يحق للمستفيد المطالبة بالفسخ بإرادته المنفردة عند إخلال الدولة بالتزاماتها؟ يمكنه ذلك وهذا ما يتضح من خلال المادة 4 المتضمنة بند الضمان، من دفترتي الشروط المذكورين سابقا، والذي يقضي بأنه يحق لأي طرف إثارة فسخ العقد عند وجود خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة للعقار محل الامتياز أو عند ضم الامتياز ملكا أو جزء من ملك غير قابل لأن يكون محل للامتياز.

## الفرع الثاني

### آثار الفسخ

تناول المشرع الآثار المترتبة عن فسخ حق الامتياز كما يلي:

#### أولا: عند إسقاط الحق

عند إسقاط الحق بسبب عدم إتمام المشروع الاستثماري حتى بعد منح أجل إضافي، يحق للمستثمر، عند إنجاز جزء من التزاماته التعاقدية، مطالبة الدولة بالتعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، والتي تحدها مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا بمبلغ لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة لكن لا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض في حالتين هما:

1- أنظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، مرجع سابق.

– عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة دون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء.

– عند عدم مراعاة الأجل المحدد لإنهاء المشروع مع عدم مطابقة البناءات للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء<sup>1</sup>

عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء بعد إسقاط حق الامتياز، يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية. يترتب أيضا على إسقاط حق الامتياز تحول الامتيازات والرهنون التي يحتل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

### ثانيا: القضاء المختص

يعود الاختصاص القضائي في تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الامتياز إلى القضاء

الإداري(1)، القضاء العادي (2)

#### 1- إختصاص القضاء الإداري:

تبنى المشرع الجزائري المعيار العضوي في الاختصاص القضائي الإداري طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويقصد بالمعيار العضوي التركيز على صفة الجهة الإدارية صاحبة النشاط الإداري دون الأخذ بعين الإعتبار موضوع النزاع القضائي.

حيث إعتبر المشرع الجزائري المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري نزاعا إداريا، يعود الفصل فيه إلى القضاء الإداري<sup>2</sup>.

وبالنسبة لعقد الامتياز فهو عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وبالتالي يتولى رفع دعوى إسقاط وفسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة طبقا

1-المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لنص المادة 25 من القانون رقم 17-23 وذلك بعد توجيه إذارين للمستفيد من حق الامتياز لتدارك أي مخالفة لبنود دفتر الشروط وفي حالة عدم الجدوى وبمبادرة من مدير أملاك الدولة يقوم بمباشرة إجراءات إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>. وبناءا على المعيار العضوي فإن الاختصاص في الدعاوي المتعلقة بفسخ و إسقاط عقد الإمتياز يعود للمحاكم الإدارية ، فكل منازعة حول فسخ الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري .

وبالمقابل فقد أجاز المشرع الجزائري لصاحب الامتياز رفع دعاوي قضائية للمطالبة بالتعويض عن:

- فسخ الإمتياز: يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض في حالة ما إذا حكم القاضي بفسخ الامتياز، حيث تدفع الدولة بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة مع إقتطاع 10% على أساس التعويض للدولة ومصالح أملاك الدولة.
- هدم البنائات المنجزة: في هذه الحالة يتعين على المستثمر إعادة القطعة الأرضية إلى الحالة التي كانت عليها قبل العقد كما تنتقل الامتيازات والدهون التي أنقلت القطعة الأرضية إلى مبلغ التعويض<sup>2</sup>.

فكل الدعاوي الناتجة عن استغلال الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بصفته مفوض وزارة المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء.

إلى جانب ذلك فإن عقود الامتياز التي تم إعدادها قبل صدور القانون رقم 17-23 والمحركة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، تعد عقود إدارية وكل الدعاوي التي

1- أنظر المادة 25 من القانون 17-23، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 12 من الأمر 04-08، مرجع سابق

ترفع بشأنها سواء من أجل فسخها أو بطلانها يختص بها القضاء الإداري وتبقى خاضعة لأحكام الأمر 08-104<sup>1</sup>.

## 2- إختصاص القضاء العادي:

كقاعدة عامة يعد القضاء الإداري المختص بالفصل في المنازعات الإدارية إلا أنه إستثناء يجوز للقضاء العادي الفصل في المنازعة الإدارية وذلك طبقا لأحكام المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أن يكون اختصاص المحاكم العادية في المنازعات التالية:

- مخالفة الطرق.

- المنازعات الناجمة عن مركبات تابعة للدولة أو إحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

فيختص القاضي العادي بالفصل في منازعات عقد الامتياز التي تقع بين صاحب الامتياز والغير المنفعين من خدمات المرفق العام لإنتفاء صفة الشخص العام في كلا الطرفين أو تلك التي تثور بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية كالوكالات الوطنية المستحدثة وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، السياحي والحضري كونها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإن القضاء العادي هو الذي يختص في المنازعات التي يرفعها المستثمر<sup>2</sup>.

1- أنظر المادة 26 من القانون رقم 23-17، مرجع سابق.

2- خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كألية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانون خاص ،السنة الجامعية

## خاتمة:

ختاما لدراستنا، يمكن القول أن العقار الاقتصادي يعتبر أحد الآليات التي تعتمد عليها الدولة لترقية السياسة الاستثمارية في الجزائر، لذلك عمل المشرع من خلال قانون 17-23 على وضع قواعد تضبط عملية استغلال العقار الاقتصادي، كما عزز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كمحور أساسي في عملية استغلال العقار الاقتصادي، وعليه توصلنا إلى النتائج التالية:

- استعمل المشرع الجزائري مصطلح العقار الاقتصادي لأول مرة بموجب القانون رقم 17-23 للدلالة على طائفة معينة من العقارات وهي الأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا العقارات التي تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة.
- كرس المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 17-23 مبدأ الشفافية وكذا تبسيط الإجراءات الإدارية لمنح العقار من خلال رقمه ومعالجة طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي.
- المعالجة الآلية والرقمية لطلبات الحصول على العقار على أساس شبكة تقييم تعتمد على معايير جد هامة كطبيعة النشاط وعدد مناصب الشغل التي يخلقها هذا الأخير، وكذا تكلفته ونسبة المساهمة الخاصة، وبهذه الخطوة سوف يتم القضاء على كل أشكال البيروقراطية والفساد الإداري.
- تبنى القانون رقم 17-23 أجال قصيرة فيما تعلق بأجال الاستفادة أو بأجال الفسخ عند عدم الالتزام بينود دفتر الشروط.
- إجبارية وإلزامية تهيئة العقار الاقتصادي قبل منحه للاستثمار من قبل وكالات مختصة في التهيئة أنشأت خصيصا لذلك.
- توفير ضمانات قانونية للمستثمرين مقابل احترامهم لدفتر الشروط

- اعتماد إمكانية التنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع
- المرونة والبساطة في إجراءات الحصول على العقار الإقتصادي.
- اعتماد صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وذلك بطلب صريح من المستثمر بناء أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- ولتعزيز دور العقار الاقتصادي يمكن أن نقدم الإقتراحات التالية:
- اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل زيادة سرعة تدفق الأنترنيت وذلك لضمان السير الحسن والمستمر وتجنب الانقطاعات في المنصة الرقمية للمستثمر
- تجهيز الوكالة بمعدات إعلام آلي واتصالات جديدة تتميز بالسرعة وقوة سعة التخزين.
- التنسيق والتواصل المستمر بين مصالح أمالك الدولة والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل وضع أي جديد يمكن أن يمس العقار الاقتصادي بين يدي المستثمر عن طريق المنصة الرقمية.
- إجراء اجتماعات دورية مع الولاية قصد التحيين المستمر لقائمة النشاطات ذات الأولوية التي يمكن إنشاؤها مع محاولة توجيههم إلى المشاريع ذات الفعالية.
- إعادة النظر في صيغة منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كون ذلك يؤدي إلى استنزاف أملاك الدولة.
- إعادة النظر في السماح للمستثمرين بإنشاء رهون على العقارات محل الامتياز كون ذلك يؤدي إلى إستنزاف الحافطة العقارية للدولة.
- تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط واسترجاع الأراضي الغير مستثمرة.
- العمل على إستقرار القوانين العقارية وعدم التسرع في تعديلها أو إلغائها للقضاء على مخاوف المستثمرين وخاصة المستثمر الاجنبي.
- إعطاء مساحة أكبر للبائع من أجل التفاوض على الثمن وعدم فرض عليه قيمة تحددها مديرية أملاك الدولة.

- تنظيم إجراءات الشفعة ضمن مرسوم تنفيذي أو إدراج بند يحيلنا إلى إجراءات الشفعة المعروفة في القانون المدني أو قانون الأملاك الوطنية .
- إدراج بند جديد ضمن إجراءات تكوين الأملاك الوطنية، تتيح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اللجوء عند تكوين العقار الاقتصادي ممارسة إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة عند فشل الطرق الودية الأخرى.
- الحد من تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية في تقييد النصوص القانونية عملا بقاعدة توازي الأشكال خصوصا المذكرات والتعليمات.
- تحديد مدة عقد الامتياز بـ 33 سنة غير قابلة للتجديد.

قائمة المصادر

والمراجع

## أولاً: الكتب

- 1- حنان مساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، الطبعة 02، النشر الجامعي الجديد، الجزائر 2020.
- 2- خالد زايدي، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2023.
- 3- روروني ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2011.
- 4- محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، طبعة 05، مطبعة عين الشمس، مصر، 1991 .
- 5- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 6- مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائري مع أحدث القوانين، مطبعة بن سالم، الأغواط، الجزائر، 2007.

## ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

### أ- الأطروحات:

- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2018.

### ب- المذكرات الجامعية :

- 1- عباد منال، خربوش مليندا، العقار الاقتصادي كألية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2024.
- 2- لحياني اشرف، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس 2019.

3-مكيد سمير، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر،كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2015.

#### ثالثا: المقالات

4-أمينة كسام،"الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس، بريكة، المجلد 05، العدد 02، ديسمبر 2022، ص ص 27-121.

5-عمار علوني، واقع المناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر و دورها في ترقية الاستثمار المحلي، مجلة أبعاد إقتصادية، جامعة فرحات عباس سطيف 1 ، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2020، ص ص 373-374.

6- محمد لعشاش، "الاجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون رقم 22-18"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 08، العدد 1، مارس 2023، ص ص 174-192.

7-معطى الله مصطفى، " نظام الامتياز كالية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة قانون العقارات، مجلد 4، العدد 1، جامعة مستغانم، الجزائر، 2016، ص ص 142-157.

8-ميلود حفصي وموتة منقلاتي، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كالية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار"، مجلة الإستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 06، العدد 03 خاص، سبتمبر 2023، ص ص 103-119.

#### 4-المدخلات:

- بن محمد محمد ،دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية ،مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية" الواقع والافاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012 .

## رابعاً: النصوص القانونية

### 1- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 2- قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج.ر. عدد 72، صادر في 31 ديسمبر 1984.
- 3- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1999، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
- 4- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر. عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993، (الملغى) بالأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، ج.ر. عدد 47، صادر في 22 غشت 2001.
- 5- قانون 01-03 مؤرخ في 20 أوت سنة 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج.ر. ج.ج. عدد 47 الصادر في 22 أوت سنة 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 مؤرخ في 15 جويلية 2006، ج.ر. عدد 47، صادر في 19 جويلية سنة 2006، الملغى جزئياً.
- 6- قانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي سنة 2001، يعدل ويتمم الأمر رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، ج.ر. عدد 29 صادر في 23 ماي 2001.
- 7- قانون رقم 02-08 مؤرخ في 08 ماي سنة 2002، يتعلق بإنشاء بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر. عدد 34، صادر في 14 ماي 2002.
- 8- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر. عدد 11، صادر في 19 نوفمبر 2003.

- 9- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 صادر في 06 مارس 2011.
- 10- أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49 صادر في 03 جويلية 2008، الملغى .
- 11- قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.
- 12- قانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.
- 13- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 جويلية سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر عدد 40، صادر في 23 جويلية 2015، المعدل و المتمم.
- 14- قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.
- 15- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج.ر عدد 50، صادر في 28 جويلية 2022.
- 16- قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 73، صادر في 16 نوفمبر 2023.

## 2-النصوص التنظيمية:

### أولا المراسيم الرئاسية:

- 1-مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

2-مرسوم رئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 04 سبتمبر سنة 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها ، ج ر رقم 60 ، صادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

#### ثانيا: المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح الامتياز على الأراضي الوطنية في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.

2-مرسوم تنفيذي رقم 04-91 مؤرخ في 24 مارس سنة 2004، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها وتحديد تنظيمها، ج.ر عدد 19، صادر بتاريخ 28 مارس 2004.

3-مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2023، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر عدد 27، صادر في 25 أبريل 2007.

4-مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009، الملغى.

5-مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج.ر عدد 69 ، صادر في 19 ديسمبر 2012.

6-مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

7-مرسوم تنفيذي رقم 22-299 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

8-مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

9- مرسوم تنفيذي 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

10- مرسوم تنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

11- مرسوم تنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، المتضمن إنشاء الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85 صادر في 30 ديسمبر 2023.

12-مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023 .

13- مرسوم تنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 13 مارس سنة 2022، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر عدد 19، صادر في 18 مارس 2024.

#### 6- الاجتهادات القضائية

- قرار رقم 1950، الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09/03/2004 فهرس 11952، مجلة مجلس الدولة العدد 05، 2004، ص57.

## قائمة المحتويات

01.....	مقدمة.....
	<b>الفصل الأول: حافظة العقار الاقتصادي والأجهزة المكلفة باستغلاله في ظل القانون</b>
03.....	<b>17-23</b>
04.....	<b>المبحث الأول: حافظة العقار الاقتصادي.....</b>
04.....	المطلب الأول: حافظة العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة.....
04.....	الفرع الأول: الأصول العقارية الفائضة والأصول العقارية المتبقية.....
05.....	أولاً: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
06.....	ثانياً: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.....
	الفرع الثاني: الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر
07.....	التكنولوجية.....
07.....	أولاً: الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.....
08.....	ثانياً: الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.....
	الفرع الثالث: الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية والمدن
08.....	الجديدة.....
08.....	أولاً: مناطق التوسع السياحي.....
09.....	ثانياً: المواقع السياحية.....
09.....	ثالثاً: الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.....
	الفرع الرابع: الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأحكام الخاصة والأراضي الموجهة للترقية
10.....	العقارية ذات الطابع التجاري.....
10.....	أولاً: الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأحكام الخاصة.....
10.....	ثانياً: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.....

المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كطرف متدخل في تكوين حافزة العقار الاقتصادي.....	12
الفرع الأول: اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للملكية العقارية التابعة للخواص.....	12
الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....	13
الفرع الثالث: نزع الملكية للمنفعة العامة.....	14
المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة باستغلال العقار الاقتصادي.....	17
المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي.....	17
الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....	17
أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....	17
ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....	18
ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .....	22
الفرع الثاني: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي.....	23
أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار السياحي.....	23
ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار السياحي.....	24
ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي.....	26
الفرع الثالث: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الحضري.....	27
أولا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الحضري.....	27
ثانيا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الحضري.....	28
ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري.....	31
المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مسيرة للعقار الاقتصادي.....	34
الفرع الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....	35
أولا: المقصود بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....	35

36.....	ثانيا : تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارية.....
38.....	الفرع الثاني: آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....
38.....	أولا: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.....
39.....	ثانيا: الشبابيك الوحيدة اللامركزية.....
42.....	ثالثا: المنصة الرقمية للمستمر.....
44.....	الفرع الثالث: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....
44.....	أولا: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون 22-18.....
46.....	ثانيا: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون 23-17.....
47.....	الفرع الرابع: الهيئات المتدخلة في تسيير العقار الاقتصادي.....
48.....	أولا: الوالي كهيئة استشارية في مجال العقار الاقتصادي.....
48.....	ثانيا: مدير أملاك الدولة كخبير وموثق الدولة.....
50.....	<b>الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار الاقتصادي.....</b>
51.....	<b>المبحث الأول: ماهية الامتياز كآلية لتسيير العقار الاقتصادي.....</b>
51.....	المطلب الأول: مفهوم عقدا الامتياز.....
51.....	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.....
51.....	أولا: التعريف الفقهي.....
53.....	ثانيا: التعريف القضائي.....
53.....	ثالثا: التعريف القانوني.....
55.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.....
55.....	أولا: عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.....
55.....	ثانيا: عقد الامتياز عقد معاوضة.....
56.....	ثالثا: عقد الامتياز عقد إداري.....
56.....	رابعا: عقد الامتياز عقد ينصب على عقار.....

56.....	خامسا: عقد الامتياز عقد شكلي.....
57.....	سادسا: عقد الامتياز عقد زمني طويل محدد المدة.....
57 .....	الفرع الثالث: أركان عقد الامتياز.....
57.....	أولا: التراضي.....
58.....	ثانيا: المحل.....
59.....	ثالثا: السبب.....
59.....	رابعا: الشكلية.....
60.....	الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز .....
60.....	أولا: تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له.....
62.....	ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....
	المطلب الثاني : الجانب الإجرائي لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل أحكام
64.....	القانون 17-23.....
64..	الفرع الأول: طرق منح العقار الموجه للاستثمار قبل وبعد صدور القانون رقم 17-23..
64.....	أولا: طرق منح العقار الموجه للاستثمار قبل صدور القانون 17-23.....
69.....	ثانيا: منح العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 17-23.....
69.....	الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.....
70.....	أولا: التراضي كصيغة لمنح الامتياز.....
72.....	ثانيا: إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل.....
74.....	<b>المبحث الثاني: أثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي.....</b>
74.....	المطلب الأول: الحقوق والتزامات المترتبة على عقد الامتياز.....
74.....	الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز.....
74.....	أولا: حقوق صاحب الامتياز .....
79.....	ثانيا: التزامات صاحب الامتياز.....

82.....	الفرع الثاني: حقوق والتزامات مانح الامتياز
82.....	أولاً: حقوق مانح الامتياز
84.....	ثانياً: إلتزامات مانح الامتياز
86.....	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزامات
86.....	الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن منح الامتياز
87.....	أولاً: الفسخ باتفاق الطرفين
87.....	ثانياً: الفسخ بالإرادة المنفردة
88.....	الفرع الثاني: آثار الفسخ
88.....	أولاً: عند إسقاط الحق
89.....	ثانياً: القضاء المختص
92.....	خاتمة
95.....	قائمة المصادر والمراجع
103.....	الفهرس

## المخلص:

يقصد بالـعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، العقار القابل لإستقبال مشاريع إستثمارية سواء كان الاستثمار أجنبي أو وطني ويكون العقار الإقتصادي إما صناعي، سياحي أو حضري، حيث إشتراط المشرع تهيئة العقار الاقتصادي قبل منحه للإستثمار. تشرف على تهيئة وتسيير هذه العقارات الوكالات الوطنية كل في مجال اختصاصها وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار، لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، حيث يقوم المستثمر بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة التي تعتبر السبيل الأوحـد للإيداع.

فعقد الامتياز عقد إداري يمنح حق الانتفاع في البداية وبعد التنازل يتحول إلى حق الملكية فهو عقد يرتب حقوق والتزامات بالنسبة لأطراف العقد وفي حالة مخالفتهم لهذه الالتزامات يتعرض الطرفين لجزاء الإخلال بالالتزامات.

## الكلمات المفتاحية:

العقار الاقتصادي؛ الاستثمار؛ منصة رقمية؛ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ صيغة الامتياز؛ عقد الامتياز؛ الامتياز بالتراضي؛ المستثمر؛ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي؛ إستغلال العقار الاقتصادي؛ أملاك خاصة للدولة؛ حافظة العقار الاقتصادي.