



جامعة أكلي محند أولحاج _البويرة_



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مركز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:

د / لعميري ياسين

من إعداد الطالبين:

- بوجمعة أحمد

- صالح عبد الواحد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. عينوش عائشة	جامعة البويرة	رئيسا
د. لعميري ياسين	جامعة البويرة	مشرفا
أ. مزهود حكيم	جامعة البويرة	ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/06/26

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، ولك الحمد يا الله على كل ما يسرته ولك الشكر على ما وفقته.

فبتوفيق من الله عز وجل وبإعانتة، أنجزنا هذا البحث المتواضع، فله الحمد والشكر والثناء الحسن في الأولى والآخرة، فاللهم اجعل هذا العمل خالصاً لوجهك الكريم، نافعا لنا في العاجل والأجل.

ثم نبدي خالص الشكر والتقدير، وفائق الاحترام إلى أستاذنا الفاضل المشرف على هذا البحث، فضيلة الدكتور "ياسين العميري" حفظه الله تعالى حيث تفضل بالإشراف على هذا العمل، فقد أفادنا بتوجيهاته السديدة وإرشاداته القيمة، ومنحنا من وقته الثمين، رغم انشغالاته المتعددة، فجزاه الله خير الجزاء، وأجل له المثوبة في الدنيا والآخرة، كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى قسم القانون الخاص والقانون كافة.

وأتقدم بالشكر والاحترام والتقدير للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الموقرين على ما بذلوه من جهد في قراءة وتقييم مذكرتنا المتواضعة.

كما نتقدم بالشكر الخالص إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا البحث من قريب أو من بعيد.

نشكر كل من علمنا الحرفة وجعلنا نحمل العلم، من الابتدائي إلى الجامعي.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(وقل لهما قولاً كريماً واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربّي ارحمهما كما ربياني صغيراً).

"صدق الله العظيم"

لا أستطيع ان أقول أكثر من هذا الكلام فيهما.

إلى الروح حياتي وسبب نجاحي الذي يعجز اللسان عن وصفها ويمتلئ القلب بحبها الى
الصدر الحنون والقلب الرفيق في هذه الدنيا الطاهرة الوفية والملاك الصافي القريب لله سبحانه
وتعالى: أمي ثم أمي ثم أمي.

إلى الغائب جسدا والحاضر روحا إلى أحضاني بدعواه أطول حياته الذي تمنيت أن يشاركني
في هذه اللحظة: "أبي" رحمه الله.

إلى إخوتي واحواتي كلا باسمه، وإلى كل الأقارب من بعيد وقريب إلى رفيق الدرب: صالح
عبد الواحد.

إلى الطلبة السنة الثانية ماستر قانون اعمال دون استثناء.

إلى اصحابي واحبابي الذين رفقوني طوال مشواري الدراسي منذ الصغر إلى يومنا هذا.

أحمد

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد.

الحمد لله الذي وفقنا لتتضمن هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي.

وإلى كل أفراد العائلة الكريمة حفظهم الله.

وإلى كل من أحببناه وأحبنا في الله.

عبد الواحد

مقدمة

مقدمة:

الثابت أن جميع الدول تسعى لتحقيق التنمية الشاملة في مجتمعاتها في مختلف الميادين والقطاعات وذلك من خلال البحث على السبل القانونية المناسبة بما يضمن مصالحها بالدرجة الأولى، خاصة في ظل التطور الحاصل في المجتمعات على جميع الأصعدة، إذ لم تعرف الحاجة الإنسانية ازديادا وفقط بل تنوعا ملحوظا، فلم تعد سياسة الإنفاق الحكومي المباشر تستوعب كل ذلك، من هنا كان من اللازم الاستعانة بالقطاع الخاص في الفعل التنموي العام.

فالاستثمار يعتبر أحد أهم الأدوات لتحقيق التنمية الاقتصادية، فالدولة الجزائرية أولت اهتماما بالغا للاستثمار وكان من بين برامجها الأساسية ومخططاتها التنموية كونه يخلص الدولة الجزائرية من التبعية الاقتصادية وتطوير الاقتصاد إلى الأفضل.

فالجزائر بانتهاجها للنظام الرأسمالي القائم على اقتصاد السوق والخصوصية، وفتح المجال للخواص بغية توفير المناخ الاستثماري الملائم، وتوفير الحماية القانونية، وتقديم التسهيلات المالية والإدارية للمستثمرين.

ومن هنا تكمن أهمية موضوع الدراسة من خلال أن الاستثمار يرتبط بالمجال الاقتصادي من جهة والقانوني من جهة أخرى، حيث تعمل القاعدة القانونية المنظمة لمختلف الإجراءات والأحكام المتعلقة بهذا موضوع على تسهيل عملية إقامة المشاريع الاستثمارية، عن طريق الوكالة الوطنية صاحبة الصلاحيات في هذا المجال، كما يعتبر من أكثر الموضوعات أهمية على الساحة الوطنية والعالمية ويحضا بعناية خاصة من طرف المشرع الجزائري ولا سيما أنه منح ضمانات دستورية لمساهمته في التنمية الاقتصادية من خلال خلق ثروة بديلة وتفعيل التنمية المحلية والوطنية عن طريق تشجيع حرية الاستثمار.

من هذا المنطلق جاءت هذه المذكرة المعنونة بمركز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في التشريع الجزائري.

وقد تم اختيار هذا الموضوع بناء على عدة دوافع، إذ تتراوح ما بين أسباب موضوعية وأخرى ذاتية، الموضوعية:

أما الأسباب الذاتية فتتمثل أساسا في الرغبة الشخصية للخوض في دراسة هذا النوع من المواضيع التي تجمع الجانبين القانوني والاقتصادي.

أما موضوعيا فيعتبر الاستثمار من بين أهم المجالات التي تحضي باهتمام السلطات في الدولة لما له من انعكاس وتأثير مباشر على دعم وتفعيل عجلة التنمية والتطور في ظل ما يسمى بالعولمة الاقتصادية؛

صدور نصوص جديدة لتنظم العقار الاقتصادي والتي تتدخل الوكالة في عملية منحه وعليه كانت الرغبة في تسليط الضوء على الحافطة العقارية المتشعبة للأراضي الموجهة للاستثمار في مجملها، وحسب وجهتها علما أن الدراسات السابقة في معظمها تناولت جزء من الحافطة العقارية فقط، وكذا مختلف الإجراءات المتبعة لحصول المستثمرين على العقار لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

وممن هنا تهدف هذه الدراسة إلى معالجة مجموعة من العناصر منها:

-تشخيص الإطار التنظيمي والوظيفي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على ضوء النصوص المستجدة.

-الدراسة التقنية للمركز القانوني لكل من الدولة والمستثمر عند التعامل في العقار من باب طرحه للاستغلال والاستثمار، من طرف الوكالة.

-الوقوف على - المؤسسات المتدخلة في توفير العقار المناسب للاستثمار على أساس أحكام القانون الجديد والقوانين ذات الصلة، والمرتبطة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-استنباط ودراسة أهم المنازعات التي تثار بمناسبة استغلال العقار الموجه للاستثمار.

ولتحقيق هاته الأهداف، وتأسيسا على ما سبق بيانه فإنه يتعين الاجابة على الإشكالية التي تطرحها هذه الدراسة والمتمثلة في:

ما مدى فاعلية دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم التنمية الاقتصادية؟

ولمعالجة الموضوع والإجابة على الإشكالية سيعتمد في هذا البحث على المنهج الوصفي باعتباره سبيل يمكن من خلاله طرح وتشخيص الجانب المفاهيمي العام لموضوع الدراسة، كما سيتم توظيف المنهج التحليلي باعتبار الموضوع سيعتمد على نصوص قانون الاستثمار الجديد والقوانين المطبقة له والقانون المتعلق بالعقار الاقتصادي.

ولكي يتم الالمام بجميع جوانب الدراسة، تم الاعتماد على خطة ثنائية مكونة من فصلين، فكان الفصل الأول بعنوان (التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار)، والذي تم من خلاله التطرق إلى مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المبحث الأول)، ثم المؤسسات المرتبطة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المبحث الثاني)، أما الفصل الثاني فقد تمحور حول (دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي)، فتم التطرق إلى تكوين عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى توابع عقد امتياز استغلال العقار الموجه للاستثمار (المبحث الثاني).

الفصل الأول

التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الفصل الأول

التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الفاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال إشرافها ومتابعتها لمختلف الاستثمارات في الوطن، وهو ما جعل المشرع الجزائري يعيد النظر في المهام المنوطة بها من خلال إصدار قانون جديد للاستثمار وهو القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار.

بهذا الصدد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يستهل المبحث الأول بالتطرق إلى مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أما المبحث الثاني فيتم التطرق المؤسسات المرتبطة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المبحث الأول

مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

هدف المشرع من ذلك استقطاب المستثمرين الأجانب أو المحليين بغرض دفع عجلة التنمية الاقتصادية للتحرر التدريجي من تبعية قطاع المحروقات في الدخل الاقتصادي العام. فقد أعاد هذا القانون تنظيم وتشكيل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع تغيير تسميتها بعد ما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وأصبحت "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، ومنحها دور المروج الحقيقي والمرافق للاستثمارات من خلال خلق منصة رقمية للمستثمر كآلية جديدة لمرافقة المستثمرين، وتسيير حافظة المزايا الأنظمة التحفيزية وهو ما جعلنا نتطرق إلى مدلول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في (المطلب الأول)، ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نتطرق لها في إطار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مدلول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

استحدث المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المادة 18 من القانون رقم 18-22، كجهاز قانوني يوكل لها تأطير العملية الاستثمارية في الجزائر والاشرف عليها، توضع لديها شبابيك محلية على مستوى الولايات، وشباك وحيد وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ومنصة رقمية للمستثمر وبهذا سنتناول تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في (الفرع الأول)، والهيئات التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

حسب المادة 18 من القانون رقم 18-22 تنص على ما يلي: " تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 06 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1442 الموافق ل 20 أوجشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار من الآن فصاعدا " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وتدعى في صلب المادة الوكالة"¹.

وبهذا نتطرق إلى تعريف الوكالة وفقا للقوانين السابقة وكذا وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 298-22.

أولا - تعريف الوكالة وفقا للقوانين السابقة:

عرف المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 356-06 على أنها: " مؤسسة عمومية ذات الطابع الإداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات"².

كما قد عرفها القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار في الفصل الخامس تحت عنوان " أجهزة الاستثمار" في المادة 26 منه بأنها: " مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي..."³.

¹ القانون رقم 18-22، المؤرخ في 24/07/2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 03 أوت سنة 2022.

² المادة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 356-06، المؤرخ في 09/10/2006، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 64، المؤرخة في 11/10/2006 (الملغى).

³ قانون رقم 09-16، المؤرخ في 03/08/2016، يتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 46 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2016.

يلاحظ من هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد اعتمد في تعريفه للوكالة على التعريف السابق المذكور في إطار المرسوم التنفيذي رقم 06-356، دون أي تعديل أو تغيير.

ثانيا - تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-298:

عرفت الوكالة في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 بأنها: " الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"¹.

حددت المادة 03 من نفس المرسوم مقر الوكالة بنصها: "يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر"².

ما يلاحظ من هذا التعريف أنه مطابق تقريبا للتعريف السابقة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-356، وكذا القانون رقم 16-09، إلا أن الأمر يختلف في الوصاية الخاضعة لها الوكالة، حيث كانت تخضع سابقا للوزير المكلف بالاستثمارات، لتخضع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 إلى وصاية الوزير الأول وهو ما يتطلب مرونة ومهارة لمواجهة مختلف المشاكل التي تعترض السير الحسن لهاته الهيئة الإدارية، كما يبين الأهمية البالغة التي تحتلها الوكالة من حيث خضوعها مباشرة لوصاية الوزير الأول³.

قد تم النص على المركز القانوني للوكالة بموجب المرسوم التنفيذي وليس بموجب النص التشريعي، وهو أمر غريب وغير مبرر فالأصل إعطاء الوصف القانوني لأي هيئة أو مؤسسة

¹مرسوم تنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08/09/2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، الجريدة الرسمية العدد رقم 60، المؤرخة في 18/09/2022.

²نفس المرسوم التنفيذي.

³كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 22-18، مقال منشور بمجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، الصادرة عن جامعة سطيف 02، المجلد رقم 05، العدد رقم 02، نوفمبر 2022، ص 102.

عادة ما يكون بموجب نص دستوري أو تشريعي مثلا كالسلطة العليا للشفافية ومكافحة الفساد وهو ما يبرز مدى استحواذ السلطة التنفيذية على هذا الجهاز.

بما أن الوكالة ذات طابع إداري، ما يعني أنها تخضع من حيث الاختصاص القضائي إلى القضاء الإداري، نظرا لطبيعة قراراتها الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 109-08.

كما تتمتع بالاستقلال المالي لها ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لممثليها، وبأهلية التقاضي، فهي بذلك تتمتع بحق التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها ويمثلها أمام القضاء مديرها العام باعتباره مسير الوكالة.

تتشكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 298-22 من مجلس الإدارة والمدير العام التي نصت على ما يلي: " يدير الوكالة مجلس الإدارة ويسيرها المدير العام"².

يتشكل مجلس الإدارة الوكالة من التشكيلة الأساسية التالية:

- ممثل الوزير الأول، رئيسا،
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية،
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالمالية،
- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار،
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة،

¹قانون رقم 09-08، المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 21، مؤرخة في 2008/04/23.

²مرسوم تنفيذي رقم 298-22، المؤرخ في 2022/08/08، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد رقم 60، المؤرخة في 2022/09/18.

- ممثل بنك الجزائر .

يمكن الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس يتولى

المدير العام للوكالة أمانة المجلس¹.

يلاحظ حول تشكيلة الوكالة أن أعضاءها ليسوا هم الوزراء أنفسهم كما هو الحال في تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار، حيث فضل المشرع الاكتفاء بتمثيلهم فقط بالمقابل فقط اشترط أن يكون هؤلاء الممثلين برتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل².

بالنسبة لطريقة تعيين أعضاء مجلس الإدارة فيكون بموجب قرار من السلطة الوصية - الوزير الأول - بناء على اقتراح من السلطات التابعة لها بعضوية لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، والتي تنتهي إما بانقضائها وعدم تجديدها في الحالة العادية، أو بانتهاء وظيفتهم الأصلية في إدارتهم المركزية، كما أن انقطاع أحدهم يمثل سببا لانقضائها حيث يتم استبدالهم بعضو آخر تستند له نفس المهام لباقي العهدة³.

يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه - ممثل الوزير الأول -، ويمكن الاجتماع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي (2/3) أعضائه على الأقل، إن مداولات المجلس لا تكون صحيحة إلا باجتماع ثلثي أعضائه على الأقل إذا لم يكتمل النصاب تلغى المداولة ويعاد التحضير لمداولة جديدة بنفس الإجراءات السابقة، وتصح هذه الأخيرة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين⁴.

بالعودة للمادة 13 من نفس المرسوم المدير العام هو المسؤول عن سير الوكالة ويمارس جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء، وفي أعمال الحياة المدنية،

¹المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

²المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

³نفس المرسوم التنفيذي.

⁴المادة 9 والمادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

وبصفته هذه يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة¹، وهو الأمر بصرف ميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والأنظمة، كما يقوم بإعداد مشاريع ميزانية الوكالة ويبرم كل الصفقات والاتفاقات المرتبطة بمهام الوكالة، يمكن تفويض امضائه في حدود صلاحياته².

بالنسبة لصلاحيات المدير العام فقد تم تأكيدها بوضوح بموجب هذا المرسوم، عكس ما كان عليه في القانون القديم أين تم النص على وجود منصب مدير عام للوكالة لكن دون التفصيل في صلاحياته.

الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومهامها

حسب المادة 18 من القانون رقم 18-22، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الآتية:

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

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني.

تتمتع الشبابيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية³.

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

¹ نفس المرسوم التنفيذي.

² المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ نفس المرسوم التنفيذي.

- استقبال المستثمر،
- تسجيل الاستثمارات،
- تسير ومتابعة ملفات الاستثمار،
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات وهيئات المعنية¹.
- يضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبائك الوحيدة اللامركزية ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بما يأتي:
- تجسيد المشاريع الاستثمارية،
- منح مقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبطة بالمشروع الاستثماري،
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار،
- متابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر².
- يؤهل ممثلو الهيئات والإدارات لدى الشبائك الوحيدة بمنح في الآجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبائك الوحيدة³.
- أولا - تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

1- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:

وهو الشباك الأهم على الإطلاق، فمن ناحية الاختصاص الإقليمي مجال عمله وطني ومن الناحية الموضوعية فهو شبائك يختص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ولا

¹ المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي.

² المادة 21 من قانون رقم 18-22، المؤرخ في 14/07/2022، السالف الذكر.

³ المادة 22 من نفس القانون.

يخف على أحد أهمية ذلك على الاقتصاد الوطني على الأقل فيما يتعلق بتوفير العملة الصعبة وخلق مناصب شغل وإثراء الخزينة العمومية بمختلف الضرائب والرسوم المفروضة على المستثمرين¹.

الجدير بالبيان أن هذا الشباك قد تم تدشينه من طرف الوزير الأول السيد أيمن بن عبد الرحمان يوم الخميس 20 أكتوبر 2022 فيما دشن كذلك مقر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالدار البيضاء بالجزائر العاصمة.

الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومراقبة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية².

بالرجوع إلى المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 نصت على المقصود بـ:
المشاريع الكبرى: الاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها ملياري دج (2000.000.000)
الاستثمارات الأجنبية: الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعون أو مغنوبيون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل رأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه³.
وبهذا يكون المشرع الجزائري حدد السقف المالي لهذا النوع من الاستثمارات بمبلغ يفوق أو يساوي ملياري دج.

¹ بوشارب إيمان، الإطار المؤسسي للاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 الجديد، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة جامعة خنشلة، المجلد رقم 10، العدد رقم 01، فيفري 2023، ص 1126.

² المادة 19 من القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24/07/2022، السالف الذكر.

³ مرسوم تنفيذي رقم 22-299، المؤرخ في 24/07/2022، مؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل 8 سبتمبر 2022، يحدد
كيفية تسجيل الاستثمارات وتحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية
العدد رقم 60.

يجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد بالإضافة إلى أعوان الوكالة ممثلين عن:

- "إدارة الضرائب،
 - إدارة الجمارك،
 - المركز الوطني للسجل التجاري،
 - مصالح التعمير،
 - الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار،
 - مصالح البيئة،
 - الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل،
 - صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء،
- ويجمع عند الحاجة، ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يأتي:
- تجسيد المشاريع الاستثمارية،
 - إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري،
 - الحصول على العقار الموجه للاستثمار،
 - متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر¹.

تجدر الإشارة إلى أن هذه الصلاحيات بخصوص هذا النوع من الاستثمارات كانت موكلة للمجلس الوطني للاستثمار، وتدخل هذه الإصلاحات ضمن التعديلات الهيكلية المهمة التي استحدثها قانون الاستثمار الجديد، وذلك لمتابعة ومرافقة جميع الاستثمارات في إطار الشفافية والمساواة².

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298-22، المؤرخ في 2022/07/24، السالف الذكر.

² عيوش عائشة، المرجع السابق، ص 09.

يتضح أن الشباك الوحيد يخصص المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ويتميز بطابع وطني، نظرا لأهميته الوطنية وكذا الاستثمارات الأجنبية وهي تعمل على توحيد الإجراءات وتسهيل عمليات المتابعة ومرافقة هذا النوع من الاستثمارات¹.

2- الشبائيك الوحيدة اللامركزية:

الشبائيك الوحيدة اللامركزية هي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار².

وهو الممثل الوحيد المحلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث يوجد في كل ولاية شباك وحيد أي على مستوى 58 ولاية، يدير مدير الوكالة بالإضافة إلى الممثلين المحليين عن الإدارات ذات العلاقة مع الاستثمار قصد تقديم التسهيلات الإدارية وضمان ترقية الاستثمار، كما يعمل الشباك الوحيد اللامركزي على ترويج الاستثمارات والقيام بالتسهيلات أمام المستثمرين في التوجيه دون تحمل عناء التنقل والانتظار ويعتبر هذا الإجراء محفزا نوعا ما ويحد إلى المستوى معين من البيروقراطية الإدارية³.

مهام وصلاحيات الشبائيك الوحيدة اللامركزية:

تضطلع الشبائيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر، وتكلف بهذه الصفة، على الخصوص باستقبال المستثمرين، تسجيل الاستثمارات، وتسيير ومتابعة ملفات الاستثمار،

¹لعشاش محمد، المرجع السابق، ص309.

²المادة 20 من القانون رقم 18-22، المؤرخ في 2022/07/24، السالف الذكر.

³بوعافية سمير، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم وترقية الاستثمار -دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي

لولاية برج بوعرييج"، مقال منشور بمجلة العلوم الإدارية والمالية، صادرة عن جامعة بوج بوعرييج، المجلد رقم 06، العدد رقم

02، ديسمبر 2022، ص226.

ومرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية¹، وهي توضع تحت سلطة مديرها، ويمارس مديرو الشبابيك الوحيدة كل فيما يخصه سلطة سلمية على جميع الأعوان التابعين مباشرة للوكالة والسلطة الوظيفية على باقي الأعوان².

يكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبابيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم، حيث يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات ويبلغ شهادات التسجيل، وتقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وإنجاز المشاريع الاستثمارية، والتأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الاقتضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية، الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا، وسحبها بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب مع تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم³.

يكلف ممثل إدارة الضرائب، بإعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة باقتناء السلع والخدمات الواردة من قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا، وإعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا مع توجيه إدارات للمستثمرين اللذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقديم المشروع الاستثمار و/أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال⁴.

يكلف ممثل إدارة الجمارك، على الخصوص بمساعدة المستثمرين استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثمار واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتنيات في ظل الشروط تفضيلية، كما يكلف المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08/08/2022، السالف الذكر.

² المادة 23 والمادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي.

على الفور، شهادة عدم سبق التسمية وبمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري، أما مصلحة التعمير فيكلف بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء وبتسليم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى متابعتها حتى انتهائها، في حين يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة وبتسليم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته¹.

كما يكلف ممثلو 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.

يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي، بتسليم على الفور، شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين والتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة تخص اختصاصهم، ويكلف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح عقار موجه للاستثمار، على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إداراتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار².

تظهر أهمية الشبابيك والدور المنوط بها من خلال إشراك أعوان الوكالة في الاجتماعات، كممثلين عن كل الهيئات والإدارات ذات الصلة المباشرة بالاستثمار، وهذا من أجل حسن سير العملية الاستثمارية وريح الوقت، وإيجاد حلول للمشكلات والعراقيل التي قد تطرأ على العملية، بإعطاء الأوامر مباشرة لمصالحهم الأصلية لمعالجة أي مشكل على الفور³.

¹ المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي.

² المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 309.

إن فكرة إنشاء الشبابيك التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنصوص عليها في المادة 18 من قانون رقم 18-22 ليست بمسألة جديدة بحكم أن القانون رقم 09-16 والأمر رقم 03-01 قد تضمن ذلك، لكن وجود فرق جوهري يكمن في أن القانون رقم 18-22 تضمن إنشاء شباك جديد تحت تسمية الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، حيث أن المعيار الذي اعتمده المشرع هو معيار المركزية واللامركزية في دراسة مشاريع الاستثمار، في حين أن المعيار المعتمد في ظل القانون رقم 09-16 هو معيار تقسيم المهام على المراكز الأربعة التي نص عليها في المادة 27 منه وصدور المرسوم التنفيذي رقم 100-17 الخاص بها لكن لم يتم تنصيبها وبقيت غير مفعلة قانونا وبصدور القانون رقم 18-22 تم استبعاد هذه الفكرة تماما والعودة للعمل بنظام الشباك الوحيد مع استحداث الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وربما هي ميزة إيجابية آتى بها القانون الجديد رقم 18-22، حيث قسم المهام بين الإدارة المركزية المكلفة بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بواسطة الشباك المخصص لذلك، وبين الإدارة المحلية المكلفة بدراسة ملفات الاستثمار على مستوى كل ولاية بواسطة الشبابيك اللامركزية الوحيدة ، لأن كل الشبابيك المنشئة منحت لها نفس الأدوار في مسألة الإشراف على مشاريع الاستثمار من حيث الإجراءات الواجب إتباعها وكذا تقديم المساعدة والمرافقة دون أن يتدخل أي شباك في مهام شباك آخر¹.

¹ إرزيل الكاهنة، المرجع السابق، ص75.

المطلب الثاني

مهام الوكالة لترقية الاستثمار

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

ليجسد المشرع هذا التوجه أكثر بصدور المرسوم التنفيذي 298/22 الذي يحدد تنظيم

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، من خلال التوسع في المهام المسندة للوكالة والتفصيل في المهام الواردة في القانون 18/22.

وسنتطرق إلى جملة المهام الموكلة للوكالة من خلال القانون 18/22 في (الفرع الأول)، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 298/22 في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مهام الوكالة في إطار القانون 18-22

حسب المادة 18 من قانون رقم 18-22 تكلف الوكالة بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي:

- ترقية وتثمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج،
- إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم،
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر،
- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها،

- مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره،

- تسير المزايا بما فيها تلك المتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ

إصدار هذا القانون،

- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية¹.

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع أوكل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجموعة

من المهام، يمكن تجميعها في المهام التالية:

أولاً- مهمة الترويج:

يعرف الترويج على أنه: مجموعة الأنشطة والمعلومات والمهام المتعلقة بتحفيز واستقطاب

جهات الاستثمار المحلية والإقليمية والدولية للمساهمة في بعث المشاريع الجديدة وتطوير

المشاريع القائمة وتمويل الفرص الاستثمارية في بلد معين².

تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على العمل على ترقية وتنشيط الاستثمار في

الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر، باتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية

الجزائرية بالخارج، حيث تهدف أنشطة بناء السمعة إلى زيادة وعي المستثمرين بنقاط القوة في

البلد المضيف والترويج له من أهم أدوار الوكالة، والتي تنطوي على التعريف بجاذبية الجزائر

في الاستثمار من قبل المستثمرين الأجانب واحاطتهم بمعطيات الاقتصاد الجزائري، مما يسمح

لهؤلاء بتوجيه أموالهم ومشاريعهم إلى الجزائر³.

¹ نفس القانون.

² حيتم هبة، المرجع السابق، ص490.

³ كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون 18/22، مقال منشور بمجلة طبنة للدراسات العلمية

والأكاديمية، الصادرة عن جامعة سطيف 02، المجلد رقم 05، العدد رقم 02، نوفمبر 2022، ص107.

تتم عملية الترويج عبر أنشطة التسويق العامة (المواقع الالكترونية وخدمات الويب، حيث تتم عملية الترويج عبر الوسائط التكنولوجية كما هو الأمر بالنسبة للموقع الالكتروني للوكالة، أو من خلال صفحتها الالكترونية ALGERIAINVEST، التلفزيون، المواد المطبوعة، المواد الترويجية مثل الكتيبات)، تهدف في مجملها إلى التعريف بالبلد المضيف للاستثمار مما يخلق في نفس المستثمر مشاعر إيجابية اتجاهه واختياره كوجهة استثمارية¹.

ثانيا- مهمة تسير الاستثمار والاحتفاظ به:

تعمل الوكالة على تسير الاستثمار والاحتفاظ به من المساعدة في تحديد المشروع (معلومات عن الموردين والعملاء المحليين واجتماعات العمل وزيارات الميدانية والاستقبال)، والمساعدة في الإجراءات الإدارية (مثل الدعم للحصول على التأشيرات الزيارة وتسجيل الضريبي وما إلى ذلك).

والحصول على التمويل، وخدمات الرعاية اللاحقة (اكتشاف الأخطاء واصلاحها بشكل منظم، وديوان الشكاوى والتدخل)، وبرامج دعم القطاعات أعمال محددة (برامج الربط ومنها الربط بقاعدة البيانات الموردين المحليين وبرامج التكتلات، وبرامج توظيف الموظفين)².

يتألف تسير الاستثمار والاحتفاظ به من الخدمات المصممة لمرافقة المستثمرين في تحديد المشروع خلال مرحلة التأسيس بالإضافة إلى تقديم مساعدات إضافية عند تنفيذ المشروع.

ثالثا - إنشاء منصة رقمية للمستثمر:

المنصة الرقمية هي الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها ومن خلال فترة استغلالها³.

¹المرجع نفسه، ص108.

²نفس المرجع، ص108.

المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298.22، المؤرخ في 2022/09/18، السالف الذكر.³

هذه الطريقة تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الأنترنت وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات، وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار¹.

يستند تسير المنصة الرقمية إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة².

تهدف المنصة الرقمية إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها، وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية بضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين، الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراساتها من قبل الإدارات المعنية³.

السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد، وتحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة، مساهمتها في تحسين أداء المرفق العام وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين، كما قد تعمل على تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار، والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية⁴.

¹ المادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي.

² المادة 23 من القانون رقم 18-22، المؤرخ في 2022/07/24، السالف الذكر.

³ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298-22، المؤرخ في 2022/08/08، السالف الذكر

⁴ نفس المرسوم التنفيذي.

فقد أصبحت الحاجة ملحة إلى تحسين مناخ الأعمال من كل الأوجه من خلال الاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة، ورقمنة القطاعات المرتبطة بالاستثمار لاسيما القطاع البنكي، الضريبي، العقاري، الجمركي....

بحيث يمكن للحكومات والهيئات الإدارية ولاسيما وكالات تشجيع الاستثمار الاستفادة من تقنيات الرقمنة، استجابة للحاجة إلى تخفيف الأعباء الإدارية على الشركات وتقليل من العقوبات البيروقراطية.

فالتأثير الاقتصادي الذي أحدثته جائحة كورونا مثلا، جعل تطوير مناخ داعم للأعمال في الجزائر من الحاجات الماسة التي يجب التعجيل بها، ويجب التركيز على الاستمرار في عملية الرقمنة، وتبسيط الإجراءات اللازمة لعمل الشركات سواء من حيث التسجيل، أو الحصول على تراخيص بناء، أو نقل الملكية، كلما سارعت الحكومة إلى اتخاذ هذه الإجراءات كان ذلك أفضل¹.

الفرع الثاني: مهام الوكالة في إطار المراسيم التنفيذية للقانون 22-18

تم الإحالة إلى التنظيم للتفصيل في المهام الخاصة للوكالة، إذ صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 22-298، خصص فصلا كاملا بالصلاحيات تحت عنوان " المهام " سنحاول ترتيب هذه المهام على النحو التالي:

أولا- دور الوكالة في مجال الإعلام والتسهيل:

تتكفل الوكالة بموجب مهمة الإعلام باستقبال المستثمرين وتزويدهم بكافة المعلومات الخاصة بالمجالات الاستثمارية بما فيها اطلاعهم على مختلف القوانين ذات الصلة والمتعلقة بالاستثمار مع وضع قاعدة البيانات للتنسيق مع مختلف الإدارات والهيئات المعنية عن توفير العقار الموجه للاستثمار، كما تعمل على وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول

¹ كوسام أمينة، المرجع السابق، ص 110 . 111.

على كافة المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم على وضع بنوك البيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي¹.

يكن دور الوكالة في مجال التسهيل فهي تعمل على وضع منصة رقمية للمستثمر وضمان تسير العملية الاستثمارية دائما في إطار التسهيل تقوم الوكالة بدراسة تقييمية لمناخ الأعمال والاستثمار في الجزائر وبناء على هاته الدراسة تقدم التدابير الكفيلة لإنشاء بيئة قانونية ملائمة للمشروع الاستثماري².

كما تعمل على تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها، ومرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره وتقديم الخدمات الإدارية المطلوبة بغرض تسهيل وتسريع الإجراءات مع المصالح الأخرى المركزية والمحلية للتقليل من الصعوبات التي قد يتعرض لها المستثمر³.

ثانيا - دور الوكالة في مجال ترقية الاستثمار ومرافقة المستثمر:

إن الهدف من وراء مهمة ترقية الاستثمار هو ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر وتحسين سمعته في الخارج، وهو الأمر الذي من شأنه أن يعمل على استقطاب المستثمرين خاصة الأجانب⁴.

قد تستعين الوكالة بمجموعة من الخبراء لدراسة مختلف الإشكالات التي قد تكون عائقا أمام نجاح سياسة الاستثمار، فتتولى وضع تحت تصرف المستثمرين جميع المعطيات الاقتصادية والقانونية وكذا التقنية المتعلقة بالاستثمار في الجزائر، كما تعمل الوكالة مع مختلف

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08/08/2022، السالف الذكر.

² نفس المرسوم التنفيذي.

³ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص305.

⁴ رحموني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص98.

الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر أو في الخارج في ترقية الاستثمار من خلال تحسين صورة الجزائر في الخارج، كما تلتزم الوكالة بإقامة تعاون مع الهيئات الأجنبية لضمان خدمة الاتصال مع عالم الأعمال والإعلام، وعلى إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها و تنفيذها¹. أسندت إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة مرافقة المستثمر وهو ما أشارت إليه

المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 التي تنص على ما يلي:

" - تنظيم مصلحة التوجيه والتكفل بالمستثمرين،

- وضع خدمة الاستثمارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة،

- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى².

من الصعوبات التي يعاني منها المستثمر هو الانتقال بين الإدارات مما يكلفه الكثير من الوقت والجهد والمصاريف، في غالب الأحيان يتعرض لمشاكل إدارية وتعقد إجراءاتها، ومن أجل التخفيف من حدة هذه المشاكل والصعوبات خول القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار كل الإجراءات والشكليات المتعلقة بالمشروع الاستثماري في تسهيل الإجراءات وتبسيطها من خلال الشبائيك الوحيدة، فبعد استقبال المستثمر من طرف الوكالة، تتولى هذه الأخيرة بعد ذلك مهمة توجيه المستثمر نحو ممثلي الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار الممثلة على المستوى الشباك الوحيد والتنسيق معها لتزويد المستثمر بمختلف المعلومات المتوفرة لديهم³.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، السالف الذكر.

² المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ عيوش عائشة، المرجع السابق، ص 11.

ثالثا- دور الوكالة في مجال تسيير الامتيازات والمتابعة:

تم النص في هذا الإطار على تكفل الوكالة بمنح الامتيازات للمستثمر عبر استقاء جملة من الإجراءات أول إجراء يتعلق بالتسجيل واعداد شهادات تسجيل والقيام بتعديلها عند الاقتضاء، حيث تتكفل الوكالة بتحديد المشاريع الهيكلية وابرار اتفاقيات استثمار، تتكفل كذلك الوكالة بتأكد من قابلية الاستثمارات المسجلة للاستفادة من المزايا، كما لها صلاحية إصدار قرارات سحب المزايا، كما تحرر محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة المزايا الاستغلال الممنوحة للمستثمر، القيام وفقا للتنظيم المعمول به بتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا وخيرا اعداد شهادات الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة¹.

لقد كفل المشرع العديد من المزايا للمستثمرين قصد خلق مناخ ملائم لجذبهم، فقد أوكلت للوكالة مهمة تسيير المزايا بما فيها تلك المتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون، على عكس القانون السابق رقم 16-09 الذي كان يمنح للوكالة فقط حق تسجيل هذه المزايا، وهو ما يشكل قفزة نوعية في مهام الوكالة، على أساس انها تتولى تسيير حافزة المزايا والتحفيزات، بحكم درايتها بالمشروع الاستثماري الذي يحتاج لهذه التحفيزات والمزايا، وتسمح بمراقبة مستمرة لكيفيات الاستفادة ومتابعة من يخل بعدم إتمام مشروعه الاستثماري².

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08/08/2022، السالف الذكر.

² عينوش عائشة، المرجع السابق، ص11.

تقوم الوكالة في مجال المتابعة بالتأكد بالاتصال من الإدارات والهيئات المعنية، من احترام الالتزامات التي تعد بها المستثمرون، ومعالجة عرائض وشكاوى المستثمرين، مع تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة¹.

في المقابل حصول المستثمر على الامتيازات والمزايا الممنوحة له بموجب القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار يتوجب عليه الالتزام بكل الالتزامات والواجبات المفروضة عليه بموجب هذا القانون لاسيما احترام مدة الإنجاز وكذا احترام وتنفيذ كل الالتزامات التي تعهد بها مقابل المزايا الممنوحة له وفي سبيل مراقبة مدى التزام المستثمر بهذه الالتزامات فإنه يخضع إلى المتابعة طوال فترة الإعفاء².

كما قد يتعرض إلى عقوبات في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-303³.

يتضح أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتمتع بمهام جد واسعة في ظل قانون الاستثمار رقم 18-22 لذلك لها دور مزدوج فهي من جهة تعمل على الترويج للاستثمارات باسم الجزائر ولحسابها، ومن جهة أخرى تعمل على مرافقة ومتابعة المستثمر طوال مسار الاستثمار وعدم تركه وحيد يصارع البقاء في ظل البيروقراطية الإدارية.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 2022/07/24، السالف الذكر.

² حيتم هبة، المرجع السابق، ص 479.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-490 السالف الذكر

المبحث الثاني

المؤسسات المرتبطة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أقر المشرع الجزائري إعادة النظر في قانون الاستثمار المنظم للسياسة الاستثمارية في الدولة نظرا للصعوبات التي واجهت المستثمرين المحليين أو الأجبيين وبغية تشجيع وترقية الاستثمار في كل القطاعات، حيث يعتبر الاستثمار في مجال العقار أحد المجالات الهامة التي يلجأ إليها المستثمرين لاستثمار أموالهم وذلك لأن العقارات هي أحد المجالات ذات الربح السريع كما أنها تضل جزء كبير من ثروة المستثمرين واستثماراتهم، ومن خلال هذا المبحث سنتطرق الى الوكالة الوطنية للعقار الحضري في (المطلب الأول)، والوكالة الوطنية للعقار الصناعي والسياحي في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

الوكالة الوطنية للعقار الحضري

سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري في (الفرع الأول)، وتنظيم الوكالة ومهامها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار الحضري

تم انشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023.

أولا- تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

عرفتها المادة الأولى من المرسوم 23-490 على أنها: "تتشأ تحت تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية

المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب الوكالة، توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر¹.

ثانيا - تعاريف متعلقة بالعقار الحضري:

1 - العقار الحضري: مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية.

2 - العقار الحضري الاقتصادي: كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.

3 - التهيئة: هي القيام بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتشكيل المباني وتحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وكذا الحفاظ على البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

4 - الحافظة العقارية: جميع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تسيروها الوكالة لحساب الدولة، وكذا الأراضي التي تقتتها الوكالة لفائدة الدولة.

5- تراخيص التعمير: كل ترخيص أو عقد يصدر عن المصالح التقنية المكلفة بالتعمير.

6- التهيئة العمومية: جميع أشغال التهيئة التي يتم تنفيذها على قطعة أرض قابلة للبناء للسماح بتشيد مبنى، وتتكون بشكل أساسي من ربط الوعاء العقاري بشبكات الكهرباء والغاز والمياه والاتصالات السلكية واللاسلكية والصرف الصحي وكذا الطرق.

7 - عملية التدخل: مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد وأو إعادة الهيكلة.

¹المادة 02 من المرسوم التنفيذي 490/23، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.

8- **مخطط التدخل:** مجموعة من الوثائق والدراسات التي تحدد تفاصيل العمليات والإجراءات التي يتم تنفيذها ومنهجية التدخل، والمخططات والتنظيمات اللازمة والتركيبية المالية لهذه العمليات التي تم تحديدها على أساس التشخيص وتحليل بيانات النسيج الحضري القديم ومحيط ونوع التدخل، ويتم إعداد دفتر شروط خاص لكل نوع من التدخل¹.

الفرع الثاني: تنظيم الوكالة ومهامها

تتولى الوكالة المهام الآتية:

- تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته، طبقا لتوجيهات تهيئة الاقليم وأدوات التهيئة والتعمير، وتضمن بهذه الصفة من خلال تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني.
- أشغال التهيئة بغرض انتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وترخيص التعمير وخال من أي عائق أو قيود.
- تحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية.
- تضمن زيادة على ذلك مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري.
- إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري، على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير، المحددة كما ينبغي وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية.
- وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وانشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.

¹-المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

- اعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجيهاته بما يسمح باستباق اي تشبع أو نزعة توسع، بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة¹.

المطلب الثاني

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والسياحي

يعتبر العقار الصناعي والسياحي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية والسياحية وبالتالي فهما العامل الهام من العوامل التي تجعل المؤسسة تزدهر في محيط إيجابي، وسنتعرض الى كل من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في (الفرع الأول) والوكالة الوطنية للعقار السياحي في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم انشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023.

أولاً- تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

عرفتها المادة 02 من المرسوم 23-488 على انها: الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة.

¹- أنظر المرسوم التنفيذي 23-490 السالف الذكر.

ثانيا - مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

تتولى الوكالة المهام الآتية¹:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأمالك 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.
- اعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتعيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تم انشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023.

أولا- تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

¹- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-488، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن

انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

عرفتها المادة 02 من المرسوم 23-489 على أنها: تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى " الوكالة الوطنية للعقار السياحي " وتدعى في صلب النص " الوكالة " .

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، ويكون مقرها في مدينة الجزائر¹.

ثانيا - مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي: تتولى الوكالة المهام الآتية²:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.
- اعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتأهيلها.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا للتنظيم المعمول به.

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-489، مؤرخ في 15 جماد الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن

انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.

2-المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

- مسك وتعيين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي وبالمعاملين الاقتصاديين والمواطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

خلاصة الفصل الأول

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري أعاد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال قانون الاستثمار رقم 22-18 ومراسيمه التنظيمية، وخول لها القيام بعدة مهام في مجال مرافقة ودعم المستثمر، وحتى مراقبة المشروع الاستثماري إلى غاية إتمام انجازه.

من ناحية أخرى استحدث المشرع وكالات جديدة ترافق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال منح العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريع استثمارية، وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، السياحي، الحضري، كما أصبحت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صاحبة الاختصاص في مجال منح عقد امتياز استغلال العقار الاقتصادي وذلك وفقا للشروط والكيفيات التي حددها القانون رقم 23-17 ومراسيمه التنفيذية.

الفصل الثاني

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار
الاقتصادي

عرفت العقارات تطورا من حيث طرق وأشكال منح الاستغلال مما دفع بالمشروع الجزائري لوضع آليات قانونية التي من خلالها يتم منح استغلال العقار الذي يعد مسألة حيوية وقضية أساسية للاقتصاد بحيث تتمثل هذه الآليات في عقد التنازل، وكذا الامتياز في بعض الحالات لكن بعد صدور الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم إلغاء عقد التنازل واعتمد على الامتياز كوسيلة وحيدة لمنح العقار، الذي ألغي بدوره بموجب القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

غير أن عملية استغلال العقار بموجب عقد الامتياز قد ينتج عنه منازعات يكون من الضرورة طرحها أمام القضاء، الذي يتم تحديد اختصاصه النوعي حسب طبيعة كل نزاع.

ولهذا سوف تتم الدراسة في هذا الفصل حول عقد الامتياز باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار، بحيث قسّم هذا الفصل إلى مبحثين يتم التطرق في المبحث الأول إلى تكوين عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار أما في المبحث الثاني توابع عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار.

المبحث الأول

تكوين عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار

آلية الامتياز هي الآلية الوحيدة لمنح الأراضي العائدة للممتلكات الخاصة بالدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب، وهذا ما يميزها عن طريقة الامتياز المتعارف عليها في إدارة المرافق العامة، بالنظر إلى أن موضوع الامتياز ممثل في أراضي خاصة تابعة للدولة¹.

لذا سنتطرق في هذا المبحث لتحديد مفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول)، وإلى أطراف عقد الامتياز وإجراءاته (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من العقود المهمة في ضوء الهدف المأمول تحقيقه سواء عند الموافقة على منح أراضي تابعة للممتلكات الخاصة للدولة، والذي هو تحقيق المصلحة العامة، وهو ما يفسر سبب حصر هذا النوع من العقود على أجهزة الدولة كطرف أساسي فيها كون هذه العلاقة التعاقدية شريك وليس منافس لأن التنمية الصناعية للجزائر تمثل القاسم المشترك بين الدولة والمستفيد من الامتياز مما يدفعنا للبحث عن مفهوم الامتياز.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد الامتياز (أولا) وخصائصه (ثانيا).

¹ - شعبان وليد، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 15.

أولا-تعريف عقد الامتياز:

يؤدي تنوع وتعدد عقود الامتياز والاختلاف في نظامها القانوني حسب التسهيلات الاقتصادية المختلفة في الدولة إلى صعوبة تحديد مفهوم عقد الامتياز. وبالتالي هناك عدة تعريفات لعقد الامتياز من خلال النصوص القانونية المختلفة، آراء الفقهاء إضافة إلى اجتهادات القضاء الإداري.

1-التعريف الفقهي:

كان أول ظهور لعقد الامتياز في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي¹، وقد تم تقديم عدة تعريفات نذكر منها:

عرف الأستاذ محمد الصغير بعلي عقد التزام المرافق العامة " هي إحدى طرق وإدارة المرافق العامة وعقد العقود الإدارية والتي تتمثل في اتفاق الإدارة التعاقدية والملزمة مع شخص خاص يسمى عادة الشخص الملزم لإدارة وتشغيل المرافق العامة لفترة معينة مقابل رسوم يتقاضاها المستفيدون للمرافق العامة مع تحمل مخاطر ذلك الربح أو الخسارة"².

كما عرف الدكتور عمار عوابدي عقد الامتياز بأنه " هو عقد إداري يتعهد بموجبه الفرد والشركة، على نفقته الخاصة وتحت مسؤوليته المالية تكليف الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ووفقا للشروط الموضوعة لها لأداء خدمة عامة للجمهور مقابل تعويضه باستغلال المشروع لفترة زمنية محددة والاستيلاء على الأرباح"³.

¹-صلاح الدين موقاري، النظام القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في الجزائر-العقار الصناعي نموذجاً-، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، 2021/2022، ص29.

²- محمد الصغير، العقود الإدارية، دار علوم النشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص15.

³-عمار عوابدي، القانون الإداري، ج 2، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص198.

وقد عرف بأنه اتفاق بين الإدارة المعنية والشخص الملتزم تتعهد بموجبها هذه السلطة فردا أو شركة بإدارة واستغلال منشآت اقتصادية مقابل رسوم يتم تحصيلها من المستفيدين¹.

وقد عرفه الدكتور ناصر لباد على انه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعي أو شخص اعتباري من القانون العام أو الخاص يسمى صاحب الامتياز، لإدارة واستغلال مرفق عمومي لفترة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بتسيير هذا المرفق، باستخدام عماله وأمواله، متحملا المسؤولية الناتجة عن ذلك، في مقابل تنفيذ هذه الخدمة أي إدارة المرفق العمومي يتلقى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي محدد في العقد، يدفعه المستفيدون بخدمات المرفق²".

كما يعرف الامتياز بأنه: "الاتفاق الذي تخول بموجبه الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أداها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري³".

2-التعريف التشريعي لعقد الامتياز:

تم تعريف عقد الامتياز في الفقرة الأولى من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94⁴ الامتياز بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا او معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة".

¹- عمار بوضياف، التنظيم القانوني للصفقات العمومية في الجزائر، دار الجسور للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص77.

²- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط1، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص212.

³ - فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الاستثمار في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، عدد46، ديسمبر2016، ص.111

⁴ -مرسوم تنفيذي رقم322/94، مؤرخ في 17 جانفي 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد 67، الصادرة في 19 جانفي 1994.

يتبين من خلال نص المادة السابق أن المشرع قد خول للمستثمر الامتياز على عقار معين عن طريق عقد يكون بالاتفاق بين طرفاه وهما: (شخص طبيعي أو معنوي) من جهة والدولة من جهة أخرى ويشترط في التعاقد الشخص الطبيعي او المعنوي أن يكون خاضع للقانون الخاص بغية انجاز مشاريع استثمارية، ويترتب عن حق الامتياز حق آخر يتمثل في حق الانتفاع وهذا الأخير تم النص عليه في أحكام القانون المدني¹.

كما تم تعريفه من قبل القانون رقم 17/23² المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك من خلال المادة 14 على أنه: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتقويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم....".

3-التعريف القضائي لعقد الامتياز:

نص قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 على ما يلي: "عقد الامتياز التابع لأحكام الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبها السلطة الامتياز، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأحكام الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع عنه³".

نتيجة لهذه التعريفات الفقهية والقانونية والقضائية توصلنا إلى التعريف التالي لعقد الامتياز أنه عقد يبرم بين الدولة المانحة للامتياز والمستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبي لفترة

¹ -عقباوي محمد، عبد القادر، حمي احمد، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، السنة 2018، ص92.

² -المادة 14 من القانون رقم 17-23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 85 السالف الذكر.

³ -قرار رقم 11950، مؤرخ في 09/03/2004، مجلس الدولة، المجلة القضائية لمجلس الدولة، عدد رقم 05، 2004، ص 203.

محددة بهدف الاستفادة من قطعة أراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة قابلة للتنازل على أن يراعي الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاصة بذلك.

ثانيا - خصائص عقد الامتياز:

من خلال التعريفات الفقهية والقضائية المختلفة يستنتج أن لعقد الامتياز مجموعة من الخصائص التي تميزه عن العقود الأخرى يذكر منها ما يلي:

1- عقد زمني طويل المدة:

يعرف العقد الزمني بأنه العقد الذي يكون فيه الوقت عنصرا أساسيا فيه بحيث يكون المعيار الذي يقدر به موضوع العقد، ولا يمكن تصور عقد الامتياز إلا بالتزامن مع الوقت لأنه مرتبط بالمنفعة والإيجار والعمل وكل هذه العقود تقدر بمرور الزمن¹.

يتميز عقد الامتياز بالمدة الطويلة المحددة لتنفيذ العقد، حيث يتطلب إنجاز المشاريع الاستثمارية قدرات بشرية ومالية ضخمة واستخدام تقنية عالية، إن إنجازهم لا يتم إلا خلال فترة زمنية طويلة، حيث يترتب على المشروع الاستثماري آثار كما أن أهداف المستثمر الذي يتحمل أعباء تشغيل مشروعه يتم تحقيقها فقط بطول مدة العقد لذلك تعتبر الفترة الزمنية الممنوحة للمستثمر من أجل تشغيل مشروعه الاستثماري هي العامل الأساسي الذي يمكنه من خلال استرداد رأس ماله وتغطية ديونه وتحقيق ربح مالي².

¹ عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام لمصادر الالتزام)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص 166.

² غامنية نورة، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022/2021، ص 121-122.

2- عقد الامتياز قابل للتنازل:

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 487/23¹ على انه: "يحول الامتياز الى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز وذلك بعد:

- الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة، ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.
 - رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز
- تجسد عملية تحويل الامتياز الى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الطلب.

تعد مصلحة أملاك الدولة المختصة اقليميا العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تحويل الملف اليها.

3- عقد إداري:

يعتبر عقد الامتياز إداريا لأنه يخضع للنظام القانوني للعقود الإدارية، وتعتبر من أهم العقود وخاصة في الدول التي تخضع منشأتها لهذه الطريقة بالإضافة إلى امتياز المرافق العامة يترتب عنه التزامات على الملتزم وكذلك الإدارة العامة مانحة الامتياز المستفيدين من هذا المرفق².

ويعرف العقد الإداري على انه العقد الذي يبرمه شخص معنوي بغية تسيير مرفق عام وتظهر فيه نية في الآخذ بأحكام القانون العام³، ومنه يتبين بان عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري مثله مثل العقود الأخرى وهذا ما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 على أنه: " يمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة عن طريق

¹ _ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487-23، المؤرخ في 2023/12/28 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 85 الصادر في 2023/12/30. المرجع السابق.

² _ علي يوسف، نظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018/2019، ص 14.

³ _ عشي علاء الدين، مدخل للقانون الإداري، ج 2، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 139.

الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تدعى في صلب النص الوكالة.

4- عقد شكلي:

يعرف العقد الشكلي بأنه هو العقد الذي يتطلب توفر عنصر الشكالية كعنصر رابع بالإضافة إلى الرضا والمحل والسبب¹.

فالشكالية مهمة في تنبيه الأطراف إلى نطاق التزامهم من جهة وكمبرر لأنه يحدد قراراتهم بشكل أحسن من ناحية أخرى، يهدف الالتزام بالشكالية قانونا إلى انتقال المشروع إلى الفعل، كما يعتقد البعض أن المبدأ في العقود هو التراضي، حيث يكفي لإبرام العقد، لأنه من الناحية الاقتصادية يسمح بتسريع المعاملات.

في حين أن الشكالية استثناء يسمح بتحقيق العديد من الأهداف، مثل حماية أطراف العقد والغير وتعد أيضا وسيلة للإثبات يمكن الرجوع إليها عند الحاجة².

5- عقد الامتياز من عقود الإذعان:

ما يمنحه القانون للإدارة التي تمنح عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة مثل تعديل عقد أو إلغائه، يجعل المتعاقد ملتزما بقبوله كما يفرض عليه دون أن يكون له حق التعديل أو مناقشة هذه البنود، مما يجعل عقد الامتياز من عقود الإذعان³.

الفرع الثاني: أطراف العقد

تم تأسيس عقد الامتياز كعقد إداري في الجزائر في عدة مجالات، ولهذا السبب تم تنظيمه وتمييزه عما يشابهه من العقود، يمكن تمييزه كما يلي:

¹ _ غامنية نورة، المرجع السابق، ص 120.

² _ بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2021/2022، ص 24.

³ _ صلاح الدين موقاري، المرجع السابق، ص 32-33.

يبرم عقد الامتياز في العقارات بين شخصين ينتميان الى نظام قانوني مختلف أي الدولة كشخص من القانون العام ممثلة في السلطة المتعاقدة التي تمنح الامتياز، ومن الناحية الأخرى المستثمر سواء كان مواطناً أو أجنبياً مع مراعاة القانون الخاص الذي يمثله صاحب الامتياز باستغلال العقارات المخصصة للعقار الاستثماري.

أولاً-الدولة كطرف في العقد:

تتمتع الدولة بالشخصية الاعتبارية طبقاً للمادة 49 من القانون المدني ونجد ذلك القانون لم يعرف الدولة، بل أعطى لها مصطلح ما يسمى بالشخصية الاعتبارية¹ ووفقاً للمادة 14 من القانون 17-23 فإن الدولة طرف مباشر في العقد وتبرم عقود الاستثمار مع شخص من القانون الخاص وبناء عليه تبرم الدولة العقود من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل².

لا تنشأ صعوبة إذا أبرمت العقود من تلقاء نفسها ، بل تنشأ إذا لم يكن المتعاقد هو الدولة نفسها، بل هو جهاز تابع لها و يعمل لصالحها و بالتالي اتجه إلى تحديد المقصود بالدولة ، بصفتها طرفاً متعاقداً في إطار عقود تهدف الى تحقيق التنمية الاقتصادية في اتجاهين متعارضين، أولهما الاتجاه الضيق الذي يقصر العقود و تقوم الدولة على تلك التي تبرمها بنفسها من خلال ممثلها ، أما الاتجاه الواسع الذي يربط عقود الدولة بالعقود التي تبرمها الوكالات التابعة لها ، و هو الرأي الأكثر ترجيحاً الذي أيده العديد من الفقهاء و كرسته بعض أحكام التحكيم .

ثانياً-المستثمر كطرف في العقد:

بعد إلغاء القانون 03/01 بموجب القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم بالقانون 18/22 يتعلق بالاستثمار أصبح نص المادة 01 على النحو التالي³: "يهدف

¹ - المادة 49 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

² - المادة 14 من القانون 17-23 السالف الذكر.

³ المادة الأولى من القانون رقم 18/22، المرجع السابق.

هذا القانون الى تحديد القواعد التي تنظم الاستثمار وحقوق المستثمرين والتزاماتهم والأنظمة التحفيزية المطبقة على الاستثمارات في الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات المنجزة من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، الوطنيين أو الأجانب مقيمين كانوا أو غير مقيمين".

ويعرف المستثمر طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 18/22¹ المتعلق بالاستثمار على: ... حرية الاستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار، هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول به ...".

ما دام عقد امتياز الاستثمار ممنوحا لكل مستثمر وطني أو أجنبي، أي أنه مبدأ قانوني أساسي يتمثل في مبدأ عدم التمييز والمساواة بين هؤلاء المستثمرين مع الاستفادة من هذا العقد، حيث أنه من الأساسيات التي تحاول الدولة من خلالها جذب رأس المال الأجنبي كعنصر مهم لتشجيع الاستثمارات الأجنبية لأنه يضمن للمستثمرين الأجانب نفس المعاملة الممنوحة للمستثمرين الوطنيين دون تمييز².

المطلب الثاني

محل عقد الامتياز وإجراءات إبرامه

ليتم إبرام عقد امتياز يجب أن تتوافق إرادة طرفي العقد، لذ سيتم بدراسة محل العقد في (الفرع الأول)، وفي الفرع الثاني يتم التطرق إلى إجراءات إبرام هذا العقد.

¹ - المادة الثالثة من القانون رقم 18/22، المرجع نفسه.

² - بوشنة ليلي، المرجع السابق، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04/08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون عام، تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2012، ص 37.

الفرع الأول: محل عقد الامتياز

أولاً- العقار: يقصد في مفهوم القانون 17-23 بما يلي¹:

- العقار الاقتصادي: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.
 - العقار المهيأ: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله.
 - الأصول العقارية المتبقية: الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة.
 - الأصول العقارية الفائضة: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما:
 - الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون.
 - 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 لازمة لنشاطاتها.
 - الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسات العمومية.
 - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية.
- وتعتبر زيادة على ذلك أصولاً عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون، والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون.

¹ - المادة 04 من القانون رقم 17/23، المرجع السابق.

ثانيا - المدة والإتاوة:

يمنح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمتكون من أراضٍ مهياً واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، ومحيطات المدن الجديدة والأراضي الأخرى، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تدعى في صلب النص "الوكالة"¹.

طبقاً لأحكام القانون رقم 17-23 يُمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية سنوية تُحسب ابتداءً من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويُحسب المبلغ وفق كفاءات تُحدد عن طريق التشريع.²

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية طبقاً للتشريع المعمول به، ابتداءً من دخول المشروع حيز الاستغلال.³

يجوز الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.

وبانقضاء مدة الامتياز المحددة بثلاث وثلاثين (33) سنة وفي حالة تجديد الامتياز، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استناداً إلى أسعار السوق العقارية.⁴

1- المادة 02 من المرسوم 487-23، السالف الذكر.

2- المادة 16 من القانون 17-23، السالف الذكر.

3- المادة 10 من المرسوم 487-23، السالف الذكر.

4- المادة 16 من المرسوم 487-23، السالف الذكر.

الفرع الثاني: اجراءات ابرام العقد

أولاً-مرحلة إيداع الملف:

كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، يحمل مشروعا استثماريا، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقار يتابع للأملاك الخاصة للدولة.

ويجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيّرها الوكالة طبقا للكيفية الآتية:

-تسجيلاً أوليا، يتمثل في ملئ، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في:

• النشاط المزمع القيام به،

• موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،

• مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)،

• ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع، المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.

وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر¹.

1- المادة 06: نفس المرجع.

ثانيا-مرحلة دراسة الملف:

تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفق نمودجه بالملحق الأول بهذا المرسوم، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح.

وبناء على نتائج المعالجة المذكورة أعلاه، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالحه مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني بهذا المرسوم، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

لا يكون المقرر المؤقت نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296

يتم إعلام المستثمرين الذي يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت¹.

يمكن كل مترشح يرى أنه قد غُبن، إرسال تظلم إلى الوكالة، بأي وسيلة، في الآجال المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الامتياز².

في حالة رد سلمي على التظلم المُبلّغ لهم من طرف الوكالة، يمكن المترشح أن يقدم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، في الأجل المحدد في المرسوم الرئاسي رقم 22-296، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه.

في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا المذكورة أعلاه، تبّلع الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، القرار النهائي المعدّ وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث بهذا المرسوم، الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

1- المادة 07 من المرسوم 23-487، السالف الذكر.

2- المادة 08، نفس المرجع.

وفي حالة قبول الطعن، يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شبّاكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت.

وعلى أساس قرار منح الامتياز، يُستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشبّاك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المُحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا للنموذج المرفق بالمُلحق الرابع بهذا المرسوم...¹.

المبحث الثاني

توابع عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار

إن عقد الامتياز المبرم بين الدولة والمستثمر ينشأ عن تنفيذ حقوق والتزامات للمستثمر صاحب الامتياز من جهة، وحقوق والتزامات الدولة باعتبارها السلطة المانحة من جهة أخرى. سيتم التطرق إلى كل من هذه الحقوق والتزامات التي تجسد المركز القانوني لأطراف العقد في (المطلب الأول). كما أنه ينشأ عن أي رابطة عقدية حدوث نزاعات بين الأطراف المتعاقدة كعدم وفاء أحد الأطراف بالتزامات، مما يستدعي تدخل المشرع لوضع حد لمثل هذه النزاعات. سيتم التطرق إلى اختصاص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري لحل هذه النزاعات في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المركز القانوني لأطراف العقد

سيتم دراسة حقوق والتزامات أطراف العقد أي كل من الدولة والمستثمر، حيث يتم تناول حقوق والتزامات المستثمر في (الفرع الأول)، وحقوق والتزامات الدولة في (الفرع الثاني).

1- المادة 09 من المرسوم 23-487، السالف الذكر.

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر

باعتبار المستثمر صاحب مال عقاري وفقا لنص المادة 684 من القانون المدني¹ تم منحه العديد من الحقوق مع تحمله كذلك لمجموعة من الالتزامات.

أولا-حقوق المستثمر:

تم منح المستثمر بواسطة القانون رقم 17/23 والمراسيم التطبيقية له العديد من الحقوق، تتمثل إجمالاً فيما يلي:

1-الحق في إنشاء رهن رسمي:

للمستثمر صاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني، كما يمكنه إنشاء رهن على البنايات المقرر إقامتها على الأرض ذات الامتياز، وهذا ما نصت عليه المادة 13 فقرة 02 من المرسوم 23-487 وهذا من أجل ضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية من أجل تمويل مشروعه الاستثماري².

حيث يعتبر خروجاً عن المبدأ العام المنصوص عليه في المادة 884 من القانون المدني التي توجب أ، يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، كما يجب أن يكون المال المرهون عقاراً حسب نص المادة 886 من نفس القانون.

أجاز المشرع ولا اعتبارات واقعية لصاحب الامتياز رغم افتقاده لصفة المالك أن يرهن حق الامتياز حتى يتمكن من الحصول على المال اللازم لتمويل مشروعه والذي عادة لا يتوفر إلا باللجوء إلى الاقتراض من البنوك³. هذا ما أثار عدة إشكالات منها عندما يستفيد المستثمر

¹ - الأمر رقم 75/58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

² - جلال عزيزي، عبد الكريم موكية، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار _العقار الصناعي نموذجاً_، مقال منشور بمجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد 3، قسم الحقوق، جامعة الصديق بن يحيى جيجل، ص 133.

³ - حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جامعة بن بوعلي شلف، جوان 2016، ص 165.

صاحب الامتياز من القرض أو الرهن من المؤسسات المصرفية، ففي حالة عدم قدرته على الوفاء بالالتزام يؤدي إلى الحجر على حق الامتياز الذي هو أصلاً ملكاً للدولة.

2- حق الحصول على رخصة بناء :

لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري، لأنه كل بناية مشيدة دون رخصة بناء فهي غير مشروعة وغير محتمة لقواعد التعمير¹.

في مجال استغلال العقار الصناعي تنازل المشرع عن شرط ملكية القطعة الأرضية للحصول على رخصة البناء، إذ يكفي الحصول على عقد الامتياز² وهذا ما ورد في المادة 13 من المرسوم 487-23 التي نصت على: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء...".

وهذا يعد استثناء لما جاء في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، كذلك أقر المشرع هذا الحق في استغلال العقار الفلاحي من خلال المادة 02 من الملحق الثالث المتضمن دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في المرسوم التنفيذي رقم 326/10 التي نصت على أنه: "للمستثمر صاحب الامتياز الحق في... القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل الأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك"⁴.

¹- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة سعيد دحلب البليدة، 2011، ص 98.

²- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 133.

³- قانون رقم 29/90، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، الصادرة في 15 جمادى الأولى الموافق 02 ديسمبر 1990.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 326/10، مؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010، يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79، الصادرة في 23 محرم عام 1432 الموافق 29 ديسمبر 2010.

3-الحق في تحويل الامتياز الى تنازل:

يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناءً على طلب صاحب

الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.

وتطبق أحكام الفقرة المذكورة أعلاه أيضاً، على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون.

مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في الفقرة أعلاه، يكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناءً على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب عقد تعدّه مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً¹.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز، وذلك بعد:

-الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانوناً من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،

-رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

تجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلام الطلب.

تعدّ مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق

شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تحويل الملف إليها².

1-المادة 17 من القانون 17-23، السالف الذكر.

2-المادة 15 من المرسوم 487 23، السالف الذكر.

4-الحق في توريث حق الامتياز:

أكدت المادة 108 من القانون المدني أن الآثار التي يربتها العقد تنصرف إلى المتعاقدين والخلف العام ومنهم الورثة¹، فإن وفاة أحد المتعاقدين لا يعني عدم انتقال آثار العقد للغير مالم تبين طبيعة التعامل أو وجود نص قانوني ينص على أن هذه الآثار لا تنصرف إلى الخلف العام.

هذا كذلك ينطبق على عقد الامتياز أن حق الامتياز ينتقل إلى الورثة كونه يعتبر عقد رسمي يبرم من طرف إدارة أملاك الدولة، وهو ذو طابع إداري بالتالي المستفيد له حماية قانونية كاملة.²

وقد ورد في هذا النطاق المادة 18 من القانون رقم 17/23 التي تنص على أنه: يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.

ثانيا-التزامات المستثمر:

يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، ولاسيما:

عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلاّ بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

-إنجاز المشروع في الآجال المحددة،

-تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير،

-التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية،

¹ - المادة 108 من الأمر 75/58، المرجع السابق.

² - بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016، ص68.

الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء،

-الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع¹.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الدولة

بالنسبة للإدارة المانحة للامتياز عند تنفيذها للعقد يترتب عليها كذلك حقوق والتزامات لمواجهة المستثمر صاحب الامتياز، وتكون أغلب هذه الحقوق والتزامات واردة في دفتر الشروط.

سيتم التطرق إلى هذه الحقوق (أولا)، وإلى الالتزامات (ثانيا).

أولا-حقوق الدولة:

تتمتع الدولة بمجموعة من الحقوق غير المألوفة في القانون الخاص والتي يستوجب احترامها من قبل المستثمر، فالدولة لها سلطات قانونية تملكها لتحقيق الغرض من عقد الامتياز تتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

1-حق الدولة في الإشراف والرقابة:

عند تعاقد الإدارة مع أي شخص هنا تملك الحق في رقابة المتعاقد معها وهذا الأخير مستمد من المبتدئ العامة للعقد الإداري²، أي أن الإدارة تقوم بتوجيه الشخص المتعاقد معها أثناء تنفيذ الالتزامات التعاقدية وهذا دون الحاجة لنص في العقد يمنحها هذه السلطة لتعلقها بالنظام العام³.

¹ - المادة 15 من القانون 23 -17، السالف الذكر.

² - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 58.

³ - شعبان وليد، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 61.

وبينّ المشرع هذه الرقابة من خلال نص المادة 10 من القانون 17-23 التي نصت على أنه: "تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد تقرير كل ثلاثة (3) أشهر عن حصيلة النشاطات، زيادة على التقرير السنوي، يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة.

يُمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية سنوية تُحسب

ابتداءً من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويُحسب المبلغ وفق كيفيات تُحدد عن طريق التشريع¹.

3- حق الدولة في إسقاط الامتياز:

يُفسخ الامتياز:

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط.

- كل تقصير من المستفيد من الامتياز بأحكام هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط وبعد تبليغه إعدارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، وبقياء بدون جدوى، يترتب عليها الفسخ بصفة انفرادية من هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يبلغ الإعذار الأول من الوكالة، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

بعد انقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من صاحب الامتياز، يبلغ له إعدار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

¹- المادة 16 من القانون 17-23، السالف الذكر.

وبناء على قرار الفسخ المُبلَّغ من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

ثانيا-التزامات الدولة:

تلتزم الإدارة مانحة الامتياز باحترام بنود العقد وأهم ما ورد في دفتر الشروط، كما تلتزم بتوفير القطعة الأرضية التي سينجز عليها المشروع الاستثماري أيضا تلتزم بمنح التراخيص اللازمة لإقامة المشاريع، تتمثل فيما يلي:

1-التزام الدولة باحترام وتنفيذ عقد الالتزام:

يقع على عاتق إدارة أملاك الدولة المانحة للامتياز الالتزام بالحقوق التي خولها إياها عقد الامتياز، يعني أنه لا يحق لها التعرض لحقوق صاحب الامتياز بأي وسيلة كانت.¹

غير أن هذا لا يمنع الدولة من حقها في تعديل بنود العقد التنظيمية أيضا أن السلطة المانحة للامتياز تلتزم بعدم اتخاذ إجراءات أو إصدار أي يتعارض مع التزامها التعاقدية، وكل إجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام قاضي العقد، وتجدر الإشارة إلى أن الإدارة تخضع لعقوبات مثل المتعاقدين العاديين حيث يحق لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض في حال إخلال الإدارة بالتزامها.²

2-التزام الدولة بتوفير القطعة الأرضية:

تلتزم الدولة بتوفير القطعة الأرضية للمستثمر وذلك طبقا للشروط المتفق عليها في العقد مع تحديد أهم معالمها وحدودها فمن أجل أن يمارس المستثمر نشاطه ويجسد مشروعه يجب أن يتم توفير القطعة الأرضية له، هذا يساعد على تشجيعه على تطوير الاستثمار كما يتم

¹ - أشموخ منير، بوزة ياسين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016/2017، ص 17.

² - المرجع نفسه، ص 18.

توفير الظروف والشروط الضرورية وتقديم ضمانات وامتيازات وتسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية والأجنبية التي تضمنتها قوانين المالية.¹

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

عبر شبّاكها الوحيد وبتفويض من الدولة، بما يأتي:

-البت، بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة في المادة 7 أعلاه،

-تسيير وترقية حافطة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه؛

-مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري؛

-إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر؛

-اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري؛

-منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل؛

- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية؛

-المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.²

¹ - شعبان وليد، المرجع السابق، ص 62.

² - المادة 08 من القانون 17-23، السالف الذكر.

3- التزام الدولة بمنح التراخيص اللازمة:

حتى يتمكن المستثمر صاحب الامتياز من مباشرة عقد الامتياز وإنشاء مشروعه الاستثماري وفقا للمخطط المتفق عليه وجب على الدولة أن تمنح له التراخيص اللازمة وتعتبر هذه الأخيرة إجراء وقائي عندما يكون من المحتمل أن ينجم عن النشاط الاستثماري نوعا من الضرر فتلجأ الدولة إلى هذا الإجراء لتفرض ما تراه مناسباً من الاحتياطات التي من شأنها أن تمنع حدوث الضرر¹.

وتنقسم التراخيص ذات الطابع الإداري إلى:

أ- تراخيص بمنح الامتياز:

يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنوداً إدارية عامة وبنوداً خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.

يجب أن تكون آجال إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم منح من أجله الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مطابقة لتلك المحددة في التشريع المتعلق بالاستثمار.

يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء. ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه.

¹ - بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 127.

تعد عقود الامتياز، بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، يُمضى من طرف المستثمر¹.

ب- تراخيص متعلقة بالنشاطات المقننة:

جاء في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ليكرس منح التحفيز والضمانات حيث نصت المادة 01 منه على أنه: " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تتجزئ في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة". غير أن هذه التراخيص المتعلقة بالنشاطات المقننة تم إلغاؤها بصدور القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار الذي ألغى أحكام الأمر 03/01.

بالإضافة إلى هذه التراخيص تلتزم الإدارة كذلك بمنح رخصة البناء للمستفيد التي تعتبر حق من حقوقه التي تم ذكرها أعلاه².

المطلب الثاني

منازعات عقد الامتياز

طبيعة عقد الامتياز المركبة من عناصر لائحية وأخرى عقدية جعلت من المنازعات التي يمكن أن تنشأ بشأنه صنفين، منها ما يتّصف بالطابع الإداري حيث ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري ومنها ما يندرج ضمن المنازعات العادية يعني انعقاد الاختصاص للقضاء العادي³.

1- المادة 14 من القانون 17-23، السالف الذكر.

2- شعبان وليد، المرجع السابق، ص 66.

3- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 160.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن عقد الامتياز يرتب حق انتفاع فقط، ذلك الحق الذي يشمل حق الاستعمال وحق الاستغلال دون حق التصرف، وهو يرتب حقا عينيا عقاريا لمجرد إشهاره في مصالح الحفظ العقاري¹.

ونظرا لما يميز عقد الامتياز الموجه للاستثمار من طول مدة تنفيذه فهو يشبه إلى حد كبير عقد الايجار طويل المدة، فكلاهما لا يمثل سوى حق انتفاع دون حق الملكية، وبالتالي يمكن القول إن منازعات فسخ الامتياز باعتباره حق عينيا عقاريا هي من اختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية، وهو القاضي العادي خاصة بعد شهر هذا الحق².

كما أن القاضي العادي هو الأقرب إلى أحكام الفسخ واسقاط الحقوق العينية العقارية منه إلى القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير للمشروعية كقاعدة عامة³.

كما يتجلى اختصاص القضاء العادي أكثر في المنازعات الناتجة عن إبرام العقود المدنية بين المستثمرات الفلاحية والغير، وقد تنشأ التزامات فيها بين أعضاء المستثمرة حول الاستغلال الفلاحي والارباح أو التنازل عن الحصص أو تسوية التركة بعد الوفاة. حيث يحق لرئيس المستثمرة في إطار حماية حق الامتياز أن يباشر دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة دون تدخل الدولة مالكة حق الرقابة⁴، وهذا ما نصت عليه المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

¹ - شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، عدد 2، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، ديسمبر 2016، ص32.

² - المرجع نفسه، ص32.

³ - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط3، دار هومة، الجزائر، 2009، ص110.

⁴ - ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات، ط13، دار هومة، الجزائر، 2011، ص138.

ينظر كذلك القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وشغلها واستغلالها".¹ وينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية وهذا ما نصت عليه المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

وعليه أن المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقد الامتياز بين صاحب الامتياز والغير يختص بالنظر فيها القضاء العادي كون المنازعة بين الخواص، خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

نظرا لازدواجية نظام الحماية من الراجع أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الأملاك، إذا كانت هذه الأخيرة عمومية فيختص بها القاضي الإداري أما إذا كانت أملاك وطنية خاصة فالقاضي العادي له الاختصاص. لكن وبتطبيق المعيار العضوي أو الشكلي الذي هو قاعدة عامة لتوزيع الاختصاص بين القاضي الإداري والقاضي العادي،³ حيث يأخذ هذا المعيار بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع وإلى أي طابع ينتمي، فبمجرد وجود شخص معنوي إداري في النزاع تكيّف القضية بأنها قضاء إداري ويفصل فيها القاضي الإداري مهما كانت طبيعة القضية،⁴ معناه أن كل المنازعات التي تكون الإدارة طرف فيها تخضع للقاضي الإداري إلا ما استثنى بنص وكل المنازعات التي لا تكون فيها الإدارة طرف حتى لو تعلق بتسيير أملاك وطنية فإنها تخضع للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص.⁵

¹ - المادة 513 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم،

² - المادة 514، المرجع نفسه.

³ - ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص31.

⁴ - لشهب حورية، بلعيبات مراد، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، العدد 9، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2013، ص 127.

⁵ - ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص31.

بالتالي حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "تعتبر المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".¹

وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من القانون العضوي رقم 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية: "تتشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".²

ويتم الطعن في أحكام المحكمة الإدارية أمام أعلى درجة وهي مجلس الدولة باعتبارها محكمة استئناف ومحكمة نقض.³ وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون العضوي رقم 98/01 المتعلق بمجلس الدولة على أنه: "مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية وهو تابع للسلطة القضائية".⁴، أيضا المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية". كما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة. أي دعاوى القضاء الكامل حيث يدخل في ولاية القضاء كل منازعة إدارية محلها عقد إداري اتصلت بانعقاده أو صحته أو تنفيذه أو انقضاءه.

كما يفصل مجلس الدولة كدرجة ثانية في التقاضي في الطعون بالاستئناف ضد القرارات الابتدائية عن المحاكم الإدارية، حيث يعيد دراسة الملف من حيث الوقائع والقانون معا كمحكمة موضوع.⁵

¹ - المادة 800 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

² - المادة الأولى من القانون العضوي رقم 02/98، المؤرخ في 5 صفر 1419 الموافق 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات المحاكم الإدارية، ج ر العدد 37.

³ - لشهب حورية، بلعيبات مراد، المرجع السابق، ص 129.

⁴ - المادة 2 من القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 5 صفر 1419 الموافق 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة، ج ر العدد 37.

⁵ - شعبان وليد، المرجع السابق، ص 87.

والمنازعات التي يمكن أن تنشأ بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة للامتياز في إطار تنفيذ عقد الامتياز والتي تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري تتمثل في المنازعات الناتجة عن إسقاط حق الامتياز أو عن فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته.

أولاً- المنازعات الناتجة عن إسقاط حق الامتياز:

يُفسخ الامتياز:

في أي وقت، باتفاق الطرفين،

بمبادرة من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط، كل تقصير من المستفيد من الامتياز بأحكام هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط وبعد تبليغه إعدارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، وبقياً بدون جدوى، يترتب عليها لفسخ بصفة انفرادية من هذه الأخيرة لعقد الامتياز. يبلغ الإعذار الأول من الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، للمستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

بعد انقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من صاحب الامتياز، يبلغ له إعداران ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل. وبناء على قرار الفسخ المُبلّغ من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز¹.

ثانياً- المنازعات الناشئة عن فسخ عقد الامتياز:

يتم فسخ عقد الامتياز باتفاق طرفي النزاع وبمبادرة من الإدارة عند عدم احترام صاحب الامتياز لبنود العقد، وهذا بعدما يتم توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، على أن يتم الفسخ باللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.² حيث يتولى مدير أملاك

1- المادة 17 من المرسوم 23-487، السالف الذكر.

2- جلال عزيزي، عبد الكريم موكّة، المرجع السابق، ص 136.

الدولة المختص إقليميا برفع دعوى إسقاط أو فسخ عقد الامتياز أمام المحاكم الإدارية طبقا للمعيار العضوي.¹

عملا بنص المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يستتج أن للقاضي سلطة إلغاء القرار الإداري والمتضمن فسخ عقد الامتياز باعتباره عقدا إداري لعدم مشروعيته أو عدم احترامه الشكليات المنصوص عليها أو مراجعة مبلغ التعويض بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.²

خلاصة الفصل الثاني

وضع المشرع الجزائري عقدا لاستغلال العقار الاقتصادي واستثماره من أجل حماية الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث جعل هذا القانون الامتياز أسلوبا وحيدا لاستغلال العقار.

يعد عقد الامتياز من العقود الإدارية طويلة المدة، حيث يتم منحه عن طريق أسلوب التراضي ويتم بين الإدارة والدولة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ويترتب عن هذا العقد التزامات وحقوق على الطرفين (الدولة والمستثمر)، وفي حالة عدم التقيد بهذه الحالات ينجر عنها منازعات تطرح أمام القضاء التي يختص بها إما القضاء العادي أو القضاء الإداري وهذا حسب نوعية النزاع المطروح أمام القضاء.

¹ - شربالي مواز، المرجع السابق، ص 31.

² - المادة 800 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

خاتمة

ومن خلال هاته الدراسة والتي تناولت "المركز الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في التشريع الجزائري" وقسمت لفصلين الأول يتعلق "بالتنظيم القانوني للوكالة" والثاني "بدور الوكالة في منح العقار الاقتصادي" تم التوصل إلى أن الأحكام القانونية الجديدة النازمة لمركز الوكالة تساهم إلى حد ما في دعم عجلة التنمية الاقتصادية سيما في ظل الميكنيزمات المستحدثة مع ملاحظة وجود بعض النقائص في هذا الإطار، إذ تم منح الوكالة مركزا قانونيا قويا من الناحية التنظيمية عن طريق الشبائيك المكونة لها، ومن الناحية الوظيفية من خلال مهامها وصلاحياتها الواسعة في مجال الاستثمار.

من ناحية أخرى يتم استغلال لعقار الموجه للاستثمار عن طريق عقد الامتياز وفقا لإجراءات حددتها المراسم التنفيذية للقانون 17/23، ويمكن أن تترب عليه عدة منازعات منها ما تدخل في اختصاص القاضي الإداري ومنها ما يختص بها القاضي العادي.

إن عقد الامتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة لأصحاب الامتياز الحق في الانتفاع بقطع أرضية من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية مقابل دفع إتاوات سنوية، وذلك لتشجيع الإقبال على الاستثمار، حيث يكون للدولة عن طريق الوكالة، دور هام وأساسي في منح الامتياز، بصفتها صاحبة الملكية العقارية وأنها المانحة للامتياز وكذلك طرف متعاقد، حيث أن عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها وحمايتها من المتاجرة بها وبين السماح للأفراد بتوظيف أموالهم ومؤهلاتهم للمساهمة في تنمية اقتصاد البلد.

وقد استغنى المشرع الجزائري سابقا عن صيغة التنازل واعتماده فقط على صيغة الامتياز ويعتبر أمر إيجابي لحماية الثروة العقارية الوطنية ومن جهة أخرى يعتبر أمر سلبي نظرا لأن المستثمر حتى وإن حصل على الوعاء العقاري لإنشاء مشروعه الاستثماري يبقى في أي لحظة مهدد بفسخ عقد الامتياز في حالة إخلاله بأحد الالتزامات التي تقع على عاتقه، وهذا من شأنه أن لا يوفر له الاستقرار في نشاطه وقد لا يكون عاملا محفزا لجلب المستثمرين خاصة الأجانب، ليعود المشرع الحالية إلى تبنى صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، هذا الأخير

الذي يطرح إشكال بالنسبة للمستثمر الأجنبي الذي أصبح بإمكانه تملك مشاريع عقارية استثمارية في الجزائر.

كما يظهر عدم الاستقرار القانوني في مجال منح العقار الموجه للاستثمار الذي يعود الى الاعتماد المفرط على القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية وكذا قوانين المالية في تنظيم العقار الموجه للاستثمار ومن ثم تغييب دور البرلمان كسلطة تشريعية في هذا المجال.

إن منح الامتياز لا يكون إلا بعد إجراء دراسة مسبقة لجدوى المشروع وإجراء تقييم عقاري له كعملية أولية قبل عملية الاستغلال وأيضا تحديد الموقع المناسب لإنجاز المشروع حسب طبيعته ومتطلباته من طرف الهيئات المؤهلة لذلك، ولوحظ منح دور بارز وأساسي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في هذا الإطار.

وأمام هذه النتائج التي يحتوي جزء منها على عيوب ونقائص يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

-استغلال الإعلام الهادف في توعية الجمهور وتعريفه بأهمية الاستثمار والعقار الاقتصادي الذي تم استحداثه من طرف المشرع.

-ضرورة تسهيل إجراءات اقتناء العقار الموجه للاستثمار، واستكمال تطهير الأوعية العقارية عن طريق عمليات المسح.

-العمل على بث الوعي ونشر الثقافة الاقتصادية عن طريق إحياء روح المقاولاتية خاصة لدى فئة الشباب عن طريق تفعيل الإعلام في مجال الاقتصاد والتنمية، لدمج المؤسسات الناشئة في مجال الاستثمار العقاري.

- -تكثيف الجهود من طرف السلطات العمومية في اتخاذ التدابير المختلفة لتفعيل الاستثمار في جميع القطاعات ومحاولة تطوير الذهنية الإدارية عن طريق التكوين المستمر للموارد البشرية بهدف مكافحة الفساد الذي يعيق الاستثمار.

-التفعيل العملي لدور الوكالات المستحدثة المتدخلة في مجال تسيير ومنح العقار الموجه للاستثمار (العقار الصناعي، السياحي، الحضري) وتنسيق عملها مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-العمل على وضع نظام قانوني شامل لعقد الامتياز بهدف استقرار النص القانوني الذي يجسد دون شك ضمانات قوية للمستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء ويحافظ على استقرار المراكز القانونية، كما يؤدي إلى مساعدة كل من الأكاديمي المتمدرس في القراءة المتأنية والفهم السليم للقانون من جهة وفعاليته في الواقع الميداني من جهة أخرى.

-بصفة خاصة تقييد مسألة إمكانية التنازل لصالح المستثمر الأجنبي، من خلال وضع أحكام خاصة بتنظيم هاته المسألة، ومنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الدور الأساسي في هذا الإطار.

تم بحمد الله

قائمة المراجع

أولاً-الكتب:

- 1-محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار علوم النشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 2-عمار عوابدي، القانون الإداري، ج 2، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 3-عمار بوضياف، التنظيم القانوني للصفقات العمومية في الجزائر، دار الجسور للطباعة والنش، الجزائر، 2010.
- 4-ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط1، منشورات لباد، الجزائر، 2006.
- 5-عشي علاء الدين، مدخل للقانون الإداري، ج2، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 6-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 7-مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط3، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 8-ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات، ط3، دار هومة، الجزائر، 2011.

ثانياً-الرسائل الجامعية

أ-أطاريح الدكتوراه:

- 1-غامنية نورة، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021/2022.
- 2-بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2021/2022.

ب-رسائل الماجستير:

- 1-قواوي بني سليمان، منح حق الامتياز العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، كلية الحقوق، تخصص قانون، جامعة الجزائر، 2018/2017.
 - 2-- بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04/08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون عام، تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2012.
 - 3-جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيد دحلب البليلة، 2011.
 - 4-أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- ج-مذكرات الماستر:
- 1-أشموخ منير، بوزة ياسين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2017/2016.
 - 2-صلاح الدين موقاري، النظام القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في الجزائر- العقار الصناعي نموذجاً-، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضيافالمسيلة، 2022/2021.
 - 3-علي يوسف، نظام القانوني لعقد الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019/2018.

- 4- شعبان وليد، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 5- بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2016.

ثالثا-المقالات العلمية:

- 1- بوعافية سمير، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم وترقية الاستثمار -دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعريريج"، مقال منشور بمجلة العلوم الإدارية والمالية، صادرة عن جامعة بوج بوعريريج، المجلد رقم 06، العدد رقم 02، ديسمبر 2022.
- 2- بوشارب ايمان، الإطار المؤسسي للاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 الجديد، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة جامعة خنشلة، المجلد رقم 10، العدد رقم 01، فيفري 2023.
- 3- عقابوي محمد، عبد القادر، حمي احمد، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، السنة 2018.
- 4- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار -العقار الصناعي نموذجا-، مقال منشور بمجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد 3، قسم الحقوق، جامعة الصديق بن يحيى جيجل، 2017.
- 5- حرش محمد، الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مقال منشور بالمجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 16، جامعة بن بوعلي شلف، جوان 2016.

6- شربالي موز، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، عدد 2، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسى تيسمسيلت، ديسمبر 2016.

7- لشهب حورية، بلكعيات مراد، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، العدد 9، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2013.

8- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الاستثمار في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، عدد 46، ديسمبر 2016.

9- كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 18-22، مقال منشور بمجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، الصادرة عن جامعة سطيف 02، المجلد رقم 05، العدد رقم 02، نوفمبر 2022.

رابعا- الأحكام والقرارات القضائية:

1- قرار رقم 11950، مؤرخ في 09/03/2004، مجلس الدولة، المجلة القضائية لمجلس الدولة، عدد رقم 05، 2004، ص 203.

خامسا- النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ- النصوص التشريعية:

1- القوانين والأوامر:

1- الأمر 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر سنة 1975.

2- القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 5 صفر 1419 الموافق 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة، ج ر العدد 37.

- 3- القانون العضوي رقم 02/98، المؤرخ في 5 صفر 1419 الموافق 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات المحاكم الإدارية، ج ر العدد 37.
- 4- أمر 03/01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، العدد 47 المؤرخ في 22 أوت 2001. (ملغى)

3-القوانين العادية:

- 1- قانون رقم 29/90، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، الصادر في 15 جمادى الأولى الموافق 02 ديسمبر 1990.
- 2_ القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.
- 3- قانون رقم 09/16، مؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46، الصادر في 03 أوت 2016 (ملغى).
- 4- قانون رقم 18/22، المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50، الصادر في 28 يوليو سنة 2022.
- 5- القانون 17/23، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445، الموافق 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ب-النصوص التنظيمية:

1-المراسيم الرئاسية:

- 1-مرسوم رئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر وتعديل الدستور الموافق عليه استفتاء 23 فبراير سنة 1989، ج ر العدد 9، الصادرة في 1 مارس سنة 1989.
- 2-المراسيم التنفيذية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 322/94، مؤرخ في 17 جانفي 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد 67، الصادرة في 19 جانفي 1994 (ملغى).
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 64، المؤرخة في 11/10/2006 (الملغى).
- 3-مرسوم تنفيذي رقم 326/10، مؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 79، الصادرة في 23 محرم عام 1432 الموافق 29 ديسمبر 2010.
- 4-مرسوم تنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 08/08/2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد رقم 60، المؤرخة في 18/09/2022.
- 5-مرسوم تنفيذي رقم 299/22، مؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل 8 سبتمبر 2022، يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات وتحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 60، المؤرخة في 08/09/2022.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 486/23، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 487/23، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 488/23، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

- 9- مرسوم تنفيذي رقم 489/23، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 490/23، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

الصفحة	العناوين
/	شكر وتقدير
/	الاهداء
أ	مقدمة
6	الفصل الأول: التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
7	المبحث الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
7	المطلب الأول: مدلول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
8	الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
12	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
20	المطلب الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
21	الفرع الأول: مهام الوكالة في إطار القانون 18-22
24	الفرع الثاني: مهام الوكالة في إطار المراسيم التنفيذية للقانون 18-22
28	المبحث الثاني: المؤسسات المرتبطة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
29	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للعقار الحضري
29	الفرع الأول: تعريف العقار الحضري
30	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة ومهامها
31	المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والسياحي
32	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
33	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي
36	الفصل الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي
37	المبحث الأول: تكوين عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار
37	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
37	الفرع الأول: تعريف وخصائص عقد الامتياز
43	الفرع الثاني: أطراف العقد

45	المطلب الثاني: محل العقد وإجراءات إبرامه
45	الفرع الأول: محل العقد
47	الفرع الثاني: إجراءات إبرام العقد
49	المبحث الثاني: توابع عقد امتياز استغلال العقار الموجه للاستثمار
50	المطلب الأول: المركز القانوني لأطراف العقد
50	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر
54	الفرع الثاني: حقوق والتزامات الدولة
59	المطلب الثاني: منازعات عقد الامتياز
59	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
61	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
66	خاتمة
68	قائمة المراجع