



جامعة اكلبي محمد اولحاج - البويرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



العقار الإقتصادي كآلية لإنعاش الإستثمار في ظل القانون رقم

17-23

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:
د / غازي خديجة

من إعداد الطالبتين:
❖ خربوش ميليندا
❖ عباد منال

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ (ة) د. حماني ساجية رئيسا

الأستاذ: د. غازي خديجة مشرفا ومقررا

الأستاذ (ة): أ. مزهود حكيم عضوا مناقشا

تاريخ المناقشة: 2024/06/29

السنة الجامعية: 2023-2024

الشكر و العرفان:

أولاً و قبل كل شيء نشكر الله جَلَّ اللهُ الذي وفقنا و يسر لنا الأمور في انجاز مذكرتنا
و نتقدم بالشكر الجزيل الى استاذتنا غازي خديجة التي تفضلت بالإشراف على مذكرتنا، لها كل
الاحترام و التقدير.

كل شكرنا و تقديرنا الى الأساتذة الافاضل أعضاء اللجنة على الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة
بإمعان و مناقشة .

و نشكر كل من قدم يد المساعدة من قريب او من بعيد .

الأهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين.

أهدي ثمرة عملي لمن تظله وأئماً مصدر الدعم والالهام، لمن تلقي الضوء على أفضل جوانبي، لمن تجعل الصعاب تبدو أقل صعوبة، إلى التي كانت سبب في وصولي إلى هذا المستوى، إلى نبع إلى أبقى وأروع امرأة في الوجود.. أُمي الحبيبة.

إلى كل من استشعر في نظري اهتمام والحب والدعم عائلتي، أطال الله عمرهم.

إلى صديفتي الغالية التي لا نثرو في مساعدتي والوقوف بجانبني حتى في أصعب الأوقات إلى تلك التي تغمرني بالنصائح بكلماته المشجعة إلى تجنب أدام الله صداقتنا.

خربوش ميليندا

الإهداء

"بسم الله خالقي و ميسر أموري و عصمت امري لك كل الحمد و الامتنان على البدء و الختام"

(و آخر دعوانهم أن الحمد لله رب العالمين)

اهدي تحريجي و فرحتي التي انتظرتها طويلا لي من كانوا مصدر الدعم و العطاء دائما..

لي العزيز الذي حملت اسمه فخرا، لي الرجل الذي سعى طوال حياته لتكون الأفضل

أبي الغالي

لي من أبصرت بها طريق حياتي و اعتزازي بذاتي، لي من كانت الداعم الاول لتحقيق طموحي و من

كانت دعواتها تحيطني

أمي الحبيبة

لي مصدر قوتي الداعمين و الساندين لي خيرة أيامي و صفوتها

أخي الغالي و خواتي الغاليات

لي من صبرهم يعلو فوق كل حب.. لك من كان عوننا و سندنا في هذا الطريق..

عباد منال

مقدمة

عاشت الجزائر فترة من التحول الاقتصادي حيث اتخذت خطوة جادة نحو رفع القيود والقضاء على معوقات العقار الاقتصادي، خاصة فيما يتعلق بالحفاظة العقارية، فظهر القانون 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية محاولا تبسيط إجراءات الاستثمار، حتى تكون أكثر انسيابية، وتوحيد الجهة التي يتوجه إليها المستثمر، بالتالي جعله مرنا يتعامل مع كل احجام الاستثمارات ونوع النشاط.

من جهة أخرى يشكل العقار محورا للعديد من الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، حيث يلعب دورا أساسيا في دفع عجلة التنمية وتحقيق الاستقرار، كما انه يعد ركيزة جوهرية لتحفيز وجذب المستثمرين. إلا أن الثروة العقارية بحاجة الى الضبط والتنظيم، خاصة العقار الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية. بناء على ذلك نص المشرع الجزائري على العقار الاقتصادي كآلية لانعاش الاستثمار.

فهو يعد من الموارد الوطنية وحلقة مهمة في تطوير أي اقتصاد، خاصة بالنظر الى القيمة الاقتصادية للعقار. وعلى هذا الصعيد تخصص الدولة جزء كبير من ثروتها الوطنية للاستثمار العقاري، و يعتبر توفيره عامل أساسي لجذب الاستثمارات، لأنه يوفر للمستثمرين سواء محليين او أجانب، الحماية الكافية لمشاريعهم الاستثمارية. جاء القانون 17-23 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز الاستثمار، و يتم ذلك بعقد امتياز.

شهدت عقود الامتياز في العصر الحديث تطورا واسعا وانتشارا سريعا، حيث أصبحت متنوعة ومتعددة بتنوع مجالات الاستثمار، وارتبط ظهورها بالمرافق الاقتصادية وما تبع ذلك من التنمية الفنية والتقنية مما شكلت هذه الإمكانيات عبئا على ميزانية الدولة، هذا الامر جعلها تسعى للحصول على موارد مالية وخلق وسيلة تنمية مستدامة، وذلك من خلال اشراك المستثمرين الخواص في هذه العملية ومن هذا المنظور ظهر عقد الامتياز.

وتعتبر عقود الامتياز من اهم العقود الإدارية و اقدمها، فقد شهدت في الآونة الأخيرة تطورات كثيرة في تطبيقاتها التقليدية في القانون الإداري الى تطبيقات حديثة، حيث تستمد وجودها من مبادئ الخصوصية وحرية الاستثمار . وقد مرت طرق منح استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بعدة مراحل ، كان ابرزها منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المنتهي بالتنازل و بعد صدور قانون 17-23 تم اعتماد منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل . منح المشرع الجزائري لنظام الامتياز أهمية و اعتمده كنمط وحيد لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

و تعتبر العقارات من اقدم أصناف الاستثمار فهي توفر فرصا استثمارية متعددة وتعد مورد وحلقة مهمة في التنمية الاقتصادية مما جعل ذلك المشرع يدرك القيمة الاقتصادية للعقار، و صدور القانون 17-23 يأتي بأهمية كبيرة في السياق الاقتصادي للبلاد .

يستمد الموضوع الدراسة أهميته في تعزيز النمو الاقتصادي الوطني و خلق فرص عمل جديدة، كذلك رفع القيود على المستثمرين الاقتصاديين من خلال توفير اطارا قانونيا واضحا و محددًا لشروط و كفاءات منح العقارات الاقتصادية ، بإضافة الى ذلك المساهمة في تحسين إدارة العقارات وفق معايير واضحة ، مما يزيد من الشفافية و يقوي الثقة في البيئة الاستثمارية .

و تتمثل اهداف دراسة موضوع العقار الاقتصادي ، لتعرف على الإجراءات الجديدة والشروط التي يتضمنها هذا القانون لمنح العقار الاقتصادي ، كذلك التطرق لمعرفة دور الوكالة في منح و تسيير العقار الاقتصادي و معرفة الاستحداث التي جاء بها هذا القانون على الاقتصاد الجزائري .

وقع اختيارنا على هذا الموضوع لأسباب ذاتية ، نابعة عن ميولنا للقانون العقاري وكل ما يتعلق بالاستثمار، بعد تصفحنا لبعض المواقع الانترنت ومعرفة ندرة المراجع في مجال العقار الاقتصادي، تبينت لنا الملامح العامة في معالجة الموضوع على اعتبار أنه جدير للدراسة.

أما السبب الموضوعي هو معرفة ما يحمله العقار الاقتصادي بين طياته من امتيازات في القانون الجديد وكيف تعود فائدته على المستثمرين ، ولأثار الناتجة عنه كونه من الموضوعات الهامة في الجزائر، خصوصا تسليط الضوء على العقار الاقتصادي في قانون الاستثمار 17-23 طرحا للإشكالية : ما مدى مساهمة العقار الاقتصادي في تطوير الاستثمار في ظل القانون 17-23 ؟

للإجابة على الإشكالية، تم اتباع المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية و التطرق الى التغيير التي جاء بها القانون 17-23 ، ولمعالجة الإشكالية سلطنا الضوء على الاطار المفاهيمي لعقد الامتياز العقار الاقتصادي (الفصل الأول) أساليب استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23 (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز العقار
الاقتصادي

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز العقاري الاقتصادي

عرف عقد الامتياز اهتماما كبيرا بعد الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر سنة 1989، حيث كان موضوعها على المرافق العامة، ثم طرأت عليه العديد من التطورات و شهد تغيرا جوهري في الأنظمة القانونية مما أدى الى حدوث تطورات كبيرة على احكام عقود الامتياز، من ذلك تبين مدى صعوبة تحديد الطبيعة القانونية للعقد.

تتطلب سياسة تطوير وتشجيع الاستثمار في الجزائر أن تكون للدولة تنظيم متكامل، ينظم الاستثمار من جهة ويحقق عائد مالي من جهة أخرى، وعقد الامتياز يعتبر الآلية الأنسب لنمو الاقتصادي، فقد سعت الجزائر بشتى الطرق على تصحيح الخلل الذي طرأ على الوضعيات السابقة وبلوغ الاقتصاد التنافسي والعمل على استقطاب المستثمرين وتحسين المستوى المعيشي للمجتمع، كرس ذلك في القانون 17-23، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

من خلال هذا الفصل سنحاول معالجة ماهية عقد الامتياز، وتحديد خصائصه واركانه وصولا الى تمييزه عن العقود المشابهة له، بناء على مبحثين كتالي:

المبحث الأول

مفهوم عقد الامتياز العقاري الاقتصادي و تحديد اركانه

ان عقد الامتياز يعد وسيلة من وسائل انفتاح الدولة يستمد وجوده من مبادئ الخصوصية وتحرير النشاط الاقتصادي. بعد التطور الذي عرفه العالم الاقتصادي تطورت عقود الامتياز كذلك القوانين التي لها علاقة بالإصلاحات الاقتصادية، حيث أصبحت تساهم بشكل كبير في تسهيل الإجراءات الشكلية الاخذة في التحسن باستمرار لتحقيق التنمية المنشودة بما تتماشى مع

سياسة الدولة (1). مع توسع الأنشطة الاقتصادية تم استخدام الامتياز في عدة قطاعات من خلال تنفيذ العقود المتمثلة في العقارات، حيث يتيح هذا النوع من الامتيازات تحفيز الاستثمار و انعاشه ، لهذا يستدعي التطرق الى نقط أساسية التي تسمح بإعطاء صورة واضحة عن هذا العقد ، و يتم ذلك من خلال تحديد تعريف لعقد الامتياز (المطلب الأول) و تحديد اركان عقد الامتياز (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

تعريف عقد الامتياز العقاري الاقتصادي

عقد الامتياز يعد وسيلة من الوسائل القانونية التي تبنتها الدولة لإدارة ممتلكاتها الخاصة، إذ تمنح الحق للشخص المعنوي او الطبيعي يطلق عليه اسم صاحب الامتياز لاستخدام هذه الأملاك للأغراض محددة وبموجب شروط معينة، كذلك تتوع وتعدد عقود الامتياز واختلاف نظامها القانوني، ترتب عنه صعوبة تحديد مفهوم له ، وعلى غرار هذا اجتهد الفقهاء وسعى القضاء للوصول إلى تعريف هذا العقد وذلك من خلال تحديد تعريف للعقد الامتياز (الفرع الاول) والنظر في خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مدلول عقد الامتياز

حضي عقد الامتياز باهتمام كبير من المشرع فيما يخص تحديد تعريف له و نطاق تطبيقه لذلك لا بد من الوقوف على تعريف الفقهي (أولاً)، القضائي (ثانيا) و القانوني (ثالثاً) ، لهذا العقد.

أولاً: التعريف الفقهي

تم تبني عقد الامتياز لأول مرة في الفقه الفرنسي حيث اعتمده على أساس سلطة عامة وأيد فكرة المرفق العام واعتبر هذا العقد من عقود قانون المدني ، فعرف على انه اتفاق يلزم شخصا

(1) محمد يوسف، مضمون و اهداف الاحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12_09 المتعلق بتقوية الاستثمارات، معهد الحقوق و العلوم الإدارية ، ابن عكنون ، الجزائر، ص54 .

ما او شركة خاصة ، بتنفيذ منشأة عامة او توفير خدمة عامة مع حقه في فرض رسوم على المنتفعين والمستفيدين من تلك الخدمة .(1)

عرفه الأستاذ عبد الرزاق احمد السنهوري بانه عقد احادي الجانب يقوم على اتفاق يتيح للفرد او الأفراد تنفيذ مهمة معينة بتكليف من الدولة مع مكافأة تعتمد على جهودهم ، و منح لهم امتيازات لفترة زمنية طويلة.(2)

عرفه أيضا الدكتور سليمان محمد الطماوي بانه ذلك النظام الذي تمنح فيه الدولة قطعة أرضية للمستثمر لمدة محددة من الزمن، مقابل دفع رسوم أو اجرة امتياز لتنفيذ مشروع استثماري . بمعنى انه عقد تمنح فيه الدولة شخص أو جهة معينة، حقوق محددة للاستفادة من استخدام قطعة ارض أو ممتلكات أخرى خاصة بالدولة لفترة زمنية محددة وبشروط معينة، يتم تنظيم هذا العقد بموجب اتفاق يتم بين الطرفين، يتضمن فيه توضيح حقوق و واجبات كل طرف الذي بصده يهدف الى تحقيق مصلحة الدولة الخاصة من خلال استغلال أملاكها بطريقة محددة من اجل تحقيق عوائد اقتصادية جيدة .(3)

وهناك من عرفه بانه عقد يتولى بموجبه احد الافراد او الشركات على مسؤولية إدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مدة من الزمن، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية المنظمة لسير المرافق العامة، إضافة الى الشروط التي يتضمنه العقد .(4)

من خلال هذه التعريفات التي سبق ذكرها نلاحظ انها قد جاءت عامة وشاملة لعقد الامتياز بغض النظر عن نوع الممتلكات التي ترد عليها، وما زاد الأمر صعوبة هو ارتباط

(1) معطى الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة قانون العقارات ، المجلد 4، العدد1، جامعة مستغانم ، الجزائر ،2016، ص89.

(2) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، 1998، ص255.

(3) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، مطبعة جامعة عين الشمس ، مصر، ط5، 1991 ، ص57.

(4) محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، ط الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2010 ، ص 26 .

عقد الامتياز بالعقار الاقتصادي، حيث يعتبر مفهوما حديثا و واسعا بالنظر الى طرق استغلاله و نظام سير اجراءاته ، إضافة الى الأجهزة التي تتدخل في منح الامتياز .

عرف البعض الامتياز العقاري على انه عقد رسمي تمنح فيه الدولة حق الانتفاع لشخص الطبيعي او المعنوي لفترة محددة ، من اجل تنفيذ مشروع استثماري و يتم تسجيله لدى الحافظة العقارية .(1)

وهناك من عرفه بانه نوع من ادارة لمرفق اقتصادي يهدف الى تحقيق المصلحة العامة من قبل الفرد أو الشركة حيث تمنح الدولة حق الانتفاع لصاحب الامتياز يكون مرفقا بدفتر الشروط ، ويهدف هذا النوع من الامتياز الى استغلال العقار وتحقيق أرباح وتعزيز التنمية الاقتصادية.(2)

ثانيا: التعريف القضائي

تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952⁽³⁾ على ان عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل لاستغلال مؤقت للعقار التابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدود ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه. غير أن بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة كان في اطار القانون 09-152⁽⁴⁾ محدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة، تمنح فيه السلطة الامتياز مؤقت لا يمكن الرجوع فيه، كما يمكن تعديله بإرادة منفردة، بالإضافة الى الامتيازات التي منحها السلطة محدودة، لكن بعد التعديل نلاحظ ان القانون

(1)انقلا عن لكحل مخلوف ، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي) ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 -الحاج لخضر ، سنة 2017/2018 ، صص 188-189.

(2) بن حمودة محمود وبن قانة إسماعيل، إزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار، مجلة الباحث، جامعة ورقلة، العدد 5، 2007، ص 63.

(3) قرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 57.

(4) مرسوم تنفيذي 09-152، مؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1430، يحدد الشوط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، العدد 27، المؤرخة في 06مايو 2009، (ملغى).

17-23 محددًا الشروط و كفاءات منح الامتياز العقاري التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نصت ان كل ملك عقاري تابع للدولة او ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية قابل لاستقبال مشروع استثماري، و يتم ذلك عن طريق الشباك الوحيد حيث يمنح الامتياز بصيغة امتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد و لم يحدد كم من مرة يمكن تجديده .

ثالثًا: التعريف القانوني

عرف عقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153-09 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بان عقد الامتياز هو ذلك النوع من الاتفاقات الذي تحول من خلاله الدولة حق الانتفاع لفترة محددة من الارض تابعة لأملكها الخاصة الى شخص طبيعي او المعنوي خاضع للقانون الخاص، لغرض تنفيذ مشروع استثماري.⁽¹⁾

جاء هذا التعريف مبينا الشروط المذكورة في دفتر الأعباء حول منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، مما يختلف عن صياغته بمنح الامتياز بالتراضي الذي عرفه بأنه: "هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمالك الخاصة لقائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري".

أما القانون رقم 10-03 لمؤرخ في 15 أوت 2010⁽²⁾، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة عرف عقد الامتياز في المادة 4 فقرة 1 منه بانه ذلك العقد الذي تمنح الدولة بصدده شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية ، حق استغلال

(1) مرسوم تنفيذي 153-09 المؤرخ في 7 جمادى الاولى عام 1430، بنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. سالف الذكر.

(2) قانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر، العدد 46 سنة 2010.

الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها . يتم تنظيم هذا العقد بموجب شروط محددة في الدفتر النموذجي، ويكون مدته أقصاها (40) أربعين سنة قابل للتجديد، وفي المقابل يتعين على صاحب الامتياز دفع اتاوة سنوية، وتحدد كفاءات تحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

أخذ المشرع الجزائري تعريفات عقد الامتياز برأي غالبية الفقهاء في عدم التفرقة بين مصطلح العقد والاتفاق، لأنه صعب من الناحية النظرية و العملية، و وضع حدود لكل فكرة ولم يتم بتعريف الامتياز في القانون 17-23 على عكس القوانين السابقة، عرفته على انه عقد محدد المدة، يبرم بين الدولة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز لمنح قطعة أرضية للمستثمر، للقيام بالأنشطة الاقتصادية سواء كان شخص طبيعيا او معنوياً.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

يتميز عقد الامتياز العقاري الاقتصادي بعدة خصائص، فهو عقد حديث النشأة يرتب حق عيني عقاري، ويترتب على ابرامه وفق شكل قانوني معين. من خلال ما تم التطرق اليه في التعاريف السابقة يمكن ان نستخلص خصائص لعقد الامتياز كما يلي:

أولاً: عقد الامتياز يرتب حق عيني

الحق العيني هو سلطة يمنحها القانون لفرد معين على شيء معين ، مما يسمح له بالتمتع بفوائد اقتصادية من ذلك الشيء، ومن بين الحقوق العينية الأصلية يأتي حق الملكية بارزا⁽¹⁾.

بالرجوع الى المرسوم 17-487 نلاحظ ان الرهن العيني لا يشمل الوعاء العقاري الممنوح ، بل يشمل فقط الحق العيني الناتج عن الامتياز⁽²⁾.. يعني انتفاع من ارض متوفرة تابعة لأملاك الخاصة قصد انجاز مشروع استثماري، اما القطعة الأرضية تبقى ملك الدولة حتى لو تم تحويل

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 183.

(2) المرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثاني 1445، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.

الامتياز الى تنازل نهائي. وإذا قام صاحب الامتياز بتأسيس رهن على الحق العيني الناتج عن الامتياز فان الرهن يكون فقط على الحق العيني وليس على الأرض التي تبقى تابعة للدولة، بالتالي هذا الترتيب يسمح للدولة بالحفاظ على ملكيتها للأرض حتى في حالة تحويل الامتياز الى تنازل نهائي، وفي نفس الوقت لصاحب الامتياز الحق في تأسيس رهن كضمان.

ثانياً: عقد الامتياز عقد بمقابل

جعل المشرع الامتياز القابل للتحويل مقابل دفع اتاوة ايجارية سنوية في المادة 16 من القانون 17-23،⁽¹⁾ حيث يدفع صاحب الامتياز الاتاوة ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار حيز الاستغلال ، أما في حالة انقضاء مدة الامتياز المحددة وتم تجديده، يتم تحيين مبلغ الاتاوة السنوية استنادا الى أسعار السوق عقارية⁽²⁾. من خلال هذا نرى نية المشرع في تسهيل وتحفيز الاستثمار وتشجيعهم.

ثالثاً: عقد الامتياز عقد زمني طويل محدد المدة

العقد الزمني هو المقياس الذي يقدر محل العقد، فلا يمكن تصوره الا باقترانه بالزمن وارتباطه بالمنفعة، والاجار والعمل لا يمكن تقديره إلا بالزمن.⁽³⁾

بعض القوانين السابقة حددت المدة ادناها (30) سنة وأقصاها (99) سنة قابلة للتجديد مرتين وذلك في ظل الأمر 09-152، وفي الأمر 06-11، كانت المدة (20) سنة كحد أدنى قابلة للتجديد ولم يحدد المشرع الحد الأقصى منها. على خلاف بعض القوانين مثل القانون المصري لم يحدد مدة المعينة لعقد الامتياز، مما يسمح بمنح التزامات تصل الى 99 سنة فيما يحص بالمرافق الحيوية، الا ان ذلك شكل خطورة محدقة للمرافق.

(1) المادتين 03، 06 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، السالف الذكر.

(2) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام) ، الجزء الأول ، دار احياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، ص166.

في القانون العقاري الجديد يمنح بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الامتياز لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في المادة 14 من القانون 17-23، واستثنى الأراضي الموجهة للترقية العقارية في تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع. قد ينتهي عقد الامتياز قبل بلوغ اجله فينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع فتعود ملكية العين كاملة للدولة.(1)

رابعا: عقد الامتياز عقد شكلي

يعتبر الركن الشكلي في عقد الامتياز من الشروط المهمة لقيام العقد، فهو دليل يحدد جملة من قرارات وترتيبات الأطراف المتعاقدة ويحميها، ويعتبر اجراء لفرض العدالة والمساواة(2). يتم طرح هذه الأركان الموضوعية في قالب رسمي تتضمن إجراءات الإدارية والتي اوجب القانون اتباعها مثل قرار المنح الصادر عن الوالي أو أي جهة إدارية معينة وما جاء في مضمون دفتر الشروط و عليه تعتبر هذه الوثائق جزئاً لا يتجزأ من العقد عملاً بنص المادة 4 الملحق بمرسوم 23-487 حيث يلتزم المستثمر بالشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي والالتزام بالشروط المحددة في دفتر الأعباء. محددًا كيفية التسجيل على المنصة الرقمية التي تعتبر السبيل الأوضح للإيداع. ان العلاقة التعاقدية بين صاحب الامتياز والجهة المانحة للامتياز تعتمد على الشكل، فهي تحمل الشروط الموضوعية من قبل هذا الأخير محددًا التزامات الطرفين.

(1) اوسيرير منور، عليان ندير، حوافز الاستثمار الخاص المباشر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد2، الجزائر، سنة 2005، ص95.

(2) عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد3، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، دون سنة النشر، ص21.

المطلب الثاني

أركان عقد الامتياز العقاري الاقتصادي

يقوم عقد الامتياز في العقار الاقتصادي على اركان شأنه شأن سائر العقود و هي اركان التي نجدها في القانون المدني المتمثلة في الرضا، السبب، المحل بالإضافة الى ركن الشكلية لكي يكون العقد صحيحا، بالتالي يتعين علينا التطرق لإعطاء صورة واضحة لهذه الأركان ابتداء من (التراضي) كفرع الأول إضافة الى (المحل) الفرع الثاني ، (السبب) الفرع الثالث وصولا الى (لشكالية) كفرع رابع.

الفرع الأول: التراضي

نصت المادة 59 من القانون المدني المقنن على أن العقد يتم بمجرد ان يعبر الطرفين عن ارادتهما المتطابقة دون خرق للنصوص القانونية (1) ، يقصد بذلك ان التراضي هو اتجاه الارادتين واتفاقهم على احداث اثر قانوني من خلال تلاقي الايجاب و القبول من كلا الطرفين . أما بالنسبة للامتياز يمنح عن طريق التراضي وفقا لدفتر الأعباء النموذجي المنصوص عليه في المادة 14 قانون 17_23 (2) ،استنادا لهذا لا بد من التطرق في نوع العلاقة التعاقدية التي تربط الطرفين . في عقار الاقتصادي يبرم العقد بين صاحب الامتياز وهو المستثمر والجهة المانحة للامتياز وهي الوكالة الجزائرية بتفويض من الدولة شرط توافر الاهلية القانونية، يشمل هذا العقد في تعيين المشرع اشخاص قانونية لتنفيذ العقد ومراقبته يتمثل الأشخاص في:

- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- اللجنة الوطنية.

(1) أمر رقم 75-58 مؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني، ج ر عدد 78 مؤرخة في 30/06/1975 المعدل و متمم.

(2) قانون رقم 17_23 ، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، العدد 73، الصادر في 16 نوفمبر 2023.

• صاحب الامتياز .

لم يرد تعريف للوكالة الجزائرية في القانون الجديد لكن ورد في القوانين السابقة ، بانها كانت تحت اسم الوكالة الوطنية و تم استبدال المصطلح بالوكالة الجزائرية ، كما عرفه المرسوم التنفيذي 829/22 (1) بانها : " مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و توضع تحت وصاية الوزير الاول".

تشمل مهام الوكالة الجزائرية في توجيه المستثمر و مرافقته عبر شباكها الوحيد و بتفويض من الدولة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 17_23 ، يتم ذلك عبر التسجيل في المنصة الرقمية التي تعمل على معالجة طلبات منع العقار الاقتصادي والإسراع في المعالجة ملفات المستثمرين ودراستها الى غاية إنجازها .

تنشأ اللجنة على مستوى كل ولاية ، تتكف بتحديد الأصول الفائضة ومتابعة المشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في المادة 25 من قانون 17_23، تتكون من الوالي أو ممثله ، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي وحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير الطاقة والمناجم، مدير الاشغال العمومية ،مدير النقل، مدير السياحة والصناعة التقليدية، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مدير المصالح الفلاحية، ممثل المجمع المعني او الشركة القابضة ، ممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع(2).

لم يغير المشرع الجزائري جنسية المستثمر في القانون الجديد فبمفهوم القانون 18_22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 المتعلق بالاستثمار، ان

(1) مرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد كفاءات تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ،العدد 60 ، الصادر في 10 سبتمبر 2022.

(2) مرسوم التنفيذي 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز ، ج ر ، العدد 85، الصادر في 28 ديسمبر 2023.

يكون صاحب الامتياز شخص طبيعي او معنوي ،وطنيا او اجنبيا، مقيم او غير مقيم يمكنه الاستفادة من الامتياز ما دام الموضوع يتعلق بتحقيق التنمية الاقتصادية.

الفرع الثاني: المحل

عرف المحل في القانون المدني الجزائري بوصفه انه عملية قانونية مبنية على تراضي الطرفين على تحقيقها المتمثلة في إنشاء التزامات على الطرفين، يشترط فيه ان يكون موجودا او قابل للوجود، معين او قابل للتعين وأن يكون مشروعا وينصب على عقار⁽¹⁾. اما بالنسبة للعقار الاقتصادي يلتزم الأطراف بالحقوق الشروط الذي يتم بموجبه العقد، حيث صاحب الامتياز بالمشاريع ذات أولوية وتلتزم الوكالة الجزائرية بتحديد محل الالتزام إلا وهو قطعة أرضية محددة من حيث الموقع والمساحة .

وبموجب دفتر النموذجي لمرفق بالمرسوم التنفيذي 23-487⁽²⁾ نجد المواد من 12 الى 14 حددت محل الالتزام تحديد دقيق ، والقطعة الأرضية ملك للدولة بموجب المادة 13: " يقع الملك العقاري على مستوى ...المكان...نوع المنطقة ..على مستوى إقليم بلدية .. قسم .. ،يحده من الشمال... الجنوب.. الشرق.. الغرب ، مساحة الأرض ... المساحة المبنية " .

ترتبط هذه الاحكام بمحل الالتزام بالنسبة للمستثمر الذي حدد بدقة في دفتر الأعباء ،إضافة الى ذلك أي تغيير يترتب في محل الالتزام بعد ابرام العقد يؤدي الى فسخ العقد بالنسبة للدولة اما المستثمر يفسح اذا كان خطأ في تعيين الحدود او المساحة .

الفرع الثالث: السبب

السبب في القانون الإداري والقانون المدني هو الغرض المباشر الذي يسعى إليه الملتزم من وراء التزامه بمعنى الدافع للتعاقد، وفي عقد الامتياز يقصد به الغرض من استعمال العقار

(1) محمود عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري ،بيت الأفكار ،الجزائر، 2019، ص111.

(2) المواد 12- 14 من المرسوم التنفيذي 23-487 ، السالف الذكر .

الاقتصادي الذي منح من اجله⁽¹⁾. فالسبب في تعريف الأستاذ احمد عبد الرزاق السنهوري هو: "الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول اليه من وراء التزامه"⁽²⁾. اما في القانون الإداري يعتبر ركن من اركان العقود الإدارية تحكمها أفكار مدنية مع مراعاة طبيعة العلاقة الإدارية⁽³⁾.

يقصد بسبب في العقار الاقتصادي غاية المستثمر في انشاء مشروعه الاستثماري، اذ يرجع ذلك الى تحقيق أرباح وعائد مالي مقابل حصوله على امتيازات المقدمة من طرف الدولة.

ويتم ذلك بتقديم هذا الاخير حوافز مالية كالإعفاءات الجبائية والشبه الجبائية. هذه الحوافز هي التي تحدد سبب التزام الدولة وهو تحقيق الصالح العام من خلال المشروع الاستثماري وسبب تعاقد المستثمر وهو تحقيق الربح والعائد. و يشترط لئتم ذلك تحقق شرطين

- ان يكون السبب مباشر ومشروع .

- ان لا يخالف الآداب والنظام العام.

يتبين من هذا أنه إذا كان العقد مشوباً وغير مشروع ، كان العقد باطلا ، ولو أبرم العقد بقصد تحقيق مصالح خاصة .

الفرع الرابع: الشكلية

الشكلية هي اجراء لفرض العدالة والمساواة بين المتعاقدين تتضمن جملة من الإجراءات يقوم بها المتعاقدون بعد تمام الأركان الموضوعية حيث يتم افرغ هذه الأركان الموضوعية في قالب رسمي . يتولى الشكل ابراز الوقائع بصورة معينة تتجسد في الكتابة ، يتم تحرير الكتابة من قبل المفتش الفرعي للشؤون أملاك دولة والشؤون العقارية في مصلحة تحرير العقود الإدارية⁽⁴⁾. يحدد

(1) علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، ديوان مطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ط5 ، 2003 ، ص33 .

(2) أحمد عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص ص 413-414.

(3) سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق، ص 78 .

(4) عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 ، ص 63.

ركن الشكلية في العقار الاقتصادي من دفتر الشروط النموذجي حتى لا يتهرب صاحب الالتزام من المسؤوليات الملقة عليه، تنقسم هذه الشروط إلى أحكام عامة وخاصة.

تنص الأحكام العامة على الهدف من منح الامتياز وقواعد ومعايير التعمير بالإضافة إلى مدة الزمنية للامتياز وتحديد مصاريف منح الامتياز أيضا تحديد الضرائب والرسوم والضمانات والالتزامات، كما أكد المشرع قابلية فسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين وبمبادرة من الوكالة الجزائرية في حال لم يحترم المستفيد أحكام المرسوم التنفيذي 487/23.

أما الأحكام الخاصة فتتضمن موقع الملك العقاري وقوامه وأصل الملكية مع الوصف الدقيق للمشروع الاستثماري المراد إنجازه، إضافة إلى ذلك نوع الاستثمار والجل الزمني مرورا إلى القدرات المالية مع تحديد مكان وطريقة دفع الأتاوة السنوية يكون في صندوق قابض الأملاك الوطنية المختص إقليميا حيث يتم الدفع في أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ تسليم الأمر بالدفع، بالإضافة إلى تحويل الامتياز إلى تنازل و تحديد مصاريف التنازل وغيره وصولا إلى الاكتتاب.⁽¹⁾

المبحث الثاني

تميز عقد الامتياز العقاري الاقتصادي عن بعض الأنظمة المشابهة له وتحديد

طبيعته

إن التطورات في عقود الامتياز أدت إلى تنوع في الأنظمة القانونية المطبقة عليها، مما يبرز أهمية تمييز عقد الامتياز كنظام قانوني لاستثمار العقار الاقتصادي، زيادة على ذلك هناك بعض العقود يتشابه نظامها القانوني مع عقد الامتياز سواء في القوانين الوضعية أو الشريعة الإسلامية.

(1) المادة 19 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، السالف الذكر.

المطلب الأول

تمييز عقد الامتياز الاقتصادي عن بعض العقود المشابهة له

تعتمد الدولة بشكل كبير على عقود الامتياز حيث نسمع كثيرا عن عقود امتياز العقار الفلاحي والمرافق العامة وعقود البوت وغيرها لذا نحاول التمييز بين عقود امتياز العقار الاقتصادي وعقود الامتياز المماثلة وهذا ما نحاول توضيحه من خلال الفروع حيث سوف نميز بين عقد الامتياز الاقتصادي والفلاحي وبين عقد الامتياز الاقتصادي والتجاري وبين عقد الامتياز الاقتصادي وعقود البوت وبين عقد الامتياز الاقتصادي وعقد امتياز المرفق العام.

الفرع الأول: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي والفلاحي

اقتصر موضوع عقد الامتياز الفلاحي على إسناده للشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي يعرف بالمستثمر الفلاحي، والذي يمنح له حق تطوير الأراضي الزراعية و العقارات السطحية المصاحبة لها، مما يعني جميع الحقوق المتعلقة بالسلع المرتبطة بالمستثمر الفلاحية و خاصة الموارد المائية ، كما أن مجال عقد الامتياز الفلاحي وفقا لأحكام المادة 2 من قانون 10-03⁽¹⁾ هو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة و استثمارها، وكذا الأملاك السطحية التي كانت خاضعة لأحكام للقانون 87-19⁽²⁾.

بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 10-326⁽³⁾ المؤرخ في 2010 و الذي جاء محتويا على جميع العناصر و الحقوق و الالتزامات المتعلقة بالمستثمر صاحب حق الامتياز، ونص كذلك على سلطة الإدارة المتمثلة في الفسخ الانفرادي، كما كلف المشرع للديوان الوطني للأراضي

(1) المادة 02 من القانون رقم 10-03، السالف الذكر .

(2) قانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادرة بتاريخ 12-09-1987(ملغى).

(3) المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 ، الصادر في 29 ديسمبر سنة 2010.

الفلاحية بمراقبة و دراسة ملفات المستفيدين للقضاء على التجاوزات المعروفة في التشريعات السابقة من خلال منح الأراضي لمقدمي الخدمات.(1)

من خلال ما ذكرناه يتضح أن المادة 03 من قانون رقم 23-17(2) تعكس الفروق القانونية بين الأراضي الفلاحية والأراضي الاقتصادية فيما يتعلق بإمكانية استخدامهما لعقود امتياز المشاريع الاستثمارية وتم استثناء الأراضي الفلاحية من تطبيق هذه العقود مما يعني أنها غير متاحة للاستثمار الخاص بمثل هذه العقود، بينما يمكن استخدام الأراضي الاقتصادية لهذا الغرض بموجب القانون، في الوقت نفسه قام المشرع بتوسيع نطاق الأصول العقارية المدرجة في عقود امتياز العقار الاقتصادي بما في ذلك الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة و كذا الأصول المتبقية للمؤسسات العامة المحلية والأصول الفائضة العائدة للمؤسسات الاقتصادية المملوكة للقطاع العام.

كما تختلف الجهات التي تمنح الامتيازات، فمنح الامتيازات العقارية الفلاحية يقع على عاتق مديرية أملاك الدولة والذي يخضع لإشراف و رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما العقارات الاقتصادية فتمنح من خلال امتياز متفق عليه بين الطرفين ، قابلة للتحويل كامتياز لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد حسب تقدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تدعى في صلب النص "الوكالة"(3)، وبعد ذلك يتم كتابة قرار الترسية على شكل عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مصحوبا بدفتر شروط.

وفيما يتعلق بالمستفيدين من الامتياز العقاري الاقتصادي، فإن الامتياز يمنح للمؤسسات والهيئات العامة أو الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص، أما الامتيازات العقارية الفلاحية فتمنح للأشخاص الطبيعية أي الأشخاص الذين يحملون الجنسية

(1) كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص63.

(2) المادة 03 من القانون 23-17 ، السالف الذكر.

(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487، السالف الذكر.

الجزائرية، وبالتالي استبعاد الأشخاص الاعتباريين والأجانب من نطاق الاستفادة من الامتيازات العقارية الفلاحية.

و يمنح امتياز العقار الاقتصادي لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد في القانون 23-17⁽¹⁾، في حين يمنح امتياز العقار الفلاحي لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد⁽²⁾ مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية⁽³⁾، و هذا عكس ما كان في القانون رقم 87-19 الذي كان يقوم على نظام حق الانتفاع الدائم.

الفرع الثاني: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي والتجاري

يتضمن مفهوم عقد الامتياز التجاري اتفاقية يلتزم فيها أحد الطرفين، المعروف باسم "المانح"، بنقل المعرفة العلمية إلى طرف آخر يعرف باسم "الممنوح له"، ويشمل ذلك نقل الخبرة الفنية، وتقديم الدعم التقني، ومنح الإذن باستخدام العلامات التجارية و التزويد بالسلع، وعلى العكس من ذلك يتحمل المستفيد مسؤولية الاستثمار في المعرفة العلمية والاستفادة من العلامات التجارية بالإضافة إلى ذلك، يلتزم المستفيد بالوفاء بالتزامات الدفع والالتزام باتفاقيات عدم المنافسة و المحافظة السرية، على الرغم من أن الامتياز الاقتصادي هو الأساس لأي مشروع استثماري، إلا أن هناك من يستخدم مصطلحات بديلة، مثل العقارات الصناعية، لنقل مفهوم مماثل، وبينما استخدم المشرع عقد الامتياز في المقام الأول باعتباره الوسيلة الوحيدة لمنح العقارات الاقتصادية، فإن عملية ترسية هذا العقار خلال مرحلة ما قبل العقد والتي يشار إليها عادة "بقرار المنح" شهدت تعديلات وتقلبات مختلفة ففي البداية كان يشتمل على امتيازات قابلة للتنازل، لكنه تحول لاحقاً إلى الامتيازات غير القابلة للتنازل، الأمر الذي شكل مأزقاً وبناء على ذلك، تم اتخاذ القرار بتخصيص المشاريع على المستوى المركزي و على المستوى المحلي، كما أن المشرع قرر التخلي

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

(2) المادة 04 من القانون 10-03، السالف الذكر.

(3) قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2014، ج ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014، المعدل والمتمم.

عن الازدواجية في منح المشاريع و بدلا من ذلك اعتمد على إما المنافسة (المزداد العلني) أو التراضي كصيغة لمنح العقود، و هذا ما نصت عليه المادة 4 في فقرتها الأولى من القانون 23-17⁽¹⁾.

ومن خلال دراسة هذا التعريف يمكننا بسهولة أن نلاحظ الاختلاف الكبير بين عقد الامتياز التجاري وعقد الامتياز الاقتصادي وعلى وجه التحديد، يتم تصنيف الامتياز التجاري على أنه عقد تجاري يلتزم بمبادئ القانون التجاري بما في ذلك حرية الإثبات والتضامن، ومن ناحية أخرى، يصنف الامتياز العقاري الاقتصادي على أنه عقد إداري وفقا للنص القانوني، بالإضافة إلى ذلك يختلف العقدان من حيث المدة، عادة ما يكون للامتياز التجاري مدة قصيرة نسبيا لا تقل عموما عن خمس سنوات⁽²⁾، وهي تعتبر فترة زمنية قصيرة بالمقارنة مع عقد امتياز العقاري الاقتصادي وهي ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد حسب نص المادة 03/14 من القانون 23-17.

العقد الإداري للامتياز الاقتصادي يشمل طرفا يكون سلطة عامة في حين يجمع العقد التجاري للفرنشايز بين المانح (الذي يكون تاجر أو حرفي، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا) و الممنوح له (شخص طبيعي أو معنوي مستقل قانونيا و اقتصاديا) ، الممنوح له يتفق مع المانح على شروط يمكن أن تشمل حق استخدام العلامة التجارية و النظام الفني، و يقوم بتشغيل الأعمال تحت اسم و علامة المانح بعد تلقيه التدريب المناسب⁽³⁾.

أظهر الملتقى الذي نظم في الجزائر أيام 22، 23، 24 جانفي 2012 تحت عنوان "الفرنشايز في الجزائر" وجود 70 علاقة تجارية أجنبية متزامنة مع ظهور أسواق متخصصة في

(1) المادة 04 من القانون 23-17، السالف الذكر.

(2) حمدي محمود بارود، عقد الترخيص التجاري، "الفرنشايز" وفقا لأحكام مشروع قانون التجارة الفلسطيني، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد 16، العدد الثاني، يونيو 2008، ص815.

(3) - عروسي سامية ، الطبيعة القانونية لعقد الفرنشايز، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف2، 17 يونيو 2015، ص706.

عدة مجالات، بالإضافة إلى وجود بعض الشركات الجزائرية لعقود الفرنشايز و على الرغم من كل هذه الأنشطة إلا أن عقد الفرنشايز في الجزائر لا يزال غير معرف قانوناً.⁽¹⁾

بناء على ما تم ذكره يمكن القول أن عقد الفرنشايز هو اتفاق يلزم فيه شخص ما يعرف بالمانح "le franchiseur" بالسماح لشخص آخر المعروف بالـممنوح له "le franchiseé" باستخدام العلامة التجارية والرموز التجارية الخاصة به، ونقل المعرفة الفنية، وتقديم الدعم التقني والتجاري، بدوره يلتزم الممنوح له بدفع رسوم الانضمام و الأقساط الشهرية المتفق عليها في العقد، وبتنفيذ المعرفة الفنية وفقاً لتعليمات المانح، وبعدهم كشف أسرار المعرفة الفنية للغير، وعدم المنافسة أثناء فترة العقد.⁽²⁾

الفرع الثالث: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي وعقود البوت "BOT"

عقد البوت أو (Build.Operate.Transfer) هو نموذج يستخدم في تنفيذ مشاريع عامة حيث تتولى شركة ما سواء كانت وطنية أو أجنبية بناء و تشغيل المشروع لفترة معينة ، بعد انتهاء هذه الفترة يتم نقل الملكية للحكومة أو الجهة المعنية، فرنسا تعد واحدة من الدول الرائدة في استخدام هذا النموذج لتلبية احتياجاتها العامة من خلال شراكات مع القطاع الخاص⁽³⁾.

(1) - عروسي سامية، المرجع السابق ، ص2.

(2) - لقمان وحي فاروق ، التوكيل التجاري... أسلوب ذكي للاستثمار جريدة الوطن ، (العدد 1516 ، 23 نوفمبر 2004) ، نشر 19/08/2006 الساعة 19 pm و على الموقع: <http://www.Alwatan.com.sa> تاريخ الإطلاع: 2024/05/15 على الساعة 15:30.

(3) - جاد جابر نصار ، عقود البوت B.O.T و التطور الحديث لعقد الالتزام -دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام ، دار النهضة العربية ، 2002 ، ص38.

كما أن مشروع قناة السويس هو واحد من أبرز أمثلة عقود البوت في العالم العربي تم افتتاح القناة عام 1869 و المدة الأصلية للامتياز كانت 99 سنة ، تم تمديد الامتياز بتأميم القناة عام 1956، حيث قامت الحكومة المصرية بالتحكم في إدارة و تشغيل القناة⁽¹⁾.

تتطلب عقود البوت ان تتصل بمرفق عام ذو مصلحة عمومية ، وهذا ما أقره المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2014 في المادة 37⁽²⁾ حيث اعترف بطابع المنفعة العمومية لمشاريع توزيع الكهرباء والغاز والماء "يتم التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء وبعدها الوطني الاستراتيجي بموجب مرسوم تنفيذي..."⁽³⁾.

كما تنص المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية⁽⁴⁾ أن عقد الامتياز هو الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز " يتضح من خلال التعريف أن هذا العقد يشمل على مزايا عقود البوت ومن بينها تخفيف الأعباء على الموارد الحكومية المحدودة والاستفادة من خبرة القطاع الخاص في تقديم الخدمة العمومية وخلق فرص عمل جديدة وتحقيق

(1) - قناة السويس: أنشئت شركة مساهمة عالمية باسم الشركة العالمية لقناة السويس البحرية، وزعت أسهمها بين مصر وفرنسا وبريطانيا وبعض الدول والمؤسسات الأجنبية، وذلك بحفر القناة وإدارتها لمدة 99 سنة وتحت إشراف الحكومة المصرية طبقا للرسوم التي يتفق عليها وفي مقابل إتاحة تدفيعها الشركة للحكومة، على أن تعود ملكية المشروع للحكومة المصرية في حالة صالحة للاستمرار والتشغيل في نهاية المدة المذكورة (ماهر محمد حامد، النظام القانوني لعقود الإنشاء والتشغيل وإعادة المشروع B.O.T ، دار النهضة العربية ، 2005، ص60.

(2) المادة 37 من قانون المالية التكميلي لسنة 2014 ، السالف الذكر .

(3) -المادة 12 مكرر3 من قانون 91-11 الصادر في 1991/04/27 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل و المتمم ، ج. ر. ج. رقم 21 صادرة في 1991/05/8.

(4) المادة 64 مكرر من قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 44 ، الصادر في 22 يونيو 2008.

الرفاهية الاقتصادية وتنمية الأسواق المالية والبنوك على أساس أنها مصادر تمويل للمشروع. وأخيرا بقاء المشروع تحت سيطرة الدولة إذ أن ملكية المشروع تنتقل للسلطة المتعاقدة في نهاية العقد⁽¹⁾.

كما أن مدة الامتياز هي الفترة التي يمنح فيها الحق للملتزم في إدارة وتشغيل منشأة معينة، و التي يتم خلالها إدارة المرفق محل الامتياز، وعادة ما تكون المدة مناسبة حيث يتمكن الملتزم من تعويض تكاليف إنشاء وإدارة المشروع ، وفي عقود البوت لا توجد مدة محل إجماع بين التشريعات فمثلا في مصر لم تحدد دساتير سنوات 1923-1956-1958 مدة معينة ، الأمر الذي سمح في دستور 1923 بمنح مشاريع تصل إلى 99 عاما "عقد قناة السويس" ثم جاء قانون 129 لسنة 1947 المتعلق بالتزام المرافق العامة والذي نص في مادته الأولى "لا يجوز منح التزامات المرافق العامة لمدة تزيد عن ثلاثين عاما ولعل أن منح الامتياز لمدة طويلة (99) سنة يشكل عائقا في وجه المصالح العامة وعقبة في وجه التطورات و طموحات الأجيال اللاحقة ، وعلى العكس من ذلك فان منح امتياز العقار الاقتصادي يكون لمدة (33) سنة قابلة للتجديد ليكون المجموع (99) سنة كحد اقصى⁽²⁾.

تهدف عقود البوت إلى إقامة مشروع على نفقة الملتزم ، حيث يدير ويشغل المشروع لمدة محددة لاستيراد تكاليف إنشاء المشروع من خلال تشغيله ثم يقوم بنقل ملكيته في نهاية المدة المتفق عليها ، في حين أن عقد امتياز العقار الاقتصادي كرس في ملكية البنايات على الأرض محل الاستثمار عند نهاية المشروع بعقد موثق فهناك فصل ما بين الأرضية محل الاستثمار التي تبقى ملكا للدولة و البنايات المنجزة على سطح العقار محل الامتياز.

(1) مي محمد عزت علي شرباش ، النظام القانوني للتعاقد بنظام BOT ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر 2010 ، ص17.

(2) جهاد زهير ديب الحرازين ، عقود الامتياز (دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات و الكهرباء) ، ط 1 ، مكتبة الوفاء القانونية ، مصر 2013 ، ص ص 104-112.

في عقود البوت يقوم القطاع الخاص بتمويل وإنشاء وتشغيل مرفق اقتصادي (صناعي ، تجاري) فالغرض من ذلك هو الحصول على رؤوس أموال لتمويل هذه المشاريع ، أما امتياز العقار الاقتصادي لا يقوم بهذا الدور التمويلي بل على العكس من ذلك ، تقدم الدولة العديد من الامتيازات المالية والجبائية ، كما يرتكز عقد البوت على وجود العديد من العلاقات القانونية المتداخلة ولعل أهمها العلاقة ما بين الملتزم والإدارة و العلاقة ما بين الملتزم وعملاء المرفق، هذه العلاقة الأخيرة لا ينظمها عقد امتياز العقار الاقتصادي وإنما تقتصر على تنظيم العلاقة ما بين الملتزم والإدارة فقط.

كما يختلف العقدان من حيث الأطراف فإذا كان عقد امتياز العقار الاقتصادي يمنح بقرار من الوالي فإن عقود البوت عادة ما يكون مانح الامتياز الوزارات والمؤسسات والهيئات والأشخاص المعنوية العامة الأخرى إقليمية أو مرفقية، وفي ذلك توسع لمفهوم السلطة مانحة الامتياز والأكثر من ذلك أن القضاء الإداري الفرنسي والمصري قررا أنه لا مانع من أن تبرم أشخاص القانون الخاص عقود البوت باسم الإدارة ولحسابها، وهناك من يرى انه لا يوجد في المنطق القانوني ما يمنع حدوث ذلك كأن تلجا إحدى النوادي أو إحدى الجمعيات الخاصة أو شركة من شركات القطاع الخاص إلى إبرام عقد البوت⁽¹⁾.

الفرع الرابع: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي و عقد امتياز المرفق العام

يعتبر عقد امتياز المرفق العام الأصل بالنسبة لكافة عقود الامتياز ، وما عقد الامتياز في العقار الاقتصادي إلا نتيجة لتطور مفهوم امتياز المرفق العام ، كما أن امتياز المرفق العام يمنح للمتعاقد سلطات استثنائية من خلال فرض رسوم على المنتفعين بخدمات المرفق العام، ذلك أن امتياز المرفق العام يجمع بين فكري تحقيق المصلحة العامة من خلال تقديم الخدمات للجمهور بواسطة إدارة المرفق العام بانتظام ، وفكرة المصلحة الخاصة من خلال فكرة جني

(1) - جابر جاد نصار ، عقود البوت و التطورات الحديثة لعقد الالتزام (دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام) ، الطبعة الأولى 2002، دار النهضة العربية ، مصر، ص42.

الأرباح من قبل المستثمر وإن كانت فكرة تحقيق الربح موجودة في العقار الاقتصادي إلا أن فكرة المصلحة العامة المرتبطة بالمرفق العام لا تبدو واضحة لأن الغرض من منح الامتياز هو إنشاء مشروع استثماري ، قد يحقق المصلحة العامة ولكن عن طريق التنمية الاقتصادية.(1)

كما تحكم عقد امتياز المرفق العام العديد من النصوص القانونية يأتي في مقدمتها قانون البلدية والولاية وقانون الصفقات العامة ، وتفويضات المرفق العام حيث يعتبر احد أساليب تفويض المرفق العام ، ويفهم ذلك من خلال نص المادة 210 من المرسوم الرئاسي 236/10 حيث جاء فيها " يمكن أن يأخذ تفويض المرفق العام حسب مستوى التفويض والخطر الذي يتحمله المفوض له ورقابة السلطة المفوضة بشكل الامتياز أو الإيجار أو الوكالة المحفزة أو التسيير". كما جاء في الفقرة الثانية "كما يمكن أن يأخذ تفويض المرافق العامة أشكالاً أخرى غير تلك المبينة فيما يأتي وفق الشروط والكيفيات المحددة عن طريق التنظيم".(2)

يتضح من خلال هذا النص أن المشرع جاء بمفهوم واسع لتفويضات المرفق العام و ترك المجال مفتوحاً ليشمل عقود غير الامتياز، الإيجار، و الوكالة المحفزة و التسيير و بذلك يكون المشرع قد ساهم في الغموض الذي شهده الفقه حول تحديد مفهوم عقود الامتياز و قد سبقه الى ذلك المشرع الفرنسي من خلال القانون رقم 12 المؤرخ في 23 جانفي 1993 و القانون رقم 93-222 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 حيث يطلق على عقود إدارة المرافق العامة تسمية موحدة هي عقود تفويض المرافق العامة les contrats de délégation de service و تضم هذه العقود كل العقود التي على شاكلة عقد الامتياز و هي عقود استغلال المرافق العامة l'affermage و مشاطرة الاستغلال la régie intéressée ، و قد استعمل مصطلح تفويضات المرفق العام لأول مرة من طرف الأستاذ J.M Auby في الثمانينات في كتابه المرافق العمومية

(1) يوسف سعد الله الخوري ، مجموعة القانون الإداري ، الجزء الثاني ، إدارة المرافق العامة و المؤسسات العامة و عقود الامتياز ، الطبعة الأولى 1999 ، المنشورات الحقوقية ، ص266.

(2) مرسوم رئاسي رقم 10-236 ، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، ج ر عدد 58 ، الصادر في 07 أكتوبر 2010.

المحلية ، فهو اطار عام بجمع كل العقود التي تتضمن تفويض التسيير فتفويض المرفق العام حسب الأستاذ C. Chenuaud هو التقنية التي تسمح بالتعاقد مع شخص خاص لتسيير مرفق عام حسب العقود المعروفة من قبل (امتياز ، إيجار ، التسيير...) وبالتالي فهو يضم كل العقود التي تتنازل الهيئات العمومية من خلالها عن تسيير مرفق عام دون التنازل عنه كلية، ويعرف بانه العقد الذي من خلاله يخول شخص من القانون العام تسيير مرفق عام بكل مسؤولياته وبكل ما يحمله التسيير من أرباح وخسائر لشخص آخر بمقابل مالي متعلق مباشرة بنتائج استغلال المرفق ويتحمل بذلك كل المنشآت والتجهيزات الضرورية التي تسمح بالاستغلال الجيد والتسيير العادي للمرفق¹.

عقد امتياز المرفق العام يختلف عن عقد امتياز العقار الاقتصادي في كون هذا الأخير يكرس ملكية المباني المشيدة على العقار ورهن الحق العيني العقاري وإمكانية التنازل بعد انتهاء المشروع ، في حين أن المرفق العمومي يبقى ملكا للدولة بعد انتهاء مدة الامتياز، كما أن مدة امتياز المرفق العام تختلف من قطاع لآخر وعادة ما تكون طويلة بسبب ما يتحمله صاحب الامتياز من أعباء كما تكون هذه المدة محل تفاوض فهي تدخل ضمن الأحكام التعاقدية² ، في حين أن مدة امتياز العقار الاقتصادي هي 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية حسب القانون 17-23.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي

يعد عقد الامتياز من أهم عقود الاستثمار التي تتماشى مع اقتصاد السوق، و قد تولى المشرع تنظيمه وفقا للتحويلات والتطورات الاقتصادية بما يسمح تأقلمه مع متطلبات التجارة الدولية، وتطلعات المستثمرين ضمن حدود احترام مبدأ سيادة الدولة ، فقد سجلت 218 معاملة لعقد

¹ ظريفي نادية ، تسيير المرفق العام و التحويلات الجديدة ، دار بلقيس ، الجزائر ، ص ص 127-130.

² نفس المرجع ، ص 183.

الامتياز مقابل 56 لعقد التنازل خلال سنة 2019¹ ، وفي ظل ذلك تعددت التشريعات المنظمة له ولكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الامتياز ، والآثار القانونية المترتبة عن ذلك في إطار الاستثمار، لا بد من تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي.

فعقد الامتياز اعتبره المشرع الجزائري عقد شكلي ذلك ما جاءت به المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي حيث جاء نصها كما يلي: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية... قرار تفويض وزير المالية بتاريخ"⁽²⁾.

يشمل العقار الاقتصادي العقار الصناعي وتشرف الوكالة الجزائرية للوساطة والضبط العقاري على المستوى المركزي ومديرية الصناعة والمناجم ومديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي والعقار السياحي.⁽³⁾ يتشكل العقار السياحي من العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص وتشرف على هذا النوع الوكالة الوطنية لتطوير السياحة كما يشمل العقار الاقتصادي الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة و تشرف عليها الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

يتبين أن المشرع الجزائري قد اعترف بالطابع الإداري لعقد الامتياز صراحة بل وقد فرض ضرورة إفراغ هذا التصرف القانوني في شكل معين ونص على وجوب تحريره بموجب

¹ الرسالة الإخبارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري رقم 03 ديسمبر 2020.

⁽²⁾ تمام أمال يعيش ، حاجة عبد العالي "دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية بناء على أمر استعجالي على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09" ، مجلة المفكر ، العدد 4 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2009، ص320.

⁽³⁾ قانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج. ر، العدد 11، د. س. ن (ملغى).

ورقة رسمية، غير أنه بالرجوع إلى مضمون عقد الامتياز الصناعي نجد أنه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص.

الفرع الأول: مظاهر عقود القانون العام

إن وقوع عقد الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية لا ينفي اقترابه من القانون العام لأنه يبرز فيه الصفة السلطوية للإدارة المنتهجة لأسلوب القانون العام، والشروط التنظيمية الموضوعية من قبل الإدارة.

يتضمن المظهر الأول من مظاهر القانون العام وجود شخص معنوي عام كطرف في العقد، بمعنى أن يكون أحد أطراف العقد شخصا معنويا يمثل المصلحة العامة سواء تجسد ذلك في الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية وضرورة أن يكون احد اطراف العقد الإداري شخصا معنويا عنصر بديهي ، ذلك لأنه لا يجوز أن يوصف العقد أنه إداري إلا إذا كان أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية وهو ما بينته المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي المذكور أعلاه، فالمدبر الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة و لحسابها وبإشرافها، وثاني مظهر من مظاهر القانون العام هو قيام الإدارة بتضمين عقد الامتياز مجموعة من الشروط التنظيمية ، وهو ما يبين اتجاه نية الإدارة إلى الأخذ بأساليب القانون العام فاذا ما احتوى العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء قرت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها الطرف الآخر، أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها¹.

وتجدر الإشارة إلى أن مجمل الشروط التنظيمية التي جاء بها دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي شروط لصالح الإدارة، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد والتصلب بوضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز، يقوم في نهاية الأمر على الواقعية التي تدعوا

¹ موهوبي محفوظ ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس ، 2009 ، ص59.

إلى حماية الرصيد العقاري الوطني من جهة نظر الدولة والحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية وهو ما يمثل هذا المنظور مصلحة عامة¹.

الفرع الثاني: مظاهر عقود القانون الخاص

عقد الامتياز هو اتفاق يمنح فيه الشخص أو الجهة الخاصة حق الاستفادة من قطعة ارض أو ممتلكات حكومية معينة لفترة محددة، قصد استيعاب مشروع استثماري لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص، وتارة أخرى اعتبر منح الامتياز بأنه عقد الذي تخوله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأرض أو أصل عقاري لنفس الأهداف المذكورة سابقا، وإن كان التمييز بين بين الاتفاق والعقد لا أهمية له بإجماع أغلب الفقهاء ما دام يهدف إلى تحقيق غاية هي إحداث أثر قانوني، ونفس المعنى يطبق على عقد الامتياز الصناعي.

كما يتميز عقد الامتياز الصناعي بأنه عقد زمني، يمثل الزمن فيه عنصرا جوهريا، فالزمن يحدد مقدار المنفعة بالأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز وانقضاءه مرهون بانقضاء الزمن، ويتجلى اقتراب عقد الامتياز الصناعي في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص لأنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا، يتضمن عنصرى الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري، تستبقي الدولة حق الرقابة دون تمكين صاحب الامتياز من جمع شتات عناصر الملكية، إلا أن المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا، بناء على شهادة المطابقة تتركس ملكيتها إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.

بالتالي بالنظر إلى النظام القانوني لعقد الامتياز الصناعي جليا انه عقد ذو طبيعة خاصة يتجه إلى إحداث أثر قانوني معين، يعد في بعض أحكامه من عقود القانون العام، فهو يكتسب من

¹ فتيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ، 2005 ، ص63.

الناحية الشكلية الصفة الإدارية كما أن الأشخاص العامة تكون طرفا فيه، ويتضمن شروط تنظيمية تتفرد الإدارة بوضعها وفي بعض أحكامه يقترب من عقود القانون الخاص باعتباره يتضمن إنشاء حق عيني على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية، قصد استيعاب المشروع الاستثماري وتكرس بموجبه ملكية البنايات والمنشآت لصاحب الامتياز مع بقاء الدولة صاحبة ملكية حق الرقابة أو الأصل العقاري الموجه للاستثمار الصناعي¹.

¹ زروقي ليلي ، حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 13 ، دار هومة للطباعة ، الجزائر ، 2011 ، ص 121.

الفصل الثاني

أساليب استغلال العقار الاقتصادي في

ظل القانون 17-23

الفصل الثاني

أساليب استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23

العقار الاقتصادي مصطلح حديث النشأة يشير إلى المشاريع الاستثمارية التي تتم على الأملاك الخاصة للدولة كما اقترن بظهور سوق العقار الاقتصادي وأثار جدلا بين مختلف القطاعات بسبب أهميته و تأثيره على القانون والسياسة والاقتصاد ، وتم اعتماد مصطلح مشكلة العقار الاقتصادي أو الصناعي لوصف هذه الظاهرة وتحدياتها ، وعلى الرغم من وجود اختلاف بين المصطلحين إلا أن البعض يستعملها للدلالة على نفس المعنى ولتفادي هذا الخلط في استعمال المصطلحات سنحاول من خلال هذا الإشارة الى أساليب استغلال العقار الاقتصادي (المبحث الأول) وتسليط الضوء على آثار عقد الامتياز العقار الاقتصادي (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

أساليب استغلال العقار الاقتصادي

يتم استغلال العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز، وبموجب القانون 17-23 المحدد لشروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى مفهوم العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، و تحديد العناصر المكونة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم العقار الاقتصادي و مكوناته

حاولنا دراسة أساليب استغلال العقار الاقتصادي في هذا المبحث مع تقسيمه إلى فرعين حيث سيتم تناول مفهوم العقار الاقتصادي (الفرع الأول)، وتحديد مكونات العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

ان توفير العقار يعد عاملا أساسيا لنجاح استراتيجيات الاستثمار و دعم استقرار المستثمرين، لذا ينبغي على الدولة تخصيص الأراضي و تهيئتها في المناطق المراد تميمتها لتعزيز النشاط الاقتصادي.

أولا: تعريف العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23

عرف العقار الاقتصادي على انه: "كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار" وهذا حسب المادة 04 من القانون 17-23-

17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.⁽¹⁾

هذا ويجب أن يكون تابعا للدولة وغير مخصص و ليس في طور التخصيص، و أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للسكان، كما هو محدد في أدوات التهيئة و البناء، باستثناء المشاريع التنموية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

انطلاقا مما سبق يمكننا تعريف العقار الاقتصادي على انه مجموعة من العقارات ، بغض النظر عن نوعها المخصصة لإقامة مشاريع استثمارية بطابع صناعي أو سياحي أو فلاحي أو خدماتي، هذا التعريف يشمل جميع أنواع العقارات المخصصة لإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت مملوكة للدولة أو الخواص ، وسواء كانت موجودة في مناطق التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة، ما يميز هذا النوع من العقارات هو الهدف الرئيسي و الذي يتمثل في إنجاز مشروع استثماري هذه المشاريع تهدف إلى تحقيق عوائد اقتصادية وتعزيز تطوير المجتمعات و زيادة فرص العمل بما يتماشى مع الأنظمة والقوانين المعمول بها.

وقد غلبنا استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من العقار الصناعي للأسباب التالية:

- استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بشكل شائع في التشريعات القانونية.

- استخدام اغلب الأجهزة المسيرة لهذا العقار مصطلح العقار الاقتصادي.

- مصطلح "اقتصادي" يعم مجالات أوسع من المصطلح "صناعي" من الناحية الاقتصادية.

وقد يشمل العقار الاقتصادي الكثير من الأوعية العقارية تتدخل في إجراءات الاستفادة منها الكثير من الهيئات مثل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حيث جاء في المادة 06 من القانون 17-23 على أنه: " يجب أن يكون العقار الاقتصادي تابعا للأملاك الخاصة للدولة..." وبالرغم

(1) المادة 04 من القانون 17-23، السالف الذكر.

من أهميته إلا أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا له وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض حماية للمصلحة العامة والبيئة.

وإن كان من الصعب وضع حدود فاصلة بين ما هو صناعي وما هو اقتصادي أي صعوبة حصر النشاطات الاقتصادية والصناعية ، فالاقتصاد هو علم يدرس الإنتاج وتنمية الثروة والعمل والتوزيع والاستهلاك ويتناول في مجال تخصص الاقتصاد الزراعي والصناعي والتجاري واقتصاد الإنتاج والاستهلاك والاقتصاد القومي والدولي،⁽¹⁾ ويعني ذلك أن النشاط الاقتصادي يشمل كل المجالات المذكورة في التعريف وكان من الباحثين من يرجع استعمال مصطلح عقار صناعي لان مصطلح عقار اقتصادي واسع يشمل أيضا النشاط الزراعي، ولكن بالرجوع إلى تعريف منظمة الأمم المتحدة يشير مصطلح الصناعة إلى فئة من فئات التصنيف الصناعي الدولي الموحد لجميع الأنشطة الاقتصادية، وتشمل جميع الأنشطة الاقتصادية بما في ذلك الزراعة والأنشطة المنتجة للخدمات في الاقتصاد، وهي بذلك أوسع نطاقا من مصطلح الصناعة كما هو معروف عند العامة الذي يشير أحيانا إلى أنشطة صناعية تحويلية فقط وأحيانا يوسع ليشمل قائمة من الأنشطة يمكن أيضا أن تشمل الإنشاءات والتعدين،⁽²⁾.

يتضح من التعريف السابق أن مصطلح الصناعة أيضا يشمل النشاط الزراعي وأمام صعوبة الوصول إلى وضع حدود ما بين النشاط الصناعي والاقتصادي لان كلاهما واسع ولا يمكن وصف العقار بالصناعي أو الاقتصادي لان ما يوصف بذلك هو النشاط و ليس العقار في حد ذاته، وعليه يمكن استخدام مصطلح عقار موجه للنشاط الصناعي أو النشاط الاقتصادي فيكون المصطلح اكثر دقة لكن بالرغم من ذلك لا زلنا أمام معضلة التمييز بين النشاط الصناعي والاقتصادي، ومن هذا المنطلق يمكن لنا أن نقترح مصطلح اقرب لما جاء به القانون رقم 23-

(1) عبد الكافي إسماعيل عبد الفتاح ، الموسوعة الاقتصادية و الاجتماعية (عربي ، إنجليزي) ، مركز اسكندرية للكتاب ، مارس 2005 ص47.

(2) توصية إدارة الشؤون الاقتصادية و الاجتماعية ، منظمة الأمم المتحدة ، التوصيات الدولية للإحصاءات الصناعية لسنة 2008 ، نيويورك 2010 ، ص12.

17 وهو " العقار الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية" ، فأى عقار يكون الغرض منه هو إنشاء مشروع استثماري في اطار المجالات المذكورة فهو عقار موجه لإنشاء مشاريع استثمارية.

ثانيا: القوانين والمناطق المنظمة للعقار الاقتصادي

نظم المشرع العقار الاقتصادي عبر قوانين ومراحل مختلفة وكان كل مرة يطلق عليه مصطلح العقار الصناعي إلا أن القانون رقم 17-23 سماه بالعقار الاقتصادي الذي يشمل كل أنواع العقارات، كما انه وبهدف تنظيم أماكن مزاوله النشاط الاقتصادي خصص له مناطق خاصة مهيئة حسب طبيعة الأنشطة مما تساعد المستثمرين في تحقيق أعمالهم.

1_ النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي:

في اطار سياسة الانفتاح يتوجب العمل على خلق البيئة المواتية لمزاولة النشاط الاستثماري ولعل اهم ما يجب توفيره هو الوعاء العقاري ليتم تجسيد إنجاز المشاريع، لذلك نتعرض إلى أهم القوانين المنظمة للعقارات والمخصصة لتنفيذ الإنجازات من بداية الانفتاح الاقتصادي إلى غاية صدور القانون 17-23 وتتمثل أهمها¹:

_ القانون 16-09²: تناوله بصفة ضمنية وجاء في اطار منح الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في المواد 12 و 13 و 14 باعتبارها حق للمستثمر

_ القانون 22-18: لأول مرة منذ أن استحدث المشرع ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار اللازم لإنجاز المشاريع، حيث نصت المادة 06 منه على إمكانية استفادة المستثمرون من أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

¹ جمال بوسته، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و دورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، المجلد 08، العدد 01، 2024، ص ص 596-607.

² القانون 16-09 صادر في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

_ القانون 17-23: حيث أنه لأول مرة يتكلم المشرع عن العقار الاقتصادي وفيما سبق كان ينص على العقار والأراضي التابعة للدولة، وبين كيف يمكن للمستثمر الحصول عليه وأوكل مهمة منحه وتسييره للوكالة.

2_ المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري:

تشير الإحصائيات إلى أن الجزائر تمتلك أكثر من 08 ملايين متر مربع من العقار الصناعي¹، لذلك فإن تخصيص المناطق وتحديدتها هو تشجيع للمستثمرين وترجمة لما لها من دور في دفع عجلة التقدم، ويمكن حصر العقارات التي تكون العقار الصناعي والتي تتمثل في: المناطق الصناعية، الأصول العقارية التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية، المناطق الخاصة، وتلك التي تتطلب تنميتها، المناطق الحرة، وحيز النشاط.

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي

تشمل مكونات العقار الاقتصادي عدة أوعية عقارية وبالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون 17-23 نجده وضع مجموعة من الشروط لا بد من توافرها حتى نكون بصدد عقار اقتصادي.

أولاً: متطلبات العقارات المؤهلة للاستثمار

1_ أن يكون العقار الاقتصادي تابعا للأملاك الخاصة للدولة:

تقسم الأملاك الوطنية الخاصة على أساس مبدأ الإقليمية وهي التي تهدف إلى تحقيق أهداف امتلاكية ومالية، كما تقسم إلى أموال وطنية خاصة تابعة للدولة والولاية والبلدية، فهي بكل بساطة جميع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي لا تدخل في الأملاك العامة للدولة وجماعاتها الإقليمية⁽²⁾، فعقد الامتياز يشمل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما عدا ما استثنى بنص خاص في نص المادة 03 من القانون 17-23 الذي سوف نتطرق إليه لاحقاً.

¹ عامر هني، العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر، مجلة دراسات وبحوث قانونية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، المجلد 08، العدد 01، جانفي 2023، ص 109.

(2) حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 3، 2007، ص ص 101-102.

2_ أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص

يكون هذا لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويعرف التخصيص بأنه إجراء تقوم به الإدارة العمومية المختصة والمؤهلة قانونا بتخصيص ملك عام لأغراض تحقيق المنفعة العامة.

3_ أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير:

وتحدد هذه القطاعات في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها، وتشمل القطاعات المعمرة جميع الأراضي سواء كانت مجهزة بالبنية التحتية اللازمة لاستيعاب المباني والمرافق الاجتماعية أو كانت غير مبنية مثل المساحات الخضراء، الحدائق، المساحات الحرة، الغابات والقطاعات الحضرية المخصصة لخدمة هذه البنيات تشمل هذه القطاعات الأجزاء التي تحتاج إلى تحديد وتطوير وحماية كما تشمل القطاعات القابلة للتعمير تقسيما إلى قطاعات مبرمجة للتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب الأولوية المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد 20 سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين حدود التوسع العمراني لكل سنة.⁽¹⁾

ثانيا: الأصول الفائضة والمتبقية**1_ الأصول الفائضة:**

نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486، ويقصد بها تلك الأموال العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، يتبين من خلال هذا التعريف أن المشرع

(1) منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص24.

اشتراط في الأصول الفائضة أن تكون أموال غير لازمة لنشاط المؤسسة، كما ذكر مجموعة من الأوعية العقارية التابعة لهذا الصنف و هي:

_ الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 ديسمبر سنة 2023 و المذكور أعلاه.

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

_ الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة ، وغير اللازمة لنشاطاتها.

_ الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير و أصبحت لا تدخل ضمن اطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

_ الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتعتبر زيادة على ذلك، أصولا عقارية فائضة الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون 17-23 في الجريدة الرسمية، والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم.⁽¹⁾

و يتم إنشاء لجنة تكلف بتحديد الأصول الفائضة على مستوى كل ولاية ، كما تكلف أيضا بالفصل بالنسبة لكل ملك عقاري محدد و على أساس المعايير المذكورة في المادة 5 أعلاه فيما اذا كان غير ضروري لنشاط المؤسسة.

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-486، السالف الذكر.

كما تلزم اللجنة بإعداد جرد للأموال العقارية المذكورة في المادة 5 أعلاه ، المحجوزة على سبيل الانتفاع أو عن طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية و إرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة.(1)

2_ الأصول المتبقية:

نصت عليها المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23-486 ، وهي الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، ويتعين على مصفي المؤسسات العمومية المحلة إعداد جرد للأصول المتبقية المتوفرة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وإرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويكرس تسليم الأصول بموجب محضر يعده كل من المصفي و مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

يمكن تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة عند الحاجة، لفائدة الهيئات والإدارات العمومية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المطلب الثاني

تحديد العناصر المكونة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

إن تنظيم العقار الاقتصادي في الجزائر مرتبط ارتباطا وثيقا بقوانين الإستثمار لذا لابد لنا تحديد العناصر المكونة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار. تتمثل أهم عناصر العقار الاقتصادي في الحافظة العقارية (الفرع الأول)، كما أن المشرع الجزائري وضع استثناءات في تطبيق عقد الامتياز الاقتصادي(الفرع الثاني)

الفرع الأول: الحافظة العقارية

تحتوي الحافظة العقارية على كل العقارات سواء المبنية أو غير المبنية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وتتمثل في جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة

(1) المادة 07 من المرسوم نفسه.

للدولة التي تسيروها الوكالة لحساب الدولة وكذا الأراضي التي تقيتها الوكالة لفائدة الدولة وذلك حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490⁽¹⁾، يلاحظ أن المشرع أعاد تكوين العقار الاقتصادي بأن حصره في الأملاك الخاصة للدولة وذلك بإدراج جميع الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة⁽²⁾ ، وتعتبر كأصول فائضة كل الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتعتبر زيادة على ذلك أصولا 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⁽³⁾، كما تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبكها الوحيد وبتفويض من الدولة بتسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من اجل منح الامتياز عليه⁽⁴⁾، و تتكون الحافظة العقارية مما يلي:

أولا: المنطقة الصناعية

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للمناطق الصناعية على الرغم من تأسيسها في العهد الاستعماري وبعد استعادة السيادة الوطنية، غير انه بالرجوع إلى التقرير الصادر عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة نجدها أشارت إلى أن المناطق الصناعية تعتبر عاملا حقيقيا من عوامل الترقية والعصرنة ، كما تعتبر من المناطق التي تحتوي على تجمعات للمنشآت الصناعية في منطقة جغرافية واحدة و اعتبرت عاملا من العوامل المحفزة للاستثمار.

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-490 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 28 ديسمبر سنة 2023 ،

يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها.

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23-486، السالف الذكر .

(3) المادة 04 من القانون 17-23، السالف الذكر.

(4) المادة 08 من نفس القانون.

وبالعودة إلى المرسوم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والذي يعتبر أول نص يتعلق مباشرة بالمناطق الصناعية نجده لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية لا بصفة صريحة ولا بصفة ضمنية ، وتم إنشاء اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء في ذلك الوقت، ودورها يتعلق بتقديم الاستشارات والتوجيهات فيما يتعلق بالهندسة المدنية.

كما أن القانون 17-23 لم يعطي تعريف صريح للمناطق الصناعية ولكن يستخرج منه أن المناطق الصناعية عبارة عن مساحة أراضي مهياة من قبل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي⁽¹⁾ ، وتساهم هذه المناطق بشكل كبير في تحقيق التنمية خاصة في الجانب الصناعي وهذا من خلال الأهداف التالية:

- _ الوصول بمستوى الإنتاج إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.
 - _ تطوير الخبرات من خلال التدريب المستمر وتبادل المعلومات والعمل على الانفتاح الاجتماعي.
 - _ تساعد على نشر التكنولوجيا من خلال تعميق الخبرة داخل وخارج المناطق الصناعية.⁽²⁾
- وفقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، يمكن استنتاج أن إقامة المناطق الصناعية تعتبر الوسيلة الفعالة لتحقيق الأهداف المنصوص عليها في اطار تهيئة الإقليم بالنسبة للقطاع الصناعي، فمن خلال إنشاء المناطق الصناعية يمكن للدولة تنظيم نوع الصناعات التي تحقق الأهداف وتعزيز التنافسية الصناعية. بالإضافة إلى توزيع الصناعة بصفة عادلة بين مختلف مناطق الوطن وخاصة المناطق الداخلية وذلك بحسب إمكانيات كل منطقة، والمحافظة على البيئة وتسيير النفايات الصناعية والاقتصاد في الماء والطاقة، وذلك لتجسيد مبادئ التنمية المستدامة.⁽³⁾

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-486، السالف الذكر .

(2) الأستاذة نصيرة عريوة ، (دور استراتيجيات الحد من التلوث الصناعي في تحقيق التنمية الصناعية المستدامة ، دراسة حالة المناطق الصناعية) ، مجلة البحوث الاقتصادية و المالية ، جامعة المسيلة ، العدد 02 ، ديسمبر 2014 ، ص213.

(3) راضية بن مبارك ، تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2016 ، ص26.

ثانيا: مناطق النشاطات

تمثل مناطق النشاطات وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية ، فهي تعتبر بمثابة مساحات مهياة مسبقا لاستقبال مختلف الأنشطة الاقتصادية بما فيها المشاريع ذات الطابع الصناعي ، وبذلك فهي تشبه المناطق الصناعية ، كما تعتبر من بين الأراضي المهياة التابعة للأملك الخاصة للدولة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية.(1)

يتضح لنا أن مناطق النشاطات تعبر عن مساحة صغيرة تم تهيئتها لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات ، يتم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من اجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال، كما انه لا يوجد قانون أو تنظيم خاص ينظمها في اطار تشريعي خاص مستقل ، إلا أن إنشائها يكون وفق القواعد العامة للتهيئة والتعمير أما تسييرها فقد أسندت هذه الصلاحيات إلى الوكالات المحلية للتنظيم ص والتسيير العقاريين الحضاريين.(2)

على سبيل المقارنة نجد أن المناطق الصناعية تم إنشاؤها خلال الفترة الاستعمارية وبعد الاستقلال ويلاحظ أن تأسيس مناطق النشاطات تزامن مع توجه الدولة نحو دعم قطاع التصنيع، وقد بدأت بإنشاء مناطق صناعية على المستوى الوطني لتشجيع المشاريع الصناعية الكبرى ، ومن ثم أنشئت مناطق النشاطات على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية بهدف خلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة ، لهذا نجد أن مضمون الخدمات أو النشاطات على مستوى هذه المناطق تتعلق بترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما

(1) المادة 02 من القانون 17-23 ، السالف الذكر .

(2) عجابي عماد ، تكريس مبداء حرية التجارة و الصناعة في الجزائر ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، العدد 03 ، 2013 ، ص49.

فيها الصناعة، إلى جانب النشاطات التابعة لقطاع الخدمات على عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية.⁽¹⁾

ثالثا: حافظة المناطق الخاصة

قام المشرع الجزائري بتقسيم المناطق الخاصة للدولة من خلال القانون المتعلق بترقية الاستثمار إلى منطقتين تتمثل في:

1_ مناطق مطلوب ترقيتها:

خصص المشرع الجزائري المناطق التي تحتاج إلى ترقية مع ضبط حدودها باستخدام آليات مناسبة حسب طبيعة كل منطقة، وتحدد هذه المناطق الواجب ترقيتها من قبل البلديات التي تحدد قائمتها كما يمكن عند الاقتضاء التراجع بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وباستشارة السلطات المحلية واستنادا إلى مقاييس تعكس الضوابط الديمغرافية الاجتماعية والاقتصادية والمالية للبلديات ، تم تعريف المناطق المحددة في القوانين باسم "مناطق الظل" ، حيث تمتاز بما يلي:

- ندرة أو انعدام في الهياكل والمرافق الضرورية للعيش الكريم بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.

- انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.⁽²⁾

2_ مناطق التوسع الاقتصادي:

هي تلك المناطق التي تتميز بخصائص شاملة ومتكاملة من الجانب الاقتصادي والاجتماعي ، وتحتوي على جملة من الموارد الطبيعية والبشرية بالإضافة إلى الهياكل الأساسية الضرورية الواجب توفرها ، لتكون الأساس الرئيسي الذي تقوم عليه الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات ، وقد استثنيت من مناطق التوسع في مجال التهيئة العمرانية ما يلي:

(1) بليل سمير ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب بالبلدية ، 2009 ، ص16.

(2) عزيزي جلال و موكة عبد الكريم ، عقد الامتياز كآلية استغلال العقار الموجه لاستثمار العقار الصناعي ، نموذج مجلة الأبحاث القانونية و السياسية ، جامعة جيجل ، الجزائر ، المجلد 02 ، العدد 01 ، 2017 ، ص277.

_ الأقطاب الصناعية في التجمعات السكانية الكبرى والمحددة وفق القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.⁽¹⁾

_ مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى.

_ مساحات الارتفاق أو الخدمات العمومية وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ و المطارات.

رابعا: حافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية محركا للاقتصاد الوطني ، وقد شهدت تغييرات متعاقبة حيث كانت في بدايتها تحت النظام الاشتراكي الذي كانت الدولة تتحمل فيه مديونية المؤسسات مما اثر سلبا على الاقتصاد الوطني، ما دفع بالمشروع إلى إعادة تنظيمها حيث أصبحت مرتبطة بنظام الخصخصة وذلك في بصدور الأمر 04-01 المتعلق بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية ، واعتبرت الخصخصة بمثابة محور ذا أولوية كبيرة في الإصلاحات التي باشرتها الدولة لتسريع عملية انفتاح الاقتصاد الجزائري، وقد تمثلت عملية الخصخصة وفقا للقانون حيث تم إدماج الأصول العقارية للمؤسسات العمومية في نطاق الأملاك العقارية الخاصة للدولة كما يلي:

1_ الخصخصة عن طريق السوق المالية:

توجد طريقتين بما تسمى بالخصخصة عن طريق السوق المالية ، الأولى تكون بعرض بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى وتعرف أيضا ببورصة القيم المنقولة ، والثانية تكون عن طريق العرض العلني لبيع السهم بسعر ثابت .

2_ الخصخصة خارج اطار السوق المالية:

(1) القانون رقم 90-30 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر العدد 52 ، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 (المعدل و المتمم).

وتكون فيها الخوصصة عن طريق التنازل عن السهم والأصول بموجب مناقصة وتتعلق بكل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية، كما يمكن أن تكون عن طريق عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول ويتم اللجوء إليها في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين.

3_ الخوصصة الكلية أو الجزئية لصالح الاجراء :

يتم تنظيم إجراءات الخوصصة وفقا للأمر السالف الذكر مع مراعاة الشروط المحددة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كيفية تسييرها.(1)

الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من تطبيق عقد الامتياز الاقتصادي

لتوحيد الإجراءات والاستفادة والاستغلال الأمثل لجميع الموارد المتاحة للدولة، قد توسعت أحكام الامتياز لتشمل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة، بالإضافة إلى الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ووفقا للقانون 17-23 حدد الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما يلي:(2)

_ الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والواقعة داخل محيط المدن الجديدة.

_ الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والحضائر التكنولوجية.

_ الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

_ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري و الأخرى المهيأة التابعة للأموال الخاصة للدولة.

(1) فردي كريمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في اطار الاستثمار ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، العدد 46 ، 2016 ، ص51.

(2) المادة 02 من القانون 17-23 ، السالف الذكر .

- وقد استنتجت من مجال العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه للاستثمار أصنافا حددها على سبيل الحصر طبقا لنص المادة 03 من القانون 17-23⁽¹⁾ وهي:
- _ الأراضي الفلاحية أو ذات الوجة الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.
 - _ الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية والأخرى المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
 - _ الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
 - _ الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و المعالم التاريخية.
 - _ الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
 - _ الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية عمومية.
- من خلال ما سبق نجد أن هذه الأراضي المستثناة تتمتع باطار تشريعي خاص بها ، هذا ما يزيل الغموض عن استبعادها من مجال التطبيق في ظل القانون 17-23.

المبحث الثاني

آثار عقد الامتياز العقار الاقتصادي

تعتبر العقارات من بين اهم الآليات التي تعزز التنمية الاقتصادية خاصة العقار الاقتصادي فهو مورد مهم جدا لدفع عجلة التنمية الاقتصادية، ومنح هذه العقارات يتم بموجب عقد الامتياز حيث هذا الاخير يرتب حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة ، فبنوده تشكل حماية بالنسبة للدولة للرصيد العقاري وبالنسبة لصاحب الامتياز في حماية مشروعه الاستثماري وتحقيق أرباح، من هذا المنطلق نسلط الضوء لتحديد جملة من حقوق وفرض جمل من التزامات على طرفي العقد بالنسبة للمستثمر (المطلب الأول) وبالنسبة للدولة (المطلب الثاني).

(1) المادة 03 من القانون نفسه.

المطلب الأول

حقوق اطراف عقد الامتياز العقار الاقتصادي

ان عقد الامتياز العقار الاقتصادي كبقية العقود الإدارية يبرم بين طرفين مستوفيا الشروط الشكلية و الموضوعية ، يترتب على اطرافه آثار قانونية تكون أما حقا أو التزاما فكل حق تتمتع به الدولة يعتبر التزام بالنسبة للمستثمر، و كل التزام يترتب على عاتق الدولة هو حق بالنسبة للمستثمر . من هذا المنطلق نتطرق الى دراسة مجموعة من الحقوق والالتزامات بالنسبة للمستثمر المستفيد (الفرع الأول) بالنسبة للدولة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: حقوق المستفيد من العقار الاقتصادي

تعددت الحقوق والالتزامات بالنسبة للمستثمر حيث اقرها المشرع الجزائري في القانون 17-23 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة بالدولة ومن أهم حقوق المستفيد ما يلي :

أولا: حرية الاستثمار ومبدأ المساواة

دفعت رغبة المشرع الجزائري للقيام بجملة من التعديلات وإعطاء تحفيزات مشجعة للاستثمار و جعلها سنة لانطلاق الاقتصادي لتحقيق عائد وفائض مالي. كما كرست مبادئ

وحرية الاستثمار لأول مرة في التعديل الدستوري 2020⁽¹⁾ حيث نصت على حرية الاستثمار بنص صريح في مادة 61 منه .

كان التعبير السائد لوصف المستثمر، (اجنبي او وطني) ، هذا في حد ذاته تمييز إلا انه حذف هذا التعبير في القانون 18-22 و القانون 17-23 ، اصبح يطلق عليه المستثمر المقيم او الغير المقيم⁽²⁾، هذا يدل على ان القانون الجديد يهتم بالمساواة حيث يمنح نفس الحقوق ويفرض نفس الالتزامات. بإضافة إلى ذلك كرسّت الحرية الاقتصادية بتسهيلات إجرائية وإدارية وابتعدت عن المعرفلات التي كانت تؤرق المستثمرين وتم التأكيد على مبدأ حرية الاستثمار بالحرية التامة غير مطلقة في اطار احترام دفتر الشروط والتوجيهات المصادق عليها.

ثانيا: الحق في الحصول على رخصة بناء

تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار اداري تمنح بموجبها الإدارة لطالبتها الحق في انجاز مشروعه ، يبدأ حساب مدة الإنجاز بعد حصول المستثمر على رخصة البناء. بعد تسليم الرخصة يكون الرد إيجابي او سلبي مرفقا بنسخة من ملف الطلب الذي يبلغ صاحبه بقرار رخصة البناء إضافة الى ذلك أي تأخر او تأجيل في رخصة بناء قد يؤثر على مواعيد انطلاق اشغال المشروع و إنجازه .

سعي الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ان يكون محاور الوحيد للمستثمر، يجد فيه كل ما يطلبه من معطيات ابتداء من المعلومة الى غاية المرافقة و تسهيل الإجراءات المرتبطة بالفعل الاستثماري الى كل التحفيزات التي تقدمها الدولة⁽³⁾. إضافة الى ذلك اعطى الحق للمستفيد في الحصول على حق البناء ونرى ذلك في نص واضح و صريح في المادة 13

(1) المادة 61 من دستور 2020 ال المصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار تعديل دستوري مصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر سنة 2020 الحقوق الأساسية و الحريات العامة و الواجبات ، ج، ر، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

(2) المادة 06 من المرسوم تنفيذي 23-487 السالف الذكر.

(3) المادة 03 من المرسوم تنفيذي 23-486 السالف الذكر.

الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487 ، المتعلق بشروط منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية نص بأنه : " يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء".

ثالثا: الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني

نصت المادة 14 الفقرة 06 من القانون 17-23 ان الشخص الذي يمتلك الامتياز يحق له ان يضع رهنا على الحق العيني الذي يتمتع به ، إضافة الى ذلك المشرع لم يشترط ان يكون الرهن لفائدة هيئات القرض، و لم يحدد طبيعة العملية التي يمكن الرهن في اطارها، بل وسع نطاق الرهن حيث يمكن تأسيسه لأي جهة قامت بإقراض صاحب الامتياز.

نصت أيضا المادة 13 الفقرة 02 من نفس المرسوم أعلاه: " يخول الامتياز لصاحبه الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز _ يعني لا ينفذ الدائن عليها وبيوعها بالمزاد عند حلول أجل الدين فقط ينفذ عن الحق العيني الناتج عن الامتياز- إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقا لكيفيات المحددة في هذا المرسوم ".

رابعا : الحق في الضمانات والارتفاقات

نص المشرع الجزائري في اطار حماية العقار الاقتصادي على ضمانات إجرائية ، وذلك من خلال التسجيل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تقدم الوكالة للمستفيد كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري . إضافة الى ذلك نصت المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487 بان ينتفع المستفيد من منح الامتيازات بالارتفاقات⁽¹⁾ الإيجابية، لكن استثنى السلبية منها، الظاهرة أو الخفية، المتواصلة

(1) يقصد بالارتفاق حسب المادة 867 من القانون المدني بأنه: " حق يجعل حدا لمنفعة العقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر و يجوز ان يترتب الارتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال " .

أو المنقطعة، التي يمكن ان تثقل الملك العقاري محل الامتياز. ويكون الارتفاق ظاهرا إذا دلت على وجوده علامة خارجية ويكون خفي اذا لم توجد علامة تدل على وجوده ، كذلك الامتياز الذي تم اعلام المستفيد به و اطلع على حالة الملك العقاري وحيازته ، لا يمكنه ان يطلب ضمانا او أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها⁽¹⁾.

- عقار المرتفق هو عقار الذي تقرر لفائدته حق الارتفاق ، ويقرر الا لفائدة عقار، ويعتبر حق تابع للعقار المرتفق و ملحقا به .

- عقار مرتفق به هو عقار الذي تقرر عليه حق الارتفاق ويرتبه مالك العقار وينتقل حق الارتفاق سلبيا مع العقار المرتفق به .⁽²⁾

- منفعة يقدمها العقار المرتفق به للعقار المرتفق .

يتبين من المذكور سابقا ان المستثمر يتمتع بالإرتفاقات الإيجابية اذا كان العقار محل الامتياز عقارا مرتفقا يضيف قيمة و فائدة للعقار المرتفق بينما يتحمل الإرتفاقات السلبية التي تقلل من قيمته ، مما يجعله داعما للأصل .

الفرع الثاني: حقوق الوكالة من العقار الاقتصادي

تعتبر الوكالة الجزائرية من المؤسسات المهمة للسوق العقاري، حيث تلعب دور هام في الربط بين الأطراف ، حدد المشرع الجزائري في القانون 17-23 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة بالدولة ،حقوق تترتب على الوكالة ، من أهمها :

أولا: حق الشفعة

(1) المادة 04 ، 07 من الملحق 4 للمرسوم 23-487، السالف الذكر .

(2) نقلا عن لكحل مخلوف ، المرجع السابق ، ص ص188-189.

أصبحت الدولة تراعي في كل قانون تسنه مصالحها الاقتصادية ومن أجل ذلك عملت على تشجيع المستثمرين دون إهمال بعض من حقوقها، ومن بينها حق في الشفعة⁽¹⁾.

عرف القانون المدني الشفعة في المادة 794 منه، بأنها تلك الرخصة التي تتيح للمشتري بالحصول على ملكية أو السيطرة على عقار في عملية البيع⁽²⁾، بالرجوع الى القانون 17-23 لم ينص المشرع على احكام الخاصة بالشفعة، إلا أنه خول بعض الأجهزة التابعة للدولة بممارسة هذا الحق على الاملاك الخاصة للدولة.

إقرار المشرع حق الشفعة تكمن في دفع الاضرار المحتملة للدولة، خاصة عندما يتعلق الامر بتطوير الاستثمار الا ان هذا الأخير زرع ثقة المستثمر وأبطئ عجلة الاستثمار في الجزائر، فجاء القانون الجديد موضحا انه لن يتم اعتراف بحق الشفعة إلا إذا تم ادراجه منذ البداية في عقود بين الأطراف، او اذا كان يكتسي طابع استراتيجي بالنسبة للدولة، فنصت المادة 23 من قانون 17-23 لوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يمكنها ان تمارس نيابة عن الدولة حق الشفعة المتنازل عنها من المستثمر في العقارات الاقتصادية، ويمكن التنازل أيضا على كل ملك عقاري اخر تابع لشخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص، والذي يمكن ان يستخدم لاستضافة مشروع استثماري الذي يقع داخل المناطق المهيأة والمحيطات.

بموجب هذه المادة نرى ان الدولة منحت صلاحية حق الشفعة للوكالة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستثمر، طالما ان هذه العقارات قابلة للاستثمار وموجودة داخل المناطق المهيأة والمحيطات، والهدف من ذلك تعزيز التنمية الاقتصادية في هذه المناطق وفقا للتنظيمات التي تنظمها التشريعات الجديدة⁽³⁾.

ثانيا: الحق في الغاء عقد الامتياز

(1) يقصد بحق الشفعة في المادة 794 من القانون المدني بانه: " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون المدني " .

(2) قانون المدني، حق الملكية، الباب الأول، طرق اكتساب ملكية، الفصل الثاني، القسم 5، سنة 2007.

(3) المادة 23 من القانون 17-23، السالف الذكر.

نصت المادة 01/ 21 من قانون 17-23 ان في حال اخفق المستثمر في الالتزام ببند دفتر الأعباء، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإبلاغه اعدارين واذا لم يأتي ذلك بنتيجة، ينتهي عقد الامتياز بصفة فردية . بمعنى ان للوكالة الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة أحادية في حال اخلال المستثمرين ببند دفتر الأعباء، كما نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 (1) بان للوكالة الحق في فسخ عقد الامتياز عن طريق شباكها الوحيد ، في حال عدم التزام المستثمر بشروط دفتر الأعباء . يتم ابلاغ المستثمر بإعذار اول عن طريق محضر قضائي، يمنح اجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ الاعذار، في حال تقصير من المستثمر ، يتم إبلاغه بإعذار ثاني وبنفس الأجل، بناء على هذا القرار، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ لعقد الامتياز . نلاحظ ان المشرع الجزائري حدد المدة ما بين الاعذار الأول والاعذار الثاني مما يتسنى للمستثمر تقديم اوجه دفاعه.

نصت المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز (2) ، حق الوكالة في فسخ عقد الامتياز في حالة:

- تغيير في وجهة ملك العقاري بأكمله او جزئيا لأغراض غير محددة في دفتر الشروط النموذجي ودون موافقة مسبقة من الوكالة ، يؤدي الى فسخ عقد الامتياز بشكل فردي.
- أي تعديل على المشروع بهدف ادراج أنشطة غير معتمدة وغير مرخص بها ، ينتج عنه أيضا فسخ بصفة فردية.
- في حالة تقصير المستثمر بدفتر الشروط النموذجي، وبعد إبلاغه بإنذارين دون جدوى، يؤدي كذلك الى الفسخ بصفة فردية.

كل هذا سيسمح باسترجاع السريع العقار الاقتصادي غير المستغل لإعادة منحه للمستثمرين آخرين، مع اخضاع كل تغيير للنشاط، لاحترام خصوصيات المنطقة.

(1) المادة 17، مرسوم تنفيذي 23-487 ، السالف الذكر.

(2) المادة 11 ، من نفس المرسوم.

المطلب الثاني

التزامات اطراف عقد الامتياز العقار الاقتصادي

تسعى الوكالة دائما لإدارة العقارات الاقتصادية بشكل يخدم الاقتصاد الوطني، الا ان ذلك لا يعني ان لها السلطة في التعسف، بالإضافة الى تقادي اهمال والتهور من قبل المستفيد نظم القانون الجديد التزامات التي تضبط العلاقة بين الأطراف وتحدد التزاماتهم ، بذلك نتطرق الى تحديد التزامات المستفيد (الفرع الأول) ، التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزامات المستفيد من العقار الاقتصادي

تتمثل التزامات المستفيد حسب دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾ في:

أولاً: التزام المستفيد بعد ابرام عقد الايجار من الباطن خلال فترة انجاز المشروع .

ثانياً: التزام المستفيد في انجاز مشروع في أجل أقصاه (06) ستة اشهر، يبدأ حسابها من تاريخ منح رخصة البناء، مع الالتزام بتقديم وثائق المثبتة بالدخول في مرحلة الاستغلال بعد انقضاء الأجل الممنوحة.

ثالثاً: الالتزام بدفع الاتاوة وكل الرسوم التي تخص الملك العقاري طيلة فترة الامتياز بما في ذلك تكاليف التسيير.

رابعاً: احترام قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة في المادة من دفتر الشروط النموذجي.

(1) المادة 5 ، 6 ، 7 ، 8 ، 9 ، 10 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، السالف لذكر.

خامسا: الالتزام بإعلام الوكالة الجزائرية باي اعتداء يقع على الملكية الدولة و كذا بأي تغيير قد يقع على المشروع محل قرار منح الامتياز ، كما يلتزم المستفيد بتقديم تقرير سداسي للوكالة، حول مدى تقدم مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة .

سادسا: مراعاة خصائص المنطقة التي تحتوي المشروع عند تغيير النشاط شرط الحصول على ترخيص من الوكالة .

سابعا : لا يحق للمستفيد التنازل عن الأسهم أو حصص اجتماعية مملوكة الا بعد انجاز مشروع الاستثماري و دخوله حيز الاستغلال.

ثامنا : اخطار الوكالة بالامتلاكات الثقافية والاثرية المكتشفة على العقار الممنوح.

الفرع الثاني: التزامات الوكالة في عقد الامتياز العقاري الاقتصادي

تتمثل التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حسب دفتر الشروط النموذجي السالف

الذكر⁽¹⁾ في :

أولا: التزام الوكالة الجزائرية بتوجيه وإدارة العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة، كذلك توفير جميع المعلومات المتعلقة بأمالك العقارية المؤهلة للحصول على امتياز عبر منصتها الرقمية للمستثمرين، وتحيين هذه المعلومات بشكل منتظم حسب الحاجة.

ثانيا : الالتزام بتهيئة بيئة اقتصادية مناسبة لاستقبال المشاريع الاستثمارية من خلال وضع اطار قانوني متين ومستقر .

ثالثا : إعادة كل عقار تغيرت وجهته الى السلطات الإقليمية المختصة.

رابعا : تلتزم الوكالة باحترام دفتر الشروط ، فكونها واضحة لهذه البنود لا يمنح لها الامتياز ولا سلطة في التعسف والاخلال بشروط العقد.

(1) المادة 11 من دفتر النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487، السالف الذكر .

احترام الوكالة و المستفيد للالتزامات التي تصب عليهم يعطي قوة للمنظومة القانونية في التعامل الاقتصادي في الإصلاحات وهذا بحد ذاته عامل أساسي لنجاح الاستثمار و اكتساب ثقة المستثمرين .

المطلب الثالث

دور الوكالة الجزائرية في منح وتسيير العقار الاقتصادي

اعتبر المشرع الجزائري الوكالة محاور الوحيد لتوجيه الاستثمار، حيث يعمل على اشراف وتسيير ومراقبة الإجراءات لإقامة المشروع ومنح متطلبات المستثمرين. من هذا المنطلق نتعرف على الوكالة (الفرع الأول)، ودورها في تنظيم العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة احد اهم الأجهزة المكلفة بالاستثمار ، فالدولة تعتمد عليها لإنجاح سياستها الاستثمارية من خلال اشرافها وتسييرها ومساعدة المستثمر في رحلته مع الإجراءات اللازمة لإقامة مشروعه الاستثماري .

استنادا الى نص المادة 6 من القانون 18-22 بانه يمكن للمشاريع الاستثمارية المستفيدة من الأنظمة التحفيزية للاستفادة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁾، وحسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 488-23 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها بان الوكالة هي مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽²⁾ .

(1) المرسوم التنفيذي 18-22 ، السالف الذكر .

(2) المرسوم تنفيذي 488-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها ، ج،ر ، العدد 85، الصادر في 28 ديسمبر سنة 2023.

تتمثل مهام الوكالة الجزائرية عبر الشباك الوحيد و بتفويض من الدولة حسب المرسوم التنفيذي 23-488 في المادة 6⁽¹⁾ بعدة مهام أساسية ، تشمل هذه المهام التهيئة و الربط الداخلي والخارجي للعقارات الصناعية التابعة لأملاك الخاصة للدولة ، بما في ذلك المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية ، لصالح الدولة . كما تقوم بإعادة تأهيل هذه المناطق وتسييرها كذلك استغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة بها ، إضافة الى إدارة وتحديث البطاقات الحاصلة على عقارات الصناعية والمتعاملين الاقتصاديين المقيمين فيها . بإضافة الى ذلك تقوم الوكالة بتنسيق مع الجهات المختصة ، لدعم البنية التحتية الصناعية وتعزيز النشاط الاقتصادي في الجزائر .

وبموجب المادة 8 من القانون 17-23، تتولى الوكالة مهام متعددة ذات أهمية كبيرة في إدارة العقارات الاقتصادية التابعة للدولة ، تشمل هذه المهام التوجيه في توزيع العقارات بالتعاون مع الجهات المختصة لأغراض التهيئة وإدارة وتحسين حافظة العقار الاقتصادي لمنح الامتياز عليها، وتحديث السجل العقاري المخصص للاستثمارات كذلك توفير المعلومات اللازمة للمستثمرين عبر المنصة الرقمية ومتابعتهم إلى غاية إتمام مشاريعهم، إضافة الى ضمان توفر كل العقارات التابعة للدولة للاستثمارات المستقبلية، وتعمل الوكالة في اعداد الاحتياجات المطلوبة لتطوير واستدامة الاقتصاد الوطني بفعالية .

إضافة الى ذلك تقوم بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار مع الاخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي في اطار الأهداف المسطرة . كذلك القطاعات المعنية بتوجيه الوفرة العقارية لغرض التهيئة و اعلام الوكالة بذلك لتقوم الوكالة بإعلامه للمستثمرين عبر المنصة الرقمية ، ثم منحه بصيغة امتياز⁽²⁾.

(1) المادة 6، المرسوم تنفيذي 23-488 السالف الذكر.

(2) جمال بوسنه ، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و دورها في حكومة العقار الاقتصادي ،مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية ،كلية الحقوق ام البواقي ، المجلد الثامن، العدد الأول، 10-03-2024 ، ص 601.

الفرع الثاني : دور الوكالة في تنظيم العقار الاقتصادي

تعمل الوكالة على اعلام المستثمر بالفرص الاستثمارية المتاحة، وتعمل على تقديم الحوافز والتسهيلات المالية وإعفاءات الجبائية وشبه الجبائية وصولا الى العقار بإعتباره الركيزة الأساسية لترقية الاستثمار .

أولاً: منح العقار الاقتصادي

كل مستثمر له الحق في الحصول على وعاء عقاري لتجسيد إنجازاته⁽¹⁾ . حيث كلفت الوكالة بمنح العقارات عبر المنصة الرقمية ، لتتيح هذه الاخيرة للمستثمر على الاطلاع على العقار و هو في مكانه دون عناء التنقل ، يتحصل على كل الكيفيات الحصول على هذا الاخير و التعرف على الإجراءات القانونية وفق الأهداف التي حددتها الدولة .

ثانياً: تسيير العقار الاقتصادي

اهتم المشرع الجزائري بموضوع الاوعية العقارية مما ادى به الى وضع قواعد قانونية متعلقة بشروط الحصول عليه و كيفية استغلاله ، وتوصلت الدولة الى آلية التي تسمح بذلك وهو عقد الامتياز.⁽²⁾ لكن عقار اصبح أسلوب المنح العار الاقتصادي في القانون الجديد بصيغة امتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل . يمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل بطلب من المستثمر حيث يدفع هذا الحير اتاوة ايجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار حيز الاستغلال وطبقا لبنود دفتر الأعباء ، يتم ذلك بموجب عقد تعده مصالح الأملاك الدولة المختصة إقليمياً.⁽³⁾

عند استحالة إتمام المشروع او في حالة القوة القاهرة ، تؤهل الوكالة لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفق دفتر الأعباء ، وفي حالة اخلال المستثمر ببنوده تقوم مصالح أملاك الدولة

(1) المادة 8 من القانون 17-23، السالف الذكر .

(2) غانية نورية ، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ، كلية الحقوق جامعة مستغانم ،السنة الجامعية 2021-2022 ، ص04

(3)المادة 17 من القانون17-23 سالف الذكر .

المختصة بإبلاغه بإعذارين و إذا كانت بدون جدوى، يفسخ عقد الامتياز بصفة أحادية بطلب من الوكالة ، بالإضافة الى ذلك يمكن للمستثمر تغيير النشاط مع مراعاة خصوصية المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة .(1)

تعمل الوكالة على تسيير العقار الاقتصادي عبر المنصة ، وهي احد أدوات الحكم الرشيد تجسد فيه الطلبات وتقدم فيه العروض العقارية بكل شفافية .

1. تعريف المنصة الرقمية :

هي أداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها ابتداء من تسجيل فيها و خلال فترة الاستغلال ، تسمح بتوفير كل المعلومات مع الهيئات والإدارات بان تكن مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية خاصة بعملية الاستثمار(2).

2. دورها في توجيه المستثمر

تعد السبيل الأوضح لإيداع المستثمر طلبه فيما يخص الحصول على عقار(3) . حيث تعتبر وسيلة فعالة و مركزية لإيداع و دراسة طلبات المستثمرين ، كما تهدف الى تسهيل و تسريع معالجة الملفات ، وتشجيع التبادل المباشر والفوري بين مختلف الهيئات المعنية بالاستثمار ، إضافة الى ذلك تعزيز الشفافية في الإجراءات ، وضمان التسيير الفعال للعمليات الإدارية والسماح للمستثمرين بمتابعة مشاريعهم عن بعد.

بتالي توجيه العقار الاقتصادي ومنحه و تسييره بما تقتضيه متطلبات التطور، يمثل الية لموازنة بين متطلبات المستثمر من العقار، وما يقتضيه من تحقيق المصلحة العامة والرفاهية للمجتمع.

ثالثا: متابعة المستثمر

(1) المادة 22 ، من القانون رقم 17-23 سالف الذكر.

(2) المادة 27 من المرسوم 22-289 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها.

(3) المادة 12 من القانون 17-23، السالف الذكر .

تعمل الوكالة على مراقبة و متابعة الاستثمارات في عدة مجالات ، لضمان تحقيق الأهداف المرجوة من إنجازات المستثمرين ،حيث تتأكد من التزامهم بواجباتهم المتفق عليها في العقد ،وفي حال الاخلال بالتزاماتهم تسحب هذه المزايا جزئيا او كليا، كذلك تتابعهم على أحوال استغلال العقار محل منح الامتياز لاسيما دفع الاتاوة الايجارية ، انجاز المشروع في وقت محدد إضافة الى التوجهات الإستراتيجية للمشروع (1).

رابعا: تطهير العقار

يتم تطهير العقار الاقتصادي الغير المستغل بموجب قرار من الوالي ، حيث تتشكل الهيئة المعنية المتمثلة في اللجنة الولائية لمتابعة و تطهير المشاريع الاستثمارية ، تتكون من :

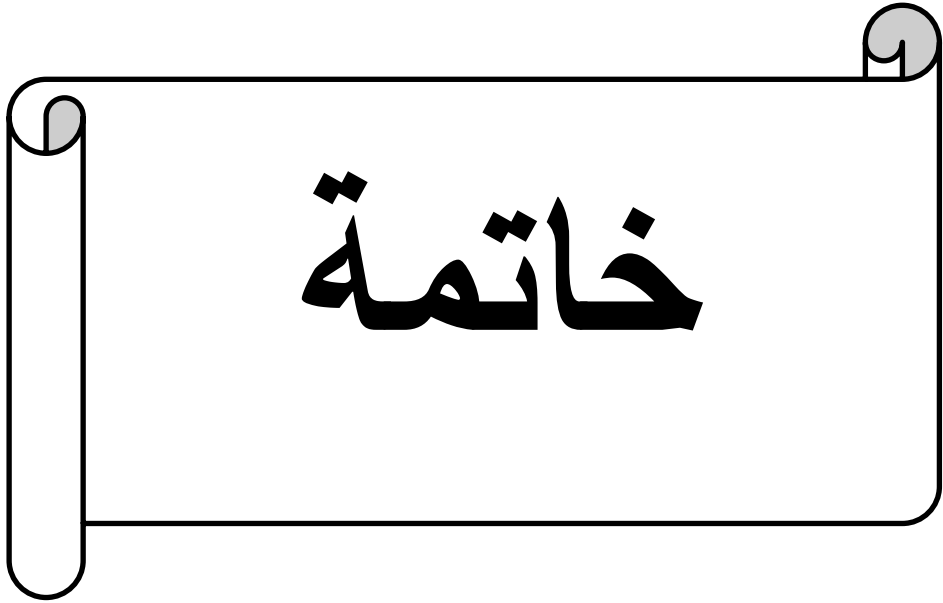
- الوالي او ممثله
- رئيس المجلس الشعبي الولائي و رئيس البلدية مكان تواجد الاستثمار
- مدراء كل أملاك الدولة .

تعمل هذه الهيئات على مراقبة سير المشاريع المستفيدة من الاوعية العقارية ولم تلتزم بإنجازها، حيث تقوم قبل تطهير العقار باعداد تقارير، توجيه اعدار للمستثمرين من اجل تدارك مخالفاتهم، كذلك الرد على طلبات التي تحص بتغيير الأنشطة وفق أسباب موضوعية مبررة..

مهام اللجنة هو مراقبة المتعاملين بتنفيذهم مشاريعهم الاستثمارية اما قرار الاسقاط راجع الى الوكالة (2).

(1) جمال بوسته ، المرجع السابق ، ص 604

(2).جمال بوسته ، المرجع نفسه ،ص 605



خاتمة

يعتبر عقد الامتياز الاقتصادي أحد الأدوات المهمة لدى المستثمرين في الجزائر يساهم في الحد من التلاعبات التي قد تؤثر سلبا على أملاك الدولة ، لذلك يتطلع المشرع الجزائري إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من خلال تحديد الأطر القانونية المتعلقة بعقد الامتياز الاقتصادي.

بالتالي فان المشرع الجزائري بهذا القانون الجديد أضفى على عقد الامتياز الاقتصادي نوع من الخصوصية مقارنة مع بقية العقود الإدارية الأخرى ، حيث كرس المشرع اطار قانوني متكامل لتنظيم عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الاقتصادي ، و هذا بهدف تعزيز النمو الاقتصادي و تشجيع الاستثمار و ترغيب الخواص في مزولة النشاط الصناعي مما يساهم في خلق اقتصاد قوي و متنوع لا يعتمد على البترول كمورد وحيد.

فقد اعتمد المشرع الجزائري على صيغة التراضي في منح العقار بدلا من اللجوء إلى المنافسة ذلك أن إجراءات المزاد العلني تمر بالعديد من الإجراءات التي تعطل الوصول إلى العقار الاقتصادي بسرعة و مرونة ، كما راينا أن عقد الامتياز الاقتصادي وإن وصفه المشرع بانه عقد إداري نظرا لوجود السلطة العامة كطرف في العقد إلا أن عنصر امتيازات السلطة العامة لا يظهر بوضوح كما هو الحال في عقود الامتياز التقليدية ، وهو ما يجعل المستثمر في مركز يبعث على الارتياح و من بين هذه الأحكام عدم انفراد الإدارة بفسخ عقد الامتياز إلا عن طريق القضاء ، إن تقليص سلطات الإدارة الاستثنائية هو توجه جديد تشهده عقود الاستثمار بصفة عامة ، كما أن فكرة المرفق العام لا تبدو جلية في عقد امتياز العقار الاقتصادي و هو ما يجعله اقرب إلى عقود القانون الخاص.

من خلال ما سبق نصل إلى النتائج التالية:

- أن المشرع الجزائري من اجل الحفاظ على العقارات لجأ إلى نظام عقد الامتياز الذي ينتفع من خلاله المستثمر صاحب الامتياز، و الإدارة مانحة الامتياز والذي قد يساهم في تطوير و تنمية الاقتصاد الوطني.

- انشأت الدولة العديد من المناطق الصناعية والاستثمارية بهدف تعزيز النمو الاقتصادي وجذب الاستثمارات.

- تم تغيير تسمية الوكالة الوطنية للاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع الاحتفاظ بنفس الهيكل القانوني السابق.

- تم اطلاق منصة رقمية للمستثمرين بالإضافة إلى إنشاء لجنة مختصة لمعالجة الطعون ، توفر المنصة جميع المعلومات الضرورية حول فرص الاستثمار في الجزائر بما في ذلك العروض العقارية والتحفيزات والمزايا المتعلقة بالاستثمار ، فالمنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها.

- تسهيل الاستثمار من خلال منح الامتياز بالتراضي فقط و الغاء المزاد العلني ، هذا التعديل استجابة لصعوبات التي وجدها المستثمرين للحصول على عقار اقتصادي كذلك يعدد حافز لاستقطاب الاستثمارات .

- التركيز على السرعة في معالجة الملفات الاستثمارية وفق معايير دولية .

-تكاليف جهة واحدة بمنح بتوجيه و منح و تسيير العقر الاقتصادي للمستثمرين الحقيقيين .

- اصدار المشرع الجزائري لقانون الاستثمار و من بعده قانون العقار الاقتصادي ، دليل على تحقيق التنمية المستدامة عملا بلا تنمية بلا استثمار و لا استثمار بلا عقار .

توصيات الدراسة:

-تحسين التنظيم القانوني لمنح المشاريع الاستثمارية وتحقيق الاستقرار يتطلب مشاركة جميع الفاعلين في التنمية بما في ذلك السلطات التشريعية والقضائية والتنفيذية وأرباب العمل و رجال الأعمال ، يجب أن تقوم هذه المشاركة على أسس المنافسة العادلة وتحرير السوق مع مراعاة المصلحة العامة و حماية أملاك الدولة الخاصة من التلاعب والمضاربة.

- تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات واسترجاع الأراضي غير المستثمرة.

- اقتراح عصنة أجهزة تسيير العقار الاقتصادي وتزويدها بكل الإمكانيات البشرية المؤهلة والمتخصصة والإمكانيات المادية المتطورة.
- الحاجة إلى تأسيس قضاء متخصص للفصل في النزاعات الاستثمارية بشكل عام و نزاعات عقود الامتياز بشكل خاص، وذلك بتعديل اختصاص الأقطاب المتخصصة المدنية و تسميتها بالمحاكم الاستثمارية أو الأقطاب الاستثمارية، وتزويدها بقضاة متخصصين في قانون الأعمال.
- تحري الدقة و الوضوح في صياغة بنود العقد بحيث تكون سهلة الفهم و لا تحتاج إلى تأويل من حيث إبرام العقد أو تنفيذه أو انقضائه أو الفصل في منازعاته، ليكون المستثمر على دراية تامة بما يترتب عن العقد من حقوق و التزامات.
- العمل على استقرار القوانين العقارية وعدم التسرع في تعديلها او الغائها ن لما في ذلك من خطر في مبداء رجعية القانون .
- الاهتمام بكافة القطاعات دون تمييز ، يجب ان تكون لمناطق الظل برنامج خاص بها .
- يجب ان تقوم الاليات على مقارنة اقتصادية و ليست مقارنة إدارية كما كانت في السابق.
- يجب على الوكالة الجزائرية ان تقدم احصائيات حول المشاريع التي أنجزت و ليس المسجلة.

قائمة المراجع

أولا: الكتب

1. إدارة الشؤون الاقتصادية و الاجتماعية، منظمة الأمم المتحدة، التوصيات الدولية للإحصاءات الصناعية لسنة 2008، نيويورك 2010.
2. عبد الكافي إسماعيل عبد الفتاح ، الموسوعة الاقتصادية و الاجتماعية (عربي ، إنجليزي)، مركز اسكندرية للكتاب ، سنة 2005.
3. جابر جاد نصار، عقود البوت و التطورات الحديثة لعقد الالتزام (دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام) ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، مصر، 2005.
4. جاد جابر نصار ، عقود البوت B.O.T و التطور الحديث لعقد الالتزام -دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام ، دار النهضة العربية ، 2002 .
5. جهاد زهير ديب الحرازين ، عقود الامتياز (دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات و الكهرباء) ، ط 1 ، مكتبة الوفاء القانونية ، مصر 2013.
6. حمدي باشا عمر و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، ط 3 ، 2007.
7. زروقي ليلى ، حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، ط 13 ، دار هومة للطباعة ، الجزائر ، 2011.
8. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة , مطبعة جامعة عين الشمس ، مصر، ط5, 1991.
9. ضريفي نادية ، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة ، دار بلقيس ، الجزائر.
10. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، الجزء الثامن ، دار احياء التراث العربي ، بيروت لبنان.
11. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، 1998.

12. عزيزي جلال و موكة عبد الكريم ، عقد الامتياز كآلية استغلال العقار الموجه لاستثمار العقار الصناعي ، نموذج مجلة الأبحاث القانونية و السياسية ، جامعة جيجل ، الجزائر ، المجلد 02 ، العدد 01 ، 2017.
13. علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، ديوان مطبوعات الجامعة ، الجزائر ، ط5 ، 2003.
14. عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998.
15. غانية نورية ، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ، كلية الحقوق جامعة مستغانم ، السنة الجامعية 2021-2022.
16. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013.
17. محمد يوسف، مضمون و اهداف الاحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 09_12 المتعلق بتقنية الاستثمارات، معهد الحقوق و العلوم الإدارية ، ابن عكنون ، الجزائر.
18. محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، ط الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2010.
19. محمود عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر، 2019.
20. منصور نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010.
21. مي محمد عزت علي شرباش ، النظام القانوني للتعاقد بنظام BOOT ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر 2010.
22. يوسف سعد الله الخوري ، مجموعة القانون الإداري ، الجزء الثاني ، إدارة المرافق العامة و المؤسسات العامة و عقود الامتياز ، الطبعة الأولى ، 1999.

أ_ الرسائل الجامعية

1. راضية بن مبارك ، تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2016.
2. لكحل مخلوف ، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي (، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 -الحاج لخضر ، سنة 2018/2017.

ب _ مذكرات الماجستير

1. بليل سمير ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب بالبليدة ، 2009.
2. عروسي سامية ، الطبيعة القانونية لعقد الفرنشايز، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف2، 17 يونيو 2015.
3. فتيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2005.
4. موهوبي محفوظ ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص قانون الأعمال ، جامعة احمد بوقرة ، بومرداس ، 2009.

1. الأستاذة نصيرة عريوة ، (دور استراتيجيات الحد من التلوث الصناعي في تحقيق التنمية الصناعية المستدامة ، دراسة حالة المناطق الصناعية) ، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية ، جامعة المسيلة، العدد02 ، ديسمبر 2014.
2. اوسير منور، عليان ندير، حوافز الاستثمار الخاص المباشر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد2، الجزائر، سنة 2005.
3. بن حمودة محمود وبن قانة إسماعيل، ازمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار ، مجلة الباحث ، جامعة ورقلة ، العدد 5 ، 2007.
4. تمام أمال يعيش ، حاجة عبد العالي "دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية بناء على أمر استعجالي على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 " ، مجلة المفكر ، العدد4 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2009.
5. جمال بوسته ، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حكومة العقار الاقتصادي ،مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ،كلية الحقوق أم البواقي ، المجلد الثامن، العدد الأول ، 10-03-2024.
6. حمدي محمود بارود، عقد الترخيص التجاري، "الفرانتشايز" وفقا لأحكام مشروع قانون التجارة الفلسطيني، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد 16، العدد الثاني، يونيو2008.
7. الرسالة الإخبارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري رقم 03 ديسمبر 2020.
8. عجابي عماد ، تكريس مبدأ حرية التجارة و الصناعة في الجزائر ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، العدد 03 ، 2013.
9. عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد3، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، دون سنة النشر.
10. فردي كريمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في اطار الاستثمار ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، العدد 46 ، 2016.

11. قرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.
12. معطى الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة قانون العقارات ، المجلد 4، العدد1، جامعة مستغانم ، الجزائر ،2016.
13. عامر هني، العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر، مجلة دراسات وبحوث قانونية، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، المجلد 08، العدد01، جانفي 2023.

رابعاً: النصوص القانونية

أ_ الدساتير

1. دستور 2020 المصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار تعديل دستوري مصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر سنة 2020 الحقوق الأساسية و الحريات العامة و الواجبات ، ج، ر، العدد82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

ب _ النصوص التشريعية

1. قانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادرة بتاريخ 12-09-1987(ملغى).
2. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر العدد 52 ، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 (المعدل و المتمم).
3. قانون 91-11 الصادر في 27/04/1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المعدل و المتمم ، ج. ر . ج. ج رقم 21 صادرة في 8/05/1991. قانون

- 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج. ر ،
العدد 11، د. س. ن
4. قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر
عدد 44 ، الصادر في 22 يونيو 2008.
5. قانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ، العدد 46 سنة 2010.
6. قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2014،
ج ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014، المعدل والمتمم.
7. قانون رقم 17_23 ، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار
الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ، العدد
73، الصادر في 16 نوفمبر 2023.

ج_ النصوص التنظيمية

2. مرسوم رئاسي رقم 10-236 ، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010 ، يتضمن تنظيم الصفقات
العمومية ، ج ر عدد 58 ، الصادر في 07 أكتوبر 2010.(ملغى)
3. مرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد كيفيات تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و
سيرها ، العدد 60 ، الصادر في 10 سبتمبر 2022.
4. مرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز
لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 79 ، الصادر في
29 ديسمبر سنة 2010.
5. مرسوم تنفيذي 22-289 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية
الاستثمار وسيرها.

6. مرسوم تنفيذي 09-153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430، بنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
7. مرسوم تنفيذي 09-152، مؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1430، يحدد الشوط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، العدد 27، المؤرخة في 06 مايو 2009.
8. مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثاني 1445، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.
9. مرسوم التنفيذى 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز ، ج ر ، العدد 85، الصادر في 28 ديسمبر 2023.
10. مرسوم التنفيذى 23-490 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 28 ديسمبر سنة 2023 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها
11. مرسوم تنفيذى 23-488 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها ، ج ر ، العدد 85، الصادر في 28 ديسمبر سنة 2023.

خامسا : المواقع الالكترونية

1. لقمان وحي فاروق ، التوكيل التجاري... أسلوب ذكي للاستثمار جريدة الوطن ، (العدد 1516 ، 23 نوفمبر 2004) ، نشر 19/08/2006 الساعة pm و على الموقع: <http://www.Alwatan.com.sa> تاريخ الاطلاع : 2024/05/15 على الساعة 15:30.



فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
//	شكر وعرفان
//	اهداء
//	قائمة المختصرات
1	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز في العقار الاقتصادي	
7	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز وتمييزه عن النظم المشابهة له
8	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز
8	الفرع الأول: مدلول عقد الامتياز
8	أولاً: التعريف الفقهي
10	ثانياً: التعريف القضائي
11	ثالثاً: التعريف القانوني
12	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
12	أولاً: عقد الامتياز يرتب حق عيني
13	ثانياً: عقد الامتياز عقد بمقابل
13	ثالثاً: عقد الامتياز عقد زمني طويل محدد المدة
14	رابعاً: عقد الامتياز عقد شكلي
15	المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز
15	الفرع الأول: التراضي
17	الفرع الثاني: المحل
17	الفرع الثالث: السبب
18	الفرع الرابع: الشكلية
19	المبحث الثاني: تمييز عقد الامتياز الاقتصادي عن بعض الأنظمة المشابهة له وتحديد طبيعته
20	المطلب الأول: تمييز عقد الامتياز الاقتصادي عن بعض العقود المشابهة له
20	الفرع الأول: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي والفلاحي

22	الفرع الثاني: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي والتجاري
24	الفرع الثالث: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي وعقود البوت
28	الفرع الرابع: التمييز بين عقد الامتياز الاقتصادي و عقد امتياز المرفق العام
30	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الاقتصادي
31	الفرع الأول: مظاهر عقود القانون العام
32	الفرع الثاني: مظاهر عقود القانون الخاص
الفصل الثاني: أساليب استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23	
35	المبحث الأول: أساليب استغلال العقار الاقتصادي
35	المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي و مكوناته
35	الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي
35	أولاً: تعريف العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23
39	ثانياً: القوانين والمناطق المنظمة للعقار الاقتصادي
39	الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي
39	أولاً: متطلبات العقارات المؤهلة للاستثمار
40	ثانياً: الأصول الفائضة والمتبقية
42	المطلب الثاني: تحديد العناصر المكونة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار
42	الفرع الأول: الحافطة العقارية
43	أولاً: المنطقة الصناعية
44	ثانياً: مناطق النشاطات
46	ثالثاً: حافطة المناطق الخاصة
47	رابعاً: حافطة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية
48	الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من تطبيق عقد الامتياز الاقتصادي
49	المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز العقاري الاقتصادي
50	المطلب الأول: حقوق اطراف عقد الامتياز العقاري الاقتصادي
50	الفرع الأول: حقوق المستفيد من العقار الاقتصادي
50	أولاً: حرية الاستثمار ومبدأ المساواة

51	ثانيا: الحق في الحصول على رخصة بناء
51	ثالثا: الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني
52	رابعا : الحق في الضمانات والارتقاقات
53	الفرع الثاني: حقوق الوكالة من العقار الاقتصادي
53	أولا: حق الشفعة
54	ثانيا: الحق في الغاء عقد الامتياز
55	المطلب الثاني: التزامات اطراف عقد الامتياز العقار الاقتصادي
55	الفرع الأول: التزامات المستفيد من العقار الاقتصادي
57	الفرع الثاني: التزامات الوكالة في عقد الامتياز العقار الاقتصادي
58	المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية في منح و تسيير العقار الاقتصادي
58	الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
60	الفرع الثاني : دور الوكالة في تنظيم العقار الاقتصادي
60	أولا: منح العقار الاقتصادي
60	ثانيا: تسيير العقار الاقتصادي
62	ثالثا: متابعة المستثمر
62	رابعا: تطهير العقار
64	خاتمة
68	قائمة المراجع
75	فهرس الموضوعات
//	ملخص

ملخص

تناولنا موضوع العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23.

تطرقنا في الفصل الأول الى الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز العقار الاقتصادي من الناحية الفقهية والقانونية ثم القضائية.

نستخلص مما استتجناه من التعاريف ان عقد الامتياز العقار الاقتصادي، عقد مبرم بين طرفين، الطرف الأول يتمثل في الجهة المانحة للامتياز (الدولة) والطرف الثاني يتمثل في صاحب الامتياز (المستثمر)، ثم تطرقنا في تحديد خصائص واركان عقد الامتياز العقار الاقتصادي وتعرفنا على الالتزامات التي تنتج بين الأطراف.

اما الفصل الثاني، تطرقنا الى أساليب استغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون الجديد، محددين شروط وكيفية المنح العقار التابع لأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وتحديد حقوق والتزامات المترتبة على الأطراف، وصولا الى دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في هذه العملية.