

28/06/2026 22:22

République Algérienne Démocratique et Populaire

Université de Ain Témouchent- Belhadj  
Bouchaib -



جامعة عين تموشنت- بلحاج بوشعيب -

كلية الحقوق

## شهادة رفع التحفظات الخاصة بمذكرة الماستر

Galactose

من إنجاز الطالبين :

(1) مسعودي أم الرضی

(2)  $\vec{r} = r \hat{r}$

كلية : الحقوق

القسم : حقوق

التخصص: جغرافيا عام

أشهد أن الطلبة قد قاموا بالتعديلات و التصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم / المناقشة و بإمكانهم إيداع النسخة الإلكترونية على مستوى مكتبة الكلية.

إمضاء رئيس اللجنة

إمضاء المشرف



ARE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عين تموشنت

كلية الحقوق

قسم الحقوق

# الآليات القانونية لتسيير العقار الاقتصادي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عام

تحت إشراف الاستاذة:

من إعداد الطالبتين:

♦ آيت حمودة كهينة

♦ مسعودي أم الخير

♦ بن دريس جميلة

أعضاء لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب         | الدرجة العلمية  | الجامعة          | الصفة  |
|----------------------|-----------------|------------------|--------|
| بوشاشية شهرزاد       | أستاذة محاضرة ب | جامعة عين تموشنت | رئيسا  |
| آيت حمودة كهينة      | أستاذة محاضرة ب | جامعة عين تموشنت | مشرفا  |
| بن زكري بن علو مديحة | أستاذة محاضرة ب | جامعة عين تموشنت | ممتحنا |

السنة الدراسية 2026/2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شُكْرٌ وَعِزٌّ

نتقدم بخالص عبارات الشكر والامتنان إلى المولى عزّ وجل، الذي منحنا

القوة والتوفيق لإنجاز هذا العمل.

كما نخص بالشكر الأستاذة المشرفة، لما قدمته من توجيهات علمية

ونصائح ببناءة كان لها بالغ الأثر في مسار هذا البحث.

ونتوجه بجزيل الشكر إلى كل أساتذتنا الأفاضل على دعمهم وتحفيزهم

المتواصل.

ولا ننسى فضل عائلتنا الأعزاء الذين كانوا لنا سندًا في كل مراحل هذا

المشوار.

فشكرًا لهم على دعائهم وصبرهم وتشجيعهم المستمر

# الوفاء

الحمد لله حباً وشكراً وامتناناً

ما كنت لأفعل هذا لولا فضل الله فالحمد لله على البدء والختام.....ها انا أهدي نجاحي:

إلى نفسي التي خاضت كل المعارك بصمت، وتجرّعت الألم وحدها دون أن تنكسر....

..... إلى الروح التي تعثرت لكنها نهضت وحملت في قلبها يقينا بان معية الله تكفي.

إلى الذي علمني أنّ الدنيا كفاح، من أحمل اسمه بكل فخر إلى أعظم رجل في الكون.....

..... إلى من فارقتني بجسده، الباقي في قلبي، إلى روح والدي الطاهرة رحمة الله عليه.

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها وسهّلت الشدائد بدُعائها .....

.....إلى الانسانية العظيمة التي تمنّت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا

إلى صديق المواقف لا السنين، شريك الدرب الطويل.....

.....من كان في سنوات العجاف سحاباً ممطراً.....زوجي العزيز

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي، إلى ملهمي نجاحي.....

.....إلى خيرة أيامي وصفوتها. إلى قرة عيني، لإخواني وأخواتي الغالين.

إلى عائلة زوجي الكريمة، من فتحوا لي قلوبهم قبل بيوتهم، وكانوا لي سنداً بعد الله في هذا

الطريق.....وغمروني بالمحبة والدعم، ومنحوني شعور الانتماء وكأنني واحدة منكم منذ البداية.

إلى أصدقائي وكل من ساندني بكلمة طيبة أو دعوة صادقة.....

.....ووقف إلى جانبي في لحظات التحدي.



# الوفاء

من قال "انا لها نالها" وأنا لها،

إن أبت رغما عنها أتيت بها بعون الله وإرادته.

أهدي تخرّجي إلى من كانوا سندي في هذا الطريق، إلى من حملوا عني التعب بالدعاء والصبر والحب.

إلى أبي، مصدر قوتي وهيبتي، وإلى أمي، نبض قلبي ودفء روحي،

إليكما أرفع هذا الإنجاز فخراً وامتناناً.

وإلى إخوتي الذين كانوا السند والكتف وقت الشدة، شكراً لوجودكم الذي خفّف عني الطريق.

وإلى أصدقائي الذين آمنوا بي ورافقوني بكلمة طيبة ودعوة صادقة،

كنتم نوراً في لحظات التعب.

وإلى زوجي، شريك هذا الطريق، الذي لم يبخل بالدعم والحب والتشجيع،

فكان النجاح معك أجمل.

وإلى أبنائي، فرحة قلبي ودافعي الأول للاستمرار،

أنتم أجمل ما أهدتني الحياة.



مقدمة

يعد الاستثمار من أهم الدّعائم التي تركز عليها التنمية الاقتصادية في مختلف دول العالم، لما له من دور فعّال في خلق الثروة، وتنويع مصادر الدخل، وتوفير مناصب الشغل، وتحقيق التنمية المستدامة. ولتحقيق هذه الأهداف، يتطلب الاستثمار توفير مجموعة من المقومات الأساسية التي تضمن للمستثمر بيئة ملائمة وأمنة لممارسة نشاطه، ويأتي العقار الاقتصادي في مقدمة هذه المقومات باعتباره الوعاء الأساسي الذي تُجسّد عليه مختلف المشاريع الاستثمارية.

وقد أدرك المشرّع الجزائري أهمية العقار الاقتصادي في تحقيق التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، فعمل على وضع إطار قانوني وتنظيمي يهدف إلى تنظيم استغلاله وضمان توجيهه نحو المشاريع المنتجة ذات القيمة المضافة. كما سعت الدولة إلى إيجاد توازن بين ضرورة المحافظة على الأملاك العقارية التابعة لها من جهة، وتشجيع الاستثمار وتسهيل حصول المستثمرين على العقار الاقتصادي من جهة أخرى<sup>1</sup>.

وفي هذا السياق، عرفت المنظومة القانونية الجزائرية سلسلة من الإصلاحات المتتالية التي مست مجال الاستثمار والعقار المخصص للنشاط الاقتصادي، انطلاقًا من المراحل التشريعية الأولى بعد الاستقلال، مرورًا بتحديث الإطار المنظم للاستثمار، وصولًا إلى ترسانة قانونية حديثة أعادت تنظيم كيفية تسيير العقار الموجّه للمشاريع الاستثمارية، بما يهدف إلى تبسيط إجراءات الاستفادة منه، وتسهيل الولوج إليه، وتعزيز الشفافية والنجاعة في تسييره بما يخدم الديناميكية الاقتصادية<sup>2</sup>.

ومن بين أهم الآليات التي اعتمدها المشرّع الجزائري لاستغلال العقار الاقتصادي نجد عقد الامتياز، الذي يسمح للمستثمر بالانتفاع بالعقار الاقتصادي واستغلاله لإنجاز مشروعه الاستثماري دون نقل ملكية العقار إليه، مع إمكانية تحويل هذا الامتياز إلى تنازل نهائي بعد استيفاء الشروط القانونية المحددة. ويُعد هذا النظام من أهم الآليات القانونية التي سعت الدولة من خلالها إلى تحقيق التوازن بين حماية العقار الاقتصادي وضمان استغلاله الأمثل وبين توفير الضمانات القانونية اللازمة للمستثمرين<sup>3</sup>. وتكمن أهمية هذه الدراسة في كونها تتناول موضوعًا يجمع بين الجانبين الاقتصادي والقانوني، بالنظر إلى المكانة التي يحتلها العقار الاقتصادي في السياسة الاستثمارية للدولة، والدور الذي يؤديه

1 عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة للنشر، ط1، الجزائر، 2007، ص 120.

2 القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 28 جويلية 2022، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 28 جويلية 2022 العدد 50.

3 المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الصّدر بالجريدة الرّسمية العدد 85 المؤرخ بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

عقد الامتياز في تنظيم استغلاله وتوجيهه نحو تحقيق الأهداف التنموية لاسيما في ظل الإصلاحات القانونية الحديثة الرامية إلى تحسين مناخ الأعمال وتبسيط إجراءات الحصول على العقار الموجه للاستثمار.<sup>1</sup>

### أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية دراسة آليات استغلال العقار الاقتصادي في كونها تمثل أداة أساسية لفهم كيفية تسيير وتوظيف العقار بما يحقق النجاعة الاقتصادية ويعزز التنمية المستدامة. كما تبرز هذه الأهمية في إبراز الدور الذي يلعبه العقار الاقتصادي في جذب الاستثمارات وتوفير مناصب الشغل، إضافة إلى الوقوف على مختلف الآليات القانونية والتنظيمية التي تنظم استغلاله، بما يضمن عقلنة التسيير وحسن استغلال الموارد العقارية المتاحة.

### طرح الإشكالية:

على ضوء ما تقدم، وبناءً على الأهمية التي يكتسيها العقار الاقتصادي في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، وما يطرحه نظام عقد الامتياز من آلية قانونية حديثة لتسيير واستغلال هذا العقار، تبرز الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يساهم الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي في الجزائر، من خلال اعتماد عقد الامتياز كآلية للاستغلال، في تحقيق النجاعة في تسيير العقار الاقتصادي وجذب الاستثمار؟  
تندرج تحت هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية يستدعي منا الحال تسليط الضوء عليها ومحاولة الإجابة عليها وتتمثل هذه الأسئلة في:

- ما المقصود بالعقار الاقتصادي وما هي خصائصه وأنواعه؟
- كيف تطور الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر عبر مختلف المراحل؟
- ماهي الهيئات المكلفة بتسيير وتوجيه العقار الاقتصادي؟
- ما هو الإطار القانوني لعقد الامتياز وما هي خصائصه وأركانه؟
- كيف يتم منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز؟
- ماهي الشروط والإجراءات القانونية المطبقة على منح عقد الامتياز؟
- ماهي الآثار القانونية المترتبة عن تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي؟

## تحديد موضوع الدراسة:

تتمثل هذه الدراسة في تحليل الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع لتنظيم وتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، من خلال بيان مختلف الصيغ القانونية لاستغلاله وتخصيصه، والجهات المكلفة بتسييره، والإجراءات القانونية المنظمة لذلك، مع تقييم مدى مساهمة هذه الآليات في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

## دوافع اختيار الموضوع:

يرجع اختيار موضوع الدراسة إلى مبررات شخصية وأخرى موضوعية، ومن أبرز المبررات الشخصية ميولي في مواكبة البحث العلمي ذات الطابع الاقتصادي والرغبة الملحة في دراسة القانون العقاري أما المبررات الموضوعية فتتمثل في:

- الأهمية المتزايدة للعقار الاقتصادي في دعم الاستثمار الوطني.
- ارتباط الموضوع بالإصلاحات الاقتصادية والقانونية الحديثة في الجزائر.
- الرغبة في فهم آلية عقد الامتياز ودوره في تسيير العقار الاقتصادي.
- أهمية الموضوع في الواقع العملي للمستثمرين والإدارة على حد سواء.
- كونه موضوعاً يجمع بين الجانب القانوني والاقتصادي والتنظيمي.

## الدراسات السابقة:

لقد كان للدراسات السابقة أثر بالغ في توجيه هذا البحث وإثراء محتواه، بحيث قمنا بالاطلاع على عدد معتبر من المذكرات والأبحاث في مجال القانون أو الاقتصاد والتي تناولت موضوع العقار الاقتصادي وكذا عقد الامتياز من زوايا مختلفة، وقد ساهمت هذه الدراسات في توضيح العديد من الجوانب النظرية والتطبيقية المرتبطة بالموضوع، مما ساعد على بناء تصور أكثر دقة وإحاطة بإشكالية الدراسة، ومن بين أهم هذه الدراسات نذكر ما يلي:

أولاً. دراسة الباحث **خالد كرفوف** في أطروحته لنيل شهادة الدكتوراه (LMD) في الحقوق، تخصص قانون العقود الخاصة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مصطفى اسطمبولي معسكر، التي تناولت موضوع "النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري"، حيث هدفت هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني المنظم للاستثمار العقاري في الجزائر، من خلال إبراز مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المسيرة له، وكذا بيان الآليات القانونية المعتمدة في تسييره.

ثانيا. دراسة الباحث خديم عبد القادر في مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في الحقوق و العلوم السياسية، عن كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، التي تناولت موضوع "العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع لجزائري"، حيث جاءت لتسليط الضوء على العقار الاقتصادي و دوره في دعم المستثمر و تحقيق التنمية الاجتماعية ، والتطرق إلى أهم المؤسسات المسيّرة له و نظام استغلاله من الناحية العملية و القانونية و النزاعات المتعلقة به وباستغلاله ودور القضاء في فض المنازعات.

ثالثا. دراسة الباحثين قاسيمي الخضر و هبة زينب في مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في شعبة الحقوق تخصص قانون أعمال، عن كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة زيان عاشور بالجلفة، التي تناولت موضوع "الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في القانون الجزائري"، حيث هدفت الدراسة إلى تحليل الاطار القانوني للعقار الاقتصادي و الكشف عن المؤسسات المتدخلة في تسييره مع تسليط الضوء على عقد الامتياز باعتباره آلية أساسية تُمكن المستثمرين من استغلال العقار العمومي دون التملك الفوري في إطار يخضع لشروط قانونية وضوابط إدارية.

رابعا. دراسة الباحث الحمزة عبد الحليم في مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر (LMD) تخصص قانون عقاري، عن كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص بجامعة الشهيد الشيخ العربي تبسي بتبسة التي تناولت موضوع " العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17"، التي تناولت موضوع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال تحليل مختلف مكوناته ومجالاته وآليات تسييره، كما خلصت إلى اعتماد أسلوب الامتياز كآلية أساسية لاستغلال هذا العقار بما يحقق التوازن بين حماية الرصيد العقاري وتشجيع الاستثمار.

### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

- توضيح مفهوم العقار الاقتصادي وتحديد أنواعه ومجالاته.
- تحليل التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الاقتصادي في الجزائر.
- إبراز دور الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.
- دراسة عقد الامتياز كآلية قانونية حديثة لاستغلال العقار الاقتصادي.
- تحليل الإجراءات والشروط القانونية لمنح الامتياز
- بيان حقوق والتزامات كل من الإدارة والمستثمر.

- تقييم فعالية نظام الامتياز في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

### صعوبات الدراسة:

- واجهت الدراسة جملة من العراقيل والصعوبات، نذكر منها ما يلي:
- تشتت النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي بين عدة قوانين ومراسيم.
- نقص المراجع المتخصصة التي تتناول عقد الامتياز بشكل معمق.
- التغيرات المستمرة في الإطار التشريعي مما صعب تثبيت بعض المفاهيم.
- صعوبة الحصول على دراسات تطبيقية حديثة حول فعالية نظام الامتياز.

### المنهج المتبع:

تقرض طبيعة الموضوع الذي بين أيدينا ضرورة اعتماد **المنهج الوصفي التحليلي**، باعتبار أن الوصف ملائم لعرض المفاهيم الأساسية للعقار الاقتصادي وعقد الامتياز، كما تطلب استخدام التحليل في موضوع الدراسة من خلال تحليل وتفسير جميع المعلومات والمعطيات والأحكام الواردة ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الاقتصادي.

كما استدعى الأمر توظيف **المنهج التاريخي** من خلال رصد تطور النظام القانوني للعقار الاقتصادي عبر مختلف المراحل.

### تقسيمات الدراسة:

من أجل معالجة موضوع الدراسة والإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم تقسيم البحث إلى فصلين رئيسيين، يسبقهما تمهيد عام يليهما خاتمة عامة، وذلك على النحو الآتي:

تناول الفصل الأول الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي من خلال التطرق إلى تعريفه وتحديد تطوره عبر مختلف المراحل، إضافة إلى إبراز أنواعه، ثم دراسة الهيئات المكلفة بتسييره سواء المركزية أو اللامركزية، وذلك بهدف توضيح الإطار العام الذي يحكم هذا العقار في الجزائر أما الفصل الثاني فحُصص لدراسة عقد الامتياز باعتباره كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي من خلال التطرق إلى مفهومه وخصائصه وأركانه، ثم بيان أطرافه، وإجراءات منحه، والشروط القانونية والإجرائية المرتبطة به إضافة إلى دراسة آثار تحويله إلى تنازل نهائي.

## الفصل الأول

الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي:

## تمهيد:

تعتمد التنمية الاقتصادية في الجزائر بشكل كبير على الاستثمار بمختلف أنواعه، الذي يعتمد على توفر العقار الاقتصادي لكونه الوعاء المادي الذي تجسد فيه المشاريع الاستثمارية في جميع القطاعات السياحية والصناعية والخدماتية.

ومن هذا المنطلق، جاء المشرع الجزائري بجملة من القوانين والنصوص التنظيمية المتكاملة والتي يتم من خلالها تنظيم العقار الاقتصادي وتسييره لخدمة التنمية الوطنية.

وبناءً على ذلك، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى تحديد المفهوم القانوني للعقار الاقتصادي من خلال تحليل أبعاده اللغوية والاصطلاحية والقانونية، بما يسمح بتأطير هذا المفهوم وإبراز خصائصه الأساسية. كما سيتم الانتقال إلى دراسة تطوره عبر مختلف المراحل التي مرّ بها، مع الوقوف على أهم التحولات التي مسته.

إضافة إلى ذلك، سيتم التطرق إلى حافطة العقار الاقتصادي باعتبارها الإطار الذي يضم مختلف أنواعه ومكوناته، وذلك من خلال إبراز أهم أصنافه. كما سيتم التطرق إلى دراسة الهيئات المكلفة بتسييره، سواء على المستوى المركزي أو المحلي، مع تحليل أدوارها ووظائفها في تنظيم وتسيير هذا الوعاء العقاري، بما يضمن فعالية السياسة العمومية للاستثمار وتحقيق الأهداف التنموية للدولة.

## المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي:

للعقار الاقتصادي أهمية بالغة في تنمية الاقتصاد الوطني المتنوع الذي يركز على تشجيع الاستثمار، لذلك سنخوض في هذا المبحث توضيح الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي.

### المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي.

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر، يتبين غياب تعريف قانوني صريح لمفهوم العقار الاقتصادي، وفي هذا السياق، يمكن الاستناد بالتعريف الوارد على مستوى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والذي يعتبر العقار مجموعة من القطع الأرضية المعمرة أو القابلة للتعمير، والمخصصة لاحتضان المشاريع ذات الطابع الاقتصادي والاستثماري.

نهدف من هذا المطلب إلى تحديد مفهوم العقار الاقتصادي من الناحية اللغوية والاصطلاحية ومن الناحية القانونية إذ أنه مصطلح جديد، استخدم مؤخرا في المادة 04 من القانون 17\_23<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي.

العقار الاقتصادي اسم مركب من كلمتين «العقار» و«الاقتصاد» وتعريفهما كالآتي:

**أولا العقار لغة:** يعني المنزل والصيغة ولذلك نقول إن العرب لا تملك دارا ولا عقارا<sup>2</sup> أي أنه لا يملك شيئا (لا يملك بيتا)، كما ورد تعريف آخر في المعجم الوسيط على أنه كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار وجمعه عقارات.

وقيل بأن العقار هو الضيعة، جمع ضياع وهي النخل والأراض والدور، سُميت ضياعا لأنها تضيع إذا ترك تعهدها وعمارتها ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل فيقال للنخل خاصّة من بين المال عقارا وأطلق بعضهم العقار بمعنى اليبس فكل ما ليس بماء فهو عقار.<sup>3</sup>

1 المادة 04 من القانون 17\_23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. الصادر بالجريدة الرسمية 16 نوفمبر 2023، العدد 73، ص 05.

2 معجم اللغة العربية، معجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، 17 ديسمبر 2015، ص 615.

3 . احمد عبد العزيز العميره، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار ميمان للنشر و التوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2011، ص ص 34، 35.

ثانياً الاقتصاد لغة: هو علم يدرس الظواهر المتعلقة بالإنتاج والتوزيع.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي.

أن العقار كل ما يتوفر فيه شرط الثبات والاستقرار عكس المنقول فهو كل ما يتم تصنيعه من قبل مالكة في العقار.

مما سبق نجد ان المشرع الجزائري قد عرّف العقار على أنه كل شيء يتصف بالاستقرار والثبات في حيزه وعد إمكانية نقله من مكان إلى آخر إلا بتلف وتشوه، وهذا بخلاف المنقول الذي يعتبر بطبيعته قابل للانتقال والحركة.<sup>2</sup>

أما الاقتصاد فهو أحد العلوم الذي يدرس كيفية استغلال الموارد الاقتصادية لتلبية الاحتياجات البشرية معتمدا على مجموعة من الضوابط القانونية من أجل تحقيق الوفرة الانتاجية.<sup>3</sup>

الفرع الثالث: التعريف القانوني.

يُعرف العقار على أنه " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم المتعلق بالاستثمار".<sup>4</sup>

وبالاستناد على تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في منشور لها، هو "مجموعة من الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير بالإضافة إلى العقارات المخصصة للاستثمار التي تهدف إلى توليد الثروة أو تقديم الخدمات".<sup>5</sup>

مما سبق يمكن صياغة تعريف أكثر شمولية للعقار الاقتصادي هو كل ما خُصص من أجل تشييد مشروع استثماري مهما كان نوعه (صناعي، سياحي أو حضري)، ويشمل هذا التعريف العقارات التابعة للأملاك العمومية أو المملوكة للخواص.

1 . يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر 2015، ص 09.

2 عمر حميدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص 05.

3 لحول علي، مدخل للاقتصاد، سلسلة محاضرات في مقياس كلية العلوم الاقتصادية، جامعة سيدي بلعباس، 2016-2017، ص 02.

4 المادة 04 من القانون 17\_23، المرجع السابق.

5 بن عزوق منيرا، مزارى مسعودة "العقار الاقتصادي: آلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية التشريع الاقتصادي"، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحق الجامعية قصر الشلالة، ص 12.

## المطلب الثاني: تطور العقار الاقتصادي.

عرف العقار الاقتصادي في الجزائر تطورات وتقلّبات سارت جنبا مع التّطورات السّياسية والاقتصادية التي شهدتها المجتمع الجزائري، حيث مر بعدة مراحل عكست طبيعة النّظام الاقتصادي المعتمد في كل مرحلة.

سنتطرق في هذا المطلب تطور العقار الاقتصادي في ظل النّشريع الجزائري من خلال الفرع الأول حول وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى غاية الثمانينات ويليه الفرع الثاني وضعية العقار الاقتصادي من الثمانينات إلى بداية التسعينات وأخيرا الفرع الثالث من مرحلة التسعينات إلى اليوم.

### الفرع الأول: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى غاية الثمانينات.

سميت الفترة ما بعد الاستقلال إلى غاية الثّمانينات بالفترة الانتقالية، تميزت بالتّدخل المباشر للدولة في مختلف القطاعات، أما بخصوص العقار الموجه للاستثمار فعرف هو الآخر ركودا كبيرا وذلك لتأثر الأوضاع الاقتصادية بالأوضاع السّياسية السّائدة.

وفقا لما سبق سارعت الدّولة إلى إصدار نصوص تشريعية لحماية الرّصيد العقاري، من أهمها القانون رقم 63-277<sup>1</sup>، الذي كان الهدف الأساسي منه تشجيع المستثمر الأجنبي باختلاف طبيعته (شخصا طبيعيا او معنويا) و جلب رؤوس الأموال الأجنبية و ذلك بتقديم منح تحفيزية للمستثمرين<sup>2</sup>.

شهد القطاع الاقتصادي انتعاشا كبيرا منذ بداية سنة 1966، من خلال تنظيم المناطق الصّناعية حيث وضع أول نص تنظيمي يعني بهذه المناطق، وكان الهدف منه توسيع نطاق تطبيق القانون ليشمل القطاع الخاص الوطني، كما شُيّدت أغلب المشاريع الاستثمارية الكبرى في هذه الفترة<sup>3</sup>.

عرف الاستثمار الصّناعي ذروة الانتعاش في فترة السبعينيات نتيجة سياسة التّخطيط والتّأميم التي كان الهدف منها توجيه العقار الاقتصادي نحو المشاريع الكبرى تحت إشراف الدّولة.

<sup>1</sup> القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن قانون الاستثمارات، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 02 أوت 1963، العدد 53 (ملغى).

<sup>2</sup> لكل مخلوف، عقد الامتياز في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017، 2018 ص 13.

<sup>3</sup> عجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، دار الخلودية، الجزائر، 2006، ص 36.

الفرع الثاني: وضعية العقار الاقتصادي من الثمانينات إلى بداية التسعينات.

تميزت هذه المرحلة بالتغير الجذري للواقع الاقتصادي، إذ تمكنت المؤسسات من تحقيق التمويل الذاتي لنشاطاتها وتم إعادة هيكلة المؤسسات.

صدر القانون رقم 80-242<sup>1</sup> الذي بموجبه تقلص حجم المؤسسات الكبيرة وتحويلها على مؤسسات صغيرة ومتوسطة، كما تجسد مبدأ الاستقلالية المالية للمؤسسات من خلال تطهير الوضعيات المالية القديمة.<sup>2</sup>

كما تميزت هذه المرحلة بصدور قانون الاستثمار لسنة 1982 المتضمن لأحكام تشجيع الاستثمارات المحلية ومنح امتيازات عينية لصالح المستثمرين وكذلك صدور التنظيم المتعلق بإدارة وتسيير المناطق الصناعية.

وفي ظل هذا القانون سمح المشرع الجزائري للمستثمر الوطني من إمكانية شراء عقار بهدف إنجاز مشروع، لذلك شهدت هذه الفترة العديد من الأجهزة المتعلقة بالاستثمار السياحي.

بدأت مرحلة الثمانينيات بصدور القانون رقم 88-01<sup>3</sup> المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الذي كان بمثابة نقطة تحول مهمة في تسيير العقار الاقتصادي، فجاء هذا القانون بإنهاء العمل بنظام الاعتماد المسبق، والغرض من هذا الإلغاء، تكريس الشفافية في منح المساعدات وتحقيق مبدأ العقلانية الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وتعطي هذه الامتيازات الأسبقية في الحصول على الأراضي بالنسبة للمشاريع المفتوحة للاستثمار الاقتصادي كما تساعد هذه الامتيازات على احتكار الدولة للنشاطات الاقتصادية الاستراتيجية.<sup>4</sup>

1 القانون رقم 80-242 المؤرخ في 04 أكتوبر 1980 المتعلق بإعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 07 أكتوبر 1980، العدد 39.

2 عجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، المرجع السابق، ص 27.

3 القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 13 يناير 1988، العدد 02.

4 لكل مخلوفي، عقد الامتياز في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، المرجع السابق، ص 33، 34.

تلاه صدور القانون رقم 88-25<sup>1</sup> المتعلق بتوجيه الاستثمار الخاص الوطني الذي ساهم في تحفيز الاستثمار من خلال تخفيف القيود الإدارية.<sup>2</sup>

في الأخير نجزم أن هذه المرحلة هي أهم مراحل التّحول نحو اقتصاد أكثر انفتاحاً.

الفرع الثالث مرحلة الانفتاح الاقتصادي وتطوير الاستثمار (1990-2008):

تميزت هذه المرحلة بالتحول من نظام الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، حيث شرعت الدولة في تبني إصلاحات اقتصادية هادفة إلى تشجيع الاستثمار، كما شهدت هذه المرحلة بداية ربط العقار بالاستثمار المنتج، حيث اتجهت السلطات العمومية إلى توفير الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز المشاريع الاقتصادية، مع العمل على تبسيط الإجراءات المتعلقة بالحصول عليها. كما ازداد الاهتمام بتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وتوسيعها لاستقطاب الاستثمارات المختلفة، مما ساهم في تعزيز مكانة العقار الاقتصادي كوسيلة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار

و تجسد ذلك من خلال صدور القانون رقم 90-10<sup>3</sup> المتعلق بالنقد والقرض الذي أرسى أسس النظام المالي الجديد، ثم المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>4</sup> المتعلق بترقية الاستثمار الذي منح المستثمرين العديد من الضمانات والامتيازات الجبائية والجمركية، كما تعزز هذا التوجه بصدور الأمر رقم 01-03<sup>5</sup> المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي شكل إطاراً قانونياً جديداً لترقية الاستثمار الوطني والأجنبي، وأنشأ أجهزة متخصصة لمرافقة المستثمرين وتسهيل تجسيد مشاريعهم.

1 القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطني، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 13 جويلية 1988، العدد 28.

2 عجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، المرجع السابق، ص 327  
3 القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 18 أفريل 1990، العدد 16.

4 القانون 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 10 أكتوبر 1993، العدد 64.

5 الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الصادر في الجريدة الرسمية لسنة 2001 العدد 47.

الفرع الرابع: مرحلة تكريس نظام الامتياز (2008-2022):

شهدت هذه المرحلة تحولاً جوهرياً في تسيير العقار الاقتصادي بصدور الأمر رقم 04-08<sup>1</sup> المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي بموجبه تم التخلي عن نظام التنازل عن العقار الاقتصادي وتعويضه بنظام الامتياز، بما يسمح للدولة بالاحتفاظ بملكية الأراضي مع منح المستثمر حق استغلالها لمدة محددة. وقد جاء هذا التوجه بهدف الحد من المضاربة العقارية وضمان الاستغلال الفعلي للأوعية العقارية الممنوحة للمستثمرين، إضافة إلى تشديد الرقابة على المشاريع الاستثمارية وإلزام المستفيدين باحترام دفتر الشروط وآجال الإنجاز، مع إمكانية سحب الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات القانونية.

الفرع الخامس: مرحلة عصنة العقار الاقتصادي (2022 إلى اليوم)

تميزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 18-22<sup>2</sup> المتعلق بالاستثمار والقانون رقم 17-23<sup>3</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، واللذين ساهما في إرساء إطار قانوني جديد لتسيير العقار الاقتصادي. وقد اتجه المشرع خلال هذه المرحلة إلى تبسيط الإجراءات الإدارية من خلال اعتماد الرقمنة في معالجة طلبات الاستثمار ومتابعة المشاريع، كما تم تكريس مبدأ المساواة بين المستثمرين في الاستفادة من العقار الاقتصادي وضمان توجيهه نحو المشاريع المنتجة والقادرة على تحقيق التنمية الاقتصادية.

1 الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 03 سبتمبر 2008 ، العدد 49.

2 القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 28 جويلية 2022، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 28 جويلية 2022 العدد 50.

3 القانون 17-23، المرجع السابق.

وتتميز هذه المرحلة كذلك بالسعي إلى تحقيق الاستغلال الأمثل للأوعية العقارية الاقتصادية والحد من ظاهرة تجميد العقار، من خلال إخضاع المشاريع الاستثمارية لآليات متابعة وتقييم دورية تضمن تجسيدها وفق الأهداف المسطرة.

### المطلب الثالث: حافظة العقار الاقتصادي.

أولت الدولة اهتماما بالغا بالعقار الاقتصادي فسعت جاهدة إلى حمايته وضمان استغلاله بما يتوافق مع الأهداف التي أنشأ من أجلها، ولبلغ هذه الأهداف تم استحداث هيئة إدارية أطلق عليها اسم حافظة العقار الاقتصادي، التي أوكلت إليها مهمة تنظيم هذا المجال وتسييره وفق ترسانة من النصوص القانونية، والتي ميزت بين مختلف أنواعه.

### الفرع الأول: العقار الصناعي.

أهتم الباحثون بموضوع العقار الصناعي باعتباره الحلقة الجوهرية في الاستثمار فهو "مجموعة من الأراضي الموجودة في حالة نشاط موجهة لإنتاج سلع عن طريق تحويل مواد أولية خام أو استخدام مواد شبه مصنعة"<sup>1</sup>.

للعقار الصناعي حافظة لا يستهان بها مصنفة إلى أربع أصناف أساسية وهي كالآتي:

### أولاً: المنطقة الصناعية.

سعت الدولة إلى تنمية القطاع الصناعي لكونه الطريق الأمثل لتحقيق التنمية الاقتصادية، فركزت على المناطق الصناعية التي هي أهم عامل محفز لترقية الاستثمار<sup>2</sup>، لذلك بادرت السلطات بإيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 73-43<sup>3</sup> المؤرخ في 28 فبراير 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والتي يكمن دورها في تلقي العقارات و اكتسابها الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية و التي تكون ضمن أملاك الدولة أو التابعة للخواسب و القيام بتجزئتها و إعادة التنازل عنها بواسطة عقود

1 زيدة نور الدين، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 10 جوان 2018، المجلد الثاني، ص 728.

2 تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الحوصلة والآفاق، ماي 2000، ص 05.

3 المرسوم التشريعي رقم 73-43، المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 09 مارس 1973، العدد 20.

توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين، و تتمثل هذه الأجهزة في: المركز الوطني للدراسات و الأبحاث القانونية، مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

لم يحقق المرسوم السابق الذكر الأهداف المرجوة منه إذ بقيت المناطق الصناعية تعاني من بعض الصعوبات والنقائص نذكر منها:

المشاكل المتعلقة بعملية المتابعة والمراقبة وذلك لتعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية. استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة وذلك بسبب الارتجال في اختيار المواقع لإنشاء مناطق صناعية حيث تم إحصاء فقدان 3.000.000 هكتار من الأراضي الزراعية في الفترة الممتدة من 1970\_1976.<sup>2</sup>

ولإزالة العوائق السابقة الذكر، صدر الأمر 01-03 السابق الذكر المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المتمم<sup>3</sup>، الذي بموجبه تم إنشاء جهاز يسمى بالمجلس الوطني للاستثمار (C.N.I)، والذي يكمن دوره الأساسي في الاقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجعه والعمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة.

**ثانيا: مناطق النشاط.**

هي مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال النشاطات ذات الطابع المحلي ونشاطات متعددة الخدمات، تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين والملاك الشاغلين، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح و إنما تم إنشاؤها بمبادرة البلديات<sup>4</sup>، مستندة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 90-29<sup>5</sup> المتعلق بالتهيئة

1 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 15.

2 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع نفسه، ص 53.

3 تنص المادة 18 من الأمر 01-03 السابق الذكر على «يُنشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يُسمى «المجلس»، يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة، يتكفل المجلس بالمسائل المتعلقة باستراتيجية الاستثمار وسياسة دعم الاستثمارات، والمصادقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12، وبصفة عامة بكل المسائل المتعلقة بتطبيق أحكام هذا الأمر.»

4 المادة 10 من الأمر 74\_26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.

5 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ

02 ديسمبر 1990، العدد 52.

والتعمير المعدل و المتمم، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.<sup>1</sup>

### ثالثا: منطقة التوسع الاقتصادي.

بالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>2</sup> المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بموجب الأمر 03-01<sup>3</sup> فإن مناطق التوسع الاقتصادي هي المناطق التي تتوفر على موارد الطبيعية وبشرية كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.<sup>4</sup>

نلاحظ من خلال المفهوم أعلاه أنه يصعب في كثير من الأحيان تحديد الصيغة لإنشاء منطقة معينة على أنها منطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في إيجاد هذه المناطق على أرض الميدان إلى غاية يومنا الحالي.<sup>5</sup>

### رابعا: المنطقة الواجب ترقيتها.

جاء في المادة 18 من القانون 01\_20<sup>6</sup> المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة (يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما وترتيبات خاصة لتنمية ترقيتها تنمية مستدامة) بأنها " أقاليم متميزة يضاعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي".

أما بخصوص كيفية تحديدها، فقد نصت المادة 01 في الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-321<sup>7</sup> المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 على " تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد

1 المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 25 سبتمبر 1991 ، العدد 44.

2 المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 أكتوبر 1994 ، العدد 67.

3 الأمر 03-01، المرجع السابق.

4 القانون رقم 06\_10 المؤرخ في 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر 03\_02، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 25 جوان 2006، العدد 42.

5 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 22.

6 القانون 01\_20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 ديسمبر 2001، العدد 77.

7 المرسوم التنفيذي رقم 91-321 ، المرجع السابق.

قائماتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية....."

وبالاعتماد على ما سبق يمكننا القول أن المشرع الجزائري لم يقيم بتنشيت هذه المناطق بنص قانوني جامد وإنما اعتمد أسلوبا مرنا يُمكن السلطات العمومية من مراجعة قوائم هذه المنطقة على حسب متطلبات التنمية.

### الفرع الثاني: العقار السياحي.

قبل الغوص في تكوين حافظة العقار السياحي نحاول الوقوف عند تعريف العقار السياحي فيمكن القول على أنه كل عقار يتوفر فيه المفهوم القانوني زيادة على ذلك اقترانه بالأنشطة السياحية التي تجذب السياح إليه و عليه نقول أن العقار السياحي هو " الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي و يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة للقطاع السياحي " <sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي خاصة في المرسوم 66\_75 <sup>2</sup> في المواد 01 وما يليها و كذا المادة 02 القانون 03-03 <sup>3</sup> الذي ألغى المرسوم من القانون 66\_75 نجد أن حافظة العقار السياحي مكونة من مجموعة من الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية إضافة للمناطق المحمية.

### أولاً: مناطق التوسع السياحي.

جاء في المادة 01 من المرسوم 66-75 السالف الذكر تعريف مناطق التوسع السياحي بنصها " يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي Z.E.T كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية ملائمة للتنزه السياحي من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الايراد السياحي".

1 لخضاري عبد الحق، زعلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11 جانفي 2019، الجزائر، ص256.

2 الجريدة الرسمية المؤرخة في 08 أبريل 1966، العدد 28.

3 القانون 03-03 ، المؤرخ بتاريخ 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 فبراير 2003، العدد 11 .

ومن جهة أخرى، عُرِّفت المناطق السياحية على أنها: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية"<sup>1</sup>.

يُلاحظ من خلال نص المادتين سالفتي الذكر أن مناطق التوسع السياحي هي كل مساحة جغرافية مؤهلة لاستقبال المنشآت السياحية بشرط أن توفر فيها المميزات الطبيعية والبشرية والثقافية الملائمة لنمط الجودة السياحية.

صدر المرسوم رقم 232\_88 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والذي يعد مرجعا دقيقا في تحديد هذه المناطق، حيث حُدد عددها بـ 173 منطقة توسع سياحي موزعة كالاتي:

141 منطقة توسع سياحية ساحلية تحتل مساحة 35903.66 هكتار أي بنسبة 70% من المساحة الإجمالية.

12 منطقة توسع سياحي تقع بـ 12 ولاية داخلية والهضاب العليا بمساحة مقدرة بـ 4341.00 هكتار من المساحة الإجمالية.

20 منطقة توسع سياحية صحراوية بمساحة مقدرة بـ 98787.00 هكتار.<sup>2</sup>

صدرت بعد المرسوم 232\_88 عدة مراسيم تنفيذية، زاد بموجبها عدد مناطق التوسع السياحي ليلبلغ عددها تدريجيا حوالي 225 منطقة موزعة عبر كامل التراب الوطني بمساحة إجمالية تفوق 56 ألف هكتار موزعة كالاتي:

• 166 منطقة توسع سياحي ساحلية.

• 36 منطقة توسع سياحي بالمناطق الداخلية والهضاب العليا.

• 23 منطقة توسع سياحي صحراوية.<sup>3</sup>

1 المادة 02 من القانون رقم 03-03، المرجع السابق.

2 مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06 سبتمبر 2014، ص 153-154.

3 المراسيم التنفيذية اللاحقة للمرسوم 232\_88 أخرها المرسوم 22\_221 المؤرخ في 14 جوان 2022، المتعلق بتحديد وتصنيف بعض مناطق التوسع السياحي، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 22 جوان 2022، العدد 43.

## ثانيا: المواقع السياحية.

نصت المادة التالية المتعلقة بالمواقع السياحية على أنها " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائصه الطبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلّف أو الاندثار بفعل الطّبيعة أو الانسان " <sup>1</sup>.

## ثالثا: المنطقة المحمية.

حظيت المناطق المحمية باهتمام الدّولة وذلك عبر بتنشيطها وتطويرها وبإنشاء البنية التّحتية الدّاعمة لها.

تعتبر المناطق المحمية كل مساحة جغرافية مخصصة لحماية التّنوع الجيولوجي والموارد الطّبيعية والثقافية المرتبطة به وتدار من خلال الوسائل القانونية أو وسائل أخرى فعالة. <sup>2</sup>

حددت منظمة اليونسكو العالمي حوالي 06 معايير لانضمام منطقة محمية في عضوية الشّبكة العالمية للمنزهات الجيولوجية الوطنية وهي كالآتي:

**الحجم:** يجب أن تكون المحمية ذات مساحة كبيرة واضحة المعالم.

**الإدارة والمشاركة المحلية:** يجب إشراك المجتمع المجاور للمحمية لإعطاء فرص لنجاح إدارة المحمية.

**التّمنية الاقتصادية:** أي الاستفادة منها مع المحافظة عليها من التلّف.

**التّعليم:** يجب أن يكون للمحمية هدف تعليمي.

**الحماية والحفظ:** تعتبر المحميات وسيلة أساسية لحماية المعالم الجيولوجية.

**الشّبكة العالمية:** يتمثل دورها جمع المهتمين بالمجالات الجيولوجية من أجل تبادل الخبرات والتّعاون في دراسة الظّواهر الطّبيعية، وتلعب اليونسكو دورا هاما في دعم هذا التّعاون. <sup>3</sup>

1 المادة 03 من القانون رقم 03-01 المؤرخ بتاريخ 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 فبراير 2003، العدد 11، كما تم ذكر نفس المضمون في المادة 02 من القانون رقم 03-03 المذكور سابقا.

2 وفقا للاتحاد الدولي للحفاظ على البيئة IUCN .

3 مامون حسين علال، السياحة الجيولوجية في الأردن، عمادة البحث العلمي للطباعة والنشر، الأردن، 2014، ص ص 37، 38.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد تطرق إلى مفهومها في القانون 03-03 السالف الذكر في المادة 04 منه على أنها: " جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الثرية أو الثقافية «، كما وطّد القانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة هذا التعريف في « تدعى بموجب هذا القانون مجالات محمية، إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات و كذا المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية، الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون، من أجل حماية الحيوان و النبات و الأنظمة البيئية البرية و البحرية و الساحلية و/أو البحرية المعنية " <sup>1</sup> .

كما حددت المادة 04 من القانون 02-11 المذكور أعلاه أصناف المناطق المحمية وهي 07 أصناف: حضيرة وطنية، طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير المواطن والأنواع، موقع طبيعي، ورواق بيولوجي.

تضم الجزائر حوالي: 10 حظائر طبيعية و 04 محميات طبيعية، و 04 مركز صيد و 03 مراكز لتربية المصيدات، موزعة على مساحة اجمالية مقدرة بـ 53.000.000 هكتار، تم هذا التصنيف على حسب مجموعة من الشروط كتتنوع الغطاء النباتي وعدد الكائنات النادرة وغيرهما من الشروط. من هذه المحميات نذكر محمية القالة بالطارف، محمية تازا بجيجل، قورايا ببجاية، جرجرة بتيزي وزو، محمية تلمسان، بلزمة بباتنة، ثنية الحد بتيسمسيلت، الشريعة بالبليدة، الهقار بتمنراست وفي الأخير محمية الطاسيلي باليزي.

### المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بتهيئة للعقار الاقتصادي.

قام المشرع الجزائري في إطار تهيئة الاستثمار بالاعتماد على مجموعة من الآليات والهيكل الإدارية التي تقوم بتسيير مناطق العقار الاقتصادي وتوجيهها بما يضمن حسن استغلالها وتحقيق الأهداف المرجوة، لذا سنتناول في هذا المبحث دراسة مختلف هذه الهيئات حيث سندرس في المطلب الأول الهيئات المركزية والهيئات اللامركزية في المطلب الثاني.

1 المادة 02 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 28 فبراير 2011.

## المطلب الأول: الهيئات المركزية.

توجد هيتان أساسيتان تتولى تهيئة الاستثمار وهما كالآتي:

### الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتسيير العقار السياحي.

تم إنشاؤها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-489<sup>1</sup> وعرفها المشرع الجزائري بأنها " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي" وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة في علاقتنا مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير.<sup>2</sup>

حدد المشرع الجزائري مجموعة من المهام المسندة للوكالة في نص المادة 05 من المرسوم 23-489، حيث تتولى الوكالة أعمال التهيئة الخاصة بالربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة و تسهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع القطاعات المعنية وكذا مسك وتحسين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي و بالمتعاملين الاقتصاديين لمناطق التوسع و المواقع السياحية إضافة حماية العقار السياحي الذي يتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

يتولى تسيير الوكالة مجلس الإدارة يديرها المدير العام تحت رئاسة الوزير المكلف بالسياحة ويتشكل المجلس من:

ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية والمديرية العامة للأماكن الوطنية).

• ممثل الوزير المكلف بالطاقة.

• ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية.

• ممثل الوزير المكلف بالعمران.

• ممثل الوزير المكلف بالبيئة.

• ممثل الوزير المكلف بالثقافة.

1 المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار

الصناعي وتنظيمها وسيرها، الصّدر بالجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخ بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

2 المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المرجع نفسه.

• ممثل الوزير المكلف بالرّي.

• ممثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

ويحضر المدير العام اجتماعات المجلس استشاري بإمكان المجلس الاستعانة بأي شخص خبير وتكون مساهمته ضرورية لأعمال المجلس.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتسيير العقار الصناعي.

تم إنشاؤها بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 488-23 السالف الذكر، وعرفها المشرع الجزائري بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي" وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة.<sup>2</sup>

حدد المشرع الجزائري مجموعة من المهام المسندة للوكالة في نص المادة 06 من المرسوم 488-23، السالف الذكر، حيث تتولى الوكالة أعمال التهيئة الخاصة بالربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة، كما تسهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية، و مناطق النشاطات بالتنسيق مع القطاعات المعنية وكذا مسك وتحسين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي كما تعمل على حماية العقار الصناعي التي تتولى تسيير المساحات المشتركة والمحافظة عليه.

يتولى تسيير الوكالة مجلس الإدارة يديرها المدير العام تحت رئاسة الوزير المكلف بالصناعة ويتشكل المجلس من:

ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية والمديرية العامة للأموال الوطنية).

• ممثل الوزير المكلف بالطاقة.

• ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية.

• ممثل الوزير المكلف بالصناعة.

• ممثل الوزير المكلف بالبيئة.

• ممثل الوزير المكلف بالسياحة.

1 المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 488-23، المرجع السابق.

2 المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 488-23، المرجع نفسه.

• ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة.

• ممثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

وبإمكان المجلس الاستعانة بأي شخص مختص بإمكانه المساعدة في المسائل المدرجة في جدول

أعماله.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المجلس الوطني للاستثمار.

تم إنشاؤه بموجب المادة 18 من القانون 01-03 السالف الذكر التي تنص على: "ينشأ المجلس الوطني للاستثمار يدعى في صلب النص (المجلس) ويرأسه رئيس الحكومة".

تم تحديد تشكيلة المجلس وفق المادة 17 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار حيث جاءت بما يلي: ".... تحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمها ويسره عن طريق التنظيم" وعلى هذا الأساس نجزم القول أن المجلس يتشكل من عدة أعضاء من بينهم 09 وزراء بصفتهم أعضاء دائمين إضافة إلى 03 أعضاء مشاركين.<sup>2</sup>

يتولى المجلس الوطني للاستثمار مهمة دراسة المشاريع الكبرى والمصادقة عليها كما يعالج كل مسألة ذات علاقة بالاستثمار كتحديد المناطق المحرومة ووضع مقياس تحديد الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة، ورغم كونه جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارية إلا أنه لا يتدخل في التنفيذ.<sup>3</sup> اختصاصاته.

يعد المجلس الوطني للاستثمار جهاز ذو اختصاص وطني، يضم مجموعة من القطاعات لها علاقة بمجال الاستثمار، وبما أنه تحت سلطة الوزير الأول فهو لا يتمتع بالاستقلالية وإنما تابع للسلطة التنفيذية، كما أن قراراته لا توجه إلى المستثمر مباشرة وإنما توجه إلى السلطات الوصية.

ينقسم أعضاء المجلس إلى فئتين أعضاء دائمين وأعضاء مشاركين:

الأعضاء الدائمون:

• الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.

• الوزير المكلف بالمالية.

1 المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المرجع السابق.

2 خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2023 ص 44.

3 خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 45.

- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- الوزير المكلف بالصناعة.
- الوزير المكلف بالاستثمار.
- الوزير المكلف بالتجارة.
- الوزير المكلف بالفلاحة.
- الوزير المكلف بالسياحة.
- الوزير المكلف بالعمل والتشغيل.
- الوزير المكلف بالبيئة.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- الأعضاء المشاركون:

يشارك في اجتماعات المجلس عند الاقتضاء:

- الوزراء المعنيون بجدول الأعمال حسب الملفات المطروحة.
- رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

كما يمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص ذي كفاءة أو خبرة في مجال الاستثمار لإبداء الرأي عند الحاجة.<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية.

ظهرت الهيئات اللامركزية لتجسيد سياسة الحكومة من خلال تقريب الإدارة إلى المستثمر وتبسيط الإجراءات على المستوى المحلي.

من ضمن هذه الهيئات نجد الشبّاك الوحيد اللامركزي الذي يوفر منصة إدارية موحدة لخدمة المستثمرين، والوالي الذي يمثل الحكومة على الصّعيد المحلي ويتولى مسؤوليات توجيه ومتابعة عملية منح العقارات الاقتصادية.

1 بهناس رضا، محاضرات في قانون الاستثمار، مطبوعة بيداغوجية موجه لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، الجلفة، 2023-2024، ص ص 113، 115.

بناءً عليه، سنتناول هذه الدراسة دور هذه الهيئات من خلال استعراض الشباك الوحيد اللامركزي ثم الدور الذي يلعبه الوالي في توجيه ودعم الاستثمار.

#### الفرع الأول: الشباك الوحيد اللامركزي.

يعتبر الممثل المحلي الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على مستوى الولاية، يديره مدير الوكالة بمساعدة ممثلين محليين عن مختلف الإدارات والهيئات ذات الصلة مع الاستثمار قصد تقديم التسهيلات الإدارية للمستثمرين وتنسيق الإجراءات بين المصالح المعنية.

زيادة على الشباك الوحيد اللامركزي تم استحداث منصات رقمية موجهة للمستثمر تسند للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة تسييرها، بهدف إيداع ومعالجة الملفات الاستثمارية ومتابعتها إلكترونياً من أجل ربح الوقت وتحسين فعالية مرافقة المستثمرين.<sup>1</sup>

يتولى الشباك اللامركزي دراسة ما يلي:

**الاستثمارات المهيكلية:** هي مشاريع ضخمة من الناحية المالية أو من ناحية التأثير على الاقتصاد الوطني، ويتم تأهيلها على أساس المعايير المحددة في المعمول به بما يسمح بتصنيفها ضمن المشاريع ذات الأولوية التي تحظى لمتابعة خاصة.

**الاستثمارات الأجنبية:** هي الاستثمارات ذات رأس مال من الخارج، وتخضع لإجراءات تنظيمية خاصة بهدف تشجيعها وضمان استقرارها ضمن القوانين الوطنية المنظمة للاستثمار.<sup>2</sup>

**المشاريع الكبرى:** الاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها ملياري (2) دينار جزائري (2.000.000.000 دج).

تتمثل مهام الشبائيك الوحيدة في استقبال المستثمر وتوجيههم، وكذا تسجيل مشاريع الاستثمار، بالإضافة إلى تسيير ومتابعة ملفات استثمار عبر مختلف مراحلها الإدارية، كما يتولى مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.<sup>3</sup>

1 بوعافية سمير، بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم وترقية الاستثمار، دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعريج، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 06، العدد 02، جامعة برج بوعريج، الجزائر، 31 ديسمبر 2022، ص 226، 227.

2 الموقع الرسمي للوكالة لترقية الاستثمار [HTTPS://AAPI.DZ/AR/LES-GUICHETS-UNIQUES-AR](https://AAPI.DZ/AR/LES-GUICHETS-UNIQUES-AR) / م الاطلاع عليه يوم 23 أبريل 2026 على الساعة 23.11.

3 الموقع الرسمي للوكالة لترقية الاستثمار، المرجع نفسه، تم الاطلاع عليه يوم 23 أبريل 2026، على الساعة 23.14.

الفرع الثاني: الوالي.

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

للوالي في عملية تسيير العقار الموجه للاستثمار بصفتهم ممثل دولة كهيئة غير مركزية مكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية والتي من بينها قطاع أملاك الدولة والصناعة وبموجب نص المادة 09 من القانون 17-23 التي تبين صراحة الوالي في هذا المجال أين تقوم الوكالة الجزائرية بالتشاور مع الولاية لأجل تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي أو الوطني في إطار الأهداف المسطرة، حيث يمكن للوالي عدم توجيه كل العقارات للاستثمار والقيام بتخصيص الأصول المتبقية والفائضة عند الحاجة لفائدة الهيئات الإدارية العمومية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.<sup>2</sup>

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

الفرع الثالث: اللجنة الولائية.

تُعَدّ اللجنة الولائية لتسيير العقار الاقتصادي محوراً مؤسساتياً أساسياً في منظومة القانون رقم 17-23 المذكور سابقاً، أُسندت لهذه اللجنة مهام دقيقة تتعلق بتنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية على المستوى المحلي.

نصت المادة 08 من القانون السالف الذكر على إنشاء هذه اللجنة على مستوى كل ولاية تحت سلطة الوالي، وتتكون من ممثلين عن مختلف القطاعات الوزارية المعنية، لاسيما مديريات أملاك الدولة، الفلاحة، التعمير، الصناعة، البيئة، الطاقة، بالإضافة إلى ممثل عن الوكالة الوطنية للعقار.

1 القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فيفري سنة 2012، المتعلق بالولاية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 29 فبراير 2012، العدد 12.

2 القانون رقم 17\_23، المرجع السابق.

تكمن أهمية هذا التنوع في تركيبها في تمكينها من اتخاذ قرارات شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأبعاد القانونية والتقنية والبيئية المرتبطة بكل عقار.<sup>1</sup>

وتتمثل المهام الأساسية لهذه اللجنة في دراسة ملفات طلبات الامتياز أو التنازل المتعلقة بالعقار الاقتصادي، والتأكد من مدى استيفائها للشروط القانونية والتنظيمية الواردة في دفاتر الشروط. كما تتولى إعداد محاضر المعاينة العقارية وتقييم قابلية العقار للاستغلال من حيث طبيعته وموقعه ومدى ارتباطه بالبنية التحتية.

وتكتسي هذه الصلاحيات أهمية بالغة، خاصة وأن توصيات اللجنة تُعد غالبًا ملزمة للوالي، مما يمنحها أثرًا مباشرًا على مسار تخصيص العقار الاقتصادي. كما يمكنها اقتراح سحب العقار أو إنهاء عقد الامتياز في حال الإخلال بالالتزامات أو عدم استغلال العقار وفق الشروط المحددة، وهو ما يعكس دورها الرقابي والتنفيذي في آن واحد.

وقد أشار دليل الإجراءات التنظيمية الصادر عن وزارة الداخلية سنة 2023 إلى أن فعالية هذه اللجنة ترتبط بانتظام اجتماعاتها، ودقة المعلومات المتوفرة حول الوضعية القانونية للعقار، إضافة إلى قدرة أعضائها على تقييم المشاريع وفق معايير موحدة. غير أن الواقع الميداني يُظهر تفاوتًا في أداء هذه اللجان بين الولايات، حيث تسجل بعض الولايات بطئًا في معالجة الملفات بسبب ضعف التنسيق أو نقص التأطير.

ومن جهة أخرى، ورغم أهمية دورها، فإن اللجنة لا تملك سلطة تنفيذية مباشرة، إذ تقتصر مهامها على إبداء الرأي ورفع التوصيات إلى الوالي لاتخاذ القرار النهائي، وهو ما قد يفتح المجال أحيانًا لتأثيرات إدارية أو تنظيمية على مسار اتخاذ القرار.

1 وزارة الداخلية والجماعات المحلية، "دليل عمل اللجان الولائية للعقار الاقتصادي"، وثيقة داخلية غير منشورة، 2023،

## خلاصة الفصل:

من خلال دراسة الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي، يتضح لنا أنه عنصر فعال في تحقيق التنمية الاقتصادية، حيث يتميز بجملة من الخصائص أبرزها تنوع مجالاته بين عقار صناعي وسياحي واتساع نطاقه. كما تطرقنا إلى المراحل التاريخية التي مرّ بها العقار الاقتصادي التي كان لها تأثير في تطويره.

من خلال هذا الفصل تبين لنا أن المشرع الجزائري أقر للعقار الاقتصادي حافطة مقسمة على حسب طبيعته، تضم مختلف الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار. أما من الناحية التنظيمية، نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد في تسيير هذا النوع من العقارات على منظومة مؤسسية متكاملة تجمع بين الهيئات المركزية واللامركزية ولذلك من أجل تقريب الإدارة من المستثمر وتشجيع الاستثمار وتبسيط الإجراءات.

## الفصل الثاني

عقد الامتياز آلية قانونية لاستغلال

العقار الاقتصادي:

## تمهيد

سعى المشرع الجزائري لتنظيم طرق استغلال العقار الاقتصادي لضمان احتياجات التنمية الاقتصادية من جهة، وللحفاظ على الملكية العقارية للدولة من جهة أخرى، فظهر عقد الامتياز كآلية قانونية تعتمدها الدولة لتمكين العقار الاقتصادي من دون التفرط في ملكيته، حيث يسمح بمنح حق الانتفاع للمستثمرين وفق شروط محددة ولفترة زمنية معينة.

عرف هذا النظام تطوراً ملحوظاً في التشريع الجزائري، خاصة مع صدور القوانين الحديثة المتعلقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي، رغبة في تبسيط الإجراءات واعتماد مبدأ الشفافية وضمان جذب المستثمرين، مع الإبقاء على رقابة الإدارة كضمان لحسن توجيه العقار نحو أهدافه التنموية.

وعليه، سيتم في هذا الفصل دراسة عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، من خلال التطرق إلى ماهيته وأطرافه (المبحث الأول)، ثم تحليل نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل بالتنازل وآثاره القانونية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: أسلوب الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار.

انتهجت العديد من الدول سياسات اقتصادية كثيرة ومتنوعة للنهوض بالعملية التّمنية ويُعد عقد الامتياز من أبرز الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع الجزائري لتنظيم استغلال العقار الاقتصادي وهو ما أكّده التّشريعات والتنظيمات آخرها صدور القانون 17-23<sup>1</sup> الذي يحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، الموجّه لإنجاز المشاريع مما يفرض علينا طرح التساؤل حول: ماهية عقد الامتياز وأطرافه وأركانه وهو ما سنتطرق إليه في هذا المبحث.

### المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.

تعتبر الامتيازات العقود التي توافق الدولة بموجبها على منح شخص طبيعي لتجسيد مشاريع استثمارية وآلية لتطوير الممتلكات الزراعيّة والصناعيّة والسياحية.

نظرا لطبيعة الخاصة لعقد الامتياز التي تجعله مختلفا عن العقود المدنية التقليديّة، وجب علينا تحديد تعريفاته المتعددة سواء من الناحية الفقهية أو من الناحية القانونية، من خلال الفروع الآتية:

### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

#### أولاً: التعريف الفقهي.

اهتم الفقه بتحديد مفهوم عقد الامتياز نظرا لدوره الفعّال في توفير الخدمات العامّة للجمهور، فتعددت التعريفات الفقهية تبعا للزاوية التي ينظر منها كل فقيه إلى هذا العقد:

#### أ. التعريفات التي ركّزت على تسيير المرفق العام:

عرّف الدكتور ناصر لبّاد عقد الامتياز على أنه " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية ، بموجبه شخصا طبيعيا ( فردا ) أو شخصا معنويا من القانون العمومي ( بلدية ) أو من القانون الخاص ( شركة ) ، يسمى صاحب الامتياز ، بتسيير و استغلال مرفق عمومي لمدة محدّدة، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله و متحمّلا المسؤولية النّاجمة عن ذلك ، و في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدّد في العقد ، يدفعه المنفعون بخدمات لمرفق"<sup>2</sup> ، يتطرق هذا التعريف إلى جميع العناصر التي يتوجب توفرها في عقد الامتياز لاعتباره كذاك.

1 القانون 17-23، المرجع السابق.

<sup>2</sup> ناصر لبّاد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لبّاد، الجزائر، 2006، ص 212.

كما عرّفه الأستاذ كريستوف فواسيبي على أنه " ذلك العقد، الذي تعهد فيه سلطة عامة إلى طرف آخر التسيير الكلّي أو الجزئي لمرفق عام، حيث يتحمّل هذا الأخير مخاطر الاستثمار"<sup>1</sup>.  
لم يوف هذا التعريف حق عقد الامتياز، إذ لم يتعرّض لعنصرين مهمين أولاً المقابل المالي الذي يتحصل عليه الملتزم، وثانياً مدة العقد.

و في تعريف آخر، يقول الدكتور سليمان محمد الطّماوي: " هو عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية، و يكون بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذا المرفق و بين فرد و شركة يُعهد إليها باستغلال المرفق فترة معيّنة من الزّمن"<sup>2</sup>، في هذا التعريف تم حصر محل عقد الامتياز في المرافق العامّة الاقتصادية فقط و بالتّالي استبعاد المرافق العامّة الإدارية لأن تكون محلاً لعقد الامتياز، و يُمنح فقط للأشخاص الخاصّة من أفراد و شركات دون الأشخاص العامّة.

#### ب. التعريفات التي ركّزت على عنصر المخاطر والرّقابة:

يرى الأستاذ ألان سيرج مشرياكوف: أنه " امتياز المرافق العامّة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يتعهد الشخص المعنوي عن طريق عقد تسيير المرفق العام لشخص آخر، و الذي يتحمل مخاطره، و فوائده مقابل استثماره المرفق العام"<sup>3</sup>.

كما يُنظر إلى عقد الامتياز على أنه حق استغلال عقار عمومي دون نقل ملكيته، ضمن إطار محدد من حيث المدة والغرض، مع احتفاظ الادارة بسلطة الرّقابة والتدخل عند الإخلال بالالتزامات، وعليه فان هذا التعريف يُبرز هذا العلاقة الرّقابية بين الإدارة والمستفيد<sup>4</sup>.

#### ج. التعريفات التي ركّزت على البعد الاقتصادي والاستثماري:

كما يُعرّف عقد الامتياز من زاوية وظيفية على أنه " وسيلة قانونية تتيح للدولة تخصيص أملاكها العقارية لأشخاص طبيعيين أو معنويين من أجل استغلالها لأغراض اقتصادية محددة، في إطار تعاقد إداري يخضع لأحكام خاصة، و يهدف إلى تحقيق التّوازن بين حرية التّصرف و الرّقابة الإدارية"<sup>5</sup>.

1 Fouacier Christophe : vers un véritable droit communautaire des concessions , audace et imprécision d'une communication interprétative, in RTDE, n° 04, DALLOZ, 2000, p680.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطّماوي، الأسس العامّة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1999، ص 108.

3 MESCHERIAKOFF alain-serge : droit des services publics, 1<sup>er</sup> édition, PUF , paris, 1991, p343.

4 عمر فلاق، عقد الامتياز العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، العدد 7،

2022، ص 60.

5 المادة 2 من القانون 17-23، المرجع السابق.

يعكس هذا التعريف أن عقد الامتياز يتأثر بمبادئ القانون العام خاصة من ناحيتي الرقابة و التخصيص.

من خلال التعريفات السابقة لعقد الامتياز يمكننا القول انه عقد يرتكز على ثلاث جوانب أساسية:

- الجانب القانوني المتمثل في النقل القانوني للملكية وشروطه.
- الجانب الوظيفي الذي يظهر من خلال دور الإدارة والغاية التنظيمية من هذا العقد.
- الجانب الاستراتيجي يتجلى في الهدف العام من هذا العقد والمتمثل في ضمان الاستغلال الأمثل للأراضي والحد من تجميدها. ترتيب المعلومات

#### ثانيا: التعريف القانوني:

يعد عقد الامتياز من أنجع الوسائل القانونية التي تبنتها الدولة لإدارة ممتلكاتها الخاصة لذلك لا بد من الوقوف على تعريف هذا العقد فيما يتعلق بوجهة نظر القانون، الذي حدد تعريفه ونطاق تطبيقه في العديد من النصوص القانونية منها:

المرسوم التنفيذي رقم 322\_94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار الذي عرّفه على أنه: " العقد الذي تخول بموجبه الدول لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في مشروع استثمار في منطقة خاصة " <sup>2</sup>.

كما نصّت الفقرة 01 من المادة 19 من الأمر رقم 04-08 <sup>3</sup> الملغى على أنه " العقد الذي يتم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص طبيعي أو معنوي المسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو

1 المرسوم التنفيذي رقم 322\_94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتيازات على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 أكتوبر 1994، العدد 67، ص 24.

2 نموذج دفتر الشروط المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 322\_94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.

3 الأمر 04-08، المرجع السابق.

بناء أو استغلال محل منشأة عمومية، قصد إنجاز مشروع اقتصادي، لمدة محددة و وفق شروط معينة ترد في دفتر الشروط"<sup>1</sup>.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 152-09<sup>2</sup> في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني للأراضي التابعة للأمالك الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال التمهيد الوارد تحت النموذج التالي: «منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة ولمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري"<sup>3</sup>.

نستنتج من مضمون المادة الرابعة من القانون رقم 17-23 أنه كل ملك عقاري تابع للدولة أو ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قابل لاستقبال مشروع استثماري وفق آليات منحت لها مهمة تسيير وذلك بواسطة الشباك الوحيد حيث تمنح الامتياز عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة محددة مقدرة بـ 33 سنة قابلة للتجديد.<sup>4</sup>

نستخلص من التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري قد خصص مجموعة من التعريفات لعقد الامتياز ضمن التشريعات المنظمة له ، كما نرى بوضوح الطابع المؤقت للامتياز، و كذا ارتباط منح العقار بغاية استثمارية محددة ، وعليه يمكننا القول إن تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الاستثماري مختلف كل الاختلاف عن الامتيازات في القطاعات الأخرى و يظهر الاختلاف في نقطتين مهمتين أولها أن المنح يكون لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص على خلاف فترة النظام الاشتراكي حيث كان مقصورا على اشخاص القانون العام كالجماعات المحلية والمؤسسات العمومية دون

<sup>1</sup> ربيعة هواري، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عام، المركز الجامعي مغنية، 2023-2024 ، ص 8.

1 المرسوم التنفيذي رقم 152-09، المؤرخ في 2 ماي 2009، المتعلق بتحديد كفاءات تطبيق أحكام القانون المتعلق بالأمالك الوطنية، خاصة فيما يخص تسيير واستغلال العقار التابع للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 6 ماي 2009، العدد 27، ص 4.

3 تمهيد نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ص 7.

4 عباد منال، خربوش مليندا، العقار الاقتصادي كآلية لانعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2024، 10.

أشخاص القانون وفيما يخص النقطة الثانية فالمشرع الجزائري لم ينص بموجب التعريف على المنفعة العامة كما فعل مع الملاك العمومية العقاري و هذا ما تقرضه الطبيعة الخاصة للعقار الاقتصادي.<sup>1</sup>

**ثالثا: التعريف القضائي.**

صدر عن مجلس الدولة الجزائري تعريف واضح لعقد الامتياز فجاء في قرار صادر عنه: " أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز المستعمل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي بهدف محدّد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه"<sup>2</sup>، و عليه فان مجلس الدولة يعتبر أن عقد الامتياز عقد إداري مؤقت يمنح حق استغلال عقار دون نقل الملكية، مقابل إتاوة وتحتفظ الإدارة بحق الرجوع فيه عند الضرورة.

كما عرّفه قسم الرأى بمجلس الدولة المصرية في فتواه رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 على أنه " أي عقد يتعهد بمقتضاه شخص بالقيام على حسابه و مسؤوليته بإدارة مرفق عام محتملا مخاطره و ما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إن لزم الأمر، و يمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة، و ذلك مقابل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يحصله من أجور من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق "<sup>3</sup>.

كما تطرقت محكمة القضاء الإداري المصرية لتعريف عقد الامتياز، في حكمها الصادر في 25 مارس 1956 كما يلي: ".... ليس إلّا عقدا إداريا، يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه القيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له، بإداء خدمة عامّة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محدّدة من الزمن واستيلائه على الأرباح، فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام ولا يكون إلّا لمدة محدودة ويتحمّل نفقات المشروع وخطاره المالية ويتقاضى عوضا عنه في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين....."<sup>4</sup>

1 خالد كرفوف، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون العقود الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، 2023، ص 282.

2 قرار رقم 11950، فهرس رقم 11952، الصادر عن الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، 2004 (قضية بين شركة نقل المسافرين ربع الجنوب ورئيس بلدية وهران) / ملحق رقم 02.

<sup>3</sup> **تعريف عقد الامتياز في القضاء المصري** جاء في الفتوى رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 الصادر عن قسم الرأى بمجلس الدولة.

<sup>4</sup> جابر جاد نصار، العقود الإدارية دار النهضة العربية، مصر، ص ص 72، 73.

## الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.

وبعد الاطلاع على مختلف التعريفات الفقهية والقانونية لعقد الامتياز في مجال الاستثمار العقاري، يقتضي البحث إبراز خصائصه الجوهرية التي تميزه عن غيره من العقود المشابهة، والتي من خلالها تتجلى طبيعته القانونية وأبعاده الاقتصادية.

### أولاً: عقد الامتياز وسيلة حديثة للاستثمار في مجال العقارات المملوكة للدولة

يعتبر عقد الامتياز من الآليات الحديثة المعتمدة في مجال الاستثمار العقاري، لاسيما في العقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة، حيث يمثل إحدى صور استغلال الأملاك العمومية وتثمينها بما يساهم في دعم القدرات الإنتاجية وتحفيز النشاط الاستثماري. ويستفيد المستثمر في إطار هذا العقد من المزايا التي يقرها التشريع الاستثماري، سواء في مرحلة إنشاء المشروع أو من خلال الحوافز والضمانات الممنوحة له.

ويُعتبر عقد الامتياز في مجال الاستثمار العقاري حديث النشأة في الجزائر، إذ لم يظهر بشكل واضح إلا ابتداءً من التسعينات، وقد تدرج تنظيمه التشريعي عبر عدة نصوص قانونية، ويعكس هذا التطور حداثة النظام القانوني لعقد الامتياز في الجزائر، باعتباره وليد الايديولوجية الليبرالية التي تعتمد اقتصاد السوق وتشجع على استغلال وسائل الإنتاج وتثمين العقار العمومي.

كما يُنظر إلى الاستثمار العقاري عن طريق عقد الامتياز، من منظور اقتصادي وقانوني، على أنه عملية هادفة إلى تكوين أو زيادة رأس المال من خلال مجموعة من العناصر، من بينها عنصر المساهمة الاستثمارية في رأس المال وعنصر المخاطرة وعنصر الزمن وذلك قصد الحصول على الفائدة.

### 1. عنصر المساهمة في رأس المال:

يقصد بالمساهمة في رأس المال أن يقدم المستثمر، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، عاماً أو خاصاً، مساهمة نقدية أو عينية تتمثل في مجموع المصاريف والنفقات المرتبطة بالمشروع الاستثماري العقاري، والتي يتحملها كأعباء مالية بهدف تحقيق الربح باعتباره الغاية الأساسية من الاستثمار.

وفي إطار عقد الامتياز، كان صاحب الامتياز في ظل تسيير المرفق العام يتحمل كافة الأعباء المالية بمفرده دون أن تتحمل الإدارة المانحة للامتياز أي التزام في هذا الشأن. غير أن عقد الامتياز في مجال الاستثمار العقاري يتميز بخصوصية تتمثل في ضرورة الحفاظ على التوازن المالي للعقد وضمان استمرارية المشروع الاستثماري في إطار استغلال العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة،

وهو ما يكرّس حقًا للمستثمر في طلب إعادة التوازن عند اختلاله، بما قد يُعرض على الجهات القضائية المختصة عند الاقتضاء.<sup>1</sup>

## 2. عنصر المخاطرة (المجازفة)

مما لا شك فيه أن أي كل عملية استثمارية، بما فيها تلك المتعلقة بالعقار، تتطوي بطبيعتها على درجة من الخطورة، فعملت النظم القانونية المختلفة على إيجاد آليات لتوزيع هذه المخاطر أو الحد من آثارها، من خلال وسائل قانونية وتعاقدية متعددة، مثل التأمين، الفوائد، وخطابات الضمان. ومن أبرز التطورات التي شهدتها عقد الامتياز في هذا المجال، التخفيف من مبدأ تحميل المستثمر كامل نفقات المشروع الاستثماري، وذلك من خلال إمكانية مساهمة الجهة المانحة للامتياز في تحمل جزء من المخاطر المحتملة، بما يهدف إلى دعم استمرارية الاستثمار وتشجيع تنفيذه.<sup>2</sup>

## 3. عنصر الزمن (المدة)

إن عامل الزمن من العناصر الأساسية في الاستثمار، إذ يحرص المستثمر على اختيار مدة زمنية تتناسب مع حجم العائد المتوقع ومستوى المخاطر المرتبطة بالمشروع، وهو ما يرتبط بطبيعة الاستثمار وبنظرة المستثمر المستقبلية إلى تطور المشروع ونموه، وفي عقد الامتياز في مجال الاستثمار العقاري، تُمنح للمستثمر مدة محددة يُفترض أن ينجز خلالها مشروعه الاستثماري ويحقق أهدافه الربحية. وغالبًا ما تكون هذه المدة طويلة الأجل، مع إمكانية تجديدها وفقًا للشروط القانونية، بما يسمح للمستثمر باسترجاع التكاليف والنفقات التي تحملها خلال إنجاز المشروع وتحقيق التوازن الاقتصادي للعقد.<sup>3</sup>

## 4. عنصر الربحية (العائد)

يسعى المستثمر إلى تحقيق الربحية التي تُعد الهدف الأساسي من الاستثمار، حيث تقوم على معدل العائد المتوقع من الأموال المستثمرة، مع العلم أن العلاقة بين العائد والمخاطر علاقة طردية، إذ كلما ارتفعت المخاطر زادت إمكانية تحقيق عوائد أكبر، وهو ما يستدعي من المستثمر الاستعداد لتحمل مستويات أعلى من المخاطر.

1 خالد كرفوف، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 295.

2 هبة هزاع، توازن عقود الاستثمار الأجنبية، ط 1، منشورات حليبي الحقوقية، لبنان، 2016، ص 92.

3 قيصر عبد الكريم الهبيتي، أساليب الاستثمار الإسلامي وأثرها على الأسواق المالية (البورصات)، ط 1، دار رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، 2002، ص 232.

ويُقصد بالعائد ذلك المقابل المالي الذي يطمح المستثمر إلى الحصول عليه مستقبلاً نتيجة استثمار أمواله، ويشمل ذلك الأرباح الجارية والمكاسب الرأسمالية أو حتى الخسائر المحتملة.<sup>1</sup> ومع تطور نظام عقد الامتياز، انتقل هذا العقد من كونه وسيلة تقليدية لإدارة واستغلال المرافق العامة تعتمد على الإتاوات والرسوم المفروضة على المستفيدين، إلى عقد امتياز حديث في المجال العقاري، أصبح فيه العائد يتحقق مباشرة من خلال استغلال المستثمر للعقار واستغلاله التجاري، بما يسمح له بتحصيل إيراداته بشكل مباشر من المشروع الاستثماري.

### ثانياً: عقد الامتياز يرتّب حقاً عينياً عقارياً.

إن الحق العيني سلطة قانونية أقرها المشرع لشخص معيّن على شيء معيّن، بما يتيح له الاستفادة من منافع اقتصادية مترتبة عنه، ويُعدّ حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية باعتباره أوسعها نطاقاً.

وفي إطار عقد الامتياز في المجال العقاري، لا يرد الرهن العيني على الوعاء العقاري ذاته، وإنما ينصب فقط على الحق العيني الناتج عن الامتياز، والمتمثل في حق الانتفاع بعقار تابع للأموال الخاصة للدولة والمخصص لإنجاز مشروع استثماري.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 23-487<sup>2</sup>، يتضح أن هذا الحق يمكن أن يكون محل رهن لفائدة مؤسسات القرض كوسيلة لضمان تمويل المشروع الاستثماري، دون أن يشمل ذلك ملكية الأرض التي تبقى للدولة. كما يمكن، وفق الشروط القانونية، أن يتحول الامتياز إلى تنازل لفائدة المستثمر، مما يعزز الطابع الاقتصادي والمرن لهذا الحق العيني، ويجعل منه أداة فعّالة لدعم الاستثمار العقاري وتمويل المشاريع.

1 هوداف بهية، إنعكاس انضمام الجزائر إلى النظام الاقتصادي الجديد على الاستثمار في القيم المنقولة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون الخاص، عن كلية الحقوق بجامعة سعيد حمدين الج 1 زئر، 2014 / 2015، ص 154.

2 المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 85 لسنة 2023.

### ثالثا: عقد الامتياز عقد معاوضة

يُعدّ عقد الامتياز من العقود المعاوضة، إذ يقابله مقابل مالي يتمثل في الأتاوى الإيجارية السنوية التي يلتزم صاحب الامتياز بدفعها للدولة، مما يعكس الطابع التبادلي للعلاقة التعاقدية بين الطرفين. كما أن المشرّع جعل من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل خاضعاً لدفع هذه الأتاوى، بما يؤكد الطابع المالي للعقد<sup>1</sup>.

ويبدأ التزام صاحب الامتياز بدفع الأتاوى ابتداءً من تاريخ دخول الاستثمار حيز الاستغلال، وذلك بعد المعاينة الرسمية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويتم احتساب قيمة هذه الأتاوى وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول به، بما يضمن تحقيق التوازن بين حق الدولة في استغلال أملاكها الخاصة وتمكين المستثمر من ممارسة نشاطه الاستثماري في إطار قانوني منظم.

### رابعا: عقد الامتياز عقد إداري

يُعدّ عقد الامتياز عقداً إدارياً، إذ يتم إبرامه وتحريره من طرف السلطات الإدارية المختصة، وبالأخص على مستوى مديرية أملاك الدولة، حيث يتولى مدير أملاك الدولة، بصفته موظفاً عمومياً وممثلاً للدولة، مهمة إعداد عقد الامتياز وإتمام إجراءات شهره. كما يُرفق هذا العقد بدفتر الشروط الذي يحدد بدقة نطاق النشاط الاستثماري وحقوق وواجبات المستثمر، والذي يُعد الالتزام به أمراً جوهرياً، إذ يترتب عن مخالفته إمكانية فسخ العقد، وهو ما يُبرز بوضوح الطابع الإداري للعقد من خلال تدخل الإدارة في مختلف مراحل إبرامه وتنفيذه<sup>2</sup>.

### خامسا: عقد الامتياز عقد ينصب على عقار

ينصب عقد الامتياز على عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة، أو على العقارات التي تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم ولحساب الدولة، بشرط أن يكون هذا العقار غير مخصص أو في طور التخصيص. ويُمنح هذا العقار لشخص طبيعي أو معنوي خاضع لأحكام القانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي، بهدف إنجاز مشروع استثماري محدد<sup>3</sup>.

1 المادة 16 من القانون 17-23، المرجع السابق.

2 المادة 14 من القانون 17-23، المرجع نفسه.

3 المادة 04 من القانون 17-23، المرجع نفسه.

### سادسا: عقد الامتياز عقد شكلي.

يتسم عقد الامتياز بطابع شكلي صارم، حيث يتم تحريره في قالب رسمي وفق نموذج محدد من طرف مدير أملاك الدولة، وذلك طبقاً للمادة 14 من القانون رقم 23، مع ضرورة شهره لدى المحافظة العقارية. وتُعد الشكلية في هذا العقد ركناً جوهرياً لصحته، بالنظر إلى أنه ينصب على عقار، مما يستوجب احترام الإجراءات القانونية المنظمة له. كما عزز المشرع الجزائري هذا الطابع الشكلي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي أرفق عقد الامتياز بدفتر شروط نموذجي يعد جزءاً لا يتجزأ منه.<sup>1</sup>

### سابعا: عقد الامتياز عقد زمني طويل محدد المدة.

يُعدّ عقد الامتياز عقداً زمنياً محدد المدة، إذ يُمنح للمستثمر لفترة طويلة تتيح له إنجاز المشروع الاستثماري واستغلاله بشكل فعال. وطبقاً للفقرة الثالثة من المادة 14 من القانون رقم 23-17، يُمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاثٍ وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، بما يسمح بضمان استقرار الاستثمار وتحقيق العائد الاقتصادي المرجو.

ويُستثنى من ذلك بعض العقارات الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، حيث تُحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها بموجب نصوص تشريعية خاصة، نظراً لخصوصية هذا النوع من الاستثمارات وطبيعة استغلاله.

### الفرع الثالث: أركان عقد الامتياز.

عقد الامتياز كسائر العقود، يستوجب توفر أركان أساسية لصحته وهي ذات أركان العقد المدني من رضا، محل، سبب إضافة إلى الركن الرابع وهو الشكلية حتى يكون العقد صحيحاً من النحية القانونية وبالتالي يتعين علينا استعراض هذه الأركان بنوع من التفصيل انطلاقاً من التراضي (الفرع الأول)، مروراً بالمحل (الفرع الثاني) السبب (الفرع الثالث) وصولاً إلى الشكلية (الفرع الرابع).

1 المادة 14 من القانون 23-17، المرجع السابق.

### أولاً: التراضي.

بالرجوع إلى القواعد العامة تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أن العقد يتم بمجرد أن يعبر الطرفين عن إرادتهما دون خرق النصوص القانونية بمعنى حدوث قبول من الطرفين واتفقهم على إحداث أثر قانوني.<sup>1</sup>

### ثانياً: المحل.

المحل في عقد الامتياز هو العملية القانونية التي ترضي الطرفان على تحقيقها والتي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين، فالنسبة للدولة تتمثل في كونها صاحبة الملك العقاري أما بالنسبة للصالح العام فبنصب عقد الامتياز في إطار الاستثمار أساساً على الانتفاع واستغلال الوعاء العقاري التابع للأموال الخاصة الوطنية من أجل إنجاز مشروع استثماري وذلك لفترة معينة من الزمن والمحددة طبقاً لنص المادة 14 من القانون 17-23.<sup>2</sup>

### ثالثاً: السبب.

سبب عقد الامتياز في العقار الاقتصادي هو غاية المستثمر في إنشاء مشروعه الاستثماري المتمثل في تحقيق أرباح مالية وعائدات مالية مقابل الامتيازات المقدمة من طرف الدولة ويتم ذلك بتقديم الدولة للمستثمر حوافز مالية التي تحدد سبب التزام الدولة المتمثل في تحقيق الصالح العام من خلال المشروع الاقتصادي ويشترط في ركن السبب، أن يكون مشروعاً ومباشراً وألا يخالف الآداب والنظام العام.

إذا تخلّفت هذه الشروط، يكون السبب معيباً مما يؤدي إلى بطلان العقد.<sup>3</sup>

### رابعاً: الشكلية.

تُعَدُّ الشكلية إجراءً جوهرياً لعقد الامتياز من أجل تحقيق الأمان والضمان القانوني، فبعد توفر الأركان الموضوعية يجب صب هذه الإدارة والمحل والسبب في قالب رسمي بالكتابة ويتم تحرير العقد

1 الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 78 في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

2 ربيعة هواري، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقاً للقانون 17-23، المرجع السابق، ص 27.

3 عباد منال، خربوش ملىندا، العقار الاقتصادي كآلية لانعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23، المرجع السابق، ص 17.

من طرف مدير أملاك الدولة باعتباره ضابط عمومي وموثق الدولة في العقود لتي تكون الدولة طرف فيها.<sup>1</sup>

المطلب الثاني: أطراف عقد الامتياز.

تكتسي دراسة أطراف عقد الامتياز أهمية خاصة لما لها من دور في تحديد الحقوق والالتزامات الناشئة عنه. وعليه، يتعين التعرض إلى الأطراف المكونة لعقد الامتياز من خلال بيان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مسيرة للعقار الاقتصاد andl (الفرع الأول)، المستثمر صاحب حق الامتياز (الفرع لثاني) و محل عقد الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مسيرة للعقار الاقتصاد andl.

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، وفق ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298<sup>2</sup>، وتهدف إلى تنفيذ سياسة الدولة في مجال ترقية الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال ومرافقة المستثمرين في مختلف مراحل إنجاز مشاريعهم و تتولى استقبال طلبات المستثمرين ودراسة ملفاتهم ومرافقتهم لدى مختلف الإدارات والهيئات المختصة، كما تسهر على توجيه المستثمر نحو العقار المناسب لمشروعه ومتابعة مختلف الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة للحصول على عقد الامتياز.

طبقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، يدير الوكالة مجلس إدارة يتكون من ممثلين عن مختلف القطاعات الوزارية ذات الصلة بالاستثمار. ويتولى هذا المجلس رسم التوجيهات العامة للوكالة والمصادقة على برامجها ونشاطاتها، كما يجتمع دورياً للنظر في المسائل المتعلقة بتسيير الوكالة وتحقيق أهدافها، ويسير الوكالة مدير عام يعين وفق الأشكال القانونية المعمول بها، ويتولى تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وضمان السير الحسن لمصالح الوكالة. كما يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية، ويعتبر الأمر بصرف ميزانيتها، فضلاً عن إشرافه على مختلف الشبائيك الوحيدة والمنصة الرقمية الخاصة بالاستثمار<sup>3</sup>.

1 المادة 324 مكرر من القانون المدني، المرجع السابق.

2 المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 18 سبتمبر 2022 العدد 60.

3 المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المرجع نفسه.

### الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

استحدث بموجب القانون رقم 18-22 والمرسوم التنفيذي رقم 22-298، ويختص بمراقبة المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ويتولى استقبال المستثمرين ومتابعة ملفاتهم والتنسيق مع مختلف الإدارات والهيئات المعنية.

### الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

تتمتع باختصاص محلي وتتولى مراقبة المستثمرين على المستوى المحلي، وتمكينهم من استكمال مختلف الإجراءات الإدارية المرتبطة بإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

### المنصة الرقمية للمستثمر.

أنشأها المشرع بهدف رقمنة إجراءات الاستثمار وتبسيطها، حيث تسمح للمستثمر بإيداع الملفات ومتابعتها إلكترونياً، مما يساهم في تعزيز الشفافية وتقليص الآجال الإدارية.

### الفرع الثاني: المستثمر صاحب حق الامتياز.

يعتبر صاحب الامتياز الطرف الثاني في عقد الامتياز، فهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تمنحه الدولة حق استغلال العقار التابع لأموال الدولة لفترة زمنية محددة بموجب دفتر الشروط وذلك استناداً لما جاء في القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار الذي عرّفه على أنه " كل شخص طبيعي وطني كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف ينجز استثماراً طبقاً لأحكام هذا القانون...."<sup>1</sup>، ويكون عقد الامتياز صحيحاً يجب أن تتوفر في المستثمر عدة شروط يحددها القانون من بينها:

-الأهلية القانونية الكاملة: يرتبط هذا الشرط ببلوغ سن الرشد وعدم وجود موانع قانونية (كالجنون أو الحجر وغيرهما).<sup>2</sup>

-الصفة القانونية: أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وطنياً أو أجنبياً حسب ما يسمح به القانون 17-23 السابق الذكر.

1 المادة 05 من القانون 18-22 المذكور سابقاً.

2 الأمر رقم 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ

30 سبتمبر 1975، العدد 78.

-ثبات جدية المشروع مع القدرة المالية والتقنية: توفر الإمكانيات المالية إضافة إلى الخبرة المهنية والوسائل التقنية التي تسمح بالتنفيذ وذلك لضمان منح العقار فقط للجهات القادرة فعليا على تحويله إلى مشروع منتج.<sup>1</sup>

ويترتب على المستثمر بعد قبوله كشريك في العقد جملة من الالتزامات أبرزها الامتثال الدقيق لكل ما يرد في دفتر الشروط وكذا الالتزام بإنجاز المشروع ضمن الآجال المحددة إضافة إلى إعداد تقارير دورية عن تقدم الأشغال كما يجي أن يسمح للإدارة بالقيام بالمعاينات الورية.<sup>2</sup> كما يخضع المستثمر لعدة قيود قانونية منها عدم إمكانية التنازل عن العقار أو تغييره دون موافقة الإدارة، عدم تغيير وجهة المشروع وكل إخلال بهذه الشروط يعرضه لسحب الامتياز دون تعويض.<sup>3</sup> ومن الناحية القانونية، فيتمتع صاحب الامتياز بحقوق مكفولة منها حق الانتفاع الحصري بالعقار طول مدة العقد، وحق الاستفادة من البنى التحتية والخدمات الضرورية التي تلزم الدولة بتوفيرها في بعض الحالات خاصة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط كما يمكنه في حال تنفيذ المشروع بفعالية خلال فترة معينة، التقدم بطلب تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازلي نهائي وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 17-23 السالف الذكر.

سجلت عدة دراسات تطبيقية مشاكل متكررة في علاقة المستفيد بالإدارة منها الغموض في التفسيرات الإدارية، أو تأخر في المصادقة على العقود أو الاختلاف في تقدير مدى التزام المستثمر، مما أدى إلى نزاعات تعيق المشروع مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى تعليق التنفيذ لفترات طويلة، وقد تمت الإشارة في تقرير صادر عن مجلس المحاسبة إلى أن نسبة معتبرة من المشاريع العقارية في إطار الامتياز لم تنفذ فعليا رغم منح العقار بسبب قصور في التنسيق بين الجهات وسوء فهم المستفيدين لطبيعة حقوقهم وحدودها القانونية.<sup>4</sup>

ومما سبق يتضح لنا أن تحديد موقع صاحب الامتياز كطرف في العقد لا يكتمل إلا إذا أدرك المستثمر حقوقه والتزاماته وحدود تدخله في استغلال العقار محل الامتياز.

1 المادة 12 من القانون 17-23 المرجع نفسه.

2 المادة 17 من القانون 17-23 المرجع نفسه

3 عمر فلاق، عقد الامتياز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص66.

4 مجلس المحاسبة، تقرير عام حول تنفيذ برامج الاستثمار العمومي، تقرير رسمي، الجزائر، 2022، ص 49.

### الفرع الثالث: محل عقد الامتياز.

في القواعد العامة للقانون المدني يُشترط في المحل شرط الوجود والتّعين (موجود أم لا، معيناً أو قابل للتّعين) إضافة إلى شرط التحديد من حيث الموقع والمساحة.

الانتماء إلى الأملاك الخاصة للدولة: تقسم أملاك الدولة على قسمين أساسيين، أملاك عمومية مخصصة للاستعمال العام لا تُباع ولا تُستغل تجارياً كالطرق والمدارس والمستشفيات وغيرها من الأملاك العمومية وأملاك خاصة تابعة لها الذي يدخل فيه العقار الاقتصادي وهي التي يمكن توظيفها اقتصادياً في مجال الاستثمار عن طريق البيع أو الكراء أو الامتياز وغيرهم.

التخصيص للاستثمار: يجب أن يكون الغرض من العقار الاستثمار بمعنى أدق أن يُوجه لإنجاز مشروع يعود بالفائدة على اقتصاد الدولة وكأمثلة على هاته العقارات الأراضي الموجهة لإنشاء مصانع، مؤسسات إنتاجية، مشاريع سياحية وغيرهم.

عدم التّخصيص أو عدم كونه في طور التّخصيص: تم تعريف التّخصيص في المادة 82 من القانون 90 - 30<sup>1</sup> المتضمن لقانون الأملاك العمومية على أنه استعمال عقار معين تابع لشخص عمومي لتحقيق مهمة تخدم الصالح العام وبالتالي العقارات التي لا تشمل هذا التّصنيف غير مؤهلة لاحتضان مشاريع استثمارية، أما بخصوص عبارة "ليس في طور التّخصيص" فتعني أن العقار غير مبرمج لإقامة تجهيزات عمومية ضمن المخطط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS).

وقوعه ضمن قطاعات معيّنة أو مبرمجة للتّعمير: أشارت المادة 21 من القانون 22-18 المذكور سابقاً، أن يندرج العقار ضمن مناطق قابلة للتّعمير، ولا يتحقق إلا من خلال التزام الدولة بتجهيز العقارات التابعة لأملكها الخاصة بشكل دقيق قبل تخصيصها للمستثمرين عبر وكالات عامة وجهت أساساً لتحقيق هذا الغرض.

### المبحث الثاني: منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز.

نظراً لأهمية العقار الاقتصادي وضرورة ضمان استغلاله بصورة فعالة وعقلانية، اتجه المشرع الجزائري إلى اعتماد نظام الامتياز كآلية قانونية لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، بدلاً من أساليب التصرف التقليدية التي قد تؤدي إلى المضاربة العقارية أو سوء استغلال

1 القانون 90 - 30، المرجع السابق.

الأوعية العقارية. ويُعتبر عقد الامتياز الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بين الإدارة والمستثمر، حيث يمنح هذا الأخير حق استغلال العقار الاقتصادي لمدة محددة ووفق شروط والتزامات قانونية تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وضمان إنجاز المشروع الاستثماري. وعليه، يقتضي دراسة نظام منح العقار الاقتصادي عن طريق دراسة الشروط القانونية والإجرائية لمنح عقد الامتياز في المطلب الأول ثم آثار عقد الامتياز في المطلب الثاني وكذا في تحويل عقد الامتياز إلى تنازل المطلب الثالث.

#### المطلب الأول: الشروط القانونية والإجرائية لمنح عقد الامتياز.

حدده القانون 17-23 والمرسوم 23\_487، مختلف الشروط الواجب توافرها في عقد الامتياز والإجراءات القانونية المنظمة لمنحه لذلك سيتم التطرق في الفرع الأول إلى شروط عقد الامتياز، على أن يتم تخصيص الفرع الثاني لدراسة إجراءات منحه.

الفرع الأول: الشروط القانونية لمنح عقد الامتياز.

من أجل تنظيم عملية منح الامتياز على العقار الاقتصادي، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية التي تمنع التخصيص العشوائي للعقار أو غير مؤسس للعقار و كذا احترام مبدأ الشفافية حتى في غياب المنافسة، و من بين الشروط الجوهرية التي يجب أن تتوفر لمنح الامتياز وجود مشروع اقتصادي ذي جدوى تنمية محلية او وطنية، و أن يكون مقدم الطلب ذو صفة قانونية (شركة أو شخص طبيعي مؤهل) له القدرات التقنية و المالية اللازمة لتنفيذ المشروع وأن يندرج العقار ضمن البطاقة الوطنية للعقار الاقتصادي، خاليا من النزاعات و أن يكون مهياً من حيث الموقع و التصنيف ضمن أدوات التهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

لا يقبل التراضي في حالة وجود مشروع مماثل معروض في إطار منافسة أو في حال وجود عقارات شاغرة مطروحة بطريقة عادية، مما يدل على ان التراضي بُعد استثناء لا يجوز التوسع فيه.

1 المادة 25 من القانون 17-23، المرجع السابق.

## الفرع الثاني: إجراءات منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز.

تتم إجراءات منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز وفق مجموعة من المراحل تبدأ بتقديم المستفيد للملف التقني والاقتصادي، الذي يحتوي على البيانات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك النشاط وموقع العقار ومساحته ومخطط التمويل والبطاقة الوصفية للمشروع إضافة إلى التزامات التنفيذ وكذا التّعهد باحترام الشّروط.

بعد استلام الملف من طرف اللجنة الولائية تخضع المعلومات لمعالجة أولية تسمح بالتحقق من مطابقة المشروع للشّروط المطلوبة، وفي حالة القبول الأولي يحصل المستثمر على شهادة تسجيل أولية. بعدها تقوم الوكالة بإجراء دراسة تقنية وإدارية شاملة من معاينة للعقار والتأكد من مطابقته للمشروع لنقوم بعدها بالرد على الطلب خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ انتهاء مدة إيداع الطلبات.

بعد الموافقة على الطلب، تصدر تقرير متضمن رأيها المفصل الذي يرفع للوالي الذي يصدر القرار النهائي بمنح الامتياز، ثم الاكتتاب في دفتر الشروط الذي يحدد حقوقه والتزاماته وشروط الاستفادة من العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، لتُستكمل بعد ذلك الإجراءات القانونية بإعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً.<sup>1</sup>

لا يتم تحرير عقد الامتياز إلا بعد موافقة جميع الجهات التقنية المعنية وبعد إعداد دفتر شروط خاص يوقع من الطرفين ويعد ملزماً طيلة مدّة العقد، كما يشترط القانون تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب وإيداع نسخة منه بالسجل العقاري لضمان حجية التعامل به.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز

يترتب عن عقد الامتياز مجموعة من الآثار القانونية المهمة التي تنظم العلاقة بين طرفيه، سواء تعلق الأمر بصاحب الامتياز أو بالإدارة المانحة، وذلك من خلال تحديد الحقوق والالتزامات الملقاة على عاتق كل طرف، كما قد يمتد أثر هذا العقد إلى مرحلة لاحقة في حالة تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي، وهو ما يترتب عنه انتقال الملكية وفق شروط وإجراءات قانونية محددة، وهو ما سيتم التطرق في هذا

1 حنان بولحية، التخطيط العمراني وتخصيص العقار الاقتصادي في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة سطيف 1، 2020 - 2021، ص 108

2 المواد 10 و 11 و 25 من القانون 17-23، المرجع السابق.

المطلب إلى حقوق والتزامات صاحب الامتياز في الفرع الأول وحقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز.

أولا. حقوق صاحب الامتياز:

يترتب عن إبرام عقد الامتياز تمتع صاحب الامتياز بمجموعة من الحقوق التي كفلها له المشرع المتمثلة في:

- حرية الاستثمار ومبدأ المساواة: تم التأكيد على حرية الاستثمار في أحكام المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020 " حرية الاستثمار والتجارة والمقاول مضمونة وتمارس في إطار القانون" والهدف منها تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر تطبيقا للمبادئ العالمية التي تتضمنها الاتفاقيات الدولية.<sup>1</sup>

أما في يخص مبدأ المساواة، فيظهر جليا من خلال أحكام المادة 12 من القانون 17-23 إذ لم يتم التمييز بين الشخص الطبيعي والمعنوي وبين الوطني أو الأجنبي، مقيم أو غير مقيم بمعنى كل من يرغب في الاستفادة من أحكام القانون السالف الذكر تسجيل الطلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الوحيد للإيداع.<sup>2</sup>

يطبق مبدأ المساواة في منح نفس الحقوق وفرض نفس الالتزامات على المستثمرين باختلاف طبيعتهم والاستفادة من المزايا والتحفيزات الضريبية أو الجمركية في حين تبقى حرية لاستثمار مقيدة باحترام بنود دفتر الشروط.<sup>3</sup>

-الحق في الحصول على التراخيص اللازمة : من أجل تحقيق المنفعة العامة و الاستغلال الدائم للعقار الصناعي، أوجب القانون أن يكون أي إنجاز مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعيا محل مجموعة من الرخص و الشهادات و ظهر جليا في نص المادة 13 في الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي

---

1 الدستور 2020 المصادق عليه بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار تعديل دستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020 الحقوق والحريات العامة والواجبات، الصادر بالجريدة الرسمية في 30 ديسمبر 2020 العدد 82.

2 المادة 12 من القانون 17-23، المرجع السابق.

3 أبعاد سامية، عليش فاطمة، استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون، جامعة معمر تيزي زوز، 2025

رقم 23-487 الذي يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء و هي عبارة عن قرار إداري تخول لصاحبها انجاز مشروعه الاستثماري، يتم إيداع طلبها لدى الشباك الوحيد في أجل لا يتجاوز شهرين من تسليم عقد الامتياز ويتم احتساب مدة الإنجاز ابتداء من تاريخ الحصول عليها.<sup>1</sup> كما له الحق في الحصول على رخصة الهدم في حال رغبته في هدم المباني على الأرض التي له امتيازها.

الحق في تأسيس الرهن على الحق العيني: طبقا لما جاء في نص المادة 14 الفقرة 06 من القانون رقم 23-17 فان كل شخص يمتلك عقد الامتياز يحق له تأسيس رهن على القطعة الأرضية محل الامتياز على الحق العيني الناتج عنه مقابل قروض مالية لإنجاز مشروعه.

**-الحق في الاستفادة من الامتيازات والتحفيزات المقررة بموجب قانون الاستثمار:** وضعت الدولة الجزائرية مجموعة من المزايا والحوافز من أجل جلب المستثمر الوطني والأجنبي، فبموجب القانون رقم 22-18 المتعلق باستثمار أصبح بإمكان المستثمر في العقار الاقتصادي (صناعي، سياحي او حضري) من الاستفادة من أحد الأنظمة التحفيزية التالية: النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية، النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع الهيكلي.

فكل الاستثمارات خاضعة لهذه الأنظمة تستفيد من مزايا أخرى كالإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة، والاعفاء من حقوق تسجيل ورسم الاشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.<sup>2</sup>

إضافة على المزايا السابقة للمستثمر الحق في الاستفادة من الضمانات التالية: كعدم خضوع الاستثمارات المنجزة لمراجعات قانونية في حال طرأت تعديلات على نظام الامتياز بالنسبة للمستثمر الأجنبي<sup>3</sup>، أما في حالة نشوب نزاع بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي يمكن الأخير من اللجوء إلى التحكيم أو الوساطة أو المصالحة في حال وجود اتفاقية تقضي بذلك.<sup>4</sup>

بإمكان المستثمر تحويل حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي والمحرة بعملة حرة التحويل يسعرها بنك الجزائر.

1 أبعاد سامية، عيش فاطمة، استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 23-17، المرجع السابق، ص 76.

2 المواد من 27-33 من القانون 22-18، المرجع السابق.

3 المادة 13 من القانون رقم 22-18، المرجع نفسه.

4 المادة 12 من القانون رقم 22-18، المرجع نفسه.

-الحق في تجديد الامتياز وفق الشروط القانونية: بالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر فإن عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد.<sup>1</sup>

-الحق في الثبات التشريعي: يقصد به ضمان استقرار الإطار القانوني المنظم لاستغلال العقار الاقتصادي محل الامتياز، بما يكفل له ممارسة نشاطه في ظروف قانونية مستقرة، ويهدف هذا الحق إلى حماية صاحب الامتياز من الآثار السلبية للتعديلات التشريعية أو التنظيمية اللاحقة التي قد تؤثر على حقوقه أو تُخل بالتوازن الاقتصادي للعقد.<sup>2</sup>

ثانيا. التزامات صاحب الامتياز.

يقابل تمتع صاحب الامتياز مجموعة من الالتزامات التي يفرضها القانون بهدف ضمان حسن تنفيذ المشروع واحترام الغاية التي منح من أجلها الامتياز، نذكر منها:

-الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري: يكمن الهدف الأساسي من منح الامتياز استيعاب مشاريع استثمارية، لذا يتعين على المستثمر إتمام المشروع في المدة الزمنية المتفق عليها، لذلك منح المشرع الجزائري للمستثمر السلطة التقديرية في تحديد مدة إنجاز المشروع إلا في حالة ظرف قاهر 3 (غير محدد من طرف المشرع)، يمكن تمديدتها بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزامه.

في حالة تعذر على صاحب الامتياز إتمام المشروع مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء يمكنه الاستفادة من أجل إضافي 12 شهر، وفي حالة لم يتمكن من إتمامه في الأجل الإضافي يتم إسقاط حق الامتياز ولا بد من القيام بأشغال إنجاز المشروع في أجل أقصاه 06 أشهر من الحصول على رخصة البناء.

-الالتزام بمراعاة قواعد التعمير ومعايير البيئة: أكدت المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، على وجوب مراعاة قواعد حماية البيئة وذلك بعدم التعدي على المساحات الخضراء وكذا المحافظة على نقل المواد الخطرة واتخاذ جميع التدابير لأجل

1 المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

2 القانون رقم 22\_18، المرجع نفسه.

3 المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

التخلص من كل الأضرار المحتملة إضافة إلى ما سبق يجب عليه الالتزام بمراعاة قواعد الهندسة المعمارية.<sup>1</sup>

-**الالتزام بعدم التأجير من الباطن ولا التنازل عن حق الامتياز:** من خلال المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يمنع منعا باتا التنازل أو التأجير من الباطن، حيث يلزم المستثمر بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح لفائدة الغير أو التأجير من الباطن قبل إتمام المشروع الاستثماري.<sup>2</sup> أما بعد إتمامه فلم يحدد المشرع موقفه إذ لم يمنعه صراحة.

-**الالتزامات المالية:** تقع على عاتق صاحب الامتياز بعض الالتزامات المالية نذكر منها:

**الأتاوة الإيجارية و هي مبلغ سنوي،** يحدد من قبل مصالح أملاك الدولة، ويسدد لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه الأمر بالدفع ويُحسب من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وفي حالة عدم التسديد تُضاف غرامة مقدرة بنسبة 1% من المبلغ الواجب دفعه في أجل أقصاه 08 أيام، 3 وإذا لم يتم الدفع فيتم إخطار الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل فسخ الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة المختص إقليميا ، كما يتعين على المستثمر دفع أعباء التسيير إذا كان العقار يقع في منطقة مهياة 4 ، إضافة إلى المصاريف المذكورة سابقا، يتحمل المستثمر كل الضرائب و الرسوم وكافة المصاريف التي تلحق أو من الممكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز باستثناء الأعباء المعفى عنها في إطار المزايا التي تمنحها الدولة.<sup>5</sup>

-**عدم تغيير وجهة العقار الاقتصادي محل منح الامتياز كله أو جزء منه:** يلتزم المستثمر بعدم تغيير وجهة العقار موضوع منح الامتياز أو استعماله لأغراض غير تلك الواردة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.<sup>6</sup>

1 دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

2 دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع نفسه.

3 المادة 16 من القانون 17-23، المرجع السابق.

4 المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

5 دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع نفسه.

6 المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع نفسه.

-**الالتزام بالتنفيذ الشخصي للمشروع:** تأخذ السلطة المانحة للامتياز في دراستها لحالة المستثمر عدة جوانب سواء المالية والفنية وكذلك الكفاءة والخبرة وأهم شيء هو القدرة على تنفيذ العقد تنفيذا صحيحا دون الإخلال بأي جانب من الجوانب المتفق عليها، لذلك فإن الإدارة تولي اهتمام كبير للاعتبار الشخصي للمتعاقد معها ويوضح ذلك في المقام الأول، سواء فيما يتعلق باختيار المتعاقد، أو تنفيذ العقد<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز.

#### أولا. حقوق الإدارة المانحة للامتياز

بالموازاة مع الحقوق والتزامات الملقاة على عاتق صاحب الامتياز، تتمتع الإدارة المانحة للامتياز بدورها بمجموعة من الحقوق، نذكر منها:

- **الرّقابة والإشراف طوال مدة الامتياز:** تعتبر الدولة مالكة للعقار، لذا وجب عليها اتخاذ تدابير للمحافظة على ملكيتها من خلال حق مراقبة المستثمر من حيث استغلاله لمحل الامتياز وعدم تحويلها عن الغرض الاستثماري المتفق عليه، ويقصد بسلطة الرّقابة، التّحقق من أن المتعاقد يُباشر تنفيذ العقد طبقا لشروطه وتسمح للإدارة بالسّهر على حسن تنفيذ العقد، وتتم حسب الأشكال المحددة في دفتر الشروط<sup>2</sup>.

تمارس الإدارة المانحة لعقد الامتياز نوعان من الرّقابة أولها **الرّقابة التّقنية** المتعلقة بأشغال إنشاء وإعداد المرفق ومراقبة مدى احترام الملتزم لقواعد سير المرفق المحددة في دفتر الشروط وثانيها **الرّقابة المالية** المتمثلة في فحص الحصيلة المالية التي يلتزم صاحب الامتياز بإعدادها سنويا وتتم من خلال اطلاع الإدارة المانحة للامتياز على كل الوثائق الصّورية لتحديد التّقديرات الخاصة بإيرادات قسم التّسيير ويتعين على الملتزم التّعاون مع الإدارة بتمكينها من الاطلاع على كل ما تطلبه رغم كون الأموال التي يُسيّر بها المرفق العام من الأموال الخاصة التي تعود للملتزم، كما يرى بعض الفقهاء وجود نوع ثالث من الرّقابة وهي **الرّقابة الادارية** والتي تقوم على مبدأ صاحب الاستثمار يدير و الإدارة تراقب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ربيعة هuari، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، جامعة عين شمس، 1991، ص 454.

<sup>3</sup> وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة والمتخصصة دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحابي الحقوقية، بيروت 2009 ص 341.

حق تعديل النصوص التنظيمية الواردة في العقد: تعتبر سلطة التعديل من بين الشروط الاستثنائية غير المألوفة التي تميز العقود الإدارية حيث تحاول الإدارة من خلالها ان تُغير من الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد بالزيادة أو النقصان في أحد العناصر التالية: الحجم أو نوعية الخدمات المتفق عليها، شروط التنفيذ المتفق عليها ومدة التنفيذ.

كما يمكن للإدارة التدخل في أي وقت ومتى اقتضت المصلحة العامة لذلك لتعديل المقابل المالي بالزيادة أو النقصان دون تدخل الملتزم كونه يتمتع بمركز ممتاز مستمد من صفة المصلحة العامة التي يبنى عليها المرفق العام بما لا يسمح له أن يجني أرباحاً من استغلالها.

قُيّدت الإدارة في تعديل البنود بمجموعة من الشروط ضماناً لعدم تعسفها في استعمال سلطتها ولتحقيق الغرض المرفق العام من العقد المبرم وتتجلى أولاً في عدم مساس الإدارة المانحة للامتياز بالمزايا المالية للمتعاقد كون الملتزم أبرم العقد على ضوء إمكانياته المالية و الفنية، وثانياً أن تستجد ظروف بعد إبرام العقد تبرر التعديل إضافة لمراعاة القواعد العامة للمشروعية من خلال صدور التعديل من السلطة المختصة بإجرائه تماشياً والإجراءات الشكلية المقررة قانوناً وثالثاً ألا يؤدي تعديل إلى تغيير طبيعة العقد أو تجديد محله بما يختلف عن المحل الذي انصرفت إليه إرادة الأطراف، إذ لا يجب أن يبلغ التعديل حداً يجعل من العقد الأصلي عقداً جديداً ما كان ليقبله الملتزم لو عُرض عليه عند التعاقد لأول مرة.<sup>1</sup>

- **حق توقيع الجزاء:** خلافاً لما هو معمول به في القانون الخاص فإن تنفيذ الجزاءات على الملتزم لا يستلزم اللجوء إلى القضاء، إنما هو متاح كسلطة للإدارة المانحة للامتياز تمارسها إذا ما قصر الملتزم في تنفيذ التزاماته سواء بالامتناع أو التأخر في التنفيذ أو التفتت غير المرضي أو الإحلال غيره في التنفيذ دون الموافقة المسبقة للإدارة المانحة للعقد وذلك تحت رقابة القضاء، ويتم ذلك عن طريق إصدار قرارات دون الحاجة إلى إثبات ضرر معين حيث يفترض وقوعه كنتيجة لإخلال المتعاقد بالتزامه.

تتباين الجزاءات التي يمكن للإدارة توقيعها تبعاً لنية الإدارة من وراء فرضها وتأخذ أشكالاً مختلفة كالجزاءات المالية وهي عبارة عن مبالغ مالية للإدارة حق مطالبة المتعاقد معها بها في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية وتشمل كل من التعويضات والغرامات التأخيرية<sup>2</sup>، والجزاءات الضاغطة التي لا تحمل

1 مصطفى أبو زيد فهم، القانون الإداري، ذاتية القانون الإداري، الإدارة العامة في معناها العضوي، الإدارة العامة في

معناها الوظيفي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 1993، ص 349.

2 محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010 ص 133.

المتعاقد أعباء مالية نتيجة إخلاله بالتزاماته التعاقدية وإنما تسعى الإدارة إلى الضغط عليه لإجباره على التنفيذ.

- **حق ممارسة الشفعة:** عرفته المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أنه رخصة تجيز الحل محل المشتري في بيع العقار وفق الإجراءات المحددة من قبل القانون.

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

- **حق فسخ العقد:** يعتبر قمة الجزاءات التي يمكن للإدارة توقيعها على المتعاقد معها لإخلاله التعاقدية إخلالا جسيما، كونها تقضي الملتمزم من إدارة المرفق العام، بعد أن تكون كافة الوسائل قد جُربت في إصلاحه مما يُفقد الإدارة الثقة في التعامل معه، كم عرّفه الأستاذ جينز أنه: التزام المرفق مسؤولية الملتمزم بسبب الخطأ الذي ارتكبه.<sup>1</sup>

لا يمكن للمتعاقد الطعن بالإلغاء ضد قرار الإدارة بفسخ العقد لأنه ليس من القرارات المنفصلة عن العقد وإنما إجراء متّصل بالعقد تتخذه الإدارة بوصفها طرفا في العقد.<sup>2</sup>

ونظرا للمبالغ لهائلة التي يكلفها إعداد المرفق، ولما كان لإسقاط العقد من الخطورة درجة بالغة، جعل أسير لمجموعة من الشروط كضرورة ارتكاب الملتمزم الخطأ الجسيم، ضرورة إعدار الملتمزم.

لا يسمح بتوقيع الفسخ إلا بعد صدور قرار الفسخ، وهي خاصية ينفرد بها عقد الامتياز على خلاف القاعدة العامة التي تقضي بحق الإدارة في توقيع الجزاءات بنفسها دون حاجة اللجوء إلى القضاء.

### ثانيا. التزامات الإدارة المانحة للامتياز.

كما يقع على عاتق الإدارة المانحة للامتياز التزامات يجب عليها مراعاتها غير أنها غير محددة بدقة مثل المستثمر، وبناء على القوانين المنظمة لمنح الامتياز تم استنتاج مجموعة من الالتزامات منها:

1 مفتاح خليفة عبد الحميد، العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص 209.

2 عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية : الإبرام ، التنفيذ، المنازعات، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2007، ص 308.

-**الالتزام بنقل الحق العيني العقاري المتمثل في حق الانتفاع:** يقصد بحق الانتفاع بالحق العيني الذي يخول المنتفع حق استعمال شيء مملوك للغير لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع بشرط المحافظة عليه لرده إلى مالكه عند نهاية حق الانتفاع الذي ينتمي حتما بموت المنتفع.<sup>1</sup>

واستناداً على هذا التعريف فتلتزم الدولة في إطار عقد الامتياز بالقيام بكافة الإجراءات اللازمة لتمكين المستثمر من التمتع بحق الانتفاع على العقار.<sup>2</sup>

-**الالتزام بالمقابل المالي المتفق عليه من المرتفقين:** تلتزم الإدارة المانحة للامتياز باحترام المقابل المالي المحدد في عقد الامتياز وعدم تعديله إلا وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً، ويكتسي هذا الالتزام أهمية بالغة بالنسبة للمستثمر، إذ يمكنه من تقدير التكاليف المرتبطة بمشروعه الاستثماري وممارسة نشاطه في إطار من الأمن القانوني والمالي والاقتصادي، ودراسة طلبات المستثمرين والبت فيها في آجال معقولة، وإعداد عقود الامتياز وتمكين المستثمر من مختلف التراخيص والإجراءات الضرورية لاستغلال العقار محل الامتياز.<sup>3</sup>

**المطلب الثالث: تحويل عقد الامتياز إلى تنازل.**

من أجل إضفاء الاستقرار والاستمرار للعلاقة بين الإدارة والمستثمر أقر المشرع تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي من خلال المادة 25 من القانون 17-23 السالف الذكر حيث تتيح للإدارة بعد مرور فترة معينة من الاستغلال الفعلي أن توافق على نقل الملكية العقارية لصالح المستفيد عبر عقد تنازل نهائي وذلك بشرط إثبات الإنجاز الكامل للمشروع والالتزام بكافة بنود الشروط.

تكمن أهمية هذا الإجراء في استقطاب تمويلات طويلة المدد خاصة من البنوك التي ترفض غالباً تمويل المشاريع القيمة على عقود الامتياز بسبب ضعف الضمانات العقارية

تحيط بهذا الإجراء جملة من الشروط والضوابط القانونية والتقنية لذا سنعالج في هذا المطلب الإطار القانوني والاجرائي لتحويل عقد الامتياز إلى تنازل من خلال التطرق إلى الشروط القانونية

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

2 المادة 20 من من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

3 ربيعة هوري، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقاً للقانون 17-23، المرجع السابق، ص 53.

والإدارية التي تحكم عملية التحويل في الفرع الأول ثم استعراض الآثار القانونية المترتبة عنه في الفرع الثاني وأخيرا دور الإدارة في الاشراف على هذه العملية وضمان مشروعية تنفيذها في الفرع الثالث.

**الفرع الأول: شروط تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي.**

فرض المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية والإدارية الدقيقة التي يجب أن تتوفر لإتمام تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل نهائي ونتيجة لهذا التحول يتم إلغاء الطابع المؤقت الذي يميز عقد الامتياز.

وفي هذا الإطار نصت المادة 25 من القانون 17-23 على أن تحويل الامتياز إلى تنازل لا يتم إلا بعد مرور خمس 05 سنوات كاملة على الأقل من الاستغلال الفعلي للعقار مع إنجازه وفق دفتر الشروط، مع ضرورة إثبات ذلك من قبل لجنة مختصة تجري تقييما ميدانيا شاملا.

زيادة على ما سبق يجب ان يُقدّم طلب رسمي من صاحب الامتياز، دون ان يكون له حق اكتساب التنازل تلقائيا، وأن يحوز على موافقة مبررة من الإدارة المانحة التي تحتفظ بسلطة تقديرية في قبول أو رفض التحويل.

ومن بين الشروط الأساسية، خضوع العقار لإجراءات التسجيل العقاري وتحديد بدقة كاملة مع إعداد بطاقة عقارية حديثة تثبت وضعيته القانونية وخلوه من النزاعات ويكون تحت إشراف مديرية أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري.

كما يشترط مطابقة المشروع المنجز لما تم التصريح به ملف الامتياز الأصلي، دون تغيير غير مرخص في الغرض أو طبيعة الاستثمار الفعلي، وهو ما أكدته التعليمات الوزارية المؤرخة في 05 يناير 2024 التي شددت على ضرورة إجراء معاينة دقيقة قبل التنازل.<sup>1</sup>

ومن جهة أخرى، يشترط في التحويل سداد كافة الالتزامات المالية المترتبة على المستفيد، مع إرفاق طلبه بشهادة إبراء الذمة المالية، مع نسخو كاملة من العقد الأصلي ونسخة من دفتر الشروط ومحضر معاينة نهائية.

1 كراوية محمد، الامتياز العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2022، ص 134.

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي.

نصت المادة 25 من القانون 17-23 على ان التنازل يتم عن طريق عقد موثق بعد استكمال كافة الشروط ويخضع لإجراءات التسجيل العقاري العادية مما يجعل هذا التحويل وسيلة انتقال العقار من الملكية العامة إلى الملكية الخاصة بصورة قانونية.

من هذا المنطلق نقول إن تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي يغير من الطبيعة القانونية للعلاقة التي تربط بين المستفيد والإدارة، إذ يتحول المستفيد من مستغل مؤقت لعقار عمومي على مالك خاص للعقار محل التخصيص، يزول الطابع الإداري للعلاقة بينهما وانقضاء الالتزامات المرتبطة بدفتر الشروط وقيام حق الملكية التامة للمستفيد.

كما يترتب عن هذا التحويل زوال الرقابة المباشرة التي كانت تمارسها الإدارة بموجب عقد الامتياز، فلا يعود من حق الإدارة سحب العقار او مراقبة النشاط، مما يطرح إشكالا حقيقيا في حالة عدم تطابق التصرفات اللاحقة مع الغرض الأصلي للمشروع، لهذا دعت بعض التوصيات التشريعية إلى استحداث بند عقاري يمنح الإدارة حق الأولوية في استرجاع العقار في حال تغيير وجهته خلال مدة زمنية محددة بعد التنازل.<sup>1</sup>

كما ينتج عن التنازل آثار مالية مباشرة، بحيث يصبح المستفيد ملزما بأداء الرسوم العقارية والتسجيل، كما تتحمل الإدارة مسؤولية شطب العقار من سجل الأملاك الوطنية ما يستلزم إجراءات إدارية ومالية دقيقة، وقد أظهرت تقارير الرقابة المالية أن بعض الإدارات تتأخر في استكمال عملية الشطب او تقييد العقارات المتنازل عنها في السجلات العقارية الجديدة مما يؤدي إلى ازدواجية في الوضعية القانونية للعقار.<sup>2</sup>

وبناء عليه نقول الآثار القانونية للتحويل لا تتوقف عند مجرد التنازل وإنما تتعدى على ما بعده مما يتطلب تفعيل آليات المتابعة التقنية والإدارية بعد إتمام الإجراء.

1 سفيان داودي، التنازل عن العقار العمومي: الإطار القانوني والإشكاليات التطبيقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق،

جامعة لخضر باتنة، 2019-2020، ص 144.

2سفيان داودي المرجع نفسه ، ص 149.

### الفرع الثالث: دور الإدارة في الاشراف على عملية التحويل.

للإدارة دور فعال وأساسي في عملية تحويل الامتياز إلى التنازل النهائي ليس فقط بكونها طرف من أطراف العقد وإنما بدورها الاشرافي الذي يبدأ بعد تلقيها للطلب مروراً بتقييم مدى التزام المستفيد ببند العقد ودفتر الشروط وصولاً إلى قرار التحويل أو رفضه وقد نصت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 05 يناير 2024 على ان الإدارة مطالبة بإعداد تقرير إداري وتقني مفصل قبل إصدار أي قرار متعلق بالتنازل.

كما تلعب الإدارة دوراً هاماً في حماية المال العام عبر متابعة العقار بعد التنازل خصوصاً في السنوات الأولى التي تلي تحول الملكية، وفي الالتزام بضمان حسن استغلال العقار بعد التنازل خصوصاً بعد التجربة العملية التي أثبتت تحول العديد من العقارات الاقتصادية المتنازل عنها إلى محلات مغلقة وأراضٍ مهملة.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل، يتضح أن عقد الامتياز ما هو إلا أداة قانونية اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم استغلال العقار الاقتصادي، كما تبين أن هذا العقد يخضع لنظام قانوني خاص يتميز بالطابع الإداري، نظرا للدور الفعال الذي تلعبه الإدارة في منحه ومراقبة تنفيذه، مع تمتعها بسلطات استثنائية كحق الفسخ والانفراد بالرقابة.

ومن جهة أخرى، أظهر نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل بالتنازل توجهًا تشريعيًا نحو تعزيز استقرار الاستثمار، من خلال تمكين المستثمر من إمكانية تملك العقار بعد توفر شروط معينة، وهو ما يشكل حافزًا قويًا لجذب الاستثمارات طويلة المدى، إلا أن التطبيق العملي لهذا النظام كشف عن عدة صعوبات، من بينها التعقيد الإداري، وتداخل الاختصاصات، وتأخر الإجراءات، مما قد يؤثر سلبًا على فعالية هذه الآلية.

وعليه، يبقى عقد الامتياز آلية فعالة من حيث المبدأ، إلا أن تحسين مردوديته يظل مرتبطًا بتبسيط الإجراءات وتعزيز التنسيق الإداري وتوضيح الإطار القانوني بشكل أدق.

الخاتمة

تقوم السياسة الاستثمارية في الجزائر على العقار الاقتصادي، باعتباره الوسيلة المادية التي تسمح بتجسيد المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع، وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المسطرة. ونظراً لأهميته أولاه المشرع الجزائري عناية خاصة من خلال وضع منظومة قانونية وتنظيمية متكاملة تهدف إلى ضمان حسن تسييره واستغلاله بما يخدم التنمية الوطنية ويعزز جاذبية الاستثمار.

ومن خلال هذه الدراسة تم التطرق في الفصل الأول إلى الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي، حيث تمت دراسة مفهومه من مختلف الجوانب اللغوية والفقهية والقانونية، مع تتبع المراحل التاريخية التي مر بها منذ الاستقلال إلى غاية الإصلاحات الحديثة التي شهدتها الجزائر في مجال الاستثمار. كما تم التطرق إلى مختلف مكونات حافظة العقار الاقتصادي، خاصة العقار الصناعي والعقار السياحي، باعتبارهما من أهم الأوعية العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية. إضافة إلى ذلك، تم عرض أهم الهيئات المركزية واللامركزية المكلفة بتهيئة وتسيير العقار الاقتصادي، وبيان الدور الذي تضطلع به كل هيئة في تنظيم ومرافقة الاستثمار.

أما الفصل الثاني فقد خُصص لدراسة عقد الامتياز باعتباره الآلية القانونية الأساسية المعتمدة حالياً لاستغلال العقار الاقتصادي، وقد تم من خلاله توضيح مفهوم عقد الامتياز من خلال مختلف التعريفات الفقهية والقانونية والقضائية، وإبراز خصائصه وأركانه القانونية، ثم دراسة أطرافه والمراكز القانونية لكل طرف، كما تم التطرق إلى الشروط القانونية والإجراءات الواجب اتباعها للحصول على حق الامتياز، مع تحليل الآثار القانونية المترتبة عن هذا العقد سواء بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز أو بالنسبة للإدارة المانحة له. ولم تقتصر الدراسة على ذلك فحسب، بل شملت كذلك الأحكام المتعلقة بتحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي، والشروط والآثار القانونية المترتبة على هذه العملية.

وقد أظهرت الدراسة أن المشرع الجزائري انتقل تدريجياً من أنماط مختلفة لتسيير العقار الاقتصادي إلى تبني نظام الامتياز كخيار استراتيجي يهدف إلى تحقيق التوازن بين المحافظة على الملكية العمومية للأراضي التابعة للدولة من جهة، وتمكين المستثمرين من الاستفادة منها لإنجاز مشاريعهم من جهة أخرى.

كما بيّنت الدراسة أن الإصلاحات الحديثة، جاءت لتبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين مناخ الأعمال من خلال استحداث آليات جديدة وتكريس الرقمنة في معالجة ملفات الاستثمار.

ورغم أهمية الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي عرفها مجال العقار الاقتصادي، إلا أن الواقع العملي ما يزال يواجه بعض الصعوبات المرتبطة بطول الإجراءات الإدارية، وتعدد الجهات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي ومتابعة استغلاله، إضافة إلى بعض الإشكالات المتعلقة بمتابعة تنفيذ الالتزامات التعاقدية للمستثمرين، وهو ما قد يؤثر على فعالية السياسة العقارية والاستثمارية للدولة.

وعليه، فإن تحقيق الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي يقتضي مواصلة جهود الإصلاح الإداري والقانوني، وتطوير آليات الرقابة والمتابعة، وتعزيز الرقمنة في مختلف مراحل منح العقار الاقتصادي وتسييره، فضلاً عن تدعيم التنسيق بين الهيئات المختصة، بما يضمن سرعة وفعالية معالجة الملفات الاستثمارية. كما يتطلب الأمر العمل على توفير بيئة قانونية مستقرة وواضحة تمنح المستثمر الثقة اللازمة لإنجاز مشاريعه، مع المحافظة في الوقت ذاته على مصالح الدولة وحسن استغلال أملاكها العقارية.

وفي الأخير، يبقى العقار الاقتصادي أداة استراتيجية لتحقيق التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمار وخلق الثروة ومناصب الشغل، الأمر الذي يجعل من حسن تسييره واستغلاله ضرورة حتمية لتحقيق الأهداف التنموية المنشودة. ومن ثم فإن نجاح السياسة العقارية في الجزائر يظل رهيناً بمدى فعالية المنظومة القانونية والتنظيمية المعتمدة، وقدرتها على التكيف مع المتغيرات الاقتصادية ومتطلبات التنمية والاستثمار في المستقبل.

### التوصيات والمقترحات:

في ضوء النتائج التي توصلت إليها الدراسة، يمكن تقديم مجموعة من التوصيات والمقترحات التي من شأنها تحسين تسيير العقار الاقتصادي وتعزيز فعاليته في دعم الاستثمار، وذلك كما يلي:

- ضرورة مواصلة تطوير الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية ومتطلبات الاستثمار، مع العمل على تبسيط النصوص القانونية وتوحيدها لتقادي التعقيد والتشتت التشريعي.

- تعزيز فعالية نظام الامتياز من خلال وضع آليات رقابة ومتابعة دقيقة لضمان حسن استغلال العقار الاقتصادي ومنع أي سوء استخدام أو تأخر في إنجاز المشاريع الاستثمارية.

- دعم وتعميم الرقمنة في مختلف مراحل تسيير العقار الاقتصادي، لما لها من دور في تسريع الإجراءات الإدارية، وتقليص البيروقراطية، وضمان الشفافية في منح العقار للمستثمرين.

- تحسين التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في مجال العقار الاقتصادي، خاصة بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والإدارات المحلية، بهدف تقليص التداخل في الصلاحيات وتسريع معالجة الملفات.
- العمل على توفير مرافقة فعلية للمستثمرين من خلال إنشاء شبك موحد فعال يضمن التكفل الشامل بملفات الاستثمار وتسهيل الحصول على العقار الاقتصادي في آجال معقولة.
- تشجيع الاستثمار النوعي والمشاريع ذات القيمة المضافة العالية من خلال توجيه العقار الاقتصادي نحو القطاعات الإنتاجية الاستراتيجية بدل الاستغلال غير الفعال.

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### المراجع العربية:

#### الكتب:

1. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، جامعة عين شمس، 1991.
2. مصطفى أبو زيد فهم، القانون الإداري، ذاتية القانون الإداري، الإدارة العامة في معناها العضوي، الإدارة العامة في معناها الوظيفي، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 1993.
3. عبد الرزاق احمد المنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
4. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1999.
5. عمر حميدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
6. قيصر عبد الكريم الهييتي، أساليب الاستثمار الإسلامي وأثرها على الأسواق المالية (البورصات)، ط 1، دار رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، 2002.
7. عجة جيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقانون المحروقات)، دار الخلدودية، الجزائر، 2006.
8. ناصر لبّاد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لبّاد، الجزائر، 2006.
9. عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية : الإبرام ، التنفيذ، المنازعات، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2007.
10. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ريحانة للنشر، ط1، الجزائر، 2007.
11. مفتاح خليفة عبد الحميد، العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
12. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
13. وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة والمتخصصة دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحابي الحقوقية، بيروت 2009.
14. محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2010.

15. أحمد عبد العزيز العميره، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، دار ميمان للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2011.
  16. مامون حسين علال، السياحة الجيولوجية في الأردن، عمادة البحث العلمي للطباعة والنشر، الأردن، 2014.
  17. معجم اللغة العربية، معجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، 17 ديسمبر 2015.
  18. يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر 2015.
  19. هبة مزاع، توازن عقود الاستثمار الأجنبية، ط - 1، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2016.
  20. لحول علي، مدخل للاقتصاد، سلسلة محاضرات في مقياس كلية العلوم الاقتصادية، جامعة سيدي بلعباس، 2016-2017.
  21. زبدة نور الدين، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 10 جوان 2018، المجلد الثاني.
  22. كراوية محمد، الامتياز العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2022.
  23. بهناس رضا، محاضرات في قانون الاستثمار، مطبوعة بيداغوجية موجه لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، الجلفة، 2023-2024.
  24. جابر جاد نصار، العقود الإدارية دار النهضة العربية، مصر، بدون سنة.
- المقالات:
1. مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06 سبتمبر 2014.
  2. لخضاري عبد الحق، زعلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11 جانفي 2019، الجزائر.
  3. بوعافية سمير، بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم وترقية الاستثمار، دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعرييج، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 06، العدد 02، جامعة برج بوعرييج، الجزائر، 31 ديسمبر 2022.
  4. عمر فلاق، عقد الامتياز العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، العدد 7، 2022.
  5. بن عزوق منيرا، مزارى مسعودة، "العقار الاقتصادي: آلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية التشريع الاقتصادي"، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحق الجامعية قصر الشلالة، بدون سنة.

مذكرات والرسائل العلمية:

أطروحات الدكتوراه:

1. هوافد بهية، إنعكاس انضمام الجزائر إلى النظام الاقتصادي الجديد على الاستثمار في القيم المنقولة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون الخاص، عن كلية الحقوق بجامعة سعيد حمدين الجزائر، 2014 / 2015.
2. لكل مخلوف، عقد الامتياز في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017، 2018.
3. سفيان داودي، التنازل عن العقار العمومي: الإطار القانوني والإشكاليات التطبيقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة لخضر باتنة، 2019-2020.
4. خالد كرفوف، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون العقود الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، معسكر، 2023.

مذكرات الماستر:

1. حنان بولحية، التخطيط العمراني وتخصيص العقار الاقتصادي في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 1، 2020 - 2021.
2. خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2023.
3. ربيعة هوارى، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، المركز الجامعي مغنية، 2023-2024.
4. عباد منال، خربوش مليندا، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون 17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2024.
5. أجعود سامية، عليش فاطمة، استغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون، جامعة معمري تيزي زوز، 2025.

القوانين:

1. القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن قانون الاستثمارات، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 02 أوت 1963، العدد 53 (ملغى).
2. القانون رقم 80-242 المؤرخ في 04 أكتوبر 1980 المتعلق بإعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 07 أكتوبر 1980، العدد 39.
3. القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 13 يناير 1988، العدد 02 .
4. القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 13 جويلية 1988، العدد 28.
5. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 18 أبريل 1990، العدد 16.
6. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 02 ديسمبر 1990، العدد 52.
7. القانون 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 10 أكتوبر 1993، العدد 64.
8. القانون 01\_20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 ديسمبر 2001، العدد 77.
9. القانون رقم 03-01 المؤرخ بتاريخ 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 فبراير 2003، العدد 11.
10. القانون 03-03 ، المؤرخ بتاريخ 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 فبراير 2003، العدد 11 .
11. القانون رقم 06\_10 المؤرخ في 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر 03\_02، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 25 جوان 2006، العدد 42.
12. القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 28 فبراير 2011.
13. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري سنة 2012، المتعلق بالولاية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 29 فبراير 2012، العدد 12.
14. القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 28 جويلية 2022، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 28 جويلية 2022 العدد 50.

15. القانون 23\_17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية 16 نوفمبر 2023، العدد 73.

**المراسيم التشريعية:**

1. المرسوم التشريعي رقم 73-43، المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 09 مارس 1973، العدد 20.

2. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 أكتوبر 1994، العدد 67.

**الأوامر:**

1. الأمر 74\_26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 30 سبتمبر 1975، العدد 78.
3. الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الصادر في الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 47.
4. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 03 سبتمبر 2008، العدد 49.

**المراسيم الرئاسية:**

1. مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار تعديل دستوري مصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020 الحقوق والحريات العامة والواجبات، الصادر بالجريدة الرسمية في 30 ديسمبر 2020 العدد 82.

**المراسيم التنظيمية:**

1. المراسيم التنفيذية اللاحقة للمرسوم 88\_232 آخرها المرسوم 22\_221 المؤرخ في 14 جوان 2022، المتعلق بتحديد وتصنيف بعض مناطق التوسع السياحي، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 22 جوان 2022، العدد 43.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 25 سبتمبر 1991، العدد 44.

3. المرسوم التنفيذي رقم 94\_322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتيازات على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 أكتوبر 1994، العدد 67.
  4. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، المتعلق بتحديد كفاءات تطبيق أحكام القانون المتعلق بالأمالك الوطنية، خاصة فيما يخص تسيير واستغلال العقار التابع للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 6 ماي 2009، العدد 27.
  5. المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 18 سبتمبر 2022 العدد 60.
  6. المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها، الصّدر بالجريدة الرّسمية العدد 85 المؤرخ بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- اجتهادات قضائية :
1. الفتوى رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 الصادر عن القضاء المصري عن قسم الرأي بمجلس الدولة.
  2. تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الحوصلة والآفاق، ماي 2000، ص 05.
  3. مجلس المحاسبة، تقرير عام حول تنفيذ برامج الاستثمار العمومي، تقرير رسمي، الجزائر، 2022، ص 49.
  4. وزارة الداخلية والجماعات المحلية، "دليل عمل اللجان الولائية للعقار الاقتصادي"، وثيقة داخلية غير منشورة، 2023.
  5. قرار رقم 11950، فهرس رقم 11952، الصادر عن الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، 2004 (قضية بين شركة نقل المسافرين ريع الجنوب ورئيس بلدية وهران) / ملحق رقم 02.
- المواقع الالكترونية :

الموقع الرسمي للوكالة لترقية الاستثمار - [HTTPS://AAPI.DZ/AR/LES-GUICHETS-UNIKUES-AR](https://AAPI.DZ/AR/LES-GUICHETS-UNIKUES-AR)

المراجع الأجنبية:

1. Fouacier christophe : vers un veritable droit communautaire des concessions , audace et imprecision d'une communication interpretative, in rtde, n° 04, dalloz, 2000 .
2. Mescheriakoff alain-serge : droit des services publics,1er edition,puf

## الفهرس

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| مقدمة: | Erreur ! Signet non défini.                                               |
| 7      | الفصل الأول: الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي:                  |
| 8      | تمهيد                                                                     |
| 9      | المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي:                                     |
| 9      | المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي.                                     |
| 9      | الفرع الأول: التعريف اللغوي.                                              |
| 10     | الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي.                                          |
| 10     | الفرع الثالث: التعريف القانوني.                                           |
| 11     | المطلب الثاني: تطور العقار الاقتصادي.                                     |
| 11     | الفرع الأول: وضعية العقار الاقتصادي ما بعد الاستقلال إلى غاية الثمانينات. |
| 12     | الفرع الثاني: وضعية العقار الاقتصادي من الثمانينات إلى بداية التسعينات.   |
| 13     | الفرع الثالث: مرحلة الانفتاح الاقتصادي وتطوير الاستثمار (1990-2008):      |
| 14     | الفرع الرابع: مرحلة تكريس نظام الامتياز (2008-2022):                      |
| 14     | الفرع الخامس: مرحلة عصرنه العقار الاقتصادي (2022 إلى اليوم)               |
| 15     | المطلب الثالث: حافظة العقار الاقتصادي.                                    |
| 15     | الفرع الأول: العقار الصناعي.                                              |
| 18     | الفرع الثاني: العقار السياحي.                                             |
| 21     | المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بتهيئة للعقار الاقتصادي.                   |
| 22     | المطلب الأول: الهيئات المركزية.                                           |
| 22     | الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتسيير العقار السياحي.                       |
| 23     | الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتسيير العقار الصناعي.                      |
| 24     | الفرع الثالث: المجلس الوطني للاستثمار.                                    |
| 25     | المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية.                                        |
| 26     | الفرع الأول: الشباك الوحيد اللامركزي.                                     |

|    |                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 | الفرع الثاني: الوالي.                                                              |
| 27 | الفرع الثالث: اللجنة الولائية.                                                     |
| 29 | خلاصة الفصل:                                                                       |
| 30 | الفصل الثاني: عقد الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي:                 |
| 31 | تمهيد                                                                              |
| 32 | المبحث الأول: أسلوب الامتياز آلية قانونية لاستغلال العقار.                         |
| 32 | المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.                                                  |
| 32 | الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.                                                   |
| 37 | الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.                                                  |
| 41 | الفرع الثالث: أركان عقد الامتياز.                                                  |
| 43 | المطلب الثاني: أطراف عقد الامتياز.                                                 |
| 43 | الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مسيرة للعقار الاقتصادي andl. |
| 44 | الفرع الثاني: المستثمر صاحب حق الامتياز.                                           |
| 46 | الفرع الثالث: محل عقد الامتياز.                                                    |
| 46 | المبحث الثاني: منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز.                          |
| 47 | المطلب الأول: الشروط القانونية والإجرائية لمنح عقد الامتياز.                       |
| 47 | الفرع الأول: الشروط القانونية لمنح عقد الامتياز.                                   |
| 48 | الفرع الثاني: إجراءات منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز.                       |
| 48 | المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز.                                                  |
| 49 | الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز.                                         |
| 53 | الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز.                             |
| 56 | المطلب الثالث: تحويل عقد الامتياز إلى تنازل.                                       |
| 57 | الفرع الأول: شروط تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي.                              |
| 58 | الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على تحويل عقد الامتياز إلى تنازل نهائي.    |
| 59 | الفرع الثالث: دور الإدارة في الاشراف على عملية التحويل.                            |
| 60 | خلاصة الفصل:                                                                       |

Erreur ! Signet non défini. ....خاتمة:

66.....قائمة المصادر والمراجع

73.....الفهرس

77.....الملخص:

الملخصات

## الملخص:

سعى المشرع الجزائري إلى وضع منظومة قانونية وتنظيمية خاصة بالعقار الاقتصادي تهدف إلى تنظيم كيفية منحه واستغلاله بما يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات تشجيع الاستثمار وضرورة الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للدولة، وقد أظهرت الدراسة أن هذا التوجه تجسد من خلال سلسلة من الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي عملت على تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي، وذلك عبر تعزيز الشفافية وإعادة تنظيم آليات منحه، كما بينت النتائج أن نظام الامتياز يُعد من أهم الآليات المعتمدة في هذا المجال، باعتباره يسمح للمستثمر باستغلال العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريعه الاستثمارية مع بقاء ملكية العقار للدولة، وهو ما يحقق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، غير أن الدراسة خلصت في المقابل إلى أن فعالية هذه الإصلاحات تبقى مرهونة بمدى التطبيق السليم للنصوص القانونية على أرض الواقع، وبقدرة الهيئات المعنية على تجاوز العراقيل الإدارية وتعزيز التنسيق فيما بينها، إضافة إلى ضرورة تعميم الرقمنة في مختلف مراحل تسيير العقار الاقتصادي لما لها من دور في تسريع الإجراءات وضمان الشفافية والفعالية في معالجة ملفات الاستثمار.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الاقتصادي، الاستثمار، عقد الامتياز، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التنمية الاقتصادية.

### Abstract :

The Algerian legislator has sought to establish a legal and regulatory framework governing economic real estate, aimed at organizing its allocation and exploitation in a way that ensures a balance between promoting investment and preserving state-owned property. The study shows that this approach has been reflected through a series of legal and regulatory reforms designed to improve the investment climate and simplify procedures for accessing economic real estate, by enhancing transparency and reorganizing allocation mechanisms. It also highlights that the concession system is one of the most important mechanisms adopted in this field, as it allows investors to exploit economic real estate for the implementation of their projects while the state retains ownership, thus achieving a balance between public and private interests. However, the study concludes that the effectiveness of these reforms remains dependent on the proper implementation of legal provisions on the ground, as well as on the ability of the concerned authorities to overcome administrative obstacles and strengthen coordination among them. In addition, the generalization of digitalization across all stages of economic real estate

management is essential, as it contributes to faster procedures and ensures greater transparency and efficiency in handling investment files.

**Keywords:** Economic real estate, investment, concession contract, Algerian Investment Promotion Agency, economic development.