

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي بالأغواط  
كلية العلوم السياسية و الحقوق  
قسم حقوق

تخصص : قانون اعمال



مذكرة مكملة بعنوان:

منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه  
للأستثمار

مذكرة مكملة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون تخصص قانون الاعمال

إشراف الأستاذ

أ.د. مراد بلكعيبات

إعداد الطالبتين

- آمال ستات

- كريمة ستات

رئيسا	.....	أ/د شايقة بديعة
مشرفا و مقرر	.....	أ/د.مراد بلكعيبات
مناقشا	.....	أ/د. لكحل عائشة

السنة الجامعية: 2024-2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

. الشكر أولا الى الله عز و جل القائل في محكم كتابه العزيز ( لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ )

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبعونه وتوفيقه أنجزنا هذا العمل، ومنحنا القوة والصبر في مسيرة البحث والمعرفة.

نتقدّم بخالص آيات الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا الفاضل، المشرف الكريم مراد بلكعبيات لما قدّمه لنا من دعم علمي مستمر، وتوجيهات سديدة، وملاحظات بناءة كان لها الأثر الكبير في توجيه هذه المذكرة والارتقاء بها إلى المستوى المرجو. لقد كان مثالا في التفاني والحرص على جودة العمل الأكاديمي، فله منا جزيل الشكر والعرفان.

كما نعرب عن بالغ شكرنا وامتناننا لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة، الذين شرفونا بقبول مناقشة هذا العمل، وأسهموا بملاحظاتهم العلمية الرفيعة في تطويره وتحسينه، فجزاهم الله عنا كل خير.

ولا يفوتنا أن نثمن عالياً جهود أساتذتنا الكرام وطاقم كلية الحقوق بجامعة عمار ثليجي بالأغواط، الذين نهلنا من علمهم، واستلهمنا من أخلاقهم الأكاديمية الرفيعة قيم الانضباط والمسؤولية والجدد.

وإلى كل من ساندنا ووقف إلى جانبنا، علماً أو دعماً أو تشجيعاً، لا نملك إلا أن نرفع أسمى عبارات الشكر والامتنان، سائلين الله أن يجزيهم خير الجزاء.

# الاهداء

إلى من غرسا في نفسي حب الوطن قبل كل شيء  
إلى والديّ، من تعلّمت منهما أن خدمة الوطن لا تكون إلا بالعلم  
والنزاهة والصدق،

أهدي إليكما هذه المذكرة، عرفاناً بتضحياتكما ودعائكما الذي كان  
زادي في كل مراحل الطريق.

إلى أصدقائي الأوفياء، الذين شاركوني مشوار العلم بصبر وثبات،  
وكانوا لي العون في زمن الاجتهاد، والدافع في لحظات الفتور،  
أهديكم هذه الثمرة التي كنتم أنتم جزءاً منها.

إلى وطني الغالي، الذي علّمني أن القانون ليس مجرد نصوص، بل وعدٌ  
بالعدل، والتزامٌ بالحق،

أرفع هذا العمل المتواضع ليكون لبنة في صرح العدالة، وسعيًا متصلًا لأجل  
مستقبل أكثر نزاهة.

ستات امال

# الاهداء

﴿ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾

طه: 114

إلى من كانا ولا يزالان النور الذي أستدل به في عتمة الطريق،  
إلى من لولاهما ما وقفتُ على أعتاب هذا الإنجاز،  
إلى أبي وأمي، نبض القلب، وسند الروح، ومصدر القوة والدعاء...  
إلى عائلتي الكريمة، إخوتي وأخواتي، من كانوا لي دفئًا حين يبرد العالم،  
وسندًا حين يثقل الحمل،  
لكم مني أصدق الدعاء، وأطيب الشكر.  
وإلى من كان النور الذي أثار لي معابر الحياة،  
إلى زوجي الفاضل  
لك من التقدير أجزله، ومن الشكر أخلصه، فقد كنت لي موجّهًا  
ومرشدًا،  
و إلى اولادي من كانوا نبراسا لحياتي

كريمة ستات

مَقْدِمَةٌ

# مقدمة

يُعد العقار، باعتباره دعامةً أساسيةً في الهيكل الاقتصادي الوطني، من أبرز الوسائل التي تعتمد عليها الدولة في تجسيد سياساتها التنموية وتحقيق أهدافها الاقتصادية والاجتماعية. وتزداد أهمية هذا المورد في ظل التحديات المتنامية المتعلقة بجذب الاستثمار وتعزيز بيئة اقتصادية مستقرة وفعالة.

وفي هذا السياق، لا تقتصر وظيفة الدولة على مجرد حيازة الملكية العقارية بصفة سلبية، بل تمارس صلاحياتها السيادية في تدبير هذا المورد الحيوي عبر جملة من الآليات القانونية والتنظيمية، التي تهدف من خلالها إلى ضمان الاستغلال الأمثل للعقار العمومي، بما يحقق الموازنة بين متطلبات حماية الملك العام ومتطلبات استثماره لصالح التنمية المستدامة.

ومن بين أبرز هذه الآليات، يبرز **نظام الامتياز العقاري** بوصفه نظامًا قانونيًا ذا طبيعة تعاقدية إدارية، يخول للإدارة العمومية صلاحية منح حق الانتفاع أو الاستغلال المؤقت لعقارات مملوكة للأموال الوطنية أو للجماعات الإقليمية أو للمؤسسات العمومية، لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين، عموميين أو خواص، وفقًا لضوابط محددة بموجب التشريع والتنظيم، وضمن أهداف تنموية تصب في خدمة المصلحة العامة.

ويُكرّس هذا النظام مبدأ **استمرار الملكية العقارية في يد الدولة**، مع تمكين المستفيد من استغلال العقار استغلالاً منتجاً، يخضع لرقابة الإدارة وشروطها، ما يعكس توجهًا نحو عقلنة تسيير الأملاك العقارية العمومية، وإدماجها في الدورة الاقتصادية ضمن إطار قانوني منظم ومحكم.

ومع التحولات الاقتصادية التي شهدتها الدول خلال العقود الأخيرة، وازدياد التركيز على الاستثمار كقاطرة للنمو، ظهرت الحاجة إلى تصنيف خاص للعقار العمومي الذي يمكن أن يشكل رافعة للاستثمار، وهو ما يُعرف اليوم بـ **العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار**. هذا النوع من العقارات لا يتم اختياره بشكل اعتباطي، بل يتم انتقاؤه بعناية، بناءً على موقعه، طبيعته، قابليته للتأمين، ومدى ملاءمته لمشاريع استثمارية قد تُحدث قيمة مضافة على المستويين المحلي والوطني.

في هذا السياق، تطرح عملية منح الامتياز على العقار الاقتصادي عدة إشكاليات قانونية ومؤسسية، من حيث الشروط التي يجب توفرها في المستفيد، والمساطر التي تحكم هذه العملية،

# مقدمة

والضمانات التي يتعين توفيرها لحماية المال العام من جهة، ولتحفيز الاستثمار المنتج من جهة أخرى. كما تُطرح تساؤلات حول مدى فعالية الإطار القانوني والتنظيمي المنظم لهذا المجال، وحول حدود تدخل الدولة في مراقبة مدى احترام المستثمر لدفتر التحملات والشروط التعاقدية، خاصة عندما يتعلق الأمر بمشاريع استراتيجية.

إن الغاية من هذا التنظيم ليست فقط تمكين المستثمر من قطعة أرضية، بل تتجاوز ذلك إلى ضمان استعمالها الفعلي في المشروع المنشود، ومنع احتكار العقار أو تركه دون استغلال، وهو ما يستدعي اعتماد مقارنة شمولية تجمع بين البعد القانوني، الاقتصادي، والاجتماعي، وتراعي في الآن ذاته خصوصية كل مشروع وسياقه المجالي.

جاء اختيار موضوع "منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار" نتيجة تداخل مجموعة من الدوافع الذاتية والموضوعية التي أملت التوجه نحو هذا المجال بالذات. فمن الناحية الذاتية، يندرج هذا الاختيار ضمن اهتمام أكاديمي وشخصي بمجال القانون الإداري وتدبير الأملاك العمومية، خاصة ما يتعلق بآليات استغلال العقار العمومي دون تفويته، مثل نظام الامتياز. كما أن الرغبة في التعمق في الإشكالات القانونية ذات الصلة بالعقار والاستثمار، وفي فهم التفاعل بين النص القانوني والممارسة الإدارية، شكّلت دافعاً قوياً لاختيار هذا الموضوع.

ومن جهة أخرى، فإن الأسباب الموضوعية لا تقل أهمية، إذ يكتسي العقار الاقتصادي دوراً استراتيجياً في السياسات العمومية الرامية إلى تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية المجالية، ما يجعل نظام الامتياز أداة مركزية في تدبيره. غير أن هذا النظام يثير العديد من الإشكالات العملية والقانونية، سواء من حيث شروط منحه، أو من حيث فعالية آليات تتبعه ومراقبته، وهي إشكالات لا تزال تعاني من نقص في المعالجة الأكاديمية المتخصصة. كما أن اختيار هذا الموضوع ينسجم مع التحولات التشريعية والمؤسسية الجارية في مجال تعبئة العقار العمومي، مما يمنح البحث فيه راهنية وأهمية عملية تبرر الخوض فيه من زاوية قانونية معمقة.

تتجلى الأهمية العلمية لموضوع "منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار" في كونه يطرح إشكالية قانونية دقيقة تتعلق بكيفية توظيف إحدى أدوات القانون الإداري - وهي الامتياز -

# مقدمة

في خدمة الأهداف الاقتصادية للدولة، دون المساس بمبادئ تدبير الملك العام وضمان الاستعمال الأمثل للعقار العمومي. فالجانب العلمي لهذا الموضوع يكمن في محاولة تأصيل نظام الامتياز من منظور قانوني صرف، وتحليل أبعاده ومحدداته في ضوء النصوص المنظمة والاجتهادات القضائية، وكذا تبيان مدى انسجامه مع المبادئ العامة للقانون الإداري والاستثمار. أما من الناحية العملية، فإن أهمية الموضوع تتعزز من خلال ارتباطه المباشر بالواقع التنموي والاقتصادي، إذ يشكل الامتياز العقاري وسيلة رئيسية لتوفير العقار المناسب لفائدة المستثمرين، خصوصاً في القطاعات المنتجة التي تتطلب تعبئة أراضٍ بشروط تفضيلية. غير أن التطبيق الميداني لهذا النظام كثيراً ما يصطدم بعوائق قانونية ومؤسسية، من قبيل غياب معايير موحدة، وتداخل الصلاحيات بين الجهات المعنية، وضعف المراقبة على مدى احترام المستثمرين لدفاتر التحملات. من هنا، فإن دراسة هذا الموضوع تتيح إمكانية المساهمة في تحسين الإطار القانوني والتنظيمي المؤطر له، واقتراح سبل لتعزيز حكمة تدبير العقار الاقتصادي بما يحقق التوازن بين تشجيع الاستثمار والحفاظ على المال العام.

ومنه، نطرح تساؤل الدراسة الأساسي على النحو الآتي:

**إلى أي مدى يُشكل نظام منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار آلية قانونية**

**فعالة لتحقيق التوازن بين متطلبات تشجيع الاستثمار وضمان الحماية القانونية للعقار**

**الاقتصادي؟**

يهدف هذه الدراسة إلى التحقق من الإطار القانوني لنظام منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، من خلال تحليل طبيعته وشروطه وحدوده القانونية. كما يسعى إلى تقييم مدى فعالية هذا النظام في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية، مع الوقوف على أبرز الإشكالات المرتبطة بتطبيقه على المستوى العملي. ويطمح البحث أيضًا إلى تقديم مقترحات لتحسين تدبير هذا النوع من العقار، بما يحقق التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المصلحة العامة.

يُعد موضوع منح الامتياز على العقار الاقتصادي من المواضيع التي أثارت اهتمام عدد من الباحثين الجزائريين، سواء في شكل مذكرات تخرج ضمن دراسات عليا، أو مقالات علمية منشورة

# مقدمة

في مجالات محكمة. وقد تنوعت المقاربات التي تناولت هذا النظام بين الطرح القانوني الصرف والتحليل المؤسسي والتطبيقي، مما يعكس الأهمية المتزايدة التي يحظى بها العقار الاقتصادي كدعامة أساسية لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية. وفي هذا الإطار، يمكن عرض بعض الدراسات ذات الصلة على النحو الآتي:

1. محمد الفاتح بن جدو وزهير منصوري "امتيازات العقار الصناعي للاستثمار

ففي الجزائر" مذكورة ماس-تر: - (2024)

ركزت هذه الدراسة على التحولات التي عرفها النظام القانوني لتخصيص العقار الصناعي في الجزائر، خصوصاً بعد التخلي عن آلية التنازل والاعتماد الحصري على نظام الامتياز. كما تناولت الامتيازات الممنوحة للمستثمرين، والصعوبات التي تعيق تفعيل هذا النظام في الواقع، لا سيما ما يتعلق بالبيروقراطية الإدارية وضعف المتابعة.

2. مصطفى معطى الله: "نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في

الجزائر" مقال علمي - (2016)

يسلط هذا المقال الضوء على النظام القانوني لعقد الامتياز في العقار الصناعي، مبرزاً طبيعته القانونية، الشروط اللازمة لإبرامه، والضمانات التي يوفرها للطرفين. ويبيّن أن الامتياز يمثل آلية فعالة لاستغلال العقار دون تفويته، مما يعزز الحفاظ على الملكية العامة للدولة، مع فتح المجال أمام الاستثمار المنتج.

3. عبد الرحيم يسمينة وفضيلة سعدودي: "منح العقار الصناعي في إطار عقد

الامتياز في التشريع الجزائري" مذكورة ماس-تر - (2019-2020)

هدفت هذه المذكرة إلى دراسة الجانب الإجرائي والقانوني المتعلقة بكيفية منح العقار الصناعي في إطار عقد امتياز، مركزة على الصيغة التعاقدية لهذا الامتياز، وكيفية ممارسته، وأهم العراقيل التي تواجه السلطات العمومية والمستثمرين في تنفيذ أحكامه.

## مقدمة

4. معمر حيتالة: "خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي ودوره في ترقية الاسثمارات" مقال علمي - (2016)  
عالج هذا المقال خصوصية العقود المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي، باعتبارها عقوداً إدارية خاصة، لها طابع مزدوج يجمع بين المصلحة العامة وتشجيع الاستثمار. كما تناول الإطار القانوني والوظيفي لهذه العقود، مبرزاً مدى فعاليتها في تحفيز الاستثمار وضرورة تأطيرها بمزيد من الضوابط القانونية.

واجهت هذه الدراسة عدة صعوبات كان لها تأثير متفاوت على مسار البحث، سواء على المستوى النظري أو العملي. فمن الناحية المنهجية، تمثلت أبرز التحديات في قلة الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تناولت موضوع الامتياز العقاري بصيغته المرتبطة بالعقار الاقتصادي، خاصة في السياق الجزائري، وهو ما فرض مجهوداً إضافياً في التنقيب والتحليل المقارن. كما أن الطابع المركب للموضوع، الذي يجمع بين القانون الإداري، وقانون الاستثمار، وقانون العقار، فرض صعوبة في ضبط المفاهيم بدقة، وتحديد الإطار المفاهيمي لكل جانب على حدة. أما من الناحية العملية، فقد تمثلت الصعوبات في محدودية الوصول إلى المعطيات الميدانية الدقيقة، لا سيما تلك المتعلقة بإجراءات منح الامتياز وآليات المراقبة والتقييم، نتيجة ضعف التوثيق المؤسسي وغياب الشفافية في نشر المعلومات. كما شكل تنوع المتدخلين في هذا المجال، وتعدد الأنظمة القانونية التي خضعت لها السياسة العقارية في الجزائر، عائقاً إضافياً أمام محاولة تقديم رؤية تحليلية شاملة ومنسجمة.

اعتمدت هذه الدراسة منهجاً قانونياً تحليلياً قائماً على تفكيك النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لنظام الامتياز العقاري في الجزائر، المراسيم التنفيذية ذات الصلة. وقد تم توظيف المنهج الوصفي لتحديد الإطار المفاهيمي لنظام الامتياز، وبيان خصائصه وأبعاده القانونية، في حين تم اعتماد المنهج التحليلي لتفصيل مضامين النصوص القانونية وتفسير آليات تطبيقها، خاصة فيما يتعلق بشروط منح الامتياز، وآثار العقد، وآليات فسخه أو سحبه عند الإخلال.

# مقدمة

---

وانطلاقاً من طبيعة الموضوع وأهدافه، ومن أجل الإحاطة بمختلف أبعاده النظرية والتطبيقية، فقد تم تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين متكاملين:

الفصل الأول خُصص لدراسة الإطار القانوني والشرعي لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي، حيث يتم التطرق إلى الأسس القانونية التي يقوم عليها هذا النظام في التشريع الجزائري، من خلال تحليل النصوص المنظمة له.

أما الفصل الثاني، فقد خُصص لبحث تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، من خلال دراسة مدى فعالية هذا النظام في تحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، مع التركيز على الأثر الواقعي لتطبيقاته في الجزائر

الفصل الأول :الإطار القانوني  
والشروعى لمنح الامتياز على  
العقار الاقصادى

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

تمهيد:

يشكل العقار الاقتصادي أحد أهم الموارد الاستراتيجية للدولة، إذ يمثل أداة فعالة لتحقيق التنمية المستدامة وجذب الاستثمار، سواء على المستوى المحلي أو الدولي. ونظرًا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا الصنف من العقارات، فقد عملت التشريعات الحديثة على وضع أطر قانونية وتنظيمية دقيقة تضبط كيفية استغلاله وتحدد شروط منحه للجهات المستثمرة، خاصة في إطار نظام الامتيازات.

ويعد منح الامتياز على العقار الاقتصادي وسيلة قانونية مهمة لتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، مما يستدعي إحاطة هذه العملية بضمانات قانونية وشرعية تحقق التوازن بين الحفاظ على المصلحة العامة وتمكين المستثمر من استغلال المشروع بكفاءة وفعالية.

وينقسم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين:

- **يُعنى المبحث الأول بتحديد الأسس القانونية والشرعية التي يقوم عليها منح الامتياز، ويبرز المرتكزات التشريعية التي تنظم هذه العملية.**
- **أما المبحث الثاني، فيسلط الضوء على الجهات المكلفة بتنظيم ومنح الامتياز، كما يعالج الآليات القانونية المعتمدة لاستغلال العقار الاقتصادي في إطار الامتياز.**

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### المبحث الأول: الأسس القانونية لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

تعدّ مسألة منح الامتياز على العقار الاقتصادي من القضايا القانونية التي تحظى بأهمية بالغة في مختلف الأنظمة التشريعية، لما لها من أثر في تنظيم العلاقة بين الجهات المالكة للعقار والمستثمرين الذين يرغبون في استغلاله. ويتطلب هذا النظام القانوني توافر مجموعة من الأسس والمبادئ التي تضمن تحقيق التوازن بين الحفاظ على الملكية العامة من جهة، وتشجيع الاستثمار والتنمية الاقتصادية من جهة أخرى. ويعتمد التشريع في هذا المجال على مجموعة من المبادئ القانونية التي تحدد ماهية الامتياز، وشروط منحه، وأطراف العملية القانونية. وسيناقش هذا المبحث بشكل عام تلك الأسس القانونية التي تؤطر منح الامتياز، مع التركيز على الجوانب التي تبرز طبيعة هذا النظام وأهميته في تنظيم استغلال العقار الاقتصادي.

### المطلب الأول: ماهية الامتياز على العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري

شهدت السياسة العقارية في الجزائر تحولات ملحوظة مع بداية الألفية الثالثة، خاصة في ظل سعي الدولة إلى إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني، وتشجيع الاستثمارات المحلية والأجنبية. ومن بين أبرز هذه التحولات، اعتماد نظام الامتياز العقاري كآلية قانونية تتيح استغلال العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة في إطار استثماري منتج، دون المساس بالملكية العمومية.

وقد جاء هذا النظام ليحل محل صيغ سابقة كالتنازل المجاني أو الإيجار الطويل، التي أثبتت محدوديتها في دعم الاستثمار وتحقيق النجاعة الاقتصادية. ولأجل فهم الأسس التي يقوم عليها هذا النظام، من الضروري التطرق بدايةً إلى مفهومه القانوني والفقهي، ثم إلى الخصائص المميزة له في ضوء التشريع الجزائري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أسماء منصور، "تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2020-2021، ص35

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### الفرع الأول: مفهوم الامتياز العقاري الاقتصادي

من أجل ضبط الطبيعة القانونية للامتياز، لا بد من العودة إلى تعريفه في الفقه القانوني، ثم ملامسته من زاوية التشريع الجزائري، خاصة في ظل صدور قوانين حديثة تحكم شروطه وتنظيمه.

### أولاً: المفهوم العام والاصطلاحي

الامتياز العقاري الاقتصادي هو نظام قانوني يُمكن الدولة من منح حق استغلال عقار تابع لأملكها الخاصة لمستثمر، بهدف تنفيذ مشروع اقتصادي معين، دون أن يؤدي ذلك إلى نقل ملكية العقار. يُعتبر هذا النظام أداة لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، مع الحفاظ على ملكية الدولة للعقارات.

يرى فقهاء القانون الإداري أن الامتياز هو "عقد إداري تبرمه السلطة العامة مع شخص طبيعي أو معنوي، يُمنح بموجبه هذا الأخير حقًا خاصًا لاستغلال مورد أو مرفق عام لمدة معينة، تحت إشراف الإدارة ورقابتها، مقابل التزامه بتحقيق مصلحة عامة<sup>1</sup>".

ويُصنف الامتياز العقاري ضمن هذه الفئة من العقود، باعتباره لا يهدف فقط إلى التمكين من الانتفاع بالعقار، بل يرتبط بهدف تنموي واستثماري معين. وبالتالي، فهو يختلف عن الإيجار المدني الذي يخضع لحرية التعاقد والمصلحة الخاصة، ويقترّب من العقود الإدارية التي تتسم بعدم التوازن بين الأطراف لصالح الإدارة العامة.

من وجهة نظر قانونية، فإن الحق الممنوح في إطار الامتياز ليس حق ملكية ولا يُعد بيعًا مقننًا، بل هو "حق عيني غير ناقل للملكية"، يُخول للمستثمر استغلال عقار مملوك للدولة ضمن حدود زمنية وتعاقدية مضبوطة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أسماء منصور، "المرجع السابق، ص36

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص37

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### ثانياً: تعريف الامتياز في التشريع الجزائري

جاء القانون رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008<sup>1</sup> المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة للاستثمار، ليؤسس لتعريف واضح للامتياز. حيث نصت المادة الثانية منه على أن "الامتياز هو وضع تحت تصرف المستثمر، بعقد، عقاراً تابعاً للأمولاك الخاصة للدولة، قصد إنجاز مشروع استثماري".

وتكرس هذا التوجه لاحقاً في القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022<sup>2</sup> المتعلق بالاستثمار، خاصة في المادة 14<sup>3</sup> التي أكدت أن العقار الاقتصادي يُمنح عن طريق الامتياز فقط، ولا يجوز التنازل عنه إلا وفقاً لشروط استثنائية.

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 140-23 المؤرخ في 22 مارس 2023<sup>4</sup> ليضبط كيفية إعداد الخرائط العقارية الوطنية، وتحديد العقارات القابلة للاستغلال عن طريق الامتياز في مختلف الولايات، ما يدل على تطور في الرؤية التخطيطية لاستخدام العقار العمومي.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة للاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، سنة 2008.

<sup>2</sup> القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، سنة 2022.

<sup>3</sup> المادة 14 من القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار و تنص على: "يُمنح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز الاستثمارات عن طريق الامتياز فقط. لا يمكن التنازل عن هذا العقار إلا في الحالات الاستثنائية ووفقاً للشروط والكيفيات التي تُحدد عن طريق التنظيم".

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 140-23 المؤرخ في 22 مارس 2023، الذي يحدد كيفية إعداد الخرائط العقارية الوطنية وتحديد العقارات القابلة للاستغلال عن طريق الامتياز، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، سنة 2023.

# الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

## الفرع الثاني: الخصائص القانونية للامتياز العقاري الاقتصادي

يُعد نظام الامتياز من العقود ذات الطبيعة الخاصة، حيث يجمع بين الطابع الإداري والمصلحة الاقتصادية. ولهذا يتميز بمجموعة من الخصائص التي تُحدّد طبيعته القانونية، وتُفرّقه عن باقي صيغ الانتفاع العقاري.

### 1. الامتياز لا يُنقل الملكية

رغم أن عقد الامتياز يمنح المستثمر حقًا عينيًا، إلا أن هذا الحق لا يتضمن نقلًا للملكية، بل يبقى العقار ضمن ملكية الدولة، وتُخصّص للمستثمر إمكانية استغلاله فقط. وهذا ما أكدته المادة 5 من القانون 04-08<sup>1</sup> التي تمنع أي تحويل لملكية العقار محل الامتياز إلا وفق الشروط المحددة قانونًا.

### 2. العقد ذو طابع إداري

يُعتبر عقد الامتياز عقدًا إداريًا وليس مدنيًا، لكون أحد طرفيه جهة عمومية، ولارتباطه بهدف تحقيق المصلحة العامة. ويترتب على ذلك خضوعه لمبدأ "عدم التوازن التعاقدية" لصالح الدولة، والتي تحتفظ بحق التعديل أو الإلغاء من جانب واحد في حالات الإخلال بالالتزامات.

### 3. مدة الامتياز طويلة ومحددة

يُمنح الامتياز لمدة طويلة تتماشى مع طبيعة المشروع، مثل 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للأنشطة الصناعية، و 40 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الفلاحية، وفقًا لأحكام المادة 4 من القانون 04-08<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 5 من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة للاستثمار، كما ورد في الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 2008 و تنص على: "يتم منح الامتياز بناءً على دفتر شروط، يحدد حقوق وواجبات صاحب الامتياز....."

<sup>2</sup> المادة 4 من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة للاستثمار، كما ورد في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### 4. مشروع بوجود مشروع استثماري فعلي

لا يمكن منح عقار بالامتياز دون مشروع استثماري معتمد ومُصادق عليه من طرف السلطات المختصة. وقد ألزمت المادة 14 من القانون 22-18<sup>1</sup> المستثمر بتقديم مخطط استثماري واضح يتضمن أهداف المشروع، مراحل الإنجاز، والتأثيرات الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة.

### 5. خاضع للرقابة والمتابعة

تتم متابعة تنفيذ عقد الامتياز من قبل هيئات إدارية مختصة، أهمها: مديريات أملاك الدولة، ومصالح الاستثمار الولائية، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويمكن سحب العقار أو فسخ العقد في حال الإخلال بالالتزامات، حسب ما تنص عليه المادة 18 من القانون 22-18<sup>2</sup>.

### 6. يمكن استخدامه كضمان للحصول على تمويل

أجازت المادة 19<sup>3</sup> من القانون 22-18 إمكانية رهن حق الامتياز لدى المؤسسات البنكية، شريطة أن يكون التمويل موجهًا حصريًا لإنجاز المشروع الاستثماري المعتمد.

---

الشعبية، العدد 52 لسنة 2008: "يُنح الامتياز بناءً على طلب يُقدّم من طرف المستثمر إلى الوالي المختص إقليميًا، مقابل التزامات يحددها دفتر الشروط."

<sup>1</sup> المادة 14 من القانون 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022، وتنص على ما يلي: "يُنح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، عن طريق التنازل بعقد إداري، وفقًا لأحكام هذا القانون، بعد الحصول على شهادة تسجيل الاستثمار."

<sup>2</sup> المادة 18 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار في الجزائر وتنص على: "تُوهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المنشأة بموجب هذا القانون، لتسوية النزاعات المتعلقة بالاستثمار بين الدولة والمستثمر، بما في ذلك التحكيم والوساطة، ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق بالتحكيم."

<sup>3</sup> المادة 19 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، حيث أجاز المشرع للمستثمر رهن حق الامتياز على العقار الاقتصادي الممنوح له و تنص على: "يمكن لصاحب الامتياز، رهن حقه

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

إن نظام الامتياز على العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري يُعد من الأدوات القانونية الحديثة التي وظفها المشرع لتحقيق التوازن بين حماية أملاك الدولة وتسهيل ولوج المستثمرين إلى العقار. وقد منحه القوانين المتعاقبة إطارًا واضحًا ومنظمًا، خاصة القوانين: 04-08، 18-22، والمرسوم التنفيذي 23-140 وبهذا يُشكّل الامتياز ركيزة قانونية لإدارة رشيدة للعقار الاقتصادي ضمن رؤية الدولة التنموية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الأسس التشريعية لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري

تعتبر عملية منح الامتياز على العقار الاقتصادي من القضايا القانونية المهمة التي تتطلب إطارًا واضحًا ومنظمًا لضمان توازن الحقوق والواجبات بين الدولة والمستثمرين. هذه العملية تستند إلى مجموعة من القواعد القانونية التي تنظمها وتحدد كيفية تنفيذها بشكل يحقق المصلحة العامة ويحفز الاستثمار.

### الفرع الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز

يتألف الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي من مجموعة متكاملة من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تهدف إلى تنظيم كيفية منح هذا الامتياز وتحديد شروطه وضمان الشفافية والعدالة في هذه العملية.

في مقدمة هذه النصوص القانونية، يبرز القانون رقم 17-23 الصادر في نوفمبر 2023<sup>2</sup>، والذي جاء ليشكل قاعدة تشريعية جديدة تحل محل القوانين

---

لدى البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة، بشرط أن يكون الرهن مخصصًا حصريًا لتمويل المشروع الاستثماري محل الامتياز".

<sup>1</sup> حورية فراخ، "نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 45

<sup>2</sup> القانون رقم 17-23 المؤرخ في نوفمبر 2023، المتعلق بتنظيم منح واستغلال العقارات الاقتصادية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، سنة 2023.

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

السابقة، إذ يرسخ نظام الامتياز كوسيلة رسمية لإسناد حق استغلال العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة للمستثمرين الراغبين في تنفيذ مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية. هذا القانون لا يقتصر على مجرد تعريف نظام الامتياز، بل يحدد الجهات المختصة بمنحه، الإجراءات الواجب اتباعها، حقوق والتزامات المستثمرين، والشروط التي يجب توفرها في المشاريع الاستثمارية. يكمل هذا القانون مجموعة من المراسيم التنفيذية التي تبين تفاصيل أكثر، أهمها<sup>1</sup>:

• **المرسوم التنفيذي رقم 23-486<sup>2</sup>**: الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي المتاح للامتياز، ويشمل الأراضي التابعة للدولة ضمن مناطق النشاط الصناعي، السياحي، التكنولوجي، ومناطق التوسع العمراني، إضافة إلى الأصول العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية المحلّة.

• **المرسوم التنفيذي رقم 23-487<sup>3</sup>**: الذي يضبط شروط وكيفيات منح الامتياز، مع التركيز على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل عن ملكية العقار في حالات معينة وبمقتضى شروط قانونية واضحة، بالإضافة إلى تحديد آليات تقديم الطلبات، دراسة المشاريع، وإبرام العقود.

هذا الإطار القانوني لا يعمل فقط على تحديد الجوانب الإجرائية، بل يهدف إلى تعزيز الاستثمارات من خلال توفير نظام قانوني واضح ومستقر، يسهل

---

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق نشر . استيراد وتوزيع الكتب، قسنطينة، سنة 2020، صص 33,32

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز. الجريدة الرسمية العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر 2023

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

وصول المستثمرين إلى العقار الاقتصادي، ويضمن في الوقت نفسه حماية حقوق الدولة ومصالحها.

### الفرع الثاني: المبادئ العامة المنظمة لمنح الامتياز

لا يمكن الحديث عن منح الامتياز دون الرجوع إلى المبادئ القانونية التي تحكم هذه العملية وتؤسس لها. تعتمد عملية منح الامتياز على مجموعة من المبادئ القانونية الأساسية التي تهدف إلى ضمان سير العملية بشكل عادل وشفاف، وتحقيق التوازن بين مصالح الدولة والمستثمرين. هذه المبادئ تضمن أن يكون منح الامتياز عملية عادلة وشفافة تحقق الفائدة لجميع الأطراف:<sup>1</sup>

#### 1. مبدأ الشفافية

تعتبر الشفافية مبدأً جوهرياً في عملية منح الامتياز، حيث تلتزم الجهات المختصة بنشر جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات المتاحة، شروط منح الامتياز، والمعايير التي تعتمد عليها في اختيار المشاريع الاستثمارية. هذا المبدأ يساعد على تحديد أي شبهات فساد أو محاباة ويعزز ثقة المستثمرين في النظام القانوني.

#### 2. مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص

يُمنح الامتياز على أساس معايير موضوعية ترتبط بجودة المشاريع الاستثمارية وجودها الاقتصادية، دون تمييز بين المستثمرين بناءً على الجنسية أو الأصل. ويضمن هذا المبدأ تكافؤ الفرص لجميع الراغبين في الاستثمار، مما يشجع المنافسة الإيجابية ويعزز التنمية الاقتصادية.

#### 3. مبدأ التعاقد بالتراضي

تتم عملية منح الامتياز عبر عقد يُبرم بين الدولة والمستثمر، يعتمد على التراضي والاتفاق على الحقوق والواجبات. يتيح هذا المبدأ مرونة في التفاوض

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 41

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

حول تفاصيل العقد بما يتناسب مع طبيعة المشروع وطموحات الطرفين، مع التأكيد على احترام القوانين والأنظمة ذات الصلة.

### 4. مبدأ الرقابة والمتابعة

تخضع العقود المبرمة للامتياز لرقابة مستمرة من الجهات الإدارية المختصة، لضمان تنفيذ الالتزامات وفقًا للشروط المتفق عليها، ولحماية مصالح الدولة من أي تجاوزات أو إخلالات. وتوفر هذه الرقابة ضمانات قانونية تُسهل اتخاذ الإجراءات المناسبة في حال مخالفة المستثمر لشروط العقد.

تجسد الأسس التشريعية لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي في الجزائر إطارًا قانونيًا متطورًا ومتوازنًا، يراعي مصالح الدولة والمستثمرين على حد سواء. فقد أسست القوانين والمراسيم التنفيذية نظامًا متكاملًا يحدد بوضوح كيفية منح الامتياز، ويمكّن الدولة من تحقيق أهدافها التنموية، مع توفير بيئة استثمارية جاذبة ومستقرة. ويُعد هذا الإطار القانوني من الركائز الأساسية لدعم الاستثمار في القطاع العقاري الاقتصادي، ورافدًا هامًا لتحقيق التنمية المستدامة في البلاد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عمارة حاتم، وصابر بن صالحية. "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17/23".

مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 7، عدد 3، 2022. ص 223

# الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

## المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الاقتصادي

يمثل استغلال العقار الاقتصادي خطوة حيوية في تفعيل دور الاستثمار العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة. ومن هذا المنطلق، وضعت التشريعات الجزائرية مجموعة من الآليات والإجراءات التي تهدف إلى تنظيم كيفية منح العقار الاقتصادي للمستثمرين، وتحديد الجهات الحكومية المسؤولة عن ذلك، بالإضافة إلى توضيح الخطوات التي يجب اتباعها لمنح الامتياز. ويهدف هذا المبحث إلى استعراض هذه الآليات بصورة شاملة، بحيث يعكس التنظيم القانوني والإداري الذي يضمن حسن إدارة واستغلال العقارات الاقتصادية بما يخدم مصالح الدولة والمستثمرين على حد سواء.

### المطلب الأول: إجراءات منح العقار الاقتصادي للمستثمرين

يشكل العقار الاقتصادي وسيلة محورية لدفع عجلة التنمية الاقتصادية، وهو أداة ضرورية لجذب الاستثمار المنتج وتهيئة بيئة مواتية لإنشاء المشاريع ذات القيمة المضافة. غير أن تمكين المستثمرين من استغلال هذا العقار يتطلب المرور بجملة من الإجراءات القانونية والإدارية التي تُعد الضامن الوحيد لشفافية العملية واستقرارها. وقد أطر المشرع الجزائري هذه الإجراءات ضمن منظومة قانونية وتنظيمية متكاملة، تضمن منح العقار الاقتصادي وفق قواعد موضوعية وضوابط دقيقة تراعي مصلحة الدولة من جهة، وتمنح المستثمر بيئة قانونية مستقرة من جهة أخرى.

### أولاً: الإطار القانوني المنظم لإجراءات منح العقار الاقتصادي

تم تكريس تنظيم إجراءات منح العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري من خلال القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023<sup>1</sup>، المتعلق بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والذي يُعد الإطار المرجعي العام الذي يضبط

<sup>1</sup> القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

قواعد تسيير وتخصيص الأملاك العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة لأغراض استثمارية. وقد جاء هذا القانون في سياق إصلاح شامل للمنظومة العقارية الاستثمارية، بهدف استحداث قواعد مرنة وفعالة لمرافقة الحركة الاقتصادية<sup>1</sup>.

ولتنفيذ هذا القانون على أرض الواقع، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023<sup>2</sup>، الذي يُفصل الإجراءات التقنية والتنظيمية المتعلقة بتحديد العقار الاقتصادي، طرق تخصيصه، وكيفية إبرام عقود الامتياز المتعلقة به، مع الإشارة إلى المؤسسات المكلفة باستقبال ودراسة ملفات المستثمرين.

### ثانياً: الإجراءات التفصيلية لمنح العقار الاقتصادي

تُعد الإجراءات التفصيلية لمنح العقار الاقتصادي محوراً رئيسياً لضمان استغلال أملاك الدولة بطريقة قانونية ومنظمة تتوافق مع أهداف التنمية الاقتصادية. وتخضع هذه الإجراءات لتنظيم دقيق يشمل مراحل متعددة، بدءاً من تقديم الطلب وحتى توقيع عقد الامتياز ومتابعة التنفيذ.

#### 1. تقديم الطلب

يبدأ المستثمر الراغب في الحصول على العقار الاقتصادي بتقديم طلب رسمي لدى الجهة المختصة حسب نوع العقار والموقع الجغرافي للمشروع، ويكون ذلك عادة عبر المنصة الرقمية الوطنية لتسهيل الاستثمار، أو من خلال المصالح الولائية أو فروع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار. (ANDI)، مرفقاً بالوثائق القانونية والفنية التي تثبت جديته وكفاءته الاستثمارية، مثل دراسة الجدوى، التراخيص الأولية، والبيانات المتعلقة بالنشاط الاقتصادي المخطط له. ويجب

<sup>1</sup> عمارة حاتم، وصابر بن صالحية. المرجع السابق ص 229

<sup>2</sup> مرجع سبق ذكره

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

أن يتضمن الطلب تحديداً دقيقاً لموقع العقار، مساحته، وطبيعة الاستخدام المطلوب. تبدأ الإجراءات بقيام المستثمر بإيداع يجب أن يتضمن الطلب جملة من الوثائق الإدارية والفنية، منها<sup>1</sup>:

- بطاقة تعريف المستثمر (شخص طبيعي أو معنوي)
- بطاقة تقنية للمشروع الاستثماري (نوع النشاط، الموقع، المساحة، طبيعة الاستثمار)
- دراسة أولية للجدوى الاقتصادية.
- التزام بالاحترام البيئي.
- خطة تمويل المشروع.
- شهادة تسجيل الاستثمار صادرة عن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، إذا لزم الأمر.

تحدد هذه الشروط بموجب المادة 11 من القانون 23-17<sup>2</sup>، والتي تلزم المستثمر بتقديم ملف كامل يتوافق مع طبيعة العقار الاقتصادي المطلوب.

### 2. استقبال ومعالجة الطلبات

يتم إحالة الطلب إلى اللجنة الولائية متعددة القطاعات، التي تقوم بفحص شامل للملف من الناحيتين القانونية والفنية. وتشمل الدراسة التحقق من الوضع القانوني للعقار، ملاءمته للنشاط الاقتصادي، ومدى توافق المشروع مع

<sup>1</sup> عمارة حاتم، وصابر بن صالحية. مرجع السابق، ص233

<sup>2</sup> المادة 11 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، تنص على مايلي :

"تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة، الذي منح لها تفويض تسييره بموجب أحكام هذا القانون، للمشاريع الاستثمارية دون سواها. وتلزم كذلك بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

الخطط التنموية المحلية والوطنية. كما تدرس اللجنة التزامات المستثمر، وتحدد شروط الامتياز بما يضمن حسن استغلال العقار. بعد إيداع الطلب، يتم تحويله إلى لجنة ولائية أو وطنية متعددة القطاعات تُكلف بدراسة الطلبات. تتشكل هذه اللجنة من ممثلين عن:<sup>1</sup>

- وزارة الصناعة أو القطاع الوصي على النشاط.
- وزارة المالية.
- وزارة التهيئة العمرانية.
- وزارة البيئة.

• السلطات المحلية (الولاية أو البلدية)

تقوم اللجنة بتحليل الجوانب التالية<sup>2</sup>:

- مدى مطابقة المشروع للأولويات الاقتصادية المحلية والوطنية.
- الجدية والقدرة المالية للمستثمر.
- أثر المشروع على البيئة والتنمية المستدامة.
- مدى توافر العقار وملاءمته للنشاط المقترح.

وقد نص المرسوم التنفيذي 23-486 في مادته<sup>3</sup> 9 على أن دراسة الملفات تخضع لمقاربة متعددة المعايير، تُمنح فيها الأفضلية للمشاريع ذات القيمة المضافة العالية والمولدة لمناصب الشغل.

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة الأولى، ألفا

للوثائق، نشر، استيراد وتوزيع الكتب، قسنطينة، 2020، ص88

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص89

<sup>3</sup> المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، و تنص على ما يلي:

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### 3. إصدار قرار منح العقار

في حال استيفاء الملف للشروط القانونية والتنظيمية، تصدر اللجنة قرارًا بمنح العقار الاقتصادي للمستثمر بصيغة الامتياز، مع تحديد<sup>1</sup>:

- موقع ومساحة العقار.
- مدة الامتياز (لا تتجاوز 33 سنة، قابلة للتجديد مرة واحدة)
- شروط التنفيذ والمتابعة.
- آجال إنجاز المشروع.
- البنود الجزائية في حال الإخلال بالالتزامات.

بعد الموافقة المبدئية على الملف، تُعد اللجنة تقريرًا يتضمن توصياتها، ويتبع ذلك إعداد دفتر الشروط الذي يحدد حقوق والتزامات كل من الدولة والمستثمر. يشمل الدفتر بنودًا تتعلق بفترة الامتياز، قيمة الرسوم أو الإجراءات، معايير التنفيذ، وآليات الرقابة والمتابعة. ينص **المادة 14 من القانون رقم 17-23**<sup>2</sup> على أن الامتياز يُمنح بموجب قرار إداري يُتوج بإبرام عقد امتياز، ولا يُرتب

---

<sup>1</sup> تركز عملية الاسترجاع من طرف الدولة بناءً على: محضر تسليم بين الممثل المؤهل للمؤسسة أو الهيئة المرقية ومدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، بالنسبة للأملاك العقارية المحوزة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الهيئة المرقية للمنطقة الصناعية

<sup>1</sup> حورية فراخ، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص45

<sup>2</sup> المادة 14 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 73 الصادر في 15 نوفمبر 2023 تنص على ما يلي: يُمنح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الذي تم تفويض تسييره للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناءً على دفتر شروط نموذجي يحدد البنود الإدارية والفنية".

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

هذا الامتياز أي مساس بملكية الدولة للعقار، ما لم يُحوَّل لاحقًا إلى تنازل نهائي.

### 4. إبرام عقد الامتياز

بعد صدور القرار، يتم إعداد عقد امتياز موثق بين المستثمر والجهة المالكة للعقار (عادة مديرية أملاك الدولة)، يُنظَّم وفق النموذج المعتمد من قبل وزارة المالية. تتم عملية توقيع عقد الامتياز بين مصالح أملاك الدولة بالمحافظة العقارية والمستثمر، بعد استكمال جميع الإجراءات القانونية والإدارية. ويعد هذا العقد وثيقة رسمية تُنظم العلاقة بين الطرفين، وتحتوي على كافة البنود القانونية والمالية والفنية المتفق عليها. يشمل العقد جميع التفاصيل الخاصة بالحقوق والواجبات، أهمها<sup>1</sup>:

- تاريخ بدء الاستغلال.
- تحديد الأنشطة المرخص بها.
- المدة الزمنية والشروط المرتبطة بالتجديد.
- قيود الاستعمال والتحويل.
- آليات المتابعة والتقييم.

يتضمن العقد كذلك البنود التي تخول للدولة إمكانية سحب الامتياز في حال ثبوت الإخلال الجسيم أو التخلي عن المشروع دون مبرر مشروع، استنادًا إلى المادة 17 من نفس القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> حورية فراخ، المرجع السابق، ص48

<sup>2</sup> المادة 17 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، وتنص على: "تُبرم عقود الامتياز وفق نماذج محددة عن طريق التنظيم، تحدد لا سيما حقوق وواجبات الطرفين، مدة الامتياز، آجال إنجاز المشروع الاستثماري، وكذا شروط فسخ العقد".

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### 5. المتابعة والمراقبة الدورية

يُسجل عقد الامتياز لدى المحافظة العقارية لضمان سلامة الحقوق القانونية للطرفين. كما تقوم مصالح أملاك الدولة بمتابعة تنفيذ التزامات المستثمر حسب ما ورد في دفتر الشروط، وتشرف على استمرارية النشاط الاقتصادي بالموقع. في حالة عدم الالتزام، يمكن اتخاذ إجراءات قانونية تشمل التحذير، الغرامات، أو حتى فسخ العقد.

تُكلف مديريات أملاك الدولة والمصالح التقنية المختصة على المستوى المحلي بمتابعة مدى التزام المستثمر بأشغال الإنجاز واستغلال العقار في الأجل المحدد. وفي حال مخالفة شروط العقد، يُوجه إنذار رسمي للمستثمر، ويمكن سحب الامتياز بعد انقضاء المدة القانونية دون تسوية.

وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 23-486 في مواده من 16 إلى 20<sup>1</sup> إجراءات الرقابة والمتابعة وآليات اتخاذ القرار في حال وجود إخلال بالعقد، كما نص على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي بعد انتهاء الأشغال واستغلال المشروع وفق الأهداف المسطرة.

إن عملية منح العقار الاقتصادي للمستثمرين في الجزائر تخضع لإجراءات دقيقة ومفصلة، تضمن توازن المصالح بين الدولة والمستثمر من خلال إطار قانوني متين وشفاف. وتُشكل هذه الإجراءات انعكاسًا لحرص الدولة على ترشيد استغلال العقار العمومي وتهيئة الظروف القانونية المناسبة لتحفيز الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع السابق

<sup>2</sup> الطيب ولد عمر، الحبيب بلقنشي، "مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل تطور التشريع الجزائري"،

المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى

الونشريسي - تيسميسلت، الجزائر، المجلد الثالث، العدد 5، سنة 2018، ص48

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### المطلب الثاني: الهيئات الحكومية المسؤولة عن منح الامتياز

في سياق تنظيم استغلال العقار الاقتصادي، لم يكتف المشرع الجزائري بوضع قواعد قانونية وإجرائية فقط، بل أسند مهمة الإشراف على عمليات منح الامتياز إلى مجموعة من الهيئات الحكومية، كلٌّ حسب اختصاصه ومجال تدخله، بهدف إحكام الرقابة وضمان الفعالية والشفافية في تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة. وقد تم تحديد هذه الهيئات على المستوى الوطني والمحلي، وذلك بموجب نصوص قانونية وتنظيمية خاصة، وعلى رأسها القانون رقم 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 23-486.

### الفرع الأول: الهيئات المركزية الوطنية

يشكل المستوى المركزي في التنظيم الإداري للعقار الاقتصادي محورًا أساسيًا في ضبط وتنظيم عمليات منح الامتياز، خصوصًا في ما يتعلق بالمشاريع ذات البعد الوطني أو ذات الطابع الاستراتيجي. وقد عمل المشرع الجزائري على إسناد مجموعة من المهام إلى هيئات حكومية مركزية، تتولى الإشراف والتوجيه والتقييم، مع ضمان التناسق بين السياسة العقارية والسياسات الاقتصادية القطاعية. وتتمثل هذه الهيئات فيما يلي:

#### 1. وزارة الصناعة

تعتبر وزارة الصناعة الجهة المخططة والموجهة للسياسات العمومية المرتبطة بالاستثمار الصناعي والعقاري الموجه له. وقد منحها المشرع صلاحيات واسعة ضمن إطار القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، من خلال إشرافها على تحديد الأولويات الاقتصادية التي يجب أن تتماشى معها عملية تخصيص العقار. وتشمل أدوارها ما يلي<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> سقار، فايذة، وعلي لونيبي. «الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري». «مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، الجزائر، المجلد الرابع، العدد

الثاني، جوان 2019، ص 149

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

- التنسيق بين مختلف القطاعات لتحديد طبيعة المشاريع الاستثمارية ذات البعد الصناعي التي تستحق الامتياز العقاري.
- وضع المعايير القطاعية التي يتم على أساسها تقييم ملفات المستثمرين، وخاصة في المناطق الصناعية أو ذات الاستراتيجية الوطنية.
- تقديم الرأي الفني في المشاريع الكبرى التي يفوق أثرها الإقليمي، بالتنسيق مع وزارة المالية ووزارة الداخلية.
- الإشراف على إعداد خرائط وطنية للاستثمار الصناعي تُستخدم في توجيه العقار حسب حاجيات التنمية الاقتصادية الوطنية.

### 2. وزارة المالية (مديرية أملاك الدولة)

بصفقتها الجهة الوصية على الأملاك العقارية التابعة للدولة، فإن وزارة المالية، عبر مديرية أملاك الدولة، تلعب دورًا محوريًا في كل مراحل منح العقار بصيغة الامتياز. وقد جاء ذلك صريحًا في مواد متعددة من القانون<sup>1</sup> 17-23 وكذا المرسوم التنفيذي 486-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023. من بين أهم صلاحياتها<sup>2</sup>:

- دراسة الوضعية القانونية للعقار المعني بالاستثمار، والتأكد من ملكيته للدولة.
- إصدار الموافقة التقنية والإدارية على منح العقار وفقًا للمخططات العمرانية.
- إعداد مشروع عقد الامتياز بالتعاون مع الجهة المستفيدة.
- إبرام وتسجيل العقود، وتضمينها كافة الشروط التعاقدية، بما في ذلك المدة، الغرض، والجزاءات.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 73، الصادرة في 15 نوفمبر 2023.

<sup>2</sup> الطيب ولد عمر، الحبيب بلقنيسي، المرجع السابق ذكره، ص 55

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

- السهر على تنفيذ البنود التعاقدية، والاحتفاظ بحق فسخ العقد في حالة الإخلال من طرف المستثمر.
- التنسيق مع المحافظات العقارية لضمان سلامة المعاملات العقارية.
- تُعد هذه المهام أساسية للحفاظ على الطابع العمومي للعقار وتفاذي أي تجاوز أو استغلال غير مشروع له.

### 3. الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي (ANADE)

- تُعتبر هذه الوكالة أداة تنفيذية واستشارية للدولة في مجال تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي. وقد جاء إنشاؤها بهدف توحيد وتبسيط الإجراءات المرتبطة بمنح الامتياز، وتوفير قاعدة بيانات موحدة للعقارات المخصصة للاستثمار عبر التراب الوطني. ومن أهم مهامها<sup>1</sup>:
- إدارة المنصة الرقمية الوطنية للاستثمار التي يتم من خلالها استقبال ومعالجة طلبات الامتياز العقاري.
  - إعداد خريطة وطنية تفاعلية للعقار الاقتصادي المتاح للاستثمار، تُحدث بانتظام بالتنسيق مع مختلف الجهات.
  - استقبال ملفات المستثمرين وفحصها من حيث الشكل والمضمون قبل إحالتها إلى اللجان التقنية المختصة.
  - تقديم التوصيات الفنية والاقتصادية بخصوص ملاءمة المشروع المقترح للعقار المطلوب.
  - التنسيق مع الهيئات المركزية والمحلية لضمان الانسجام في منح العقار، والحد من التداخلات أو التعارض في الصلاحيات.

<sup>1</sup> الطيب ولد عمر، الحبيب بلقنيسي، المرجع السابق ذكره، ص 58

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

- لعب دور رقابي على مستوى التنفيذ الميداني بالتعاون مع مصالح أملاك الدولة.

### 5. الهيئات القطاعية حسب النشاط الاقتصادي

إضافة إلى الجهات المذكورة أعلاه، تتدخل قطاعات وزارية أخرى حسب طبيعة المشروع المقترح، مثل<sup>1</sup>:

- وزارة الفلاحة في حالة المشاريع ذات البعد الفلاحي أو التي تتطلب تحويل عقار فلاحي.
- وزارة السياحة بالنسبة للعقار الموجه لإنجاز مشاريع فندقية وسياحية.
- وزارة الطاقة في حالة النشاطات المرتبطة بالصناعات الطاقوية.

تشارك هذه الهيئات في تقديم الآراء التقنية والتنظيمية، وتقوم بتقييم المشاريع بناءً على خصوصية كل قطاع، وهو ما نص عليه المرسوم التنفيذي 23-23<sup>2</sup> في مواد التنظيمية الخاصة بتشكيلة اللجان القطاعية.

الفرع الثاني: الهيئات المحلية واللجان التقنية في منح الامتياز على العقار الاقتصادي

يشكل منح الامتياز على العقار الاقتصادي عملية إدارية وقانونية تتطلب تنسيقاً دقيقاً بين مختلف الهيئات الحكومية، خاصة على المستوى المحلي. وقد نصّ المشرع الجزائري، من خلال القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بتنظيم العقار الاقتصادي، والمرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، على إنشاء هيئات ولائية متعددة القطاعات

<sup>1</sup> أمينة كسام، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار رقم 18-22"، مجلة العلوم

القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، الجزائر، المجلد 8، العدد 2، سنة 2023.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 23-486، المرجع السابق ذكره

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

تتمتع بصلاحيات فنية وإدارية محددة لدراسة طلبات منح الامتياز، بما يضمن توافقها مع القوانين واللوائح السارية، وحماية المصلحة العامة.

ويعتمد التنظيم الإداري المعتمد على توزيع الصلاحيات بين السلطة التنفيذية المحلية (الوالي)، واللجان الفنية متعددة القطاعات، ومديريات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ما يضمن سيرًا سلسًا وعادلاً للإجراءات، مع الحفاظ على الأطر القانونية التي تحكم استغلال العقار العمومي<sup>1</sup>.

### 1. الولاية والوالي

يُعتبر الوالي السلطة التنفيذية المحلية المخولة قانونًا بالإشراف العام على منح الامتياز العقاري. استنادًا إلى أحكام القانون الأساسي للحكم المحلي<sup>2</sup> والقانون 17-23،<sup>3</sup> يضطلع الوالي بمهمة دراسة الطلبات وتوجيهها للجان المختصة، بالإضافة إلى التنسيق بين مختلف المصالح الولائية لضمان تطبيق المعايير القانونية والتنموية، والقيام بمتابعة التزام المستثمرين ببند العقود المبرمة.

### 2. اللجنة الولائية متعددة القطاعات

تُنشأ اللجان الولائية طبقًا لما نص عليه المرسوم التنفيذي 23-486، وتتألف من ممثلين عن مديريات أملاك الدولة، الصناعة، التعمير، البيئة، الفلاحة، والوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي. تتمثل مهمة هذه اللجنة في الفحص الفني والقانوني لملفات طلب الامتياز، التحقق من مدى مطابقة المشاريع

<sup>1</sup> خوادجية سميحة، حنان. «النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر». «مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب.ص، العدد 41، سنة 2014.

<sup>2</sup> القانون الأساسي للحكم المحلي، قانون البلدية: القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، الصادرة في 3 يوليو 2011.

قانون الولاية: القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، الصادرة في 29 فبراير 2012.

<sup>3</sup> القانون 17-23، المرجع السابق ذكره

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

للاستراتيجية التنموية المحلية، وإعداد التقارير والتوصيات التي تُرفع للوالي للمصادقة عليها، بالإضافة إلى صياغة دفتر الشروط الذي يحكم العلاقة بين المستثمر والدولة.

### 3. مديرية أملاك الدولة الولائية

تخضع مديريات أملاك الدولة لأحكام القانون رقم 95-26 المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، وتُعتبر الجهة الرسمية المكلفة بإدارة الأملاك الاقتصادية على المستوى المحلي. تقع على عاتقها مسؤولية التثبت من الوضعية القانونية للعقارات، إعداد عقود الامتياز، إبرامها، ومتابعة تنفيذ الالتزامات التعاقدية من قبل المستثمرين. كما ترفع تقاريرها إلى الجهات العليا في حالة وجود إخلالات تتطلب اتخاذ إجراءات تصحيحية<sup>2</sup>.

### 4. المحافظة العقارية

تعمل المحافظة العقارية على تنفيذ أحكام القانون رقم 04-08 المتعلق بالتسجيل العقاري<sup>3</sup>، عبر تسجيل عقود الامتياز وإثبات الحقوق العقارية المتعلقة بالعقار الاقتصادي. يضمن التسجيل العقاري حماية حقوق المستثمرين والدولة على حد سواء، ويسهم في تسهيل التعاملات القانونية وتقليل المنازعات العقارية المرتبطة بالاستثمار.

<sup>1</sup> الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 55، الصادرة في 28 سبتمبر 1995

<sup>2</sup> لكل مخلوف، "عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار"، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018، ص55

<sup>3</sup> القانون رقم 04-08 المؤرخ في 25 فبراير 2004، المتعلق بالتسجيل العقاري. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2004.

## الفصل الأول: الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

### خلاصة الفصل:

يتناول الفصل الأول الإطار القانوني والشرعي الذي يحكم منح الامتياز على العقار الاقتصادي، موضحًا الأسس القانونية والتشريعية التي تنظم هذه العملية. بدايةً، تم توضيح مفهوم الامتياز على العقار الاقتصادي، كحق يمنح للمستثمر لاستغلال عقار تابع للدولة وفق شروط محددة، بهدف تعزيز التنمية الاقتصادية مع حماية الملكية العامة.

كما استعرض الفصل القوانين والمرسومات التي تحدد قواعد منح الامتياز، ما يضمن تنظيم العملية بشكل قانوني وشفاف. إضافة إلى ذلك، تم التركيز على الإجراءات التفصيلية لمنح العقار للمستثمرين، بدءًا من تقديم الطلب وحتى توقيع العقد ومتابعة تنفيذه.

وأخيرًا، تم إبراز دور الهيئات الحكومية المختلفة، مثل الولاية، اللجان الولائية، مديريات أملاك الدولة، والمحافظات العقارية، في ضمان سير منح الامتياز وفق الأطر القانونية، مما يضمن استغلال العقار الاقتصادي بشكل منظم وفعال.

الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز  
على العقار الاقتصادي الموجه  
للاستثمار

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

تمهيد:

تسعى الدولة من خلال منح الامتيازات العقارية إلى دفع عجلة التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمارات، خاصة في القطاعات التي تتطلب تدخلاً مباشراً من المستثمرين الخواص. ويُعتبر العقار الاقتصادي أحد أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لتحقيق هذه الأهداف، حيث يتم تخصيصه لفائدة مستثمرين ضمن شروط محددة تضمن استغلاله بشكل يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني.

لكن، ورغم الفوائد التي قد يحققها هذا النظام، إلا أن منح الامتياز لا يخلو من آثار متعددة، بعضها إيجابي يتمثل في تنشيط الاقتصاد وخلق فرص العمل، وبعضها الآخر قد يكون سلبياً إذا لم يتم استغلال العقار بالشكل المطلوب أو إذا ظهرت عراقيل قانونية واقتصادية تؤثر على سير المشاريع.

كما أن علاقة المستثمر بالعقار الممنوح له بموجب الامتياز تُرتب مجموعة من الحقوق والواجبات التي لا بد من احترامها، سواء خلال فترة الاستغلال أو عند انتهاء العقد أو سحب العقار.

وانطلاقاً من هذه المعطيات، يتناول هذا الفصل بالتحليل تأثير نظام الامتياز على الاقتصاد الوطني، من حيث قدرته على جذب الاستثمارات ودفع التنمية، إلى جانب التطرق إلى المخاطر المرتبطة به. كما سيتم تسليط الضوء على حقوق المستثمرين وواجباتهم، وكيفية تنظيم العلاقة القانونية بينهم وبين الدولة فيما يخص العقار الاقتصادي محل الامتيازو ذلك من خلال :

**المبحث الأول: آثار منح الامتياز على القطاع الاقتصادي الوطني**

**المبحث الثاني: حقوق وواجبات المستثمرين في ظل الامتياز على العقار الاقتصادي**

### المبحث الأول: آثار منح الامتياز على القطاع الاقتصادي الوطني

يُعتبر منح الامتياز أحد الآليات التي تعتمدها الدولة لتحفيز النشاط الاقتصادي وتفعيل دور القطاع الخاص في الاستثمار، خاصة في المشاريع التي تستدعي موارد عقارية مهمة. ويهدف هذا النظام إلى تسهيل وصول المستثمرين إلى العقار الاقتصادي تحت شروط محددة، تسمح لهم بإنشاء مشاريع تساهم في التنمية وتوفير مناصب الشغل. لكن تأثير منح الامتياز لا يقتصر فقط على الجانب الإداري أو العقاري، بل يمتد ليشمل جوانب اقتصادية أوسع، منها قدرته على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، ودوره في دعم الاقتصاد الوطني سنتناول في هذا المبحث أبرز الآثار الاقتصادية المترتبة عن منح الامتياز

### المطلب الأول: تأثير منح الامتياز على جذب الاستثمارات

يُعد نظام الامتياز التجاري أحد الآليات الحديثة التي تعتمدها الدول لتحفيز النشاط الاقتصادي وتعزيز بيئة الاستثمار. فقد أثبت هذا النظام فعاليته في تسهيل دخول الاستثمارات، سواء المحلية أو الأجنبية، إلى الأسواق من خلال تقليل حجم المخاطرة وتعزيز الثقة بين المانح والمستثمر. ويقوم الامتياز على منح حق استغلال علامة تجارية أو نموذج عمل ناجح من قبل مانح الامتياز إلى مستفيد مقابل التزامات مالية وتشغيلية محددة. فإن هذا المطلب سيتناول بالدراسة تأثير منح الامتياز على جذب الاستثمارات، من خلال استعراض أبعاده الاقتصادية والتنظيمية.

### الفرع الأول: الإطار القانوني لتسهيل منح الامتياز وتبسيط الإجراءات

عملت الجزائر، منذ بداية تسعينات القرن الماضي، على تطوير آلياتها القانونية المتعلقة بالامتياز العقاري، في سياق سعيها لجعل العقار أداة فعّالة لتحفيز الاستثمار، وتوفير مناخ قانوني ملائم للمستثمرين. هذا التوجه شهد عدة محطات إصلاحية، اتسمت بالتدرج والتكيف مع متطلبات المرحلة الاقتصادية، وصولاً إلى تبني الرقمنة كخيار استراتيجي:<sup>46</sup>

<sup>46</sup> محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، ص 258 ، الطبعة الأولى ، الدار العلمية للنشر والتوزيع ، و دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، سنة 20033 .ص44

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### 1. التطور التشريعي لمفهوم الامتياز العقاري في الجزائر

أ) البداية: قانون تشجيع الاستثمار لسنة 1993 كانت أولى الخطوات في هذا المسار مع قانون 5 أكتوبر 1993<sup>47</sup>، الذي أرسى إمكانية منح امتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، في إطار تشجيع الاستثمار. في تلك المرحلة، كان الامتياز يُنظر إليه كأداة جديدة نسبياً في السياسة العقارية، تهدف إلى تمكين المستثمر من الاستفادة من العقار بطريقة قانونية تحفظ للدولة ملكيتها، وتمنح المستثمر حق الاستغلال طويل الأمد.

ب) نقطة التحول: جاء هذا الأمر رقم 08-04 لسنة 2008<sup>48</sup> ليحدث تحولاً نوعياً، إذ ألغى إلزامية اللجوء إلى المزايدة العلنية، وفتح المجال أمام منح الامتياز بالتراضي، وفق شروط محددة تتماشى مع طبيعة المشروع وأهميته الاقتصادية. كما تم نقل سلطة اتخاذ القرار إلى الوالي، ما أعطى العملية بعداً أكثر محلية ومرونة. وحددت المادة 4<sup>49</sup> من هذا الأمر مدة الامتياز بين 33 و99 سنة، في حين بيّنت المادة 50<sup>50</sup> القواعد المرتبطة بالجانب المالي، وخاصة طريقة احتساب الإيجار السنوي.

<sup>47</sup> القانون رقم 93-03 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 64 لسنة 1993.

<sup>48</sup> الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 3 سبتمبر 2008.

<sup>49</sup> المادة 4 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، و تنص على : أن الامتياز يُمنح لفترة تتراوح بين ثلاث وثلاثين (33) سنة وتسع وتسعين (99) سنة، قابلة للتجديد. وتمثل هذه المادة الإطار الزمني القانوني الذي يُبنى عليه عقد الامتياز، مما يضمن استقراراً طويل المدى للمستثمرين، ويمنحهم الأمان اللازم لتخطيط وتنفيذ مشاريعهم على المدى البعيد.

<sup>50</sup> المادة 9 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الأحكام المالية المرتبطة بمنح الامتياز وهي كالتالي : المستفيد من الامتياز ملزم بدفع إيجار سنوي، يُحدد وفقاً لطبيعة العقار والنشاط المزمع إنجازه، بناءً على تقييم تقوم به المصالح المختصة، وفق شبكة أسعار مرجعية محددة مسبقاً.

### ج) الترسيم والتنظيم:

في هذه المرحلة، تعزز الإطار القانوني بإنشاء لجان تقنية متخصصة، مثل لجنة CALPIREF، المكلفة بدراسة الملفات وتقديم الرأي الفني والاقتصادي. كما تم إدخال آجال قانونية ملزمة للفصل في الطلبات، مما منح العملية صفة رسمية أكثر تنظيمًا، وساعد على بناء ثقة أكبر لدى المستثمرين<sup>51</sup>.

### د) العصر الرقمي:

شهدت سنة 2023 نقلة نوعية بإقرار القانون 23-17 الصادر سنة 2023<sup>52</sup> جديد يُكرّس التعامل الرقمي في منح الامتياز، ويُنشئ ما يُعرف بـ"النافذة الواحدة" عبر الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (AAPI). هذه المقاربة الإلكترونية تسمح بتبسيط الإجراءات، تقليل زمن المعالجة، وضمان الشفافية. ومن أبرز مستجداته، إمكانية تحويل الامتياز إلى تملك بعد إنجاز المشروع، وهو ما يُعد حافزًا مهمًا للمستثمرين الجادين.

### 2. إجراءات التبسيط والتسهيل الزمني:<sup>53</sup>

أ) تحديد آجال واضحة للطلبات في الطلبات  
أحد أبرز مكاسب الإصلاحات الأخيرة يتمثل في إلزام الجهات الإدارية باحترام آجال محددة لمعالجة طلبات الامتياز. فمثلًا، تُلزم بعض النصوص الولاية بالفصل في طلبات الأراضي الصناعية خلال فترة لا تتجاوز 39 يومًا، وهو ما يعكس إرادة حقيقية في تسريع وتيرة البت وتحسين أداء الإدارة.

<sup>51</sup> محمد جمال الذنبيات، المرجع السابق ذكره، ص 46

<sup>52</sup> القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتعلق بترقية الاستثمار وتبسيط آليات منح العقار الاقتصادي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

<sup>53</sup> آيت كمال منصور، عقد التسيير آلية لخصوصية المؤسسة العامة ذات الطابع الاقتصادي، رسالة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009، ص 69

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

ب) إنشاء المنصة الرقمية الموحدة (النافذة الواحدة) تمثل هذه الواجهة الرقمية نقلة نوعية في العلاقة بين المستثمر والإدارة، حيث تسمح بإيداع ومتابعة الملف عن بُعد، دون الحاجة للتنقل أو الاصطدام بتعقيدات البيروقراطية التقليدية. كما أنها توزع المهام بين مختلف الهيئات (AAPI، الولايات، اللجان الفنية) بطريقة متكاملة تضمن الشفافية والفعالية.

### 3. الضمانات القانونية وتعزيز الثقة لدى المستثمرين:<sup>54</sup>

أ) وضوح في صلاحيات المنح وتوزيع المسؤوليات بدل أن يبقى القرار مركزيًا أو إداريًا بحتًا، تم إشراك لجان متعددة التخصصات، تضم ممثلين عن قطاعات تقنية واقتصادية، تعمل تحت إشراف والي الولاية، بالتنسيق مع AAPI.<sup>55</sup> هذه المقاربة تقلل من تدخلات غير مبررة وتوفر مسارًا واضحًا للمنح، مع إمكانية سحب الامتياز عند عدم الالتزام بشروط المشروع.

ب) إمكانية تحويل الامتياز إلى ملكية منح القانون الجديد للمستثمرين حق تملك العقار لاحقًا، شريطة إنجاز المشروع والتقيّد بالشروط المحددة. ويتم احتساب قيمة العقار آخذين بعين الاعتبار ما سبق دفعه من إيجارات، مما يشجع على الاستثمار طويل المدى ويمنح المستثمر شعورًا بالأمان والثبات.

ج) رقابة ومتابعة منتظمة تم تعزيز النظام بلجان مراقبة تتابع مدى احترام المستثمر للشروط الفنية والمالية، وتحفظ الدولة بحقها في استرجاع العقار في حالة الإخلال. هذا

<sup>54</sup> محمد جمال الذنبيات ، المرجع السابق ذكره ، ص51

<sup>55</sup> الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement) وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، أنشئت بموجب القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، وحلت محل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ضمن إصلاح شامل لمنظومة الاستثمار في الجزائر.

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

التوازن بين التسهيل والرقابة يمنح مصداقية أكبر للعملية، ويطمئن المستثمر الجاد، في مقابل ردع المضاربين.

من خلال هذا التطور التدريجي، يتضح أن الجزائر تبنت نهجًا قانونيًا متكاملًا في تسيير ملف الامتياز العقاري، بدءًا من مرحلة التشجيع الأولى سنة 1993، إلى إعادة هيكلة عميقة سنة 2008، مرورًا بإصلاحات تنظيمية دقيقة في 2011، وانتهاءً بمرحلة التحول الرقمي الكامل سنة 2023.

لقد أصبح للمستثمر اليوم إطار قانوني واضح، إجراءات سريعة وشفافة، وضمانات حقيقية تُشجّعه على الانخراط في المشاريع الاستثمارية بثقة، ما يجعل من نظام الامتياز ركيزة محورية في استراتيجية جذب الاستثمارات وتحقيق التنمية المستدامة<sup>56</sup>.

### الفرع الثاني: الحوافز الاقتصادية والآثار التنموية للاستثمار عبر نظام الامتياز

في إطار سعيها لتحديث الاقتصاد الوطني وجذب رؤوس الأموال، عملت الجزائر على تفعيل منظومة حوافز اقتصادية وجبائية موجّهة خصيصًا لدعم الاستثمار العقاري عن طريق الامتياز. هذه الحوافز لا تقتصر على جوانب مالية صرفة، بل تشمل أبعادًا تنموية أعمق تسهم في إعادة هيكلة المشهد الاقتصادي وتعزيز التوازن الجهوي. ويتجلى ذلك من خلال مجموعة من التدابير التي يمكن تحليلها عبر المحاور التالية<sup>57</sup>:

1. الحوافز المالية والجبائية خلال مرحلة تأسيس المشروع وتدرج الدولة أن مرحلة التأسيس هي الأصعب من حيث التكاليف والمخاطر، ولذلك تم اعتماد مجموعة من الإعفاءات تهدف إلى التخفيف من العبء المالي على المستثمر. من بين هذه الإعفاءات، يُذكر الإعفاء من الرسوم الجمركية على المعدات المستوردة الخاصة بالمشروع، بالإضافة إلى إعفاءات من ضريبة القيمة

<sup>56</sup> منال صابري، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الإداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص 87

<sup>57</sup> حاتم عمارة، وصابر بن صالحية، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23/17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 03، الطارف 2022، ص 278.

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

المضافة، ورسوم التسجيل العقاري. كما يستفيد المستثمر من إعفاء ضريبي على الأملاك العقارية لفترة تمتد إلى عشر سنوات، وهو ما يشكل هامش أمان تشغيلي خلال المراحل الأولى.

أما على مستوى العقار الصناعي، فقد تم تقديم تسهيلات ملموسة، خصوصاً في المناطق ذات الأولوية التنموية، حيث تُمنح الامتيازات بأسعار رمزية تصل إلى دينار واحد للمتر المربع، مع تخفيضات معتبرة خلال فترة التجهيز تصل إلى 90% في ولايات الشمال.

2. الامتيازات الجبائية خلال مرحلة الاستغلال تنتهي الحوافز بمجرد دخول المشروع حيز النشاط، بل تمتد إلى فترة التشغيل من خلال إعفاءات ضريبية تشمل ضريبة النشاط المهني والضريبة على أرباح الشركات، لفترات تختلف حسب موقع المشروع وطبيعته. المشاريع المنجزة في مناطق الجنوب أو الهضاب العليا تستفيد عادة من إعفاءات تمتد لعشر سنوات، ما يعكس إرادة الدولة في تحفيز الاستثمار في المناطق الأقل نمواً.

3. دعم خاص للمشاريع الكبرى والمهيكلية من جهة أخرى، وُضعت آلية انتقائية لدعم المشاريع الكبرى، المعروفة بالمشاريع "المهيكلية"، التي تتميز بحجم استثمار مرتفع أو بقدرتها على خلق عدد كبير من مناصب الشغل. هذه المشاريع تحظى بحوافز إضافية مثل مشاركة الدولة في إنجاز البنية التحتية اللازمة، مما يخفف من التكاليف الجانبية ويزيد من فرص نجاحها. وفي مقابل هذه التسهيلات، يلتزم المستثمر بإعادة استثمار جزء من الأرباح المحققة، خاصة تلك الناتجة عن الإعفاءات، وذلك في شكل أصول إنتاجية أو مشاريع ابتكارية، ما يعزز من استدامة الأثر الاقتصادي للمبادرة.

4. الأثر الاقتصادي والتنموي العام لنظام الامتياز تسعى الجزائر من خلال هذا الإطار إلى توجيه الاستثمارات نحو قطاعات إنتاجية جديدة، والحد من التبعية التاريخية لعائدات المحروقات. إن دعم المشاريع الصناعية والفلاحية والخدمية من خلال هذا النظام يهدف إلى تحقيق نقلة نوعية في تركيبة الاقتصاد، وخلق بيئة أكثر ديناميكية<sup>58</sup>.

<sup>58</sup> المرجع نفسه، ص 285

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

على المستوى الاجتماعي، تسهم المشاريع المستفيدة من الامتياز في خلق فرص عمل محلية، وتدفع بعجلة التنمية في المناطق الداخلية، مما يحد من التفاوت بين مختلف جهات الوطن. كما أن هذه الحوافز تعزز من ثقة المستثمرين في السوق الجزائرية، خصوصاً مع وجود التزامات قانونية واضحة تحمي حقوقهم وتضمن استقرار استثماراتهم.

5. دعم الاستثمار في الاقتصاد الرقمي وتصدير الخدماتي ظل التحول الرقمي العالمي، اتجهت الجزائر مؤخراً إلى دعم قطاع الخدمات الرقمية، عبر منح الشركات الناشطة في هذا المجال حرية تحويل عائداتها بالعملة الصعبة، وتشجيعها على التوسع خارجياً. هذا التوجه يعكس رغبة الدولة في تطوير صناعة رقمية تنافسية، وخلق مصادر جديدة للعائدات من خلال تصدير البرمجيات والخدمات والتقنية<sup>59</sup>.

يبرز من خلال هذا التحليل أن النظام الجزائري للامتياز العقاري لا يقتصر على كونه آلية لتوفير العقار، بل يمثل منظومة متكاملة تحفز الاستثمار وتدعم النشاط الاقتصادي على المدى الطويل. فهو يجمع بين الحوافز الجبائية والتسهيلات العقارية، ويُرَاعِي الخصوصيات الجغرافية والقطاعية، مع الحرص على ربط الامتيازات بالتزامات واضحة تجاه التنمية والابتكار.

إن مثل هذا التوجه يشكّل حجر الأساس في استراتيجية البلاد لبناء اقتصاد متنوع، أكثر مرونة، وأقرب إلى متطلبات التنمية المستدامة.

### المطلب الثاني: دور الامتياز في التنمية الاقتصادية

في ظل سعي الدولة الجزائرية لإعادة بناء نموذجها التنموي على أسس أكثر تنوعاً واستدامة، برز نظام الامتياز العقاري كأداة قانونية محورية لتعزيز الاستثمار وتوجيهه نحو تحقيق الأهداف الاقتصادية الكبرى. فالعقار، باعتباره أحد الموارد الاستراتيجية غير القابلة للتجديد، لم يعد يُنظر إليه كمورد إداري فقط، بل كمحرك رئيسي للنمو إذا ما أُحسن استغلاله عبر آليات قانونية مرنة وفعالة، يأتي الامتياز في صدارتها.

<sup>59</sup> محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات: دراسة مقارنة بين الفقه والقانون، منشأة المعارف،

الإسكندرية، مصر، 1984، ص187

### أولاً: الامتياز كآلية قانونية لدعم الاستثمار المنتج

استحدث المشرع الجزائري نظام الامتياز ضمن إطار قانوني مضبوط، بدايةً من قانون الاستثمار رقم 93-12<sup>60</sup>، وتكريسه بشكل أوسع بالأمر رقم 08-04<sup>61</sup>، ثم تطويره ضمن قوانين المالية المتعاقبة، ليلعب درجة النضج والتكامل الرقمي في القانون رقم 23-17. هذا المسار التشريعي يعكس رغبة واضحة في تنظيم العلاقة بين الدولة، بصفتها مالكة للعقار، والمستثمر بصفته طرفاً اقتصادياً يملك أدوات الاستثمار والرغبة في تحقيق الربح ضمن الأطر القانونية.

يمكن هذا النظام من تخصيص العقار العمومي الخاص لفائدة المشاريع الاستثمارية عن طريق عقد إداري بموجب دفتر شروط يحدّد بدقة طبيعة المشروع، آجال الإنجاز، والتزامات المستفيد، ما يمنح للدولة وسيلة للتحكم في توجيه العقار نحو الاستغلال المنتج وليس الاحتفاظ أو المضاربة.

### ثانياً: دور الامتياز في إرساء التنمية الإقليمية المتوازنة

كرّس النظام القانوني للامتياز مبدأ التمييز الإيجابي في منح العقار لصالح المناطق ذات الأولوية التنموية، كالمناطق الداخلية والجنوبية والهضاب العليا. فالإعفاءات والتخفيضات الممنوحة ضمن هذا النظام، لا سيما ما يتعلق بسعر الإيجار الرمزي (دينار واحد للمتر المربع) أو الإعفاءات الجبائية الممتدة، تعكس توجهًا استراتيجيًا لإعادة توزيع النشاط الاقتصادي وتخفيف الضغط عن المناطق الحضرية الكبرى.

وقد منح المشرع، عبر المادة 3 من الأمر 08-04، صلاحيات للوالي لتقدير مدى جدوى المشروع وأثره المحلي، مما يسمح بربط القرار الإداري بالواقع التنموي للولاية، في انسجام مع سياسة اللامركزية وتفويض الصلاحيات.<sup>62</sup>

<sup>60</sup> الأمر رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 06 أكتوبر 1993.

<sup>61</sup> الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يتضمن القانون التوجيهي للاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

<sup>62</sup> حاتم عمارة، وصابر بن صالحية المرجع السابق ذكره ص 284.

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### ثالثاً: تحفيز الاستثمارات الاستراتيجية والمشاريع المهيكلية

من خلال النصوص التنظيمية والتطبيقية المرتبطة بقوانين الاستثمار وقوانين المالية، أُدرجت حوافز إضافية لما يُعرف بـ"المشاريع المهيكلية"، وهي مشاريع ذات طابع استراتيجي على المستوى الوطني أو الجهوي، سواء من حيث حجم الاستثمار أو عدد مناصب الشغل المتوقعة أو مساهمتها في تطوير قطاعات معينة (كالطاقة المتجددة، الصناعة التحويلية، اللوجستيك).

وتتمثل أبرز الحوافز في المشاركة العمومية في إنجاز البنى التحتية اللازمة، تمكين من التسهيلات العقارية، إعفاءات ضريبية ممتدة، بل وحتى دعم مرافقة إدارية عبر النافذة الموحدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI، كما جاء في القانون 18-22<sup>63</sup>.

### رابعاً: الامتياز في خدمة النمو المستدام وتنمية المناخ الاستثماري

يرتبط نجاح أي سياسة اقتصادية بالقدرة على استقطاب رؤوس الأموال، سواء الوطنية أو الأجنبية، وهو ما لن يتحقق دون بيئة قانونية واضحة ومستقرة. وقد جاء نظام الامتياز ليعزز ثقة المستثمرين من خلال عقود قانونية قابلة للتنفيذ، قابلة للتحويل لاحقاً إلى تملك وفق شروط مضبوطة بموجب المادتين 10<sup>64</sup> و 11<sup>65</sup> من القانون 17-23، مما يحفز على الالتزام الجاد بتحقيق المشروع في آجاله القانونية، ويمنح المستثمر الشعور بالاستقرار الحقوقي.

هذا الإطار لا يكتفي بتقديم الامتياز، بل يربطه بإمكانية المراقبة الدورية للمشروع، حيث نصّت التنظيمات التنفيذية على ضرورة تدخل لجان تقنية متخصصة لتقييم مدى تقدم الأشغال، مدى

<sup>63</sup> القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 26 يوليو 2022.

<sup>64</sup> 10 من القانون رقم 17-23 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2023، بشأن منح العقار الاقتصادي للاستثمار تنص على: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) مكلفة بإعداد: تقرير كل ثلاثة أشهر عن نشاطات منح العقار الاقتصادي. تقرير سنوي حول ذات النشاطات. وتُرسل هذه التقارير إلى رئيس الحكومة أو الوزير الأول

<sup>65</sup> المادة 11 من القانون رقم 17-23 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2023، بشأن منح العقار الاقتصادي للاستثمار تنص على: تلتزم AAPI بتوجيه العقار الاقتصادي، الممنوح لها لتسييره، حصرياً للمشاريع الاستثمارية. إذا ما تم تغيير وجهة استخدام العقار عن الاستثمار، تُعاد ملكيته إلى الأملاك الخاصة للدولة

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

الالتزام بالمعايير التقنية والبيئية، وإمكانية فسخ العقد في حالة الإخلال الجسيم، مما يعكس جدية الدولة في الحفاظ على النجاعة الاقتصادية للعقار العمومي.

### خامساً: توجيه الامتياز نحو الاقتصاد الرقمي والخدمات التصديرية

في ظل الانتقال الرقمي العالمي، بدأت الدولة تدمج قطاع الاقتصاد الرقمي ضمن منظومة الامتياز، خاصة للشركات الناشئة والمقاولات الفردية العاملة في مجالات الابتكار وتصدير الخدمات. وهو ما يظهر في التعديلات الأخيرة لقوانين الصرف، والتي تسمح بحرية تحويل العائدات بالعملية الصعبة للشركات الرقمية المعتمدة كمصدرة.

وبهذا، لم يعد الامتياز مقتصرًا على المشاريع العقارية أو الصناعية التقليدية، بل بات أداة لدعم تحول الاقتصاد الجزائري نحو الرقمنة والانفتاح على السوق العالمية، وهو ما يتماشى مع أهداف النموذج الاقتصادي الجديد القائم على المعرفة والتكنولوجيا.

إن نظام الامتياز، كما تطور في المنظومة القانونية الجزائرية، تجاوز مفهومه التقليدي كمجرد وسيلة لمنح العقار، ليتحول إلى أداة تنموية فاعلة تحمل في طياتها بُعدًا اقتصاديًا، اجتماعيًا، وجهويًا. وقد سمح هذا الإطار بتحقيق توازن بين حقوق الدولة في الحفاظ على ممتلكاتها، وحقوق المستثمر في الاستقرار القانوني والحوافز اللازمة للنجاح<sup>66</sup>.

فهو بذلك يمثل نقطة التقاء بين القانون والاقتصاد، ويؤسس لمرحلة جديدة من الحوكمة العقارية والتنمية، تُبنى على قواعد الشفافية، الجاذبية، والاستدامة.

### المطلب الثالث: المخاطر الاقتصادية والقانونية المرتبطة بمنح الامتياز

رغم ما يوفره نظام الامتياز من فرص استثمارية جاذبة، وامتيازات جبائية وعقارية تهدف إلى تحفيز التنمية الاقتصادية، إلا أن واقع تطبيقه لا يخلو من إشكالات اقتصادية وقانونية قد تُعيق تحقيق أهدافه التنموية المنشودة. فالمستثمر، أثناء انخراطه في مشروع مبني على الامتياز، يواجه منظومة

<sup>66</sup> صالح الدين موقاري، النظام القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في الجزائر: العقار الصناعي نموذجًا، مذكرة ماستر أكاديمي جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2021/2022، ص77

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

من التحديات التي تتجاوز الجوانب التمويلية أو التقنية لتشمل عناصر المخاطرة المرتبطة باستقرار السياسات العمومية، ووضوح الإطار القانوني المنظم للعلاقة بين الدولة والمستثمر.<sup>67</sup>

وتتجلى هذه التحديات على مستويين أساسيين: أولاً من خلال المخاطر الاقتصادية التي تتعلق بجدوى المشروع ومردوديته في ظل تغيرات السوق واشتراطات التمويل والتسيير، وثانياً عبر المخاطر القانونية الناتجة عن غموض بعض المقننات التشريعية، أو التغيرات الإدارية التي قد تمس بحقوق المستثمر وتهدد استقراره التعاقدية.

### الفرع الثاني: المخاطر القانونية المرتبطة بمنح الامتياز

رغم ما أحرزته الجزائر من خطوات تنظيمية وتشريعية هامة لتنظيم نظام الامتياز العقاري، من خلال جملة من القوانين المتتالية (قانون الاستثمار 1993، الأمر 08-04 لسنة 2008، قانون المالية التكميلي<sup>68</sup> 2011، القانون 23-17 لسنة 2023)، إلا أن التطبيق الفعلي لهذا النظام لا يخلو من معوقات قانونية تمس جوهر العلاقة بين المستثمر والدولة، وتشكل في حالات عديدة عائقاً أمام تحقيق الأثر التنموي المطلوب. ويمكن حصر أبرز هذه المخاطر في ما يلي:

#### 1. عدم وضوح النصوص القانونية وتعدد مصادرها

يعاني الإطار القانوني للامتياز في الجزائر من ظاهرة تعدد النصوص وتداخلها، الأمر الذي يُربك المستثمر ويجعل من الصعب عليه تحديد الحقوق والواجبات بدقة. فبين الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والمراسيم التنفيذية المصاحبة له (مثل المرسوم التنفيذي 09-152<sup>69</sup>)، ثم التعديلات التي جاءت عبر قوانين المالية المتعاقبة، بات المستثمر مطالباً بفهم شبكة معقدة من القواعد بدلاً من التعامل مع منظومة موحدة متكاملة.

<sup>67</sup> حاتم عمارة، وصابر بن صالحية المرجع السابق ذكره ص. 289.

<sup>68</sup> صالح الدين موقاري، المرجع السابق ذكره ص. 77.

<sup>69</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، والمتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، 2009.

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

كما أن بعض المواد تُصاغ بصيغة فضاضة، مثل المادة<sup>70</sup> 12 من الأمر 04-08 التي تمنح للسلطة الإدارية المختصة صلاحية سحب الامتياز دون توضيح دقيق للمعايير الإجرائية، مما يفتح الباب لتأويلات مختلفة.

### 2. هشاشة الأمان القانوني وضعف استقرار العلاقة التعاقدية

رغم أن عقد الامتياز هو عقد إداري منظم بقواعد خاصة، إلا أن الطرف العام (الدولة أو الولاية) يحتفظ بصلاحيات واسعة تتيح له تعديل أو فسخ العقد من جانب واحد في حالات عديدة، مستنداً في ذلك إلى ما يُعرف بسلطة الإدارة العامة. (les prérogatives de puissance publique) غير أن غياب نصوص صريحة تُلزم الإدارة باتباع مراحل تدرجية قبل السحب أو الفسخ (كالإنذار المسبق، التفاوض، أو التعويض) يمسّ مباشرة بمبدأ "الأمن القانوني" المنصوص عليه ضمناً في ديباجة دستور 2020 ويدعمه القضاء الإداري المقارن. وهذا الوضع يُقلق المستثمرين، خصوصاً الأجانب الذين يشترطون وجود عقود متوازنة وآليات قانونية واضحة لحماية مصالحهم.

### 2. ببطء وفعالية المساطر القضائية في فض النزاعات

ينص المادة 800 من القانون المدني<sup>71</sup> على أن القواعد الخاصة تحكم العقود ذات الطابع الإداري، وهو ما يجعل القاضي الإداري هو المختص في النظر في النزاعات المتعلقة بعقود الامتياز. غير أن الواقع العملي يظهر أن القضاء الإداري في الجزائر يعاني من بطء كبير في معالجة النزاعات الاستثمارية، حيث تمتد الآجال أحياناً لعدة سنوات، مما يفقد المستثمر الثقة في جدوى الحماية القضائية.

<sup>70</sup> المادة 12 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 تنص على: للمستفيد من حق الامتياز الحق في رهن حقه العقاري كضمان لدى المؤسسات المالية، ما دام ذلك ضمن الإطار القانوني ذاته. ويسمح هذا الرهن على الحق العيني العقاري الناجم عن الامتياز، دون المساس بالتزامات المستفيد ووفقه للعقد. كما شددت المادة على أن هذا الحق في الرهن خاضع لنفس مقتضيات الأمر نفسه (فصوله 3، 7، 15، 16، و19)، مما يؤسس لآليات ضمان معيارية تمكن investidores من التمويل بشكل قانوني وشفاف

<sup>71</sup> المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008) على تحديد اختصاص المحاكم الإدارية بناءً على المعيار العضوي، حيث تُعطى الاختصاص للمنازعات التي تتعلق بهيئات الدولة والجهات ذات الطابع العام، سواء تعلق الأمر بالتعيينات.....)

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

إضافة إلى ذلك، لا تزال آليات التحكيم التجاري أو الإداري غير مفعلة بشكل كافٍ في هذا المجال، على الرغم من النص عليها ضمن المادة 50 من القانون 22-18<sup>72</sup> المتعلق بالاستثمار، والتي تسمح باللجوء إلى التحكيم الدولي أو المحلي في حال النزاع.

### 3. ضعف الحماية في حال تعثر المشروع لأسباب غير إرادية

لا توجد نصوص واضحة تعالج وضعية المستثمر الذي يتعذر عليه تنفيذ المشروع في الآجال المحددة لأسباب قاهرة أو إدارية خارجة عن إرادته (كرفض التراخيص البيئية، أو تعطل ربط الأرض بشبكات الكهرباء والماء). فالمادة 7 من الأمر 04-08 تنص على وجوب احترام آجال الإنجاز، ولكنها لا تميز بين الإخلال الناتج عن تقصير والمستند إلى أسباب قاهرة. وبالتالي، فإن الكثير من قرارات السحب تصدر دون مراعاة مبدأ النسبة والتناسب، ما يُعرض المستثمر لخسائر دون ضمان تعويض عادل.

### 4. عدم تفعيل فعلي للنافذة الموحدة كضامن قانوني للاستثمار

رغم أن القانون 22-18<sup>73</sup> المتعلق بالاستثمار قد نصّ على إنشاء "النافذة الموحدة" لتسهيل منح العقار وتحسين مناخ الأعمال، إلا أن عدم تعميم الرقمنة وضعف التنسيق بين الهيئات (AAPI، المحافظات، البلديات، الدوائر التقنية...) يحد من فعالية هذه الآلية كجهاز رقابي وقانوني يسهل التعامل بين المستثمر والإدارة. وبذلك، لا تتحقق الشفافية الكاملة، وتبقى احتمالات التعسف أو الخطأ الإداري واردة دون إمكانية ردّ فوري فعال.

<sup>72</sup> المادة 50 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار تنص على: إقرار نظام التحكيم كوسيلة لحل النزاعات بين الدولة والمستثمر، سواءً في المسائل الفنية أو المالية ذات الصلة بالعقود الاستثمارية، وذلك يشمل اللجوء إلى التحكيم الدولي إذا ما مكّنت اتفاقية دولية الجزائر من ذلك، أو بموجب اتفاقات تحكيم تُبرم بين الطرفين في عقد الاستثمار

<sup>73</sup> حاتم عمارة، وصابر بن صالحية المرجع السابق ذكره ص. 291

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

إن تقييم نظام الامتياز من الزاوية القانونية يكشف عن تحديات كبيرة تتعلق بضعف الضمانات القانونية، وهشاشة العقود، وتذبذب النصوص، وبطء الإجراءات القضائية. لذلك، فإن تجاوز هذه الإشكالات يتطلب<sup>74</sup>:

- توحيد النصوص القانونية وإصدار مدونة موحدة للامتياز العقاري
  - وضع آلية تحكيم إدارية مستقلة لحل النزاعات خارج المحاكم
  - تكريس مبدأ الإنذار والتفاوض قبل سحب الامتياز
  - تفعيل النافذة الموحدة بشكل شامل وشفاف
- هذه الإصلاحات من شأنها أن تُعزّز ثقة المستثمر في النظام القانوني الجزائري، وتُرسّخ بيئة استثمارية مستقرة قائمة على الأمان القانوني وتوازن المصالح بين الدولة والقطاع الخاص.

<sup>74</sup> المرجع نفسه، ص 292

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

المبحث الثاني: حقوق وواجبات المستثمرين في ظل الامتياز على العقار الاقتصادي

يشكل نظام الامتياز على العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية في السياسة الاستثمارية الجزائرية، حيث يُمنح المستثمر حق الانتفاع بالعقار العمومي لفترة زمنية محددة مقابل التزامه بتطوير مشروع ذي طابع اقتصادي. وقد أتاح هذا النظام مجالاً واسعاً لتعبئة العقار في خدمة الاستثمار، لكنه في المقابل أوجد إطاراً قانونياً يُرتب مجموعة من الحقوق والواجبات المتبادلة بين الدولة كمُخصّص للعقار، والمستثمر كمنسفيد من الامتياز. فمن جهة، كفل المشرع الجزائري عبر النصوص القانونية، ومن جهة أخرى، يفرض نظام الامتياز التزامات دقيقة على المستثمر، ترتبط أساساً بضرورة احترام الأجل الزمني لإنجاز المشروع، الحفاظ على الطابع الأصلي للغرض المخصص من أجله العقار، والالتزام بالشروط التعاقدية والتنظيمية الخاصة بالاستغلال.

المطلب الأول: حقوق المستثمر في العقار الممنوح له

إنّ نجاح أيّ سياسة استثمارية يعتمد أساساً على وضوح الحقوق الممنوحة للمستثمرين، وعلى توفير بيئة قانونية مستقرة وأمنة تُشجّعهم على ضخ رؤوس الأموال في قطاعات إنتاجية مستدامة. وفي الجزائر، تبنّى المشرع من خلال الترسنة القانونية الجديدة، وعلى رأسها القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار،<sup>75</sup> نهجاً قائماً على تكريس حقوق المستثمرين، خاصة في ما يتعلّق باستخدام العقار العمومي الاقتصادي الممنوح في إطار نظام الامتياز.

هذه الحقوق تُعدّ العمود الفقري لأيّ علاقة تعاقدية بين المستثمر والدولة، كما تُترجم التزام الدولة بدعم الاستثمار من جهة، وتحقيق الشفافية والتوازن في توزيع الأوعية العقارية من جهة أخرى:<sup>76</sup>

أولاً: الحق في الحصول على العقار بطريقة قانونية واضحة وشفافة

يتمتع المستثمر الراغب في تجسيد مشروعه بحق التقدّم بطلب الاستفادة من العقار العمومي الاقتصادي في إطار الامتياز، وفقاً لإجراءات واضحة ينظّمها القانون. وتحرص الجهات المكلفة -

<sup>75</sup> القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق ذكره

<sup>76</sup> عبد الغني حسونة، "نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار الأجنبي"، مجلة البحوث

العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 08، العدد 01، 2018، ص. 31

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

وعلى رأسها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار - على ضمان تكافؤ الفرص بين المستثمرين، عبر نشر قائمة العقارات المتوفرة للاستثمار، وتحديد الشروط التقنية والإدارية المتعلقة بها.

يُوثق هذا الحق بعقد امتياز يُبرم بين المستثمر والهيئة المالكة للعقار (الولاية أو الوكالة العقارية)، ويُسجل لدى الجهات المختصة، ما يمنح المستثمر صفة قانونية ثابتة وشرعية في الانتفاع بالعقار.

### ثانياً: الحق في الانتفاع بالعقار واستغلاله بشكل حصري

يُعتبر عقد الامتياز أساس العلاقة القانونية بين المستثمر والعقار، حيث يمنحه حقاً حصرياً في الانتفاع بالوعاء العقاري المخصّص له لمدة طويلة، قد تمتد إلى 33 سنة قابلة للتجديد، وهذا الحق لا يخضع لإعادة التقييم أو السحب إلا وفقاً لشروط صارمة، و ذلك وفقاً المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 23-245 تنص<sup>77</sup> ما يوفر للمستثمر بيئة مستقرة تضمن الاستمرارية في النشاط والاستثمار دون مفاجآت قانونية أو إدارية. ويحق له القيام بكافة الأشغال المرتبطة بالمشروع من تهيئة، بناء، تجهيز، وربط بشبكات الخدمات، دون الحاجة إلى طلب جديد، طالما أن هذه الأشغال تدخل ضمن نطاق المشروع المعتمد.

### ثالثاً: الحق في تحويل الامتياز إلى ملكية

يُعدّ من أبرز الحقوق التي يتمتع بها المستثمر، حيث يجوز له، بعد إنجاز المشروع وتحقيق التزاماته وفقاً لدفتر الشروط، التقدّم بطلب تحويل حق الامتياز إلى حق الملكية، كما تنص عليه المادة 22 من القانون 18-22. ويتم هذا التحويل بعد المعاينة التقنية من قبل الجهات المختصة، وهو ما يسمح له بامتلاك العقار بشكل نهائي، ما دام المشروع قد أُنجز فعلياً، وتم تشغيله كما هو متفق عليه<sup>78</sup>.

<sup>77</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 23-245 تنص على أن: "يُبرم عقد الامتياز بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر، ويُمنح هذا الأخير حق الانتفاع الحصري بالعقار لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إيجار رمزي. ويخول له هذا العقد مباشرة كل الأشغال المتعلقة بإنجاز المشروع الاستثماري (تسوية، بناء، تجهيز، ربط...) دون الحاجة إلى ترخيص جديد، شرط احترام محتوى دفتر الشروط والمشروع الموافق عليه.

<sup>78</sup> عبد الغني حسونة، المرجع السابق ذكره ص 35.

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### رابعًا: الحق في التصرف ضمن حدود الغرض الاستثماري

يمنح النظام القانوني للامتياز العقاري المستثمر مرونة في تسيير العقار واستغلاله، ويحق له توسيع النشاط أو تعديله أو إدخال شركاء، شرط احترام الإطار القانوني والقيود الواردة في عقد الامتياز. وهذا يسمح بتكييف المشروع مع تطورات السوق دون التعرض لعراقيل بيروقراطية.

وفي حال رغبته في استعمال العقار كضمان للحصول على قروض، فله الحق في ذلك وفقًا للمادة 32 من قانون الاستثمار<sup>79</sup>، بشرط إشعار الهيئة المالكة والحصول على الموافقة الرسمية، ما يؤقّر له إمكانية تعبئة تمويلات إضافية عبر رهن حق الامتياز.

### خامسًا: الحق في الحماية القانونية من التعدي أو السحب غير المبرر

ينصّ القانون على أن المستثمر يتمتع بالحماية القانونية طيلة مدة الامتياز، ولا يجوز سحب العقار أو المساس بحقوقه إلا في حالات حصرية، مثل الإخلال الجسيم بالتزامات الإنجاز أو التوقف غير المبرر عن الأشغال، وفقًا لما ورد في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-245<sup>80</sup>. كما يلزم القانون الجهات الإدارية باحترام الإجراءات الشكلية، وعلى رأسها توجيه الإعدارات، وتمكين المستثمر من الدفاع عن نفسه.

ويُضاف إلى ذلك أن القانون 09-08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية<sup>81</sup> يكرّس حق المستثمر في الطعن أمام القضاء ضد أي قرار تعسفي أو مخالف للقانون، كما يمكنه اللجوء إلى التحكيم الاستثماري إذا كان الاستثمار يخضع لاتفاقيات دولية.

<sup>79</sup> المادة 32 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، الصادر في 24 يوليو 2022 وتنص على: "بصفته الضابط المخول، يقوم المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بالإجراءات الملزمة، بما في ذلك إصدار التفويضات والأوامر اللازمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية"

<sup>80</sup> المادة 19، المرسوم التنفيذي رقم 23-245 المؤرخ في 5 يوليو 2023 نص المادة على أن حقوق المستثمر محمية قانونًا طيلة مدة الامتياز. لا يجوز سحب العقار أو المساس بالامتياز إلا في حالات محددة مثل: الإخلال الجسيم بالتزامات الإنجاز. التوقف غير المبرر عن الأشغال. تشترط المادة احترام الإجراءات الشكلية من قبل الإدارة:

<sup>81</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### سادسًا: الحق في المتابعة والدعم المؤسسي

من بين الحقوق التي أقرها قانون الاستثمار الجديد هو التزام الدولة، من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بمرافقة المستثمر من لحظة تقديم الطلب إلى غاية إنجاز المشروع، سواء من خلال تزويده بالمعلومات التقنية، أو تسهيل الإجراءات الإدارية، أو التنسيق مع المصالح التقنية والبلدية والولائية لتسوية الإشكاليات العقارية أو التنظيمية.

### سابعًا: الحق في المعاملة العادلة وعدم التمييز

يتمتع كل المستثمرين، سواء كانوا جزائريين أو أجانب، بحق المعاملة العادلة وعدم التمييز، كما نصت عليه المادة 4 من قانون الاستثمار. ويشمل هذا الحق الوصول المتساوي إلى العقار العمومي، والتمتع بنفس الحوافز، والحماية ضد أي شكل من أشكال التفرقة أو الامتياز غير المبرر<sup>82</sup>.

إن الحقوق التي يمنحها القانون الجزائري للمستثمر في العقار العمومي عبر نظام الامتياز ليست مجرد امتيازات إدارية، بل هي أدوات قانونية واضحة تضمن حماية المشروع الاستثماري، وتُشجّع على الاستقرار والاستدامة. وتُعدّ هذه الحقوق انعكاسًا لإرادة الدولة في بناء مناخ استثماري جذاب، يقوم على الشفافية، الأمان القانوني، والتوازن بين الحقوق والواجبات. وهي حقوق تمارس في ظل رقابة قانونية وقضائية، مما يمنح المستثمر الثقة الكاملة في الاستثمار في الجزائر على أسس قانونية متينة.

### المطلب الثاني: التزامات المستثمر تجاه العقار الاقتصادي

في إطار تنفيذ السياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية الرامية إلى دعم الاستثمار وتنويع مصادر الدخل الوطني خارج قطاع المحروقات، يشكل العقار الاقتصادي أحد الأدوات الحيوية في تنشيط المشاريع الاستثمارية وخلق الديناميكية المنشودة في الاقتصاد الوطني. غير أن تمكين المستثمر من استغلال العقار العمومي لا يتم دون مقابل قانوني ومصلي، إذ يقابله جملة من الالتزامات

<sup>82</sup> علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دون طبعة موفم للشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2001، ص

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

المحددة صراحة في النصوص التشريعية والتنظيمية، ويُرتب مخالفتها آثارًا قانونية قد تصل إلى الفسخ وسحب الامتياز دون تعويض

وعليه، يمكن تصنيف التزامات المستثمر في العقار الاقتصادي ضمن نظام الامتياز إلى عدة مستويات متداخلة، تمزج بين التزامات مالية، تنظيمية، بيئية، اجتماعية، وأخرى تعاقدية، وهي كما يلي<sup>83</sup>:

### أولاً: الالتزام الجوهري بإنجاز المشروع في الآجال القانونية

يشكّل الالتزام بالشروع في تنفيذ المشروع ضمن الآجال المحددة أحد الأعمدة الأساسية التي تقوم عليها العلاقة التعاقدية بين المستثمر والدولة في إطار نظام الامتياز العقاري. ويُعتبر هذا الالتزام معياراً رئيسياً لجدية المستثمر وقدرته على تحويل العقار الممنوح إلى نشاط فعلي يُسهم في التنمية الاقتصادية.

فمن الناحية القانونية، ينص الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار، على ضرورة احترام المهلة الزمنية المنصوص عليها في عقد الامتياز، والتي غالباً ما تكون سنة واحدة تبدأ من تاريخ توقيع العقد. ويمكن تمديد هذه المهلة استثنائياً، مرة واحدة فقط، بناءً على مبررات موضوعية تُقرّها السلطة المختصة، على أن يُثبت المستثمر أن التأخير ناتج عن ظروف خارجة عن إرادته<sup>84</sup>.

وتتبع أهمية هذا الالتزام من كونه يحول دون بروز ظاهرة تجميد العقار العمومي، التي لطالما كانت أحد أبرز التحديات التي تعترض جهود الدولة في تعبئة العقار لأغراض استثمارية حقيقية. فالاحتفاظ بالعقار دون استغلاله لا يُعد فقط إخلالاً بشروط العقد، بل يُؤثر سلباً على التخطيط الاقتصادي والتهيئة العمرانية، ويُعطل الاستفادة من القيمة الاقتصادية المرجوة من المشروع.

<sup>83</sup> حسين طاهري ، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، القبة الجزائر سنة 2005، ص 103

<sup>84</sup> الطيبي عبد الله وأحمد صديقي: آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الاقتصاد وإدارة الأعمال، جامعة أحمد دراية - أدرار، العدد 04، سبتمبر 2017، ص44

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

وفي حال تخلف المستثمر عن تنفيذ المشروع داخل المهلة المتفق عليها دون تقديم مبررات مقبولة، فإن الإدارة المختصة تملك، بموجب المادة 12 من نفس الأمر<sup>85</sup>، سلطة اتخاذ قرار بفسخ عقد الامتياز من جانب واحد دون الحاجة للجوء إلى القضاء، وهو ما يُعرف قانوناً بالفسخ الإداري. ويترتب عن هذا الإجراء استرجاع العقار فوراً من دون أي تعويض للمستثمر، حتى وإن كان قد قام ببعض الأشغال التمهيديّة، نظراً لكون التزام الإنجاز يُعتبر التزاماً جوهرياً يترتب عن الإخلال به سقوط جميع الامتيازات الممنوحة.

وبذلك، يظهر أن احترام الأجل القانونية لإنجاز المشروع لا يُعد مجرد إجراء شكلي، بل هو التزام قانوني موضوعي، يرتبط بمصادقية الاستثمار وفعاليتها، ويُترجم في النهاية إرادة الدولة في جعل العقار أداة فعّالة لتحقيق النمو والتوازن الجهوي<sup>86</sup>.

### ثانياً: الالتزام بحسن استعمال العقار وعدم تغيير وجهته

يُعدّ تخصيص العقار العمومي وفقاً للنشاط المحدد في عقد الامتياز من بين المبادئ الأساسية التي تركز عليها سياسة الدولة في تسيير العقار الاقتصادي. فالدولة، من خلال منح الامتياز، لا تهدف فقط إلى تمكين المستثمر من حياة وعاء عقاري، بل تسعى إلى توجيه هذا العقار نحو أنشطة اقتصادية مدروسة تتماشى مع الأولويات الوطنية، والمخططات الجهوية للتهيئة العمرانية والتنمية.

وفي هذا الإطار، نصت المادة 9 من الأمر رقم 08-04<sup>87</sup> على أن تغيير وجهة العقار الممنوح لا يمكن أن يتم إلا بموافقة مسبقة وصريحة من الجهة الإدارية المختصة، بعد تقييم جديد لمدى جدوى المشروع المعدل. هذا يعني أن أي تحويل في طبيعة النشاط، سواء من نشاط صناعي إلى تجاري، أو من سياحي إلى سكني، مثلاً، يتطلب إجراء دراسة جديدة وتقييماً شاملاً للأثر الاقتصادي

<sup>85</sup> بن أحمد سمير وهداجي نذير: "دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة والمناطق الاستثمارية الخاصة في تنمية النمو الاقتصادي لمجتمعات عربية"، مجلة بينوفاين، جامعة بشار - الجزائر، العدد 02، سنة 2020، ص 77

<sup>86</sup> بونروش فوزية "تطابق تدخل الهيئات التي خولها المشرع الجزائري لتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، العدد 4، المجلد 4، سنة 2019، ص 199

<sup>87</sup> بن أحمد سمير وهداجي نذير، المرجع السابق ذكره، ص 81.

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

والتنظيمي لهذا التغيير. ولا يُكتفى بمجرد رغبة المستثمر أو ظروف السوق لتبرير التحول، بل يجب أن يُقنع السلطات المختصة بأن التغيير يخدم المصلحة الاقتصادية والعمومية.

ويُعتبر الخروج عن هذا الالتزام من قبيل الإخلال الجسيم ببنود العقد، إذ يشكل خرقاً لمبدأ التخصيص الوظيفي للعقار العمومي. ففي حالات عديدة، يلجأ بعض المستثمرين إلى تحويل العقار إلى أنشطة أكثر ربحاً أو أقل كلفة، دون احترام المساطر القانونية، وهو ما يقوض جهود الدولة في التخطيط الترابي ويؤدي إلى سوء استعمال الأوعية العقارية.

كما يُحظر على المستثمر التصرف في العقار موضوع الامتياز من خلال تأجيله من الباطن، أو إشراك أطراف ثالثة عبر شراكات خفية أو تحويلات غير مصرّح بها، إلا بإذن كتابي ومسبق من الجهة المانحة. ويُعتبر الإخلال بهذه الضوابط موجباً قانونياً لسحب الامتياز، مع إمكانية تطبيق جزاءات إضافية، خاصة إذا كان التغيير يخلّ بالتوازن الجهوي أو يضرّ بمصالح الغير أو يعرقل تحقيق الغرض الأصلي من منح العقار.

ويهدف هذا التشديد القانوني إلى المحافظة على طابع الشفافية والفعالية في تسيير العقار العمومي، وضمان ألا يتحوّل نظام الامتياز إلى أداة للمضاربة أو الاستغلال غير المشروع، بل يبقى وسيلة لتحقيق أهداف اقتصادية وتنموية واضحة ومحددة سلفاً في إطار سياسات الدولة<sup>88</sup>.

### ثالثاً: الالتزام بدفع الأتاوة السنوية والرسوم المرتبطة بالعقار

يُعدّ التزام المستثمر بدفع الأتاوة السنوية الناتجة عن استغلال العقار العمومي الممنوح في إطار الامتياز من بين الالتزامات الأساسية التي تترتب عن هذا النظام القانوني. وتُعتبر الأتاوة مقابلاً قانونياً لحق الانتفاع بالعقار، وتُحدّد قيمتها وفقاً لمجموعة من المعايير الموضوعية، أهمها طبيعة النشاط المزمع ممارسته، والموقع الجغرافي للعقار، وعدد مناصب الشغل المتوقعة، وذلك كما يرد تفصيله في دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

<sup>88</sup> بن حسين ناجي: دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري - قسنطينة، 2006-2007، ص66

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

وتخضع هذه الأتاوة لنظام مالي منظم، إذ تُعدّ من الموارد العمومية للدولة أو للجماعات المحلية، وتتم عملية تحصيلها وفقاً للإجراءات الجبائية المعمول بها. وفي حال امتناع المستثمر أو تأخره في التسديد، يُمكن للإدارة اللجوء إلى التحصيل الجبري، مع إمكانية فرض غرامات مالية تأديبية<sup>89</sup>.

بل إن المشرع الجزائري، ومن خلال المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المتعلق بشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، قد أقرّ إمكانية فسخ عقد الامتياز من جانب واحد، في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المالية بصفة متكررة أو ممتدة، مما يكرّس الطابع الإلزامي لهذا الالتزام.

إن التزام دفع الأتاوة لا يُعدّ فقط التزاماً مادياً صرفاً، بل يمثل في الوقت نفسه أداة قانونية لضمان الجدية في تنفيذ المشروع الاستثماري، ومؤشراً على التزام المستثمر بمضامين دفتر الشروط، الأمر الذي يعكس التوازن الذي يسعى المشرع إلى تحقيقه بين تشجيع الاستثمار والحفاظ على حقوق الدولة في استغلال أملاكها العقارية العمومية.

### رابعاً: الالتزام باحترام التشريعات البيئية والمعايير التقنية

يُعدّ احترام القواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة من الالتزامات الجوهرية التي يتحملها المستثمر في إطار ممارسة النشاط الاقتصادي على العقار محل الامتياز. وقد كرّس المشرع الجزائري هذا الالتزام بشكل صريح، لا سيما من خلال أحكام القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي يلزم المستثمرين باتخاذ جملة من التدابير الوقائية والاحترازية لضمان عدم الإضرار بالوسط الطبيعي. ويشمل هذا الالتزام البيئي عدّة متطلبات، أبرزها<sup>90</sup>:

- إعداد دراسة التأثير على البيئة قبل الشروع في تنفيذ المشروع، وهي وثيقة إلزامية تُعرض على الهيئات المختصة للموافقة المسبقة، وتُقيّم من خلالها المخاطر البيئية المحتملة؛
- احترام قواعد تصريف النفايات ومعالجة المياه المستعملة وفقاً للمعايير التقنية الوطنية والدولية؛

<sup>89</sup> بونروش فوزية، المرجع السابق ذكره، ص 201

<sup>90</sup> بن حسين ناجي، المرجع السابق ذكره، ص 71

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

- استخدام مصادر طاقة بديلة أو نظيفة قدر الإمكان، خاصة في القطاعات ذات التأثير الكبير على المحيط البيئي؛
- الامتثال لشروط الصحة والسلامة المهنية لحماية العمال والحد من الأخطار الصناعية؛
- عدم الإخلال بالتوازن الإيكولوجي للموقع، مع الحفاظ على الموارد الطبيعية والغطاء النباتي والتنوع البيولوجي.

ويترتب عن مخالفة هذه الالتزامات جملة من الجزاءات، تتراوح بين الغرامات المالية والإدارية والإنذارات الرسمية، وقد تصل في الحالات الجسيمة إلى توقيف النشاط مؤقتاً أو سحب الامتياز نهائياً بقرار من الجهات البيئية المختصة. كما أن الجهات الإدارية تملك صلاحيات رقابية واسعة للتدخل الفوري في حال وجود خطر بيئي داهم، وهو ما يؤكد على الطبيعة الإلزامية الصارمة لهذا النوع من الالتزامات.

إن هذا الالتزام لا يندرج فقط ضمن البعد الحمائي للبيئة، وإنما يعكس كذلك رغبة المشرع في إدماج البعد البيئي ضمن المعادلة الاستثمارية، بما يحقق التنمية الاقتصادية دون الإضرار بحقوق الأجيال القادمة في بيئة سليمة ومتوازنة<sup>91</sup>.

### خامساً: الالتزام بإعادة توظيف جزء من الأرباح المحققة

في إطار السعي إلى تكريس ديناميكية تنموية مستدامة، وتعزيز الطابع الإنتاجي للاستثمار الخاص، أقر المشرع من خلال أحكام قانون المالية لسنة 2023 التزاماً جديداً يفرض على المستثمرين المستفيدين من الامتيازات الجبائية المرتبطة بالعقار العمومي إعادة توظيف جزء محدد من أرباحهم.

وبموجب هذا النص، يتعين على المستثمر المعني، وبعد تحقيقه لأول فائض مالي صافٍ، أن يعيد استثمار ما لا يقل عن 30% من أرباحه خلال الأربع (4) سنوات الموالية. ويُشترط أن يُوجّه هذا التوظيف إلى أحد المجالات التالية<sup>92</sup>:

<sup>91</sup> بونروش فوزية ، المرجع السابق ذكره ، ص 209

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

- توسيع النشاط الاستثماري القائم؛
  - إطلاق مشاريع إنتاجية جديدة ضمن نفس القطاع أو قطاعات متكاملة؛
  - تمويل البحث والتطوير، أو إدماج ابتكارات تكنولوجية تعزز من قدرة المشروع التنافسية.
- ويُعدّ هذا الالتزام شرطاً جوهرياً لاستمرار الاستفادة من الامتيازات الجبائية الممنوحة، إذ يترتب على الإخلال به آثار قانونية واضحة، من بينها سحب الامتيازات الجبائية بأثر رجعي، واستحقاق الضرائب والرسوم التي سبق الإعفاء منها، بالإضافة إلى فرض زيادات وغرامات مالية طبقاً لقانون الضرائب المباشرة.
- وتجدر الإشارة إلى أن هذا التوجه التشريعي يعكس إرادة واضحة لدى السلطات العمومية في الانتقال من منطق الامتيازات المفتوحة إلى منطق الامتيازات المشروطة بالأثر الاقتصادي، بما يضمن ربط الحوافز الاستثمارية بمردودية حقيقية، وإدماج المستثمر في مسار طويل الأمد من الالتزام المالي والإنتاجي.

### سادساً: الالتزام بالخضوع للرقابة والتقييم الدوري

يُعدّ الخضوع للرقابة والتقييم الدوري من بين الالتزامات الأساسية التي يتحملها المستثمر في إطار نظام الامتياز العقاري، ويُكرّس هذا الالتزام في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لمنح العقار العمومي لأغراض استثمارية. ويهدف هذا الإجراء الرقابي إلى ضمان تنفيذ المشروع وفقاً للمقتضيات المنصوص عليها في دفتر الشروط، وضمان احترام الغايات الاقتصادية والاجتماعية المرجوة من الامتياز.

تُمارس الرقابة من قبل عدة هيئات رسمية مختصة، وعلى رأسها<sup>93</sup>:

---

<sup>92</sup> جلول عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014-2015، ص72

<sup>93</sup> جلول عبد الحميد، المرجع السابق ذكره، ص75

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

- اللجنة الولائية لمتابعة وتقييم المشاريع الاستثمارية، والتي تتابع مدى تقدم المشروع وتطابقه مع التصور المصرح به في ملف الاستثمار؛
- مصالح إدارة الأملاك الوطنية، بصفتها الجهة المالكة للأراضي وتحرص على حسن استغلالها وفقاً للقانون؛
- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) ، باعتبارها الجهاز المركزي المكلف بمراقبة وتقييم الأداء الاستثماري؛
- المفتشية العامة للمالية، في الحالات التي تستدعي التدقيق المالي أو التأكد من نجاعة استخدام الامتيازات الممنوحة.

وتشمل الرقابة مختلف الأبعاد المتصلة بالمشروع، من ذلك التقيّد بالأجال التعاقدية، احترام الحجم المصرّح به للشغل، مطابقة النشاط المرخّص به، احترام المعايير التقنية والبيئية، فضلاً عن المردودية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع. وتُعدّ التقارير الرقابية الصادرة عن هذه الجهات أساساً لاتخاذ جملة من القرارات، مثل إعادة جدولة المشروع، أو توجيه إدارات قانونية، أو سحب الامتياز نهائياً في حال ثبوت إخلال جسيم ومكرر.

ويكرّس هذا النظام الرقابي التوازن بين منطق التشجيع والتحفيز، ومنطق المتابعة والمساءلة، بما يُعزز من فعالية السياسة الاستثمارية للدولة ويضمن حماية الأملاك العقارية العمومية من سوء الاستغلال أو التوظيف غير المجدي<sup>94</sup>.

### سابعاً: الالتزام بإعادة العقار بعد انتهاء أو فسخ العقد

يمثّل التزام إعادة العقار إلى الجهة المانحة عند انتهاء مدة الامتياز أو عند فسخ العقد أحد الضوابط الأساسية التي تحكم نظام الامتياز العقاري، ويكرّس هذا الالتزام لحماية الأملاك العقارية العمومية وضمان استرجاعها في آجالها المحددة وفقاً للشروط القانونية.

<sup>94</sup> جلول عبد الحميد، المرجع السابق ذكره، ص74

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

ويُلزم المستثمر، بموجب هذا الالتزام، بإعادة العقار في حالته الأصلية أو في الحالة التي يحددها دفتر الشروط المرفق بالعقد، مع ضرورة تسوية جميع الالتزامات المالية والإدارية المترتبة عن فترة الاستغلال، كالأتاوة السنوية والرسوم المحلية وغيرها.

وقد منح المشرع للإدارة، من خلال أحكام المادة 13<sup>95</sup> من الأمر رقم 04-08، صلاحية مباشرة إجراءات استرجاع العقار دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، إلا في حال وجود نزاع حقيقي وجدي بين الطرفين. ويأتي هذا النص القانوني ليكرس مبدأ الحيطة القانونية للإدارة ويمنحها آلية فعالة وسريعة لاسترداد العقارات العمومية عند الاقتضاء.

وفي حال ثبوت إخلال المستثمر بشروط العقد، لا يمكن له المطالبة بأي تعويض مالي عن الأشغال أو التهيئات أو البناءات التي أنجزها على العقار، وذلك انسجاماً مع المبدأ العام القائم على أن الحقوق لا تُكتسب نتيجة مخالفة القانون أو خرق الالتزامات التعاقدية.

ويُشكل هذا الالتزام عنصراً حاسماً في ضبط العلاقة التعاقدية وضمان أمن العقار العمومي، ويُجسد في الوقت ذاته مبدأ مساءلة المستثمر عن حسن استخدامه للأماكن العمومية طيلة مدة الامتياز<sup>96</sup>.

### ثامناً: الالتزام بإعلام السلطات بكل تغيير في الوضعية القانونية

يلتزم المستثمر بإعلام السلطات بكل تغيير يطرأ على وضعيته القانونية: دخول شركاء جدد، تحويل الحصص، اندماج الشركات، إعلان الإفلاس، وغيرها من الوقائع التي قد تؤثر على العقد. ويُعتبر عدم التصريح بهذه التغييرات مخالفة قانونية جسيمة تعرض صاحبها للجزاءات المنصوص عليها في القوانين السارية.

<sup>95</sup> المادة 13 من الأمر رقم 04-08 الصادر في 1 سبتمبر 2008 (الأول من رمضان 1429 هـ)، كما ورد في الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 3 سبتمبر 2008 و تنص على : تُضبط مدة الامتياز على الأراضي التابعة للمجال الخاص للدولة - المخصصة لمشاريع الاستثمار - بموجب عقد يُبرم بين الإدارة المكلفة بأعمال الدولة والمستثمر، وتوافق عليه الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.(ANDI) يتمدد هذا العقد لمدة 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين، أي لمدة إجمالية لا تتجاوز 99 سنة شرط التوافق مع أحكام التشريع والتنظيم المعمول به.

<sup>96</sup> جلول عبد الحميد، المرجع السابق ذكره، ص77

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

من خلال هذا العرض الموسع، يتضح أن التزامات المستثمر ضمن نظام الامتياز على العقار الاقتصادي لا تقتصر على الأبعاد التعاقدية التقليدية، بل تشكل شبكة معقدة من الواجبات ذات طبيعة قانونية، تنظيمية، بيئية، ومالية. ويعكس هذا التوازن بين الحقوق والواجبات حرص الدولة الجزائرية على عقلنة تسيير الأملاك العقارية العمومية وتوجيهها نحو أهداف تنموية حقيقية، في إطار من الشفافية، الكفاءة، والمساءلة.

إن الالتزام الصارم بهذه الشروط هو الضامن الأساسي لاستقرار الاستثمار واستدامة أثره، في ظل قانون وطني يسعى لمواءمة الحماية القانونية للمستثمر مع متطلبات حماية المصلحة العامة<sup>97</sup>.

### المطلب الثالث: انتهاء حق الامتياز وسحب العقار

يُعد نظام الامتياز العقاري أداة فعالة لتحقيق التنمية العقارية والاقتصادية، خاصة في إطار السياسة العقارية الحديثة للدولة الجزائرية. غير أن هذا الحق، كغيره من الحقوق العينية أو التعاقدية، لا يتمتع بطابع الديمومة، بل ينتهي في حالات محددة يترتب عنها استرداد العقار من قبل الدولة أو الجهة المالكة. ويتخذ هذا الانتهاء شكلين: انتهاء طبيعي ببلوغ الأجل، أو انتهاء غير طبيعي نتيجة الإخلال بالالتزامات التعاقدية أو القانونية، ويترتب عن ذلك سحب العقار من المستفيد. وعليه، سنتناول هذا المطلب من خلال فرعين اثنين:

### الفرع الأول: أسباب انتهاء حق الامتياز

يُعد نظام الامتياز العقاري في الجزائر أحد الآليات القانونية الحديثة التي تسعى الدولة من خلالها إلى تمكين المستثمرين من استغلال العقار العمومي لأغراض اقتصادية إنتاجية، في إطار منظم يخضع لرقابة الدولة والتزامات المستثمر. غير أن هذا الحق لا يكتسب بصورة مطلقة، بل يكون مؤقتاً ومشروطاً، ويمكن أن ينقضي وفقاً لجملة من الأسباب التي حددها المشرع، سواء في الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المتعلق بشروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة، أو في النصوص المكملة كدفتر الشروط النموذجي والمراسيم التطبيقية.

<sup>97</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2014-2015، ص62

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

وتتنوع أسباب انقضاء حق الامتياز بين ما هو موضوعي (كالمدة)، وشخصي (كوفاة المستفيد)، وتعاقدي (كالفسخ)، وإداري (كالسحب)، نُفصلها كما يلي<sup>98</sup>:

### 1. انقضاء المدة القانونية للامتياز

يُعد انقضاء الأجل المحدد في عقد الامتياز من الأسباب الطبيعية لانتهاء الحق، دون الحاجة لأي إجراء إضافي. وقد نصت المادة 5<sup>99</sup> من الأمر 04-08 على أن مدة الامتياز تُحدد بحسب طبيعة المشروع ونوع العقار، وتتراوح عادةً بين ثلاث وثلاثين (33) وتسع وتسعين (99) سنة، قابلة للتجديد بشروط.

وينقضي الامتياز تلقائيًا بانتهاء هذه المدة، ما لم يُبرم عقد تجديد جديد طبقًا للإجراءات والشروط المنصوص عليها قانونًا، وفي حال عدم طلب التجديد أو رفضه من قبل الإدارة، يكون المستثمر ملزمًا بإعادة العقار بالحالة المنصوص عليها في دفتر الشروط<sup>100</sup>.

### 2. وفاة المستفيد من الامتياز

يُعد الامتياز من الحقوق ذات الطابع الشخصي غير القابلة للانتقال التلقائي، لا سيما إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي. وتبعًا لذلك، فإن وفاة المستفيد تؤدي إلى زوال العلاقة التعاقدية ما لم يتم اتخاذ إجراءات خاصة.

غير أن بعض النصوص التنظيمية، لاسيما تعليمات المديرية العامة للأموال الوطنية، تفتح المجال لاستمرار الامتياز من قبل الورثة، شرط توافر شروط الكفاءة والجدارة لمواصلة المشروع، والحصول

<sup>98</sup> طاشور دهيّة ومنقلي يمينة، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، كلية الحقوق، 2013/2014، ص60

<sup>99</sup> المادة 5 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 (أول رمضان 1429 هـ)، كما ورد في الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008 و تنص على : بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

<sup>100</sup> آيت سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020-2021، ص35

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

على موافقة الإدارة المانحة، خاصة إذا كان المشروع قائماً ويحقق أهدافه الاقتصادية. وهذا ما ينسجم مع مبادئ الاستمرارية في النشاط الاقتصادي من جهة، وحماية المال العام من جهة ثانية<sup>101</sup>.

### 3. الفسخ الناتج عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية

يشكل الفسخ بسبب الإخلال أحد أهم أسباب إنهاء علاقة الامتياز، وقد تم تكريسه في المادة 11 من الأمر 08-102-04، التي تنص على أن عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط أو العقد، يمكن أن يؤدي إلى فسخ الامتياز وسحب العقار.

ومن بين صور الإخلال التي تؤدي إلى الفسخ: عدم إنجاز المشروع خلال الأجل المحدد، أو التوقف غير المبرر عن استغلال العقار، أو تغيير وجهة العقار بدون ترخيص، أو التنازل عنه للغير دون موافقة الإدارة، أو مخالفة قواعد التهيئة والتعمير أو المعايير البيئية والصحية. وفي هذه الحالة، تملك الإدارة صلاحية الفسخ من طرف واحد، دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء، بعد توجيه إعدار رسمي ومنح مهلة لتدارك الإخلال. وإذا لم يستجب المستثمر، يُسحب العقار ويُحرر محضر معاينة، وتُسترجع الأرض مع تحمل المستثمر التكاليف المترتبة<sup>103</sup>.

### 4. السحب الإداري أو الإنهاء بالتراضي

أجاز المشرع للإدارة، بموجب المادة 13 من الأمر 08-04، أن تقوم بسحب الامتياز إدارياً عند ثبوت وقوع إخلال جسيم من طرف المستفيد، دون اللجوء إلى القضاء، ما لم يكن هناك نزاع قانوني جوهري. وتُعد هذه الآلية وسيلة لحماية الأملاك العقارية العمومية وضمان الاستعمال المشروع لها.

<sup>101</sup> ايت سيد علي، المرجع السابق نكره. ص36

<sup>102</sup> المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 (أول رمضان 1429هـ) كما ورد في الجريدة الرسمية: تنص على: يُخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في: الحصول على رخصة البناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على: الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز، وكذلك على البنائيات المقرر إنشاؤها على الأرض الممنوح لها الامتياز،

<sup>103</sup> شوقي حوجو، اليوم الدراسي: التنظيم الجديد للصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، قاعة المحاضرات الكبرى - جمال عساسي، جامعة محمد خيضر - بسكرة، بتاريخ 17 ديسمبر 2017، ص5

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

كما يمكن إنهاء عقد الامتياز بالتراضي بين الطرفين، في حال رغبة المستثمر في التخلي عن المشروع لأسباب واقعية أو مالية، أو إذا رأت الإدارة أن استمرار العلاقة لا يحقق المصلحة العامة. ويتم ذلك وفقاً لإجراءات قانونية تضمن حقوق الطرفين، وتحدد كيفية تصفية الوضعية المالية والإدارية المتعلقة بالعقار.

إن تنوع الأسباب المؤدية إلى إنهاء الامتياز يعكس الطبيعة التعاقدية والقانونية المزدوجة لهذا النظام، ويؤكد على أن امتلاك العقار العمومي لا يمنح المستثمر حرية مطلقة، بل يظل خاضعاً لرقابة مستمرة وشروط صارمة تضمن حسن استعمال العقار وارتباطه الوثيق بالهدف الاستثماري المشروع. كما أن إنهاء الامتياز، مهما كان سببه، يجب أن يتم وفق قواعد قانونية دقيقة، تراعي من جهة مبدأ الأمن القانوني للمستثمر، ومن جهة أخرى ضرورة صون العقار العمومي كأداة إستراتيجية للتنمية الوطنية<sup>104</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات سحب العقار وآثاره القانونية

عندما يُخل المستثمر بالتزاماته تجاه العقار الممنوح له في إطار الامتياز، سواء بعدم تنفيذ المشروع، أو بتغيير طبيعة النشاط، أو بالتأخر غير المبرر، تصبح الدولة، بصفتها المالكة للعقار، ملزمة باتخاذ إجراءات قانونية لسحب هذا العقار واسترجاعه. غير أن هذا السحب لا يتم بشكل تعسفي، بل يمر عبر مراحل قانونية مدروسة تحفظ من جهة مصالح الدولة، ومن جهة أخرى، تتيح للمستثمر إمكانية الدفاع عن نفسه أو تصحيح وضعيته قبل الوصول إلى الفسخ<sup>105</sup>.

### أولاً: التبليغ الرسمي أو الإنذار

تبدأ الإدارة المختصة عادةً بتوجيه تنبيه أو إنذار كتابي للمستثمر، لإعلامه بوجود إخلال في تنفيذ شروط العقد، وتطلب منه تصحيح الوضع خلال مدة زمنية معقولة. الغرض من هذا الإجراء هو منحه فرصة لتدارك الخطأ قبل أن يتم اللجوء إلى خطوات أكثر جدية، كما أنه يُظهر أن الإدارة التزمت بالإنصاف ومنحته فرصة للتسوية.

<sup>104</sup> ايت سيد علي، المرجع السابق ذكره، ص 39

<sup>105</sup> فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2018-2019، ص 56

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### ثانياً: اللجوء إلى القضاء لطلب الفسخ

إذا استمر المستثمر في التقاعس أو تجاهل الإنذار، فإن الإدارة تتجه نحو المسار القضائي، حيث ترفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة، تطلب فيها فسخ العقد واسترجاع العقار. في هذه المرحلة، يكون القضاء هو من يحسم في مشروعية الفسخ، بعد الاستماع لأقوال الطرفين وتقدير مدى خطورة الإخلال الحاصل.

### ثالثاً: استرجاع العقار من طرف الدولة

عند صدور حكم قضائي بفسخ العقد، يصبح من حق الدولة استرجاع العقار، ويمنع المستثمر من مواصلة استغلاله. وغالباً ما تقوم المصالح التقنية بتحرير محضر استرجاع، وتُخطر الجهات المعنية لإعادة تسجيل العقار باسم الدولة.

### رابعاً: تعويض المستثمر عن الأشغال المنجزة

في حال كان المستثمر قد أنجز بعض الأشغال أو البنايات فوق العقار، فإن مسألة التعويض تصبح مطروحة. لكن هذا التعويض لا يُمنح تلقائياً، بل يُشترط أن تكون الأشغال منجزة بشكل قانوني، وفي الأجل المتفق عليها، وأن تكون مطابقة لما تم الترخيص به. أما الأرباح أو تكاليف التمويل، فهي لا تدخل عادة ضمن التعويض. الهدف هنا هو التعويض عن القيمة الواقعية وليس عن فرص الربح<sup>106</sup>.

### خامساً: الحرمان من التعويض عند وجود إخلال جسيم

عندما يكون هناك إخلال واضح وخطير، مثل التنازل عن العقار للغير دون ترخيص، أو تغيير وجهة الاستغلال كلياً، أو عدم إنجاز المشروع أصلاً، فإن المستثمر يُحرم من أي تعويض. فالدولة لا تُكافئ من خالف التزاماته الجوهرية، ويُعتبر ذلك في حكم فقدان الثقة وعدم احترام بنود الاتفاق.

<sup>106</sup> المرجع نفسه، ص 57

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### سادسًا: الآثار القانونية الإضافية للفسخ

فضلاً عن فقدان الحق في استغلال العقار، يؤدي الفسخ إلى زوال الامتيازات التي استفاد منها المستثمر بموجب العقد، مثل الإعفاءات الضريبية أو الجمركية، كما تُلغى أي ضمانات أو رهون كانت قائمة على حق الامتياز. بعدها، يمكن للجهة الإدارية أن تخصص العقار لمشروع جديد أو لمستثمر آخر، في إطار رؤية تنموية بديلة<sup>107</sup>.

إن إجراءات سحب العقار وما يترتب عليها من آثار، ليست فقط وسيلة لحماية أملاك الدولة من سوء الاستخدام، بل هي أيضًا رسالة واضحة للمستثمرين مفادها أن الجدية والالتزام شرطان أساسيان للاستفادة من الامتيازات العقارية. كما أن هذا الإطار القانوني يضمن الشفافية في تسيير الأملاك العمومية، ويعزز ثقة المستثمرين الجادين في أن العقار العمومي يُدار بعقلانية ومسؤولية.

### الفرع الثاني: إجراءات سحب العقار وآثاره القانونية

إن نظام الامتياز العقاري، وإن كان يهدف بالأساس إلى تشجيع الاستثمار وتحفيز القطاع الخاص على المشاركة في التنمية الاقتصادية، إلا أنه يخضع لجملة من الضوابط القانونية التي تهدف إلى حماية الأملاك العمومية من سوء الاستعمال أو الاستغلال غير المشروع. ولهذا الغرض، منح المشرع للإدارة سلطة قانونية لسحب العقار محل الامتياز متى ثبت أن المستثمر أخلّ بالتزاماته، سواء كانت تعاقدية أو تنظيمية أو قانونية. ويخضع هذا السحب لإجراءات دقيقة، تهدف إلى تحقيق التوازن بين مبدأ احترام المشروعية وحماية المال العام من جهة، وضمان حق الدفاع وحق الاستقرار للمستفيد من جهة أخرى.

### أولاً: توجيه الإنذار الرسمي للمستفيد

تُعتبر مرحلة الإنذار أول خطوة قانونية تقوم بها الإدارة المختصة عندما يتبين لها وجود تقصير من قبل المستثمر في تنفيذ التزاماته. ويتم ذلك غالبًا بناءً على تقارير المتابعة أو الزيارات الميدانية من طرف الهيئات المختصة مثل مصالح الأملاك الوطنية، أو اللجان الولائية المكلفة بمتابعة المشاريع

<sup>107</sup> قليش عيد، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018-2019، ص57

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

الاستثمارية. ويوجه إلى المستثمر إنذار كتابي، غالبًا عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام، يُطلب منه من خلاله تصحيح الخلل أو الإخلال المسجل في مدة زمنية معينة. وتُعد هذه المهلة فرصة قانونية تمنح للمستثمر لتدارك الوضع وتفاذي الفسخ، كما أنها تُظهر حسن نية الإدارة وتضمن احترام قواعد الإجراءات الشكلية قبل اتخاذ قرارات أكثر صرامة.

### ثانيًا: اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالفسخ

في حال عدم امتثال المستثمر لمضمون الإنذار خلال المهلة المقررة، يكون من حق الإدارة المعنية التوجه إلى القضاء الإداري المختص للمطالبة بفسخ عقد الامتياز، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية. ويُعد اللجوء إلى القضاء هو الأصل العام، خاصة في العقود المتعلقة بالعقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وتعتمد الإدارة في دعواها القضائية على المراسيم والقرارات التنظيمية، كالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>108</sup>، والمادة 21<sup>109</sup> من المرسوم رقم 09-153، والتي تحدد شروط الفسخ ومسطرة المتابعة. ويمتلك القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة في تقييم جسامته الإخلال، ومدى تأثيره على مصلحة العقار العمومي<sup>110</sup>.

### ثالثًا: إعادة العقار إلى الحياة العمومية

عند صدور حكم نهائي بفسخ عقد الامتياز، تصبح الإدارة المالكة للعقار مخولة قانونًا باسترجاع العقار وإعادة إدماجه ضمن الأملاك الوطنية. وتقوم المصالح المختصة بتحرير محضر رسمي للاسترجاع، يُسجل لدى الجهات المعنية، كالمحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة. ويترتب على

<sup>108</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 (7 جمادى الأولى 1430 هـ)، كما ورد في الجريدة الرسمية عدد 27 بتاريخ 6 مايو 2009، وتنص على: "يُكرّس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم، حسب أحكام المادة 10 من الأمر رقم 08-04، بعقد إداري يُعدّه إدارة أملاك الدولة، مصحوبًا بدفتر شروط معدّ طبقًا لنماذج الملحق بهذا المرسوم، ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكافة بنود وشروط منح الامتياز".

<sup>109</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009، وتنص على: "في حالة عدم احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط، لاسيما ما تعلق بتنفيذ برنامج الاستثمار أو دفع الإتاوة السنوية، يمكن للسلطة المؤهلة أن تتبشر، بعد إنذاره دون جدوى، بإجراءات فسخ عقد الامتياز وسحب القطعة الأرضية موضوع الامتياز".

<sup>110</sup> قليلش عيد، المرجع السابق ذكره. ص 59

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

ذلك انقضاء كل الحقوق العينية أو التبعية التي كان يتمتع بها المستفيد، كما يُمنع من الاستمرار في استغلال العقار بأي صفة كانت.

### رابعاً: مسألة التعويض عن الأشغال المنجزة

من بين الإشكالات التي تثيرها حالات فسخ الامتياز، تبرز مسألة مدى أحقية المستثمر في الحصول على تعويض مالي مقابل الأشغال أو البناءات التي أنجزها فوق العقار. وفي هذا السياق، لا يُمنح التعويض إلا إذا ثبت أن الأشغال قد أنجزت وفقاً للمخطط المعتمد، وداخل الآجال القانونية المحددة في دفتر الشروط، ولم تكن مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير أو لحماية البيئة. كما يُشترط أن لا يكون الفسخ ناتجاً عن إخلال جسيم متعمد من قبل المستثمر. ويتم تحديد قيمة التعويض وفقاً للتكلفة الحقيقية للإنجاز، وتشمل المواد المستعملة، اليد العاملة، والمصاريف التقنية، دون احتساب أي أرباح محتملة أو فوائد مالية<sup>111</sup>.

### خامساً: الحرمان من التعويض في حالات الإخلال الجسيم

إذا ثبت أن المستثمر لم يقيم بأي إنجاز فعلي للمشروع، أو استغل العقار لأغراض مخالفة للغرض المحدد في العقد، أو تخلى عنه للغير بدون إذن مسبق من الإدارة، فإن هذا يشكل إخلالاً جسيماً يبرر حرمانه من أي تعويض. كما لا يحق له المطالبة باسترجاع المصاريف أو الحصول على مقابل عن التهيئة أو التعديلات، لأن تصرفه يتنافى مع مبدأ "حسن النية في تنفيذ الالتزامات"، ويتعارض مع الغرض العام الذي حُصص من أجله العقار العمومي.

### سادساً: الآثار القانونية الناتجة عن فسخ الامتياز

يمتد أثر الفسخ إلى عدة جوانب قانونية، حيث يُلغى العقد ويُعتبر كأن لم يكن، وتتقضي كل الآثار المترتبة عليه، بما في ذلك الامتيازات الجبائية أو المالية التي كان يستفيد منها المستثمر، سواء على مستوى الإعفاءات الضريبية أو تسهيلات القروض. كما يُلغى أي رهن أو ضمان تم تسجيله

<sup>111</sup> منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013/2014، ص78

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

على حق الامتياز، وتُصبح الإدارة حرة في إعادة تخصيص العقار لمستثمر آخر، وفقاً للمعايير القانونية المعتمدة، إما عن طريق التراضي أو التنازل وفقاً لمخططات التنمية المحلية أو القطاعية. يتضح من خلال ما سبق أن سحب العقار وفسخ حق الامتياز يشكلان وسيلة قانونية ضرورية لضمان الجدية في الاستفادة من العقارات العمومية، ويُعدان في الوقت ذاته جزءاً من السياسة العامة لترشيد استخدام الأملاك الوطنية، ومحاربة أشكال التماطل أو الاستغلال غير المنتج. وقد أرسى المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية السارية، قواعد دقيقة وإجراءات واضحة تضمن تحقيق التوازن بين فعالية التصرف الإداري واحترام حقوق المتعاملين. ويبقى الرهان الحقيقي في التطبيق الصارم والشفاف لهذه الإجراءات، ومتابعتها بصفة منتظمة من قبل الجهات الرقابية والقضائية لضمان حماية العقار العمومي، وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة من وراء منح الامتيازات العقارية<sup>112</sup>.

<sup>112</sup> قليش عيد، المرجع السابق ذكره. ص. 65

## الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

### خلاصة الفصل:

لقد بيّن هذا الفصل بشكل دقيق كيف يشكل نظام الامتياز العقاري آلية محورية في السياسة الاقتصادية الوطنية، بوصفه أداة فعّالة لتعبئة العقار العمومي وتوجيهه نحو الاستثمار المنتج، دون المساس بطبيعته القانونية كملك عام أو خاص للدولة. وقد تناول المبحث الأول الآثار الاقتصادية المباشرة وغير المباشرة لنظام الامتياز، حيث تبين أن هذه الآلية ساهمت في تحسين مناخ الاستثمار، من خلال تبسيط الإجراءات وتقليص آجال الحصول على العقار، مما أدى إلى استقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية، وتسهيل إنجاز المشاريع الصناعية والزراعية والخدماتية. كما أبرز المبحث دور الامتياز في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، لاسيما من خلال خلق فرص الشغل وتفعيل الديناميكية الاقتصادية في المناطق الداخلية.

في المقابل، لم يخلُ النظام من مخاطر اقتصادية وقانونية، تجلّت أساسًا في حالات سوء الاستغلال، أو التماطل في الإنجاز، أو المضاربة العقارية، وهو ما يتطلب رقابة صارمة وآليات تصحيح فعّالة للحفاظ على نجاعة الأداة وشفافيتها.

أما في المبحث الثاني، فقد تم تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي يُنظّم العلاقة بين الدولة كمُنحة للعقار والمستثمر كمستفيد. وقد تبين أن المشرّع حرص على تحقيق توازن دقيق بين تمكين المستثمر من حقوق جوهرية تضمن له الاستقرار والثقة، مثل الحيابة والتصرف وفق دفتر الشروط، وبين إلزامه بواجبات صارمة تتعلق بآجال الإنجاز، والالتزام البيئي، وسداد الأتاوات، واحترام التوجيه الاقتصادي للعقار. كما خُتم الفصل بدراسة حالات انتهاء حق الامتياز وسحب العقار، والتي تُعد ضمانات أساسية لحماية المال العام والتصدي لأي إخلال تعاقدى جسيم من قبل المستثمر، في ظل احترام القواعد الإجرائية والرقابة القضائية.

بناءً على ما سبق، فإن نظام الامتياز العقاري يظل أداة فعّالة ذات جدوى اقتصادية معتبرة، بشرط أن يُرافق بتشريع محكم، ورقابة حازمة، واستراتيجيات تنموية شاملة، تكفل الاستخدام الأمثل للعقار العمومي بما يخدم أولويات الاستثمار الوطني ويحقق المصلحة العامة.

خاتمة

## خاتمة

أن نظام الامتياز على العقار الاقتصادي في الجزائر جاء كخيار استراتيجي لتنظيم استغلال العقار العمومي دون تقويته، بما يحقق الموازنة بين الحفاظ على ملكية الدولة وتشجيع الاستثمار. من خلال دراسة الإطار القانوني والتطبيق العملي، تبين أن هذا النظام يحمل في طياته إمكانيات كبيرة لتحفيز التنمية، لكنه في المقابل يواجه تحديات حقيقية تتعلق بالغموض التشريعي، وبطء الإجراءات، وضعف الرقابة على مدى التزام المستثمرين بشروط الاستغلال. ويُظهر تحليل التجربة الجزائرية أن نجاح هذا النظام يرتبط بمدى فعالية المؤسسات المانحة، وشفافية آليات التخصيص، وحسن استغلال العقار بما يخدم المصلحة الاقتصادية والاجتماعية على المدى البعيد.

أسفرت هذه الدراسة عن جملة من النتائج، أبرزها:

اعتماد نظام الامتياز كآلية قانونية رئيسية لاستغلال العقار الاقتصادي في الجزائر، بدلاً من نظام التنازل، بهدف الحفاظ على ملكية الدولة للعقار وتحفيز الاستثمار.

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز تجمع بين الخصائص الإدارية والاقتصادية، مما يجعله عقداً خاصاً يخضع لرقابة الدولة ويحمل التزامات متبادلة بين المستثمر والسلطة المانحة.

وجود فراغات وغموض تشريعي في بعض الجوانب التنظيمية، خاصة ما يتعلق بتحديد الجهة المختصة بمنح العقار، وآليات مراقبة مدى احترام المستثمر لدفتر الشروط.

تأخر الإجراءات الإدارية وبيروقراطية التسيير من أبرز العراقيل التي تحد من فعالية الامتياز العقاري وتؤثر سلباً على مناخ الاستثمار.

غياب قواعد بيانات دقيقة ومحدثة للعقار الاقتصادي المتاح للاستغلال، ما يعرقل الشفافية ويضعف عملية التخصيص.

ضعف الرقابة والمتابعة من طرف الجهات المختصة، ما يؤدي في كثير من الحالات إلى سوء استغلال العقار أو تجميده، دون اتخاذ إجراءات صارمة في الوقت المناسب.

## خاتمة

ضرورة تطوير الإطار المؤسسي والإجرائي لضمان تفعيل نظام الامتياز بالشكل الذي يحقق الأهداف التنموية المنشودة، من خلال رقمنة الإجراءات، وتوحيد الجهات المتدخلة، وتعزيز آليات التقييم والمساءلة.

### المقترحات:

بناءً على النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات التي من شأنها تحسين نظام منح الامتياز على العقار الاقتصادي في الجزائر وتفعيله بطريقة أكثر فعالية وشفافية. وتتمثل هذه المقترحات الأساسية فيما يلي:

1. مراجعة الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم لنظام الامتياز، من خلال توضيح الصلاحيات، تبسيط النصوص، وسد الثغرات القانونية التي تؤدي إلى تداخل الاختصاصات أو الغموض في الإجراءات.
2. توحيد وتحديث قاعدة البيانات الوطنية للعقار الاقتصادي، وربطها إلكترونياً بين مختلف الإدارات والمؤسسات، بما يسمح بتحديد دقيق للعقار متاح ويوفر الشفافية في التخصيص.
3. تقليص الإجراءات الإدارية وتسريع آجال معالجة ملفات الامتياز، عبر رقمنة المسار الإداري، وتحديد آجال قانونية ملزمة للاستجابة لطلبات المستثمرين.
4. تعزيز دور الرقابة والمتابعة من خلال آليات عملية ودورية لمراقبة مدى التزام المستفيدين من الامتياز بدفتر الشروط، واتخاذ إجراءات حاسمة في حال الإخلال أو تجميد النشاط.
5. تكوين إدارات الإدارة المحلية والجهوية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في مجال قانون الاستثمار ونظام الامتياز، بما يضمن فعالية التطبيق على المستوى المحلي.
6. فتح المجال أمام شراكة فعالة بين القطاعين العام والخاص في تسيير العقار الممنوح بالامتياز، وفق صيغ تضمن مصلحة الدولة وتحفز الاستثمار المنتج والمستدام.

## خاتمة

7. اعتماد مبدأ التقييم الدوري لأثر العقار الممنوح بالامتياز على الواقع الاقتصادي، بما يتيح تصحيح المسار وضمان توجيه العقار نحو مشاريع ذات جدوى حقيقية.

وفي الختام، يمكن القول إن نظام منح الامتياز على العقار الاقتصادي يشكّل أداة قانونية حيوية في السياسة العقارية الجزائرية، لما له من دور محوري في تمكين المستثمرين من استغلال العقار العمومي في إطار منظم يخدم أهداف التنمية. إلا أن فعاليته تبقى رهينة بمدى وضوح الإطار القانوني، ونجاعة الآليات الإدارية، وصرامة الرقابة في ضمان احترام الشروط المنصوص عليها. وقد بيّنت الدراسة أن تجاوز الإشكالات المسجلة يتطلب إصلاحات هيكلية وإجرائية عميقة، تقوم على تبسيط الإجراءات، وتحسين التنسيق المؤسسي، واعتماد الشفافية كقاعدة لتسيير العقار العمومي. إن الاستثمار الأمثل للعقار الاقتصادي لا يتحقق فقط عبر تخصيصه، بل عبر ضمان استغلاله الفعلي والمثمر، وهو ما يتطلب إرادة سياسية وإدارية مشتركة لضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المرجوة من نظام الامتياز.



# قائمة المصادر و العراجع

## المصادر:

### أولاً: القوانين

1. القانون رقم 93-03 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 64 لسنة 1993.
2. القانون رقم 04-08 المؤرخ في 25 فبراير 2004، المتعلق بالتسجيل العقاري.
3. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، 23 أبريل 2008.
4. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية.
5. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية.
6. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، 26 يوليو 2022.
7. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المتعلق بترقية الاستثمار وتبسيط آليات منح العقار الاقتصادي، الجريدة الرسمية، العدد 76، 16 نوفمبر 2023.

### ثانياً: الأوامر

1. الأمر رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، 6 أكتوبر 1993.
2. الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري.
3. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 52، 3 سبتمبر 2008.

ثالثا :مراسيم تنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، المتعلق بمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2009.
2. المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2009.
3. المرسوم التنفيذي رقم 23-245 المؤرخ في 5 يوليو 2023.
4. المرسوم التنفيذي رقم 23-140 المؤرخ في 22 مارس 2023، يحدد كيفية إعداد الخرائط العقارية الوطنية وتحديد العقارات القابلة للاستغلال عن طريق الامتياز. الجريدة الرسمية ، العدد 51، 2023
5. المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

المراجع :

اولا : الكتب

1. حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة - الجزائر، 2005.
2. سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق، نشر . استيراد وتوزيع الكتب، قسنطينة، سنة 2020.
3. علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دون طبعة، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
4. محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات: دراسة مقارنة بين الفقه والقانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1984.
5. محمد جمال الذنيبات، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2003.

ثانيا : المجالات

1. أمينة كسام، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار رقم 18-22"، *مجلة العلوم القانونية والاجتماعية*، جامعة زيان عاشور - الجلفة، الجزائر، المجلد 8، العدد 2، سنة 2023.
2. الطيب ولد عمر، الحبيب بلقنيشي، "مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل تطور التشريع الجزائري"، *المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية*، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيمسيلات، المجلد 3، العدد 5، 2018.
3. الطيبي عبد الله وأحمد صديقي، "آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة"، *مجلة الاقتصاد وإدارة الأعمال*، جامعة أحمد دراية - أدرار، العدد 04، سبتمبر 2017.
4. بن أحمد سمير وهداجي نذير، "دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة والمناطق الاستثمارية الخاصة في تنمية النمو الاقتصادي لمجتمعات عربية"، *مجلة بينوفاين*، جامعة بشار - الجزائر، العدد 02، سنة 2020.
5. بونروش فوزية، "نطاق تدخل الهيئات التي خولها المشرع الجزائري لتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي"، *مجلة العلوم القانونية والاجتماعية*، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، العدد 4، المجلد 4، 2019.
6. حاتم عمارة، وصابر بن صالحية، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23/17"، *مجلة البحوث القانونية والاقتصادية*، المجلد 07، العدد 03، الطارف، 2022.
7. عبد الغني حسونة، "نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار الأجنبي"، *مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية*، المجلد 08، العدد 01، 2018.
8. سقار فايزة، وعلي لونيبي، "الامتياز بالتراضي كألية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري"، *مجلة العلوم القانونية والاجتماعية*، جامعة زيان عاشور - الجلفة، الجزائر، المجلد 4، العدد 2، جوان 2019.

ثالثا : المذكرات

مذكرات ماستر :

1. جلول عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة الطاهر مولاي - سعيده، 2014-2015.
2. طاشور دهيّة ومنقلي يمينة، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013/2014.
3. قليش عيد، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2018/2019.
4. منال صابري، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2010.
5. صالح الدين موقاري، النظام القانوني لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في الجزائر: العقار الصناعي نمونجا، مذكرة ماستر، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2021/2022.

أطروحات دكتوراه:

1. آيت كمال منصور، عقد التسيير آلية لخصوصية المؤسسة العامة ذات الطابع الاقتصادي، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2009.
2. آيت سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2020-2021.
3. بن حسين ناجي، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري - قسنطينة، 2006-2007.
4. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.

## قائمة المصادر و المراجع

---

5. فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2018-2019.
6. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2013/2014.

# فہرس

	البسمة
	شكر و عرفان
	الاهداء
6-1	مقدمة
<b>الفصل الأول: الإطار القانوني والشرعي لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي</b>	
9	المبحث الأول: الأسس القانونية لمنح الامتياز على العقار الاقتصادي
9	• المطلب الأول: ماهية الامتياز على العقار الاقتصادي
14	• المطلب الثاني: الأسس التشريعية لمنح الامتياز
18	• المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الاقتصادي
18	• المطلب الأول: إجراءات منح العقار الاقتصادي للمستثمرين
25	• المطلب الثاني: الهيئات الحكومية المسؤولة عن منح الامتياز
<b>الفصل الثاني: تأثير منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار</b>	
35	المبحث الأول: آثار منح الامتياز على القطاع الاقتصادي الوطني
35	• المطلب الأول: تأثير منح الامتياز على جذب الاستثمارات
41	• المطلب الثاني: دور الامتياز في التنمية الاقتصادية
44	• المطلب الثالث: المخاطر الاقتصادية والقانونية المرتبطة بمنح الامتياز
49	المبحث الثاني: حقوق وواجبات المستثمرين في ظل الامتياز على العقار الاقتصادي
49	• المطلب الأول: حقوق المستثمر في العقار الممنوح له
52	• المطلب الثاني: التزامات المستثمر تجاه العقار الاقتصادي
61	• المطلب الثالث: انتهاء حق الامتياز وسحب العقار
72	خاتمة
	فهرس المحتويات
	الملخص

تُعالج هذه الدراسة الإطار القانوني لنظام منح الامتياز على العقار الاقتصادي في ظل التشريع الجزائري، باعتباره الأداة القانونية المعتمدة لتخصيص العقار العمومي لفائدة المستثمرين، وفقاً لأحكام القانون رقم 08-09 المتعلق بتسيير الأملاك الوطنية، وكذا القوانين المتعلقة بالاستثمار، لاسيما القانون رقم 22-18. وقد تم التركيز على الطبيعة القانونية لعقد الامتياز، كتصرف إداري يمنح حق الانتفاع لفترة محددة مقابل التزامات واضحة يلتزم بها المستفيد. كما تبين من خلال التحليل أن هذا النظام يسعى لتحقيق مبدأ الاستغلال العقلاني للعقار العمومي دون تفويته، وذلك في إطار يراعي متطلبات التنمية الاقتصادية. غير أن التطبيق العملي يواجه عدة صعوبات منها البطء الإداري، تداخل صلاحيات الجهات المانحة، وغياب فعالية الرقابة، ما يحد من الأثر التنموي المرجو. وقد خلصت الدراسة إلى أن تفعيل نظام الامتياز العقاري يتطلب إصلاحات قانونية ومؤسسية لضمان الشفافية والفعالية في تسيير العقار العمومي في الجزائر.

### الكلمات المفتاحية:

الامتياز العقاري - العقار الاقتصادي - حق الانتفاع - العقد الإداري - التنمية الاقتصادية - تسيير العقار - قانون الاستثمار.

### Study Summary:

This study addresses the legal framework governing the concession system for economic land under Algerian legislation, as it constitutes the legal mechanism adopted for allocating public land to investors. This is in accordance with Law No. 08-09 concerning the management of national property, as well as investment-related legislation, particularly Law No. 22-18. The study focuses on the legal nature of the concession contract, which is considered an administrative act granting the right of use for a specific period in exchange for clear obligations assumed by the beneficiary. The analysis reveals that this system aims to ensure the rational use of public land without transferring ownership, in line with the requirements of economic development. However, its practical implementation faces several challenges, including administrative delays, overlapping responsibilities among granting authorities, and ineffective oversight, all of which limit its developmental impact. The study concludes that activating and optimizing the concession system requires legal and institutional reforms to ensure transparency and efficiency in the management of public land in Algeria.

### Keywords:

Land concession - Economic land - Right of use - Administrative contract - Economic development - Land management - Investment law.