مجلة الاجتهاد القضائي ،، المجلد 18 ،، العدد 01،، (العدد التسلسلي 37) ،، مارس 2026 (ص ص: 345 – 358)،،
مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ،،، جامعة بسكرة ،،، ISSN 8615 – 1112 ،،، EISSN 6065 -2600

أثار عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي بالنسبة للمستثمر المستفيد

The effects of a concession agreement for economic land on the beneficiary investor

الباحث خالد مختاري [1]

طالب دكتوراه - مخبر السيادة والعولمة - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة يحي فارس - المدية (الجزائر)

mokhtari.khaled@univ-medea.dz

الأستاذة الدكتورة رقية جبار [2]

أستاذة - مخبر السيادة والعولمة - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة يحي فارس - المدية (الجزائر)

djebbar.rekaia@univ-medea.dz

تاريخ الارسال:	تاريخ القبول:	تاريخ النشر
30 نوفمبر 2025	29 مارس 2026	31 مارس 2026

الملخص:

تهدف السلطات العمومية الى خلق بيئة صناعية جديدة تمكنها من تحقيق أهدافها الاستراتيجية، يقوم هذا الهدف العام على جذب المشاريع الاقتصادية ذات البعد الإنتاجي مما يمكنها من تحقيق التنمية الاقتصادية في اطار رؤية متكاملة تقوم على التكامل الاقتصادي، يعتمد على نوعية المشاريع الاستثمارية ووبيئتها الاستثمارية التي من أهم عناصرها العقار الاقتصادي الذي يستفيد منه المستثمر حامل مشاريع استثمارية تنسجم مع الوعاء العقاري الاقتصادي الذي يمنح له بموجب عقد الامتياز بالتراضي ينشئ حقوق لفائدة المستثمر المستفيد كما ينشئ التزامات يجب القيام بها من المستثمر المستفيد.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، عقد الامتياز، المستثمر االلمستفيد،أثار عقد الامتياز، الالتزامات.

Abstract:

Public authorities aim to create a new industrial environment conducive to achieving their strategic objectives. This overall objective is based on attracting productive economic projects, thereby enabling them to achieve integrated economic development based on economic integration. The success of these projects depends on their quality and their environment, an essential element of which is commercial real estate. The latter is a major asset for investors, who must have projects that are compatible with the commercial real estate portfolio granted to them under a concession agreement. This agreement confers rights on the investor and imposes obligations on them.

key words :

Economic land, Concession Agreement, Beneficiary investor, Rights, Obligations.

[1] **المؤلف المرسل: ط. د. خالد مختاري** ——— ***Email: maitremokhtarikhaled@gmail.com***

مقدمة:

يعد عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي أحد الاليات التي كرسها المشرع الجزائري في تجسيد بيئة استثمارية متكاملة، تسمح للسلطات العمومية تجسيد رؤيتها الاقتصادية الجديدة القائمة على استقطاب رؤوس الأموال الاستثمارية بهدف تحقيق الوفرة الاقتصادية.

هذه الالية ما هي إلا أحد عوامل تحسين مناخ الاعمال التي يمكن من خلالها تحقيق استقرار اقتصادي يحقق التنمية في مختلف مناطق الوطن.

إن عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي يعد من بين العوامل المهمة في استقطاب المستثمرين نظرا لقابلية تحويله إلى تنازل لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، مما يجعل هذه الالية أحد مظاهر تحسين مناخ الاعمال في الجزائر.

لهذا يعد منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي لبنة أساسية تهدف الى توطين المشاريع الاستثمارية في بيئتها العقارية، هذه الالية التي يعد المستثمر أحد أطرافها يرتب حقوق والتزامات ناتجة عن ابرام عقد الامتياز بين هذا الأخير والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، باعتبارها الهيئة الادارية المفوض لها تسيير الحافظة العقارية بموجب المادة 08 من قانون 17/23.[1]

ماهي أثار الناتجة عن ابرام عقد الامتياز الاقتصادي بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي ضمن خطة ثنائية نتطرق فيها الى شروط اللازمة للمنح العقار الاقتصادي والاثار المترتبة عنه بالنسبة المستثمر صاحب الامتياز.

المبحث الأول:

شروط الاستفادة من العقار الاقتصادي

بين المشرع الإجراءات القانونية لمنح العقار الاقتصادي في اطار ألية الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل، كما حدد الشروط اللازمة لابرام عقد الامتياز بالتراضي بين الهيئة المفوض لها صلاحية منح العقار الاقتصادي وبين المستثمر صاحب العقار الذي سوف يكتسب حقوقا تمكنه من انجازمشروعه الاستثماري.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار الاقتصادي

لجأت السلطات العمومية في إطار سياسة تحسين ماخ الاعمال وتوفير بيئة محفزة من اجل استقطاب المشاريع الاستثمارية وتوطينها في بيئتها المناسبة الة سن قانون خاص بالعقار

الاقتصادي، فمن عوامل نجاح المشاريع الاستثمارية هو توافق طبيعة المشروع الاستثماري مع الحيز الذي ينجز فيه.

لهذا قررت السلطات العمومية انشاء حافظة عقارية اقتصادية مخصصة للإنجاز المشاريع الاستثمارية.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

عرف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي بموجب الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون 23-17 بانه كل ملك عقاري تابع للأملاك الدولة الخاصة إضافة الى كل ملك أخر خاص ممكن ان تكتسبه الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار لفائدة الدولة قابل للاستقبال مشاريع استثمارية بمفهوم قانون الاستثمار.

من خلال هذا التعريف تبين لنا أن العقار الاقتصادي يتكون من الأملاك الخاصة الدولة، والاملاك الخاصة التي قد تكتسبها الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار.

أولا - العقار الاقتصادي ملك تابع للأملاك الخاصة للدولة:

صنف المشرع الأملاك الوطنية بموجب المادة 24 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ثم قام المشرع بتنظيم احكام الأملاك الوطنية بموجب قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

وباعتبار ان العقار الاقتصادي يشمل الأملاك الخاصة للدولة، فلا بد ان نشير لأحكام تنظيم الأملاك الوطنية الخاصة التي أطرها المشرع بأحكام خاصة بموجب قانون 90-30 المعدل والمتمم، والتي بين المشرع مشتملاتها بموجب المادة 18 من قانون المتعلق بالأملاك الوطنية.

كما أن المشرع نص على انه لا يمكن التصرف في الأملاك العقارية الا طبقا لقانون المتعلق بالأملاك الوطنية مع مراعاة الاحكام المنصوص عليها في القوا نين الاخرى.

كما نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[2]، والقابل لمنح الامتياز على انه يتكون من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ومحيط المدن الجديدة والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية والأراضي الاخرى المهيأة وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

من خلال نص المادة الثانية من المرسوم نجد ان المشرع قد حدد طبيعة العقار الاقتصادي المخصص لانجاز المشاريع الاستثمارية التابع للأملاك الخاصة للدولة.

ثانيا - العقار الاقتصادي ملك عقاري خاص مكتسب من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية إدارية، أنشئت بموجب المادة 18 من قانون 22- 18 المتعلق بالاستثمار حيث حدد مهامها ونظم تسييرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22- 298 الذي يحدد تنظيمها وسيرها، وما يلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة على إمكانية اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لأملاك عقارية خاصة لفائدة الدولة ألا بموجب قانون 23-17 المحدد لكيفيات منح العقار الاقتصادي والمرسوم التنفيذي رقم 23-486، مما يجعل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقتني عقار اقتصادي لفائدة الدولة موجه لانجاز المشاريع الاستثمارية.

هذه الوظيفة ضبط احكامها بموجب أحكام المادة 13 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

تلجأ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة لفائدة الدولة في حالة عدم توفر العقار المناسب لانجاز المشاريع الاستثمارية، أما عن طريق الشراء بمقابل سعر يعادل القيمة التجارية عن طرق عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة المختصة اقليما، أو طريق ممارسة حق الشفعة على كل تنازل عن عقار اقتصادي يقوم به المستثمر المستفيد، أو كل ملك عقاري أخر مملوك من قبل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.

الفرع الثاني: ادراج قائمة العقارات الاقتصادية في منصة المستثمر

تجسيدا لرقمنة الخدمة العمومية ومن اجل توفير نظام معلوماتي قائم على الدقة والشفافية، أنشئت السلطات العمومية منصة رقمية للمستثمر يتولى تسييرها الوكالة الجزائري لترقية الاستثمار، فمن بين البيانات التي تقوم بتوفيرها المنصة هي العروض العقارية المتوفرة لديها، الي يمكن من خلالها المستثمر المترشح معرفة طبيعة الاوعية العقارية الموجهة للاستثمار تساعده على اختيار مشروع استثماري يتلاءم مع العرض العقاري المتوفر.

حيث أوجب المشرع على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر كل البيانات المتعلقة بالعروض العقارية المتوفرة لديها، مما يسمح للمستثمرين من حسن اختيار الاوعية العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

المطلب الثاني: الشروط القبلية لمنح العقار الاقتصادي

بهدف عدم تكرار هفوات التجارب السابقة، حرص المشرع أن يتم استغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا لطبيعته متلائما مع طبيعة المشروع الاستثماري، لهذا سنت السلطات العمومية شروطا قبلية لايمكن استبعادها والا اغفالها، مما يسمح للوكالة تحقيق التوافق بين المشروع الاستثماري وطبيعة العقار الاقتصادي المهيئ للاستغلاله.

الفرع الأول: التمتع بصفة المستثمر

من أجل ضبط استغلال العقار الاقتصادي وفقا لطبيعته وتحديد جهته والرفع من مردودية المشاريع الاقتصادية، ألزم المشرع كل مستثمر صاحب مشروع استثماري طبقا لمفهوم المستثمر المكرس بموجب أحكام قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، فقلد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 [3]، أن كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا او اجنبيا مقيما وغير بمفهوم القانوني الوارد في قانون المتعلق بالاستثمار، حامل مشروع استثماري يمكنه طلب الاستفادة للحصول على عقار اقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحوبل الى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة.

يهدف المشرع الى منح حق استغلال العقار الاقتصادي من قبل المستثمر يحمل مشروع استثماري يريد الاستفادة من استغلال عقار اقتصادي أن يقدم طلبا الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهة المخولة لها قانونا في منح هذه الاوعية العقارية.

ما يستقرأ من احكام المادة 12 من قانون 23-17، أن حق الاستفادة من استغلال عقار اقتصادي يقتصر فقط على من يتمتع بصفة المستثمر وفقا لقانون 22-18 المتعلق بالاستثمار.

أما قانون المتعلق بالاستثمار فقد عرف المستثمر في فقرته الاولى من المادة الخامسة منه بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي وطني او أجنبي مقيم أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف ينجز استثمارا بمفهوم قانون المتعلق بالاستثمار.

الفرع الثاني: تقديم طلب الترشح

رغبة المشرع في توفير بيئة استثمارية محفزة، أتاح لكل مستثمر وفقا للمفهوم قانون 22-18 المتعلق بالاستثماريحمل مشروع استثماري يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، حيث يجب على المستثمر المترشح أن يقوم بالإجراءات التالية:

تسجيلا أوليا يتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في النشاط المزمع القيام به، كما يستوجب تقديم المعلومات الكافية حول مشروعه

الاستثمارية عن طريق ملء الخانات المخصصة لذلك، كأنها بطاقة تقنية تمكن الوكالة من معرفة حجم ونوعية المشروع الاستثماري المراد تجسيده من قبل المستثمر المترشح[4].

منح العقار الاقتصادي للمستثمر المترشح مرتبط بقبول الوكالة لمشروعه حيث في حالة قبولها يقوم المستثمر المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيله مقابل شهادة تسجيل يتحصل المستثمر المترشح تصدر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إن المشرع لم يحدد الاثار القانونية المتعلقة بحصول المستثمر المترشح على شهادة التسجيل الأولية،فمن خلال استقراء مراحل الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، نجد أن شرط التمتع بصفة المستثمر وفقا لقانون المتعلق بالاستثمار خاصة المادة 06 من قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار أكدت أنه بإمكان الاستثمارات التي استفادت من الأنظمة التحفيزية الاستفادة من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تمنح هذه الأراضي من قبل الهيئات المكلفة بالعقار التي تقوم بتوفير المعلومات الضرورية للمستثمر المتمتع بالأنظمة التحفيزية من خلال منصة المستثمر.

الفرع الثالث: المعالجة الرقمية

تكريسا لمبدأ الشفافية والمساوات في التعامل مع الاستثمارات المنصوص عليه في المادة 03 من قانون 22-18 وتجسيدا له، كرس المشرع الجزائري المعالجة الرقمية للطلبات منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع بموجب معايير نموذجية محددة، يمكن من خلالها تقييم البرامج الاستثمارية ومدى توافقها مع الملك العقاري الذي اختاره المستثمر المترشح.

هذه المعايير تمكن الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي من ترتيب المشاريع الاستثمارية وفقا لدرجة التقييم المتحصل عليها، مما يسمح لها باختبار أحسن مشروع استثماري يمنح له العقار الاقتصادي بموجب مقرر مؤقت. اما المقرر النهائي فيتم اعداده بعد انتهاء أجال الطعن.

الفرع الرابع: استنفاذ أجال حق التظلم والطعن

لم يقتصر المشرع في تجسيد مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات فقط في مرحلة المعالجة الرقمية لها من أجل اختيار أحسن مشروع بل رغبة منه في تكريس مبدأ الشفافية والمساواة من مرحلة تقديم طلبات الترشح من قبل المستثمرين إلى اعداد المقرر النهائي لفائدة المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي، لهذا ومن أجل تكرس مبدأ الشفافية والمساواة، منح المشرع لأي مستثمر مترشح لم يتم قبول طلبه من التظلم أمام الوكالة قبل لجوئه إلى الطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.

أولا - التظلم المسبق أمام الوكالة الوطنية :

يحق للمستثمر المترشح أو المستثمرين المترشحين الذين لم تقبل طلباتهم من الاستفادة من العقار الاقتصادي ويعتقدون بانهم غبنوا من قبل الوكالة،أن يقدم تظلما مسبقا وجوبي أمام الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار، إذا أراد أن يرفع طعن أمام اللجنة العليا الوطنية المختصة في النظر في الطعون المقدمة من قبل المستثمرين.

حيث يتم تقديم التظلم المسبق في أجل شهر من تاريخ تبليغه بعدم الموافقة على طلبه، ويستوجب على الوكالة الفصل في التظلم المسبق في مدة أقصاها خمسة عشرا يوما من تاريخ تسلمها التظلم المسبق من قبل المستثمر المترشح المتظلم مهما كانت وسيلة التظلم طبقا لما تضمنته أحكام المادة السابعة من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 الذي تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها.

حيث في حالة الرد السلبي من قبل الوكالة على التظلم المسبق، يحق للمستثمر المترشح المتظلم اللجوء إلى الطعن امام اللجنة العليا الوطنية للطعون.

ثانيا - الطعن امام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمارات:

هذه اللجنة أنشئت بموجب مرسوم رئاسي رقم 22-296 كلف المشرع بالبت في الطعون المرفوعة من قبل المستثمرين الذين يعتقدون أن قرارات الوكالة غير صائبة في حقهم.

هذه اللجنة دورها في الفصل في الطعون الخاصة بالمستثمرين الذين يروا أنهم غبنوا من خلال قرارات المتخذة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فإن أراد رفع المستثمر المترشح طعنه أمام اللجنة العليا عليه أن يقوم بذلك في اجال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه القرار المتظلم فيه، حيث يستوجب على المستثمر المترشح الطاعن في قرار الوكالة، ان يقدم طعنه في شكل عريضة بشكل فردي موقعا من قبله متضمنا المعلومات الضرورية المتعلقة به وبموضوع الطعن ' بهدف تمكين اللجنة من معرفة حيثيات وأسباب التظلم، كما يتم تقديم الطعن امام اللجنة العليا إما بشكل مباشر أو عن طريق الطعن الالكتروني في المنصة الرقمية للمستثمر.

تقوم اللجنة العليا بإرسال ملف الطعن الى الهيئة المشتكى منها وعلى هذه الأخيرة الرد في أجال أقصاها عشرة أيام من تاريخ استلام الملف.

كما نصت المادة 11 من قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار أن أجال الفصل في الطعون من قبل اللجنة العليا هي شهر من تاريخ إخطارها بالطعن.

لكن ما قد يثير الاشكال، أن المادة 11 من قانون المتعلق بالاستثمار،كرست حق المستثمر برفع الطعن أمام للقضاء المختص علما ان قرارات اللجنة العليا الوطنية هي قرارات نافذة، فلا

يستبعدان تكون أمام قرارين مضمونهما مختلف الأول الصادر عن القضاء والثاني صادر عن اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار فأي هما يعمل به.

الفرع الخامس: تسليم القرار النهائي

يعتبر قرار الطعن الصادر عن اللجنة العليا الوطنية للطعون ركيزة أساسية لاعداد القرار النهائي للاستفادة من العقار الاقتصادي فإن كان قرار اللجنة رفض الطعن المقدم من قبل المستثمر المترشح المتظلم، فإن الوكالة بعد تبليغها بهذا القرار تقوم لاعداد القرار النهائي الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر المترشح الذي يحوز القرار المؤقت.

أما في حالة قبول الطعن من قبل اللجنة العليا الوطنية للطعون، فإنه يتم اعداد القرار النهائي لفائدة المستثمر المترشح مقدم الطعن، امام المستثمر الذي يحوز قرار مؤقت فيتم إبلاغه من قبل الوكالة بمضمون قرار الطعن، مما يستلزم فسخ الفرار المؤقت.

الفرع السادس: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي

بعد استيفاء جميع الشروط القانونية وإتمام جميع الإجراءات القانونية تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإصدار قرار بمنح الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي القابل للتحويل إلى تنازل بناءا على أحكام المادة 14 من قانون 23-17 التي أكدت ان منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لمدة33 سنة، حصرا للمشاريع الاستثمارية وقد استثنت الاوعية العقارية التي تمنح لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من تطبيق أحكام قانون 23-17.

كما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 أن عقد امتياز يتم اعداده من قبل مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا في اجل 8 أيام، طبقا لملف يحتوي على عدة وثائق إدارية من بينها القرار النهائي المتعلق بمنح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث يتم شهر عقد الامتياز وفقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

وبعد تسليم عقد الامتياز وعملا بأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم23-487 تتم حيازة الوعاء العقاري من قبل المستثمر المستفيد بموجب محضر تعد مصالح الشباك الوحيد التابعة لوكالة الاستثمار.

علما أن قانون 23-17 لم يقم بالتكريس الصريح للطبيعة الادارية لعقد الامتياز خلافا لما كرسه المشرع الجزائري بموجب المادة 10 من الامر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

المبحث الثاني:

حقوق والتزامات صاحب الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي

مما لا يخفى على متعاقد، فإن أي عقد يبرمه أي شخص يرتب حقوق يستفيد منه المتعاقد والتزامات يستوجب القيام بها من قبل المتعاقد، هذا التصور العام ينطبق كذلك علة المستثمر صاحب الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي. كما أن المشرع قد حدد أطراف عقد الامتياز بالتراضي بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها مانحة الامتياز والمستثمر المستفيد بصفته صاحب الامتياز، حيث تقوم مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بإبرام عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

المطلب الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي

ينشأ عن ابرام عقد الامتياز للعقار الاقتصادي حقوقا للمستثمر المستفيد صاحب الامتياز، هذه الحقوق مرتبطة بتنفيذ عقد الامتياز ومرتبطة بحقوق نهاية عقد الامتياز.

الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز ثناء تنفيذ عقد الامتياز

يتمتع صاحب الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي بحقوق كرسها المشرع لفائدته من اجل تسهيل عملية انجاز المشروع الاستثماري مرتبطة بتشييد الاستثمار.

أولا - الحق في الحصول على رخصة البناء:

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة البناء، بل قام الفقه بتعريفها حيت عرفت بأنها قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لشخص بإقامة بناء جديد أو تمديد بناية قائمة او تغييرها قبل البدء في أعمال البناء مع مراعاة قواعد قانون العمران[5]، لهذا ألزم المشرع على ضرورة حصول على رخصة البناء طبقا لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث ألزم كل من يريد تشييد بناء جديد مهما يكن استعمالها او لتمديد بنايات الموجودة او لتغيير الجدران الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، فكل ما يتعلق بتشييد أو تعديل أو تغيير معالم بناء يستلزم اصدار رخصة بناء التي تمنحها الهيئات الإدارية المختصة.

إذن فالمستثمر صاحب الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي هو في الأساس صاحب مشروع استثماري يتطلب للاستغلاله بناء هياكل ومنشئات ضرورية لإنجاز المشروع، لهذا منح المشرع للمستفيد من عقد الامتياز ن استصدار رخصة البناء وفقا لما نصت عليه المادة 14 من قانون23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للانجاز مشاريع استثمارية، لكن عند الرجوع إلى أحكام قانون 90-29 السالف الذكر، خصوصا أحكام المادة 50 منه، حيث اشترط المشرع للحصول على البناء أن يكون مالكا

للوعاء العقاري، الذي يشيد عليه البناء،أما المستثمر صاحب الامتياز فهو يتمتع بحق الانتفاع وحق الانتفاع هو احد الحقوق المتفرعة عن حق الملكية.هذا الالتباس أزاله المشرع بموجب احكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 حيث أصبح بإمكان المستثمر صاحب الامتياز الحصول على رخصة البناء المطابقة لمشروعه الاستثماري الذي يتجانس مع كرسه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم لاسيما احكام المادة 42 منه الذي تنص على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء وفقا للنموذج المحدد والتوقيع عليه.

ثانيا - الحق في تأسيس رهن رسمي عن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز :

من بين الحقوق الذي كرسها المشرع لفائدة المستثمر صاحب الامتياز للعقار الاقتصادي، الحق في انشاء رهن رسمي على الحق العيني الناشئ عن الامتياز حيث كرسه المشرع بموجب المادة 14 من قانون 23-17 بدون أن يبين مشتملات الرهن، حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 23-487 خاصة أحكام المادة 13 التي بينت أن تأسيس الرهن لفائدة صاحب الامتياز يشكل فقط الحق العيني الناتج عن حق الامتياز لا يخص القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، علما أن المادة 14 من قانون رقم 23-17 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 لم تحددا طبيعة الرهن إن كن رهنا رسميا أو قانونيا، لكن على الأرجح هو رهن رسمي يحرره ضابط العمومي المختص سواء كان الموثق أو مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا بعد ابرام اتفاقيات القروض التمويلية.

هذا الحق يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على قروض استثمارية تساعده في تمويل مشروعه استثماري، كما أن هذا الحق، قد كان نص عليه المشرع في الامر 08-04، على أن صاحب الامتياز يمكن له أن يؤسس رهن رسمي لدى هيئات القرض العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر اقامتها على الأرض الممنوح عليها الامتياز، رغم أن حق الرهن المكرس بموجب قانون 23-17 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 لم يحددا طبيعة الرهن على العيني الناتج عن عقد الامتياز.

الفرع الثاني: حقوق المرتبطة بنهاية عقد الامتياز

يرتبط نجاح إتمام انجاز أي مشروع استثماري على الامتيازات والحوافز التي سيتحصل عليها المستثمر المستفيد من عقد امتياز استغلال العقار الاقتصادي، حيث كل الحوافز محددة لمدو معينة لكن الامتياز الوحيد الذي يؤول إلى ملكية المستثمر صاحب الامتياز هو إمكانية تحويل الامتياز الى تنازل، كما يمكن ان يتحصل المستثمر المستفيد على تعويض.

أولا - حق طلب تحويل الامتياز الى تنازل:

ما يمكن ملاحظته من خلال استقراء احكام نصوص المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن عقار اقتصادي التابع لأملاك الدولة الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية،ان مشرع نص على إمكانية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة التي أنجزت عليها مشاريع استثمارية بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 وفقا لشروط قانونية معينة وهذا بخلاف ما كان ينص عليه الامر 04-08 الذي نص على ان ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز القابل للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والبدء في النشاط بعد المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة.

غير أن ما كرسه مرسوم 23-487 هو التنازل الكلي للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز المشاريع الاستثمارية طيقا لشروط محددة،عملا بأحكام المادة 15 من نفس المرسوم يكون بطلب من المستفيد بعد التأكد من انجاز المشروع طلقا لدفتر الشروط ودخوله حير الاستغلال بعدان يتم معاينته من المصالح المختصة.

كما اشترط المشرع على المستثمر المستفيد رفع الرهن على الحق العيني الناتج عن حق الامتياز قبل أن تتم عملية التنازل.

ثانيا - الحق في الحصول على التعويض:

قد تضطر أحيانا السلطات العمومية الى مصادرة مشاريع استثمارية أو تأميمها لاعتبارات ترها ضرورية، هذا اللجوء يصطدم في كثير من الحالات الى منازعات قضائية على مستوى المحاكم الوطنية أو لجوء المستثمر المستفيد الى خيار اللجوء التحكيم الدولي خاصة إذا كان أجنبي.

هذا الحق لم ينص عليه المشرع ضمن احكام المرسوم 23-487 ولا حتى أحكام قانون 23-17، بلهو حق عام للمستثمر بموجب احكام المادة 10 من قانون 22-18 التي نصت على انه لا يمكن ان يكون الاستثمار المنجز محل تسخير إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف وفقا للتشريع المعمول به

المطلب الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي

يرتب عقد الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي التزامات يقع تنفيذها على عاتق المستثمر المستفيد وهي تشمل التزامات قانونية والتزامات تعاقدية.

الفرع الأول: الالتزامات القانونية

يجب على المستثمر المستفيد صاحب الامتياز تنفيذ الالتزامات التي حددت بموجب المادة 15 من قانون الذي ينظم كيفية استغلال العقار الاقتصادي حيث أي اخلال بها أو تقاعس في تنفيذها قد يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز.

أولا - عدم تغيير وجهة او استعمال كل او جزء من العقار إلا بترخيص:

عندما قررت الوكالة منح العقار للمستثمر المستفيد، كان أساس القرار المتخذ شبكة تقييم ومعايير نموذجية سمح لهذه الأخيرة من اختيار المشروع الملائم للعقار الاقتصادي، لكن قد يضطر المستثمر المستفيد الى تغيير نشاطه الاقتصادي الذي قد لا يتوافق مع طبيعة العقار المخصص لإنجاز الاستثمار طبقا لبنود دفتر الأعباء لهذا يستوجب الحصول على ترخيص مسبق من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عملا بأحكام المادة 22 من قانون 23-17.

ثانيا - انجاز المشروع الاستثماري في الآجال القانونية لتجسيد التوجهات الاستراتيجية:

احترام أجال انجاز المشروع الاستثماري من قبل المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي، التزام لا تردد فيه لأنه مرتبط بتحقيق أهداف الدولة الاقتصادية، خاصة ان السلطات سخرت جميع أجهزتها ومصالحها لمرافقة ومتابعة انجاز الاستثمار في اجاله المحددة، كما أن سياسة دولة تقوم على البعد الاستراتيجي، فالتأخر في انجاز المشاريع في اجالها التعاقدية قد يؤدي الى تأثر برنامج السلطات العمومية في خلق الثروة الإنتاجية وتشغيل الشباب.

غير ان قد يتعرض المشروع الاستثماري الى ظروف قاهرو تحول دون إنجازه في المواعيد المحددة مما يجبر الإدارة الة تمديد فترة الإنجاز بقدر مدة التوقف.

ثالثا - تسديد الاتاوى الايجارية السنوية وأعباء التسيير:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز دفع إتاوة ايجارية سنوية مقابل للاستغلال العقار الاقتصادي،فبداية شروع في تسديد الاتاوة الايجارية السنوية بعد دخول الاستثمار لمرحلة الاستغلال، علما ان المستثمر المستفيد قد يتحصل على الامتيازات ضمن نظام الحوافز مما قد تمكنه من الحصول على سعر تفضيلي.

رابعا - الحق في فسخ عقد الامتياز:

يمكن ان يقوم المستثمر المستفيد بطلب فسخ عقد الامتياز بطريقة رضائية طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487[6] ربما يعود الى صعوبات مالية تحول دون انجاز المشروع أو تغيير استراتيجية المستثمر صاحب الامتياز خاصة أذا كان اجنبي. مما يستوجب الفسخ بين المستثمر صاحب الامتياز ووكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفرع الثاني: الالتزامات المدرجة في دفتر الشروط

لقد عدد المشرع الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب الامتياز ضمن الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487، فبين دفتر الشروط النموذجي،البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز مشاريع استثمارية، التي يمكن استخلاصها في ثلاث التزامات.

أولا - احترام قواعد التعمير والبيئة:

يلتزم صاب الامتياز باحترام قواعد التعمير والبيئة إضافة الى قواعد الهندسة المعمارية، عند إنجاز المشروع الاستثماري، كما هذا الالتزام يؤدي إلى احترام شروط منح عقود التعمير لاسيما رخصة البناء من اجل انجاز المشروع وشهادة المطابقة عند إتمام المشروع من أجل دخوله مرحلة الاستغلال.

ثانيا - الالتزام بعدم التأجير ولا التنازل هم حق الامتياز:

ان منح الامتياز بالتراضي للعقار الاقتصادي يكون تجسيدا لقدرة المستثمر صاحب المشروع لإنجازه ببنما يجعل منح حق الاستفادة من هذا الامتياز قائم على أسس محدد فهو لا يمنح له من أجل إعادة تأجيره او التنازل عن حق الايجار الى الغير، لكن قد تتوفر لديه الأسباب قد تدفعه للتخلي عن المشروع، لهذا يجب أن يكون هذا التنازل وفقا لما هو منصوص في دفتر الشروط وهو ما أكدت عليه المادة 19 من قانون 23-17.

ثالثا - دفع الضرائب والرسوم:

انتقال حيازة العقار الاقتصادي الى المستثمر المستفيد يستوجب انتقال الأعباء المالية المرتبطة بالعقار موضوع عقد الامتياز لاسيما أعباء الرسوم العقارية والضرائب المرتبطة باستغلال العقار لكن يبقى الالتزام بدفع هذه الأعباء متعلق بعدم استثنائها من الأنظمة التحفيزية الممنوحة للمستثمر المستفيد.

خاتمة:

مهما كانت طبيعة العلاقة التعاقدية التي تنشأ بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارات بصفتها الهيئة المفوض لها منح العقار الاقتصادي للمستثمر المستفيد عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل، فإن لعقد الامتياز يتولد عنه حقوقا قانونية كرسها المشرع لفائدة المستثمر المستفيد صاحب الامتياز تمكنه من انجاز مشروعه الاستثماري مع إمكانية نقل ملكية الوعاء العقاري لصالح المستثمر المستفيد بعد إتمام انجاز المشروع في اجاله ودخوله مرحلة الاستغلال، كما ينشئ التزامات قانونية يستوجب على المستثمر المستفيد صاحب الامتياز القيام بها، فالإخلال بها قد يؤدي الى فسخ عقد الامتياز.

النتائج:

1- يهدف المشرع الى منح عقار اقتصادي يتناسب مع نوعية المشاريع الاستثمارية.

2- العقار الاقتصادي المخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية قد يكون من أملاك الدولة الخاصة أو ملك خاص اكتسبته الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

3- العقار الاقتصادي الممنوح المستثمر المستفيد في إطار صيغة الامتياز بالتراضي قابل للانتقال لملكيته وفقا لشروط محددة.

4- أيلولة أملاك الدولة الخاصة ذات الطبيعة الاقتصادية الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الاقتراحات:

1- إعادة تصنيف الأملاك الدولة الخاصة بما يتماشى مع التطور الاقتصادي والاجتماعي. لهذا يستوجب تعديل قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

2- إعادة ضبط صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مما يتوافق مع النصوص القانونية المنظمة لتنظيمها وسيرها وعلاقتها مع الإدارات العمومية خاصة مديرية أملاك الدولة.

3 - إعادة ضبط إجراءات منح العقار الاقتصادي وإعطاء الأولوية للمستثمر المستفيد من الأنظمة التحفيزية باعتباره صاحب مشروع استثماري حقيقي.

الهوامش:

[1] - قانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدزلة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية، العدد 73، لسنة 2023.

[2] - مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي تابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز للمشاريع الاستثمارية، الجريدة رسمية، العدد 73، سنة 2023.

[3] - مرسوم تنفيدي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل عن عقار اقتصادي تابع للاميلاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز للمشاريع الاستثمارية، الجريدة رسمية، العدد 73، سنة 2023.

[4] - المادة 06 مرسوم تنفيدي رقم 23-487 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل عن عقار اقتصادي تابع للاميلاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز للمشاريع الاستثمارية، الجريدة رسمية، عدد 73، سنة 2023.

[5] - ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفدي رقم 19-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء بجامعة ابن خلدون تيارت، العددالثالث، سبتمبر 2017، ص 251.

[6] - مرسوم تنفيدي رقم 23-487 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل عن عقار اقتصادي تابع للاميلاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز للمشاريع الاستثمارية، الجريدة رسمية، العدد 73، سنة 2023.