



جامعة الشهيد العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات دبل شهادة الماجستير

تخصص: قانون مجاري

بعبوان:



الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز في ظل

القانون 17-23

إشراف الأستاذة:

• بن طيبة صونية

إعداد الطالبة:

• سراج مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	مراحي ريم
مشرقا	أستاذ التعليم العالي	بن طيبة صونية
مناقشا	أستاذ محاضر - أ -	طواهرية كاملة

السنة الجامعية: 2026/2025

قسم القانون الخاص

السنة الجامعية: 2025-2026



إذن بإيداع المذكرة بعد المناقشة

أنا المضي أسفله الأستاذة (ة) حسين (ريم) بتمني أستاذة محاضرة
بصفتي رئيسة للجنة مناقشة مذكرة الماستر للطلبة الآتية أسماؤهم:

1: د. سراج حسن 2: د. سراج حسن
في تخصص: القانون العقاري

والموسومة ب: القاعدة العامة لتنفيذ عقود الهبة من مجلد
القانون 23-17

أصرح بأن المذكرة وبعد المناقشة قد استوفت مقتضيات البحث العلمي من حيث الشكل والمضمون والأمانة العلمية ، وقد التزم الطلبة بالتعديلات والتصحيحات الموجهة اليهم أثناء المناقشة ومن ثمة منحه هذا الإذن بإيداعها لدى الجهة المعنية.

حرر بتمني في 14/06/2026

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة

الاستاذة: مريم مراني

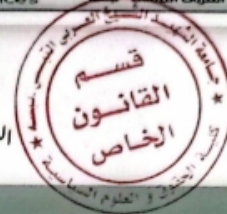
إمضاء الأستاذ المشرف

بن طيحي

Ben

قسم القانون الخاص

السنة الجامعية: 2025-2026



الترام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية في انجاز المذكرة

أنا المضي أسفله الطالب (ة):

1.
.....
.....

2.

بصفتي منجزا لمذكرة ماستر بتني تخصص
.....

والموسومة ب:
.....
.....
.....

أصرح بشرفي بأن المذكرة قد راعت المعايير العلمية والمنهجية ومعايير أخلاقيات البحث العلمي والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه .

تأريخ: 2026/6/24

الإمضاءات:

.....
.....

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد
في هذه المذكرة
من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله كثيرًا حتى يبلغ الحمد منتهاه والصلاة والسلام على أشرف
مخلوق أناره الله بنوره واصطفاه
أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان لكل من ساندني في مسيرتي العلمية، وخصني بدعائه،
أو دعمني بكلمة أو وقف إلى جانبي في لحظات التعب والإرهاك.
أرفع شكري وامتناني إلى أساتذتي الكرام، الذين لم يبخلوا بعلمهم وتوجيهاتهم القيمة، فكانوا خير معين
على فهم الطريق، وتصويب المسار.
وأخص بالشكر والعرفان أستاذتي المشرفة بن طيبة صونية، لما بذلته من جهد، وما قدمته من دعم
وتوجيه أكاديمي ثمين.
كما أتوجه بجزيل الشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة الموقرة، على قبولها مناقشة المذكرة.
ولا يفوتني أن أشكر عائلتي الغالية، التي كانت السند الحقيقي والدافع الأول للاستمرار.
فلهم مني كل المحبة والتقدير.
كما أشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة.
سائلًا المولى عز وجل أن يجعلها خطوة مباركة في مشواري العلمي والمهني.

الإهداء

قال الله تعالى: «يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ»

من قال أنا لها نالها

وأنا لها وإن أبنت رغمًا عنها أثبتت بها

وآخر دعواهم: " الحمد لله رب العالمين " لم تكن الطريق قصيرة ،

لكنني تجاوزتها بعزم وصبر فالحمد لله الذي يسر البدايات ، و أتم النهايات وبلغنا الغايات

بكل حبٍّ أهدي ثمرة نجاحي

إلى من كلله الله بالصيبة و الوقار ...إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار

أرجوا من الله أن يرحمك و يتقبلك من الشهداء

و الذي العزيز - رحمه الله -

إلى روح خالية فارقتني و أنا لازلت متعلقة بها ، إلى روح فجعتني برحيلها

"أحمد الله الذي بلغني حلما كنت تتمنيته لي"

أمي الحبيبة -رحمها الله -

إلى خلعي الثابت و أمان أيامي ، ومن شددت عضدي بهم فكانوا لي ينبع أرتوي من خيرة

أيامي وصفوتها إخوتي

كمال ، سفيان ، لخميسي ، ادم

إلى صغيري و قطعة من قلبي ، سدي في وحدتي و رفيق أيامي...

عبد الباسط ، دمت لي نعمة لا تزول

إلى رفيقات عمري و شريكات ضحكي و بكائي و كل نجاحاتي إلى الداعمات لي في كل

الأوقات و المستمعات دائما بكل الحب والوفاء، أخواتي

وردة ، سليمة ، خديجة

إلى الأيدي الصغيرة التي تطرق بابي لتملأ أيامي حياة

الأحفاد :

عبد المعز، محمد عقبة ، الهادي ، فهد إسلام ، داوود ، يزن ، جاد

هبة الرحمان ، عائشة ريماس ،شفاء، ريم، منجية، مارياء، فاطمة ، بلقيس .

إلى القلوب التي رافقتني في جامعتي شريكات الحلم رفيقات التعب عنوان الوفاء

بسمه و دعاء

مَدَامَ

مقدمة:

نظرا للمكانة التي يحظى بها الاستثمار في اقتصاديات الدول ودوره الفعال في تحقيق التنمية الاقتصادية ودفع عجلة النمو، عملت مختلف الدول على توفير البيئة الاستثمارية المناسبة لاستقطاب المستثمرين، ومن بين الآليات والوسائل التي لها أثر واضح في استقطاب الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي قد كرسّت مختلف التشريعات أنظمة قانونية تعمل على تنظيم عملية منح الامتياز العقاري سعيا منها لإقامة أكبر عدد ممكن من المشاريع التنموية، والجزائر كغيرها من الدول وفي إطار إصلاحاتها الاقتصادية أصدرت العديد من النصوص القانونية المنظمة للاستثمار من جهة وتوفير الوفرة العقارية من جهة أخرى.

هذا ويعد العقار الاقتصادي أحد أهم الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر، إذ يشكل الوعاء العقاري المناسب شرطا حاسما لإنجاز المشاريع الاستثمارية في مختلف القطاعات (الصناعي، السياحي، والحضري...) وفي ظل التوجه الاستراتيجي للدولة نحو تشجيع الاستثمار اعتمد المشرع الجزائري عقد الامتياز كآلية رئيسية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك بموجب القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المكمل لأحكام قانون الاستثمار 18-22.

غير أن منح الامتياز لا يقتصر على كونه اجراء قانونيا شكليا، بل يرتب جملة من الالتزامات على عاتق صاحب الامتياز لا سيما ما تعلق بأجال انجاز المشروع واحترام طبيعة النشاط المحدد، والاستغلال الفعلي للعقار وفقا للغرض المخصص له، وهذا يتجلى من خلال الرقابة الإدارية كآلية لضمان حسن تنفيذ عقد الامتياز وتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة، مع الحفاظ على المال العام.

وعليه تتجلى أهمية دراسة موضوع الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز من الناحية العلمية، من خلال أن الموضوع يكتسي أهمية خاصة في ظل الإصلاحات التشريعية الحديثة وعلى رأسها القانون رقم 17-23 الذي عزز الإطار القانوني المنظم لعقد الامتياز، إذ يتبع تناول الرقابة في ظل هذا القانون تقييم مدى فعالية النصوص الحديثة في تحقيق الشفافية والنجاعة ومعالجة النقائص التي كانت تعترض التطبيق العملي السابق.

كما تكمن الأهمية العلمية للموضوع أيضا في ارتباطه بمفاهيم حديثة كالحوكمة الرشيدة، وترشيد تسيير المال العام، وتعزيز آليات المساءلة، مما تجعله موضوعا يتقاطع مع عدة تخصصات قانونية واقتصادية. أما من الناحية العملية: فتتجسد أهمية الموضوع في ارتباطه المباشر بالواقع التطبيقي، حيث تعزز الرقابة الثقة في مناخ الاستثمار، لأنها تركز مبدأ الشفافية والمساواة بين المتعاملين الاقتصاديين، وتضمن

تطبيق النصوص القانونية بموضوعية، خاصة في ظل الإطار الذي أرساه القانون 17-23، والذي شدد على ضرورة المتابعة وتقييم المستثمرين أثناء تنفيذ العقود، لتصحيح الاختلالات أو توقيع الجزاءات. وعن دوافع اختيار هذا الموضوع فمنها ما هو ذاتي وآخر موضوعي: فتنتمثل الدوافع الذاتية في الميل والرغبة الشخصية للبحث في الموضوع، وذلك لتدعيم المكتسبات العلمية القبلية في إطار التخصص.

أما الدوافع الموضوعية لاختيار الموضوع فهو لحدثة القانون 17-23 وأهميته في مواجهة النقائص السابقة التي تضمنها القانون 04-08 والتي منها طول وتعقيد الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح الامتياز، وهو ما كان يشكل عائقا امام المستثمرين ويؤثر سلبا على مناخ الاستثمار، وأيضا تعدد الهيئات المتدخلة في تسيير العقار الاقتصادي أدى إلى تداخل الاختصاصات والبطء في اتخاذ القرارات المتعلقة بالرقابة أو سحب الامتيازات.

وانطلاقا من ما سبق، يمكن صياغة الإشكالية التالية:

• إلى أي مدى وفق القانون 17-23 في إرساء آليات رقابة فعالة على تنفيذ عقود الامتياز؟ ولالإجابة على هذه الإشكالية تم اتباع المنهج الوصفي وهذا للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف التي تقتضيها طبيعة الموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بعقود الامتياز والرقابة عليها في ظل العقار الاقتصادي لا سيما ما تم استحداثه في طيات القانون رقم 17-23.

وعن أهداف هذه الدراسة فنذكر منها:

- الإحاطة بمفهوم وطبيعة عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي.
 - التعرف على كيفية منح الدولة الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي.
 - تسليط الضوء على الجهات المخول لها ممارسة الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز.
 - إبراز آليات الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز في التشريع الجزائري.
- ومن الدراسات السابقة التي اهتمت بموضوع الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز على وجه التحديد نذكر منها:

أطروحة الدكتوراه لمخلوف لكل: بعنوان: عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، تخصص قانون السوق، جامعة باتنة سنة 2017-2018، والتي تضمنت سؤال رئيسي تتمثل في " هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الامتياز إلى وضع ضمانات كافية تكرر حماية مزدوجة للدولة من جهة والمستثمر من جهة أخرى؟

هدفت الدراسة إلى وضع إطار نظري لعقد الامتياز في العقار الاقتصادي وذلك من خلال التطرق إلى مختلف أنظمة منح العقار الاقتصادي، مع الإحاطة بمختلف المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز في ظل القانون 04-08.

ومن خلال استعراض الدراسة السابقة، يتضح أنها ركزت على الجوانب العامة لنظام الامتياز على العقار الاقتصادي حيث تناولت الرقابة كعنصر في اثار عقد الامتياز، في حين تتميز الدراسة الحالية بتركيزها على الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز في ظل القانون رقم 17-23 مع إبراز المستجدات القانونية والآليات الرقابية المستحدثة.

وعن الحديث عن صعوبات الدراسة فنذكر:

- قلة المراجع والدراسات الحديثة حول الموضوع.
- تشتت النصوص القانونية ذات الصلة.
- محدودية المعطيات التطبيقية حول كيفية ممارسة الرقابة فعليا.
- وأيضا صادفتنا صعوبة في الربط بين الجانب النظري للنصوص القانونية والتطبيق العملي لعقود الامتياز.

ومن خلال ما سبق ذكره، وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه قسمنا هذا البحث إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي، وهو من خلال مبحثين، تعرضنا إلى مفهوم عقد الامتياز ومدلول العقار الاقتصادي في المبحث الأول، ثم المرور بالضوابط القانونية لعقد الامتياز من شروط وإجراءات في المبحث الثاني.

أما فيما يخص الفصل الثاني، والمعنون بآليات الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي حيث تضمن المبحث الأول الأجهزة التنظيمية، ثم الانتقال إلى الآليات الإجرائية في المبحث الثاني.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والقانوني لحقوق امتياز
الواردة على العقار الاقتصادي

لقد بات واضحاً في كل الدول وبعد انتهاج سياسات اقتصادية كثيرة ومتنوعة أن النهوض بأعباء التنمية الشاملة في أي دولة لا يمكن أن يضطلع به القطاع العام لوحده أياً كانت وسائله البشرية والمادية، بل ينبغي لضمان أطر ناجحة إفساح المجال للقطاع الخاص ليساهم في بناء الحركة التنموية ويدفع بها إلى الأمام.

لقد اتخذت مساهمة القطاع الخاص اشكالا كثيرة في العملية التنموية منها عقد الإمتياز الذي يعد متنوعا بتنوع وتعدد مجالات الاستثمار، وأصبح أداة قانونية مهمة لتنظيم العلاقة بين الدولة أو الجهات المانحة من جهة ولأشخاص الطبيعية والمعنوية المستفيدة من جهة أخرى.

وقد اكتسب هذا العقد أهمية خاصة نظرا لدوره في تحقيق التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وتشجيع المبادرة والاستثمار الخاص، وهو ما أكدته التشريعات والتنظيمات المتتابعة وآخرها صدور القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع والذي بدوره جاء لتوحيد الرؤية وتبسط الإجراءات وتحقيق شفافية أكبر في منح واستغلال الأملاك العقارية التابعة للدولة لغرض الاستثمار.

ومن هذا المنطلق، فإن دراسة عقد الامتياز تقتضي أولاً دراسة مفهوم عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي من خلال تحديد مدلوله وبيان خصائصه، مع تسليط الضوء على العقار الاقتصادي كونه محور الدراسة في المبحث الأول، ثم الوقوف على الضوابط القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي حسب ما جاء به القانون 17-23 في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

يعد عقد الامتياز من أهم وأبرز العقود الإدارية حيث يمنح بموجبه شخص طبيعي أو معنوي حق استغلال عقار أو وعاء عقاري لمدة محددة مقابل تحصيل رسوم من المنتفعين وعليه سيتم تناول مفهوم عقد الامتياز في المطلب الأول ثم التطرق إلى مدلول العقار الاقتصادي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

نتطرق بصفة عامة إلى مختلف تعريف عقد الامتياز في الفرع الأول والتي جاء بها التشريع والفقه والقضاء وصولاً إلى التعريف الراجح، ثم نتطرق إلى خصائص هذا العقد في الفرع الثاني ثم تمييزه عن غيره من العقود المشابهة في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

نفرق في هذا الصدد ما بين التعريف الفقهي والتشريعي والقضائي:

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

هناك عدة تعريفات فقهية تناولت عقد الامتياز، فعرفه الدكتور علي خاطر الشطناوي "هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص (فرد طبيعي أو شركة) بمهمة اشباع حاجة جماعية عن طريق انشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي¹ مبالغ نقدية من المنتفعين، ولكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة (مانحة الامتياز) فنستنتج أن عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة هناك الطابع اللائحي من خلال قواعد القانون العام، وبالتحديد بنود دفتر الشروط، وكذلك الطابع التعاقدي من خلال قواعد القانون الخاص.²

كما عرفه أستاذ القانون المصري السنهوري عبد الرزاق أحمد على أنه: "عقد يقوم بمقتضاه فرد أو أفراد بتنفيذ عمل ما على أساس مكافأتهم لقاء مجهودهم ومصرفاتهم لا بمبلغ من النقد ليدفع لهم من قبل الحكومة بعد إتمام العمل بل تسليم عائد يفرض لمدى أجل طويل إلى حد ما على الأفراد الذين يربحون من العمل.³

¹ لالوش سميرة، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1، 2022، ص. 242-260، أنظر الرابط samira.lallouche@hotmail.fr بتاريخ 2026/3/1 على الساعة: 13.05.

² لالوش سميرة، المرجع نفسه، ص 5.

³ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 255.

واعتمده بأنه عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز.

وأيضاً عرف بانه: " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعياً أو معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدماً عماله وأمواله، ومتحملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي بتقاضي صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه¹ المنتفعين بخدمات المرفق.

ومما سبق نلاحظ أن التعاريف الفقهية تتصرف إلى الامتياز في صورته التقليدية، الأمر الذي يجعل من الصعب بلورة تعريف جامع ومتكامل لعقد الامتياز بمفهومه الحديث على المستوى الفقهي، وهذا بالنظر إلى الارتباط الوثيق بين عقد الامتياز ومفهوم العقار الاقتصادي وهو مفهوم حديث نسبياً يتسم بالاتساع والتشعب سواء من حيث تنوع الإجراءات وطرق استغلاله، أو من حيث تعدد الهيئات والأجهزة المتدخلة في مسار منح الامتياز ولا سيما الهيئات الرقابية والإدارية المختصة.²

فهناك من عرّف عقد الامتياز العقاري بأنه: "عقد رسمي يمنح بموجبه الدولة (مالكة الأصل) حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري ويشهر لدى المحافظة العقارية.³

كما عرّفت رخص الامتياز بأنها: الامتياز هو ترتيب بمقتضاه يستأجر القطاع الخاص أصولاً من هيئة عامة لفترة من الزمن، ويتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة، وهذه الأصول الجديدة يتم انتقالها للقطاع العام في تاريخ انتهاء العقد.⁴

ثانياً: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الامتياز بالرغم من سنّ ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية خلال سنتي 2022 و 2023 تاركاً ذلك للفقه، ومن خلال اطلاعنا على أحكام هذه الترسنة القانونية يمكن تعريف عقد الامتياز على أنه: " عقد إداري تعدد مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناء على قرار منح

¹ عمار بوضياف، عقد الامتياز في ت ج مع تطبيقات الامتياز المرافق المحلية، مجلة الفئة وقانون، العدد 21، 2014، ص ص : 18-06.

² من بين هذه الأجهزة مجلس الوزراء، المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.... وغيرها.

³ العقار الاقتصادي، أجوبة على أسئلتكم، موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، www.aniref.dz

⁴ بن حمودة محبوب وبن قانة اسماعين، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث جامعة ورقلة، عدد 5، سنة 2007، ص 63.

الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تحوّل النموذجية لاحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية، الطبيعية أو الاعتبارية، والخاضعين للقانون الخاص الحق في الانتفاع بوعاء العقار الاقتصادي لمدة محددة تهدف لتمكين المستفيد المستثمر من انجاز مشروع استثماري من جهة، ومن جهة أخرى من أجل بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار، ومن ثمة تطوير الاقتصاد الوطني.¹

ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

جاء تعريف عقد الامتياز في قرار مجلس الدولة الجزائر في 9 مارس 2004 قضية رقم 1135 فهرس رقم 11952.

"عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".²

ويتضح من خلال التعريف أن مجلس الدولة قد اعترف صراحة بالطابع الإداري والاستثنائي بعقد الامتياز وخص بالذكر عقود الامتياز التي تتبع الأملاك الوطنية.

وعرفته محكمة القضاء الإداري في مصر في حكم صدر بتاريخ 25 مارس 1956 "امتياز المرفق العام ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الافراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستيلاء عليه".³

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز منفرد بصفات وخصائص تميزه عن غيره من العقود، وهذا يرجع إلى النظام القانوني الخاص به، بحيث يرتب عقد الامتياز لصاحبه الحصول على حق عيني تبغي، كما ألزم القانون لإبرامه شكلا معينا ومدته محددة.

وسنتعرض في هذا الشأن لهذه الخصائص بنوع من التفصيل فيما يلي:

¹ لكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي، دراسة قانونية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد 1، 2024، ص ص: 258-275. أنظر الرابط

maghuia.dzkrench@univ-relelane.r بتاريخ 2026/3/1 على الساعة 21:00

² قرار بتاريخ 9 مارس 2004، قضية رقم 1135، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05/2004، ص 57.

³ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، (دراسة حالة العقار الاقتصادي) أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018، ص 70.

أولاً: عقد الامتياز يرتب حق انتفاع

الانتفاع يعتبر حق عيني ينبغي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك، أي لا يستطيع بيعه أو تأجيره أو التبرع به، فهو يشمل حق الاستعمال والاستغلال فقط دون ملكية الرقبة تبقى ملك للدولة، أما المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تعريف حق الانتفاع بل نظم أحكامه ضمن القانون المدني بنصه في المادة 844: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون".¹

وللمنتفع حق استعمال الملك التابع للأمالك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه والفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه والاستفادة من نتاجه.

أما بالنسبة لحق الانتفاع المتعلق بالعقار الاقتصادي في إطار القانون 23-17² فقد نصت المادة 4 من دفتر الشروط على أنه: "ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالاتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية المتواصلة أو المنقطعة.

التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، مع منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات التشريعية غير المتقدمة.

ثانياً: عقد الامتياز العقاري عقد شكلي

العقد الشكلي هو العقد الذي لا يكفي لتمام انعقاده وصحته بمجرد توافق إرادتي المتعاقدين (التراضي) بل يشترط القانون إلى جانب ذلك مراعاة شكل معين حدده المشرع صراحة.³

وفي هذا الإطار أوجب المشرع الجزائري توافر ركن الشكلية في عقد الامتياز الذي تعده مديرية أملاك الدولة ملحقاً لدفتر شروط نموذجي متعلق بمنح حق الامتياز الذي يوفر بذلك ضماناً مباشرة لطرفي العقد، وفي الوقت ذاته يحد من التصرفات غير المدروسة التي قد تضر بالطرف الآخر أو بالمصلحة العامة.⁴

¹ المادة 844، من القانون المدني الجزائري، الذي يحدد حق الانتفاع، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم.

² قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73.

³ حسن عبد القادر معروف، فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية القانون، جامعة بغداد 2004، ص 130.

⁴ عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 23.

ثالثاً - عقد الامتياز العقاري عقد زمني (محدد المدة)

العقد الزمني هو العقد الذي يكون الزمن عنصر جوهرياً فيه بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد، وعقد الامتياز لا يمكن تصوره إلا مقترناً بالزمن لارتباطه بالمنفعة والإيجار والعمل وكل هذه العقود لا يمكن تقديرها إلا بالزمن¹ الذي يعد عنصراً جوهرياً، فيمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، طبقاً لأحكام المادة 14 الفقرة 3 من القانون 17-23 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي، وقد ينتقل الامتياز إلى ذوي الحقوق حسب نص المادة 18 التي جاءت كما يلي: "يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز"² ويفهم من نص المادة أنه في حالة توفي المستثمر وكانت مدة الامتياز لم تنتهي يحق لورثته انتقال هذا الحق لهم واستكمال مدة الامتياز حسب شروط العقد المتفق عليها سالفاً.

رابعاً: عقد الامتياز عقد إداري:

يعد عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية من العقود الإدارية ما دامت الدولة هي أحد أطرافه ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويعتبر عقداً إدارياً يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة وذلك بناءً على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار³، وفي حالة عدم احترام المستفيد لشروط دفتر الأعباء أو قيامه بتغيير وجهته تكون الوكالة ملزمة بإرجاع العقار محل العقد إلى الدولة، وهذه المهمة أوكلت للوكالة عن طريق مديرية الأملاك الوطنية لمتابعة المشاريع الاستثمارية من أجل الإبقاء على وجهة الوعاء العقاري⁴، وبما أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري⁵، فإن المحكمة الإدارية المختصة نوعياً هي التي تقصل في النزاعات التي تكون الوكالة طرفاً فيها، وذلك استناداً إلى المعيار العضوي المعتمد في تحديد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري⁶، ومن ثم تختص المحكمة الإدارية - في حال اختيار القضاء طريقاً - بالنظر في طلب إرجاع العقار الاقتصادي محل عقد الامتياز، أو في أي نزاع آخر ينشأ عن هذا العقد.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح قانون مدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 166.

² القانون 17-23، السالف الذكر.

³ أنظر: الفقرة السابعة من المادة 14 من القانون رقم 17-23، السالف الذكر.

⁴ لاكرنش مغنية، المرجع السابق، ص. ص 258-275.

⁵ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/26 المؤرخ في 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخ في 28 أبريل 2026.

⁶ المادة 800 من القانون رقم 13/22، المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48 الصادرة في 2022/07/17، المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008.

خامسا: الامتياز العقاري يهدف إلى انجاز مشروع استثماري

يعرّف المشروع الاستثماري بأنه كل تنظيم له كيان حي مستقل بذاته يملكه ويديره أو يديره فقط منظم يعمل على التآليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها لإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة أو مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من أجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة معينة، وعرفه المشرع المصري بأنه: "مزاولة أحد الأنشطة الاستثمارية في قطاعات الصناعة والزراعة والتجارة والتعليم والصحة والنقل والسياحة والإسكان والتشييد والبناء والرياضة والكهرباء والثروات الطبيعية والمياه والاتصالات والطاقة والتكنولوجيا".¹

ونلاحظ من هذا التعريف أنه وسع من مفهوم المشروع الاستثماري، في حين نجد أن المشرع الجزائري استثنى بعض الأراضي من نطاق العقار الاقتصادي،² وعلى المستفيد من الامتياز التقيد بدفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع، وهذا بعدم تغيير وجهة الأراضي التي منحت من أجلها حسب نص المادة 11 من دفتر الشروط الفقرة 3 بذكرها "كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كلي استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى بدون موافقة قبلية للوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة".³

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز.

حيث نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 26-154 "يقوم ممثل إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا على مستوى الشباك الوحيد للوكالة بإعداد عقد الامتياز في أجل 8 أيام من تاريخ تسلمها الملف المتكون من وثيقة الهوية، قرار الاستفادة، دفتر الشروط والسجل التجاري، والقانون الأساسي للأشخاص المعنوية"،⁴ وهو ما جاء في نص المادة 10 من الأمر 08-04 الملغى بالقانون 23-17 على أنه: "يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط

¹ المادة الأولى من قانون الاستثمار المصري، رقم 72 لسنة 2017.

² المادة 3 من القانون رقم 23-17، سابق الذكر.

³ المادة 11 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص: 3.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 14 أبريل 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

منح الامتياز"، وبهذا فالمشرع الجزائري اعتبر عقد الامتياز عقدا شكليا وذلك ما جاءت به المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي بنصها على انه يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة.¹

وبناء على هاتين المادتين يتبين أن المشرع الجزائري قد اعترف بالطابع الإداري لعقد الامتياز صراحة بل وقد فرض ضرورة انزاع هذا التصرف القانوني في شكل معين ونص على وجوب تحريره بموجب ورقة رسمية، غير أنه بالرجوع إلى مضمون عقد الامتياز العقار الاقتصادي نجد أنه جمع بين تطبيق أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص.

الفرع الرابع: التمييز بين عقد امتياز العقاري الاقتصادي وبعض عقود الامتياز المشابهة

نميز عقد الامتياز العقار الاقتصادي عن عقد الامتياز الفلاحي وعقود البوت وعقد امتياز المرفق العام وعقد الامتياز التجاري على النحو التالي:

أولاً: التمييز بين عقد الامتياز العقار الاقتصادي وعقد الامتياز العقار الفلاحي

بموجب المادة 4 من القانون 10-03 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، عرفت عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي على أنه ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، ثم صدر تطبيقا لذلك المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات منح امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ونص على أنه تتكفل مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز وتمنحه لكل فرد في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية، كما أوكل المشرع مهمة الاشراف ودراسة الملفات المستفيدين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك للقضاء على التجاوزات التي عرفتتها التشريعات السابقة من خلال منح الأراضي لمن يخدمها.²

من خلال ما سبق يتضح لنا اختلاف الإطار القانوني لاستغلال العقار الفلاحي عن العقار الاقتصادي وقد أكدت ذلك المادة 03 من القانون 23 - 17 التي استتنت الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق عقد امتياز المشاريع الاستثمار وفي نفس الوقت وسع المشرع من نطاق الأوعية العقارية التي يشملها عقد

¹ لاكرنش مغنية، المرجع السابق، ص، ص: 258-275.

² كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص: 63.

الامتياز العقاري الاقتصادي حسب نص المادة 2 من نفس القانون هي الأملاك الوطنية الخاصة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة والأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، في حين يشمل عقد الامتياز الفلاحي حسب المادة 2 من القانون 10-03 الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987،¹ كما تختلف السلطة المانحة للامتياز فمنح العقار الفلاحي عن طريق الامتياز تختص به مديرية أملاك الدولة وذلك تحت إشراف ومراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا سيما إذا تعلق الأمر بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، بينما يمنح امتياز العقار الاقتصادي عن طريق قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يفرغ في شكل عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط.²

ومن حيث الأطراف المستفيدين من الامتياز في العقار الاقتصادي، فإنه يمنح لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص³، أما امتياز العقار الفلاحي، فيمنح للشخص الطبيعي الجزائري الجنسية، وبالتالي استبعاد الشخص المعنوي والأجنبي من نطاق الاستفادة من امتياز العقار الفلاحي.

ومنح امتياز العقار الاقتصادي لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد حسب الفقرة 3 من المادة 14 من القانون 23-17، في حين يمنح امتياز العقار الفلاحي لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد.

كما تحدد الإتاوة الإيجارية السنوية في العقار الاقتصادي على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، كما يستفيد المستثمر من تخفيضات خلال مرحلة انجاز المشروع واستغلاله، في حين أحالت المادة 4 من القانون 10-03 على قوانين المالية بشأن كفاءات تحديد وتحصيل وتخصص الإتاوة السنوية.

كما يحضر على المستفيد في العقار الاقتصادي أن يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، ومحافظة على الأراضي الفلاحية يلتزم المستثمر بعدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن، كما يترتب على إخلال المستثمر بالتزاماته فسخ عقد الامتياز عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتعد عقد فسخ الامتياز لصالح أملاك الدولة المختصة

¹ لكل مخلوف، المرجع السابق، ص: 85.

² لكل مخلوف، المرجع نفسه، ص: 86.

³ أنظر المادة 12، قانون 23-17، سالف الذكر.

إقليمياً،¹ في حين يعرف امتياز العقار الفلاحي ما يسمى بالفسخ الإداري وهو فسخ بالإرادة المنفردة للإدارة، إذا أخل المستثمر بالتزاماته،² زيادة على ذلك يتفق كلا العقدين في قابلية التنازل والتوريث والحجز والرهن الرسمي وممارسة حق الشفعة.

ثانياً: تمييز عقد امتياز العقار الاقتصادي عن عقود البوت:

يعرف عقد البوت بأنه اتفاق بين الدولة وشركة متخصصة من شركات القطاع الخاص، توكل بموجبه الدولة إلى الشركة مهمة القيام بأعمال تدخل في نشاطات القطاع العام عن طريق منح هذه الأخيرة امتياز وفق شروط محددة.³

إن تونغ أشكال عقود البوت يمكننا من إدراج عقد الامتياز في إطار العقار الاقتصادي ضمن هذا النوع من العقود، ولو كان عقد ذو نظام قانوني خاص إلا أنه يحتوي على مختلف العمليات التي تقوم عليها عقود البوت وهي الإنجاز والتشغيل وتحويل الملكية بعد نهاية الامتياز إلى الدولة وهذه هي نقطة التشابه في العقدين.⁴

كما يختلف العقدان من حيث الأطراف فإذا كان عقد امتياز العقار الاقتصادي يمنح بقرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فإن عقود البوت عادة ما يكون مانح الامتياز الوزارات والمؤسسات والهيئات والأشخاص المعنوية العامة الأخرى إقليمية أو مرفقية، وبهذا توسعة لمفهوم السلطة،⁵ مانحة الامتياز والأكثر من ذلك أن القضاء الإداري الفرنسي والمصري قرر أنه لا مانع من أن تبرم أشخاص القانون الخاص عقود البوت باسم الإدارة ولحسابها.

وحسب مدة الامتياز فإن عقود البوت لا توجد مدة وهذا محل إجماع بين التشريعات⁶، وعلى العكس من ذلك فإن منح امتياز العقار الاقتصادي يكون لمدة 33 سنة قابلة للتجديد.

كما أن عقود البوت يقوم القطاع الخاص بتمويل وتشغيل وإنشاء مرفق اقتصادي (صناعي، تجاري) فالغرض من ذلك هو الحصول على رؤوس أموال لتمويل هذه المشاريع، أما بالنسبة لامتياز العقار الاقتصادي على العكس من ذلك فالدولة تقدم العديد من الامتيازات المالية والجبائية كما يركز عقد البوت

¹ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص: 87.

² أنظر المادة 8 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والملحق بالمرسوم التنفيذي، 10-326 المؤرخ في 23 سبتمبر 2010، والمحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 79، المؤرخ في 29 ديسمبر 2010.

³ وضاح محمود المحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها، الطبعة الأولى، دار الثقافة 2010، ص، ص: 31-32.

⁴ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص: 93.

⁵ أنظر مازن ليلو راضي، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، منشأة المعارف، مصر، 2012، ص: 137.

⁶ جهاد زهير دين الحرازين، عقود الامتياز، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2013، ص: 104.

على وجود العديد من العلاقات القانونية المتداخلة وأهمها العلاقة ما بين الملتزم والإدارة والعلاقة ما بين عقد امتياز العقار الاقتصادي فهو يقتصر على العلاقة ما بين الإدارة والملتزم فقط.¹

ثالثاً: تمييز عقد امتياز العقار الاقتصادي عن عقد امتياز المرفق العام

يعرّف امتياز المرفق العام بأنه: "العقد الذي تعهد السلطة العامة بموجبه إلى أحد الأفراد أو إحدى المؤسسات الخاصة إدارة واستثمار المرفق العام خلال مدة زمنية محددة ووفقاً لشروط محددة في العقد على أن يقوم صاحب الامتياز يتحمل عبء النفقات التي يستلزمها سير هذا المرفق على النحو المطلوب لتأمين مقتضيات النفع العام، لقاء منحه امتيازات السلطة العامة في هذا المجال بإنشائه رسوماً تفرض حتماً على المنتفعين من خدماته".²

وعقد الامتياز المرفق العام يعتبر الأصل بالنسبة لكافة عقود الامتياز، وما عقد الامتياز في العقار الاقتصادي إلا نتيجة لتطور مفهوم امتياز المرفق العام.

كما أن امتياز المرفق العام يجمع بين فكرتي تحقيق المصلحة العامة من خلال تقديم الخدمات للجمهور من خلال إدارة المرفق العام بانتظام، وفكرة المصلحة الخاصة من خلال فكرة جني الأرباح من قبل المستثمر وإن كانت فكرة تحقيق الربح موجودة في العقار الاقتصادي إلا أن فكرة المصلحة العامة المرتبطة بالمرفق العام لا تبدو واضحة لأن الغرض من منح الامتياز هو إنشاء مشروع استثماري، قد يحقق المصلحة العامة ولكن عن طريق التنمية الاقتصادية.³

ومن ناحية الإطار القانوني فإن العقار الاقتصادي يحكمه القانون 17-23 والنصوص القانونية والتنظيمية المرتبطة به فقط أما امتياز المرفق العام تحكمه العديد من النصوص القانونية يأتي في مقدمتها قانون البلدية والولاية وقانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

كما يختلف عقد الامتياز المرفق العام عن عقد امتياز العقار الاقتصادي في كون هذا الأخير يكرس ملكية المباني المشددة على العقار ورهن الحق العيني العقاري وإمكانية التنازل بعد انتهاء المشروع، في حين أن المرفق العمومي يبقى ملكاً للدولة يعد انتهاء مدة الامتياز.

¹ لكل مخلوف، مرجع سابق، ص: 95.

² يوسف سعد الله الخوري، مجموعة القانون الإداري، الجزء 2، إدارة المرافق العامة، المؤسسات العامة وعقود الامتياز، ط1، المنشورات الحقوقية، 1999، ص: 265.

³ يوسف سعد الله الخوري، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص: 266.

وتختلف مدة امتياز المرفق العام من قطاع لآخر وعادة ما تكون طويلة تسبب ما يتحمله صاحب الامتياز¹ من أعباء كما تكون هذه المدة محل تفاوض فهي تدخل ضمن الأحكام التعاقدية، في حين أن مدة امتياز العقار الاقتصادي هي 33 سنة قابلة للتجديد.²

رابعاً: تمييز عقد امتياز العقار الاقتصادي عن عقد الامتياز التجاري

يعرف عقد الامتياز التجاري بأنه عقد يتكفل بموجبه شخص يدعى المانح بتعليم شخص آخر يدعى الممنوح له المعرفة العملية والتي تشمل نقل المعرفة الفنية وتقديم المساعدة التقنية وتحويله استعمال علاماته التجارية وتزويده بالسلع أما الممنوح له فيتكفل باستثمار المعرفة العلمية واستعمال العلامات التجارية وتزويده بالسلع أما الممنوح له فيتكفل باستثمار المعرفة العلمية واستعمال العلامات التجارية بالإضافة إلى التزام الممنوح له بدفع الثمن والالتزام بعدم المنافسة والمحافظة والسرية،³ ومن خلال هذا التعريف يتضح الفرق بين عقدي الامتياز التجاري والعقار الاقتصادي، وذلك أن الامتياز التجاري هو عقد تجاري تطبق عليه قواعد القانون التجاري كحرية الاثبات... الخ، على عكس امتياز العقار الاقتصادي فهو عقد إداري بنص القانون، كما يختلفان العقدان من حيث المدة فمدة الامتياز التجاري لا تقل عن خمس سنوات⁴ وهي تعتبر مدة قصيرة مقارنة بعقد الامتياز العقار الاقتصادي مدته 33 سنة.

كما يختلف عقد الامتياز التجاري عن عقد الامتياز العقار الاقتصادي من حيث الأطراف، فإذا كان عقد الامتياز العقار الاقتصادي عقد إداري أحد أطرافه سلطة عامة فإن عقد الامتياز التجاري يضم طرفين وهما: المانح وهو كل شخص طبيعي أو معنوي تاجر أو حرفي أو صناعي صاحب معرفة فنية معتبرة أو ملكية أو حق استعمال إشارات مميزة ومجموع منتجات أو خدمات أو الطرف الثاني هو الممنوح له وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي مستقل قانونياً واقتصادياً مرتبط بعقد مع المانح يحصل بموجبه على حق الفرانشايز، ويقوم بتشغيله مستخدماً نفس اسم المانح التجاري وعلامته التجارية ومعرفته الفنية بعدما يقوم المانح بتدريبه على طريقة التشغيل.⁵

المطلب الثاني: مدلول العقار الاقتصادي

يعدّ العقار أحد أهم موارد الدولة، ويشكل حلقة أساسية في مسار أي تنمية اقتصادية، إذ يساهم في البحث عن موارد جديدة وبدائل لتنويع الاقتصاد الوطني.

¹ ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، د - ط، ص: 183.

² ضريفي نادية، المرجع نفسه، ص: 183.

³ دعاء طارق بكر البشتاوي، عقد الفرانشايز واثاره، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة النجاح، فلسطين، ص: 45.

⁴ حمدي محمود بارود، عقد الترخيص التجاري، وفقاً لأحكام مشروع قانون التجارة الفلسطيني، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد 16، العدد الثاني، يونيو 2008، ص: 815.

⁵ عروسي سامية، الطبيعة القانونية لعقد الفرانشايز، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، 2015، ص: 706.

ونظرا للقيمة الاقتصادية العالية للعقار، وخاصة العقار الاقتصادي، فقد وجهت الدولة جزءا هاما من أملاكها الوطنية الخاصة كأوعية عقارية مخصصة للاستثمار.

إن توفير العقار الاقتصادي يمثل عاملا جوهريا وأساسيا في جذب الاستثمارات، سواء الوطنية أو الأجنبية، لأنه يمنح المستثمرين الضمانات الكافية واللازمة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية بثقة واستقرار. وسوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف العقار الاقتصادي الفرع الأول، ثم مكونات العقار الاقتصادي في الفرع الثاني، والهيئات المانحة للعقار الاقتصادي الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

أولا: تعريف العقار

عرّف القانون المدني الجزائري العقار على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".¹

وتصنّف الأشياء المادية بحكم ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات، والعقار لغة يعني كل ماله أصل وقرار كالأرض والمنزل.²

وكما يعرف أيضا بأنه: مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية أو غير مبنية، ويعني ذلك، سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها عقارا بالتخصيص.³

ويعرف كذلك بأنه: " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف".⁴

من التعريف السابقة نستنتج ان العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك يرجع لطبيعتها أو ناتجا عن صنع الانسان، ولا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.

والأرض هي المثال الأنسب للعقار، نظرا لاستقرارها وثباتها بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها.

ثانيا: تعريف العقار الاقتصادي

¹ المادة 683، من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ ف 20 رمضان 1995، سنة 1975م، المعدل والمتمم.

² مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جانفي 2012، ص 48.

³ بلوافي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر مذكرة الدكتوراه في علوم التسيير، تخصص قانون، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص: 30.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص: 05.

تطرق القانون 17-23 إلى تعريف العقار الاقتصادي في مادته الرابعة، واهتم بتنظيمه وتسييره عن طريق سلسلة من النصوص القانونية الصادرة سابقا والتي تتماشى مع التوجهات الإيديولوجية والاقتصادية للدولة، إلا أنه يمكن إعطاء التعاريف التالية للعقار الاقتصادي:

يعرّف العقار الاقتصادي بأنه: هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات انتاج ثروة أو خدمات.¹

كما يعرّف العقار الاقتصادي: هو جزء من الوعاء العقاري العام الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب.²

العقار الاقتصادي هو: الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية.³

نستنتج من التعاريف السابقة أن طبيعة هذا الصنف من العقارات يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاط الاستثماري، إذ يوجه أساسا لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع أو المجال الصناعي والسياحي والحضري، كما يحدد العقار الاقتصادي بصورة دقيقة استنادا إلى الخريطة الوطنية التي تضعها الدولة، والتي تبنى مختلف المناطق الاقتصادية التي يتواجد فيها هذا النوع من العقار على المستوى الوطني.

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي

بحسب المادة 02 من القانون 17-23 فإن العقار الاقتصادي الذي يمكن منح الامتياز عليه يجب أن يكون تابعا للأموال الخاصة للدولة، إذ عرفها الأستاذ عبد الرزاق السنهوري على أنها عبارة عن تلك الأموال التي تعود ملكيتها الخاصة للدولة أو الأشخاص العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية شرط أن تكون غير مخصصة للمنفعة العامة، وتخضع هذه الأموال في التصرف كتصرف الأفراد في ملكيتهم.⁴

ويشير النص لمكونات العقار الاقتصادي التي تتمثل في أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأراضي ضمن المدن الجديدة، أراضي التوسع السياحي والمواقع السياحية، أراضي الحضائر التكنولوجية، الأصول العقارية المتبقية أو الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أراضي الترقية

¹ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، على الموقع: www.anniref.dz بتاريخ 2026/3/5 الساعة 12.00

² محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي الجزائر، المجلد 2، العدد 01، جوان 2018، ص 428، أنظر الرابط:

Mohh_bouchoucha@yahoo.fr بتاريخ: 2026/3/5 الساعة 21:15.

³ محمد بوشوشة، المرجع نفسه، ص: 428.

⁴ عمارة حاتم وبين صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17-23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 7، العدد 3 سنة 2024، أنظر الرابط: h.amara@univ-etarf.dz -

bensalhiasaber@gmail.com بتاريخ 2026/3/6 الساعة 22:02.

العقارية التجارية، وإي أراضي أخرى مهيئة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.¹ وهو يعني ضمناً أن حافضة العقار الاقتصادي تتبع وتتكون حصراً من المصادر العقارية الثمانية المحدودة في هذا النص.

ومن هذا نلاحظ أن المشرع وبالنظر إلى التشريعات السابقة أضاف عبارة الأراضي المهيئة بموجب القانون 17-23 وقد عرف الأراضي المهيئة بأنها تلك الأملاك العقارية المتواجدة ضمن حضيرة الأملاك الخاصة للدولة وتحتوي على الطرقات وعلى مختلف الشبكات الضرورية من أجل استعماله على أحسن وجه.²

والملاحظة كذلك أن المشرع أضاف أوعية عقارية جديدة مستقطبة للعقار الاقتصادي منها المواقع السياحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وقد أسندت مهمة تهيئة تلك الأراضي العقارية لوكالات وطنية أنشئت خصيصاً لتهيئة الأراضي العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية،³ وهي مبادرة جديدة من شأنها الاسهام في توفير أوعية عقارية مؤهلة لاستقطاب العقار الاقتصادي.

وتتمثل هذه الوكالات في:

- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة.⁴
- الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة.⁵
- الوكالة الوطنية للعقار الحضري، الموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران.⁶

تقوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمهام التهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.⁷

¹ ملاك عراصة، العقار الاقتصادي في الجزائر، جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون رقم 17-23، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 18، العدد 4، 2025، ص: 280، أنظر الرابط: mellak-aressa@univ-tebessa.dz بتاريخ 2026/3/6 على الساعة 23:47.

² المادة 04، من القانون 17-23، السالف الذكر.

³ المادة 07 من قانون 17-23 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي تحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرئيسية 2023، العدد 85.

⁴ تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 85.

⁵ تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 85.

⁶ تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 85.

⁷ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 488-23، السالف الذكر.

أما الوكالة الوطنية للعقار السياحي فتتولى ربط وتهيئة العقارات السياحية الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.¹

وفيما يخص الوكالة الوطنية للعقار الحضري، فمن أبرز مهامها تحديد العقار الحضري وضبطه وتهيئته، وذلك استناداً إلى التوجيهات العريضة لتهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير.²

الفرع الثالث: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي

بعد صدور القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار تم الفصل في الهيئة المنوط بها منح العقار الاقتصادي وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار³، التي كانت تسمى سابقا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وبالتالي لقد استحدثت المشرع الجزائري الوكالة لتصبح الجهة الوحيدة المخوّل لها منح العقار الاقتصادي المتواجد ضمن الأملاك الخاصة للدولة من أجل استثماره، كما أن للوكالة مهام أخرى في مجال الإعلام⁴ والتسهيل ومرافقة المستثمر والمتابعة وتسيير الامتيازات.

أولاً: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي تحت وصاية الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة وفق ما جاءت به المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 153/26⁵ أما مقرها فيكون في الجزائر العاصمة، ويبدو الاختلاف بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من حيث التبعية فالوكالة الجزائرية أصبحت تحت وصاية الوزير الأول، بينما الوكالة الوطنية كانت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار طبقاً للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 356/06.⁶

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 سابق الذكر

² المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 490-23 سابق الذكر.

³ المادة 8 و13 و14 من القانون 17/23، سالف الذكر.

⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 111-24 المؤرخ في 13 مارس 2024 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها الجريدة الرسمية 2024، العدد 19.

⁵ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 153-26، المؤرخ في 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

⁶ المادة 1 من المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 9/10/2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

وتعتبر الوكالة شخصا من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع.¹ أما من ناحية دعم الوكالة للمستثمر فهي تعمل على تسهيل التواصل بينه وبين الجهات الإدارية المختلفة، ويهدف دور الوكالة إلى تعزيز بيئة الاستثمار وتشجيع المستثمرين على تنفيذ مشاريعهم بطريقة سلسة وفعالة.

إن تبعية الوكالة للوزير الأول يمنحها قوة أكثر مما كانت عليه سابقا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، بسبب مهامها المتضمنة التنسيق مع الإدارات، كما سيأتي توضيحه لاحقا في مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارات، ما يجعل الإدارات كلها على قدم المساواة في تقديم المعلومة من أجل تطوير الاستثمار، وتتلقى الأوامر من سلطة أعلى منها بخلاف ما كانت عليه الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، التي كانت تابعة للوزير المكلف بترقية الاستثمارات، حيث تكون مراسلاته الموجهة إلى وزارات أخرى على نفس المستوى و نفس القوة ، فالعبرة من التعديل أن الإدارة المعنية تكون مخاطبة من سلطة أعلى ، وليس من سلطة من نفس الدرجة هذا من جهة ، و من جهة أخرى للأهمية التي توليها الدولة للاستثمار و لضرورة الاهتمام بالمجال الاستثماري و لخلق و تهيئة مناخ استثماري يتوافق مع التطلعات الجديدة للسياسة الاقتصادية ما جعل الوكالة تتبع للوزير الأول لإظهار الأهمية التي يوليها المشرع للاستثمار في المرحلة القادمة²

ثانيا: مهام الوكالة:

خصّ المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمهام التنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية وفق المادة 18 من القانون رقم 18-22³ ، والملاحظ من هذا القانون المتعلق بالاستثمار أن المشرع الجزائري لم يذكر ما هي الإدارات والهيئات التي تقوم الوكالة بالتنسيق معها، ما ترك الباب مفتوحا للوكالة التي يمكنها الاستعانة بكل هيئة أو إدارة ترى بأن رأيها ضروري أو هيئة ذات أهمية في مجال الاستثمار.

¹ كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18-22 مجلة طيبة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي بربكة، الجزائر، المجلد 05، العدد 02، 2022، ص 102.

² حمصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مخبر الدراسات القانونية والبيئية قالمية، الجزائر، المجلد 6، العدد خاص، 2023 ص. ص 103. 109.

³ المادة 18 من القانون رقم 18-22، المتعلق بالاستثمار، الصادر عن الجريدة الرسمية، العدد 50، 2022.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي 26-153 الذي يضبط تنظيم وسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تبلورت الرؤية التنظيمية من خلال تحديد الهيئات والإدارات الممثلة ضمن الشبائيك الموحدة التابعة للوكالة، وذلك تجسيدا لما نصت عليه المادة 04 من المرسوم رقم 26-153¹

ويمكن حصر المهام الأساسية للوكالة عبر لجانها وهياكلها في ثلاث مهام تتمثل في:

مهام متعلقة بالترقية والتمثين، ومهام لها علاقة بالإعلام والتسهيل والمرافقة، وأخيراً مهام ذات صلة بالتسيير والامتياز.

1- مهام الترقية وتمثين الاستثمار:

يشمل مجال ترقية وتمثين الاستثمار داخل وخارج الوطن من خلال إشراك القنصليات والدبلوماسية الجزائرية في تطبيق لمقتضيات المادة 18 من القانون رقم 22-18، حيث تقوم هذه الأخيرة بكل نشاط من شأنه ترقية الاستثمار وذلك مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، وتشمل النشاطات والعمليات الهادفة لترقية الاستثمار، وكذا إعداد المخططات لترقية الاستثمار وطنياً ومحلياً وتمثين رؤوس الأموال اللازمة للإنجاز والتنفيذ. كما أكد المشرع على ضرورة إقامة علاقات للتعاون وتسهيل الاتصال بين المستثمرين والهيئات الأجنبية وهو ما يوافق الفقرة الثالثة من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153².

ولقد أكد المشرع الجزائري صراحة على حتمية إشراك التمثيليات الدبلوماسية والقنصلية في الخارج كفاعل أساسي في استقطاب الاستثمارات، مثمناً دورها في هذا المجال. إلا أنه وفي المقابل أغفل المشرع النص على ضرورة تنظيم الملتقيات، الأيام الدراسية، والندوات، وهي الآليات التي كانت مقرة سابقاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها³. إن اهتمام المشرع الجزائري وإسراجه على الرقي بالاستثمار وتجسيد السياسة الاقتصادية للدولة، حيث يتجلى هذا من خلال إشراك الممثلات الخارجية في جلب الاستثمار، مما يدل على تقديره لدور الدبلوماسية

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السالف الذكر.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السالف الذكر.

³ حمصي ميلود، مقالاتي مونة، المرجع السابق، ص.ص 109.103.

والقنصليات الخارجية في تعزيز الاستثمار في البلاد¹، ومن الواضح أن المشرع يروج لتوطين عملية جلب الاستثمار الخارجي، ويعتبر دور الممثلات الخارجية في هذا الصدد مهما للمراحل القادمة.

ورغم الاهتمام البالغ بمجال الاستثمار إلا أن المشرع لم يشر بوضوح إلى ضرورة تنظيم ملتقيات، وأيام دراسية وعقد ندوات كما كان منصوصاً عليه في المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

2- مهام الإعلام والتسهيل والمراقبة:

ألزم المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، على ضرورة تزويد المستثمرين بالمعلومات الضرورية التي تساعد في إنشاء استثماراتهم، فمن أجل ذلك وضع تحت تصرفهم من خلال المنصة الرقمية المخصصة لهذا الغرض كل ما يتعلق بمجال نشاطاتهم الاستثمارية².

تتولى الوكالة جمع الوثائق اللازمة من أجل التعرف على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، وتوفير كافة البيانات الجوهرية لمراقبة المستثمرين في إعداد مشاريعهم، من خلال استحداث بنوك معلومات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات المتواجدة على مستوى الوطن، تكريساً لمقتضيات المادة 04 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 26-153³.

كما استحدث المشرع الجزائري المنصة الرقمية التي يتم من خلالها تقييم المناخ الاستثماري، واقتراح التدابير اللازمة من أجل تحسين وجودة الخدمات المقدمة في مجال الاستثمار، وتقديم المعلومات الضرورية المتعلقة بالعرض العقاري المتوفر وكذا الحوافز والمزايا ذات الصلة⁴.

ولقد أوجد المشرع مصلحة للقيام بمهام التوجيه ومراقبة المستثمر والتكفل بأنشطته، كما حدد إمكانية اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة.

يهدف المشرع من خلال استخدام قاعدة البيانات التي تعمل بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بتوفير العقار الموجه للاستثمار، وفي هذا الصدد جدير بالذكر أن نوه بضرورة إيجاد نظام أمن يضمن من خلاله

¹ حمصي ميلود، مقالاتي مونة، المرجع نفسه.

² إرزيل الكاهنة، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر المجلد 17، العدد 02، ص 53.

³ المادة 04 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 26-153، السالف الذكر.

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 26-153، السالف الذكر.

توفير الأمن لمستخدمي المنصة، لاسيما ما يتعلق بالملفات والوثائق المودعة من المستثمرين وضمان عدم تلفها، وحمايتها وذلك بتزويدها بنظام حماية آمن من الاختراق والقرصنة.¹

وفي ذات السياق فإن استحداث المنصة الرقمية خطوة إيجابية نحو رقمنة قطاع الاستثمار، فهي تضمن للمشرع الجزائري إرساء قواعد الشفافية، وتمنح الوكالة المعنية آلية تقنية فعالة لتتبع سير ملفات الاستثمار.

3- مهام تسيير الامتيازات:

تعمل الوكالة على إعداد شهادات الاستثمار والقيام بالتعديلات اللازمة، وتحديد المشاريع المهيكلية، والقيام بالاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، وكذا التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة.²

كما تتمثل مهامها أيضا في التأشير على جداول المعدات والخدمات القابلة للاستفادة من الإعفاءات، وإقرار سحب المزايا قانونا، وتحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال، مع تحديد مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار.

ومن جهة أخرى فهي تقوم بتسيير عمليات التنازل طبقا للتنظيم المعمول بها، و/ أو تحويل السلع والخدمات التي إستفادت من المزايا، وتعد شهادات الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة.³ إن استحداث المشرع للوكالة ما هو إلا خطوة نحو الرقي بالاستثمار، وسعي منه لتحقيق استثمار فعلي يشارك فيه المستثمر الأجنبي والمحلي.

¹ حمصي ميلود، مقالاتي مونة، المرجع السابق، ص ص 103. 109.

² حمصي ميلود، مقالاتي مونة، المرجع نفسه، ص ص 103. 109.

³ كوسام أمينة، المرجع السابق، ص 113.

المبحث الثاني: الضوابط القانونية لعقود الامتياز

ان منح الامتياز على العقار يمر بمجموعة من الشروط والإجراءات التي اقرها ونظمها القانون، ويهدف هذا المبحث إلى دراسة الإطار القانوني لهذا الامتياز من خلال مطلبين الأول يتناول شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي والثاني نتطرق فيه إلى إجراءات إعداد عقد الامتياز.

المطلب الأول: شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي

لم ينص المشرع الجزائري بموجب القانون 17-23 على الشروط الواجب توافرها في الشخص المستفيد من الامتياز¹، وهذا مفاده أن شروط منح الامتياز على العقار الاقتصادي تشمل فقط العقار الاقتصادي التي عددها نص المادة 06 من نفس القانون، المتمثلة في:

الفرع الأول: الملكية الخاصة للدولة للعقار الاقتصادي او اكتسابها له:

إن منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي للمستثمر القابل للتحويل إلى تنازل في إطار أحكام القانون 17-23 ولا سيما المادتين 01 و04 منه لا يتم إلا على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو التي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية حسب مفهوم المادة 03 من القانون 08-14 المعدل لقانون الأملاك الوطنية رقم 90-30.²

لأن هذه الأخيرة يمكن أن تكون محل تنازل بمفهوم المخالفة لنص الفقرة الثانية من المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية السالف الذكر، على عكس أراضي الدولة العمومية التي لا يمكن التنازل عنها وبهذا لا يمكن أن تكون محلا لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل النظر لطبيعتها وغرضها.³

الفرع الثاني: انعدام تخصيص العقار الاقتصادي للخدمة العمومية للدولة

يعد عدم تخصيص العقار الاقتصادي للخدمة العمومية شرطا جوهريا لمنحه للاستثمار، حيث من أهم المبادئ التي تعمل عليها الدولة هو تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وعلى هذا الأساس وفي إطار أحكام القانون 17-23 ولا سيما المادة 06 منه، فإنه لا يمكن منح العقار الاقتصادي بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بمجرد صدور قرار عن السلطات العمومية المختصة بتخصيص العقار الاقتصادي، أو كان في طور التخصيص بوضعه تحت يد الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري من أجل انجاز مشروع يهدف إلى تحقيق النفع العام أو انجاز مشاريع استثمارية عمومية على حسب نص البند الأخير من المادة 02 من القانون 17-23.⁴

¹ من خلال نص المادة 06 من مرسوم تنفيذي 487/23 السالف الذكر.

² لاكرنش مغنية، المرجع السابق، ص: 258-275.

³ أملاك الدولة العمومية غير قابلة للتنازل حسب مفهوم الفقرة الأولى من المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.

⁴ لاكرنش مغنية، المرجع السابق، ص: 258-275.

الفرع الثالث: أن يكون العقار الاقتصادي واقعياً في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعبير:

إن القطاعات المعمرة حسب ما نصت عليه المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير هي الأراضي التي يشغلها بنايات ومساحات فاصلة ما بينها وغيرها حتى إن كانت غير مجهزة بجل التهيئات، أما المبرمجة للتعمير فهي الأراضي المخصصة للتعمير حسب ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 90-29.¹ وبهذا إن كان العقار الاقتصادي من بين هذه الأراضي حاز منه عن طريق الامتياز بالتراضي في إطار أحكام القانون 23-17.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز على العقار الاقتصادي

إن الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لا يتم مباشرة، بل يقتضي المرور بعدة إجراءات حتى يمنح الشخص صفة المستثمر، ويتمكن من استغلال العقار الاقتصادي الممنوح له في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

وتتم هذه الإجراءات عبر مراحل تمر أمام ثلاث مؤسسات عمومية إدارية، وهو ما سوف نتطرق له تباعاً من خلال هذا المطلب انطلاقاً من مرحلة الإعلام (الفرع الأول) ثم مرحلة تقديم طلب منح الامتياز والفصل فيه (الفرع الثاني) ثم تليها مرحلة إعداد عقد الامتياز وشهره (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مرحلة الإعلام:

في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والرامي إلى رقمنة مختلف القطاعات ونظراً لأهمية الاستثمار بالنسبة للاقتصاد الوطني، وضعت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منصة رقمية تعمل على تسهيل مختلف الإجراءات ذات الصلة بمشاريع الاستثمار²، تم إطلاقها بتاريخ 08 فبراير 2024.³ حيث يتم من خلال المنصة الرقمية للمستثمر إعلام الأشخاص الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية بفرص الاستثمار والعروض العقارية عن طريق نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية والتي تحدد مدتها بـ 30 يوماً،⁴ وكل المعلومات اللازمة إعمالاً بما نصت المادة 23 من قانون الاستثمار 18/22 عن طريق إعلامهم بوفرة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مع تحديده تحديداً كافياً بتبيان المساحة، الموقع، الحدود ونوع العقار إن كان صناعي أو حضري أو سياحي، مع دفتر الشروط،

¹ أنظر المادة 20 و 21 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالمرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبالقانون رقم 05/04.
² حسب مفهوم المادة 24 من المرسوم التنفيذي 298/22، وضعت الوكالة المنصة الرقمية للمستثمر للمساهمة في تسهيل العمليات الاستثمارية.

³ مصالح الوزير الأول، إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: Premier-

ministre.gov.dz بتاريخ 10 / 03 / 2024 على الساعة 15:05.

⁴ المادة 04 من المرسوم 487/23، السالف الذكر.

وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة للعقار مع مخططات التهيئة على أن يكون مصادق عليها¹، وذلك عبر قاعدة البيانات الموجودة على المنصة الرقمية للمستثمر الموضوعة والمسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفرع الثاني: طلب منح الامتياز والفصل فيه.

أولاً: مرحلة تقديم الطلب:

أوجب المشرع الجزائري على الشخص الذي يرغب في الاستفادة من العقار الاقتصادي القابل لاحتضان مشروعا استثماريا تقديم طلب منح امتياز بالتراضي على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر، وبالرجوع إلى موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نجد أنه تم توضيح مراحل عملية التسجيل التي يقوم بها المستثمر عبر المنصة²، بحيث يقوم هذا الأخير بفتح حساب خاصة على المنصة حتى يتمكن المستثمر من تسجيل مشروعه الاستثماري قصد الاستفادة من الضمانات والتحفيزات التي ينص عليها قانون الاستثمار 18-22 والقوانين المكملة له، خاصة التحفيزات التي نص عليها القانون 17-23 سالف الذكر، باعتبار أن الوعاء العقاري جزء مهم من عملية انشاء واستغلال المشاريع الاستثمارية، بحيث تم تخصيص عبر المنصة خانة تملئ عن طريق المستثمر متعلقة بمشروعه الاستثماري³ والتي تكمن في:

- أ- تحديد النشاط الاستثماري الذي يرغب في إنجازه
 - ب- مساحة وموقع العقار الذي اختاره.
 - ج- مخطط التمويل، وذلك بتحديد التكلفة أو المبلغ الإجمالي المقدر لإنجاز المشروع بكامله، مع تحديد مبلغ القروض والمبلغ الذي يساهم به الطالب في المشروع.
 - د- ملئ الاستمارة المتعلقة بالبطاقة الوصفية للمشروع.
- وبعد الانتهاء من عملية الملء يعالج طلبه آليا من خلال المعلومات والبيانات المدخلة من طرف الطالب المترشح، وحسب هذه البيانات يتم تحديد ما إذا كان المشروع مقبولا أم مرفوضا، وفي حالة قبول مشروعه يتعين عليه تأكيد اختياره وترسيم تسجيل الطلب، وذلك مقابل الحصول على شهادة تسجيل أولية⁴ يتحصل عليها المترشح من المنصة التي تمت فيها العملية أي المنصة الرقمية للمستثمر.

¹ المادة 05 من المرسوم 487/23، السالف الذكر.

² عمارة حاتم وبين صالحية صابرة، المرجع السابق، ص: 248.

³ طارق خنوش عماد الدين بركات، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 18-22 المحددة لشروط وكيفيات منح العقار الاستثماري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، 2024، ص: 657.

⁴ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

ثانياً: مرحلة الفصل في الطلب:

تعالج الوكالة الطلب المودع على مستوى منصتها الرقمية¹ بواسطة شبكة تقييم المشاريع المحدد بنموذجها في الملحق الأول بالمرسوم 487/23 خلال أجل لا يتجاوز 15 يوماً على انقضاء أجل النشر² مقابل تحصيل إتاوة وتحدد على حسب المبلغ المقدر للمشروع الاستثماري وموضوع الطلب،³ وبعد انتهاء الوكالة من عملية المعالجة تصدر قرارها مؤقتاً، إما برفض منح الامتياز في حالة ما إذا لم تتوفر الشروط ولا سيما إذا ما رأت أن العقار الاقتصادي المختار غير قابل لاحتضان المشروع الاستثماري المراد إنجاز كاختيار المستثمر مثلاً عقار سياحي لإنجاز مشروع صناعة السيارات، فهنا تصدر الوكالة قرارها برفض الطلب لعدم قابلية العقار السياحي لاحتضان المشروع المقترح الذي هو من قابلية العقار الصناعي، وفي هذه الحالة يتم إعلام المستثمرين بالقرار⁴ وفي حالة ما إذا رأت الوكالة أن كل الشروط متوفرة تصدر قرار بالقبول أي منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إلى المستثمر.

ولا يصبح قرار الوكالة المؤقت نهائياً إلا بعد انقضاء أجل الطعن على قرار الوكالة المحدد بـ 15 يوم تسري من تاريخ تبليغ القرار للمستثمر حسب ما نص عليه المرسوم الرئاسي 296/22.⁵

وفي حال عدم الاختيار أو الرفض يحق لكل مترشح أن يقدم تظلماً لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار والذي يتم الفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ تسلمه.⁶ في حال الرد السلبي على التظلم يجوز لمقدم الطلب أن يرفع طعناً للجنة الوطنية العليا للطعون والمتعلقة بالاستثمار، وبعد انقضاء آجال الطعن يتم استدعاء المستفيد من طرف الشباك الوحيد غير المركزي ويتم تبليغه بالقرار النهائي وفسخ المقررة المؤقتة مع الاكتتاب في دفتر الشروط.⁷

الفرع الثالث: مرحلة إعداد عقد الامتياز وشهره

بعد المرور بالمراحل السابقة تباعاً وعلى أساس قرار منح الامتياز للمستثمر نصل إلى أهم مرحلة وهي إعداد عقد الامتياز ثم شهره، وهو ما سوف نتطرق له في هذا الفرع على النحو الآتي:

¹ المادة 13 من القانون 17-23، السالف الذكر.

² الفقرة الأولى من المادة 7 من المرسوم 487/23، السالف الذكر.

³ الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم 487/23، السالف الذكر.

⁴ الفقرة الأخيرة من المادة 7 من نفس المرسوم.

⁵ لأكروش مغنية، المرجع السابق، ص: 258-275.

⁶ المادة 8 من المرسوم 154/26، السالف الذكر.

⁷ المادة 9 من المرسوم 154/26، السالف الذكر.

أولاً: مرحلة إعداد عقد الامتياز:

بعد صدور قرار نهائي من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح الامتياز، يقوم ممثل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة بإعداد عقد الامتياز لفائدة المترشح المقبول، في أجل لا يتعدى 8 أيام من تاريخ تسلم الملف المرفق بالطلب،¹ حيث تعتبر مديرية أملاك الدولة إحدى الهياكل التابعة لوزارة المالية وهي بمثابة ضابط عمومي للدولة تتولى تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة² وإعداد عقود الامتياز ضمن آجال محددة قانوناً.

وعليه وفي إطار تحرير العقود المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز، وهذا ما تم تكريسه بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487 سالف الذكر.

وبعد تسلم عقد الامتياز تقوم مصالح الشباك الوحيد المختص إقليمياً بإعداد محضر يتم من خلاله إثبات الحياة الفعلية للملك العقاري الاقتصادي من طرف المستفيد. أما بالنسبة لمدة منح الامتياز فقد حددها المشرع بـ 33 سنة قابلة للتجديد عن طريق قرار تصدره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.³

ثانياً: مرحلة إشهار عقد الامتياز

بما أن عقد الامتياز من العقود الإدارية يرمي إلى إنشاء حق الانتفاع كحق عيني على العقار الاقتصادي، لفائدة المتعاقد المستفيد ينصب على العقار ويرتب حق الانتفاع على العقار الاقتصادي،⁴ فيتم إرسال العقد الإداري لدى مصالح الضرائب قصد تسجيله كي يكتسب العقد تاريخ ثابت ليودع بعدها مباشرة لدى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي يقع العقار بدائرة اختصاصها لتقوم هاته الأخيرة بإجراءات الشهر العقاري للعقد حتى يرتب آثاره القانونية.⁵

¹ المادة 11 من المرسوم 154/26، السالف الذكر.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، الإصدار 10، الجزائر، الجريدة الرسمية.

³ أنظر الفقرة 3 من المادة 14 من القانون 23-17، سالف الذكر

⁴ لأكروش مغنية، المرجع السابق، ص: 258-275.

⁵ أنظر المادة 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18/11/1975.

ملخص الفصل الأول:

تم التطرق من خلال هذا الفصل إلى الأسس النظرية والتنظيمية التي تحكم عقود الامتياز الواردة على العقار الاقتصادي؛ حيث تم تقسيمه إلى مبحثين.

خصص المبحث الأول للإطار المفاهيمي؛ إذ تم التطرق في المطلب الأول إلى مفهوم عقد الامتياز باعتباره اتفاقاً قانونياً تمنح بموجبه الدولة أو الجهات المختصة حق استغلال عقار اقتصادي لفائدة مستثمر، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً لمدة محددة، ووفق شروط مضبوطة، بهدف إنجاز مشروع استثماري يساهم في التنمية الاقتصادية، بينما تناول المطلب الثاني مدلول العقار الاقتصادي الذي يشمل كل عقار موجه لإنجاز مشاريع ذات طابع إنتاجي أو خدماتي كالصناعة والسياحة، ويخضع لنظام قانوني خاص يهدف إلى تشجيع الاستثمار وترشيد استغلال الأملاك العقارية التابعة للدولة.

أما المبحث الثاني، فقد عالج الضوابط القانونية لعقد الامتياز، حيث تم في المطلب الأول بيان شروط منح الامتياز، على أن يكون العقار ملكاً للدولة وغير مخصص للخدمة عمومية، وأن يكون واقعاً في قطاعات محددة وقابلة للتعمير.

في حين خصص المطلب الثاني لشرح إجراءات منح الامتياز التي تمر بعدة مراحل تبدأ بطلب من المستثمر، ثم دراسة الملف من قبل الهيئة المختصة، وإصدار قرار المنح، وصولاً إلى تحرير العقد وتسجيله وشهر حتى يرتب آثاره القانونية.

الفصل الثاني

آليات الرقابة على تنفيذ عقود

الامتياز العقاري الاقتصادي

يعدّ عقد الامتياز في مجال العقار الاقتصادي من أهم الآليات القانونية التي تعتمد عليها الدولة لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، حيث يُمكن المستثمر من استغلال العقار التابع للأملك الوطنية وفق شروط محددة تضمن تحقيق المنفعة المتبادلة. ويترتب على هذا العقد جملة من الآثار القانونية التي تنشئ حقوقًا والتزامات متقابلة بين الدولة والمستثمر، إذ تلتزم الدولة بتمكين المستثمر من الانتفاع بالعقار وتوفير الإطار القانوني المناسب، في حين يلتزم هذا الأخير باستغلال العقار وفق الغرض المخصص له واحترام الشروط المحددة في دفتر الأعباء. ولا تقتصر هذه الآثار على الجانب التعاقدى فحسب، بل تمتد لتشمل أبعادًا اقتصادية وتنموية، بالنظر إلى الدور الذي يلعبه هذا النوع من العقود في خلق الثروة ومناصب الشغل¹.

غير أنّ هذه الأهمية تستدعي ضرورة إخضاع عقود الامتياز إلى نوع من الرقابة لضمان احترام الشروط القانونية والتنظيمية، وتفادي أي انحراف عن الأهداف المسطرة لها. فغياب الرقابة قد يؤدي إلى استغلال غير مشروع للعقار أو تعطيل المشاريع الاستثمارية، مما ينعكس سلبًا على الاقتصاد الوطني. ومن هنا، تتجلى أهمية آليات الرقابة التي تمارسها الجهات المختصة، سواء كانت رقابة إدارية أو قضائية، بهدف ضمان حسن تنفيذ العقد وحماية المصلحة العامة².

وعليه، فإن دراسة آليات الرقابة على عقود الامتياز في العقار الاقتصادي تقتضي الانطلاق من فهم الآثار القانونية التي يربتها هذا العقد، من حيث تحديد حقوق والتزامات كل من الدولة والمستثمر، باعتبارها الأساس الذي تقوم عليه عملية الرقابة. ومن هذا المنطلق، يأتي هذا الفصل لتسليط الضوء على مختلف الآليات المعتمدة لمراقبة تنفيذ هذه العقود، ومدى فعاليتها في تحقيق التوازن بين حماية المال العام وتشجيع الاستثمار.

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2016، ص 30.

² عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 42.

المبحث الأول: الأجهزة التنظيمية

تعدّ أجهزة الرقابة والتنظيم من الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة لضمان حسن تسيير عقود الامتياز في مجال العقار الاقتصادي، حيث تسهر هذه الأجهزة على متابعة تنفيذ الالتزامات التعاقدية والتأكد من احترام المستثمرين للشروط المحددة قانوناً. وتتنوع هذه الأجهزة بين هيئات إدارية وتنظيمية تتدخل في مختلف مراحل العقد، ابتداءً من منحه، مروراً بتنفيذه، وصولاً إلى تقييم نتائجه. ويهدف هذا الإطار الرقابي إلى تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار من جهة، وحماية الأملاك الوطنية من سوء الاستغلال أو الإهمال من جهة أخرى¹.

وفي هذا السياق، تبرز أهمية وجود مؤسسات متخصصة تتولى مرافقة المستثمرين ومراقبة مشاريعهم، بما يضمن توجيه الاستثمار نحو الأهداف التنموية المسطرة. ومن بين أبرز هذه الأجهزة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تُعدّ جهازاً محورياً في منظومة الاستثمار، حيث تضطلع بدور مزدوج يجمع بين التحفيز والرقابة. فهي لا تكتفي بتسهيل إجراءات الاستثمار ومنح الامتيازات، بل تساهم أيضاً في متابعة تنفيذ المشاريع والتأكد من مدى التزام المستثمرين بدفتر الشروط.

وعليه، فإن دراسة الأجهزة التنظيمية في هذا المجال تقتضي الوقوف عند مختلف الهيئات المدخلة، مع التركيز على دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها فاعلاً أساسياً في تأطير ومراقبة عقود الامتياز، ومدى مساهمتها في تحقيق الفعالية والشفافية في تسيير العقار الاقتصادي.

المطلب الأول: الشباك الوحيد المركزي

يعدّ الشباك الوحيد المركزي من أبرز الآليات التنظيمية الحديثة التي اعتمدها المشرع الجزائري في إطار سياسة إصلاح مناخ الاستثمار، ولا سيما فيما يتعلق بعقود الامتياز على العقار الاقتصادي، حيث يشكل هذا الجهاز نقلة نوعية في طريقة معالجة الملفات الاستثمارية. فقد جاء استحداثه استجابةً لمجموعة من الإشكالات العملية التي كانت تعيق سير المشاريع الاستثمارية، وعلى رأسها التعقيد الإداري، وتعدد المتدخلين، وطول آجال دراسة الملفات، وهو ما كان يؤدي في كثير من الأحيان إلى عزوف المستثمرين أو تأخر تجسيد المشاريع على أرض الواقع. ومن ثم، فإن فكرة الشباك الوحيد المركزي تقوم أساساً على تجميع مختلف الإدارات والهيئات العمومية المعنية بالاستثمار داخل إطار مؤسساتي واحد، بما يسمح بتنسيق الجهود وتوحيد مسار الإجراءات الإدارية بدل تشتتها بين جهات متعددة².

¹ سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2011، ص 47.

² عمار بوضياف، تطور أحكام الرقابة على دستورية القوانين في الجزائر 1963-2016 والإشكالات المطروحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 55، العدد 02، 2016، ص 15.

ويهدف هذا التنظيم إلى تبسيط المسار الإجرائي الذي يمر به المستثمر للحصول على عقد الامتياز، حيث لم يعد مطالبًا بالتنقل بين إدارات مختلفة، بل أصبح يتعامل مع جهة واحدة تتكفل بتجميع ملفه، دراسته، وتوجيهه إلى المصالح المختصة داخل نفس الإطار. وهذا ما يعزز مبدأ "النافذة الواحدة" الذي يُعتبر من أهم مبادئ الحكامة الإدارية الحديثة، القائم على تقريب الإدارة من المستثمر وتخفيف الأعباء الإجرائية عنه. كما يسهم الشباك الوحيد المركزي في تقليص آجال معالجة الطلبات، من خلال اعتماد آليات تنسيق داخلي بين ممثلي الإدارات المختلفة، بما يضمن سرعة اتخاذ القرار دون الإخلال بالرقابة القانونية المطلوبة¹.

ومن جهة أخرى، يلعب الشباك الوحيد المركزي دورًا محوريًا في تحقيق الشفافية والفعالية في منح الامتيازات العقارية، إذ يسمح بمتابعة دقيقة لمختلف مراحل دراسة الملفات، ويحدّ من الازدواجية في الإجراءات أو تضارب القرارات بين الإدارات. كما يُعدّ أداة لضمان احترام الشروط القانونية والتنظيمية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي، من خلال إشراك ممثلين عن مختلف القطاعات المعنية، مثل التعمير، والمالية، وأملاك الدولة، وغيرها، داخل نفس الهيكل التنظيمي، مما يحقق نوعًا من الرقابة الجماعية على القرار الاستثماري².

ولا يقتصر دور الشباك الوحيد المركزي على الجانب الإجرائي فقط، بل يمتد أيضًا إلى الجانب التوجيهي والإرشادي، حيث يقوم بمرافقة المستثمرين وتقديم المعلومات اللازمة لهم حول الإجراءات المطلوبة والوثائق الواجب توفيرها، وهو ما يساهم في تقليل الأخطاء الشكلية التي قد تؤدي إلى رفض أو تأخير الملفات. كما يعكس هذا الدور البعد الجديد للإدارة العمومية، التي لم تعد مجرد سلطة رقابية، بل أصبحت شريكًا في التنمية الاقتصادية³.

إن الشباك الوحيد المركزي يشكّل أداة استراتيجية لتحقيق التوازن بين ضرورة تسهيل الاستثمار من جهة، وضمان احترام القواعد القانونية والتنظيمية من جهة أخرى. فهو يختصر المسافة بين الإدارة والمستثمر، ويجسد مبدأ الفعالية الإدارية في معالجة طلبات الامتياز، بما ينسجم مع التوجهات الحديثة للدولة الرامية إلى تحسين جاذبية الاقتصاد الوطني. وبذلك، فإن هذا الجهاز لا يُعتبر مجرد آلية تنظيمية، بل هو عنصر أساسي في منظومة الرقابة على عقود الامتياز، يضمن حسن سيرها منذ مرحلة الطلب إلى غاية منح القرار النهائي⁴.

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 35.

² عبد الجبار شعبي، الحملة الانتخابية في الجزائر بين قانونية الممارسة والتطبيق، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 27، العدد 46، 2022، ص 53.

³ مهدي الطاهر غنية، مبادئ إدارة الأعمال: المفاهيم والأسس والوظائف، الجامعة المفتوحة، طرابلس، 2003، ص 258.

⁴ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 37.

وفي هذا الإطار، يضطلع الشباك الوحيد المركزي بدور محوري في استقبال ملفات الاستثمار ودراساتها، وتوجيه المستثمرين، ومرافقتهم في مختلف مراحل المشروع، بدءًا من تقديم الطلب إلى غاية الحصول على التراخيص اللازمة. كما يساهم في تعزيز الشفافية والحد من العراقيل الإدارية، من خلال تقليص آجال معالجة الملفات وتوحيد الإجراءات. ومن جهة أخرى، يُعدّ هذا الجهاز أداة رقابية غير مباشرة، إذ يسمح بمتابعة مدى التزام المستثمرين بالشروط القانونية والتنظيمية، مما يُعزز من فعالية الرقابة على عقود الامتياز. ومن ثمّ، فإن دراسة هذا الشباك تكتسي أهمية خاصة لفهم دوره في دعم الاستثمار وضمان حسن تسير العقار الاقتصادي¹.

الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد المركزي

يعدّ الشباك الوحيد المركزي من المفاهيم الحديثة التي أفرزها تطور السياسات الاقتصادية الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات الإدارية، حيث يقوم على فكرة جوهرية تتمثل في تجميع مختلف المصالح والهيئات الإدارية المتدخلة في مسار الاستثمار داخل جهاز موحد، يتولى استقبال ملفات المستثمرين ودراساتها ومرافقتها إلى غاية تجسيد المشروع. ويُفهم من هذا التعريف أن الشباك الوحيد المركزي ليس مجرد مرفق إداري تقليدي، بل هو آلية تنظيمية متكاملة تهدف إلى تجاوز التعقيدات البيروقراطية التي كانت تميز الأنظمة الإدارية التقليدية، والتي كانت تتطلب من المستثمر التنقل بين عدة إدارات للحصول على التراخيص والموافقات اللازمة. ومن ثمّ، فإن هذا النظام يُجسّد انتقالاً من الإدارة المجزأة إلى الإدارة المندمجة التي تعتمد على التنسيق والتكامل بين مختلف الفاعلين².

ويعرّف الشباك الوحيد المركزي من الناحية القانونية على أنه جهاز إداري تابع للهيئة المكلفة بالاستثمار، يُعهد إليه بتسيير ومتابعة ملفات الاستثمار ذات الطابع الوطني أو الاستراتيجي، من خلال تمكين المستثمر من التعامل مع مخاطب إداري واحد يمثل مختلف الإدارات المعنية. ويُستشف من هذا التعريف أن هذا الجهاز يُجسّد مبدأ "وحدة المخاطب"، الذي يُعدّ من المبادئ الأساسية في تحديث الإدارة، حيث يُخفف من الأعباء الإجرائية ويُقلّص من الوقت والتكلفة المرتبطة بإنشاء المشاريع الاستثمارية. كما يُبرز هذا التعريف الطابع المركزي لهذا الشباك، الذي يختص بالمشاريع الكبرى أو تلك التي تتطلب تدخل عدة قطاعات وزارية، مما يستدعي وجود هيئة عليا قادرة على التنسيق بينها³.

ويعتبر الشباك الوحيد المركزي امتداداً لفلسفة الإصلاح الإداري التي تسعى إلى تحسين جودة الخدمات العمومية وتعزيز جاذبية الاقتصاد الوطني، من خلال اعتماد مقاربات حديثة تقوم على السرعة

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 17.

² سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 48.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 42.

والفعالية والشفافية. فهو لا يقتصر على كونه وسيلة لتلقي الطلبات، بل يُمارس دوراً نشطاً في توجيه المستثمرين وتقديم الاستشارات اللازمة لهم، بما يُسهم في رفع مستوى الوعي القانوني والإداري لديهم، ويُساعدهم على اتخاذ قرارات استثمارية سليمة. كما يُتيح هذا الجهاز إمكانية تتبع مسار الملف الاستثماري في مختلف مراحله، مما يُعزز من مبدأ الشفافية ويُقلل من احتمالات التعسف أو التمييز¹.

ومن زاوية تنظيمية، يُجسّد الشباك الوحيد المركزي نموذجاً للإدارة الحديثة القائمة على التنسيق بين مختلف القطاعات، حيث يضم ممثلين عن الإدارات المعنية بالاستثمار، كالعقار، والضرائب، والجمارك، والبيئة، وغيرها، مما يُمكنه من معالجة الملفات بشكل شامل ومتكامل. ويُساهم هذا التمثيل المتعدد في تسريع اتخاذ القرار، وتقادي التضارب بين المصالح الإدارية، كما يُعزز من فعالية الرقابة على المشاريع الاستثمارية، من خلال تمكين الجهات المختصة من متابعة مدى التزام المستثمرين بالشروط القانونية والتنظيمية منذ المراحل الأولى للمشروع².

كما يعدّ الشباك الوحيد المركزي أداة مهمة لتحقيق الأمن القانوني، من خلال توحيد الإجراءات وتبسيطها، وتوفير إطار واضح وشفاف للتعامل مع المستثمرين. فبدلاً من تعدد النصوص والإجراءات التي قد تُربك المستثمر، يُقدّم هذا الجهاز مساراً إدارياً موحداً يُمكنه من فهم التزاماته وحقوقه بشكل دقيق. ويُسهم ذلك في تقليل النزاعات المحتملة، وتعزيز الثقة بين المستثمر والإدارة، وهو ما يُعدّ عنصراً أساسياً في جذب الاستثمارات، خاصة الأجنبية منها³.

ومن جهة أخرى، فإن الشباك الوحيد المركزي لا يقتصر دوره على مرحلة إنشاء المشروع، بل يمتد إلى مرحلة تنفيذه ومتابعته، حيث يُسهم في مراقبة مدى احترام المستثمر لالتزاماته، خاصة تلك المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي وفق الغرض المحدد، واحترام الآجال، وتنفيذ البرنامج الاستثماري. ويُبرز هذا الدور الطابع الرقابي لهذا الجهاز، الذي يُكمل وظيفته التحفيزية، ويُجسّد التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المصلحة العامة⁴.

كما يمكن النظر إلى الشباك الوحيد المركزي كآلية لتجسيد اللامركزية الوظيفية داخل إطار مركزي منظم، حيث يُتيح توزيع المهام بين مختلف الفاعلين مع الحفاظ على وحدة القرار. وهذا ما يُمكنه من التكيف مع مختلف أنواع المشاريع، سواء كانت صناعية أو فلاحية أو خدمية، مع مراعاة خصوصية كل قطاع.

1 عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 43.

2 عبد الجبار شعبي، المرجع السابق، ص 55.

3 سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 50.

4 محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 44.

ويُعزز هذا التوجه من مرونة الإدارة وقدرتها على الاستجابة لمتطلبات السوق، دون الإخلال بالقواعد القانونية والتنظيمية.¹

ويلاحظ كذلك أن اعتماد نظام الشباك الوحيد المركزي يُسهم في تقليص مظاهر الفساد الإداري، من خلال الحد من الاحتكاك المباشر بين المستثمر والموظف، وتقليص عدد المتدخلين في معالجة الملف. كما يُعزز من إمكانية تتبع الإجراءات إلكترونياً، وهو ما يُسهم في تعزيز الشفافية والمساءلة. ويُعدّ هذا البعد من أهم مزايا هذا النظام، خاصة في ظل التحديات التي تواجهها العديد من الإدارات في مجال الحوكمة. ومن الناحية الاقتصادية، يُشكّل الشباك الوحيد المركزي رافعة حقيقية لتحفيز الاستثمار، من خلال تقليص مدة إنجاز المشاريع، وتوفير بيئة إدارية مشجعة، تُقلّل من المخاطر المرتبطة بالإجراءات. كما يُسهم في تحسين ترتيب الدولة في المؤشرات الدولية المتعلقة بمناخ الأعمال، وهو ما يُعزز من جاذبيتها للاستثمارات الأجنبية. ويُبرز هذا الدور أهمية هذا الجهاز كأداة استراتيجية في السياسة الاقتصادية للدولة.² إن الشباك الوحيد المركزي يُمثّل تحولاً نوعياً في طريقة تسيير الاستثمار، حيث يجمع بين الوظيفة الإدارية والتنظيمية والرقابية، ويُجسّد رؤية حديثة للإدارة تقوم على الكفاءة والتكامل والشفافية. ومن ثمّ، فإن فهم هذا المفهوم يُعدّ ضرورياً لاستيعاب الآليات التي تعتمدها الدولة في تأطير عقود الامتياز على العقار الاقتصادي، وضمان تحقيق الأهداف التنموية المرجوة منها.

الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للشباك الوحيد المركزي

يُعدّ الشباك الوحيد المركزي من المفاهيم الحديثة التي أفرزها تطور السياسات الاقتصادية الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات الإدارية، حيث يقوم على فكرة جوهرية تتمثل في تجميع مختلف المصالح والهيئات الإدارية المتدخلة في مسار الاستثمار داخل جهاز موحد، يتولى استقبال ملفات المستثمرين ودراساتها ومرافقتها إلى غاية تجسيد المشروع. ويُفهم من هذا التعريف أن الشباك الوحيد المركزي ليس مجرد مرفق إداري تقليدي، بل هو آلية تنظيمية متكاملة تهدف إلى تجاوز التعقيدات البيروقراطية التي كانت تميز الأنظمة الإدارية التقليدية، والتي كانت تتطلب من المستثمر التنقل بين عدة إدارات للحصول على التراخيص والموافقات اللازمة. ومن ثمّ، فإن هذا النظام يُجسّد انتقالاً من الإدارة المجزأة إلى الإدارة المندمجة التي تعتمد على التنسيق والتكامل بين مختلف الفاعلين.³

ويعرّف الشباك الوحيد المركزي من الناحية القانونية على أنه جهاز إداري تابع للهيئة المكلفة بالاستثمار، يُعهد إليه بتسيير ومتابعة ملفات الاستثمار ذات الطابع الوطني أو الاستراتيجي، من خلال تمكين المستثمر

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 29.

² عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 32.

³ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 45.

من التعامل مع مخاطب إداري واحد يمثل مختلف الإدارات المعنية. ويُستشف من هذا التعريف أن هذا الجهاز يُجسّد مبدأ "وحدة المخاطب"، الذي يُعدّ من المبادئ الأساسية في تحديث الإدارة، حيث يُخفف من الأعباء الإجرائية ويُقلّص من الوقت والتكلفة المرتبطة بإنشاء المشاريع الاستثمارية. كما يُبرز هذا التعريف الطابع المركزي لهذا الشباك، الذي يختص بالمشاريع الكبرى أو تلك التي تتطلب تدخل عدة قطاعات وزارية، مما يستدعي وجود هيئة عليا قادرة على التنسيق بينها¹.

يعتبر الشباك الوحيد المركزي امتداداً طبيعياً لفلسفة الإصلاح الإداري الحديثة التي تبنتها الدولة في إطار تحديث المرفق العام وتحسين جودة الخدمات العمومية، حيث يقوم هذا التوجه على مبادئ أساسية تتمثل في الفعالية، والشفافية، والسرعة في الأداء، مع السعي إلى تقليص الطابع البيروقراطي الذي كان يميّز الإدارة التقليدية. وفي هذا السياق، لم يعد دور الإدارة يقتصر على ممارسة السلطة التنظيمية والرقابية فقط، بل أصبح يمتد إلى تقديم خدمة عمومية ذات جودة عالية تستجيب لتطلعات المستثمرين وتواكب التحولات الاقتصادية. ومن هنا، جاء الشباك الوحيد المركزي كأداة عملية لترجمة هذا التحول، من خلال إعادة هندسة المسار الإداري للاستثمار بطريقة أكثر مرونة وتكاملاً².

ويتميّز هذا الجهاز بكونه لا يقتصر على وظيفة الاستقبال الشكلي لطلبات المستثمرين، بل يتجاوز ذلك إلى أداء دور تفاعلي واستباقي، يتمثل في مرافقة المستثمر منذ لحظة تقديم الطلب إلى غاية صدور القرار النهائي. فهو يقوم بتوجيه المستثمرين نحو الإجراءات الصحيحة، وتوضيح المتطلبات القانونية والتنظيمية المرتبطة بعقد الامتياز على العقار الاقتصادي، مما يساهم في تقادي الأخطاء الشكلية أو القانونية التي قد تؤدي إلى رفض الملفات أو تأخيرها. كما يقدّم الشباك الوحيد المركزي نوعاً من الاستشارات الإدارية الأولية، التي تساعد المستثمر على فهم الإطار القانوني المنظم للاستثمار، وعلى اختيار الصيغة الأنسب لمشروعه، وهو ما يعكس تحول الإدارة من دور سلبي إلى دور إرشادي وتوجيهي³.

ومن جهة أخرى، يُسهم هذا الجهاز في تعزيز الشفافية داخل المنظومة الاستثمارية، من خلال تمكين المستثمر من تتبع مسار ملفه في مختلف المراحل الإدارية التي يمر بها، بدءاً من الإيداع، مروراً بالدراسة التقنية والقانونية، وصولاً إلى اتخاذ القرار النهائي. هذا التتبع يحدّ من الغموض الذي كان يكتنف الإجراءات سابقاً، ويُقلل من فرص التدخلات غير القانونية أو التمييز في معالجة الملفات، مما يعزز الثقة بين المستثمر والإدارة. كما يُكرّس مبدأ المساواة بين مختلف المستثمرين، حيث تخضع الملفات لنفس المعايير والإجراءات دون تفضيل أو استثناء.

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 37.

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 51.

³ سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 53.

ويعتبر الشباك الوحيد المركزي أيضًا أداة فعالة لترشيد القرار الإداري، إذ يضمن إشراك مختلف المصالح الإدارية المختصة داخل إطار موحد، مما يسمح بتبادل المعلومات بشكل منسق واتخاذ قرارات مبنية على معطيات دقيقة وشاملة. وهذا التكامل المؤسسي يُقلل من التداخل في الصلاحيات ويحدّ من تضارب الآراء بين الإدارات المختلفة، الأمر الذي ينعكس إيجابًا على جودة القرارات الصادرة بشأن منح الامتياز. كما يُسهم في تقليص آجال دراسة الملفات، وهو عنصر حاسم في تحسين مناخ الأعمال وجذب الاستثمارات¹.

وبالإضافة إلى ذلك، يعكس هذا الجهاز إرادة واضحة في الانتقال من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية والذكية، وهذا من خلال اعتماد وسائل رقمية في تسيير الملفات وتبادل المعلومات، وهو ما يعزز الكفاءة ويُقلل من الاعتماد على الإجراءات الورقية المعقدة. وبالتالي، فإن الشباك الوحيد المركزي لا يُمثل مجرد إطار تنظيمي، بل يُجسد رؤية إصلاحية شاملة تهدف إلى جعل الإدارة شريكًا حقيقيًا في التنمية الاقتصادية، من خلال توفير بيئة استثمارية شفافة، فعالة، ومستقرة، قادرة على استقطاب رؤوس الأموال وتحفيز المبادرة الاقتصادية².

ومن زاوية تنظيمية، يجسّد الشباك الوحيد المركزي نموذجًا للإدارة الحديثة القائمة على التنسيق بين مختلف القطاعات، حيث يضم ممثلين عن الإدارات المعنية بالاستثمار، كالعقار، والضرائب، والجمارك، والبيئة، وغيرها، مما يُمكنه من معالجة الملفات بشكل شامل ومتكامل. ويُساهم هذا التمثيل المتعدد في تسريع اتخاذ القرار، وتفايدي التضارب بين المصالح الإدارية، كما يُعزّز من فعالية الرقابة على المشاريع الاستثمارية، من خلال تمكين الجهات المختصة من متابعة مدى التزام المستثمرين بالشروط القانونية والتنظيمية منذ المراحل الأولى للمشروع³.

كما يعدّ الشباك الوحيد المركزي أداة مهمة لتحقيق الأمن القانوني، من خلال توحيد الإجراءات وتبسيطها، وتوفير إطار واضح وشفاف للتعامل مع المستثمرين. فبدلًا من تعدد النصوص والإجراءات التي قد تُربك المستثمر، يُقدّم هذا الجهاز مسارًا إداريًا موحدًا يُمكنه من فهم التزاماته وحقوقه بشكل دقيق. ويسهم ذلك في تقليل النزاعات المحتملة، وتعزيز الثقة بين المستثمر والإدارة، وهو ما يُعدّ عنصرًا أساسيًا في جذب الاستثمارات، خاصة الأجنبية منها⁴.

ومن جهة أخرى، فإن الشباك الوحيد المركزي لا يقتصر دوره على مرحلة إنشاء المشروع، بل يمتد إلى مرحلة تنفيذه ومتابعته، حيث يُسهم في مراقبة مدى احترام المستثمر لالتزاماته، خاصة تلك المتعلقة

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 62.

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للقانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 42.

³ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 22.

⁴ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 40.

باستغلال العقار الاقتصادي وفق الغرض المحدد، واحترام الآجال، وتنفيذ البرنامج الاستثماري. ويُبرز هذا الدور الطابع الرقابي لهذا الجهاز، الذي يُكمل وظيفته التحفيزية، ويُجسّد التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المصلحة العامة¹.

كما يمكن النظر إلى الشباك الوحيد المركزي كآلية لتجسيد اللامركزية الوظيفية داخل إطار مركزي منظم، حيث يُتيح توزيع المهام بين مختلف الفاعلين مع الحفاظ على وحدة القرار. وهذا ما يُمكنه من التكيّف مع مختلف أنواع المشاريع، سواء كانت صناعية أو فلاحية أو خدمية، مع مراعاة خصوصية كل قطاع. ويُعزز هذا التوجه من مرونة الإدارة وقدرتها على الاستجابة لمتطلبات السوق، دون الإخلال بالقواعد القانونية والتنظيمية².

ويلاحظ كذلك أن اعتماد نظام الشباك الوحيد المركزي يُسهم في تقليص مظاهر الفساد الإداري، من خلال الحد من الاحتكاك المباشر بين المستثمر والموظف، وتقليص عدد المتدخلين في معالجة الملف. كما يُعزز من إمكانية تتبع الإجراءات إلكترونياً، وهو ما يُسهم في تعزيز الشفافية والمساءلة. ويُعدّ هذا البعد من أهم مزايا هذا النظام، خاصة في ظل التحديات التي تواجهها العديد من الإدارات في مجال الحوكمة³. ومن الناحية الاقتصادية، يُشكّل الشباك الوحيد المركزي رافعة حقيقية لتحفيز الاستثمار، من خلال تقليص مدة إنجاز المشاريع، وتوفير بيئة إدارية مشجعة، تُقلّل من المخاطر المرتبطة بالإجراءات. كما يُسهم في تحسين ترتيب الدولة في المؤشرات الدولية المتعلقة بمناخ الأعمال، وهو ما يُعزز من جاذبيتها للاستثمارات الأجنبية. ويُبرز هذا الدور أهمية هذا الجهاز كأداة استراتيجية في السياسة الاقتصادية للدولة⁴. إن الشباك الوحيد المركزي يُمثّل تحولاً نوعياً في طريقة تسيير الاستثمار، حيث يجمع بين الوظيفة الإدارية والتنظيمية والرقابية، ويُجسّد رؤية حديثة للإدارة تقوم على الكفاءة والتكامل والشفافية. ومن ثمّ، فإن فهم هذا المفهوم يُعدّ ضرورياً لاستيعاب الآليات التي تعتمد عليها الدولة في تأطير عقود الامتياز على العقار الاقتصادي، وضمان تحقيق الأهداف التنموية المرجوة منها.

الفرع الثالث: مهام الشباك الوحيد المركزي

يُعدّ الشباك الوحيد المركزي من أهم الآليات الإدارية الحديثة التي استحدثتها المشرّع بهدف تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات، ولا تتجلى فعاليته إلا من خلال المهام المتعددة التي أُنيّطت به، والتي تعكس طبيعته كجهاز يجمع بين الوظيفة التحفيزية والوظيفة التنظيمية والرقابية في آنٍ واحد. فمهامه لا

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 72.

² محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 77.

³ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 27.

⁴ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 52.

تقتصر على استقبال ملفات الاستثمار، بل تمتد لتشمل مراقبة المستثمرين، وتنسيق عمل الإدارات، وضمان احترام الإطار القانوني المنظم للاستثمار، خاصة في مجال عقود الامتياز على العقار الاقتصادي¹.

ومن أبرز مهام الشباك الوحيد المركزي استقبال طلبات الاستثمار ودراساتها، حيث يُشكّل نقطة الدخول الأولى للمستثمر، سواء كان وطنياً أو أجنبياً. ففي هذه المرحلة، يتولى الشباك تقديم المعلومات والتوجيهات اللازمة للمستثمر، ومساعدته على إعداد ملفه وفقاً للشروط القانونية والتنظيمية المعمول بها. كما يقوم بفحص أولي للملف للتأكد من استيفائه للوثائق المطلوبة، مما يساهم في تقليص الأخطاء الإجرائية وتقادي التأخير في معالجة الطلبات. ويُعدّ هذا الدور التوجيهي من أهم الوظائف التي يؤديها الشباك، لأنه يُسهّل على المستثمر فهم البيئة القانونية التي يعمل في إطارها².

كما يضطلع الشباك الوحيد المركزي بمهمة تنسيق عمل مختلف الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، من خلال تجميع ممثليها داخل نفس الفضاء الإداري، وهو ما يُمكنه من تسريع دراسة الملفات واتخاذ القرارات. فبدلاً من تتقل المستثمر بين عدة إدارات للحصول على التراخيص، يتولى الشباك مهمة التنسيق بينها، مما يُقلّل من التعقيدات البيروقراطية ويُعزّز من فعالية العمل الإداري. ويُسهّم هذا التنسيق في توحيد الرؤى وتقادي التضارب في القرارات، خاصة في المشاريع التي تتطلب تدخل عدة قطاعات³.

ومن بين المهام الأساسية أيضاً، دراسة المشاريع الاستثمارية من الناحية القانونية والتقنية والاقتصادية، حيث يُقيّم الشباك مدى جدوى المشروع، وتوافقه مع السياسات التنموية للدولة، واحترامه للضوابط القانونية، خاصة تلك المتعلقة باستغلال العقار الاقتصادي. ويُعدّ هذا التقييم خطوة حاسمة في مسار الاستثمار، لأنه يُمكن من توجيه المشاريع نحو القطاعات ذات الأولوية، وضمان استغلال الموارد بشكل عقلاني. كما يساهم في حماية المصلحة العامة من خلال رفض المشاريع التي لا تتوافق مع القوانين أو التي قد تُلحق ضرراً بالبيئة أو بالمجتمع⁴.

ويعتبر منح التراخيص والموافقات الإدارية من أهم المهام التي يقوم بها الشباك الوحيد المركزي، حيث يُمكنه، بالتنسيق مع الجهات المختصة، إصدار القرارات اللازمة لتمكين المستثمر من الانطلاق في مشروعه. ويُسهّم هذا الدور في تقليص آجال الحصول على التراخيص، ويُعزّز من جاذبية البيئة الاستثمارية.

¹ طارق المجذوب، الإدارة العامة: العملية الإدارية والوظيفة العامة والإصلاح الإداري، منشورات الحلبي، بيروت، دون سنة نشر، ص 55

² طارق المجذوب، المرجع نفسه، ص 56.

³ عبد الفتاح محمد الصحن وفتحي رزق السوافيري، الرقابة والمراجعة الداخلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2004، ص 12

⁴ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 59.

كما يُتيح للمستثمر التعامل مع جهة واحدة بدلاً من تعدد الجهات، وهو ما يُشكّل عنصراً مهماً في تبسيط الإجراءات.

ولا تقتصر مهام الشباك على مرحلة إنشاء المشروع، بل تمتد إلى مرحلة تنفيذه ومتابعته، حيث يتولى مراقبة مدى احترام المستثمر لالتزاماته، خاصة تلك المتعلقة بتنفيذ البرنامج الاستثماري، واحترام الآجال، واستغلال العقار وفق الغرض المحدد في عقد الامتياز. ويُبرز هذا الدور الطابع الرقابي للشباك، الذي يُكمل وظيفته التحفيزية، ويُجسّد التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المال العام. كما يُمكنه اتخاذ إجراءات في حالة الإخلال بالالتزامات، كإصدار تنبيهات أو اقتراح سحب الامتياز¹.

ومن المهام المهمة أيضاً، مرافقة المستثمرين وتقديم الدعم لهم خلال مختلف مراحل المشروع، حيث يُوفّر الشباك خدمات استشارية وقانونية تُساعد المستثمر على تجاوز الصعوبات التي قد تواجهه. ويُعدّ هذا الدور من أهم عناصر نجاح المشاريع، لأنه يُعزّز من ثقة المستثمر في الإدارة، ويُشجّعه على الاستمرار في نشاطه. كما يُسهم في تقليل نسبة فشل المشاريع، من خلال توفير بيئة داعمة ومحفزة².

كما يسهم الشباك الوحيد المركزي في جمع المعطيات والإحصائيات المتعلقة بالاستثمار، وتحليلها، وتقديم تقارير دورية للجهات المختصة، وهو ما يُساعد في تقييم السياسات الاستثمارية واتخاذ القرارات المناسبة. ويُعدّ هذا الدور التحليلي من المهام الحديثة التي تعكس تطور وظيفة الإدارة، حيث لم تعد تقتصر على التنفيذ، بل أصبحت تُسهم في التخطيط وصنع القرار³.

ومن جهة أخرى، يُساهم الشباك في تعزيز الشفافية ومحاربة الفساد الإداري، من خلال تقليص عدد المتدخلين في معالجة الملفات، واعتماد إجراءات موحدة وواضحة. كما يُمكن من تتبع مسار الملف الاستثماري، ومعرفة الجهة التي تولت معالجته، وهو ما يُعزّز من مبدأ المساءلة. ويُعدّ هذا الجانب من أهم مزايا الشباك، خاصة في ظل التحديات التي تواجهها الإدارة في هذا المجال⁴.

كما يمكن للشباك الوحيد المركزي أن يلعب دوراً في تسوية النزاعات التي قد تنشأ بين المستثمر والإدارة، من خلال التدخل كوسيط أو اقتراح حلول توافقية، قبل اللجوء إلى القضاء. ويُسهم هذا الدور في الحفاظ على استمرارية المشاريع، وتفادي تعطيلها بسبب نزاعات إدارية، كما يُعزّز من مناخ الثقة بين مختلف الأطراف⁵.

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 78.

² عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 49.

³ حسين طاهري، دليل المستثمر في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 40.

⁴ سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 55.

⁵ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 35.

وفي سياق متصل، يشارك الشباك في تنفيذ السياسات العمومية المتعلقة بالاستثمار، من خلال توجيه المشاريع نحو القطاعات ذات الأولوية، وتطبيق التحفيز والامتيازات التي تُقرّها الدولة. ويُعدّ هذا الدور الاستراتيجي من أهم مهامه، لأنه يُسهم في تحقيق الأهداف الاقتصادية والتنموية، مثل خلق مناصب الشغل، وتنويع الاقتصاد، وتقليل التبعية للموارد التقليدية¹.

كما يلاحظ أن الشباك الوحيد المركزي يؤدي دوراً مهماً في إدماج التكنولوجيا في العمل الإداري، من خلال اعتماد الأنظمة الرقمية في استقبال الملفات ومعالجتها، وهو ما يُسهم في تحسين جودة الخدمات وتقليص الزمن الإداري. كما يُتيح هذا التحول الرقمي إمكانية تتبع الملفات عن بُعد، ويُعزّز من شفافية الإجراءات².

إن مهام الشباك الوحيد المركزي تتسم بالشمول والتكامل، حيث تجمع بين التوجيه والتنسيق والدراسة والرقابة والمتابعة، مما يجعله جهازاً محورياً في منظومة الاستثمار. ومن ثمّ، فإن فعاليته تُعدّ شرطاً أساسياً لنجاح السياسات الاقتصادية، خاصة في مجال استغلال العقار الاقتصادي، وتحقيق التنمية المستدامة.

المطلب الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي

يعدّ الشباك الوحيد اللامركزي من الآليات التنظيمية الحديثة التي اعتمدتها الدولة في إطار سياسة تقريب الإدارة من المستثمرين وتسهيل إجراءات الاستثمار على المستوى المحلي والجهوي. ويأتي هذا الجهاز مكملاً لعمل الشباك الوحيد المركزي، حيث يتولى معالجة الملفات الاستثمارية ذات الطابع المحلي أو غير المعقدة، وفقاً لمعايير محددة تسمح بتوزيع الاختصاصات بين المستويين المركزي واللامركزي. ويهدف هذا التنظيم إلى تخفيف الضغط على الهياكل المركزية، وتسريع دراسة المشاريع الاستثمارية بما يتماشى مع خصوصيات كل منطقة³.

وفي هذا السياق، يسهم الشباك الوحيد اللامركزي في تحسين فعالية الإدارة المحلية، من خلال تمكين المستثمرين من إيداع ملفاتهم ومعالجتها على مستوى ولاياتهم دون الحاجة إلى التنقل نحو الهيئات المركزية. كما يُعزّز من مبدأ اللامركزية الإدارية، ويُسهم في خلق ديناميكية اقتصادية محلية أكثر مرونة واستجابة لاحتياجات التنمية. ومن ثمّ، فإن دراسة هذا الشباك تكتسي أهمية خاصة لفهم كيفية توزيع المهام بين مختلف مستويات الإدارة، ودوره في دعم الاستثمار المحلي وتحقيق التنمية المتوازنة⁴.

¹ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 66.

² طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 60.

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 52.

⁴ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 82.

الفرع الأول: تعريف الشباك الوحيد اللامركزي

يعدّ الشباك الوحيد اللامركزي من الآليات الإدارية الحديثة التي اعتمدتها الدولة في إطار سياسة إصلاح شامل لمنظومة الاستثمار، الهادفة إلى تبسيط الإجراءات وتخفيف الأعباء الإدارية عن المستثمرين، مع تعزيز فعالية القرار الإداري على المستوى المحلي. ويقوم هذا الجهاز على مبدأ أساسي يتمثل في اللامركزية الإدارية، أي نقل جزء من صلاحيات اتخاذ القرار ومعالجة ملفات الاستثمار من المستوى المركزي إلى المستوى الجهوي أو المحلي، بما يسمح بمعالجة أسرع وأكثر مرونة للملفات الاستثمارية. ويأتي هذا التوجه استجابةً لحاجة ملحة فرضتها طبيعة الاستثمار الحديث، الذي يتطلب سرعة في الإجراءات وقرباً من الواقع الاقتصادي والاجتماعي لكل منطقة¹.

ومن هذا المنطلق، فإن الشباك الوحيد اللامركزي لا يُعدّ مجرد امتداد إداري للشباك الوحيد المركزي، بل هو جهاز يتمتع بقدر من الاستقلال الوظيفي والتنظيمي، يسمح له بممارسة مهامه داخل نطاق إقليمي محدد، وفق خصوصيات كل ولاية أو منطقة. هذا التنظيم يهدف إلى تمكين السلطات المحلية من لعب دور فعال في جذب الاستثمار، من خلال تكييف الإجراءات الإدارية مع الواقع الاقتصادي المحلي، وتسهيل دراسة المشاريع التي تتماشى مع احتياجات التنمية الجهوية. وبالتالي، فإن الشباك الوحيد اللامركزي يُجسّد فلسفة جديدة في إدارة الاستثمار، تقوم على إشراك الفاعلين المحليين في اتخاذ القرار الاقتصادي، بدل تركيزه حصرياً على المستوى المركزي².

كما يساهم هذا الجهاز في تحسين مناخ الاستثمار بشكل ملموس، من خلال تقليص المسافة بين المستثمر والإدارة، حيث لم يعد المستثمر مضطراً للتنقل إلى الإدارات المركزية أو الانتظار لفترات طويلة لمعالجة ملفه، بل أصبح بإمكانه إيداع ودراسة مشروعه على مستوى محلي قريب منه. وهذا ما يعزز من جاذبية الاستثمار، خاصة في الولايات الداخلية والمناطق التي تحتاج إلى تنمية اقتصادية، حيث يُمكن للشباك الوحيد اللامركزي أن يلعب دوراً محورياً في استقطاب المشاريع وتوجيهها نحو هذه المناطق، بما يحقق التوازن التنموي بين مختلف جهات الوطن³.

ومن جهة أخرى، يتميز هذا الجهاز بقدرته على مراعاة الخصوصيات المحلية في تقييم المشاريع الاستثمارية، سواء من حيث توفر العقار الاقتصادي، أو البنية التحتية، أو اليد العاملة، أو حتى الأولويات التنموية للمنطقة. وهذا ما يمنحه مرونة أكبر في اتخاذ القرار مقارنة بالهيكل المركزي، التي قد تكون أقل

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 98.

² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 70.

³ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 43.

قدرة على استيعاب التفاصيل المحلية الدقيقة. كما يساهم ذلك في تحسين جودة القرارات الاستثمارية، لأنها تُبنى على معطيات ميدانية واقعية، وليس فقط على قواعد عامة مجردة.¹

ويسهم الشباك الوحيد اللامركزي أيضًا في تعزيز التنسيق بين مختلف المصالح الإدارية المحلية، مثل مديريات أملاك الدولة، التعمير، الضرائب، والبيئة، حيث يتم جمعها ضمن إطار واحد لتسهيل معالجة الملفات الاستثمارية بشكل جماعي ومنسق. هذا التكامل الإداري يُقلل من التداخل في الاختصاصات، ويحدّ من البيروقراطية، مما يؤدي إلى تسريع وتيرة دراسة المشاريع واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.²

كما يعتبر هذا الجهاز أداة فعالة لتجسيد مبدأ التنمية المحلية المستدامة، من خلال توجيه الاستثمارات نحو القطاعات ذات الأولوية في كل منطقة، بما ينسجم مع السياسات التنموية الوطنية. فالشباك الوحيد اللامركزي لا يقتصر دوره على معالجة الملفات فحسب، بل يساهم أيضًا في توجيه الاستثمار نحو خلق الثروة ومناصب الشغل على المستوى المحلي، مما يعزز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي.³

وبذلك، يمكن القول إن الشباك الوحيد اللامركزي يشكّل حلقة أساسية في منظومة إصلاح الاستثمار، حيث يجمع بين تقريب الإدارة من المواطن، وتكثيف القرار الإداري مع الواقع المحلي، وتحقيق الفعالية في معالجة الملفات الاستثمارية. وهو ما يجعله أداة استراتيجية لتحقيق التوازن بين المركزية واللامركزية في تسيير الاستثمار، بما يخدم أهداف التنمية الاقتصادية الشاملة.⁴

ويعرّف الشباك الوحيد اللامركزي من الناحية الوظيفية على أنه هيئة إدارية تضم ممثلين عن مختلف الإدارات والقطاعات المعنية بالاستثمار على المستوى المحلي، تتولى استقبال ودراسة ومرافقة ملفات الاستثمار، خاصة تلك التي لا تتطلب قرارات مركزية معقدة. ويقوم هذا الجهاز على مبدأ "الإدارة القريبة"، الذي يهدف إلى تسهيل علاقة المستثمر بالإدارة من خلال تقليل عدد المتدخلين وتبسيط الإجراءات. ومن ثم، فإن هذا الشباك يُجسّد انتقالاً من المركزية الإدارية التقليدية إلى نمط إداري أكثر مرونة يعتمد على تفويض جزء من الصلاحيات إلى الهيئات المحلية.⁵

كما يفهم الشباك الوحيد اللامركزي باعتباره أداة تنفيذية لسياسة التنمية المحلية، حيث يهدف إلى تشجيع الاستثمار داخل الولايات والمناطق المختلفة، من خلال توفير بيئة إدارية ملائمة تُسهّل إنشاء المشاريع ومتابعتها. فهو يُتيح للمستثمر التعامل مع جهة واحدة على المستوى المحلي، بدلاً من التنقل بين عدة إدارات، مما يُقلل من التعقيدات الإجرائية ويساهم في تسريع تجسيد المشاريع. ويُعدّ هذا الجانب من أهم

¹ عبد القادر البكوش، الاستثمار والعقار الاقتصادي في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2020، ص 20.

² عبد القادر البكوش، المرجع نفسه، ص 21.

³ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 46.

⁴ عبد الجبار شعبي، المرجع السابق، ص 58.

⁵ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 81.

مزايا هذا الجهاز، لأنه يُعالج أحد أبرز الإشكالات التي كانت تواجه الاستثمار، والمتمثلة في البطء الإداري وتعدد المتدخلين.¹

ومن الناحية التنظيمية، يُشكّل الشباك الوحيد اللامركزي جزءاً من المنظومة الوطنية للاستثمار، حيث يعمل تحت إشراف الهيئات المركزية المختصة، مع تمتعه بهامش من الاستقلالية في معالجة الملفات المحلية. ويضم هذا الجهاز ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية، مثل أملاك الدولة، والضرائب، والتهيئة العمرانية، والبيئة، وغيرها، مما يُمكنه من دراسة الملفات بشكل شامل ومتكامل. ويُجسّد هذا التمثيل المتعدد مبدأ التنسيق الإداري الذي يُعدّ أساساً لنجاح هذا النوع من الهياكل.²

ويعتبر الشباك الوحيد اللامركزي أيضاً وسيلة لتجسيد مبدأ اللامركزية الإدارية، الذي يقوم على توزيع الاختصاصات بين السلطة المركزية والسلطات المحلية، بهدف تحقيق فعالية أكبر في تسيير الشؤون الاقتصادية. فبدلاً من تركيز جميع القرارات على المستوى المركزي، يتم منح الهيئات المحلية صلاحيات أوسع في دراسة المشاريع الاستثمارية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها، بما يتماشى مع خصوصيات كل منطقة. ويُسهم هذا التوجه في تعزيز التنمية المتوازنة بين مختلف الأقاليم، وتقليل الفوارق الجهوية.³

كما يعرف الشباك الوحيد اللامركزي من زاوية اقتصادية بأنه أداة لدعم الاستثمار المحلي وتحفيز المبادرة الاقتصادية على المستوى الجهوي، حيث يُساهم في تسهيل إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتشجيع استغلال الموارد المحلية. ويُعدّ هذا الدور مهماً في خلق مناصب الشغل وتنشيط الدورة الاقتصادية داخل المناطق الداخلية، بعيداً عن التركيز الاقتصادي في المدن الكبرى. ومن ثمّ، فإن هذا الجهاز يُشكّل حلقة وصل بين الإدارة المحلية والمستثمرين، ويُساهم في تحويل الفرص الاقتصادية إلى مشاريع فعلية.⁴

ومن جهة أخرى، يُجسّد الشباك الوحيد اللامركزي مفهوم القرب الإداري، الذي يهدف إلى جعل الإدارة أكثر تفاعلاً مع حاجيات المستثمرين، من خلال توفير خدمات إدارية مباشرة وسريعة. فهو يُمكن المستثمر من إيداع ملفه ومعالجته على مستوى ولايته، دون الحاجة إلى التنقل نحو العاصمة أو الإدارات المركزية، مما يُقلّل من الوقت والتكاليف. كما يُسهم هذا القرب في تحسين العلاقة بين الإدارة والمستثمر، وتعزيز الثقة المتبادلة بين الطرفين.⁵

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 110.

² طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 62.

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 60.

⁴ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 50.

⁵ صليحة ببيوش، التنظيم الدستوري لنهاية مدة رئيس الجمهورية في التعديل الدستوري 2016، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، المجلد 05، العدد 01، سنة 2018، ص 301.

كما يعتبر الشباك الوحيد اللامركزي أداة لتخفيف الضغط عن الشباك الوحيد المركزي، من خلال توزيع الملفات حسب طبيعتها وأهميتها، حيث تُحال المشاريع الكبرى والمعقدة إلى المستوى المركزي، بينما تُعالج المشاريع العادية على المستوى المحلي. ويُسهّم هذا التقسيم في تحسين فعالية النظام ككل، ويُجنّب حدوث ازدحام إداري قد يُؤثر على سرعة معالجة الملفات¹.

ومن الناحية القانونية، يستند الشباك الوحيد اللامركزي إلى نصوص تنظيمية تحدد تنظيمه وسير عمله واختصاصاته، حيث يُمارس مهامه في إطار احترام القوانين المتعلقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي. كما يُخضع لرقابة الهيئات المركزية لضمان احترام القواعد القانونية وتوحيد المعايير على المستوى الوطني. ويُبرز هذا الجانب أهمية التوازن بين الاستقلالية المحلية والرقابة المركزية².

كما يسهم هذا الجهاز في تعزيز الشفافية ومحاربة التعقيدات الإدارية، من خلال تقليل عدد المتدخلين في معالجة الملفات وتوحيد الإجراءات داخل إطار واحد. ويُتيح ذلك إمكانية تتبع مسار الملف الاستثماري بسهولة، مما يُعزّز من مبدأ الشفافية ويُقلّل من احتمالات الفساد الإداري أو التأخير غير المبرر.

إن الشباك الوحيد اللامركزي يُمثّل آلية إدارية حديثة تهدف إلى تحقيق التوازن بين الفعالية الإدارية ومتطلبات التنمية المحلية، من خلال تقريب الإدارة من المستثمر وتبسيط الإجراءات وتشجيع الاستثمار. كما يُجسّد توجه الدولة نحو اللامركزية كخيار استراتيجي لتحسين الأداء الإداري ودعم الاقتصاد الوطني، مما يجعله عنصراً أساسياً في منظومة الاستثمار الحديثة³.

الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للشباك الوحيد اللامركزي

يعدّ الشباك الوحيد اللامركزي من أهم الآليات التنظيمية التي اعتمدتها الدولة الجزائرية في إطار إصلاح المنظومة الاستثمارية وتحديث الإدارة الاقتصادية، وذلك بهدف تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بإنشاء وتوطين المشاريع الاستثمارية. وقد جاء هذا الجهاز استجابةً لحاجة ملحة فرضتها تعقيدات المسار الإداري التقليدي، الذي كان يتسم بتعدد المتدخلين وتشتت الاختصاصات، مما كان يؤدي إلى بطء في معالجة الملفات الاستثمارية وتعطيل العديد من المشاريع. ومن ثمّ، فإن اعتماد هذا الشباك يعكس إرادة واضحة في الانتقال نحو إدارة أكثر مرونة وفعالية، تقوم على تقريب الخدمة العمومية من المستثمر وتقليل الفجوة بينه وبين الإدارة⁴.

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 112.

² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 95.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 114.

⁴ طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 67.

ويهدف الشباك الوحيد اللامركزي أساسًا إلى تسهيل الإجراءات الإدارية على المستوى المحلي، من خلال جمع مختلف المصالح الإدارية المعنية بالاستثمار داخل إطار تنظيمي واحد، يسمح بمعالجة الملفات بطريقة منسقة وسريعة. فبدل أن ينتقل المستثمر بين إدارات متعددة مثل أملاك الدولة، التعمير، الضرائب، والبيئة، أصبح بإمكانه إيداع ملفه على مستوى واحد، تتم دراسته بشكل جماعي ومنسق بين مختلف المصالح. وهذا التنظيم يُسهم بشكل مباشر في تقليص الآجال الإدارية، وتفادي التكرار في الإجراءات، وتحقيق قدر أكبر من الشفافية في معالجة الملفات¹.

ومن زاوية أخرى، فإن دراسة التنظيم الهيكلي لهذا الجهاز تبرز مدى دقة توزيع المهام داخله، حيث يقوم على مبدأ التكامل بين مختلف الهياكل الإدارية الممثلة داخله، دون إلغاء استقلالية كل مصلحة في مجال اختصاصها. فكل إدارة تظل مسؤولة عن الجانب الذي يدخل ضمن صلاحياتها الفنية أو القانونية، لكنها تعمل في إطار تنسيقي مشترك يهدف إلى إصدار قرار موحد ونهائي بشأن المشروع الاستثماري. وهذا ما يضمن التوازن بين وحدة القرار الإداري وتعدد الخبرات التقنية، مما يعزز جودة القرارات المتخذة.²

كما يتكون الشباك الوحيد اللامركزي عادة من ممثلين عن مختلف الإدارات والهيئات العمومية ذات الصلة بالاستثمار، يتم تعيينهم للعمل بشكل دائم أو دوري داخل هذا الإطار التنظيمي. ويخضع هؤلاء الممثلون لسلطة تنسيقية تهدف إلى ضمان حسن سير العمل وتوحيد الرؤية بين مختلف الأطراف. ويُسند إلى هذه الهيئة التنسيقية دور محوري في تنظيم أشغال الشباك، وتحديد أولويات دراسة الملفات، والسير على احترام الآجال القانونية المعتمدة. وبالتالي، فإن التنظيم الهيكلي لا يقوم على التراتبية التقليدية فقط، بل على مبدأ العمل المشترك والتنسيق الأفقي بين المصالح³.

ومن العناصر الأساسية في هذا التنظيم كذلك، وجود مسؤول أو منسق على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي، يتولى الإشراف على سير العمل وتوزيع الملفات على المصالح المختصة، ومتابعة تقدم دراستها. ويُعتبر هذا الدور عنصرًا مهمًا في ضمان فعالية الجهاز، لأنه يحدّ من التداخل في الاختصاصات ويمنع تعطيل الملفات بسبب غياب التنسيق. كما يُسهم في تسهيل التواصل بين المستثمرين والإدارة، من خلال توفير مخاطب إداري موحد يمكن الرجوع إليه في مختلف مراحل دراسة المشروع.⁴

ويتميز هذا التنظيم الهيكلي أيضًا بقدرته على التكيف مع خصوصيات كل منطقة، حيث يمكن أن تختلف تركيبة الشباك الوحيد اللامركزي من ولاية إلى أخرى حسب طبيعة النشاط الاقتصادي السائد فيها،

1 عبد القادر البكوش، المرجع السابق، ص 28.

2 عبد القادر البكوش، المرجع نفسه، ص 29.

3 حسين طاهري، المرجع السابق، ص 56.

4 مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 98.

وحسب حجم المشاريع الاستثمارية المطروحة. وهذا ما يمنحه مرونة تنظيمية تسمح له بالاستجابة الفعالة لمتطلبات التنمية المحلية، مع الحفاظ في الوقت نفسه على الإطار العام للسياسة الاستثمارية الوطنية¹. وبذلك، يتضح أن التنظيم الهيكلي للشباك الوحيد اللامركزي لا يُعد مجرد ترتيب إداري داخلي، بل هو آلية وظيفية تهدف إلى تحقيق فعالية أكبر في معالجة ملفات الاستثمار، من خلال التنسيق بين مختلف الفاعلين الإداريين، وتوحيد الإجراءات، وتقريب الإدارة من المستثمر. وهو ما يجعل هذا الجهاز أحد الركائز الأساسية في تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز جاذبية الاقتصاد الوطني.

يتكوّن الشباك الوحيد اللامركزي من هيكل إداري متعدد الأطراف، يجمع بين ممثلين عن مختلف الإدارات والهيئات العمومية ذات الصلة بالاستثمار، وذلك من أجل ضمان التكامل والتنسيق في معالجة الملفات الاستثمارية. ومن بين هذه الهيئات نجد ممثلين عن مصالح الضرائب، والجمارك، وأماك الدولة، والتعمير، والبيئة، إضافة إلى ممثلين عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويهدف هذا التنوع في التمثيل إلى تجميع كل المصالح الإدارية في فضاء واحد، بما يسمح باتخاذ القرارات بشكل سريع ومنسق دون الحاجة إلى تنقل المستثمر بين الإدارات المختلفة².

كما يتصدر هذا التنظيم الهيكلي مسؤول إداري يشرف على تسيير الشباك الوحيد اللامركزي، حيث يتولى تنسيق عمل مختلف المصالح المكونة له، والسهر على حسن استقبال ملفات المستثمرين ومعالجتها في الآجال المحددة قانوناً. ويُعتبر هذا المسؤول حلقة وصل بين المستثمر من جهة، ومختلف الإدارات العمومية من جهة أخرى، مما يمنحه دوراً محورياً في ضمان فعالية هذا الجهاز. كما يساهم في رفع التقارير الدورية حول سير العمل إلى الجهات الوصية، قصد تقييم الأداء ومعالجة الاختلالات إن وجدت³.

ويضم الهيكل التنظيمي أيضاً لجاناً تقنية متخصصة، تُكلف بدراسة الجوانب المختلفة للمشاريع الاستثمارية المعروضة على الشباك، مثل الجوانب القانونية والجبائية والتقنية والعقارية. وتعمل هذه اللجان بشكل جماعي على تحليل الملفات وإبداء الرأي بشأنها، بما يسمح باتخاذ قرارات مدروسة تستند إلى تقييم شامل للمشروع. كما أن هذا العمل الجماعي يهدف إلى تقليص مدة دراسة الملفات وتقادي تضارب الآراء بين الإدارات المختلفة.

ومن جهة أخرى، يتميز التنظيم الهيكلي للشباك الوحيد اللامركزي بمرونته النسبية، حيث يسمح بتكييف تركيبته وفق خصوصية كل ولاية أو منطقة، تبعاً لحجم النشاط الاستثماري فيها وطبيعة المشاريع المعروضة. فالمناطق ذات النشاط الاقتصادي المكثف قد تتطلب تعزيز عدد الممثلين الإداريين أو تدعيم اللجان التقنية،

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 116.

² طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 70.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 120.

في حين يمكن الاكتفاء بهيكل أبسط في المناطق الأقل نشاطاً. وهذا ما يعكس الطابع اللامركزي الحقيقي لهذا الجهاز¹.

كما يعتمد هذا التنظيم على مبدأ التنسيق الإداري بدل التراتبية الصارمة، حيث لا تعمل الإدارات المشاركة داخل الشباك الوحيد اللامركزي بشكل منفصل أو معزول، بل ضمن إطار تشاركي وتكاملي يهدف أساساً إلى تحقيق غاية واحدة تتمثل في تسهيل الاستثمار وتسريع وتيرة معالجة الملفات. ويُعدّ هذا التحول من النمط الإداري التقليدي القائم على التراتبية العمودية وتعدد الحلقات البيروقراطية إلى نمط أكثر مرونة وتنسيقاً، من أبرز مظاهر تحديث الإدارة العمومية في الجزائر، خاصة في المجال الاقتصادي والاستثماري الذي يتطلب سرعة في اتخاذ القرار ودقة في التنفيذ. فبدل أن يقوم كل قطاع بمعالجة الملف بشكل مستقل ومجزأ، أصبح العمل يتم بطريقة جماعية داخل نفس الفضاء الإداري، حيث تُعرض الملفات على مختلف المصالح في آن واحد أو بطريقة متوازية، مما يسمح بتبادل المعلومات وتوحيد الرؤى حول المشروع الاستثماري موضوع الدراسة².

ويؤدي هذا المبدأ إلى إحداث نقلة نوعية في طريقة عمل الإدارة، إذ لم تعد العلاقة بين الإدارات قائمة على التعقيد الإجرائي أو التنازع في الاختصاصات، بل أصبحت تقوم على التعاون والتكامل الوظيفي. فكل مصلحة تحتفظ باختصاصها الفني والقانوني، لكنها تساهم في الوقت ذاته ضمن رؤية شاملة تهدف إلى إصدار قرار إداري موحد يعكس مصلحة الاقتصاد الوطني ومتطلبات التنمية المحلية. وهذا ما يسمح بتقادي التضارب في الآراء الإدارية، ويقلل من احتمالات رفض الملفات لأسباب شكلية أو اختلاف في التقدير بين الإدارات المختلفة، وهو ما كان يشكل في السابق أحد أهم عوائق الاستثمار.

ومن جهة أخرى، فإن اعتماد التنسيق الإداري داخل الشباك الوحيد اللامركزي يعزز من فعالية اتخاذ القرار الإداري، لأنه يختصر الزمن الإداري ويقلل من عدد المراحل التي يمر بها الملف الاستثماري. فبدل أن ينتقل الملف من إدارة إلى أخرى بشكل متسلسل وطويل، يتم معالجته في إطار موحد يضم جميع الفاعلين المعنيين، مما يسمح بتقييم شامل وسريع للمشروع من مختلف الزوايا القانونية والتقنية والاقتصادية. كما يساهم هذا النظام في تحسين جودة القرارات، لأنها تصدر بعد دراسة جماعية تجمع بين الخبرات المختلفة، وليس بناءً على رؤية إدارية واحدة قد تكون محدودة³.

ويعتبر هذا التوجه أيضاً تجسيداً عملياً لمفهوم الحوكمة الإدارية الحديثة، التي تقوم على الشفافية، والمشاركة، وتكامل الأدوار بين مختلف الفاعلين الإداريين. فالشباك الوحيد اللامركزي لا يكتفي بتجميع

¹ طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 72.

² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 100.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 122.

الإدارات في فضاء واحد، بل يعمل على خلق ثقافة إدارية جديدة تقوم على العمل الجماعي بدل العمل الفردي، وعلى المسؤولية المشتركة بدل المسؤولية المنفردة. وهذا ما يُسهم في تعزيز الثقة بين الإدارة والمستثمر، لأن الأخير يتعامل مع منظومة منسجمة قادرة على اتخاذ القرار بشكل موحد وواضح¹.

كما أن هذا النظام يحدّ بشكل كبير من مظاهر البيروقراطية التقليدية، مثل طول الإجراءات، وتكرار دراسة نفس الملف من طرف أكثر من جهة. فالتنسيق الإداري يسمح بتوحيد مسار معالجة الملف، ويجعل كل إدارة تتدخل في إطار زمني ومنهجي محدد، مما يمنع التداخل غير الضروري بين الاختصاصات. وهذا بدوره ينعكس إيجاباً على مناخ الاستثمار، حيث يشعر المستثمر بوجود إدارة فعالة وسريعة تستجيب لانشغالاته وتواكب تطور مشروعه في وقت معقول².

وبالإضافة إلى ذلك، فإن هذا النموذج التشاركي في العمل الإداري يعزز من قدرة الدولة على توجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأولوية، لأن القرار النهائي لا يكون نتيجة رأي إداري منفرد، بل حصيلة نقاش وتنسيق بين عدة مصالح تملك رؤية شاملة حول الاحتياجات التنموية. وبالتالي، فإن الشباك الوحيد اللامركزي لا يُعتبر مجرد إطار إجرائي، بل هو أداة استراتيجية لإعادة تنظيم العلاقة بين الإدارة والاستثمار على أسس جديدة تقوم على الفعالية والتكامل والسرعة في الأداء، بما ينسجم مع متطلبات الاقتصاد الحديث³.

ويلحظ أيضاً أن الشباك الوحيد اللامركزي يرتبط وظيفياً وتنظيمياً بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تُعد الجهة المركزية المشرفة على السياسة الاستثمارية. حيث تقوم هذه الوكالة بتحديد التوجيهات العامة، ومتابعة عمل الشبائيك المحلية، وتقييم أدائها، مما يضمن وحدة الرؤية على المستوى الوطني رغم الطابع اللامركزي للتنظيم⁴.

كما يسهم هذا التنظيم في تعزيز الشفافية في معالجة ملفات الاستثمار، من خلال إشراك عدة أطراف إدارية في دراسة الملف نفسه، مما يقلل من احتمالات التعسف أو الانفراد بالقرار. ويتيح للمستثمر تتبع مسار ملفه داخل جهاز موحد بدل التنقل بين إدارات متعددة، وهو ما يعزز الثقة في المنظومة الاستثمارية⁵. ومن الناحية العملية، يتطلب التنظيم الهيكلي للشباك الوحيد اللامركزي توفر وسائل مادية وبشرية كافية، مثل الرقمنة، وربط الإدارات إلكترونياً، وتوفير قواعد بيانات مشتركة، إضافة إلى تكوين الموظفين

¹ عبد القادر البكوش، المرجع السابق، ص 32.

² عبد القادر البكوش، المرجع نفسه، ص 33.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 113.

⁴ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 60.

⁵ حسين طاهري، المرجع نفسه، ص 62.

على آليات العمل التشاركي. فنجاح هذا الهيكل لا يعتمد فقط على النصوص القانونية، بل على مدى جاهزية الإدارة لتجسيده ميدانيًا.

إن التنظيم الهيكلي للشباك الوحيد اللامركزي يعكس توجه الدولة نحو تحديث الإدارة الاستثمارية وجعلها أكثر مرونة وفعالية، من خلال تجميع مختلف الفاعلين الإداريين في إطار موحد يهدف إلى خدمة المستثمر وتسريع الإجراءات. غير أن فعاليته تبقى مرتبطة بمدى التنسيق بين مكوناته، وتوفر الإرادة الإدارية الحقيقية لتجاوز التعقيدات البيروقراطية التقليدية¹.

الفرع الثالث: مهام الشباك الوحيد اللامركزي

تتعدد المهام الموكلة إلى الشباك الوحيد اللامركزي في المنظومة الاستثمارية الجزائرية، بحيث لا يمكن حصرها في وظيفة إجرائية ضيقة أو في مجرد كونه نقطة استقبال للملفات، بل تمتد لتشمل مجموعة واسعة من الوظائف الإدارية والتنظيمية والاقتصادية التي تهدف في مجملها إلى تسهيل عملية الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال على المستوى المحلي. وقد جاء إنشاء هذا الجهاز في إطار التحول التدريجي نحو إدارة عمومية أكثر مرونة وفعالية، قادرة على الاستجابة السريعة لمتطلبات الاقتصاد الحديث، خاصة في ظل التوجه نحو تنويع مصادر الدخل الوطني وتشجيع الاستثمار المنتج بدل الاعتماد على القطاعات التقليدية. ومن ثم، فإن فهم مهامه يقتضي النظر إليه كآلية متكاملة تتدخل في مختلف مراحل المسار الاستثماري، وليس كهيئة شكلية أو إدارية معزولة².

وفي هذا السياق، يتمثل الدور الأساسي للشباك الوحيد اللامركزي في استقبال ودراسة ملفات الاستثمار المودعة من طرف المستثمرين، سواء كانوا محليين أو أجانب، والعمل على توجيهها نحو المصالح المختصة داخل نفس الإطار التنظيمي. فهو يتكفل بجمع الوثائق، والتحقق من استيفاء الشروط القانونية والإدارية، ثم إحالة الملف إلى الإدارات المعنية مثل أملاك الدولة، التعمير، البيئة، الضرائب، والجهات التقنية الأخرى. هذا الدور التنسيق يهدف إلى ضمان دراسة شاملة ومتكاملة للمشروع، بدل تشتته بين عدة إدارات خارج إطار موحد، وهو ما يساهم في تقليص الآجال وتحسين جودة المعالجة³.

كما يضطلع الشباك الوحيد اللامركزي بمهمة أساسية تتمثل في مرافقة المستثمر وتوجيهه خلال مختلف مراحل المسار الاستثماري، حيث لا يقتصر دوره على الجانب الإداري فقط، بل يتعداه إلى تقديم الإرشاد والمعلومات الضرورية المتعلقة بالإجراءات القانونية والتنظيمية. فالمستثمر غالبًا ما يحتاج إلى فهم

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 127.

² طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 76.

³ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 107.

دقيق للمنظومة القانونية المنظمة للاستثمار، وهنا يأتي دور هذا الجهاز في تبسيط المفاهيم وتوضيح الخطوات الواجب اتباعها، مما يقلل من الأخطاء الإجرائية التي قد تؤدي إلى تأخير أو رفض المشروع¹.

ومن المهام المهمة كذلك، المساهمة في تحسين مناخ الاستثمار على المستوى المحلي من خلال تسهيل الإجراءات وتقليص التعقيدات البيروقراطية التي كانت تعيق في السابق انطلاق المشاريع. فالشباك الوحيد اللامركزي يعمل على توحيد مسار معالجة الملفات داخل فضاء إداري واحد، مما يسمح باتخاذ قرارات أسرع وأكثر انسجاماً بين مختلف المصالح. وهذا ما يعزز ثقة المستثمر في الإدارة ويشجعه على إطلاق مشاريع جديدة، خاصة في المناطق التي تحتاج إلى تنمية اقتصادية².

كما يساهم هذا الجهاز في تقييم المشاريع الاستثمارية من زاوية مدى توافقها مع أولويات التنمية المحلية والوطنية، حيث لا تقتصر الدراسة على الجانب القانوني فقط، بل تشمل أيضاً البعد الاقتصادي والاجتماعي للمشروع. ويتم ذلك من خلال التنسيق بين مختلف الفاعلين الإداريين والتقنيين، بهدف التأكد من جدوى الاستثمار ومدى مساهمته في خلق مناصب الشغل وتحقيق القيمة المضافة. وبالتالي، فإن الشباك الوحيد اللامركزي يؤدي دوراً في توجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأولوية، بما ينسجم مع السياسات الاقتصادية للدولة³.

إضافة إلى ذلك، يعمل هذا الجهاز على متابعة تنفيذ القرارات الاستثمارية بعد منح الامتياز أو الموافقة المبدئية، حيث لا تنتهي مهامه عند مرحلة الدراسة فقط، بل تمتد إلى مرحلة المرافقة والمتابعة لضمان احترام المستثمر لالتزاماته القانونية والتنظيمية. وهذا الدور الرقابي المرن يهدف إلى تحقيق توازن بين تشجيع الاستثمار من جهة، وضمان احترام القواعد القانونية وحماية المصلحة العامة من جهة أخرى.

وبذلك، يتضح أن الشباك الوحيد اللامركزي يمثل حلقة محورية في سلسلة الإجراءات الاستثمارية، إذ يجمع بين الوظيفة الإدارية والتنظيمية والتوجيهية والرقابية في آن واحد. وهو ما يجعله أداة فعالة في تجسيد سياسة الدولة الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار، وتحقيق تنمية اقتصادية متوازنة تعتمد على الفعالية والشفافية وسرعة الأداء⁴.

تتمثل أولى وأهم مهام الشباك الوحيد اللامركزي في استقبال ملفات الاستثمار المقدمة من طرف المستثمرين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وطنيين أو أجانب. ويُعدّ هذا الاستقبال نقطة الانطلاق الفعلية للعمل الإداري الاستثماري، حيث يتولى الشباك التأكد من استيفاء الملف للوثائق والشروط الشكلية المطلوبة قانوناً. ولا يقتصر دوره هنا على مجرد التسجيل الإداري، بل يتعداه إلى توجيه المستثمر

1 طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 81.

2 محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 131.

3 عبد القادر البكوش، المرجع السابق، ص 35.

4 مصطفى بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 61.

وإرشاده بشأن كيفية استكمال ملفه في حالة وجود نقص، وهو ما يعكس الطابع التوجيهي والخدمي لهذا الجهاز.¹

وبعد مرحلة الاستقبال، يتولى الشباك مهمة الدراسة الأولية للملف الاستثماري، حيث يتم فحص المشروع من حيث طبيعته، ومدى مطابقتها لمجالات الاستثمار المسموح بها قانونًا، وكذا التأكد من عدم مخالفته للتشريعات المعمول بها. وتُعتبر هذه المرحلة أساسية لأنها تسمح بفرز المشاريع القابلة للتجسيد من تلك التي قد تثير إشكالات قانونية أو تقنية. كما يتم في هذه المرحلة تحديد الإدارات المعنية بدراسة الملف بشكل أكثر تفصيلاً، مما يضمن توزيعاً فعالاً للمهام.²

ومن المهام الجوهرية أيضاً، التنسيق بين مختلف الإدارات العمومية المعنية بالاستثمار، وهو الدور الذي يُعدّ من أبرز مميزات الشباك الوحيد اللامركزي. فبدل أن ينتقل المستثمر بين مصالح متعددة (الضرائب، أملاك الدولة، التعمير، البيئة، الجمارك)، يتم تجميع هذه الإدارات داخل إطار واحد، حيث تعمل بشكل جماعي ومنسق على دراسة المشروع. ويهدف هذا التنسيق إلى تقليص الأجل الإداري، وتقادي التعارض بين القرارات، وضمان وحدة المعالجة الإدارية للملفات.³

كما يضطلع الشباك بدور محوري في تسهيل الحصول على العقار الاقتصادي، وهو عنصر أساسي في أي مشروع استثماري. حيث يقوم بدراسة طلبات الامتياز العقاري، والتحقق من مدى توفر العقارات المناسبة، ومدى توافق المشروع مع مخططات التهيئة العمرانية. كما يعمل على عرض الملفات على اللجان المختصة لإبداء الرأي واتخاذ القرار. ويُعتبر هذا الدور من أكثر المراحل حساسية، نظراً لندرة العقار الصناعي وأهميته في نجاح الاستثمار.⁴

ومن بين المهام المهمة كذلك، مرافقة المستثمرين خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع. فالشباك لا يتوقف دوره عند منح الموافقة الأولية، بل يستمر في تقديم الدعم الإداري والتقني للمستثمر، من خلال توجيهه في ما يتعلق بالإجراءات القانونية، والتراخيص، والرخص الإدارية، وحتى في ما يتعلق بربط المشروع بالمؤسسات العمومية الأخرى. هذه المرافقة تهدف إلى تقليل العراقيل الإدارية وتحسين نسبة نجاح المشاريع الاستثمارية.⁵

كما يتولى الشباك الوحيد اللامركزي مهمة التنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، باعتبارها الهيئة المركزية المشرفة على السياسة الاستثمارية في البلاد. حيث يقوم بإرسال تقارير دورية حول المشاريع

¹ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 64.

² حسين طاهري، المرجع نفسه، ص 66.

³ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 110.

⁴ طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 88.

⁵ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 139.

المسجلة، ومراحل تقدمها، والصعوبات التي تواجهها. هذا التنسيق يسمح بإنشاء قاعدة بيانات وطنية حول الاستثمار، تساعد الدولة في اتخاذ القرارات الاقتصادية الاستراتيجية¹.

ومن المهام أيضاً، دراسة طلبات التراخيص والاعتمادات الإدارية المتعلقة بإنشاء المشاريع، حيث يتم تجميع مختلف الآراء الإدارية داخل الشباك، بدل عرض الملف على كل إدارة على حدة. وهذا ما يساهم في تسريع عملية اتخاذ القرار، ويقلل من الزمن الإداري الذي كان يشكل في السابق عائقاً كبيراً أمام المستثمرين، كما يساهم الشباك في ضمان الشفافية في معالجة ملفات الاستثمار، من خلال اعتماد العمل الجماعي داخل لجان تقنية تضم ممثلين عن مختلف القطاعات. هذا الأسلوب يقلل من احتمالات التعسف الإداري أو اتخاذ قرارات فردية غير مبررة، ويضمن أن كل قرار استثماري هو نتيجة دراسة مشتركة ومتعددة الاختصاصات².

ويقوم الشباك أيضاً بدور رقابي غير مباشر، يتمثل في التأكد من احترام المشاريع الاستثمارية للمعايير القانونية والتنظيمية، خاصة تلك المتعلقة بحماية البيئة، وقواعد التعمير، والسلامة التقنية. وهذا الدور لا يهدف إلى تعطيل الاستثمار، بل إلى ضمان استدامته وعدم تعارضه مع المصلحة العامة³.

ومن المهام المهمة كذلك، متابعة تنفيذ المشاريع الاستثمارية بعد منح الموافقة، حيث يقوم الشباك بجمع المعلومات حول تقدم الأشغال، ومراحل الإنجاز، واحترام آجال التنفيذ. كما يرفع تقارير دورية إلى الجهات المركزية حول مدى التزام المستثمرين بتعهداتهم. وهذا يسمح بتقييم فعالية السياسة الاستثمارية على أرض الواقع⁴.

كما يساهم الشباك في رقمنة الإجراءات الاستثمارية تدريجياً، من خلال إدخال أنظمة معلوماتية لمتابعة الملفات ومعالجتها إلكترونياً، وهو ما يعزز من سرعة الأداء ويقلل من الأخطاء الإدارية. كما يمح ذلك للمستثمر بمتابعة ملفه عن بعد، مما يعكس توجه الإدارة نحو العصرية.

ويؤدي الشباك أيضاً وظيفة تنظيمية تتمثل في تنظيم العلاقة بين المستثمر والإدارة، من خلال تحديد مسار واضح للملف الاستثماري، وتحديد الجهات المختصة بكل مرحلة. هذا التنظيم يقلل من حالة الغموض الإداري التي كانت تميز النظام التقليدي⁵.

¹ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 112.

² حسين طاهري، المرجع السابق، ص 70.

³ مصطفى بوضياف، المرجع السابق، ص 63.

⁴ علي فيلاي، الالتزامات: النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 17.

⁵ بن عيسى خديجة، قانون الاستثمار وتحديث الإدارة في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2021، ص 44.

ومن جهة أخرى، يساهم الشباك في تحسين جاذبية الإقليم للاستثمار، من خلال تسهيل الإجراءات على المستوى المحلي، مما يشجع المستثمرين على اختيار الولايات الداخلية بدل التركيز على المدن الكبرى فقط. وبالتالي فهو أداة لتحقيق التنمية المتوازنة بين المناطق¹.

كما يمكن للشباك أن يلعب دور الوساطة الإدارية في حالة وجود خلافات أو عراقيل بين المستثمر والإدارات العمومية، من خلال محاولة إيجاد حلول توافقية دون اللجوء إلى القضاء، وهو ما يعزز من فعالية النظام الإداري.

إن مهام الشباك الوحيد اللامركزي تتجاوز البعد الإجرائي الضيق، لتشمل دوراً استراتيجياً في دعم الاستثمار الوطني، من خلال تبسيط الإجراءات، وتنسيق العمل الإداري، ومراقبة المستثمر، وضمان الشفافية. وهو بذلك يمثل أحد أهم أدوات الدولة الحديثة في تحقيق التنمية الاقتصادية وجذب رؤوس الأموال².

¹ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 73.

² علي فيلاي، المرجع السابق، ص 19.

المبحث الثاني: الآليات الإجرائية للرقابة على تنفيذ عقود الامتياز

يعدّ المبحث المتعلق بالآليات الإجرائية من أهم المحاور التي تبرز كيفية تجسيد الرقابة على عقود الامتياز العقاري الاقتصادي في الواقع العملي، حيث لا يكفي وجود أجهزة تنظيمية وهيئات مختصة، بل لا بد من وجود إجراءات قانونية دقيقة تُترجم تلك الرقابة إلى خطوات ملموسة وفعّالة. فالمشرع الجزائري، في إطار تنظيمه للاستثمار والعقار الاقتصادي، لم يقتصر على وضع قواعد عامة، بل أرسى مجموعة من الآليات الإجرائية التي تضمن حسن سير العقود منذ مرحلة التأسيس إلى غاية التنفيذ والمتابعة. وتأتي هذه الآليات في سياق تحقيق التوازن بين تسهيل الاستثمار من جهة، وضمان حماية المال العام واحترام القوانين المنظمة للعقار الاقتصادي من جهة أخرى. كما تهدف إلى تعزيز الشفافية والحد من التجاوزات الإدارية، من خلال إخضاع مختلف مراحل عقد الامتياز لرقابة مسبقة ولاحقة. وتتمثل هذه الإجراءات في جملة من العمليات الإدارية والقانونية التي تمر عبرها ملفات المستثمرين، بدءاً من تقديم الطلبات ودراستها، وصولاً إلى المصادقة عليها وتوقيع العقود. كما تشمل آليات متابعة التنفيذ والتأكد من احترام الالتزامات التعاقدية من قبل المستفيدين من الامتياز¹.

ويلحظ أن هذه الإجراءات تعتمد على مبدأ التسلسل الإداري والتنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في المجال الاستثماري. ومن ثمّ، فإن دراسة هذه الآليات تسمح بفهم الطريقة التي يتم بها تحويل القواعد القانونية إلى تطبيقات عملية على أرض الواقع. كما تُبرز مدى فعالية النظام القانوني في ضبط استغلال العقار الاقتصادي وتوجيهه نحو تحقيق التنمية. لذلك، فإن هذا المبحث يهدف إلى تحليل مختلف المراحل الإجرائية التي تمر بها عقود الامتياز، وبيان دورها في تفعيل الرقابة القانونية والإدارية على هذا النوع من العقود.

المطلب الأول: الرقابة في مرحلة الإنجاز

تعدّ مرحلة الإنجاز من أهم المراحل في تنفيذ عقود الامتياز العقاري الاقتصادي، إذ تمثل المرحلة التي يتحول فيها الالتزام التعاقدي من إطار نظري إلى واقع مادي ملموس، من خلال شروع المستثمر في تجسيد المشروع الاستثماري على الأرض الممنوحة له. وفي هذه المرحلة، تبرز أهمية الرقابة باعتبارها أداة قانونية وإدارية تهدف إلى ضمان احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات التعاقدية والشروط القانونية والتنظيمية التي تحكم استغلال العقار الاقتصادي. فالمشرع الجزائري لم يكتفِ بمنح الامتياز، بل ربطه بمجموعة من

¹ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 117.

الضوابط الرقابية التي تواكب عملية الإنجاز منذ بدايتها إلى غاية اكتمال المشروع، وذلك حمايةً للمال العام وضماناً لتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة من الاستثمار¹.

وتتمثل الرقابة في مرحلة الإنجاز في مجموعة من الإجراءات الميدانية والإدارية التي تمارسها الهيئات المختصة، سواء على المستوى المركزي أو المحلي، بهدف متابعة مدى تقدم الأشغال ومطابقة المشروع لما تم الاتفاق عليه في عقد الامتياز. وتقوم هذه الرقابة على مبدأ الاستمرارية، أي أنها لا تكون ظرفية أو مؤقتة، بل تمتد طيلة فترة الإنجاز، بما يسمح بالكشف المبكر عن أي إخلال أو تأخير أو تجاوز قد يؤثر على تنفيذ المشروع. كما تعتمد على تقارير دورية ومعاينات ميدانية من قبل المصالح المختصة، إضافة إلى استعمال الوسائل التقنية الحديثة في المتابعة².

ومن أبرز صور الرقابة في هذه المرحلة، الرقابة الإدارية التي تمارسها مصالح الدولة المكلفة بالاستثمار والعقار، حيث تقوم هذه الجهات بمتابعة مدى احترام المستفيد من الامتياز لدتر الشروط ولأحكام عقد الامتياز. وتشمل هذه الرقابة التحقق من انطلاق الأشغال في الآجال المحددة، ومدى احترام مخطط الإنجاز، وكذا مدى توافق الأشغال مع طبيعة المشروع المصرح به. كما يمكن للإدارة أن تطلب من المستثمر تقديم تقارير دورية حول تقدم الأشغال، وهو ما يعزز من شفافية عملية التنفيذ³.

إلى جانب ذلك، تلعب الرقابة التقنية دوراً مهماً في هذه المرحلة، من خلال تدخل هيئات مختصة في مجالات البناء والتعمير والهندسة، قصد التأكد من مطابقة الأشغال للمعايير التقنية والهندسية المعمول بها. فهذه الرقابة تهدف إلى ضمان جودة الإنجاز وسلامته، وتفاذي أي أخطاء تقنية قد تؤثر على مستقبل المشروع أو تعرضه للخطر. كما تشمل هذه الرقابة احترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة، خاصة إذا كان المشروع ذا طابع صناعي أو استثماري كبير⁴.

كما تمارس الرقابة المالية بشكل غير مباشر خلال مرحلة الإنجاز، من خلال متابعة مدى احترام المستثمر للالتزامات المالية المرتبطة بالمشروع، سواء فيما يتعلق بدفع الرسوم أو احترام شروط التمويل والاستثمار. وتعتبر هذه الرقابة ضرورية لضمان جدية المستثمر واستمرارية المشروع، ومنع حالات المضاربة بالعقار الاقتصادي دون إنجاز فعلي⁵.

ومن الجوانب المهمة في الرقابة خلال مرحلة الإنجاز، الرقابة الميدانية التي تتم من خلال الزيارات التفقدية التي تقوم بها اللجان المختصة إلى موقع المشروع. حيث تسمح هذه الزيارات بالوقوف على الواقع

¹ بن عيسى خديجة، المرجع السابق، ص 46.

² حسين طاهري، المرجع السابق، ص 78.

³ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 121.

⁴ طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 89.

⁵ بن عيسى خديجة، المرجع السابق، ص 50.

الفعلي للأشغال، ومقارنته بما هو منصوص عليه في العقد والملفات التقنية. كما تمكّن هذه الرقابة من اكتشاف التأخر في الإنجاز أو توقف الأشغال أو أي إخلال قد يهدد تنفيذ المشروع¹.

وتعدّ الرقابة في هذه المرحلة أيضًا وسيلة وقائية قبل أن تكون وسيلة ردعية، إذ تهدف إلى توجيه المستثمر وتصحيح الأخطاء في الوقت المناسب، بدل انتظار الوصول إلى مرحلة الإخلال الجسيم بالعقد. لذلك، غالبًا ما تُرافق الرقابة إجراءات إنذارية أو توجيهية، تُلزم المستثمر بتدارك النقائص خلال آجال محددة، تحت طائلة اتخاذ إجراءات قانونية قد تصل إلى فسخ عقد الامتياز².

كما تساهم الرقابة في مرحلة الإنجاز في حماية العقار الاقتصادي من الاستغلال غير المشروع أو الانحراف عن الغرض المخصص له، حيث قد يتم منح الامتياز لإنجاز مشروع معين، ثم يتم تغيير طبيعة الاستغلال بشكل غير قانوني. وهنا تتدخل الإدارة لضبط هذا الانحراف وإعادة توجيه المشروع نحو أهدافه الأصلية، أو اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة³.

ومن جهة أخرى، فإن الرقابة في هذه المرحلة ترتبط ارتباطًا وثيقًا بمبدأ الفعالية الاقتصادية، إذ تهدف إلى ضمان أن المشاريع الاستثمارية لا تبقى حبرًا على ورق، بل تتحول إلى مشاريع منتجة تساهم في التنمية الاقتصادية وخلق مناصب الشغل. ولذلك، فإن التأخر غير المبرر في الإنجاز أو تعطيل المشروع يُعدّ من الأسباب التي تستدعي تدخل الإدارة⁴.

كما أن الرقابة خلال مرحلة الإنجاز تُجسّد مبدأ الشفافية في تسيير العقار الاقتصادي، من خلال إخضاع جميع مراحل التنفيذ للمتابعة والتقييم، بما يسمح بتفادي الفساد الإداري أو التلاعب بالعقود. كما أنها تضمن المساواة بين المستثمرين، من خلال تطبيق نفس المعايير الرقابية على جميع المشاريع دون تمييز.

إن الرقابة في مرحلة الإنجاز تمثل حلقة أساسية في منظومة عقود الامتياز العقاري الاقتصادي، لأنها تضمن الانتقال السليم من مرحلة التعاقد إلى مرحلة الإنتاج الفعلي. كما أنها تشكل أداة قانونية فعالة لتحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار من جهة، وحماية المصلحة العامة والمال العام من جهة أخرى، مما يجعلها عنصرًا جوهريًا في نجاح السياسة الاستثمارية للدولة⁵.

¹ بن عيسى خديجة، المرجع نفسه، ص 51.

² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 129.

³ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 80.

⁴ عبد القادر بن عودة، الاستثمار في الجزائر: الإطار القانوني والمؤسساتي، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 52.

⁵ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 23.

المطلب الثاني: الرقابة في مرحلة الاستغلال

تعدّ مرحلة الاستغلال المرحلة الحاسمة في تنفيذ عقود الامتياز العقاري الاقتصادي، إذ ينتقل فيها المشروع من مجرد إنجاز مادي إلى نشاط اقتصادي فعلي يهدف إلى تحقيق الإنتاج أو تقديم الخدمة وفقاً للغرض الذي منح من أجله الامتياز. وفي هذه المرحلة تتجسد القيمة الحقيقية للعقد، حيث لا يعود الأمر متعلقاً فقط بمدى احترام آجال الإنجاز أو مطابقة الأشغال، بل يتعداه إلى كيفية استغلال العقار واستمرارية النشاط ومدى احترام المستثمر للالتزامات التعاقدية والقانونية المرتبطة بتسيير المشروع. ومن ثم، فإن الرقابة في هذه المرحلة تكتسي أهمية بالغة، لأنها تهدف إلى ضمان حسن استغلال العقار الاقتصادي ومنع الانحراف عن الغرض المخصص له، إضافة إلى حماية المال العام وتحقيق الأهداف التنموية للدولة¹.

تقوم الرقابة في مرحلة الاستغلال على مبدأ الاستمرارية والرقابة اللاحقة، حيث لا تنتهي مهام الإدارة بمجرد استكمال المشروع، بل تستمر في متابعة كيفية تشغيله واستغلاله فعلياً. فالمشرع الجزائري منح للجهات المختصة صلاحيات واسعة لمراقبة مدى احترام المستثمر لالتزاماته بعد دخول المشروع حيز الاستغلال، وذلك من خلال آليات متعددة تشمل الرقابة الإدارية والميدانية والمالية، إضافة إلى التقارير الدورية والتقييم المستمر للأداء. ويهدف هذا التوجه إلى ضمان عدم تحول الامتياز إلى وسيلة احتكار أو مضاربة بالعقار دون تحقيق قيمة اقتصادية مضافة².

ومن أهم صور الرقابة في هذه المرحلة الرقابة الإدارية المستمرة التي تمارسها الهيئات المكلفة بالاستثمار والعقار الاقتصادي، حيث تقوم هذه الجهات بمتابعة مدى احترام المستثمر لشروط عقد الامتياز بعد دخول المشروع حيز النشاط. وتشمل هذه الرقابة التحقق من احترام طبيعة النشاط المصرح به، وعدم تغيير وجهة الاستغلال دون ترخيص مسبق، وكذا التأكد من التزام المستثمر بدفاتر الشروط والتعهدات التعاقدية. كما قد تطلب الإدارة تقارير دورية حول سير النشاط الإنتاجي أو الخدمي، ومدى تحقيق الأهداف المسطرة للمشروع³.

كما تلعب الرقابة الميدانية دوراً محورياً في هذه المرحلة، حيث تقوم المصالح المختصة بزيارات دورية أو مفاجئة لمواقع المشاريع قصد معاينة مدى فعالية الاستغلال. وتسمح هذه الزيارات بالتأكد من أن العقار المستغل يُستخدم فعلياً في النشاط المخصص له، وليس مجمداً أو مستغلاً بطرق غير قانونية. كما تمكن

¹ طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 97.

² أحمد محيو، المرجع السابق، ص 26.

³ أحمد محيو، المرجع نفسه، ص 27.

هذه الرقابة من رصد أي تجاوزات تتعلق بسوء الاستغلال أو عدم احترام معايير السلامة أو البيئة أو الصحة العمومية، خاصة بالنسبة للمشاريع الصناعية أو ذات التأثير البيئي¹.

وتتخذ الرقابة في هذه المرحلة أيضًا طابعًا اقتصاديًا، حيث تهدف إلى تقييم مدى نجاعة المشروع من الناحية الاقتصادية، أي مدى مساهمته في خلق القيمة المضافة وخلق مناصب الشغل وتحقيق الأهداف التنموية. فالدولة لا تكتفي بمجرد تشغيل المشروع، بل تسعى إلى التأكد من أن الاستثمار يؤدي وظيفته الاقتصادية والاجتماعية. ومن ثم، يمكن للإدارة أن تتدخل في حالة ضعف الاستغلال أو توقف النشاط دون مبرر قانوني².

كما تمارس الرقابة المالية في مرحلة الاستغلال من خلال متابعة التزامات المستثمر المالية المرتبطة بالامتياز، مثل دفع الإتاوات والرسوم المستحقة عن استغلال العقار الاقتصادي. وتُعَدّ هذه الرقابة وسيلة لضمان احترام الجانب المالي للعقد، ومنع التهرب من الالتزامات الجبائية أو استغلال العقار دون مقابل عادل. كما تسمح هذه الرقابة بتقييم جدية المستثمر واستمرارية المشروع³.

ومن بين الجوانب المهمة أيضًا في هذه المرحلة الرقابة على احترام الغرض المخصص للعقار، حيث يُعتبر تغيير النشاط دون ترخيص إخلالًا جوهريًا بالعقد. فالمشرع يشترط أن يُستغل العقار وفقًا للهدف الذي منح من أجله الامتياز، وأي انحراف عن هذا الهدف يُعَدّ مخالفة تستوجب تدخل الإدارة. وقد يؤدي هذا الانحراف في بعض الحالات إلى توجيه إنذارات أو حتى سحب الامتياز في الحالات الخطيرة، كما تشمل الرقابة في مرحلة الاستغلال متابعة مدى احترام المستثمر للالتزامات البيئية، خاصة في المشاريع ذات الطابع الصناعي أو الإنتاجي. حيث تُلزم القوانين الجزائرية المستثمرين باحترام معايير حماية البيئة، وعدم التسبب في تلوث أو أضرار بيئية. وتقوم الهيئات المختصة بمراقبة مدى التزام المؤسسات بهذه المعايير، وقد تفرض عقوبات أو إجراءات تصحيحية عند الاقتضاء⁴.

وتتضمن الرقابة كذلك متابعة التزامات المستثمر الاجتماعية، مثل احترام قوانين العمل، وضمان حقوق العمال، وتوفير شروط السلامة المهنية. فمرحلة الاستغلال لا تقتصر على الجانب الاقتصادي فقط، بل تشمل أيضًا البعد الاجتماعي للمشروع، باعتباره عنصرًا من عناصر التنمية الشاملة⁵.

¹ بن عيسى خديجة، المرجع السابق، ص 54.

² الصديق ريكلي، النظام القانوني للجنة مراقبة تمويل الحملة الانتخابية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 3، العدد 1، 2023، ص 414.

³ عمر فالح، المجلس الدستوري قاضي انتخابي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسه دكتوراه فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 01 بن يوسف خده، 2015/ 2016، ص 62.

⁴ طارق المجذوب، المرجع السابق، ص 107.

⁵ أحمد محيو، المرجع السابق، ص 31.

كما تلعب الرقابة الرقمية دورًا متزايدًا في هذه المرحلة، من خلال اعتماد أنظمة معلوماتية لمتابعة أداء المشاريع الاستثمارية عن بعد، وربطها بقواعد بيانات مركزية تسمح بمتابعة النشاط الاقتصادي بشكل لحظي. وهذا يعكس توجه الدولة نحو رقمنة الإدارة وتحسين فعالية الرقابة.¹

ومن جهة أخرى، فإن الرقابة في مرحلة الاستغلال قد تتخذ طابعًا ردعيًا في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية، حيث يمكن للإدارة توجيه إغذارات، أو فرض غرامات، أو حتى اتخاذ إجراءات فسخ عقد الامتياز في الحالات الجسيمة. ويهدف هذا الطابع الردعي إلى ضمان احترام المستثمر لالتزاماته وعدم التهاون في استغلال العقار الاقتصادي.

كما تسهم هذه الرقابة في حماية المرفق العام المرتبط بالعقار الاقتصادي، من خلال ضمان استمرارية النشاط وعدم تعطله، لأن توقف المشروع قد يؤدي إلى خسائر اقتصادية واجتماعية. لذلك، فإن الإدارة تتدخل عند وجود توقف غير مبرر أو استغلال غير فعال.²

إن الرقابة في مرحلة الاستغلال تمثل المرحلة الأكثر حساسية في عقود الامتياز العقاري الاقتصادي، لأنها ترتبط مباشرة بنتائج الاستثمار على أرض الواقع. فهي لا تهدف فقط إلى مراقبة الالتزام القانوني، بل تسعى أيضًا إلى تقييم الأثر الاقتصادي والاجتماعي للمشروع، وضمان تحقيق الأهداف التنموية للدولة. ومن ثم، فإن هذه الرقابة تُجسّد التوازن بين حرية المستثمر في الاستغلال، وبين دور الدولة في حماية المصلحة العامة وضمان حسن استغلال العقار الاقتصادي.

¹ أحمد محيو، المرجع نفسه، ص 32.

² عمر فالح، المرجع السابق، ص 65.

خلاصة الفصل

يبرز الفصل الثاني أهمية آليات الرقابة على عقود الامتياز في مجال العقار الاقتصادي باعتبارها ضماناً أساسياً لحسن تنفيذ هذه العقود وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة منها. وقد تبين أن الرقابة لا تقتصر على مرحلة واحدة، بل تمتد لتشمل مختلف مراحل إبرام وتنفيذ واستغلال عقد الامتياز، بما يضمن احترام الالتزامات القانونية والتنظيمية من طرف المستثمرين. كما تم الوقوف على الدور المحوري للأجهزة الإدارية والتنظيمية، وعلى رأسها الوكالات والهيكل المختصة، في متابعة مدى التزام المستفيدين بشروط الامتياز. وتظهر هذه الآليات أهمية كبيرة في تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار من جهة، وحماية الملك العمومي الاقتصادي من جهة أخرى، من خلال فرض رقابة فعالة على مدى احترام المشاريع لطبيعتها وأهدافها. كما أن الرقابة في مرحلة الإنجاز والاستغلال تُعد من أهم الضمانات التي تمنع الانحراف عن الغرض المخصص له العقار. وقد اتضح أيضاً أن فعالية هذه الآليات ترتبط بمدى التنسيق بين مختلف الجهات الإدارية وتكامل أدوارها. وبناء عليه، فإن آليات الرقابة تُعتبر عنصراً جوهرياً في نجاح سياسة الامتياز العقاري، إذ تضمن استدامة المشاريع الاستثمارية وتحقيق التنمية الاقتصادية المرجوة.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة الموسومة بـ " الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز في ظل القانون 17-23 "، يتضح أن المشرع الجزائري سعى من خلال هذا الإطار القانوني إلى تكريس آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية العقار الاقتصادي، الذي بدوره لم يعد مجرد وعاء عقاري، بل أصبح أداة استراتيجية لتحقيق التنمية الاقتصادية، الأمر الذي استوجب اخضاع عقود الامتياز إلى رقابة دقيقة تضمن احترام المستثمر للالتزامات المترتبة عليه وتحقيق الغاية التي مُنح من أجلها هذا العقار.

وقد أظهرت الدراسة أن عقد الامتياز يتميز بطبيعة قانونية خاصة تجعله خاضعاً لجملة من الضوابط والاجراءات التي تهدف إلى ضمان حسن استغلال العقار الاقتصادي، كما أن المشرع منح للإدارة صلاحيات واسعة في مجال المتابعة والرقابة من خلال مختلف الهيئات والأجهزة المختصة، قصد التأكد من التزامات المستثمر وفق الشروط والآجال المحددة قانوناً.

كما اظهرت الدراسة أن الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز لا تقتصر على مرحلة إبرام العقد فقط، وإنما تمتد إلى مختلف مراحل تنفيذه، بما يسمح بالكشف عن حالات الإخلال بالالتزامات واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة بشأنها.

ومن خلال معالجة مختلف جوانب الموضوع، تم التوصل إلى جملة من النتائج أهمها:

1. أن القانون 17-23 جاء بمجموعة من الآليات القانونية التي تهدف إلى تنظيم منح العقار الاقتصادي وضمان استغلاله بصورة فعالة .
2. أن الرقابة الإدارية تُعد من أبرز صور الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز، باعتبار الإدارة الطرف الأساسي المكلف بمتابعة تنفيذ الالتزامات التعاقدية .
3. ساهم نظام الشباك الوحيد اللامركزي في تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي، من خلال جمع مختلف المصالح والهيئات المتدخلة في نقطة اتصال واحدة، مما خفف من تعقيد المسار الإداري للمستثمر.
4. الرقابة تساهم في حماية العقار الاقتصادي من الاستغلال غير المشروع أو الانحراف عن الغرض المخصص له.
5. تعد الرقابة سواء في مرحلة انجاز المشروع أو استغلاله وسيلة وقائية قبل أن تكون وسيلة ردعية، إذ تهدف إلى منع وقوع المخالفات أو التجاوزات قبل حدوثها.

6. أقر القانون إجراءات ردعية واضحة في حالة الاخلال بالالتزامات كسحب الامتياز أو فسخ العقد، وهو ما يعكس توجه الدولة نحو محاربة المضاربة العقارية وضمان توجه العقار نحو الاستثمار المنتج.

وكإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة والمتمثلة في إلى أي مدى وفق القانون 17-23 في إرساء آليات رقابة فعالة على تنفيذ عقود الامتياز؟ يمكن القول أن المشرع الجزائري نجح إلى حد كبير في وضع إطار قانوني يتضمن آليات رقابة تهدف إلى ضمان حسن تنفيذ عقود الامتياز وحماية العقار الاقتصادي من سوء الاستغلال، من خلال تحديد الالتزامات وتقرير الجزاءات، غير أن فعالية هذه الرقابة تبقى مرتبطة بمدى التطبيق الفعلي للنصوص القانونية وتكثيف المتابعة الميدانية والتنسيق بين مختلف الأجهزة المختصة.

وبناءً على هذه النتائج تم التوصل إلى مجموعة من المقترحات نذكر منها:

1. العمل على تطوير الرقابة الرقمية في مجال العقار الاقتصادي من خلال إنشاء منصات إلكترونية موحدة تسمح تتبع مراحل تنفيذ المشروع وتسهيل تبادل المعلومات بين مختلف الهيئات المختصة .
2. ضرورة استحداث جهاز رقابي متخصص في متابعة تنفيذ عقود الامتياز على العقار الاقتصادي، تكون له صلاحيات واضحة في المراقبة واتخاذ التدابير المناسبة عند الإخلال بالالتزامات .
3. إصدار نصوص تنظيمية مكملة للقانون 17-23 توضح أكثر الجوانب الإجرائية والتقنية لعملية الرقابة.
4. تعزيز الرقابة الميدانية الدورية على المشاريع الاستثمارية للتأكد من احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية.
5. تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالرقابة لتفادي العراقيل البيروقراطية التي قد تعطل المشاريع الاستثمارية.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

(1) القوانين

- ✓ القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، الصادر عن الجريدة الرسمية، العدد 50، سنة 2022.
- ✓ القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، سنة 2023.
- ✓ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالمرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وبالقانون رقم 05/04. قانون الاستثمار المصري رقم 72، سنة 2017.

(2) الأوامر

- ✓ الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- ✓ الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975. المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

(3) النصوص التنظيمية

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 85، سنة 2023.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة لدولة، الجريدة الرسمية، عدد 85، سنة 2023.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، سنة 2023.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، سنة 2023.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، سنة 2023.

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 24-111 ، المؤرخ في 26 مارس 2024، يحدد كفاءات متابعة تنفيذ الإستثمارات و التدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم إحترام الإلتزامات المكتتبه، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2024، المعدل للمرسوم التنفيذي 22-298 .
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 26-153 ، المؤرخ في 14 أفريل 2026، المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 28 أبريل سنة 2026.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 26-154 ، المؤرخ في 14 أفريل 2026، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 23-487، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز القابل لتحويل التنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 31، سنة 2026.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 91-65 ، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 10، سنة 1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 10-326 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 79، سنة 2010.
- ✓ قرار مجلس الدولة بتاريخ 9 مارس 2004، قضية رقم 1135، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004 .

ثانيا: المراجع

(1) الكتب

- ✓ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009 .
- ✓ بعلي محمد الصغير، القانون الإداري: النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2016 .
- ✓ البكوش عبد القادر، الاستثمار والعقار الاقتصادي في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2020 .
- ✓ بن عودة عبد القادر، الاستثمار في الجزائر: الإطار القانوني والمؤسسي، دار هومة، الجزائر، 2018 .
- ✓ بن عيسى خديجة، قانون الاستثمار وتحديث الإدارة في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2021 .
- ✓ بوضياف عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014 .
- ✓ بوضياف مصطفى، الوجيز في القانون الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .

- ✓ حسين طاهري، دليل المستثمر في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2019 .
- ✓ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998 .
- ✓ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني: نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان .
- ✓ شيهوب مسعود، المبادئ العامة للقانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010 .
- ✓ ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر .
- ✓ الطاهر غنية مهدي، مبادئ إدارة الأعمال: المفاهيم والأسس والوظائف، الجامعة المفتوحة، طرابلس، 2003 .
- ✓ الطماوي سليمان محمد، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2011 .
- ✓ علي فيلاي، الالتزامات: النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013 .
- ✓ عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008 .
- ✓ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000 .
- ✓ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013 .
- ✓ لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012 .
- ✓ المجنوب طارق، الإدارة العامة: العملية الإدارية والوظيفة العامة والإصلاح الإداري، منشورات الحلبي، بيروت .
- ✓ وضاح محمود المحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) حقوق الإدارة المتعاقدة والتزاماتها، الطبعة الأولى، دار الثقافة، 2010 .
- ✓ يوسف سعد الله الخوري، مجموعة القانون الإداري: إدارة المرافق العامة والمؤسسات العامة وعقود الامتياز، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، المنشورات الحقوقية، 1999 .
- (2) الأطروحات ومذكرات الماجستير
- ✓ البشتاوي دعاء طارق بكر، عقد الفرنشايز وآثاره، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، سنة 2008.

- ✓ بلوافي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية: دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012 .
- ✓ حسن عبد القادر معروف، فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية القانون، جامعة بغداد، 2004 .
- ✓ عروسي سامية، الطبيعة القانونية لعقد الفرائشيز، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة سطيف 2، 2015 .
- ✓ عمر فالق، المجلس الدستوري قاضي انتخابي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2016 .
- ✓ لكلل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة باتنة 1، 2018 .

(3) المجالات العلمية

- ✓ إريزيل الكاهنة، "نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 02، سنة 2022.
- ✓ بارود حمدي محمود، "عقد الترخيص التجاري وفقاً لأحكام مشروع قانون التجارة الفلسطيني"، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد 16، العدد 2، 2008 .
- ✓ بعلي محمد الصغير، "الإدارة الإلكترونية وتحديث المرفق العام"، مجلة العلوم القانونية والإدارية .
- ✓ بن حمودة محبوب، وبين قانة إسماعين، "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، مجلة الباحث، جامعة ورقلة، العدد 5، 2007 .
- ✓ بوشوشة محمد، "دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، المجلد 2، العدد 1، 2018 .
- ✓ بوضياف عمار، "تطور أحكام الرقابة على دستورية القوانين في الجزائر 1963-2016 والإشكالات المطروحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 55، العدد 02، 2016 .
- ✓ بوضياف عمار، "عقد الامتياز في ت ج مع تطبيقات الامتياز للمرافق المحلية"، مجلة الفقه والقانون، العدد 21، 2014 .
- ✓ بيوش صليحة، "التنظيم الدستوري لنهاية مدة رئيس الجمهورية في التعديل الدستوري 2016"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 01، 2018 .
- ✓ الحرازين جهاد زهير الدين، "عقود الامتياز"، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2013 .

- ✓ حمصي ميلود، ومقلاتي مونة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 6، العدد الخاص، 2023 .
- ✓ خنوش عماد الدين بركات طارق، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 18-22"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، 2024 .
- ✓ ريكلي الصديق، "النظام القانوني للجنة مراقبة تمويل الحملة الانتخابية في الجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، العدد 2، 2023 .
- ✓ شعبي عبد الجبار، "الحملة الانتخابية في الجزائر بين قانونية الممارسة والتطبيق"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 2، 2022 .
- ✓ عراسة ملاك، "العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون رقم 23-17"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 18، العدد 4، 2025 .
- ✓ عمارة حاتم، وابن صالحية صابر، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 7، العدد 3، 2024 .
- ✓ كوسام أمينة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبية للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، 2022 .
- ✓ لكرنش مغنية، "عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد 1، 2024 .
- ✓ لالوش سميرة، "آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1، 2022 .
- ✓ مزياني فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، 2012 .

ثالثا: المواقع الإلكترونية

- ✓ العقار الاقتصادي، أجوبة على أسئلتكم، موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،
www.aniref.dz
- ✓ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، على الموقع: www.anniref.dz بتاريخ 2026/3/5 على الساعة 12.00

فهرس المحتويات

شكر وعرفان
إهداء

مقدمة أ

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لعقود الامتياز الواردة على العقار الاقتصادي

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي 6

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز 6

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز 6

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز 8

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز 11

الفرع الرابع: التمييز بين عقد امتياز العقار الاقتصادي وبعض عقود الامتياز المشابهة 12

المطلب الثاني: مدلول العقار الاقتصادي 16

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي 17

الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي 18

الفرع الثالث: الهيئات المانحة للعقار الاقتصادي 20

المبحث الثاني: الضوابط القانونية لعقود الامتياز 25

المطلب الأول: شروط منح الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي 25

الفرع الأول: الملكية الخاصة للدولة للعقار الاقتصادي او اكتسابها له: 25

الفرع الثاني: انعدام تخصيص العقار الاقتصادي للخدمة العمومية للدولة 25

الفرع الثالث: أن يكون العقار الاقتصادي واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعبير: 26

المطلب الثاني: إجراءات إعداد عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي 26

الفرع الأول: مرحلة الإعلام: 26

الفرع الثاني: طلب منح الامتياز والفصل فيه. 27

الفرع الثالث: مرحلة إعداد عقد الامتياز وشهره 28

ملخص الفصل الأول 30

الفصل الثاني: آليات الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز العقار الاقتصادي

المبحث الأول: الأجهزة التنظيمية 33

33	المطلب الأول: الشبكات الوحدية المركزية
35	الفرع الأول: تعريف الشبكات الوحدية المركزية
37	الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للشبكات الوحدية المركزية
40	الفرع الثالث: مهام الشبكات الوحدية المركزية
43	المطلب الثاني: الشبكات الوحدية اللامركزية
44	الفرع الأول: تعريف الشبكات الوحدية اللامركزية
47	الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للشبكات الوحدية اللامركزية
52	الفرع الثالث: مهام الشبكات الوحدية اللامركزية
57	المبحث الثاني: الآليات الإجرائية للرقابة على تنفيذ عقود الامتياز
57	المطلب الأول: الرقابة في مرحلة الإنجاز
60	المطلب الثاني: الرقابة في مرحلة الاستغلال
63	خلاصة الفصل
65	الخاتمة
68	قائمة المصادر والمراجع

ملخص

في ظل أحكام القانون 17-23 المتعلق بالامتياز العقاري، تعد عقود الامتياز وسيلة قانونية هامة لتنمين الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وتوجيهها نحو الاستثمار المنتج. وتتناول هذه المذكرة موضوع الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز على العقار الاقتصادي.

وقد تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

خصص الفصل الأول للإطار المفاهيمي والقانوني لعقد الامتياز من خلال عرض شامل لمفهوم عقد الامتياز ومدلول العقار الاقتصادي، إلى جانب دراسة الضوابط القانونية التي تحكم هذا العقد، سواء من حيث شروط منح الامتياز وإجراءاته خاصة بعد صدور القانون 17-23.

أما الفصل الثاني فقد عالج آليات الرقابة على تنفيذ عقود الامتياز، من خلال ذكر الأجهزة المنوط بها عملية الرقابة، وتسلط الضوء على مختلف الآليات المعتمدة لمتابعة تنفيذ هذه العقود، سواء في مرحلة الإنجاز أو الاستغلال.

وبذلك خلصت هذه الدراسة إلى أن الرقابة تبرز كعنصر أساسي لضمان فعالية عقود الامتياز وتحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المال العام.

Abstract:

Under the provisions of Law 23-17 relating to real estate concession, concession contracts constitute an important legal mechanism for the valorization of the State's private national property and its orientation toward productive investment. This thesis addresses the issue of monitoring the implementation of concession contracts concerning economic real estate.

The study was divided into two chapters:

The first chapter was devoted to the conceptual and legal framework of the concession contract through a comprehensive presentation of the concept of the concession contract and the extent to which it covers economic real estate, in addition to examining the legal regulations governing this contract, particularly with regard to the conditions and procedures for granting concessions following the promulgation of Law 23-17.

The second chapter dealt with the mechanisms for monitoring the implementation of concession contracts by identifying the bodies responsible for supervision and highlighting the various mechanisms adopted to follow up the execution of these contracts, both during the construction phase and the operational phase.

This study concluded that monitoring constitutes a fundamental element in ensuring the effectiveness of concession contracts and achieving a balance between encouraging investment and protecting the public interest.