



جامعة عبد الحفيظ بوالصوف- ميلة
كلية الحقوق

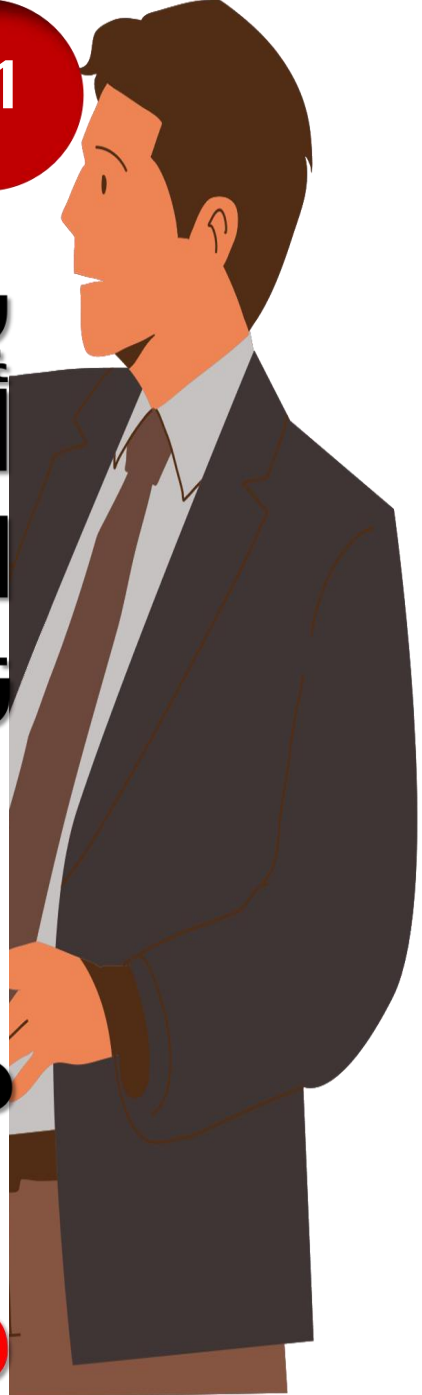
✓ - عقد الامتياز بالتراضي كآلية لتفعيل العقار الاقتصادي

محاضرة رقم: 05 مقياس العقار الاقتصادي

سنة ثانية ماستر قانون عقاري

©-Presented by: Dr~ BENCHEKH NOUI 2025-2026





يشكّل عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل على العقار الاقتصادي أحد أهم الآليات الحديثة التي اعتمدها المشرّع الجزائري بموجب القانون رقم 17-23 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 ، والذي جاء ليعيد تنظيم كيفية منح العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

والمقصود بـ التراضي هو أن منح الامتياز لا يتم عن طريق مناقصة أو مزايمة، بل يتم بالاتفاق المباشر بين الإدارة والمستثمر، بعد دراسة ملف المشروع والتأكد من أهميته الاقتصادية.

ويهدف الإطار التشريعي إلى تفعيل الاستثمار المنتج، وتبسيط الإجراءات الإدارية، وتكريس الشفافية في تسير العقار الاقتصادي.

فما هو مفهوم عقد الامتياز بالتراضي لمنح العقار الاقتصادي القابل للتحويل والتنازل.





الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد.....

مقرر نهائي رقم..... مؤرّخ في، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....

إنّ المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 17-23 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه



✓:- المحور الأول: ماهية عقد الامتياز بالتراضي في ظل القانون 23/17:

-أولا: تعريف التراضي:

جاء في أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2011، على أن منح الامتياز على العقار الصناعي يكون على أساس دفتر شروط عن طريق **التراضي** على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة. وبذلك، تراجع المشرع الجزائري عن **أسلوب المزاد العلني** الذي كان يعتمد في السابق كآلية أساسية للشفافية في منح العقارات الموجهة للاستثمار، وأقر **التراضي كآلية رئيسية**، بهدف تسريع وتبسيط الإجراءات وتشجيع الاستثمار الوطني، وأبقى على أسلوب **التراضي** فقط، بعدما كان هذا الأخير أسلوب استثنائي في منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار.

وبهذا يكون **التراضي** هو أسلوب إداري يمنح بموجبه حق الامتياز على العقار الصناعي بالاتفاق المباشر بين الجهة المانحة أي الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر، دون اللجوء إلى إجراء المزاد العلني أو المنافسة.

ويتم المنح على أساس دفتر شروط يحدد التزامات الطرفين وشروط الاستثمار ومدته، بحيث يُعتبر **“التراضي”** شكلاً من أشكال التعاقد التفاوضي المباشر الذي يعتمد على القبول المتبادل بين الطرفين.

وإجمالاً يعرف التراضي بأنه **طريقة تعتمد آلية التفاوض المباشر، تستعملها الإدارة العمومية باستخدامها وسائل القانون العام، لمنح مشاريع أو عقارات، تعود ملكيتها أو سلطة منحها للدولة، لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص.**

- **القانون السابق كان يعتمد نمطين :** المزاد العلني كقاعدة والتراضي كاستثناء و بمعايير يحددها القانون



01 - الفرق بين أسلوب التراضي وأسلوب المزاد العلني مقارنة:

العنصر	التراضي	المزاد العلني
الطبيعة	تفاوضي	تنافسي
الأساس	المشروع الأفضل جدوى	العرض الأعلى سعرًا
الهدف	جذب الاستثمار وتحريك الاقتصاد	تحقيق عائد مالي أعلى
الشفافية	أقل تنافسية لكنها أسرع في التنفيذ	عالية لكنها بطيئة

-تعريف قانوني جامع للتراضي : يُقصد بالتراضي في منح عقد الامتياز، الإجراء الإداري الذي يتم بموجبه منح حق الانتفاع بعقار تابع للأموال الخاصة للدولة لمستثمر معين، عن طريق التفاوض المباشر، استنادًا لدفتر شروط يحدد التزامات الطرفين، دون إجراءات المنافسة مثل المزاد العلني.



02 ☒ خصائص عقد الامتياز بالتراضي :

- 1- يتم منحه عن طريق التفاوض المباشر دون مزايمة علنية.
- 2- يعتمد على جدوى المشروع الاقتصادي لا على قيمة العرض المالي.
- 3- يخضع لرقابة الدولة المستمرة عبر الوكالة الجزائية وهيئات أخرى.
- 4- يمنح المستثمر حق الانتفاع المؤقت بالعقار مع إمكانية التحويل إلى ملكية في حالة استيفاء الشروط القانونية وإنجاز المشروع.



- أولاً : مفهوم عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل:

1-التعريف: وفقاً للمادة 14 من القانون رقم 17-23 ، يتم منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد امتياز بالتراضي لصالح المستثمرين، أي عبر اتفاق مباشر بين الدولة ممثلة حصراً بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار والمستثمر دون المرور بإجراء المزايا العلني، على أساس دفتر شروط إداري يحدد الحقوق والالتزامات.

-عقد الامتياز بالتراضي هو عقد إداري تمنح الدولة بموجبه لمستثمر خاص حق استغلال عقار اقتصادي تابع للأموال الخاصة للدولة عن طريق الاتفاق المباشر التراضي، استناداً إلى دفتر شروط إداري يحدد بدقة حقوق وواجبات كل طرف. ويختلف هذا النظام عن البيع أو الكراء في كونه لا ينقل الملكية فوراً، بل يمنح حق الانتفاع بالعقار لغرض استثماري محدد ولفترة زمنية معينة.

2- التعريف والمفهوم الأساسي:

عقد الامتياز (Contract Concession) هو عقد إداري يُبرم بين الدولة الجزائرية (ممثلة حصراً بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار) ومستثمر (شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي) لمنح حق الانتفاع بعقار اقتصادي تابع لأموال الدولة الخاصة. ويُعرف العقار الاقتصادي بأنه **"كل عقار قابل لاستقبال مشروع استثماري"**، ويشمل الأراضي الحضرية، الصناعية، السياحية، شريطة أن يكون غير مخصص للخدمة العمومية ومبرمجاً للتعمير.

المفهوم يركز على أن هذا العقد ليس نقلاً فوراً للملكية، بل حق انتفاع (استعمال واستغلال) لمدة دنيا قدرها 33 سنة قابلة للتجديد، مع إمكانية تحويله إلى تنازل (نقل ملكية كامل) بعد إنجاز المشروع الاستثماري. هذا التحويل يتم بناءً على القيمة التجارية للعقار عند منح الامتياز، مع خصم الإتاوات الإيجارية السنوية المدفوعة، ويتطلب شهادة مطابقة تثبت إنجاز المشروع. يُمنح العقد بالتراضي عبر منصة رقمية للمستثمر، مما يعكس تبسيط الإجراءات في التشريعات الحديثة.



-تعاريف مختلفة لعقد الامتياز بالتراضي :

يمكن تعريف عقد الامتياز بالتراضي على أنه : عقد إداري تعدّه مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناءً على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تخوّل بموجبه لأحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية ، الطبيعية أو الاعتبارية ، والخاضعين للقانون الخاص الحق في الانتفاع بوعاء العقار الإقتصادي لمدة محددة بهدف تمكين المستفيد المستثمر من إنجاز مشروع استثماري من جهة ، ومن جهة أخرى من أجل بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع وترقية الاستثمار ومن ثمة تطوير الاقتصاد الوطني .

تعريف حديث

- مرجع -

- تعاريف نصوص قانونية قديمة:

تنص المادة 04 من القانون رقم 10 / 03 على أنه " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " الامتياز صاحب المستثمر استغلال حق الأراضي الفلاحية السطحية الأملاك كذا و للدولة الخاصة للأملاك لتابعة قابلة سنة (40) أقصاها لمدة ، التنظيم طريق عن يحدد شروط دفتر على بناء ، بها المتصلة تخصيصها و تحصيلها و تحديدها و تحديدها كفاءات تضبط ، سنوية إتاوة دفع مقابل للتجديد المالية قانون بموجب

أما المرسوم التنفيذي رقم 152- 09 فعرفه بأنه " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري "





جوهر عقد الامتياز يكمن في كونه آلية وحيدة للحصول على العقار الاقتصادي، بهدف دفع التنمية الاقتصادية وتشجيع المشاريع الاستثمارية، خاصة في قطاعات مثل الصناعة والسياحة. يعكس تحول الجزائر نحو اقتصاد السوق بموجب التعديل الدستوري لعام 2020، حيث يحل محل آليات سابقة أعاق الاستثمار (مثل الأمر 08-04 الذي ألغى).
والطبيعة القانونية له عقد إداري، لأن الدولة طرف فيه، ويُحرر وفق نموذج محدد من مصالح أملاك الدولة، مع إشهار إلزامي في مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري.

وهو عقد شكلي (يتطلب شكلاً محدداً للصحة، وغيابه يؤدي إلى بطلان مطلق)، وهو عقد **مستمر** (زمني مدة طويلة)، **وغير ناقل للملكية أولياً** لكنه **قابل للتنازل للغير والتحول إلى ملكية خاصة**، وفقاً لشروط محدد تتنازل الدولة بموجبها للمستثمر فيصبح حينها ناقل للملكية، وحتى قبل نقل الملكية فهو **يرتب حقاً عينياً (حق الانتفاع) وقابل للرهن**. في حال النزاع، يخضع للقضاء الإداري. **ويفسخ العقد إذا تغيرت وجهة العقار أو لم يُحترم دفتر الشروط**، مما يؤدي إلى إسترجاع العقار للدولة دون تعويض.





- رأي ثاني: أوجب المشرع لمنح الامتياز دفتر الشروط معد سلفا ملحق بالمرسوم و بالعقد ، و بذلك نقول أن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة ، مركز تعاقدي تطبق عليه أحكام القانون المدني و مركز لائحي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني حيث نجد حق توقيع الجزاء كالفسخ حق تعديل العقد ، حق الرقابة و المتابعة ، لان الأصل أن الامتياز هو حلول الفرد أو شركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام ، و لصاحب الامتياز حق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة المدة.

لكن الواقع القانوني لا يدعم أو يؤكد هذا الاتجاه فعقد الامتياز عقد إداري بنص القانون بوضوح.

-محتوى عقد الامتياز : يتضمن عقد الامتياز عادة البنود التالية:

- تحديد العقار وموقعه ومساحته.
- مدة الامتياز (عادةً من 33 إلى 99 سنة).
- حقوق وواجبات الطرفين (المستثمر والدولة).
- طبيعة النشاط الاقتصادي المصرح به.
- شروط الفسخ أو سحب الامتياز في حالة الإخلال بالالتزامات.
- التزامات الإنجاز والاستغلال ضمن آجال محددة.



- لصحة عقد الامتياز، يجب توافر الأركان العامة للعقود مع خصائص إدارية:**
- 1-التراضي:** اتفاق بين الدولة (المانحة) ممثلة حصراً في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمستثمر (المستفيد)، وفق الشروط المحددة في القانون 18-22 والقانون 17/23 والنصوص ذات الصلة.
 - 2-المحل:** العقار الاقتصادي التابع لأملك الدولة الخاصة ضمن 7 أصناف من العقارات المحدد في القانون 23/17 سياحي حضري وصناعي، مع دفع إتاوة سنوية تحدد بناءً على القيمة التجارية.
 - 3-السبب:** إنجاز مشروع استثماري يساهم في التنمية الاقتصادية.
 - 4-الشكل:** إلزامي، يشمل نموذجاً محدداً وإشهاراً، مع رقمنة الإجراءات عبر المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

والشكل ركن في العقد ذلك أنه لا يكفي توافر أركان العقد الموضوعية من الرضا و المحل و السبب، بل لابد من الشكلية التي هي ركن للانعقاد، و إذا انعدم بطل العقد .

و بذلك يمكن القول أن عقد الامتياز اعتبره القانون الجزائري عقد شكلي، و هذا ما نصت عليه المادة 7/14 من القانون 23/17 من وجوب منح الامتياز بالتراضي بعقد إداري مرفقا بدفتر الشروط يحدد التزامات الطرفين .



ويعرف العقد الشكلي بأنه هو العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع و إذا انعدمت لا ينعقد العقد أي العقد غير صحيح ، **و العقد الشكلي هو العقد الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي** و يرى جانب من الفقه الإداري أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى توثيقه ، لأن هنالك حقوق و التزامات تترتب على عاتق طرفيه ، **كما أن دفتر الشروط هو وثيقة مكتوبة وبالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة أنه لا يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب لأنه يحتاج إلى شكلية لإبرامه ، منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام .**

المادة 14 من قانون 23/17

قيل ذلك اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو عقد شكلي على أساس الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 على انه " **يكرس الامتياز الممنوح ... ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز ، وهو مايقابل نفس منظوق المادة 14 من القانون 17/23 الساري حاليا ما يؤكد الصفة الشكلية لعقد الامتياز بالتراضي في صيغته الجديدة.**

المادة 14: يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشبّاك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنوداً إدارية عامة وبنوداً خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.



عقد الامتياز على العقار الاقتصادي هو آلية قانونية حديثة نسبياً (منذ القانون 18-22 المؤرخ في 18 جويلية 2022، لذا فإن الأمثلة العملية المتوفرة حتى الآن محدودة نسبياً، لكنها تتزايد مع تفعيل المنصة الرقمية للمستثمر وإصدار آلاف الامتيازات منذ 2023. فيما يلي مثال حقيقي :

- مشروع مصنع إسمنت في ولاية غليزان (2023)

المشروع: إنشاء مصنع إسمنت بطاقة إنتاجية 2 مليون طن سنوياً.

المستثمر: شركة جزائرية-صينية (شركة "Souakri-Lafarge").

العقار: قطعة أرض صناعية مساحتها 150 هكتار في المنطقة الصناعية لغليزان.

نوع العقد: امتياز لمدة 33 سنة قابل للتجديد.

الإتاوة السنوية: حُدِّث بناءً على القيمة التجارية للعقار (حوالي 500 دج/م²).

التحويل إلى تنازل: بعد إنجاز 80% من المشروع (تم تحقيقه في 2024)، حصل المستثمر على شهادة المطابقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، وتم تحويل العقد إلى تنازل كامل مع خصم الإتاوات المدفوعة.

المصدر: من موقع AAPI وتقرير في جريدة "الخبر في أوت 2024"

سادسا:مقارنة نظام عقد الامتياز بالتراضي في الجزائر بالانظمة المقارنة:



-مع فرنسا: نظام عقد الامتياز الجزائري يتشابه جزئياً مع عقد الامتياز الفرنسي، حيث يركز كلاهما على الانتفاع الطويل دون نقل ملكية، مع التركيز على التحسينات الاستثمارية. الفرق الرئيسي في الجزائر هو التحويل المباشر إلى ملكية بعد الإنجاز، بينما في فرنسا يبقى الحق عينياً دون تحويل تلقائي، ويتطلب إجراءات تنافسية أكثر صرامة إذا كان مرتبطاً بمركز عام.

-مع تونس: التشابه قوي كدولتين مغاربتين، حيث يُستخدم الامتياز لتطوير الأراضي الدولية غير المستغلة، خاصة في الزراعة، ففي تونس يركز على الشباب والإنتاجية مثل برامج الامتيازات الزراعية، بينما في الجزائر أوسع نطاقاً صناعي/سياحي/حضري، وكلا النظامين يواجهان تحديات في التنفيذ، مثل الإدارة غير الفعالة، لكن الجزائر أكثر رقمنة في الإجراءات.

-مع تركيا: في تركيا، الامتيازات جزء من نموذج الشراكات العامة-الخاصة لجذب الاستثمارات الأجنبية، مشابهاً للجزائر في التركيز على المناطق الصناعية، الفرق في المدة 49 سنة في تركيا مقابل 33-99 في الجزائر.

-مع مصر: كلا النظامين يمنحان حقوق انتفاع للاستثمار الأجنبي مع بعض القيود، لكن مصر أكثر صرامة في حظر الملكية الكاملة للأجانب في المناطق الحساسة، بينما الجزائر تسمح بالتحويل. في مصر، يركز على التنمية الاقتصادية مع تعويض عادل في التملك، مشابهاً للجزائر، لكن مع إجراءات موافقات أكثر تعقيداً.

-الخلاصة : يبرز النظام الجزائري كأداة مرنة للتوازن بين التنمية وتحكم الإدارة في العقار، مقارنة بدول أخرى و يتوجب تبسيط الإجراءات الإدارية والاستفادة من الشراكات الإقليمية .

-سابعاً: قابلية عقد الامتياز بالتراضي للتنازل لصالح الغير :

أولاً: الإطار القانوني للتنازل

يُنظّم التنازل عن العقار موضوع عقد الامتياز بموجب المواد من 17 إلى 23 من القانون رقم 17-23 ، التي نصت على أن:
الامتياز الممنوح للمستثمر يمكن تحويله أو التنازل عنه بعد إنجاز المشروع الاستثماري فعلياً ووفق شروط محددة تنظيمياً.
وبالتالي، لا يجوز التنازل إلا بعد تحقق الشروط الجوهرية.

ثانياً: الجهة المخوّلة بالإذن بالتنازل

الجهة الوحيدة المختصة قانوناً بالموافقة على التنازل هي:
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)
وذلك بصفتها المكلّفة بمتابعة العقار الاقتصادي ومنح الموافقات النهائية، طبقاً للمادة 8 من نفس القانون.
ولا يكون التنازل نافذاً إلا بعد صدور مقرر إداري بالموافقة من الوكالة.



- شروط التنازل عن العقار لصالح الغير.



حسب المواد 17 و 20 و 23 من القانون رقم 17-23 ، يتم التنازل من المستثمر المستفيد لصالح الغير وفقًا للشروط التالية:

1- الإنجاز الفعلي للمشروع

لا يمكن للمستثمر التنازل عن العقار قبل إتمام إنجاز المشروع الاستثماري طبقًا لدفتر الشروط. يجب أن يكون المشروع قد دخل حيز الاستغلال فعليًا.

المادة (17) تنص على أن الامتياز لا يصبح قابلاً للتحويل أو التنازل إلا بعد إنجاز المشروع وحصوله على شهادة المطابقة.

2 -الحصول على شهادة المطابقة

تصدرها السلطات المختصة) اللجنة الولائية أو الجهة التقنية.(

تُثبت أن المشروع أنجز وفق المواصفات والآجال المحددة في عقد الامتياز.

3- موافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يجب على المستثمر المستفيد أن يتقدم بطلب رسمي للوكالة يوضح فيه هوية المتنازل إليه وطبيعة المشروع الجديد.

تدرس الوكالة الطلب وتصدر قرارًا إداريًا صريحًا بالموافقة أو الرفض.

-المادة 17 فقرة 2: " يُحوّل عقد الامتياز إلى الغير بمقرر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد استيفاء الشروط القانونية".

4- احترام دفتر الشروط

يجب أن يحافظ المتنازل إليه على الوجهة الاقتصادية للعقار.

لا يجوز تغيير طبيعة النشاط أو تخصيص العقار لغرض آخر إلا بترخيص جديد.

-المادة 22: " يمكن تغيير النشاط بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع مراعاة خصوصية المنطقة".

5- تسوية الوضعية المالية

على المستثمر الأصلي أن يسدّد كافة الإتاوات السنوية والديون المتعلقة بالعقار إلى تاريخ التنازل.

كما يجب على المتنازل إليه القبول الصريح بجميع الالتزامات القانونية والمالية الواردة في دفتر الشروط الأصلي.



- إجراءات التنازل لصالح الغير والقيود القانونية :

1- إجراءات التنازل

وفقاً للمادتين 17 و23، تمر العملية بالمراحل التالية:
إيداع طلب التنازل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مرفقاً بالمستندات : عقد الامتياز، شهادة المطابقة، نسخة المشروع المنجز.
دراسة الطلب من قبل اللجنة الولائية المكلفة بمتابعة المشاريع العقارية.
إصدار مقرر إداري بالموافقة على التنازل في حالة استيفاء الشروط.
تحرير عقد تحويل أو تنازل إداري رسمي بين المستثمر الأصلي والمتنازل إليه، يُسجل رسمياً لدى مصالح أملاك الدولة.

2- القيود القانونية

لا يمكن التنازل عن العقار خلال مدة إنجاز المشروع أي قبل التشغيل.
لا يُعتد بأي تنازل يتم دون موافقة مسبقة من الوكالة.
يمكن للإدارة فسخ عقد الامتياز إذا تم التنازل بصورة مخالفة للنصوص.
-المادة 21 تنص على فسخ العقد تلقائياً في حال مخالفة الشروط الجوهرية لدفتر الشروط.



✓ - حقوق والتزامات اطراف عقد الامتياز قانون 23/17 :

حقوق المستثمر:

الانتفاع بالعقار وإنجاز المشروع.
إمكانية الحصول على رخصة البناء والتصرف المحدود مثل التنازل لمستثمر آخر.
الاستفادة من التسهيلات الجبائية والجمركية.

- الحق في التملك من خلال تحويل عقد الامتياز إلى حق ملكية بعد انجاز المشروع وفقا للشروط المحددة.

التزامات المستثمر:

احترام دفتر الشروط.
دفع الإتاوة الإيجارية السنوية.
عدم تغيير وجهة استعمال العقار إلا بترخيص المحافظة على الطابع الاقتصادي للمشروع.

المادة 18: يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك

بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.

المادة 19: لا يمكن صاحب الامتياز، خلال مدة إنجازه

لمشروعه الاستثماري، التأجير بكل أصنافه، تحت طائلة

الفسخ.

حقوق الادارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

المراقبة الدورية عبر لجنة ولائية) مادة 24 و. (25
إمكانية فسخ العقد عند الإخلال بالتزامات.
استرجاع العقار في حال عدم الإنجاز أو التوقف



-قابلية عقد الامتياز بالتراضي للتنازل والتحويل إلى ملكية خاصة :

أ- القابلية للتنازل والتمليك:

ينص القانون 17/23 في المادة 17 وما بعدها على أن الامتياز الممنوح يكون قابلاً للتحويل إلى ملكية خاصة بعد تحقيق شروط معينة، منها:

1-إنجاز المشروع فعلياً والحصول على شهادة المطابقة.

2-احترام بنود دفتر الشروط والمواعيد القانونية ودفع الاتاوة السنوية.

3-الحصول على موافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ويتحول الامتياز القابل للتنازل إلى ملكية خاصة للمستثمر بعد استيفاء هذه الشروط ودفع المقابل المالي المحدد قانوناً.

- هذه الآلية تمثل انتقالاً من منطق "الانتفاع المؤقت" إلى "الملكية المشروطة بالإنجاز"، مما يشجع المستثمرين على الالتزام بإنجاز المشروع وفقاً لوجهته المخصص لها.



✓- الإطار القانوني والجهة المختصة بتحويل عقد الامتياز إلى ملكية خاصة :

وتعتبر **/ الملكية /** المرحلة النهائية من نظام الامتياز العقاري الاقتصادي، أي تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى ملكية خاصة، وهي من أبرز المستجدات التي جاء بها القانون رقم 17-23 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023.

1- الإطار القانوني لتحويل عقد الامتياز إلى ملكية خاصة :

ينظم تحويل عقد الامتياز إلى ملكية خاصة بموجب المواد **من 17 إلى 23** من القانون رقم 17-23 ، وخاصة المادتين 17 و 20 اللتين تنصان على أن:

"يمكن تحويل عقد الامتياز إلى ملكية خاصة لصالح المستثمر، بعد إنجاز المشروع الاستثماري واستيفاء الشروط القانونية المحددة".

بالتالي، يعتبر هذا التحويل مرحلة لاحقة ومكافأة قانونية للمستثمر الجاد الذي نفذ مشروعه طبقاً لدفتر الشروط .

2- الجهة المختصة بتحويل الامتياز إلى ملكية :

- **الجهة الوحيدة المخولة قانوناً بالبت في طلبات التحويل هي: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)**

وذلك بموجب أحكام **المادة 8 من القانون 17-23** ، التي منحتها صلاحية منح، ومتابعة، وتحويل، وحتى فسخ عقود الامتياز.

ويُعد المقرر الصادر عنها بالتحويل إلى الملكية قراراً إدارياً نهائياً قابلاً للتنفيذ والتسجيل لدى مصالح أملاك الدولة مباشرة.



شروط تحويل عقد الامتياز إلى ملكية خاصة للمستثمر :

02

استنادًا إلى المواد 17، 20، و 21 من القانون رقم 17-23، لا يمكن تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى ملكية إلا بعد تحقق جميع الشروط التالية:

1- الإنجاز الفعلي الكامل للمشروع: يجب أن يكون المشروع الاستثماري قد أنجز إنجازًا تامًا وفقًا لما نص عليه دفتر الشروط

- لا يُقبل التحويل إلا بعد دخول المشروع حيّز الإنتاج الفعلي وليس بمجرد التهيئة أو البناء.

- **نص المادة 17 تؤكد أن شرط الإنجاز شرط جوهري للتحويل إلى الملكية.**

2- الحصول على شهادة المطابقة: تصدرها المصالح التقنية المختصة.

- تُثبت أن المشروع أنجز وفق المقاييس والشروط المتفق عليها.

- هذه الشهادة هي الوثيقة القانونية الأساسية لبدء إجراءات التحويل.

3- احترام دفتر الشروط والتعهدات المالية: على المستثمر أن يثبت وفاءه الكامل بجميع الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، بما في ذلك:

- النشاط الاقتصادي المحدد.

- عدد مناصب العمل المصرح بها.

- احترام البيئة واستغلال العقار بصفة دائمة.

- يجب تسديد الإتاوات السنوية أو الرسوم الإيجارية إلى غاية تاريخ التحويل.

4- موافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: يقدم المستثمر طلب تحويل رسمي إلى الوكالة بعد الإنجاز.

تدرس الوكالة الطلب عبر لجان تقنية ومالية للتحقق من استيفاء الشروط.

تصدر الوكالة مقررًا إداريًا بالتحويل إلى الملكية الخاصة، ويعتبر هذا المقرر سند الملكية الجديد.

المادة 20 أن التحويل يتم "بمقرر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد استيفاء الشروط القانونية".

5- التسجيل لدى مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية:

- بعد صدور مقرر التحويل، يُسجل العقار رسميًا باسم المستثمر.

- تنقضي بذلك علاقة الامتياز وتتحول إلى ملكية خاصة.



إجراءات تحويل عقد الامتياز إلى ملكية خاصة للمستثمر :

وفقاً للمواد 17 إلى 23 من القانون رقم 17-23 ، تمر العملية بالمراحل التالية:

- 1- تقديم طلب التحويل من المستثمر إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- 2- فحص الملف من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والقيام بالاجراءات مع مديرية أملاك الدولة والمصالح المختصة الأخرى.
- 3- التحقق من إنجاز المشروع واستيفاء الالتزامات القانونية والفنية.
- 4- إصدار مقرر إداري بالتحويل إلى الملكية الخاصة.
- 5- تسجيل العقار باسم المستثمر.

***- القيود والضوابط القانونية :** القانون وضع ضوابط صارمة لحماية العقار العمومي من المضاربة، أهمها:

- 1- لا يمكن تحويل عقد الامتياز إلى ملكية قبل الإنجاز التام للمشروع.
- 2- لا يجوز التحويل إذا أحل المستثمر بالتزاماته الجوهرية.
- 3- لا يُعتد بأي تحويل أو تنازل تم دون موافقة مسبقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- 4- يجوز للإدارة سحب مقرر التحويل أو فسخ العقد في حالة ثبوت الغش أو الاستغلال المخالف للغرض الاستثماري.

المادة 21 تنص على فسخ عقد الامتياز أو سحب الملكية عند الإخلال بالالتزامات القانونية أو تغيير وجهة العقار .

- خلاصة :

يتم تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى ملكية خاصة بمقرر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد إنجاز المشروع فعلياً، والحصول على شهادة المطابقة، واحترام دفتر الشروط، وتسوية الوضعية المالية. ويهدف هذا التحويل إلى تثبيت حق الملكية كمكافأة قانونية للمستثمر الجاد، مع الإبقاء على آليات الرقابة لحماية الملك العام من الاستغلال غير المشروع.



ملخص إجراءات التنازل عن عقد الامتياز لصالح المستثمر التملك :

المرحلة	الإجراءات المتخذة	الجهة المكلفة
1- طلب التحويل	يقدم المستثمر طلباً رسمياً للتحويل إلى تنازل بعد الانتهاء من الإنجاز ودخول المشروع مرحلة الاستغلال الفعلي.	المستثمر
2- التحقق و المعاينة	تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) والوكالات المتخصصة إجراء معاينة ميدانية للتأكد من مطابقة الإنجاز والاستغلال الفعلي.	AAPI والوكالات المتخصصة
3- تقييم العقار	تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بتحديد القيمة العقارية للعقار لغرض التنازل.	مصلحة أملاك الدولة
4- إبرام عقد التنازل (التملك)	بعد موافقة AAPI وتسديد المستثمر لثمن التنازل، يتم إعداد عقد إداري نهائي للتنازل ، ينقل الملكية الخاصة للمستثمر.	مصلحة أملاك الدولة



المادة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445
الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط
وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال
الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

