

-محاضرة 7 :إنهاء وفسخ عقد الامتياز على العقار الاقتصادي بين

القانون القديم والقانون الجديد 23/17

- المقدمة :

العقار الاقتصادي هو العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في مجالات مثل الصناعة، السياحة، والتوسع العمراني. في النظام القانوني الجزائري الجديد، يُمنح هذا العقار عبر عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (نقل الملكية الكاملة)، وذلك لتشجيع الاستثمار مع الحفاظ على سيطرة الدولة.

القانون الرئيسي هو القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، ويُدار من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI). هذا القانون يمثل تطوراً عن التشريعات السابقة، وهو يستكمل (القانون 18-22)، الذي يركز على الرقمنة والشفافية لتجنب التجاوزات.

إنهاء العقد (الفسخ أو الإسقاط) يحدث لأسباب طبيعية أو غير طبيعية، مع ضمان حقوق الدولة في استرداد العقار.

أولاً: طرق إنهاء عقد الامتياز

إنهاء العقد ينقسم إلى طبيعي (بانتهاؤ المدة) وغير طبيعي (بالفسخ أو الإسقاط بسبب مخالفات). يهدف إلى حماية مصالح الدولة وضمان استغلال العقار بشكل فعال.

أ- الإنهاء الطبيعي :

1- ينتهي العقد بانتهاء المدة المتفق عليها (33 سنة)، ما لم يُجدد باتفاق صريح بين الطرفين (المادة 14 من القانون 17-23). التجديد ليس تلقائياً، ويجب طلب تجديده قبل انتهاء المدة.

2- في حال الوراثة: ينتقل الحق إلى الورثة جماعياً (المادة 22 من القانون 17-23)، مع

مهلة سنة واحدة لتعيين ممثل. إذا لم يحدث ذلك، ينتهي الحق ويعود العقار إلى الدولة.

3- التمليك: في حال التحويل إلى تنازل (بعد إنجاز المشروع ودفع الثمن التجاري ناقص الرسوم المدفوعة)، يصبح الملكية كاملة وينتهي عقد الامتياز ويتحول إلى ملكية خاصة للمستثمر .

ب- الإنهاء غير الطبيعي :

1-الفسخ (الرسمي): يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ العقد في الحالات التالية (المادة 21 من القانون 17-23):

- عدم إنجاز المشروع في الآجال.
- تغيير وجهة العقار أو استعماله لغير الغرض المحدد في دفتر الشروط.
- عدم دفع الأتاوة السنوية.

- مخالفة شروط الاستغلال حسب بنود دفتر الشروط أو عدم الامتثال للإشعارات الإدارية (بعد إشعارين غير فعالين).

يمكن الفسخ باتفاق متبادل، أو إدارياً من جانب واحد، أو قضائياً.

2- الإلغاء: للمخالفات الجسيمة، مثل الاستيلاء غير القانوني أو عدم الاستغلال. يتم من قبل السلطة الإدارية مع إمكانية اللجوء القضائي، ويختلف عن الفسخ بكونه أسرع ويستهدف الانتهاكات الخطيرة.

ثانياً: إجراءات الفسخ:

1- الإشعار: يتوجب إرسال إشعارين للمستثمر لتصحيح المخالفة (مثل دفع الرسوم أو استكمال المشروع). إذا لم يمتثل، يتم الفسخ بقرار إداري.

2-المعاينة: تقوم لجنة التقييم بمعاينة الموقع للتحقق من المخالفات.

3- التسجيل: يُسجل الإنهاء في مصالح المسح العقاري، ويعود العقار إلى بنك العقارات الاقتصادية لإعادة توزيعه.

4- الطعن والتظلم: يمكن للطرف والمتضرر تقديم تظلم إداري للوكالة ذاتها وبعدها يمكنه الطعن إداريا أما اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، كما يمكنه الطعن في القرار أمام المحاكم الإدارية.

-ثالثا: الآثار القانونية للفسخ:

1- استرداد العقار: يعود العقار إلى الدولة دون تعويض للمستثمر عن التحسينات إلا إذا نص العقد خلاف ذلك.

2- الالتزامات المالية: يلتزم المستثمر بدفع الغرامات أو الرسوم المستحقة، وقد يُمنع من الاستفادة المستقبلية.

رابعاً: الآثار الاقتصادية للفسخ: يساعد الإنهاء في إعادة توزيع العقارات غير المستغلة، مما يعزز الاستثمار ويحارب الفساد.

خامساً: الطبيعة الإدارية لقرار الإلغاء:

توضح أحكام القانون 17/23 اختصاص الجهات الإدارية بأكثر وضوحاً، حيث يمكن للإدارة إلغاء الامتياز بقرار إداري دون المرور قضائياً، بخلاف القانون السابق الذي كان يُلجأ فيه غالباً للقضاء الإداري لإلغاء العقد.

سادساً: أحكام فسخ عقد الامتياز وفقاً لدفتر الشروط النموذجي:

يعتبر دفتر الشروط النموذجي الوثيقة الأساسية التي تحدد استمرارية عقد الامتياز، ووفقاً للمواد 12-14 منه، فإن أهم موجبات الفسخ هي:

- 1- عدم الانطلاق في الإنجاز: مخالفة المادة 12 يعتبر إخلالاً جوهرياً يؤدي إلى السحب الإداري
- 2- عدم الاستغلال بعد الإنجاز: يعدّ نشاط الاستثمار شرطاً أساسياً لاستمرار الامتياز.
- 3- تغيير طبيعة المشروع دون ترخيص مسبق: وهو إخلال وارد صراحة في بنود دفتر الشروط.
- 4- التوقف غير المبرر عن النشاط : يعدّ من أهم الإخلالات لأنه يفرغ الاستثمار من محتواه الاقتصادي.
- 5- التنازل أو التأجير غير القانوني : يُمنع إدخال الغير أو التنازل عن الامتياز دون ترخيص من الجهة المانحة، وهذا موجب مباشر للفسخ.

سابعاً: أهم مواد دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بفسخ عقد الامتياز :

- المادة 12: تمديد الأجل : تلزم المستثمر بـ:

- 1- طلب رخصة البناء خلال شهرين من استلام العقد
- 2- الشروع في الأشغال خلال 6 أشهر من الحصول على الرخصة

- المادة: 13 تمديد الأجل :تنص على تمديد الأجل فقط في حالة:

- 1- القوة القاهرة .
- 2- مبررات موضوعية .
- 3- بقرار إداري معلل

- المادة: 14 الإعدا قبل الفسخ :تفرض هذا المادة على الإدارة:

- 1- توجيه إعدا للمستثمر .
- 2- منحه مهلة لمعالجة الإخلالات .

وفي حال عدم الامتثال ، يصدر قرار الفسخ الإداري من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ثم تباشر باقي الاجراءات على مستوى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا .

4- خاتمة :

في النظام الجديد، يُعد إنهاء عقد الامتياز أداة لضمان الكفاءة الاقتصادية، مع توازن بين حقوق المستثمر والدولة. يعتمد على الرقابة الإدارية والقضائية لتجنب التعسف.