

## دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي،

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 23-487.

### - أولا: تعريف دفتر الشروط:

هو الوثيقة القانونية والعقدية والتقنية، الأساسية التي تحدد تفصيلا جميع الأحكام والمتطلبات والأعباء أو الالتزامات الواقعة على طرفي عقد الامتياز وحقوقهم، المستمدة من النصوص القانونية ذات الصلة، والمتعلقة بمنج العقار الاقتصادي وتنفيذ المشروع الاستثماري المرتبط به، والمحرر شكلا وفقا للنموذج المحدد قانونا .

ويهدف إلى ضمان الشفافية والمساواة والحفاظ على الوعاء العقاري الاقتصادي وتفعيله، ويوضح حقوق والتزامات كل من المستثمر صاحب المشروع والدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فهو يجسد بنود عقد الامتياز بالتراضي موضوعيا وشكليا .

ويمكن تعريف دفتر الشروط بأنه الوثيقة تعاقدية تنظيمية تُعدّها الإدارة وتلزم المستثمر باحترامها مقابل حصوله على عقار اقتصادي للاستثمار.

وينص المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، على وجود دفتر شروط نموذجي (Modèle du cahier des charges) في الملحق الخاص به .

### - ثانيا: الطبيعة القانونية لدفتر الشروط

- أ- يتمتع بقوة الإلزام المستمدة من القوة القانونية للعقد ذلك أنه جزء لا يتجزأ من العقد .
- ب- يُعد جزءاً لا يتجزأ من عقد الامتياز ويعطي الصيغة النموذجية المحددة للعقد ذلك انه نموذج محدد قانونا بنود محددة ومفصلة.
- ج- يُعد المرجع الرئيسي في حال النزاع أو الفسخ وبالرجوع إلى بنوده تتحدد حالة الاخلال المنسوبة للمستثمر صاحب الامتياز المتعاقد.

### -ثالث: أهداف ووضائف دفتر الشروط :

- 1-ضبط العلاقة التعاقدية بين بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو-مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا- كممثل للدولة من جهة أولى، ومن جهة ثانية المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي.
- 2-حماية العقار الاقتصادي وتوجيهه لخدمة التنمية الاقتصادية من خلال منع الانحراف بوجهة العقار عن الغرض المحدد في دفتر الشروط.
- 3-ضمان جدية المستثمر المتعاقد في إنجاز المشاريع الاستثمارية خاصة من جهة الأجل والمعايير المحددة.

4- منع المضاربة بالعقار الاقتصادي من خلال منع التأجير من الباطن مثلا وفرض الترخيص لتغيير النشاط.

**رابعاً: محتويات دفتر الشروط :**

يتكون دفتر الشروط عادةً من مجموعة من البنود والأحكام التي تضبط العلاقة التعاقدية بين الأطراف من مختلف الجوانب، وتشمل :

**1- دفاتر البنود الإدارية العامة (CCAG):** تحتوي على القواعد العامة والمجردة التي تنظم الجوانب الإدارية والمالية المشتركة

لجميع أصناف العقود، وتطبق بشكل موحد ما لم يُنص على استثناء محدد في الدفاتر الخاصة التي تحتوي على أحكام مخصصة نموذجية لعقد معين بذاته وضع له المشرع أحكام خاصة متفردة نظراً لطبيعته الخاصة وهو الحال هنا فيما يخص عقد الامتياز بالتراضي القابل للتنازل حول العقار الاقتصادي حيث هناك بنود وأحكام خاصة نص عليها المشرع في القانون 17/23 والنصوص ذات الصلة.

**2- دفاتر التعليمات التقنية المشتركة (CPT):** تحدد الأحكام والترتيبات التقنية العامة المطبقة على جميع العقود التي تكون من

نوع واحد، وتصدر بموجب قرارات وزارية أو مراسم تطبيقية أو وثائق تنظيمية فنية.

**3-دفاتر التعليمات الخاصة (CPS):** هي الأكثر تخصصًا، وتحتوي على الشروط الخاصة بكل عقد على حدة. تكمل النقص في

الدفاتر العامة والتقنية، وتحدد بدقة متطلبات المشروع المحدد والعقد وأحكامه الفنية والخاصة، بما في ذلك الشروط الخاصة ، وغيرها من التفاصيل الدقيقة .

**- خامسا: أهمية دفتر الشروط:**

يلعب دفتر الشروط دوراً محورياً في تنظيم المشاريع، وتتمثل أهميته في:

**1-الشفافية والعدالة:** يضمن المعاملة المتساوية لكافة المتعهدين المحتملين، حيث تكون الشروط واضحة ومحددة مسبقاً للجميع.

**2-تحديد الالتزامات:** يحدد بدقة التزامات كل طرف صاحب المشروع والمتعاقد، مما يقلل من احتمالية حدوث نزاعات أو خلافات أثناء التنفيذ.

**3-المرجعية القانونية:** يعتبر وثيقة مرجعية وملزمة قانونياً لكلا الطرفين طوال مدة العقد، ويتم اللجوء إليه لتسوية أي خلافات قد تنشأ.

**4-ضبط الجودة والتنفيذ:** يحتوي على المواصفات الفنية الدقيقة التي يجب الالتزام بها، مما يضمن تنفيذ المشروع بالجودة المطلوبة ووفقاً للمعايير المحددة .

**- سادسا: المرجع القانوني الأساسي في إعداد دفتر الشروط:**

المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 هـ الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الذي يحدد نموذج لدفتر الشروط ويفرضه كجزء من العقد.

**- سابعا: الإطار العام لدفتر الشروط :**

تُعد صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل الآلية الرئيسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتسيير العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية. يرتكز هذا النظام على دفتر شروط محدد ودقيق، يُعد بمثابة العقد الإداري الذي يضبط العلاقة بين الإدارة ممثلة في مصالح أملاك الدولة والمستثمر المتعاقد .  
ويوجد النص النموذجي لدفتر الشروط مرفقاً كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487-23، حيث يُمنح العقار الاقتصادي عن طريق الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بعد صدور قرار المنح، يُدعى المترشح المقبول للاكتتاب في دفتر الشروط النموذجي .

**-ثامنا: البنود والشروط الأساسية في دفتر الشروط النموذجي**

يتضمن دفتر الشروط مجموعة من الالتزامات المتبادلة والحقوق التي تضمن تحقيق الهدف الاقتصادي للمشروع. يمكن تقسيم البنود الرئيسية الموجودة في الملحق النموذجي للمرسوم 487-23 إلى الأقسام التالية:

**- ملخص الالتزامات والحقوق المتبادلة المنصوص عليها في القانون 17/23 والنصوص التطبيقية:**

الطرف	الالتزامات الأساسية	الحقوق الأساسية
المستثمر-صاحب الامتياز-	-إنجاز المشروع الاستثماري وفق البرنامج المحدد. -دفع الإتاوة الإيجارية السنوية في مواعيدها المحددة. -احترام التشريعات السارية من بيئة، تعمير، إلخ. -عدم تغيير وجهة العقار دون موافقة الإدارة.	-الحصول على حيازة العقار ورخصة البناء. -تأسيس رهن رسمي على حق الامتياز والبنائات لضمان القروض. -إمكانية طلب تحويل الامتياز إلى ملكية أي تنازل بعد الإنجاز.
الإدارة أو الدولة ممثلة في الوكالة ج ت إ أو مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا	-وضع العقار تحت تصرف المستثمر في الآجال المحددة. -ضمان حق الانتفاع الهادئ للمستثمر طوال مدة الامتياز.	-متابعة ومراقبة مدى إنجاز المشروع والالتزام بالبنود. -اتخاذ الإجراءات القضائية في حالة الإخلال بالالتزامات وإسقاط الحق.

2-مدة الامتياز وتحويله إلى ملكية أي تنازل:

يحدد دفتر الشروط مدة الامتياز، والتي تُمنح لفترة محددة وقابلة للتجديد.

### المادة 18 من المرسوم التنفيذي: 23-487

"يمكن أن يؤدي الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والدخول في مرحلة النشاط، بعد معاينته من طرف الهيئات المؤهلة، إلى تحويل حق الامتياز إلى تنازل نهائي أي ملكية."

يتم تحويل الحق بناءً على طلب المستثمر واستيفاء كافة الشروط المحددة في دفتر الشروط والقانون.

### -الإخلال بالالتزامات والجزاءات المحددة في دفتر الشروط سقوط الحق:

يعد الالتزام بنود دفتر الشروط أساسياً، ويؤدي الإخلال به إلى إجراءات إسقاط حق الامتياز، بناءً على أحكام المرسوم 23-487.

### المادة 21 من المرسوم التنفيذي: 23-487

"يترتب على عدم احترام المستفيد بالتزاماته المنصوص عليها في التشريعات والتنظيمات المعمول بها ودفتر الشروط،

اتخاذ إجراءات قضائية من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، من أجل إسقاط حق الامتياز."

تشمل حالات الإخلال الجسيمة ما يلي:

1- عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة دون مبرر مقبول.

2- تغيير وجهة العقار الممنوح لغرض غير الاستثمار المتفق عليه.

عدم دفع الإتاوات الإيجارية السنوية المتتالية.

- ملخص أهم ما يتضمنه دفتر الشروط النموذجي:

- تحديد دقيق للعقار: يتم وصف العقار الاقتصادي الممنوح بدقة، من حيث موقعه ومساحته وحدوده.
- برنامج الاستثمار: يحدد دفتر الشروط برنامج الاستثمار الذي يلتزم المستثمر بإنجازه على القطعة الأرضية.
- الالتزامات: ينص على التزامات المستثمر، مثل إنجاز المشروع ضمن الآجال المحددة، ودفع الإتاوة الإيجارية السنوية، واحترام التشريعات السارية.
- الجزاءات: يحدد دفتر الشروط العواقب المترتبة على الإخلال بالالتزامات، والتي قد تصل إلى إسقاط حق الامتياز.
- التحويل إلى تنازل: يشرح الشروط اللازمة لتحويل حق الامتياز إلى تنازل ( ملكية)، مثل إنجاز المشروع وشهادة المطابقة .

## -خاتمة:

يعتبر دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 عقداً إدارياً محورياً في نظام العقار الاقتصادي الجديد بالجزائر . يحدد هذا الدفتر التزامات وحقوق الطرفين بدقة لضمان جدية المشاريع الاستثمارية وحماية الملكية العامة، مع توفير الضمانات القانونية والمصرفية اللازمة للمستثمر كحق الرهن الرسمي لتسهيل تمويل مشاريعه.