

النظام القانوني لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار

فردى كريمة
كلية الحقوق
جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة

ملخص:

تتطلب سياسة تطوير و تشجيع الإستثمار في الجزائر أن تكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الإستثمار من جهة و من جهة أخرى تنظيم إستغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق و تجسيد هذه السياسة ، و يعد عقد الإمتياز إحدى الآليات القانونية التي إعتمدتها الدولة لإستغلال أملاكها العقارية الخاصة في إطار تحقيق مشاريع إستثمارية و إنجاح هذه السياسة من خلال الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية و كذا المرسوم التنفيذي المصاحب له 152/09

الكلمات المفتاحية: النظام القانوني ; عقد الإمتياز ; إطار الإستثمار

مقدمة:

إن إنتقال البنية الاقتصادية لدول العالم الثالث لا سيما الجزائر بالتحديد من تبني الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر لابد أن يتم بالتدرج و أن يؤخذ قدرا كافيا من الزمن ،حتى تستطيع الدولة لملمة أطرافها في ظل الضعف الذي تعانيه بنيتها الإقتصادية على وجه التحديد فبدلا من الإنتقال من نقبض إلى نقبض،دخلت الدولة الجزائرية في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها بالدرجة الأولى إنعاش الإقتصاد الوطني و وضع حد للإختلالات الداخلية و الخارجية فيه ،ضف إلى ذلك وضع الإطار

Abstract :

The policy of development and encouragement of investment in Algeria needs a full state organization that organizes investment on one part; and organizes the exploitation of property that essentially controls the application of this politic on the other part.

The concession contract is one of the legal mechanisms chosen by the state to exploit lands within its private domain; in the framework of realization of investment projects and to ensure the success of this politic through ordinance 08/04 dated on September 01st, 2008 establishing the conditions and methods of land concession within state private domain; aimed at the realization of investment projects with the executive decree 09/152 that comes with it.

التشريعي وتبني سياسات متدرجة تستطيع من خلالها التحضير لتغيير النمط الاقتصادي دون نقلات فجائية ذات آثار سلبية عميقة ومن بين هذه السياسات سياسة تطوير وتشجيع الإستثمار الوطني و الأجنبي على حد سواء، إذ تتطلب هذه السياسة أن تكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الإستثمار بالإضافة إلى وجود تشريعات أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالإستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة كتشريعات تنظيم إستغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسات والذي لا يزال رهن الكثير من العراقيل، مما جعل الكثير من المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة (1) فإضطرت السلطات العمومية إلى تدعيم النصوص القانونية الخاصة بالإستثمار بنصوص قانونية خاصة بالعقارات الموجهة للإستثمار وكيفيات تسيرها، حيث أن من بين الآليات القانونية التي إعتمدتها الدولة في إطار تحقيق مشاريع إستثمارية على أملاكها العقارية الخاصة عقود الإمتياز، و منذ ظهور هذه الآلية لإستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار و هو في حالة تنذب بين تبني الإمتياز القابل للتنازل أو غير القابل للتنازل إلى أن صدر الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (2) و كذا المراسيم المصاحبة له، ليتم الإعتماد أخيرا على عقد الإمتياز غير القابل للتنازل.

إن الدولة من خلال إعتمادها على عقد الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار، فإنها تتوخى من ذلك أن تعود عليها هذه الآلية القانونية بالمنفعة، فتسهل تحقيق المشاريع الإستثمارية التي تعود بالفائدة على الإقتصاد الوطني مع تدارك بعض الممارسات على أراضيها كتفشي حركات المضاربة الممارسة من قبل على هذه الأراضي و إستهلاك إحتياطياتها العقارية مع تسهيل الإجراءات القانونية للمستثمرين الوطنيين و الأجانب للحصول على الأراضي الضرورية لإقامة مشاريعهم الإستثمارية.

فالإشكال الذي يطرح نفسه في هذا المقام، ما هي خلفيات ظهور عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار؟ و هل عقد الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في ظل الأمر 04/08 يعد الحل الأنجع لمشكلة الوعاء العقاري و تجاوز الصعوبات الإدارية؟

إن الهدف من هذه الدراسة هو تسليط الضوء على موضوع عقد الإمتياز في إطار الإستثمار، فعقد الإمتياز في حد ذاته ليس بالجديد في الساحة القانونية و الأبحاث العلمية، لكن الجديد هو ظهور هذا العقد في مجال تسيير أوعية عقارية تابعة للأمالك الخاصة الوطنية في مجال الإستثمار و بنظام غير مألوف عن عقود الإمتياز الأخرى، وذلك بتحديد نطاق الدراسة لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار للعقارات التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة الوطنية و الخاضعة للأمر 04/08 السالف الذكر و هي العقارات الصناعية و السياحية و العقارات الواقعة في المدن الجديدة، مستبعدين بذلك العقار الفلاحي لأنه قد أستثنى من مجال تطبيق أحكام الأمر 04/08 بموجب المادة 2 منه إذ جاء فيها "يستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي التالية: - الأراضي الفلاحية"

ومن أجل الإلمام بالموضوع كون عقد الإمتياز في إطار الإستثمار يشمل في شق منه القانون الإداري و في شق آخر القانون العقاري، و يتضمن كذلك أبعاد علم الإقتصاد، فإننا إرتأينا إلى إتباع المنهج التحليلي من خلال تحليل قانوني لمختلف النصوص القانونية التي نظمت مثل هذه الدراسة وفق خطة ثنائية تتكون من مبحثين:

نتناول في المبحث الأول ماهية عقد الإمتياز في إطار الإستثمار، من خلال تعريفه و معرفة طبيعته القانونية و كذا بيان الأركان التي يقوم عليها.

أما المبحث الثاني فسنستطرق فيه إلى إجراءات منح عقد الإمتياز في إطار الإستثمار من خلال معرفة الأوعية العقارية محل منح عقد الإمتياز و كذا الأحكام الخاصة بمنحه.

المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز في إطار الإستثمار

يعد عقد الإمتياز إحدى الآليات القانونية التي إعتمدتها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة، و يوصف بأنه عقد إداري إذ أن بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواء و يسمى هذا الشخص بصاحب الإمتياز.

المطلب الأول: تعريف عقد الإمتياز و طبيعته القانونية

فمن خلال هذا المطلب سنحدد المقصود بعقد الإمتياز في إطار الإستثمار و الخصائص التي تميزه عن باقي العقود الأخرى ثم معرفة طبيعته القانونية.
أولاً: تعريف عقد الإمتياز و خصائصه

قبل الخوض في تعريف عقد الإمتياز في إطار الإستثمار لابد أن نخرج و لو بشيء من الإيجاز للتطور الذي عرفه تنظيم هذا العقد ، فقد تبين تنظيم عقد الإمتياز لإستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار بين قوانين الإستثمار و قوانين المالية حيث نصت عليه المادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 18/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29/12/1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، و كان الهدف آنذاك من الإعتماد على عقد الإمتياز هو تدارك ما كان يحدث من ممارسات على العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و التي أبرم بشأنها عقود بيع بالتراضي وفقاً للمادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، فلم تصدر نصوص تنظمه و توضح شروطه و إجراءاته إلى أن صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (3) ، و لعل نقطة المشتركة بين مختلف النصوص القانونية المنظمة لعقد الإمتياز قبل صدور الأمر 04/08 هي إمكانية إستجماع المستثمر عناصر حق الملكية للعقار بعد إتمام المشروع الإستثماري إلا أن الأمر 11/06 السالف الذكر ألغى بموجب المادة 15 من الأمر 04/08 مع إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر و نستنتج من هذا :

- أن السلطات العمومية ألغت العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأمالك الخاصة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بسبب المخاوف من إستهلاك الحافضة العقارية الوطنية ، الأمر الذي يمكن أن يحد من دور الدولة في مجال التنظيم و النشاط للذين يلعبان دوراً بالغاً في الموازنة بين إستعمال و تميمين العقار تماشياً مع السياسات الاقتصادية التي تتبناها (4) .
- المخاوف من إحتمال تحويل العقار المتنازل عنه لأغراض غير النشاط الإستثماري الذي تم التنازل عن العقار من أجله كإعادة البيع الكلي أو الجزئي للعقار (5).
- إن الحافضة العقارية الوطنية تعتبر بمثابة مورداً غير قابل للتجديد ، فيجب المحافظة عليها لأنها تلعب دوراً هاماً في التحصيل المستمر للمستحقات المالية الناجمة عن منح حق الإمتياز و بالتالي المساهمة المتواصلة في مداخيل الدولة .
- إستحواذ بعض المؤسسات العمومية على مساحات شاسعة في حين أن حاجتها الفعلية لا تتعدى 3% من هذه المساحة (6) .
- تعرض بعض المناطق الصناعية عبر الوطن إلى تدهور في التهيئة و التسيير مما جعلها تتحرف عن الغرض الذي أنشأت من أجله .

فهذه بعض الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يتخلى عن الإمتياز القابل للتنازل ، حتى يتسنى للدولة المحافظة على إحتياجاتها العقارية من جهة و تسهيل الجانب التمويلي للمستثمر من جهة أخرى .
أما عن تعريف الإمتياز فهو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الإمتياز لمدة معينة أدناها ثلاث و ثلاثون سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسع و تسعون سنة (7) من أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد إستعاب مشروع إستثماري و حسب أحكام المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر فإن الإمتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يعد الركييزة و الدعامة الأساسية التي ينطوي عقد الإمتياز تحت لوانها، و يعد هذا الدفتر من قبل الإدارة مانحة الإمتياز كما يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود و شروط منح الإمتياز، و يجب على صاحب الإمتياز أن يحترم الشروط الواردة فيها و التي تكون في غالب الأحيان غير قابلة للمناقشة لأنه يصادق عليها مسبقاً .

كما يجب أن يتضمن عقد الإمتياز تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للإمتياز قبل إتمام المشروع كما جاء في نص المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 و الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية(8)

و يمكن أن يفهم من تعريف عقد الإمتياز من أنه من طبيعة ناقلة لحق عيني عقاري و تبقى الدولة مالكة للرقبة وهي الأرضية المقام عليها المشروع الإستثماري، حتى لا يتسنى لصاحب الإمتياز التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية الناقلة للملكية على العقار المراد تشييد عليه المشروع الإستثماري و يفهم ذلك ضمنا من أحكام المادة 14 من الأمر 04/08 السالف الذكر إذ جاء فيها "تكون ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار....."

من تعريف عقد الإمتياز فإننا نستنتج مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها هذا العقد من بينها:
* أنه عقد إداري يربط بين سلطة إدارية ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأمالك الدولة بإعداد عقد الإمتياز فالدولة الولائي لأمالك الدولة يتعاقد باسم الدولة و لحسابها و تحت إشرافها (9) و بين شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص سواء كان هذا الشخص وطني أو أجنبي ، فبرغم أن عقد الإمتياز عقد يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة كأي عقد و لو في جوانب جزئية محددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة و يحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها إتجاه صاحب الإمتياز ، مما يجعله أكثر إقترابا من عقود القانون العام، بالإضافة إلى إعتباره عقد محدد المدة .
* إلزام صاحب الإمتياز بإنجاز المشروع الإستثماري مع التقيد بكل الضوابط، أي إحترام قواعد التهيئة و التعمير في تلك المنطقة و دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة الوطنية و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، شريطة أن تكون غير مخصصة.

* تمكين صاحب الإمتياز من الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز و كذا البنايات المقررة إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع حسب احكام المادة 11 من الأمر 04/08

ثانيا : الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد ما رده إلى نظام قانوني معين بغية تحديد القواعد التي تحكمه و الآثار القانونية المترتبة عن ذلك(10) فلكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الإمتياز في إطار الإستثمار لابد من البحث عن طبيعته القانونية، فحسب المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر نجدها تنص على أنه يكرس الإمتياز بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كذا بنود و شروط منح الإمتياز، وكما هو معلوم أن العقد الإداري هو كل عقد تكون الإدارة طرفا فيه لتسيير الأمالك الوطنية و يتضمن بذلك شروط إستثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، كما تتميز العقود الإدارية بقابليتها للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيع جزاءات على المتعاقد معها إذا أخل بهذه الإلتزامات، وهذا يعتبر خروجا عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين التي تحكم العقود في القانون الخاص .

فالميزة الأساسية لعقد الإمتياز تكمن في الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة، كون هذا العقد ملحق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و يتضمن شروط يفرضها مانح الإمتياز و الذي يذعن لها صاحب الإمتياز لإعتبارها شروط ملزمة و غير قابلة للمناقشة و الإعتراض(11) فهذا الشق من عقد الإمتياز يتضمن شروط تنظيمية، لكن لابد من وجود قيود على هذه السلطة الإستثنائية لصالح صاحب الإمتياز في مواجهة الدولة حيث يوجد شق آخر في عقد الإمتياز يضم شروط تعاقدية، يكون مانح الإمتياز و صاحب الإمتياز فيها على قدم المساواة و يحكمها على الأرجح مبدأ العقد شريعة المتع خاصة بالحقوق المالية لصاحب الإمتياز و التي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة هذا الأخير، إذ تكون قابلة للتفاوض

و المناقشة كمدة العقد، التسهيلات المالية التي يمكن أن تمنح لصاحب الإمتياز ضمانات الدولة و سحب الحق الناتج عن الإمتياز إلا عن طريق القضاء إلخ، و هذا ما يجعلنا نستنتج في الأخير أن عقد الإمتياز في إطار الإستثمار ذو طبيعة قانونية مختلطة، إذ أن الشروط التنظيمية فيه تخضع لقواعد القانون الإداري أما الشروط التعاقدية فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص.

إذا كان لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار خصائص و طبيعة قانونية تميزه فهو يقوم كذلك على أركان وجود.

المطلب الثاني: أركان عقد الإمتياز

نصت المادة 10 من الأمر 04/08 على أنه "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري و العقد الإداري شأنه شأن سائر العقود بوجه عام رغم تميزه عنها، لا بد أن تتوفر أركانه و هي ذات أركان العقد المدني من رضا، محل و سبب (12) إضافة إلى ركن رابع و هو الشكلية حتى يقوم العقد صحيحا من الناحية القانونية و سوف نتطرق إلى هذه الأركان بإيجاز كل على حدى:

أولا الرضا: تبدأ أولى صور التحقق من وجود الرضا في طريقة إختيار كل طرف من أطراف العقد للآخر و ذلك يتم عن طريق الإيجاب و القبول.

ويتميز الإيجاب بصوره عن الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في إختيار المتعاقد معها و هي لا تتمتع بحرية في ذلك حيث تلتزم بإتباع أساليب محددة للتعاقد و من ثم يتحدد مدى الرضا وفقا للأسلوب الذي تنتهجه الإدارة في إختيار المتعاقد معها و الذي يحدده القانون (13) ففيما يخص منح الإمتياز فإنه يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الوطنية (14) و هو ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (15) والتي عدلت المواد 05 ، 08 و 09 من الأمر 04/08 .

ولسلامة الرضا في العقود الإدارية فإنه لا بد من توفر أمرين ، الأول إبرام العقد الإداري من مختص وبما أن إبرام العقود الإدارية يرتبط بنشاط الإدارة بل هو أكثر الوسائل لتحقيق أهدافها فإن المشرع يحدد الموظف المختص بإبرام العقد كما هو الحال بالنسبة للمدير الولائي لأمالك الدولة المفوض من قبل وزير المالية الممثل للدولة لإعداد عقد الإمتياز ولعب دور المتعاقد بإسم الدولة ولحسابها وبإشرافها (16) أما الأمر الثاني فضرورة توفر أهلية رجل الإدارة المتعاقد بإسم الإدارة

ثانيا المحل و السبب : إن المحل في العقد الإداري هو العملية القانونية التي تراضي الطرفان على تحقيقها و التي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين (17) أما عن شروط صحة المحل في العقد الإداري فهي ذات القواعد المنصوص عليها في الشريعة العامة أي القانون المدني .

وينصب عقد الإمتياز في إطار الإستثمار أساسا على الإنتفاع و إستغلال الوعاء العقاري التابع للأمالك العقارية الخاصة الوطنية من أجل إنجاز مشروع إستثماري يكون له طابع الأهمية الوطنية وذلك لفترة معينة من الزمن (18)

أما عن السبب فيكاد يجمع الفقه الإداري على أن القواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري هي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني ، إذ يقصد به الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد ويشترط في سبب التعاقد أن يكون مشروعا وغير مخالف للنظام العام و الآداب العامة .

ثالثا الشكلية : إن عقد الإمتياز في إطار الإستثمار إعتبره القانون الجزائري عقد شكلي بموجب أحكام المادة 10 من الأمر 04/08 التي جاء فيها (يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا البنود وشروط منح الإمتياز) وكذلك أحكام المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز عن طريق التراضي والتي نصت على أنه (يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أمالك الدولة) .

فالإمتياز في إطار الإستثمار يكرس بموجب عقد إداري مرفق بدفتر الشروط معد سلفا ملحق بالعقد ولهذا يمكن القول بأن عقد الإمتياز في إطار الإستثمار هو عقد ذو طبيعة قانونية مختلطة ، مركز تعاقدية

تطبق عليه أحكام القانون الخاص كالقانون المدني ومركز لآلحي تطبيق عليه أحكام القانون العام كالقانون الإداري .

بعد أن تطرقنا إلى ماهية عقد الإمتياز في إطار الإستثمار من خلال تعريفه و خصائصه، طبيعته القانونية و أركانه، فإننا سوف نتطرق في المبحث الثاني إلى إجراءات منحه.

المبحث الثاني: إجراءات منح عقد الإمتياز في إطار الإستثمار

إن مال الدولة الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية و تمليكية، وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للأفراد .

فالدولة من خلال حكوماتها المتعاقبة تسعى على الدوام من أجل تحسين المستوى الإقتصادي و الإجتماعي للأفراد و لذلك فإنها تسعى جاهدة لتسيير الإستثمار بطريقة تحافظ من خلالها على أملاكها الخاصة، فالأملاك الخاصة الوطنية تمثل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة و عليها يتوقف نمو المجتمع في المجالات الإقتصادية، الإجتماعية و الثقافية و ذلك من خلال المداخل التي تدرها للخرينة و تمكين مختلف المتعاملين من تلبية حاجياتهم قصد أداء مهامهم و نشاطاتهم كالإستثمار و ترقية العقار (19) غير أن هذه الأموال لن تلعب هذا الدور الجوهري إلا إذا روعيت طرق التسيير العقلاني و الإدارة الرشيدة، و لقد سعى المشرع الجزائري إلى ذلك من خلال أحكام الأمر 04/08 و ذلك لضمان شفافية أكثر لسوق العقارات بتحديد الأوعية العقارية محل عقد الإمتياز و الجهات و كذا الأحكام الخاصة بمنحه قانونا.

المطلب الأول: الأوعية العقارية محل منح عقد الإمتياز

إن الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل إمتياز بموجب أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 05/02 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، هي التي تكون تابعة للأملاك الخاصة الوطنية و غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها و واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، باستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها ، دون تحديد طبيعة هذه المشاريع بدقة مما يجعل ذلك مصدرا لتجاوزات عديدة .

إن فالحقارات التي يمكن أن تكون محل عقد إمتياز و تدخل ضمن الأملاك الخاصة الوطنية الخاضعة للأمر 04/08 السالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي 152/09 هي العقارات الصناعية و السياحية و العقارات الواقعة في المدن الجديدة .

أولا العقار الصناعي: إن ضروريات الدخول في إقتصاد السوق و تدعيم فكرة الإستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرض لمسألة العقار الصناعي بإعتباره الوسيلة المثلى للإستثمار، لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الإستغلال كإحدى عناصر الملكية، فنشأت مناطق صناعية و مناطق للإستثمار غير أن هذا الأمر طرح إشكالية إستغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للإستثمار و دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن ضوابط قانونية و إدارية أخرى عملية و بسيطة لتنظيمه، مع البحث عن كفاءات و طرق معينة للإستغلال في شكل عقود تتميز بعدم جمودها و تمتعها بشروط إستثنائية و غير مألوفة في القانون العام (20)

و لقد عرف العقار الصناعي منذ الإستقلال عدة أنظمة للإستثمار فيه و نظرا للأهمية التي أعطيت له قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي و الإقتصادي للبلاد، و على أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973 و لكن الإشكال الذي ظهر فيما بعد كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق و كيفية تسييره و حمايته، إلى جانب ترسانة من النصوص التشريعية و التنظيمية التي نظمت هذا النوع من العقارات، و رغم ذلك فإنها لم تؤدي الهدف المنشود خاصة في إطار الإستثمار سواء الوطني أو الأجنبي.

و في ظل المرسوم التنفيذي 152/09 المطبق للأمر 04/08 فقد نصت المادة 09 منه على أنه "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة

العقارية،يرخص منح الإمتياز بإقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات"،فقطرا للعبء الكبير الذي يثقل كاهل إدارة أملاك الدولة التي تقوم بأدوار شتى فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي،كما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي.(21)

ثانيا العقار السياحي: إن من الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل منح إمتياز عن طريق التراضي العقارات التابعة للدولة و المتواجدة داخل محيط منطقة توسع سياحي و يقصد بمناطق التوسع السياحي حسب أحكام القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية(22)،كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة،مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية،و يمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

ويمنح الإمتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة و موجودة في دفتر الشروط النموذجي و تحدد فيه طبيعة المشروع المزمع إنجازه و كذا الشروط و المعايير اللازمة . وقد أسند للوكالة الوطنية لتنمية السياحية مهمة تبليغ الوزير المكلف بالسياحة و كذا المستثمرين الراغبين في الإستثمار بكل وسائل الإتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني و ذلك بعد أن تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرنامج الإستثمار،كما نصت على ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/01/ 28 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها (23)

و تجدر الإشارة في الأخير أنه بالرغم من محاولة المشرع الجزائري تقنين تسيير العقار السياحي الذي يتطلب النشاط فيه موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق و مراكز سياحية و غيرها،إلا أننا نجد فيه عدة تلاعبات و عمليات مضاربة إستغلت الثغرات القانونية في هذا المجال كعدم التطبيق الصارم و الفعلي للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي نظرا للشغل العشوائي للبنائيات الفوضوية في هذه المناطق و المترتب عن غياب المصالح المعنية،كذلك تدهور المحيط الطبيعي كتهيب الرمال و التلوث البيئي و غياب قواعد العمران الذي قلل بشكل كبير فرص الإستثمار في بعض المناطق ذات القيمة السياحية العالية.

ثالثا العقار الواقع داخل محيط مدينة جديدة: نصت المادة 05 من القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدلة للمادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر على مايلي: "يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة...."و تعد مدنا جديدة حسب أحكام المادة 02 من القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها (24)كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة إذ تشكل هذه المدن الجديدة مركز توازن إجتماعي و إقتصادي و بشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز،إذن فقد ربط المشرع الجزائري إنجاز المشاريع الإستثمارية داخل محيط المدينة الجديدة بقربها من اليد العاملة و التي تشكل فئة من المجتمع القاطن في تلك المدينة،كما إعتبر أن الأصل في إنشاء المدن الجديدة لا يكون إلا في الهضاب العليا و الجنوب نظرا لوفرة الوعاء العقاري في هذه المناطق،إلا أنه و كإستثناء عن الأصل و لتخفيض الضغط عن المدن الكبرى يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد،حيث أن كل إنشاء لمدينة جديدة يعد مشروعا ذا منفعة وطنية .

أما فيما يخص العقارات داخل محيط المدن الجديدة فإن الدولة تتولى تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية و تتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة، و تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة و إنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة و التنازل عنها

بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به، هذه الهيئة التي نصت عليها المادة 07 من القانون 08/02 السالف الذكر إذ تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة و من مهام هذه الهيئة القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.

و تجدر الإشارة في الأخير أن المشرع ضمن أحكام الأمر 04/08 قد إستثنى بعض العقارات التابعة لأمالك الوطنية الخاصة من تطبيق أحكام هذا الأمر و ذلك ماتضمنته المادة 02 منه و التي جاء فيها "يستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

الأراضي الفلاحية

القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية

القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و إستغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية

القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة

القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية

تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بمنح عقد الإمتياز

اختلفت الجهات القانونية المؤهلة لمنح عقد الإمتياز في إطار الإستثمار في ظل الأمر 04/08 إذ كان يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو عن طريق التراضي و ذلك بموجب أحكام المادة 03 من الأمر 04/08، إلا أن المشرع الجزائري إقتصر بعد ذلك على طريق وحيد لمنح الإمتياز في إطار الإستثمار و هو التراضي و ذلك بموجب المادة 03 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي ألغيت بموجبها المادة 03 من الأمر 04/08 .

و بمآن دراستنا لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار خصصناها في ظل الأمر 04/08 فلا بد أن نفصل الأحكام الخاصة بمنح الإمتياز في ظل الأمر 04/08، ثم بعد ذلك التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لبعض أحكام الأمر 04/08 .

أولا: الأحكام الخاصة بمنح الإمتياز في ظل الأمر 04/08

يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني سواء المفتوح أو المحدود، و يقصد بالمزاد العلني المفتوح في هذا المقام حسب أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر هو عرض الإمتياز عن طريق المناقصة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية و ذلك لإنجاز مشروع إستثماري وفقا لقواعد التهيئة و التعمير المطبقة، أما المزاد العلني المحدود هو عرض الإمتياز عن طريق المناقصة على أرضية موجهة لمشروع إستثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، شريطة أن يشارك فيه المستثمرون الذي تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل (المادة 03 من المرسوم التنفيذي 152/09) .

أما الجهات القانونية المؤهلة لمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني هم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي مع إختيار نمط الإمتياز بالمزاد العلني، فإذا كانت القطعة الأرضية التابعة للأمالك الخاصة الوطنية موجودة داخل محيط منطقة توسع سياحي يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة و بإقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، ويكون منح الإمتياز بشروط خاصة يحددها قطاع السياحة و موجودة في دفتر الشروط النموذجي مع تحديد بطبيعة الحال طبيعة المشروع المزمع إنجازه و كذا الشروط و المعايير اللازمة، أما إذا كانت القطعة الأرضية تابعة للأمالك الخاصة الوطنية تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية فإنه يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني بإقتراح من الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات، كذلك يمنح الإمتياز بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت القطعة الأرضية التابعة للأمالك الخاصة الوطنية موجودة داخل محيط مدينة جديدة بإقتراح الهيئة

المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، شريطة أن تكون هذه القطعة الأرضية الموجهة لإستقبال المشروع الإستثماري تتماشى وطبيعة المدينة الجديدة من جهة و تتوافق مع مخطط تهيئتها من جهة أخرى. و قد نصت المادة 06 من الأمر 04/08 و كذا المادة 13 من المرسوم التنفيذي 152/09 على أنه يمكن منح الإمتياز بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء و بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار بعد أن يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الإستثمارية القابلة لمنح الإمتياز بالتراضي على المجلس الوطني للإستثمار. و تجدر الإشارة أنه ليس كل المشاريع الإستثمارية تستفيد بترخيص منح الإمتياز بالتراضي وإنما إستوجب أن تكون تختص بميزات معينة منها ما عددها كل من المادة 07 من الأمر 04/08 و المادة 14 من المرسوم التنفيذي 152/09

ثانيا: الأحكام الخاصة بمنح الإمتياز بعد تعديل بعض أحكام الأمر 04/08
إن القانون الساري المفعول بالنسبة للإجراء القانوني المعتمد في منح الإمتياز هو التراضي، إذ أن المشرع الجزائري و بموجب نص المادة 03 المعدلة في فقرتها الأولى بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و التي جاء فيها "يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة....."، و هذا جاء خلافا للتشريع السابق الذي نص على طريقتين في منح الإمتياز في إطار الإستثمار و هما المزاو العلني و التراضي كما نصت عليه المادة 03 من الأمر 04/08 على أنه: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاو العلني المفتوح أو المقيد، أو التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة.....".

و يمكن أن نستشف تعريف التراضي من قانون الصفقات العمومية بإعتبار الصفقة عقد إداري و بذلك فهو يشابه مع عقد الإمتياز في كل من الإجراءات القانونية و أطراف التعاقد بإعتبار الدولة أحد هذه الأطراف، إذ عرفته المادة 27 من المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية (25) على أنه " التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة و يمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الإستشارة، و تنظيم هذه الإستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة. إن إجراء التراضي البسيط قاعدة إستثنائية لإبرام العقود لا يمكن إعتماؤها إلا في الحالات الواردة في المادة 43 من هذا المرسوم".

إن فالتراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة و بإرادتها بإختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط معينة و دون اللجوء إلى الإشهار، و ذلك بإختيار أحسن عرض من الناحية المالية و التقنية و القانونية، و يرخّص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار بالنسبة للعقار الصناعي بعد موافقة وزير الصناعة و ترقية الإستثمار و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، هذه اللجنة التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 و الذي يبين تشكيلتها وسيرها في مجال العقار الصناعي، إذ من بين المهام المنوطة بها (26) المساهمة في الضبط و الإستعمال الرشيد للعقار إلا أنه تم إلغاء هذه اللجنة بموجب تعليمية وزارية و تم تعديل أحكام المادة 05 بموجب الأمر 01/15 المؤرخ في 23 / 07 / 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (27)، حيث أسندت مهمة إقتراح منح الإمتياز بالتراضي للمستثمر على الوعاء العقاري التابع للأماكن الوطنية إلى المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية إلا أن منح الإمتياز يرخّص دائما بقرار من الوالي، أما بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة فيكون منح الإمتياز بناء على إقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة و بعد موافقة وزير التهيئة العمرانية و البيئة، و كذلك بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة و وزير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

الخاتمة:

بعد طوي ملف الأمن و الاستقرار إلى حد ما في الجزائر ، بقي مشكل العقار أولى العراقيل أمام الإستثمار بالرغم من كثرة القوانين و إصدار تشريعات قانونية جديدة و تعديلات متكررة إلا أنها لم تحد من هذه الإشكالية، و لأن العقار يعد عامل مساعد على قيام الإستثمارات، إذ أن أي إستثمار يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها فإن الإرادة التشريعية سعت إلى سن قواعد قانونية منظمة للعقار تمتاز بالمرونة و الردع في نفس الوقت تتماشى مع كل التحولات التي عرفت البلاد، من بينها الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية و كذا المرسوم التنفيذي المصاحب له 152/09 .

إذ أنه بموجب هذا الأمر فضلت الدولة دور الرقيب على الأملاك العقارية الخاصة الوطنية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، بأن تبقى مالكة للرقبة مع نقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز حتى تحفظ قدر من توجهاتها للإقتصاد، مقتنعة من أن الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار يظهر الوجه الحقيقي للمستثمر في كونه يسعى فعلا إلى إنجاز مشاريع إستثمارية تعود بالفائدة على الإقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تتدارك ممارسة المضاربة على أراضيها، إلا أن المستثمر حتى وإن حصل على الوعاء العقاري لإنشاء مشروعه الإستثماري يبقى في أي لحظة مهدد بفسخ عقد الإمتياز في حالة الإخلال بأحد الإلتزامات التي تقع على عاتقه ، وهذا ملا يوفر له الاستقرار في نشاطه من ناحية كما يمكن ألا يكون عاملا محفزا لجلب المستثمرين و على الخصوص الأجانب منهم.

الهوامش:

- (1) إعتبر الكثير سواء داخل الجزائر كمنظمات أرباب العمل أو في الخارج كهيئة الأمم المتحدة أن أكبر مشكل يعانيه الإستثمار في الجزائر هو العقار.
- Examen de la politique de l'investissement ALGERIE, conférence des nations unie sur le commerce et le développement, page 55.
- (2) الأمر 04/08 المؤرخ في 04/09/2008 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 04/09/2008 .
- (3) الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 53 ، المؤرخة في 2006/08/30
- (4) أسماء منصور، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013/2014، ص: 26
- (5) (أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومه، طبعة 2001، الجزائر 2009 ص: 136
- (6) مراد بلعبيبات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012 ، ص: 42
- (7) المادة 04 من الأمر 04/08 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
- (8) المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 2009/05/06 .
- (9) مراد بلعبيبات ، مقال بعنوان (دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري)، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الأغواط ، مجلة دفاقر السياسة و القانون ، العدد 7 ، جوان 2012 ، ص: 232 .

- (10) أسماء منصور ، المرجع السابق ، ص : 31
- (11) مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، المرجع السابق، ص: 52
- (12) أحمد سلامة بذر، العقود الإدارية و عقد البوت ، دار النهضة العربية ، مصر، الطبعة الثانية 2010، ص: 51
- (13) المرجع السابق، ص: 52
- (14) حيث أنه قبل تعديل أحكام المادة 03 من الأمر 04/08 فإن الإمتياز كان يصح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي ثم أصبح بمنح بعد قانون المالية التكميلي 2011 فقط بالتراضي.
- (15) القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، المؤرخة في 2011/07/20 .
- (16) مراد بلكعبيات ، مقال بعنوان (دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري) ، المرجع السابق، ص: 232 .
- (17) أحمد سلامة بذر ، المرجع السابق ، ص: 54
- (18) manuel de droit domanial , ministère des finance , direction générale du domaine nationale , septembre 2007 , page 64 .
- (19) أعمر بجاوي ، المرجع السابق ، ص: 5 و 6 .
- (20) منتديات الحقوق و العلوم القانونية ، العقار الصناعي في الجزائر ، الموقع الإلكتروني : www.droit.dz .
- (21) المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 2007/04/25 .
- (22) القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 ، المؤرخة في 2003/02/19 .
- (23) المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/01/28 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها ، الجريدة الرسمية العدد 08 ، المؤرخة في 2007/01/31 .
- (24) القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، الجريدة الرسمية العدد 34 ، المؤرخة في 2002/05/14 .
- (25) المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 58 ، المؤرخة في 2010/10/07 .
- (26) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 04 ، المؤرخة في 2010/01/17 .
- (27) المادة 48 عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر من الأمر 10/15 المؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، المؤرخة في 2015/07/23 .
- قائمة المراجع:**
- المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2010/10/07
- المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/01/28 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها ، الجريدة الرسمية العدد 08 ، المؤرخة في 2007/01/31

المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 2007/04/25
المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 2009/05/06

المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 04 ، المؤرخة في 2010/01/17 .

الأبحاث الجامعية و المقالات :

أسماء منصور ، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2013/2014

مراد بلكعبيات ، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق جامعة بسكرة ، السنة الجامعية 2011/2012

مراد بلكعبيات ، مقال بعنوان "دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري " ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الأغواط ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 07 ، جوان 2012

المراجع باللغة الفرنسية :

Examen de la politique de l'investissement, ALGERIE, conférence des nations unie sur le commerce et le développement

Manuel de droit domanial, ministère des finances, direction générale des domaines nationaux, unité central de formation, septembre 2007

المواقع الإلكترونية :

منتديات الحقوق و العلوم القانونية ، عنوان المقال "العقار الصناعي في الجزائر " :

www.droit.dz.com

www.joradp.dz الجريدة الرسمية الجزائرية :