

الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر

الأستاذة شايب باشا كريمة

أستاذة مكلفة بالدروس

كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب

-البليدة-

مقدمة

لقد تزايد الاهتمام بشكل مضطر بموضوع استغلال العقار الصناعي، حتى وضعت بشأن ذلك قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله، حتى اهتدت الدولة إلى نوع وآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي بعد أن صار عقد التنازل وسيلة تكرر بها إلى الوصول والحصول القطع الأرضية المزمع إنجاز عليها المشروع الاستثماري والذي قد يؤدي من خلاله في النهاية إلى ضخ ممتلكات الدولة العقارية بالإضافة إلى إضعاف اقتصادها، مما قلل من حجم التنافس في مجال الاستثمار الصناعي، حيث بقيت ضعيفة لا تقوى على أن تتعدى حدود وطنها.

من أجل ذلك، وحفاظا على الأملاك الخاصة التابعة للدولة في أن توجه توجيهها سليما وتستغل استغلالا أمثل، وأن يتم تحقيق مبدأ الكفاءة والاقتصاد والفعالية والحصول على أكبر عائد بأقل كلفة، فقد كان لا بد من أن يتم إتخاذ القرار السياسي بالمباشرة في الاعتماد على أحسن العقود وأنفعها ويستتبع ما سبق من إعداد، اتخاذ كافة الإجراءات العملية لإتمام

التعاقد مع الجهة التي تتوفر لديها الكفاءة الكاملة في إنجاز المشروع، على أن إنجاز المشروع يتطلب أن يكون وفق شروط ومواصفات محددة بالعقد على وجه الدقة، وأن ينجز العمل كاملاً بمدة زمنية محددة وأن مجموع الإجراءات القانونية المبينة في النظام القانوني.

الفرع الأول: تطبيقات الامتياز القابل للتنازل

إن أول ظهور لحق الامتياز كان في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 93/ 12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار إذ نصت المادة 23 منه على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد حدد المرسومين الصادرين تحت رقم 94/ 331 و 94/ 322 بتاريخ 17 أكتوبر تطبيقاً لقانون ترقية الاستثمار، شروط منح الامتياز في المناطق الخاصة التي تدرج الاستثمار فيها وهي على الخصوص المناطق الواقعة في جنوب البلاد¹.

مراعاة للتطور التشريعي للامتياز الواقع على العقار الصناعي سيتم التطرق في مرحلة أولى للامتياز في حالة إمكانية تحوله إلى تنازل، وذلك بطلب صاحب الامتياز حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به من خلال قانون ترقية الاستثمار، وكذا قوانين المالية للسنوات المتعاقبة منذ 1994، كما يبين ذلك المنشور الوزاري رقم 1395 المؤرخ في أول أبريل 1995 المتضمن منح الامتياز في أراضي أملاك الوطنية الواقعة ضمن المناطق الخاصة، وكذا في إطار الأمر رقم 06/11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

أما في مرحلة ثانية سيتم التطرق إلى الامتياز غير القابل للتنازل من خلال التشريعات التي نظمته حسب الترتيب الزمني لها.

1 - عمر حمي باشا وليلى زروقي: المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة، الطبعة الأولى 2006، ص 136.

أولاً- الامتياز في إطار قانون ترقية الاستثمار:

لقد ميز المشرع في إطار المرسوم التشريعي رقم 93/ 12 المتعلق بترقية الاستثمار بين نوعين من المناطق الخاصة، فهناك المناطق المطلوب ترقيتها أخرى تسمى مناطق التوسع الاقتصادي، وفي إطار المرسوم التشريعي رقم 93/ 12 أصدر رئيس الحكومة المرسوم التنفيذي رقم 94/ 322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار¹.

ولقد عرفت المادة الأولى (01) من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز استثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94/ 322² على أن الامتياز هو: " ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملآكها الخاصة شخصيا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساس في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93/ 12 المؤرخ في 03 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار". والملاحظ حسب الدكتور عجة الجيلالي³ أن هذا التعريف تبني نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري، بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحب أشكال تسيير المرفق العمومي وعلى أساس أنه تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض.

1- جريدة رسمية عدد 67 ل 19 / 10 / 1994.

2- أنظر كذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94/ 322.

3- د/ عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 612.

ولتنويه هذا الطرح أو تأكيده، هذا يجزنا إلى تحليل هذا التعريف المتبني من طرف المشرع الجزائري عبر المرسوم التنفيذي رقم 94/ 322 من خلال استخلاص أهم العناصر والخصائص الواردة في التعريف وذلك كالتالي:

- إن الامتياز يرتب حق عيني عقاري بمعنى صاحبه من استعمال واستغلال العقار دون وساطة أحد بينما عقد الإيجار في القواعد العامة هو حق شخصي يمكن أن يتحول إلى حق عيني في الإيجارات الطويلة المدة، وفي هذه الحالة يتشابه عقد الامتياز مع الإيجارات الطويلة المدة التي اشترط القانون إشهارها والتي تفوق 12 شهرا.

- كما أنه يرتب حق انتفاع، أي يخول لشخص معين منفعة شيء لو حق للغير، وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع، حيث أنه حق عيني مؤقت أي محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد، كما ينتفع بأصول الاتفاقات الموجودة ويتحمل كافة الاتفاقات التي تنقل العقار الممنوح له، وفي حالة اكتشاف تحف أو أثريات بالقطعة الأرضية التي ينتفع بها يعين عليه تقديمها للدولة، باعتبارها ملك لها تحت طائلة التعويض عن الأضرار.

- من حيث الشروط التعاقدية: رغم ضآلتها قياسا إلى الشروط التنظيمية¹ نجدها موجودة وتمثل في العناصر الآتية:

- من حيث مدة الامتياز: فإنه محدد بمدة قصوى فقط حيث تتراوح بين 20 و 40 سنة حسب درجة أهمية المشروع وهي قابلة للتجديد² لأن تأييد المدة يتعارض مع طبيعة عقد الامتياز بينما ترك مدة استغلال حسب طبيعة كل مشروع وهو ما يعني خضوع هذه المدة للإدارة أطراف عقد الامتياز ومن بينهم المستفيد من هذا العقد الذي قد يتحول إلى ملك خلال مدة العقد أو عند انقضائها. ويخضع تحويل الامتياز إلى التنازل حسب الشروط المحددة في تنظيم المعمول به.

1 - د/ عجة الجليلي: المرجع السابق، ص 612.

2- أنظر المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي السابق الذكر

من حيث الامتيازات المرافقة للامتياز: تكتسي هذه الأخيرة الطابع التعاقدي المبين على أساس العقد شريعة المتعاقدين، أحد طرفيه شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، أو مؤسسة عمومية اقتصادية تخضع لأحكام القانون الخاص كذلك، ويستوي أن يكون هذا الشخص الطبيعي أو المعنوي مقيم أو غير مقيم، أما الطرف الآخر الدولة أو الإدارة مانحة الامتياز.

- من حيث فسخ العقد: والذي نص عليه البند الثاني عشر (12) من دفتر الشروط النموذجي الذي يخول لصاحب الامتياز إمكانية فسخ العقد بشرط أن يشهر الهيئات المعنية قبل ستة أشهر من رغبته في الفسخ، إضافة إلى أنه يمكن أن يتم الفسخ بناء على اتفاق الطرفين وفي أي وقت، كما أنه يمكن أن يقع بالإدارة المنفردة للدولة، ودون حاجة إلى إجراءات قضائية في حالة إعادة تأجيرها من الباطن إذ يجب أن يلتزم المتفجع بالاستغلال الشخصي للأرض محل الامتياز. غير أنه يمكن ممارسة التأجير الثانوي، أو التنازل عن حق الامتياز في حالة تحصله على موافقة مكتوبة وصريحة من وكالة ترقية الاستثمار، وإدارة أملاك الدولة وفيما عدا ذلك يفسخ الامتياز بقوا القانون، ولاسيما عند إحلال صاحب الامتياز بالتزامات المفروضة عليه بشأن إنجاز الاستثمار، حسب الشروط والآجال المحددة من طرف الهيئة مانحة الاستثمار¹.

- من حيث مقابل الاستغلال: إن عقد الامتياز يكون لقاء دفع أتاوى سنوية تكون بالدينار الرمزي من خلال مدة إنجاز المشروع وأتاوى تجارية خلال المدة المتبقية للاستغلال، وهذه الأتاوى لا تصل بأي حال من الأحوال قيمة الأجرة في عقد الإيجار المعروف في القواعد العامة.

1- المقيم كل شخص طبيعي أو معنوي، جزائريا كان أم أجنبيا يكون المركز الرئيسي لمصلحه الاقتصادية في الجزائر منذ ستين (02) على الأقل....".

- وبالنظر إلى الشكل الخارجي لهذا العقد باعتباره تصرفا، فإن هذا العقد يتم إبرامه بناء على مقرر منح تتخذه الهيئة الإدارية المؤهلة قانونا، يبلغ لاحقا إلى مدير الدولة في الولايات المدنية من أجل شهره في سجلات المحافظة العقارية.

- إن الامتياز محدد النطاق بالمناطق الخاصة المذكورة المحددة في إطار المرسوم التشريعي 93/ 12 فإنه يقع على قطعة أرضية تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة التي يمكن أن تكون محل تصرف أو تنازل على أساس أن عقد الامتياز طول مدة الاستغلال قبل أن يتم تحويله إلى تنازل. عقد بيع نهائي - ولو أن هذا العقد مبني على فكرة الانتفاع أكثر منه على الاستغلال - فهو يشبه بذلك نوعا ما عقد الإيجار لمنه من نوع خاص باعتباره يقع على الأملاك الوطنية الخاصة، أحد أطرافه إدارة ويرتب حقا عينيا عقاريا¹.

ولقد نصت المادة 23 من هذا القانون على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد بيع وحدد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 94/ 322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994² المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة من خلال نص المادة السادسة (06) منه التي نصت على أنه: "يحق صاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلا مشروع الاستثمار حسب الشروط والآجال المقررة.

إما تجديد الامتياز عند انقضاءه.

. وإما التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانون السلطة المؤهلة".

. وقبل موافقة السلطة المؤهلة³ على طلب التنازل عليها التأكد ما إذا كان صاحب الامتياز قد وفى بكل التزاماته خاصة فيما يتعلق بالانجاز الفعلي للمشروع حسب الشروط والمقاييس المحددة في دفتر الشروط.

1 - بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة، 2006، ص 76.

2 - جريدة رسمية عدد 67.

3 - السلطة المؤهلة آنذاك هي الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات.

ثانيا- في إطار قوانين المالية التالية لقانون ترقية الاستثمار

1 - القانون رقم 93 / 18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1994 المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹ والذي حدد بموجب المادة 17 إجراءات وكيفيات التنازل، إذ استبدل إجراءات التنازل بالتراضي على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة، بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل، حيث جاء بنص المادة 17 على أنه: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعاتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذا طابع اقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العامة، لاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية"².

وإن الامتياز المذكور في هذه المادة، يمنح لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء وفقا للتشريع المعمول به، وكذا احتمال تحويله إلى تنازل يتحدد ذلك عن طريق التنظيم.

وعلى هذا الأساس فإن القرار الإداري المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والخاضع للإشهار بالمحافظة العقارية، لا يمنح للمستفيد إلا حق انتفاع فقط، ويمنعه من إبرام كل تصف ناقل للملكية³.

1- جريدة رسمية عدد 88 ل 30 / 12 / 1993.

2- لقد تم إلغاء هذه المادة لاحقا بموجب المادة 13 من الأمر 06/11 المؤرخ في 30 / 08 / 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

3 - بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 83.

2- القانون رقم 95/27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996¹، والذي نص على أن عقد المنح "قاصدا الامتياز"² بإمكانية تحول هذا العقد إلى تنازل وذلك في إطار ترقية الاستثمار المقرر للتنمية الوطنية، أن تمنح أراضي تابعة للأموال الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ويحول هذا العقد لصاحبه بموجب المادة الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به، كما يحوله حق تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الممنوحة يشمل الحق الحقيقي العقاري الناجم عن المنح وكذا على البنائات المشيدة عليها، وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر³.

ورغم أن هذا النص قد أكد على أنه يمكن تحويل عقد المنح إلى تنازل عن طريق التنظيم، إلا أن هذا الأخير لم يصدر قيما بعد لتوضيح الإجراءات والشروط المتبعة لتحويل هذا المنح إلى تنازل⁴.

3- القانون رقم 97/02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.⁵

وفي إطار هذا القانون يتم إبرام عقد الامتياز بطريقتين، إما بالمزاد العلني، أو بالتراضي⁶ :
الطريقة الأولى: إبرام عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني: يمكن المنح بالامتياز للأراضي

1 - جريدة رسمية عدد 82 ل 31 / 12 / 1995.

2- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 84.

3- أنظر المادة 148 / 2 من الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 31 / 12 / 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

4 - بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 84.

5 - جريدة رسمية عدد 89 ب 31 / 12 / 1997.

6 - أنظر المادة 51 من القانون رقم 97 / 02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع عمومية بصفة أصلية، وكقاعدة عامة عن طريق المزاو العلني وذلك فائدة هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

على أنه يمكن أن يتحول المنح بالامتياز إلى تنازل، وذلك بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري، ومع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة.

كما يمكن لصاحب حق الامتياز طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه ستين (02) بعد الآجال المنصوص عليها في عقد الامتياز لانتهاء من المشروع الاستثماري أي بعد الإنجاز الجزئي فقط للمشروع.

الطريقة الثانية: إبرام التنازل عن طريق التراضي: فإذا كان المنح بالامتياز عن طريق المزاو العلني القاعدة العامة والأصل فإن التنازل أو المنح بالامتياز للأملاك الوطنية الخاصة، عن طريق التراضي هي الاستثناء ويتم ذلك لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول به.

وفي غياب التنظيم المحدد للشروط وكيفيات تطبيق هذا التراضي، صدرت تعليميتين وزاريتين عن وزير المالية التعليمية الوزارية الأولى تحت رقم 1316 مؤرخة في 14 مارس 2001، والتعليمية الوزارية الثانية تحت رقم 1873 مؤرخة في 14 أبريل 2001 تتضمنان تجميد طريقة التراضي طبقا مع إلزام مديري الأملاك الوطنية تقدم تنفيذ قرارات المنح بالامتياز عن طريق التراضي¹.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 86.

ثالثا- في إطار قانون تطوير الإستثمار:

إن الأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2004 المتضمن تطوير الاستثمار قد جاء بنوع جديد من المناطق التي يتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة، أما فيما يخص التصرفات التي يمكن إبرامها على هذه المناطق فإنه يمكن التمييز بين نوعين منها، وذلك من خلال المادة الأولى منه التي تنص على أنه: "يحدد هذا الأمر الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة".

في حين أن الفقرة الثانية من المادة 12 من نفس الأمر التي تشير إلى نفس المضمون نصت على: "...يتم الاتفاق على بنود هذه الاتفاقية ولاسيما عند منح حق الامتياز و/أو رخصة قد تتجسد في استثمار لنيل هذه المزايا". فقد تم حذف هذه الفقرة بعد تعديل وتتميم هذه المادة بموجب الأمر رقم 06/08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، الذي يعدل ويتمم الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار¹.

وعليه يفهم أنه يمكن إبرام نوعين من التصرفات القانونية في إطار قانون تطوير الاستثمار على شكل امتياز وهما:

1 - عقد منح حق الامتياز: الذي يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالمشروع².

2 - الرخصة: وتتم عن طريق قرار إداري.

1 - جريدة رسمية عدد 47.

2 - بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 76.

وحسب أحكام هذا الأمر فإن هذين التصرفين يمكنهما أن يتحولا إلى تنازل¹. فإذا تعلق الأمر بالأمولاك الوطنية الخاصة، يرم بشأهما عقد المنح بالامتياز، الذي يعتبر من حيث الطبيعة القانونية عقد إيجار من نوع خاص²، كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة، أما إذا تعلق الأمر بالأمولاك الوطنية العامة فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال واستعمال لتشغل الأمكنة إذ يتم الاستغلال فيها عن طريق الرخصة أو عقد شغل مؤقت لهذه العقارات، باعتبار أن هذه الأملاك بحكم طبيعتها القانونية لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل.

رابعاً- في إطار الأمر رقم 11/ 06

لقد صدر الأمر رقم 11/ 06 بتاريخ 30 أوت 2006، ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³، الذي بدوره أكد إمكانية تحويل الامتياز قانون إلى تنازل وذلك بطلب صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه الخدمة وفقاً لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم وبعد أن تتأكد من ذلك قانوناً الإدارات والهيئات المؤهلة⁴.

وبموجب هذا الأمر، فإنه يمنح الامتياز بالمراد العلني أو بالتراضي، عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين

1- إن المشرع يحدد بالتفصيل كيفيات وشروط إبرامهما ومجال تطبيقهما إلا أن المشرع قد فصل في أمر مكان وحدود التي يقع عليها كل تصرف.

2- جريدة رسمية عدد 53 ل 30 / 08 / 2006.

3- جريدة رسمية عدد 53 ل 30 / 08 / 2006.

4- أنظر المادة 10/1 من الأمر 06/11 المؤرخ في 30 / 08 / 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها.

وعليه فإن الامتياز يمكن أن يمنح وفق صيغتين، فإما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي الذي يرخّص بموجب:

- قرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة خاصة¹.

- لائحة من المجلس الوطني الاستثماري بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من نظام الاتفاقية وهي الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة، وتحمي المواد الطبيعية، وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستدامة².

وتطبيقاً لأحكام الأمر رقم 11/ 06، صدر المرسوم التنفيذي رقم 121 / 07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/ 06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن أراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³، والذي أوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

1- والتي تم إنشاؤها لاحقاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/ 07 المؤرخ في 23 / 04 / 2007، يتضمن تنظيم لجنة

المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها

2- أنظر المادة 10 / 02 من لأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

3- جريدة رسمية عدد 27 ل 25 / 04 / 2007.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير¹.

أما فيما يخص منح الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي فيتم كمايلي:

الصيغة الأولى: عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة، عندما تكون واقفة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران

- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد

- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا

وفي هذا الحالة، أي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة².

الصيغة الثانية: عن طريق التراضي، وعلى أساس إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما:

ب. الخ

1- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07 المؤرخ في 23 /04/ 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 30 /08/ 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

2- أنظر المادة 02/ 09 من المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07.

- تكون واقعة خارج البلديات المبنية سابقا، وفي بلديات ولايات جنوب البلاد¹.

إذ يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الدولة مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/ 01 وطبقا للمادة 11 من الأمر رقم 11 / 06².

أما مبلغ الإتاوة، فيجب أن يمثل 1/ 20 أي 5 % من القيمة التجارية والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني³. ويحول الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد قانون إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط⁴، وبطلب من السم تفيد، شريكة الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط وذلك:

- بعد المعاينة قانون من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.

- أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة لمشاريع الاستثمار الأخرى⁵.

1- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07.

2- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07.

3- أنظر المادة 1/ 09 من المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07.

4- أنظر نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطيع الأرضية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/ 07، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007.

5- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07.

وفي حالة قيام المستفيد من الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويله، بعد بدء النشاط إلى تنازل في أجل سنتين (02) بعده المدة المحددة لإنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يتم على أساس:

- القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند إبرام عقد منح الامتياز، مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز بالتراضي.

- سعر تنازل يمثل عشرون (20) مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة أصلا عن المزاو العلني مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني¹.

وعندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه ويطلب تحويله، بعد بدء النشاط إلى تنازل بعد أجل سنتين (02) من تاريخ انتهاء آجال إنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحددها مصالح أملاك الدولة وبدون أي خصم.

وعند انقضاء مدة الامتياز المحددة بعشرين (20) سنة على الأقل وفي حالة التجديد فإن تعيين مبلغ الإتاوة السنوية يتم استنادا إلى السوق العقارية².

يكرس حق الامتياز أو التنازل بعقد إداري تعده إدارة الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر الشروط يحدد برنامج الاستثمار الواضح كذا بنود وشروط الامتياز والتنازل³.

1- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 121 والمادة 10/2 من الأمر رقم 06/ 11.

2- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 12، وأنظر المادة 10/3 من الأمر 06/ 11، والمادة 24 من دفتر الشروط.

3- أنظر المادة 07 من الأمر رقم 06/11، وأنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 121.

ويترتب على الامتياز المستفيد منه مايلي:

- الحصول على رخصة البناء

- إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، بقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البناءات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها- وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط¹.

في حين يترتب بقوة القانون على كل تقصير من المستفيد بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، حسب نص المادة الخامسة (05) من الأمر رقم 11/ 06 إلى فسخ عقد منح الامتياز بقوة القانون، عن طريق الجهة القضائية المختصة، بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، وتدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا مستحقا بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانونا دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة.

أما حسب أحكام النص التطبيقي لهذا الأمر المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 07 / 121، وبموجب نص المادة 14 منه فإنها تنص: "...كل إخلال بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط المستفيد من حق الامتياز أو التنازل، بقوة القانون إلى فسخ العقد وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر 75 / 58..."

ولا يحق للمستفيد من حق الامتياز المخل بالالتزامات أن يطلب الاستفادة من التعويض إلا في حاجة كما إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم ومطابقة لبرنامج إنجازهِ وبرخصة البناء، وتحدد مصالح أملاك الدولة المخصصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة، المدخلة على القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد

1- أنظر المادة 08 من الأمر رقم 11/ 06.

وسعر اليد العاملة المستعملة وتحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ¹.

وبالرجوع إلى بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07 / 121، نجد أن المادة 16 منه تنص على أن فسخ الامتياز يتم:

- في أي وقت وباتفاق الطرفين.

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط، بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليها، يتم طبقاً لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 121 المشار إليه سابقاً، فسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقاً لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75/ 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ب. ب. ب.

1- أنظر المادة 9/ 3 والمادة 14/ 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 121.

الفرع الثاني: تطبيقات الامتياز غير القابل للتنازل:

نظرا للنتائج السلبية التي لوحظت عمليا من جراء تملك الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين، قبل إنجازهم للمشاريع المقررة، فقد تم تبني فكرة منح امتياز مع إمكانية تحوله لتنازل فيما بعد، بشرط إنجاز المشروع المقرر¹، غير أن هذه الوسيلة من استغلال العقار الصناعي لم تجد نفعاً أمام المجهودات التي ظلت السلطات العمومية تبذلها قصد تشجيع الاستثمار والإسهام في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، وهكذا تم وضع عدة نصوص قانونية كان من شأنها خلق الإطار القانوني الأكثر ملائمة لعمليات الاستثمار، فجاءت عدة قوانين ذات الصلة بالعقار الصناعي تحمل في طياتها بعض الثغرات انعكست سلباً على المجهود الاستثماري، بيد أن سلسلة الإصلاحات والثغرات في القوانين لازالت متواصلة فيما يتعلق باستغلال العقار الصناعي، ولعل في الكيفية المثلى لاستغلاله وهو ما يمليه حتما الواقع ومن ثم يستمد القانون الجديد قوته ومدى تفاعله مع هذا الواقع خاصة وأن المشرع قد استغنى عن العقود السابق دراستها والإرساء على نوع معين يعد كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي وذلك من خلال الأمر 08/ 04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، والذي ألغى جملة وتفصيلاً أحكام الأمر رقم 06/ 11³، وأحكام المادة 82 من القانون رقم 07/ 12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 لاغياً بذلك كل إمكانية لتحويل الامتياز إلى عقد تنازل.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 83.

2- جريدة رسمية عدد 49 ل 03/ 09/ 2008.

3- أنظر المادة 15 من الأمر 08/ 04 المؤرخ في 01/ 09/ 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على

الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

لقد جاء الأمر 08/ 04 بهدف تحديد شروط وكميات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، وتسري أحكام هذا الأمر وإجراءاته الجديدة المعتمدة في مجال منح الامتياز على الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كما يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة وكذا الأراضي الموجودة بمناطق النشاط والمتوفرة، ويستثنى من تطبيق أحكام الأمر 08/ 04 أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع أرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية².

وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 08/ 04 السالف الذكر فقد صدر مرسومين تنفيذيين:

- المرسوم التنفيذي الأول تحت رقم 09/ 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ويحدد شروط وكميات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³ والذي أوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز في إطار هذا المرسوم:

1- أنظر المادة 04 من الأمر 08/ 04.

2- أنظر المادة 02 من الأمر رقم 08/ 04.

3- جريدة رسمية، عدد 27 ل 06/ 05/ 2009.

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

- أما المرسوم التنفيذي الثاني فتحت رقم 09/ 153 مؤرخ في 02 ماي 2009، ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

وبموجب هذه النصوص التطبيقية تكون القطع الأرضية المتوفرة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة. ويمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزايا العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي.

يقوم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزايا العلني المفتوح أو المحدود.

وعندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخّص منح الامتياز عن طريق المزايا العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوالي المكلف بترقية الاستثمارات¹.

1- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09/ 152.

ويقصد بالميزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة¹.

أما الميزاد العلني المحدود فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا وفق الحاجيات الاجتماعية والاقتصادية وإمكانية الاستعادة من نقل التكنولوجيا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهل فقط².

أولاً- إجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل عن طريق الميزاد العلني وأسباب إسقاط الامتياز

أ- إجراءات منح الامتياز غير القابل للتنازل عن طريق الميزاد العلني:

يتم منح الامتياز عن طريق الميزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية، وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي:

-التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.

-تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر لإيداع التعهدات المختومة وكذا تاريخ فرز هذه التعهدات³.

1- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09.

2- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09.

3- أنظر المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/ 09.

ولقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 نفس إجراءات المزايدات الشفوية وكذا طريقة إجراء التعهدات المختومة، ولقد سميت بـ "صيغة الامتياز"، كما تم تبيان باقي إجراءات المنح وهي كالآتي:

1 - المزايدات الشفوية: يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات، تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000 دج) إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبألفي دينار (2000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

ولا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحد بينهما على المزايدة الواحدة نفسها. وإذا لم تقع أية مزايدة خلال مدة اشتعال هذه الأضواء، يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان، ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها. وإذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن فيها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوق متساوية رسو المزايد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم؛ وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد.

2- التعهدات المختومة: يقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستثماره معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع كفالة تمثل 10 % من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه.

يمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشهار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل منح الامتياز... الجزء رقم... المزداد المؤرخ في...".

يترتب على عرض منح الامتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن إلغاء التعهد بعدد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المين في الإشهار. ويمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص يثبتون موطنًا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية¹، ويجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذين يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العلميات.

وتدفع الكفالة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك معتمد يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي يرسا عليه المزاد من ثمن المزايدة، يرد حساب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لدوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع². كما يجب على كل شخص يكون نائب عن غيره أن يثبت ذلك

1- أنظر المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/ 09.

2- أنظر المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي بالمرسوم التنفيذي رقم 152/ 09.

بووكالة تودع لدى مكتب المزاود ويقصدها الوكيل¹، كما يضاف شرط السير على الوفاء في حالة منح الامتياز على الأصول العقارية.

3 - فتح الأظرفة - مكتب المزاود: يجري المزاود عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة فتح الأظرفة تنصب كمكتب المزاود.

فإذا وقع المزاود عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة، ويجب على الوكالة المذكورة سابقا أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه وإذا تساوت العروض، يدعي المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

يجرر محضر المزاود في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاود (لجنة فتح الأظرفة) واراسي عليهم المزاود، ويقم رئيس مكتب المزاود بتسوية جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاود أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له في شأن صفة المزايددين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاود.

4 - التوقيع على العقود والانطلاق في الأشغال: يوقع حالا على أصل محضر منح الامتياز أعضاء المكتب والراسي عليه المزاود أو مثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران، وحرما من ذلك أو لم يعرفا كيفية الإمضاء، يشار إلى ذلك في المحضر.

1- أنظر المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق،

ويجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق ويوقع عليها كل الأطراف تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة "يقع عليها كذلك كل الأطراف"¹.

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنًا داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميًا وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مدير أملاك الدولة بموجب قرار تفويض وزير المالية، وفي كلتا الحالتين يرخص بعملية منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية استثمارات، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وتتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طرق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، بعد تسليم عقد الامتياز فوراً، ويجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط ولا يجب تجاوزها ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة البناء ويجب على المستفيد من حق الامتياز إنهاء الأشغال وتقديم المطابقة في أجل محدد من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليه في دفتر الشروط إذا حال بسبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن بأي حالة من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل بسبب قاهر.

1- أنظر المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/152.

5 - الضمان وتحمل الأعباء: يعتبر كل راس عليه المزايا عارف تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها منح الامتياز أو الأصل العقاري الذي اكتسب عليه حق الامتياز، وأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمنا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى، ويمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الضمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة، غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض، وعند وجود خطأ مزدوج لا يجوز للأطراف أم يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزايدة، ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث الامتياز أثره الكامل.

والملاحظ أنه إلى غاية هنا فالشروط المتعلقة بالضمان الملحققة المرسومين التنفيذي رقم 152/ 09 و 153/ 09 موحدة أو هي نفس الشروط، لكي لا يختلف يمكن في الفقرة الأخيرة من البند المتعلق بالضمان بالنسبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإنه يطلب الفسخ إذا ضم منح الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز، ولا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن يكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

في حين أن منح الامتياز على الأصول العقارية فإن الفقرة الأخيرة من البند المتعلق بالضمان فإنها تنص على أنه يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا منه غير قابل أن يكون محلا لحق امتياز ولا ينتج عن فسخ عقد حق امتياز، ولا عن إلغائه أي طلب تعويضي سواء تجاه الدولة .

أو اتجاه الفائز بالمزاد إلا في حالة الإلتلاف أو التحسين¹.

أما بالنسبة لتحمل أعباء عقد الامتياز فتتمثل فيمايلي:

- مصاريف منح الامتياز: يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد، تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخير في الدفع يتم تعيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية وعند الاقتضاء كل فترة إحدى عشر (11 سنة)، يتم تعيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري، وفي حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري، ويدفع الراسي عليه المزاد، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء/ أو على قدر نسبة السعر الافتتاحي لكل أصل عقاري:

* مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.

* رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

* رسم تسجيل الملحقات المشتركة

كما يتحمل كل فائز بصفته منفردة ماييلي:

أجر مصلحة الأملاك الوطنية

1- وربما هنا المشرع أراد فقط تغيير في صياغة المواد، وإن كان يقصد إلى نفس المعنى، أي في حالة وجود إلتلاف أو تحسين يعني وجود إشكال أو نزاع فإنه يتم إبلاغ الإدارة.

· حقوق التسجيل

· رسم الشهر العقاري

* ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء، ويجب أن تدفع هذه المصاريف وثن المزايدة في أجل أقصاه 15 يوما، وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار الراسي عليه المزاى من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوعا مضافا إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق وفي غير ذلك يعتبر الراسي عليه المزاى قد تراجع عن الاستفادة من القطعة الأرضية المعنية.

- **الضرائب والأعباء العمومية والصحية:** وإلى جانب أنه تبقى القطعة الأرضية محل منح الامتياز منقولة بامتياز خاص ضمن حقوق الدولة إلى اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزاى الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط فإنه يتحمل، ابتداء من يوم المزاى كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، أو التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز، ويجب أن يستوفي ابتداء من يوم انتفاعه، كل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة وغيرها وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي طعن ضد الدولة، أو التي ستوضع بدون أي استثناء وأي تحفظ.

- **الارتفاقات:** ينتفع الراسي عليه المزاى بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة المناحة للامتياز، ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للراسي عليه المزاى أو للغير.

- الممتلكات الثقافية: تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات الفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات، والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز، أو على الأصل العقاري محل الامتياز أو في باطنه، يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم ندير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ب- شروط منح الامتياز غير القابل للتنازل عن طريق التراضي:

فإذا كان الأصل العام أن يمنح الامتياز عن طريق المزايدة العلنية وذلك وفقا لأحكام الأمر رقم 08/04 الذي يعد الإطار القانوني العام لمنح الامتياز غير القابل للتنازل، فإنه استثناء يمكن منح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار من بين المشاريع التي يمكن أن تستفيد من نمط التراضي، والتي يجب أن تخضع للمجلس الوطني للاستثمار من طرف الوزير المختص قطاعيا "السياحة وتهيئة الإقليم أو ترقية الاستثمار" أو الوالي المختص إقليميا، تلك المشاريع التي تكتسي نفعا خاصا للاقتصاد من حيث الإنتاجية وتقليص الواردات وإنجاز السكنات وإنشاء مناصب شغل وتنمية مناطق محرومة أو معزولة إذ يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار¹.

إن المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي على العموم هي المشاريع التي:

1- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09/153.

1 - يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

2 - تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.

3 - تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكسها على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي.

4 - تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار¹.

وما دام أن منح الامتياز بالتراضي لا يتطلب إجراءات كإجراءات المزااد العلني وكذلك لا وجود للجنة فتح الأظرفة، فإنه لا يتطلب مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات، فالمستفيد يكفي بدفع زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك للدولة، حقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لقعد الامتياز. ويجب على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه²، كما يجب عليه أن يظهر قدراته المالية من خلال تقديم مخطط تمويل للعملية إذ يبين هذا المخطط مايلي:

- التكلفة المالية التقديرية.

- مبالغ التمويل الشخصي، أي رأس المال الخاص بصاحب الامتياز

1- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09/153.

2- أنظر المادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/152، والمادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/153.

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها¹.

ما عدا هذا فإن جميع الشروط والأعباء المذكورة سابقا والخاصة بمنح الامتياز غير القابل للتنازل عن طريق المزاو العلي، وسواء تعلق الأمر بمنح الامتياز على الأراضي الخاصة التابعة للدولة أو المنح الواقع على الأصول العقارية المتبقية غير المبينة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحددة في دفتر الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذي 09/152 والمرسوم 09/153، وسواء تعلق الأمر ب:

· الأشخاص المسموح لهم بالاستفادة بالامتياز وكيفية تقديم الكفالة والوكالة.

· كيفية التوقيع على العقود

· وكل أعباء والتزامات المستفيد من المنح

· وهي نفسها كذلك حالات فسخ الامتياز وأسباب إسقاطه.

ثانيا- حالات فسخ الامتياز وأسباب إسقاطه

إن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز وكذا الأصل العقاري موضوع الامتياز، موجهان لاستيعاب مشاريع استثمارية وكل تغيير في وجهتهما أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ الامتياز.

ولا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله، ومنح المستفيد صراحة أيضا تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت

1- أنظر المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/152، والمادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09/153.

من أجلها، وعندما يمنح الامتياز على أصل عقاري مبيني يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان كذلك بنود منح التنازل على حق الامتياز لمحمل العقار لمدة مس (05) سنوات ابتداء من تاريخ الامتياز، ويفسخ الامتياز في الحالات الآتية:

- في أي وقت وباتفاق الطرفين
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، وفي هذا الحالة يوجه له اعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وإذا كان بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 153/ 09 أو طبقا لأحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 153/ 09 إذا تعلق الأمر بالأصول العقارية.

أما عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في أجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

وفي حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع إتاوة الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض، على أن تتكفل مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا بتحديد فائض القيمة.

أما في حالة إنحاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض، وعند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإنه لا يمكن

لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض. وعند النطق بالهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، وتحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أ،ها أتلقت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق، هذا ولا ينتج عن الإيصالات المسلمة من طرف مفتش الأملاك الوطنية، الإعفاء النهائي للمستفيد من الامتياز، إلا بعد أن تعتبر التسديدات صحيحة وكافية بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يحرره مدير أملاك الدولة المعني، طبقا للتنظيم المعمول به.

غير أنه إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فعند إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعينة قانونا بناء على شهادة المطابقة، تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق¹.

ويمكن التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط:

* إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

* بدء النشاط المعين قانونا، حسب الحالة من اللجنة

* يجب أن يكون بدء النشاط معين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.

وأخيرا يجب إعلامك إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.

1- أنظر المادة 18 من دفتر الشروط النموذجي الملحق.

خاتمة

لقد أثبتت المقاربات القانونية أن إشكالية العقار الصناعي في بلادنا ليست ليست قضية توفر الفضاء بقدر ما هي مسألة نظام قانوني وتسيير وتنظيم، فإذا كان تقص الانسجام المؤسساتي وعدم دقة الإجراءات العملية، وكذا تعدد المتدخلين العموميين، وكذا وجود جهاز قانوني جامد هي من العوامل التي رتبت وضعية بعيدة عن التحكم في مقتضيات التحولات العميقة التي يشهدها الاقتصاد الوطني، فإن هذا الشطر من المشكل قد هيئت له الدولة جميع الظروف والترتيبات ووجدت له الحلول الكفيلة من خلال استعمال كل الآليات والأجهزة لإزالة العراقيل في سبيل ضبط المعطيات الخاصة بمسألة العقار الصناعي ولاسيما تحديد المهام لضمان إنسجام وتناسق الترتيب في الصلاحيات.

وإن حل مشكلة العقار الموجه للاستثمار في مجاله الصناعي لا يتوقف عند هذا الحد، إذ ينبغي تخليصه من كل العراقيل البيروقراطية، كما يتعين مباشرة كل مسعى بجد أقصى من فرص النجاح والمتابعة المستمرة والمتجددة، وأن أي تردد في هذا المجال سيزيد من تفاقم الوضع وسيعطل الحركة الضرورية.

ويتمثل الرهان من الآن فصاعدا في إدراك أهمية الاختلالات المرتبطة بمسار استغلال العقار، وأيضا الأخطار التي قد ترهن خلال العشريات القادمة أي تنمية مستدامة في الوطن¹، وباعتبار العقار الصناعي الوسيلة المثلى للاستثمار، وفي إطار العولمة فقد تخلى المستثمر عن السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي وقيده في حدود معينة ذلك المتمثل في الملكية الكلاسيكية التي تتكون من ثلاثة عناصر وهي: التصرف، الاستعمال والاستغلال، إذ أصبح العنصر الأخير المتمثل في الاستغلال هو أهم عامل لدجى المستثمر². وفي إطار

1- المجلس الوطني والاقتصادي: لجنة آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ملخص مشروع التقرير حول شكل العقار

في الجزائر عاتق أمام التنمية الاقتصادية، دورة 24 جوان 2004، ص 34.

2- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 05.

ترقية الاستثمار وكذا تطويره تطلب الأمر التحديد الدقيق لكيفية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار مع البحث عن كفاءات وطرق معينة للاستغلال.

المراجع:

النصوص التشريعية والتنظيمية

1 - الامر 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 49

2 - الامر 06 - 11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 53

3 - الامر 06 - 08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتمم الامر 01 - 03 المؤرخ في 20 أوت و المتعلق بتطوير الاستثمار جريدة رسمية عدد 47

4 - المرسوم التشريعي 93 - 12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار جريدة رسمية رقم 64

5 - المرسوم التشريعي 83 - 18 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994

6 - المرسوم التنفيذي 09 - 153 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27

7 - المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 ويحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27

- 8 - المرسوم التنفيذي 07 - 121 المؤرخ في 23 افريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ،جريدة رسمية عدد 27
- 9 - المرسوم 73 - 45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية ،جريدة رسمية عدد 20

المؤلفات:

- 1 -د/عجة الجيلالي :الكامل للقانون الجزائري للإستثمار ، دار الخلدونية ،الجزائر 2006
- 2 - بوجردة مخلوف : العقار الصناعي ،دار هومة ،الجزائر ،2006
- 3 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي :المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر ،2006