

أحكام البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية في الجزائر

The Construction on lands belonging to the State's National Private Properties Directed to Realization of Investment Projects in Algeria

د/ بولقواس سناء، جامعة خنشلة - الجزائر

sanaboulagouas@yahoo.com

تاريخ القبول: 2019/01/12

تاريخ الإرسال: 2018/12/15

الملخص:

بالنظر للحاجة لتطوير الاستثمارات وزيادتها كما ونوعا، أصدر المشرع الجزائري عديد النصوص القانونية والتنظيمية في مجال تشجيع الاستثمار، والتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، لكنها لن تكون ناجحة دون نصوص منظمة لرخصة البناء عليها تتميز بخصوصية إزالة كل العقبات والصعوبات والإجراءات البيروقراطية في إصدارها.

الكلمات المفتاحية:

بناء، أملاك، وطنية، خاصة، دولة، مشروع، استثماري.

Abstract:

With regard to the continuous need to develop the investments and enhance their quality and quantity, the Algerian legislator has issued a set of legal and regulatory texts to promote investment and has assigned the private national properties of the state to build investment projects. However the assignment operation will not be successful without putting in place texts to ensure the organization of the construction license, these texts consist in removing all obstacles, difficulties and bureaucratic procedures accompanying the issuance of the construction license.

Keywords:

Build, Properties, National, Private, State, Project, Investment.

مقدمة:

الاستثمارات هي دينامو التنمية الاقتصادية في الدول، وهي مصدر للنهوض باقتصادها بعيدا عن قطاع المحروقات، الذي غالبا ما يتسبب بأزمات مالية للدول التي تعتمد عليه كأهم مورد في موازنتها على غرار: الجزائر، إلى جانب خلقها لفرص عمل كما أنها ضمانة لنقل التكنولوجيا الحديثة لتشغيل هذه الاستثمارات وتدريب العمالة المحلية عليها، الأمر الذي سينعكس بشكل إيجابي على قدرتها في التنافس إلى جانب الاستخدام الكفء للموارد الاقتصادية داخل الدولة، لكن مدى تحقق ذلك عمليا يختلف من دولة لأخرى حسب ظروفها الداخلية، ومدى توفرها على بيئة قانونية مناسبة لجذب الاستثمارات.

من هنا أولى المشرع الجزائري أهمية لتنظيم عقاراته الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتحديث النصوص القانونية الحاكمة لها بشكل مستمر، لتفادي أوجه القصور التي تظهر فيها، لاسيما الخاصة بالأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سعيا منه لتوفير مناخ قانوني مشجع دون عراقيل إدارية وقانونية تحول دون استقطاب المستثمرين المحليين أو الأجانب على حد سواء.

على الرغم من أهمية التوجه لزيادة حجم الاستثمارات لدفع عجلة التنمية الاقتصادية داخل الدولة، إلا أن ذلك يكون في إطار النصوص القانونية المنظمة لها بما فيها قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة... الخ، فتنظيم المجال العمراني ذو أهمية كبيرة وأصبح ضرورة تملئها متغيرات كثيرة في التركيبة الاجتماعية والزيادة المطردة في تعداد السكان، والتي تتطلب زيادة مضطردة في الخدمات التي تقدم لهم كما ونوعا.¹

¹ - محمد الأمين كمال، " التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، 2016، ص 514.

لقد انتبه المشرع الجزائري لأهمية استثمار الأملاك الخاصة للدولة وتوجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية وكانت البداية سنة 2006، بموجب الأمر رقم 11/06،² والذي ما لبث أن ألغاه ليصدر بعدها الأمر رقم 04/08،³ لتوفير البيئة القانونية المشجعة على إنجاز المشاريع الاستثمارية على هذه الأراضي، ليصدر سنة 2009 الأمر رقم 152/09،⁴ لبيين شروط وكيفيات منح الامتياز على هذه الأراضي... الخ.

بناء على ما سبق نحاول الإجابة عن الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري عملية البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية؟ للإجابة عن الإشكالية السابقة ارتأينا تقسيم دراستنا لثلاث محاور نتناول في الأول: الأحكام العامة لرخصة البناء، ونتناول في المحور الثاني: الإشكاليات التي يمكن أن تنجر عن خضوع رخصة البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة للقواعد العامة في قانون التهيئة والتعمير، ونتناول في المحور الأخير: إجراءات مباشرة أشغال البناء على هذه الأراضي، نفصل في ذلك على النحو التالي:

²- الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30 أوت 2006، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53. (ملغى)

³- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2 ماي 2009، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27.

أولاً: الأحكام العامة لرخصة البناء

حتى يقوم المستثمر ببناء المشروع الاستثماري لابد من حصوله أولاً على رخصة البناء،⁵ بغض النظر عن نوع البناء ووجهته، نستعرض الأحكام العامة لهذه الرخصة للتأسيس لدراستنا في المحورين المواليين، وننوه في هذا الصدد أنه يخرج من دراستنا كل التفصيلات التي جاء به قانون التهيئة والتعمير، لوجود أحكام خاصة بذلك على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، نفضل في ذلك كالتالي:

1. تعريف رخصة البناء

أوردت العديد من التعاريف لرخصة البناء، كلها تركز على إلزاميتها في عمليات البناء، دون تبيين طبيعتها، وهناك من ركز على موضوعات البناء التي تكون محلاً لرخصة البناء، على غرار: بعض أعمال الفتح أو التغييرات، بناء أو تحويل/استبدال بعض الأجزاء الثانوية، أو ملاجئ للحيوانات... الخ.⁶

عرفت رخصة البناء انطلاقاً من هدفها بأنها: " فرض نظام الرخص في البناء يهدف أساساً إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها، ومتطلبات المصلحة العامة التي ينظمها قانون التهيئة والتعمير لاسيما نظام المخططات التوجيهية والتعمير ومخططات شغل الأراضي".⁷ يعاب على هذا التعريف عدم تحديده لطبيعة الرخصة، والجهة المصدرة لها، والأعمال التي يتعين فيها طلبها.

⁵ - MENHEERE Sebastiaan C . M , POLLALIS Spiro N, Case Studies On Build Operate Transfer, Delft University of Technology, Faculty of Architecture, The Netherlands, 1996, p 16.

⁶ - Michel Delnoy, Michel Pâques, Catherine Thiry, Sylviane Leeprince, Nathalie van Damme, Questions Choiesies de Droit de L'urbanisme et de Droit de L'environnement, ANTHEMIS, Liège, Volume 93, Mars 2007, p p 31, 32.

⁷ - ميلود مباركي، " التدابير المقررة للأعمال لمخالفة لرخص البناء"، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي النعامة، المجلد الثالث، العدد الثاني، 2017، ص 102.

عرفت أيضا بأنها: "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁸، يعاب على هذا التعريف عدم تحديده للجهة التي تمنح رخصة البناء، والطبيعة القانونية للرخصة.

من التعاريف التي أوردت لرخصة البناء الشاملة للمعرف تعريف الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁹.

2. البناءات موضوع طلب رخصة البناء

نص المشرع في أحكام قانون التهيئة والتعمير على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة"¹⁰ ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"¹¹، على خلاف ما تضمنه المرسوم التنفيذي المفصل لأحكام الحصول على الشهادات

⁸ - أمال يعيش تمام، "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة"، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 183.

⁹ - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، 2008، ص 12.

¹⁰ - لم يحدد المشرع الجزائري المقصود بالتمديد فيما إذا كان تمديدا أفقيا أم عموديا أو في كلتا الحالتين يتعين استصدار رخصة بناء بشأنهما؟، وقد اعتبر البعض أن المقصود بذلك هو التمديد الأفقي للبناءات أي التوسعة بزيادة المساحة أو حجم المباني.

- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 8.

¹¹ - المادة 2/52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51.

والرخص رقم 176/91 في نص في المادة 33 منه،¹² كما أن عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم تخضع لترخيص.¹³

3. الشروط المتطلبة في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تكون محل امتياز

- أن تكون الأوعية العقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة: وقد عرفها المشرع الجزائري كالتالي: "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".¹⁴

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

- أن تكون 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.¹⁵

4. الشروط المتطلبة في طالب رخصة البناء

¹²- والتي نصت على أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء".

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المتضمن كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55.

نشير في هذا الصدد إلى ان المشرع بين المقصود بعمليات تحويل البنايات بنصه صراحة على: "...كل تحويل لبنانية تتضمن أشغال تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.....".

- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07.

¹³- المادة 6 من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

¹⁴- المادة 2/3 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44.

¹⁵- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المشار إليه سابقا.

لما كانت عملية البناء مرتبطة بملكية الأرض التي سيقام عليها البناء طبقا لأحكام المادة 50 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، فمن المفروض أن يتم تقديم طلب الحصول على رخصة البناء من قبل مالك الأرض فقط، لكن هذا القانون لم يحصر صفة طالب الرخصة في المالك ومنحها أيضا: لموكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية،¹⁶ وكما نعلم ملكية الأراضي المنجزة فيها هذه الاستثمارات تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة ومن ثم فهي ليست ملكا للمستثمر، ومن هذا المنطلق فنص المادة السابق يسهل عملية تنفيذ هذه العقود، ومع وجود نص قانوني صريح يخول المستفيد من منح الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء،¹⁷ يكون المشرع ضبط مسألة هامة في تنفيذ هذه العقود بتمكين المستثمرين من مباشرة إجراءات الحصول على رخصة البناء باعتبارهم الجهة المخصص لها هذه الأرض لبناء المشروع الاستثماري.

لقد انتبه المشرع الجزائري لمسألة طلب رخصة البناء في وقت سابق بالنسبة لامتياز الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، بالنسبة لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو للجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وكذا للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية الخاضعين للقانون الخاص وممكنها من طلب رخصة البناء.¹⁸

¹⁶- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المعدل والمتمم، المشار إليه سابقا.

¹⁷- المادة 11 من الأمر رقم 04/08، المشار إليه سابقا.

¹⁸- المادة 51 من القانون رقم 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89.

5. إجراءات طلب رخصة البناء

تقوم الجهة التي باشرت إجراءات طلب رخصة البناء بتكوين ملف مرفق بطلب الحصول عليها يتكون من العديد من التصاميم والمخططات،¹⁹ في ثمان نسخ²⁰ لرئيس م.ش.ب محل وجود هذه القطعة الأرضية، وجعل المشرع الجزائري الاختصاص بإصدار قرار منح أو رفض رخصة البناء لـ:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي: بصفتين كممثل للبلدية عندما تكون الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب الرخصة واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وهنا عليه إطلاع الوالي بنسخة من الرخصة، أما بصفته ممثلا للدولة فيكون في حالة الاقتطاعات/ البناءات واقعة في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويتعين عليه إطلاع الوالي قبل اتخاذ القرار ويكون القرار في هذه الحالة موافقا لرأي الوالي.²¹

- الوالي: وذلك في ثلاث حالات وهي:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأراضي والبناءات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.²²

¹⁹ - قسم المشرع هذا الملف لثلاث: ملف إداري، وملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، وبين مضمون كل ملف والوثائق التي يحتويها بشكل مفصل، أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، والذي من خلاله نلاحظ أن المشرع كان أكثر دقة في تحديد الملفات وفصلها عن بعضها، خلافا لما نص عليه في المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المعدل والمتمم، المشار إليه سابقا.

²⁰ - المادة 1/45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المشار إليه سابقا.

²¹ - المادة 65 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المشار إليه سابقا.

²² - المادة 66 من نفس القانون.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على مشاريع أخرى تكون من اختصاص الوالي تسيلم

رخص البناء المتعلقة بها هي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.²³

- الوزير المكلف بالتعمير: بالنسبة لمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين،²⁴ كما أضاف المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مشاريع أخرى متعلقة ب:

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وكذا أصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة للطاقة، (بما يعني أن هذا لم يعد من اختصاص الوالي حسب ما كان حسب قانون التهيئة والتعمير).²⁵

تخضع الطلبات السابقة لتحقيق عمومي للتأكد من مدى مطابقة مشاريع البناء لأدوات التهيئة والتعمير،²⁶ كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترامها لنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي، وكذا مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، وهنا

²³- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المشار إليه سابقا.

²⁴- المادة 67 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

²⁵- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المشار إليه سابقا.

²⁶- وذلك من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها وتناسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة.

- المادة 3/46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المشار إليه سابقا.

تستشار الشخصيات العمومية أو المصالح والجمعيات المعنية بالمشروع،²⁷ والتي منحها المشرع أجل 8 أيام من تاريخ تسلمها للطلب لإبداء رأيها، وبانقضاء الأجل السابق في حالة سكوتها عد موافقة، بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن.²⁸

ثانيا: إشكاليات خضوع رخص البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة للقواعد العامة في قانون التهيئة والتعمير

يمكننا إيجاز هذه الإشكالات فيما يلي:

1. الأجل التي حددها المشرع لإصدار رخصة البناء بعد التحقيق العمومي لا تؤثر على بدء أعمال بناء المشروع الاستثماري، لكن الإشكال سيثار بالنسبة لمدة السنة والشهر التي يظل فيها قرار منح رخصة البناء منشورا فيها بمقر المجلس الشعبي البلدي،²⁹ والتي يفهم منها ضمنا إمكانية الطعن في القرار طوال المدة السابقة، وهي مدة طويلة تظل فيها مصلحة المستفيد مهددة لذا نوافق الدكتور عزري في اقتراح تعديل نص هذه المادة وتخفيض هذه المدة لشهرين على غرار المشرع الفرنسي.³⁰

²⁷ - وهم: - مصالح الحماية المدنية: في تشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وبصفة عامة في جميع البنايات التي تستعمل للاستقبال الجماهيري، وحتى في حالة بناء بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمكافحة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية. - مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

- مصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، ومصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية أضيفتا بموجب أحكام من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المشار إليه سابقا.

²⁸ - المادة 2/47 من نفس المرسوم التنفيذي.

²⁹ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المشار إليه سابقا.

³⁰ - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 20.

2. الإشكال الثاني متعلق بصور قرار تأجيل البت في طلب الرخصة، والذي يمكن أن يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المختصة، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.

3. الإشكال الثالث سكوت الإدارة بانقضاء الآجال السابقة، فالمشرع لم يتصدى لهذه الحالة ولم ينص صراحة هل يمكن اعتبارها رفضاً أم قبولاً حتى تجبر الإدارة على الرد؟ وإن كان قد نص على أنه يمكن لطالب الرخصة إما اللجوء للطعن الإداري أو رفع دعوى قضائية،³¹ وهذا أمر خطير في عقود إنجاز هذه المشاريع لأنها عقود زمنية طويلة لعامل الوقت أهمية كبيرة في كل التزاماتها، لذا نرى أنه يتعين إعادة النظر في صياغة هذه المادة.

ثالثاً: إجراءات مباشرة أشغال البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

بعد الحصول على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ينتقل المستثمر لمرحلة إنجاز المشروع الاستثماري، وهي مرحلة هامة لا تقل أهمية عن الحصول على العقار، فعدم التحكم في هذه الإجراءات وتعقيدها سيؤدي لإحجام المستثمرين عن الاستثمار في الجزائر، وهو ما انتبه له المشرع وحاول ضبطه في نصوصه القانونية، نفصل في ذلك قبل سنة 2015 وبعدها وذلك على النحو التالي:

³¹ - الطعن الإداري يكون مقابل وصل يودع لدى الولاية، ولها أجل 15 يوماً للرد بالقبول أو الرفض المعلن، وإذا لم ترد يمكن لشركة المشروع إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وهنا تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن.

- المادة 1/62، 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المشار إليه سابقاً.

1. إجراءات منح رخصة البناء للمشاريع الاستثمارية قبل سنة 2015

في تشييد المشروع الاستثماري يتعين أن يلتزم المستثمر (أي بصفة شخصية)، وهو ما أكدته كل نصوص القوانين والمراسيم التنظيمية المتعلقة بمنح الامتياز، ولن يتمكن هذا الأخير من الانطلاق في عمليات البناء دون حصوله على العقار والذي تتنازل عليه الدولة لها.

بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة المنصوص عليها، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و /أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية،³² وفي حالة تقديم طعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض لا يمكن أن يكون عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة طبقا لما هو وارد في أحكام المادة 29 مكرر من القانون رقم 11/91.³³

نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع في قانون المالية لسنة 2004، مكن الإدارة نازعة الملكية من القيام بالحياة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة، وذات البعد الوطني والإستراتيجي، بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى

³² - المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 يوليو 2005، ج ر عدد 48، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51.

³³ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08، المؤرخ في 7 يوليو 2008، ج ر عدد 39، المتممة للمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، المتضمن كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51.

الخزينة العمومية،³⁴ كما أضاف المشرع في قانون المالية لسنة 2008 أن الدخول في الحيازة يكون بواسطة عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراء الشهر العقاري.³⁵

نشير في هذا الصدد إلى أن مكونات الملف الذي يتم إعداده لإنجاز المشاريع الاستثمارية هي وثائق تقنية وأخرى مالية، فبالنسبة لمكونات الملف الذي يتم التقدم به للوصول في النهاية للحصول على الموافقة وإبرام عقد إنجاز المشروع يختلف من عقد لآخر في الجزائر، لذا لا بد من الرجوع للنصوص الخاصة في هذا الصدد، لأن الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي جاء تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 04/08 لم يحدد مكونات الملف.³⁶

واكتفى بالنص على قاعدة عامة وهي أنه في حال منح الامتياز عن طريق المزاد العلني عن طريق المزادات الشفوية أو التعهدات المختومة يتم الإعلان قبل 30 يوماً على الأقل عن طريق

³⁴ - المادة 65 من القانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، المتمم لأحكام القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المادة 12 مكرر 1.

³⁵ - المادة 59 من القانون رقم 12/07، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82.

³⁶ - على خلاف المادة 4 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 (ملغى) التي نصت على أن: "يجب على كل شخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص مترشح لحق الامتياز أو للتنزل في إطار المشاريع المندمجة عن طريق التراضي على قطعة أرضية تابعة لأحكام الدولة تكوين ملف وإرساله إلى أمانة اللجنة المذكورة في المادة 3 أعلاه ويحتوي على ما يلي:

ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الاقتضاء بأي وسيلة إخبارية أخرى تتضمن جملة من البيانات حددها المشرع على سبيل المثال.³⁷

في قانون المالية لسنة 2006، نص المشرع على أنه ولاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة أدوات التعمير المعتمدة، يمكن منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، دون أن يفصل في طريقة منحه، لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، لمدة دنيا 20 سنة قابلة للتجديد، ويمنح الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به... الخ.³⁸

- طلب يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري.

- دراسة تقنية واقتصادية بعدها مكتب دراسات معتمد تبيين لاسيما:

■ تشكيلة البناءات وعمليات التهيئة المزمع إنجازها وكذلك خصائصها.

■ مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها.

■ الاحتياجات التي يقتضيها المشروع (ماء وغاز وكهرباء ونقل... الخ) وكذا نوع الارتفاقات والأضرار المحتملة.

■ مخطط إجمالي للإنجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج للأشغال.

- خطة تمويل تبيين مبلغ التمويل الشخصي للمتشرع لحق الامتياز أو التنازل ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له أو يمكن أن تتوفر لديه.

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين.

³⁷- وهي: التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.

- مكان إجراء المزاد. - تحديد تاريخ المزادات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

- المادة 3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المشار إليه سابقا.

³⁸- المادة 54 من القانون رقم 16/05، المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر عدد 85.

2. إجراءات منح رخصة البناء للمشاريع الاستثمارية بعد سنة 2015

بعد سنة 2015 بدأت سياسة المشرع الجزائري تولي أهمية كبيرة للنصوص القانونية الخاصة بالاستثمار سعيا لتوفير مناخ مناسب لجذب الاستثمارات، وتفادي كل العراقيل الموجودة التي تشكل سببا في عزوف المستثمرين على الإقبال في الاستثمار فيها، نقوم بتفصيل ذلك على النحو التالي:

تم إصدار تعليمية وزارية تحدد الكيفيات العملية لدراسة ملفات طلبات رخص البناء للمشاريع الاستثمارية الواقعة داخل محيط التهيئة للمدن الجديدة، وذلك مطابقة للإجراءات المنصوص عليها في التعليمية رقم 1328/أ.خ.و.و.س.ع/ المؤرخة في 12 سبتمبر 2013 المتضمنة كيفيات معالجة ملفات رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الاستثمارية، وكذا تطبيقا للإجراءات التسهيلية الواردة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وبهدف تخفيف الإجراءات الإدارية معالجة ودراسة وتحضير ملفات طلبات عقود التعمير، والمتمثلة فيما يلي:

- تفادي تضييع الوقت على المستثمرين في معالجة ملفاتهم بسبب تمديد الحلقة الإدارية بإيداع ملفاتهم على مستوى البلدية.

- إشراك المؤسسة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة في متابعة المشاريع الواقعة داخل محيط تهيئة المدينة الجديدة.

لقد فصلت التعليمية في كيفية استلام ملفات طلب رخصة البناء وكيفية دراسات ملف الطلب وذلك على النحو التالي:

2-1: كيفية استلام ملفات طلب رخصة البناء

يتم إيداع طلبات رخصة البناء والملفات المرفقة لها من طرف المستثمر أو ممثله لدى المؤسسة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة المعنية بإقامة المشروع.

يتم إثبات إيداع ملف طلب رخصة البناء عن طريق وصل استلام يثبت تاريخ الإيداع وكذا

الوثائق المقدمة، يسلم له في نفس اليوم من طرف "المدير العام للمؤسسة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة" وذلك بعد التحقق من مدى مطابقة الوثائق المقدمة مع تلك المطلوبة لتكوين الملفات، كما حدده المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

يحيل المدير العام للمؤسسة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الملف مرفقا برأيه في أجل 72 ساعة الموالية لمدير الشباك الوحيد غير المركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للولاية المختص إقليميا.

2-2: كيفية دراسة ملف الطلب

بعد استلام الملف، يحيل ممثل المديرية الولائية المكلفة بالتعمير على مستوى الشباك الوحيد غير المركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،³⁹ ملف طلب رخصة البناء لمصالح المديرية

³⁹ - توضع الهياكل المحلية للوكالة المنظمة في شكل الشباك الوحيد اللامركزي، تحت سلطة مدير يصنف ويدفع راتبه استنادا إلى وظيفة نائب مدير في المديرية العامة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

يضمن الشباك الوحيد اللامركزي المنصب على مستوى مقر الولاية 4 مراكز هي:

- مركز تسيير المزايا: يكلف باستثناء الحالات المنصوص عليها في المادة 35 من القانون 09/16، بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمار بموجب التشريع المعمول به.

- مركز استيفاء الإجراءات: تقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع، ويضم ضمن نفس الفضاء المصالح المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بدخول وممارسة النشاطات وإنجاز المشاريع لاسيما التصاريحات أو التبليغات أو الطلبات الضرورية من أجل الحصول على التراخيص لدى السلطات المختصة.

يضم المركز زيادة على أعوان الوكالة المعنيين، ممثلي المجلس الشعبي البلدي الذي يتبع مكان إقامة الشباك الوحيد اللامركزي والمركز الوطني للسجل التجاري والتعمير والبيئة والعمل وصندوق التأمينات الإجتماعية للعمال الأجراء وغير الأجراء.

▪ يسجل ممثل الوكالة الاستثمارات ويبلغ شهادات التسجيل، ويكلف بدراسة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار وكذا تمديد الأجال المتعلقة بها.

▪ يتعين على ممثل المركز الوطني للسجل التجاري أن يسلم في اليوم نفسه شهادة عدم سبق التسمية، ويسلم في الحال الوصل المؤقت الذي يمكن المستثمر من القيام بالترتيبات الضرورية لإنجاز استثماره.

▪ يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصيا متابعتها حتى انتهائها. =

الولاية المكلفة بالتعمير، قصد الدراسة من طرف الشباك الوحيد للولاية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المشار إليه سابقا،

بعد الدراسة يسهر ممثل المديرية الولاية المكلفة بالتعمير على مستوى الشباك الوحيد غير المركزي وتحت سلطة المدير الولائي المكلف بالتعمير على إحالة ملف طلب رخصة البناء مرفقا بالمرفقات والآراء المطلوبة وكذا رأي الشباك الوحيد للولاية للسلطة المختصة بتسليم عقد التعمير: الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

نشير في هذا الصدد إلى أن ممثل المديرية الولاية المكلفة بالتعمير على مستوى الشباك الوحيد غير المركزي يكلف بمتابعة الملف طبقا للتعليمية رقم 1328/أ.خ.و/و.س.ع المؤرخة في 12 سبتمبر 2013، وكذا التنسيق بين المصالح والإدارات المعنية بدراسة ملفات طلبات عقود التعمير، المؤسسة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة والمستثمر.

يسهر ممثل المديرية الولاية المكلفة بالتعمير على مستوى الشباك الوحيد غير المركزي تحت سلطة المدير الولائي المكلف بالتعمير على احترام آجال دراسة تحضير وتسليم عقود التعمير كما هو محدد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إذ يجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء في جميع الحالات لمقدم الطلب (المستثمر) في غضون 20 يوما التي تتبع إيداع الطلب.⁴⁰

▪ يكلف ممثل البيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم وعن دراسة الأثر وكذلك عن المخاطر والأخطار الكبرى كما يساعد المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصا متابعتها حتى انتهائها.

▪ يكلف ممثل البيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم وعن دراسة الأثر وكذلك عن المخاطر الكبرى، كما يساعد المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصا متابعتها حتى انتهائها.

▪ يعلم ممثل التشغيل المستثمرين بالتشريع والتنظيم الخاصين بالعمل ويتولى الاتصال بالهية المكلفة بتسليم رخصة العمل، وكل وثيقة مطلوبة وفق التنظيم المعمول به بهدف الوصول إلى قرار في أقرب الآجال، يكلف بجمع عروض عمل=

خاتمة:

في ختام دراستنا توصلنا لجملة من النتائج والاقتراحات نوجزها على النحو التالي:

أولاً: النتائج

1. في ظل الإصلاحات التي قامت به الجزائر أصبحت كل طلبات الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار تودع بدراسة تقنية واقتصادية على مستوى جهة واحدة وهي مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة اقليمياً، ودراسة هذه الطلبات هي من مهمة المدير الولائي المكلف بالاستثمار مع استشارة مديريات اولاية المعنية كلما اقتضت الضرورة ذلك، بما يضمن عدم تبديد جهود المستثمرين بسبب تعقيد الإجراءات الإدارية بين جهات مختلفة ما يسبب ضياع للوقت.

=المستثمرين ويقدم لهم المترشحين للمناصب المقترحة كما يكلف بجمع طلبات التراخيص ورخص العمل ويتولى تحويلها إلى الهياكل المعنية ويتتبع دراستها حتى الوصول للقرار النهائي.

▪ يكلف ممثل المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الاستثمار ويتم التصديق على الوثائق في نفس الجلسة.

▪ يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي في نفس الجلسة بتسليم شهادات المستخدم وتغيير الموظفين وتعيين وتسجيل المستخدمين والأجراء وكذا كل وثيقة تخضع لاختصاصهم.

المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 100/17، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 16.

- مركز الدعم لإنشاء المؤسسات: يكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات ويقدم للاستثمارات القابلة للاستفادة من منظومة القانون رقم 09/16، خدمة إعلام وتكوين ومراقبة...الخ.

مركز الترقية الإقليمية: يكلف بالتعاون الوثيق مع الجماعات المحلية التابعة لدائرة اختصاصه بالمساهمة في وضع وإنجاز استراتيجية تنويع وإثراء نشاطات الولاية التي يوجد فيها عن طريق تعبئة مواردها وطاقتها، وفصل المشرع في اختصاصاتها.

المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

40- التعليم الوزاري رقم 877/أ.خ.و.س.ع.م/2016، المؤرخة في 5 أكتوبر 2016، المتضمن تحديد الكيفيات العملية لدراسة ملفات طلبات رخص البناء للمشاريع الاستثمارية الواقعة داخل محيط التهيئة للمدن الجديدة.

2. انتبه المشرع الجزائري لأهمية إيجاد أحكام خاصة برخصة البناء على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية خاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لإزالة الصعوبات وطول إجراءات إصدار رخصة البناء، مما يؤثر سلبا على بداية العمل في بناء المشروع الاستثماري.

ثانيا: الاقتراحات

1. لابد من نشر التعليمات الوزارية، والتعليمات الوزارية المشتركة التي تفصل في مضمون كيفية تطبيق أحكام القانون المنظم لمنح امتياز الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، لأنه من الصعب بما كان الوصول إليها وتتبع التعديلات والجديد الذي جيء به في تسهيل إجراءات القانونية والإدارية وتفاذي التعقيدات التي تعيق الاستفادة من هذا العقار في مجال الاستثمار.

2. اعتماد المشرع على أسلوبين: دفتر الشروط عن طريق المزاد العلني مفتوحا كان أو مقيدا، وإن كان هذا الأخير خاصا فقط بالمستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط، والذين يكونان عن طريقة المنافسة، أمر أفضل تكريسا لمبدأ الشفافية والمنافسة في الاستفادة من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، مع إمكانية اعتماد أسلوب التراضي على أن يكون استثناء فقط و مجال ضيق.

3. ما جاء به المشرع في تنظيم دراسة ملفات رخص البناء للمشاريع الاستثمارية داخل محيط المدينة، فيه ضمان لفاعلية عدم تضييع الوقت على المستثمرين في فترة معالجة ملفاتهم، وكذا فيه إشراك للجهة المعنية وهي المؤسسة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة في متابعة المشاريع الواقعة في محيط تهيئة المدينة الجديدة.

المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية

1. النصوص القانونية

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51.
- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44.
- القانون رقم 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89.
- القانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، المتمم لأحكام القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- القانون رقم 16/05، المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر عدد 85.
- الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30 أوت 2006، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53. (ملغى)
- القانون رقم 12/07، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82.

- الأمر رقم 04/08، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49.

- القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المتضمن كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55.

- المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المؤرخ في 10 يوليو 2005، ج ر عدد 48، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51.

- المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 (ملغى)

- المرسوم التنفيذي رقم 202/08، المؤرخ في 7 يوليو 2008، ج ر عدد 39، المتممة للمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51.

- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2 ماي 2009، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27.

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07.

- المرسوم التنفيذي رقم 100/17، المؤرخ في 5 مارس 2017، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 16.

- التعليم رقم 1328/أ.خ.و.و.س.ع/ المؤرخة في 12 سبتمبر 2013 المتضمنة كيفيات معالجة ملفات رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الاستثمارية.

- التعليم الوزاري رقم 877/أ.خ.و.و.س.ع.م/2016، المؤرخة في 5 أكتوبر 2016، المتضمن تحديد الكيفيات العملية لدراسة ملفات طلبات رخص البناء للمشاريع الاستثمارية الواقعة داخل محيط التهيئة للمدن الجديدة.

2. المقالات

- أمال يعيش تمام، "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة"، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016.

- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، 2008.

- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.

– محمد الأمين كمال، " التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، 2016.

– ميلود مباركي، " التدابير المقررة للأعمال لمخالفة لرخص البناء"، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي النعامة، المجلد الثالث، العدد الثاني، 2017.

ثانيا: باللغة الإنجليزية

– **MENHEERE Sebastiaan C . M , POLLALIS Spiro N**, Case Studies On Build Operate Transfer, Delft University of Technology, Faculty of Architecture, The Netherlands, 1996.

ثالثا: باللغة الفرنسية

– **Michel Delnoy, Michel Pâques, Catherine Thiry, Sylviane Leeprince, Nathalie van Damme**, « Questions Choies de Droit de L'urbanisme et de Droit de L'environnement », Actualités du C.W.A.T.U.P, Commission Université- PALAIS , Université de liège, ANTHEMIS, Liège, Volume 93, Mars 2007.