

تاريخ الإرسال: 2021/5/12 تاريخ القبول: 2021/07/11 تاريخ النشر: 2021/09/01

التراضي، أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر

عبد الحميد لمين

جامعة محمد بوقرة- بومرداس

مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة

The amicable agreement is the only method of granting industrial land concessions for investment in Algeria

Abdelhamid Lamine

a.lamine@univ-boumerdes.dz

<https://doi.org/10.5281/zenodo.5323163>

الملخص:

مر منح استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر بالعديد من الطرق، كان أبرزها المنح عن طريق المزاد العلني المنتهي بالتنازل، لكنه بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم اعتماد التراضي كطريق وحيدة لمنح استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

وفي هذا الإطار حول التشريع الجزائري سلطة منح استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار بصفة عامة حصريا للوالي المختص إقليميا، وهذا وفق إجراءات قانونية خاصة بمشاركة الجهات المعنية ذات العلاقة بمجال الاستثمار بإعداد وتنفيذ العقد الإداري.

كلمات مفتاحية: العقار الصناعي؛ الاستثمار؛ التراضي؛ عقد الامتياز.

Abstract :

The granting of industrial land to investors in Algeria has gone through several phases, the most important of which is the public auction, which ends with a waiver. However, the complementary finance law of 2011 made it possible to adopt the amicable agreement as the only procedure.

In this context, Algerian law has conferred on the wali the main authority to conclude an administrative contract with the parties concerned, in accordance with legal procedures.

Key words: industrial land; the amicable agreement; the investment; the concession contract.

Résumé :

L'octroi du foncier industriel aux investisseurs en Algérie a connu plusieurs phases dont la plus importante est la vente aux enchères publiques, qui se termine par un renoncement. Mais, la loi de finances complémentaire de l'année 2011, a permis d'adopter comme procédure unique l'accord à l'amiable.

Dans ce contexte, la législation algérienne a conféré au wali l'autorité principale pour conclure avec les parties concernées un contrat administratif, conformément aux procédures légales.

Mots clés: le foncier industriel ; l'accord amiable; l'investissement; le contrat de concession.

مقدمة:

يشكل العقار ثروة اقتصادية هامة للدولة، لذلك تسعى السلطات العمومية في كل الدولة دائما إلى وضع تنظيم قانوني خاص به، من أجل تنظيم طرق امتلاكه وحيازته واستغلاله بالأسلوب الأمثل، وهو ما ترتب عنه ظهور التقسيمات المعروفة حاليا للعقار (عقار فلاح، عقار صناعي، عقار سياحي).

في هذا الإطار سعت السلطات العمومية في الجزائر منذ الاستقلال إلى وضع النصوص القانونية والتنظيمية والمخططات التوجيهية من أجل تعزيز استغلال العقار الصناعي بالطرق الناجحة والناجعة، ويأتي على رأس هاته النصوص قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي تصدر كل سنة. وقد مرت طرق منح استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار بعدة مراحل، فكانت البداية بحق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وصولا إلى اعتماد أسلوب منح الامتياز بالتراضي غير القابل للتنازل، وهو آخر إجراء تم الاستقرار عليه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتم تأكيده بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، حيث منح التشريع الجزائري أهمية قصوى لنظام الامتياز بالتراضي كنموذج وحيد لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

وتبرز أهمية الدراسة من خلال عرضها لآلية التراضي كأسلوب وحيد استقر على التشريع الجزائري في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، من خلال تسليط الضوء على هاته الآلية من حيث المفهوم وإجراءات المنح، على ضوء العرافيل التي يواجهها المستثمرين في الحصول على العقارات لانجاز استثماراتهم والتأخرات التي

تشهدها في انطلاق النشاط بفعل الغموض وتعقد الإجراءات التي يشهدها منح العقار الصناعي، وهو ما أثر على إقلاع النشاط الاستثماري في الجزائر.

ضمن هذا السياق، تندرج دراستنا من خلال تبيان الإجراءات المستحثة لمنح الامتياز على العقار الصناعي عن طريق التراضي لأجل استغلاله في إطار الاستثمار، وهو ما يجعلنا نتساءل عن الإجراءات المستحدثة التي اعتمدها التشريع الجزائري بهدف الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي في إطار الإمتياز؟

للإجابة عن الإشكالية، سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي، لتحديد ملامح آلية التراضي التي استقر عليها التشريع الجزائري في منح الامتياز على العقار الصناعي من حيث المفهوم والمكانة التي يحظى بها في النصوص القانونية، والتطرق إلى مختلف الإجراءات التي يتبعها المستثمرين من أجل حصولهم على العقار الصناعي لانجاز استثماراتهم، عن طريق تقسيم الدراسة إلى مبحثين رئيسيين، كما يلي:

المبحث الأول: التراضي الأسلوب الوحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي.

المبحث الثاني: مراحل وإجراءات منح الامتياز بالتراضي على العقار الصناعي.

المبحث الأول: التراضي الأسلوب الوحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي

لقد اهتمت مختلف النصوص القانونية والتنظيمية في الجزائر بطرق منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار¹ في ظل البحث عن الآليات الكفيلة باستقطاب الاستثمار في المجال الصناعي في إطار السياسة الاقتصادية المنتهجة من قبل السلطات العمومية، وهي الآليات التي وردت في أحكام الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية²، من خلال تنظيم تلك الآليات وتوضيحها بما يضمن نجاح وفعالية هذه الإجراءات في تحسين بيئة الأعمال، إلى أن استقر التشريع في أحكام الأمر رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/20، المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2011³، على أسلوب التراضي كآلية وحيدة لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

لذلك، سنقوم بتبيان مفهوم التراضي كأسلوب منح الامتياز على العقار الصناعي وأهدافه (المطلب الأول) والمكانة التي يحظى بها هذا الأسلوب في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في القانون الجزائري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التراضي وأهدافه في منح الامتياز على العقار الصناعي

سوف نتطرق إلى مفهوم التراضي في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار (الفرع الأول)، ثم إلى الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها هذا الأسلوب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم التراضي

جاء في أحكام الأمر رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، على أن منح الامتياز على العقار الصناعي يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴. والملاحظ في أحكام هذه المادة أن التشريع الجزائري قد تراجع عن أسلوب المزاد العلني كآلية لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وأبقى على أسلوب التراضي فقط، بعدما كان هذا الأخير أسلوب استثنائي في منح الامتياز على العقار الصناعي، إلى جانب الأصل المتمثل في المزاد العلني بنوعيه المفتوح والمقيد⁵. ولأجل تحديد مفهوم التراضي كآلية لمنح الامتياز في العقار الصناعي الموجه للاستثمار، سوف نتطرق إلى تعريفه، ثم إلى أنواعه.

أولاً- تعريف التراضي وأنواعه: لم يرد ضمن أحكام الأمر رقم 04/08، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أي تعريف لأسلوب التراضي، مثلما تم تعريف أسلوب المزاد العلني.

غير أننا نجد الأحكام المنظمة للصفقات العمومية، قد عرفت التراضي على أنه: ((إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة))⁶.

بمعنى أن التراضي لا يمكن أن يكون مجالا أو دعوة للمنافسة، بل يكون من خلال الاتفاق بين المصلحة المتعاقدة التي تمثل السلطات العمومية في هذا العقد والمتعاقد الآخر الذي يريد الحصول على العقار لانجاز استثماراته عليها، من خلال إسقاط قواعد الصفقات العمومية في هذا الإطار.

ثانياً- أنواع التراضي: لأسلوب التراضي نوعان: تراضي بسيط وتراضي بعد الاستشارة، وقد أشارت إلى كلا النوعين المراسيم الرئاسية المتعلقة بالصفقات العمومية بداية من سنة 2010.

فالتراضي البسيط، يكون من خلال الاتفاق بين المتعاقد والمصلحة المتعاقدة دون المرور عن أي شكل من أشكال المنافسة، وهو من الآليات المستحسنة في حالات الاستعجال والسرعة في إبرام الصفقات، ويسمح بالاقتصاد والإنقاص من التكاليف.

أما التراضي بعد الاستشارة، فيكون بعد استشارة محدودة تدعو إليها المصلحة المتعاقدة بالوسائل المنصوص عليها قانونا، وتستشار في هذه الحالة المؤسسات المؤهلة والمعتمدة، والتي تستجيب لتحقيق شروط تلك الصفقة، كما أنها تتميز بجرية المفاوضات من جهة، وغياب الشفافية من جهة أخرى⁷، وهو ما يفتح باب التعسف في منح الامتياز دون أن تكون هناك رقابة صارمة وفعالة في ذلك.

الفرع الثاني: أهداف أسلوب التراضي في منح الامتياز على العقار الصناعي

إن أسلوب التراضي في منح العقار الصناعي الموجه للاستثمار، يعد وسيلة لتسهيل عملية الحصول على العقار لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والتخلص من الحواجز والعوائق البيروقراطية التي أثقلت كاهل حالي المشاريع، كون إجراءات المنح بالتراضي تتسم بالبساطة والسهولة، مقارنة بأسلوب المزاد العلني الذي يخضع لإجراءات طويلة ومعقدة وتكاليف كثيرة.

كما أن أسلوب المنح عن طريق المزاد العلني يجعل من العقار الصناعي الموجه إلى إنجاز الاستثمارات يبقى محصور ما بين أصحاب رؤوس الأموال والمؤسسات الكبيرة، ويصعب الحصول عليه من قبل صغار المستثمرين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نظرا للمعيار المالي المعتمد لمنح المزاد، ورسو العقد على من يقدم أعلى العطاءات ما بين المتنافسين⁸. وهو ما يؤدي إلى استبعاد الفئات الصغيرة من المستثمرين من دخول المزايدة، وهو ما جعل أحكام التشريع تعزز مبدأ تكافؤ الفرص لكل من يرغب في الحصول على العقار الصناعي لإنجاز استثماراته والمساهمة في بناء الاقتصاد الوطني من منطلق مبدأ تكافؤ الفرص.

كل ذلك، يجعل من أسلوب التراضي طريق مباشر للسلطات العمومية في التعامل مع أصحاب المشاريع الاستثمارية من بعد مسافة واحدة كأصل عام، كما أنه يعد الوسيلة الأحسن للتحكم في استغلال العقار الصناعي والتخفيض من أسعاره خاصة في ظل المضاربة التي تشهدها أسعاره، إضافة إلى حماية العقار الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية ومؤسسات إنتاجية، من خلال السماح للدولة من حق استرجاعه في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته أو عدم إنجاز مشروعه الاستثماري.

المطلب الثاني: مكانة أسلوب التراضي في منح الامتياز على العقار الصناعي في القانون الجزائري

إن التعديلات التشريعية المتلاحقة لطريقة منح العقار الصناعي لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أكدت انتقال الدولة من الاعتماد على أسلوب التنازل⁹ إلى أسلوب الامتياز عن طريق المزاد العلني كأصل وأسلوب التراضي كاستثناء في حالات معينة، وأخيرا الثبات على منح الامتياز عن طريق التراضي كأصل وحيد بدون تنازل، مما يعني أن الأحكام القانونية استبعدت أسلوب المزاد العلني، وهو ما ورد في أحكام القانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الذي ألغى أحكام المادتين 07 و06 من الأمر رقم 04/08.

لذلك، سوف نتطرق إلى مكانة أسلوب التراضي في منح الامتياز على العقار الصناعي في أحكام الأمر رقم 11/06 (الفرع الأول)، وأحكام الأمر رقم 04/08 (الفرع الثاني)، وأحكام القانون رقم 11/11 (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أسلوب التراضي في أحكام الأمر رقم 11/06

كان أسلوب التراضي متبعاً في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في ظل الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 2006/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹⁰، على سبيل الاستثناء في حالات وجود العقار المعني خارج بلديات ولايات: الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران، وبلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا¹¹، بمعنى يجوز استعمال أسلوب التراضي في حالة وجود العقار من خارج الأماكن والأقاليم المذكورة سابقاً.

كما أضافت ذات النصوص القانونية أن طريقة التنازل عن العقار الصناعي الممنوح في إطار التراضي، يكون بناء على ترخيص من الوالي المختص إقليمياً أو بموجب لائحة من المجلس الوطني للاستثمار، بعد تسديد سعر التنازل¹²، ويتم هذا التسديد بقوة القانون بعد مرور 20 سنة من منح الامتياز وانجاز المشروع الاستثماري، أو بناء على طلب من صاحب الامتياز بعد انجاز المشروع في المدة المحددة وبمرور سنتين من انتهاء آجال انجاز المشروع، ويتم تحرير عقد التنازل من طرف المصالح الولائية لإدارة أملاك الدولة¹³، التي تتصرف باسم الدولة، كما نلاحظ ومراقبة وطرف في العقد الإداري.

نستنتج من تبني التشريع الجزائري لأسلوب التراضي في منح العقار الصناعي الموجه للاستثمار في المناطق المعزولة أو المتواجدة خارج بلديات الولايات التي تشهد زخماً عمرانياً كبيراً، من شأنه تشجيع الاستثمار في هاته المناطق لإعمارها وتنميتها، وهي الإستراتيجية التي تسعى إلى تحقيقها الدولة الجزائرية.

الفرع الثاني: أسلوب التراضي في أحكام الأمر 04/08

بعدما كان الامتياز في السابق ينتهي بطريق التنازل عن العقار الصناعي لصاحب المشروع الاستثماري، أصبح في ظل الأمر رقم 04/08، لا ينتهي بالتنازل حفاظاً على الجيوب العقارية للدولة، وتحقيق العدالة بين الأجيال الحالية والمستقبلية، بتمكين هاته الأخيرة من الاستفادة من نفس المزايا في إطار التنمية المستدامة التي أصبحت محور أساسى في كل عملية تنموية.

حيث أقيمت أحكام الأمر رقم 04/08 على أسلوبى المزايدة العلني والتراضي في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار دون تنازل، فيما وزعت الأجهزة التي تمنح الامتياز بين مختلف القطاعات الوزارية المعنية بالاستثمار عن طريق الأسلوب الأول (استثمار سياحي تمنحه الوزارة المكلفة بالسياحة، استثمار في مدينة جديدة تمنحه الوزارة المكلفة بتهيئة الإقليم، استثمار صناعي تمنحه الوزارة المكلفة بالصناعة... الخ).

كما حددت ذات النصوص أصناف خاصة من العقارات التي تمنح عن طريق أسلوب التراضي، وجعلها من اختصاص مجلس الوزراء بناء على ترخيص من المجلس الوطني للاستثمار¹⁴، الأمر الذي يسهل ويسيط إجراءات وعمليات انجاز الاستثمارات ويشجع على إحداث أنشطة استثمارية جديدة في الحقل الاقتصادي، خاصة مع

وضوح وبساطة أحكام القانون المنظم للعمليات، مقارنة على ما كانت عليه في السابق، مما خلق نوع من المزج بين النظامين المركزي واللامركزي لتحقيق إقلاع اقتصادي.

الفرع الثالث: أسلوب التراضي في أحكام القانون رقم 11/11

بصدور القانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الذي أكد في أحكامه أن منح الامتياز على العقار الصناعي لا يكون إلا بأسلوب وحيد وهو التراضي، وتم الاستغناء عن أسلوب المزاد العلني نظرا لطول إجراءاته وتعقدها: بدءا بالإعلام والإشهار للعملية من خلال الدعوة إلى المنافسة ويمنح للعارض الذي يقدم أعلى العطاءات، إضافة إلى قلة الإقبال عليه، والآثار السلبية التي نتجت عنه، من خلال إقصاء صغار المستثمرين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من الحصول على العقارات وإنجاز مشاريعهم، بالرغم من أن هاته المؤسسات هي قاطرة التنمية خاصة على المستوى المحلي.

في هذا الإطار، تم التأكيد ثانية على اعتماد أسلوب التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار بموجب قانون المالية لسنة 2013، التي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدلة والمتمة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والتي جاء فيها ما يلي: ((يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛

- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم؛

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي)).

إن الملاحظ فيما تمت الإشارة إليه أن أسلوب التراضي هو الآلية الوحيدة التي استقرت عليها أحكام التشريع الجزائري في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مع استبعاده للتنازل عن الأصول العقارية لصالح أصحاب الامتياز في كل الحالات، كان من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، باحتفاظ الدولة للملكيات العقارية لصالح الأجيال المستقبلية، من خلال فرض رقابة التراخيص للحصول على العقارات الصناعية، وإحداث جزاءات في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، عن طريق الفسخ وتعديل عقد الامتياز، أو حتى استرجاع العقار الممنوح بدون مقابل¹⁵.

المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز بالتراضي لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي

إن منح الامتياز قانونا يكون نزولا عند طلب المستثمر المتضمن طلب الاستفادة من العقار الصناعي من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري، بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها ممثلة للدولة إقليميا، وهذا بعد دراسة ملف المشروع الاستثماري من قبل هيئات متخصصة، وعملا بأحكام دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز¹⁶.

ويخضع عقد امتياز العقار الصناعي الموجه للاستثمار من حيث شروط الانعقاد لما تخضع له سائر العقود من حيث الأركان العامة: التراض، المحل والسبب، مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تميزه.

لذلك، فإن عقد امتياز التراضي على العقار الصناعي الموجه للاستثمار يخضع لإجراءات وأوضاع شكلية قبل التعاقد (المطلب الأول)، وأخرى أثناء إبرام عقد الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإجراءات السابقة على التعاقد

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فقد نصت المادة 05 منه بعد تعديلها بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على ما يلي: ((يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات،

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.
و بعد موافقة وزير القطاع المختص)).

والملاحظ من خلال تتبع الإجراءات المتبعة في منح الامتياز للعقار الصناعي الموجه للاستثمار، فإنه تم الاستقرار على أن منح الامتياز بالتراضي يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا، بعد الموافقة على طلب المستثمر من قبل اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري.

غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أصبح منح الامتياز بالتراضي يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من جهة معينة حسب الوعاء العقاري الواقع في دائرته المشروع الاستثماري¹⁷، كما تم إلغاء اللجنة السابقة، نظرا لتعدد عملها وكثرة أعضائها (27 عضوا ممثلا للدوائر الولائية المختلفة)، بموجب تعليمة وزارية على ضوء تطبيق أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹⁸، ويتكون طلب الامتياز عادة من الوثائق التالية:¹⁹

- يقدم الطلب إلى المدير الولائي المكلف بالصناعة والاستثمار على مستوى الولاية المعنية،
 - تملأ بطاقة معلومات تسلمها المديرية المكلفة بالصناعة،
 - وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه،
 - دراسة جدوى المشروع (دراسة تقنية اقتصادية) وتشمل على الخصوص: الوصف الدقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه،
 - مخطط تمويلي للعملية المذكورة في دفتر الشروط، يوضح يوضح من خلاله الكلفة المالية التقديرية للمشروع، ووصف المشروع الاستثماري ومبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز، ومبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها،
 - مخطط كتلة معد على سلم 500/1،
 - مخطط الموقع معد على سلم 5000/1،
 - ظرف بريدي حجم كبير.
- يتم النظر في طلب المستثمر على مستوى المديرية المكلفة بالصناعة التي يقوم مديرها بالتنسيق مع المدراء الولائيين للقطاعات المعنية بالاستثمار، بدراسة المعلومات المقدمة حول المشروع المراد إنجازه والعرض العقاري المتوفر، كما يتم استشارة المديرية الولائية المعنية بالمشروع، حيث يلزم المدراء الولائيون الذين يتم استشارتهم بإبداء آرائهم في أجل لا يتعدى ثمانية 08 أيام، ليتم الوصول إلى مدى قابلية الطلب لمنح الامتياز، ويتم توجيهه إلى الوالي مع تقرير تقييمي معمل في أجل ثمانية 08 أيام من تاريخ تلقي آراء المديرية التي تمت استشارتها ليتخذ الوالي قراره الأخير بخصوص الملف، وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على الامتياز بالتراضي؛ أما في حالة رفض الملف يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني بالأمر، في أجل أقصاه خمسة عشر 15 يوما، عن طريق مراسلة مبررة، هذا في المناطق العادية²⁰.
- أما بالنسبة للعقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة فإن منح الامتياز يكون بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة²¹.
- وبالنسبة للعقارات الواقعة على مستوى الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، فإن الترخيص بالامتياز يكون بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة²².
- ولقد حددت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015، كليات تطبيق الأحكام الجديدة لمنح حق الامتياز على العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتحويل ذلك للوالي المختص إقليميا بالبت في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار واتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، مع تبليغه للمستثمر وإرسال الملف إلى مديرية أملاك

الدولة باعتبارها موثق الدولة، من أجل إعداد عقد الامتياز؛ كما أضافت التعليمات أن القرار بالقبول المتخذ من قبل الوالي يجوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة²³.

إن قرار المنح الصادر عن الوالي حتى وإن تدخلت فيه إرادة المستثمر من خلال إيداع ملف يتضمن طلب الاستفادة من قطعة أرض في إطار الاستثمار، إلا أنه لا يمكن اعتباره عقدا إداريا، لأن قرار المنح يبقى في كل الأحوال خاضعا للسلطة التقديرية للإدارة، كما لا يمكن اعتباره قرارا إداريا عاديا لأن الأثر القانوني المترتب عليه يبقى موقوفا إلى غاية إبرام العقد الإداري، وبالتالي فإن قرار المنح يعتبر ترخيصا لإبرام عقد إداري²⁴.

المطلب الثاني: إجراءات التعاقد

إن إجراءات التعاقد حول منح الامتياز بالتراضي العقار الصناعي الموجه للاستثمار، تمر عبر ثلاث مراحل: مرحلة إعداد العقد (الفرع الأول)، مرحلة إشهار العقد (الفرع الثاني)، مرحلة تجسيد العقد (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعداد عقد الامتياز

كما سبق ذكره، يتم منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي المختص إقليميا على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، بعد الموافقة على طلب المستثمر، حيث يرسل الوالي ملف هذا الأخير مرفقا بقرار منح الامتياز بالتراضي إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تحقق في هذا العقار الممنوح له، هل هو تابع لها أم لا؟ فإذا كان تابع لإدارة أملاك الدولة تقوم بتقييم العقار، وإذا كان تابع لجهات أخرى تسجله وتحوزه لإتمام الإجراءات²⁵، بعدها تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد التقييم، وتكريس قرار منح الامتياز بعقد إداري يسمى عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في إقليم اختصاصها.

كما يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية بإبرام عقد الامتياز مع المستفيد بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية، الذي يمنح له صلاحية إعداد العقود على الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي، وفي هذا الإطار تم تأهيل إدارة أملاك الدولة أيضا بإعداد عقود الامتياز مجانا، وفقا لما جاءت به أحكام قانون المالية لسنة 2013، ويكون ذلك العقد في صورة عقد إداري موثق (شكل رسمي)، يمنح فيه الامتياز استنادا إلى دفتر الشروط الذي يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، وهذا ما أخذت به المادة 10 من الأمر رقم 04/08.

وبالتالي، فإن إدارة أملاك الدولة تلعب في هذا العقد دور المتعاقد، الخبير، موثق الدولة، المالك للأملاك العقارية والمنقولة للدولة، المتابع والمراقب، وموقع الجزء²⁶.

كما أن دفتر الشروط هو الوثيقة التي تتضمن جميع الشروط التنظيمية التي تتعلق باستغلال العقار الصناعي مباشرة، ويعتبره الأستاذ أندريه دي لوبادر أنه دعوة للتعاقد وليس إيجابا، كونه يمثل ما يتقدم به العارض للجمهور، وإن كانت معالم الإيجاب وشروطه تتحدد بناء على الشروط التي تقررها الإدارة المتعاقدة. وفي أغلب الأحيان فإن دفاتر الشروط تتبع النص القانوني الذي يرخص بمنح الامتياز، ففي حالة العقار الصناعي يتم تحديد

نموذج دفتر الشروط بموجب المرسومين التنفيذي رقم 152/09، والمرسوم رقم 153/09 المؤرخين في 02 ماي 2009.²⁷

في هذا الإطار، أصدرت المديرية العامة للأمولاك الوطنية عدة مذكرات، تكلف من خلالها مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري بتقديم مساهماتهم في إنجاح عمليات ترقية الاستثمار، ولفت انتباه المدراء حول الاختلالات والملاحظات حول إعداد عقود الامتياز وشهرها، خاصة حول المدة المخصصة لمتابعة العملية، الأمر الذي جعل الإدارة المركزية تطلب دوما تقارير حول أسباب هذه الاختلالات مع إعطاء عناية خاصة لهذه العقود²⁸.

فضلا عن ذلك، فإن مديري أملاك الدولة أعضاء في مختلف اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وباعتراف مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، فإن حضور بعض ممثلي أملاك الدولة كان حضور سلمي، رغم أن الأمر يتعلق بعمليات متنوعة بموجب التشريع والتنظيم الساريين العمل بهما (أراضي غير متوفرة كالأراضي الفلاحية، أراضي غير قابلة للتعمير، أراضي مخصصة لمصالح عمومية، جيوب عقارية، أراضي ذات قيمة حضرية عالية، منح حق الامتياز لمشاريع لا تكتسي الصيغة الصناعية)، فبدلا من الاعتراض على هذه القرارات كتابيا وإخطار المصالح المركزية بذلك، فهم يقتصرون على تجميدها على مستواهم فقط²⁹.

لهذه الأسباب نوه المدير العام للأمولاك الوطنية في مذكرة موجهة للمدراء الولائيين، بوجود التنسيق مع مصالح الولاية، لتكثيف المراقبة الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية قصد الوقوف عن قرب على مدى تقدم نسبة إنجاز المشاريع، ليتسنى لهم اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر³⁰.

الفرع الثاني: إشهار عقد الامتياز

بعد أن يتم إعداد عقد الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، هي من تتولى إجراءات شهره في المحافظة العقارية باعتباره عقد وارد على عقار خاص، وهو شيء إلزامي في التشريع الجزائري حتى ينتج العقد آثاره سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، وهو ما تضمنته أحكام القانون المدني³¹ والأحكام المنظمة لإجراءات الشهر العقاري³²، كون السلطة العمومية هي أول من يسهر على تطبيق أحكام القانون³³، وهذا من أجل استقرار المعاملات الواردة على العقارات، ولكون هذا العقد وارد على حقوق عقارية فإن التصرفات التي ترد عليه لا وجود لها إلا من تاريخ إشهارها، حتى وإن كانت الإدارة طرفا فيه.

فبعد إعداد عقد الامتياز توجه نسخة منه إلى مصلحة الشهر العقاري، ومن أجل تسريع وتيرة هاته الإجراءات أصدرت المديرية العامة للأمولاك الوطنية العديد من المذكرات، تحث المديريات الولائية لأمولاك الدولة والمحافظة العقارية على احترام آجال إعداد وإشهار العقود الإدارية، حيث ألزمتها بإعداد عقود منح الامتياز في أجل لا

يفوق 15 يوما، ومن جهة أخرى حثت المحافظين العقاريين على القيام بإجراءات الإشهار العقاري للعقود المعنية في أجل لا يفوق 15 يوما من تاريخ إيداعها³⁴.

وقد وضعت إدارة أملاك الدولة مدة معقولة أقل من 15 يوما لإشهار العقود لدى المحافظة العقارية بموجب المذكرة رقم 05794، مؤرخة في 11 جوان 2013، بالرغم من أن هذه المذكرة اعتمدت على المذكرة رقم 03138، المؤرخة في 31 مارس 2013، كمرجع لها³⁵.

الفرع الثالث: تجسيد عقد الامتياز

تتمثل شروط استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في تجسيد عملية الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز، وهو يمثل نقطة انطلاق تاريخ الامتياز³⁶.

وتتم عملية تجسيد حيازة القطعة الأرضية الممنوحة في إطار الامتياز بالتراضي وبدء الانتفاع بها من طرف المستفيد من تاريخ المنح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا، أين يستوجب على صاحب الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه الاستثماري خلال المدة المقررة في العقد وابتداء من تاريخ استلام رخصة البناء. فالمستفيد منذ منح الامتياز يودع طلب الحصول على رخصة البناء من الجهة المختصة، التي قد تكون ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والدولة، وذلك وفق المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات خاصة حددها القانون، وذلك وفقا ما ورد في أحكام المادتين 66 و 67 من نفس القانون.

إن المكسب الجديد لاعتماد أسلوب التراضي كإجراء وحيد لمنح امتياز استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار بموجب عقد إداري مرفق بدفتر الشروط، مع تقليص آجال معالجة الملفات، هي من الأمور التي تشكل في حد ذاتها محاولة لاحتواء مشكلة العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة في نمط تعاقد واحد بعد أن تعددت هذه الأنماط وتشتت أطرها القانونية³⁷، وكذا من أجل السماح لصغار المستثمرين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من الاستفادة من العقارات التي تمنحها الدولة لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية على قدم المساواة مع كبار المستثمرين والمؤسسات الكبيرة أو العمومية.

الخاتمة:

من خلال ما سبق عرضه، نخلص إلى أن السلطات العمومية في الجزائر وفي إطار تحقيق برامج التنمية المحلية والاقتصادية في مجال الاستثمار، اعتمدت على عدة أساليب في إطار منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، خاصة في ظل الانفتاح على اقتصاد السوق، أهمها نظام الامتياز بالتراضي دون تنازل، الذي يعد آخر أنواع منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، الذي كرسه المشرع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وأكد عليه قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

ولقد أعطت النصوص القانونية والتنظيمية للوالي المختص إقليميا أوسع الصلاحيات والسلطات في الترخيص بمنح الامتياز على العقار الصناعي بهدف التسيير الأمثل لاستغلال الأراضي الخاصة بإنشاء الاستثمارات من خلال المراقبة القبليّة لعقود الامتياز.

ووفق إجراءات منح العقار الصناعي عن طريق هاته الآلية، تأثرت صلاحيات ومهام أجهزة تنظيم العقار الصناعي التي تعاني من كثرة الإصدارات والتعديلات المتلاحقة للنصوص القانونية التي تأخذ وقتا طويلا حتى تصبح سارية المفعول ويشرع العمل بها، ما يجعل من سرعة حركية التقنين وإنتاج النصوص تواجها ضعف في حركية التطبيق من ناحية تأخر صدور النصوص التنظيمية التي تسيّر وتنظم هاته الأجهزة بما يوافق الرؤية الجديدة في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

وفي الأخير نخلص إلى أن منح الامتياز عن طريق أسلوب التراضي على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، بالرغم من بساطته وسهولة إجراءاته لأجل استقطاب أكبر قدر من الاستثمارات خاصة ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني، من خلال إسهاماتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أنه يعيب عليه من الناحية العملية ابتعاده عن الشفافية والمنافسة، مما يؤدي إلى انتشار البيروقراطية، هاته الأخيرة التي تعد من أهم معوقات الاستثمار حاليا.

مراجع المقال:

1- النصوص القانونية:

- أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، صادر في 30/09/1975.

- مرسوم تشريعي رقم 12/93، مؤرخ في 05/10/1993، المتضمن قانون ترقية الاستثمار، ج.ر، عدد 64، صادر في 1993 (ملغى).

- قانون رقم 22/03، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 28/12/2003، ج.ر، عدد 83، صادر في 29/12/2003.

- أمر رقم 11/06، مؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 53، صادر في 30/08/2006 (ملغى).

- أمر رقم 04/08، مؤرخ في 01/09/2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 49، صادر في 03/09/2008، المعدل

بالقانون رقم 11/11، مؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، عدد 40، صادر في 20/07/2011، المعدل بالقانون رقم 12/12، مؤرخ في 26/12/2012، المتضمن

قانون المالية لسنة 2013، ج.ر، عدد 72، صادر في 30/12/2012.

- أمر رقم 11/11، مؤرخ في 20/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، عدد40، صادر في 20/07/2011.
- أمر رقم 01/15، مؤرخ في 23/08/2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر، عدد 40، صادر في 23/08/2015.
- مرسوم رئاسي رقم 136/10، مؤرخ في 07/10/2010، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر، عدد58، صادر في 07/10/2010، المعدل والمتمم (ملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 62/76، مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، صادر في 13/04/1976.
- مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد30، صادر في 13/04/1976.
- مرسوم تنفيذي رقم 121/07، مؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد27، صادر في 25/04/2007.
- instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissements (Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).
- مذكرة رقم 03138، مؤرخة في 31 مارس 2013، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، متعلقة بترقية الاستثمار وإشهار العقود.

2- الكتب:

- محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1998.

3- الأطروحات والمذكرات:

- مراد بلعبيكات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2011/2012.
- مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار- دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باتنة1، 2017/2018.
- نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، الجزائر.

- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق - جامعة قسنطينة 1، 2015/2014.
- غنية سطوح، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس - المدية، 2017/2016.

4- المقالات:

- كريمة كريم، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 01، الصفحات (274-294).
- كريمة فردي، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 46، ديسمبر 2016، الصفحات (109-120).
- سامية حساين، انتقال العقار الصناعي في جزائر من العائق الى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، 20019، ص ص 88-109، الصفحات (85-128).
- سيد علي زادي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، المجلد 10، العدد 19 ديسمبر 2015، الصفحات (62-98).

الهوامش:

- ¹ من أجل المزيد حول مفهوم العقار الصناعي الموجه للاستثمار أنظر: سامية حساين، انتقال العقار الصناعي في جزائر من العائق الى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 01، 20019، ص ص 88-109.
- ² أمر رقم 04/08، مؤرخ في 01/09/2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 49، صادر في 03/09/2008، المعدل بالقانون رقم 11/11، مؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، عدد 40، صادر في 20/07/2011، المعدل بالقانون رقم 12/12، مؤرخ في 26/12/2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر، عدد 72، صادر في 30/12/2012.
- ³ أمر رقم 11/11، مؤرخ في 20/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، عدد 40، صادر في 20/07/2011.
- ⁴ المادة 15، قانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المرجع السابق.
- ⁵ المادة 03، أمر 04/08، المرجع السابق.
- ⁶ المادة 27، مرسوم رئاسي رقم 136/10، مؤرخ في 07/10/2010، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر، عدد 58، صادر في 07/10/2010، المعدل والمتمم (ملغى).
- ⁷ نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، الجزائر، ص ص 23-24.
- ⁸ محمد خلف الجبوري، العقود الإدارية، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1998، ص 50.
- ⁹ نصت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، على إمكانية شراء العقارات الصناعية لفائدة الاستثمار على أساس دفتر أعباء مصادق عليه بالقرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 19/02/1992، عوضت بأحكام المرسوم التشريعي رقم 12/93، مؤرخ في 05/10/1993، المتضمن قانون ترقية الاستثمار، ج.ر، عدد 64، لسنة 1993 (ملغى)، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94/321، مؤرخ في 17/10/1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة التي تحتوي على مناطق النشاط ومناطق التوسع

الاقتصادي، وكذلك المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، التي طرحت صيغة الامتياز على أن ينقلب في الأخير إلى ملكية بعد الانتهاء من تجسيد المشروع، بناء على القانون رقم 22/03، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، مؤرخ في 2003/12/28، ج.ر، عدد 83، صادر في 2003/12/29.

¹⁰ أمر رقم 11/06، مؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 53، صادر في 2006/08/30 (ملغى).

¹¹ المادة 05، مرسوم تنفيذي رقم 121/07، مؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، عدد 27، صادر في 2007/04/25.

¹² المادتين 05 و 06، الأمر رقم 11/06، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

¹³ المواد 10، 11 و 12، مرسوم تنفيذي رقم 121/07، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

¹⁴ المواد 05، 06 و 07، أمر رقم 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

¹⁵ كريمة كريم، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 01، ص 281.

¹⁶ مراد بلعبيكات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012/2011، ص 86.

¹⁷ المادة 1/48، أمر رقم 01/15، مؤرخ في 2015/08/23، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر، عدد 40، صادر في 2015/08/23.

¹⁸ كريمة فردي، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 46، العدد 46، ديسمبر 2016، ص 117.

¹⁹ غنية سطوح، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس - المدينة، 2017/2016، ص 273.

²⁰ instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissements (Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).

²¹ المادة 3/48، أمر رقم 01/15، المرجع السابق.

²² المادة 3/48، أمر رقم 01/15، المرجع السابق.

²³ instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015, op.cit.

²⁴ للتفصيل أكثر راجع: مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017/2018، ص 129-132.

²⁵ مراد بلعبيكات، المرجع السابق، ص 98.

²⁶ المرجع نفسه، ص 232.

²⁷ أنظر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27، الصادر في 2009/05/06، ص 04-28.

²⁸ سيد علي زادي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، السنة التاسعة، العدد 19، ديسمبر 2015، ص 88.

²⁹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2014، 2015/1، ص 154.

³⁰ سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 89.

³¹ المادة 793، أمر رقم 58/75، مؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، صادر في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

- ³² مرسوم تنفيذي رقم 62/76، مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، صادر في 1976/04/13.
- ⁻ مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، صادر في 1976/04/13.
- ³³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 41.
- ³⁴ مذكرة رقم 03138 المؤرخة في 31 مارس 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بترقية الاستثمار إشهار العقود.
- ³⁵ مخلوف لكحل، الرجوع السابق، ص 242.
- ³⁶ سميحة حنان خواجهية، المرجع السابق، ص 266.
- ³⁷ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 59.