

## إشكالية استغلال العقار الحضري الموجه للترقية العقارية The issue of the exploitation of urban land intended for real estate promotion

حمليل نوارة<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو(الجزائر)

nouara.hamlil2018@gmail.com

تاريخ النشر:

2022/04/23

تاريخ القبول:

2022/03/21

تاريخ الارسال:

2022/01/13

### الملخص:

عرف موقف المشرع الجزائري إزاء آليات استغلال العقار الحضري الموجه للترقية العقارية تذبذباً بشأن تبني نظام التنازل تارة، ونظام الامتياز تارة أخرى. علماً أن خصوصية نشاط الترقية العقارية يستدعي نقل ملكية البناءة إلى المكتتب المستفيد، الأمر الذي يتنافى مع نظام الامتياز. مما دفع بالمشرع إلى تبني نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الحضري الموجه للترقية العقارية بموجب الأمر رقم 04-08 الذي تأخر تطبيقه إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-281. الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، التنازل، الامتياز، الاستثمار

### Abstract:

The Algerian legislator did not adopt a firm position concerning the mechanisms of urban land exploitation intended for the real estate development, because it alternated between the regime of the cession and the concession at other times, knowing that the specificity land development activity requires the transfer of ownership of the building to the beneficiary subscriber, which is incompatible with the concession regime. This prompted the legislator to adopt the regime of transferable transfers under concession as an urban real estate operating mechanism oriented towards real estate development under

المؤلف المرسل : حمليل نوارة

Ordinance n° 08-04, the application of which was delayed until the promulgation of executive decree n° 08-04. 15-281.

**key words:**

Real estate development, transfer, concession, investment

**مقدمة:**

عرفت الجزائر انتكاسة اقتصادية جعلتها تعيد النظر في منظومتها القانونية، وذلك بمباشرة سلسلة من الإصلاحات أهمها التعديل الدستوري لسنة 1989<sup>(1)</sup>. الذي غير التوجه الاقتصادي للدولة من دولة اشتراكية الى دولة تركز مبادئ الاقتصاد الحر الرأسمالي، عبر ترسانة قانونية تلت هذا الدستور. تهدف هذه القوانين إلى خلق مناخ استثماري ملائم يستهوي المستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء، لإشراكهم في المشاريع الاقتصادية التي تحقق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية. يعتبر مجال الترقية العقارية من المجالات الحيوية للدولة، التي عرفت جملة من الإصلاحات، خاصة بعد عجز الدولة عن تمويل وتنفيذ مشاريع البناء كما دأبت عليه منذ الاستقلال إلى غاية نهاية الثمانينات. من جملة هذه الإصلاحات صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(2)</sup>، الذي فتح المجال أمام المستثمرين الخواص للاستثمار في نشاطات الترقية العقارية. رغم ذلك لقي هذا المرسوم انتقادات عديدة أدت إلى إلغائه بموجب القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(3)</sup>.

اتسم القانون رقم 11-04 بطابعه الحمائي للمكثبين في الترقية العقارية على حساب المستثمر فيه الذي يعد مرقياً عقارياً، فشدد في مسائلته المدنية

(1) مرسوم رئاسي رقم 89-19 مؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 09 الصادر في 01 مارس 1989، (معدل ومتمم).

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 صادر في 03 مارس 1993 (ملغى).

(3) قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 صادر في 06 مارس 2011.

والإدارية والجزائية دون أن يمنحه صفة المستثمر في الترقية العقارية<sup>(1)</sup>. في حين أن قوانين الإستثمار المتعاقبة منذ 1993

إلى يومنا هذا صريحة في اعتبار النشاطات المنتجة للسلع والخدمات نشاطات استثمارية<sup>(2)</sup>، وبما أن نشاط الترقية العقارية نشاط اقتصادي يهدف إلى إنتاج وحدات سكنية وتقديم خدمات، فهو نشاط استثماري يخضع لقانون الاستثمار. وعليه يحق للمستثمر المرقى العقاري الحصول على وعاء عقاري يستقبل مشاريعه الاستثمارية إما يقتنيه من السوق العقارية الخاصة، أو يحصل عليه من العقار الحضري المملوك ملكية خاصة للدولة.

تجدر الإشارة إلى وجود صنفين من المشاريع الترقية، الصنف الأول هي المشاريع الترقية المدعمة أي التي تستفيد من إعانات الدولة وفق لصيغ مختلفة منها

---

(<sup>1</sup>) تعرف المادة 03 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر المرقى العقاري بأنه: " يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل ...".

كما نصت المادة 04 من القانون نفسه على ما يلي: " يرخص العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية...".

كما نصت المادة 19 منه على ما يلي: " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية".

(<sup>2</sup>) نصت المادة 01 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993، علماً يلي: " يحدد هذا المرسوم التشريعي النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة والأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بالسلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو أحد فروعها...".

أما الأمر رقم 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الإستثمار ج ر عدد 47 صادر في 22 أوت 2001 نص في مادته الأولى على ما يلي: " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الإمتياز و/أو الرخصة".

أما قانون الاستثمار الساري المفعول حالياً هو قانون رقم 16-09 مؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 46 صادر في 03 أوت 2016، في مادته الأولى على ما يلي: " يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات".

صيغة البيع بالإيجار، صيغة السكن التساهمي، وصيغة السكن الترقوي العمومي التي تخضع لأحكام خاصة، أما الصنف الثاني فهي مشاريع ترقوية غير مدعمة وتعرف بمشاريع الترقية التجارية.

من خلال هذه الورقة البحثية نطرح إشكالية قانونية تتمثل في مدى إمكانية استفادة المستثمر المرقى العقاري من الأوعية العقارية المملوكة للدولة وإمكانية تنازلها عنها؟ للإجابة على هذه الاشكالية سنتطرق في المبحث الأول إلى إشكالية نظام الإمتياز على العقار الحضري الموجه للترقية العقارية باعتباره معوقاً للاستثمار في هذا القطاع ، وفي المبحث الثاني نبحث في إمكانية التنازل عن العقار الحضري لفائدة المستثمر في الترقية العقارية للتصدي لهذا المعوق.

### المبحث الأول: إشكالية نظام الإمتياز في مجال الترقية العقارية.

كان القانون الجزائري يسمح بالتنازل عن العقار لقاء إنجاز مشروع استثماري مهما كانت طبيعة الاستثمار منها المشاريع الموجهة للترقية العقارية. وقد توالى النصوص القانونية في هذا الصدد، نذكر منها المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>(1)</sup> التي سمحت للمستثمر بامتلاك العقار محل الاستثمار بمقابل يحدد بموجب دفتر الشروط المصادق عليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992<sup>(2)</sup>، الجدير بالذكر أن هذا التنازل يتم بالتراضي ويستفيد منه المستثمر المقيم وغير المقيم.

ألغيت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 1994، وجاءت المادة 117 منه بإجراءات أخرى لمنح العقار التابع لأحكام الدولة للمستثمر. أبقى قانون المالية لسنة 1996<sup>(3)</sup> على آلية السابقة ومنحت المادة 54

(1) قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر 65 صادر في 18 ديسمبر 1991.

(2) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فيفري 1992، يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأحكام الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك، وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، ج ر عدد 25، صادر في 01 أبريل 1992.

(3) أمر رقم 95-27، مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 1995.

منه للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء ورهن العقار مقابل قروض الاستثمار<sup>(1)</sup>.

دأب المشرع الجزائري على إدراج كل ما يتعلق بالتنازل عن العقار لصالح المستثمر في قوانين المالية، إلى غاية صدور الأمر رقم 11-06<sup>(2)</sup>، الذي جاء لوضع نظام قانوني موحد لكيفية استغلال الأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار، المتمثل في الامتياز<sup>(3)</sup>، هذا بعد ما تبينت خطورة نظام التنازل، الذي أدى إلى استنزاف حافضة الأملاك الخاصة للدولة من جهة، من جهة أخرى كان العديد من المستثمرين وهميين يتخلون عن المشروع الاستثماري بمجرد الحصول على العقار الذي هو الغاية في ذاتها وأن ملف الاستثمار ما هو إلا وسيلة للحصول على هذا العقار. ناهيك عن ظاهرة المضاربة غير المشروعة التي عرفها العقار في السوق الموازية.

لمواجهة هذه الظاهرة استحدث المشرع نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، الذي يسمح للدولة برقابة استغلال العقار وعدم تغيير وجهته. لكن الأمر رقم 11-60 جعل هذا الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل<sup>(4)</sup>، لذا سرعانما تم إلغائه بموجب الأمر رقم 04-08<sup>(5)</sup> الذي كرس نظام الامتياز كآلية وحيدة

(1) لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2018، ص 38.

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

(3) المادة 03 من الأمر رقم 11-06، مرجع سابق.

(4) المادة 10 من الأمر رقم 11-06، مرجع سابق. كذلك المرسوم التنفيذي رقم 121-07 مؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 27 صادر في 25 أفريل 2007.

(5) قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 (معدل و متمم).

لاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>. جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>(2)</sup> بموجب المادة 15 منه بتعديل للمواد 03، 05، 08، 09 من الأمر رقم 04-08 وجعل الامتياز يتم بالتراضي بموجب قرار منح يصدره الوالي<sup>(3)</sup>، بعد اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار<sup>(4)</sup> طبقاً لما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>(5)</sup>.  
 لم يحدد المشرع موقفه من هذا الامتياز في مجال مشاريع الترقية العقارية، بالنظر إلى خصوصية هذا النشاط الذي يستوجب نقل ملكية العقار للمستثمر المرقى العقاري كي يتمكن من نقل ملكية الشقق المنجزة للمكثتين. فكان موقفه متذبذباً وغامضاً غموض النصوص المنظمة لهذا المجال (المطلب الأول)، السبب راجع لعدم جدوى نظام الامتياز في مجال الترقية العقارية كونه لا يستجيب لمتطلبات هذا النشاط فصار نظام الامتياز احد أهم معوقات الاستثمار في مجال الترقية العقارية (المطلب الثاني).

(<sup>1</sup>) كان الامتياز يمنح بطريقة المزاى العلني المفتوح طبقاً للمادة 05 من الأمر رقم 04-08، كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.

(<sup>2</sup>) قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 صادر بتاريخ 20 جويلية 2011.

(<sup>3</sup>) أصدرت المديرية العامة لأمالك الدولة مذكرة بتاريخ 12 ماي 2014 تشرح فيها سبب تراجع السلطات عن نظام التنازل بالرغبة في الحفاظ على العقار العمومي الذي يمثل مصدراً غير قابل للتجديد. يجب توفير حماية خاصة له قصد وضع حد للاستغلال اللاعقلاني له.

نقلاً عن: زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 276.

(<sup>4</sup>) بعد أن كان هذا الدور من صلاحيات لجنة المساعدة على تحديد موقع العقار وترقية الاستثمار  
 Voir: ANIREF Voice, n° 26, Septembre 2015, p4.

(<sup>5</sup>) قانون رقم 15-01 مؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40 صادر بتاريخ 23 جويلية 2015.

المطلب الأول: تذبذب موقف المشرع الجزائري بشأن تطبيق الامتياز في مجال

### الترقية العقارية

عرف موقف المشرع الجزائري تذبذب بشأن مدى إخضاع مشاريع الترقية العقارية لأحكام الامتياز. بشأن الأوعية العقارية المستقبلية لمشاريع الترقية العقارية والمملوكة ملكية خاصة للدولة، فتارة يخصها بنظام التنازل ويستثنى من الامتياز (الفرع الأول)، وتارة أخرى يخضعها للإمتياز (الفرع الثاني)، وتارة أخرى يستثنى فقط مشاريع الترقية العقارية العمومية أي التي تستفيد من إعانات الدولة من مجال تطبيق نظام الامتياز ويجعلها تستفيد من إجراء التنازل، في حين يبقى على نظام الامتياز بشأن مشاريع الترقية العقارية التجارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إقرار إجراء التنازل عن العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة في

### مجال الترقية العقارية

سمح قانون الأملك الوطنية رقم 90-30<sup>(1)</sup> بالتنازل عن الأملك الخاصة للدولة في مجال الترقية العقارية، وذلك بموجب المادة 92 منه<sup>(2)</sup>، كما كرس هذا التنازل بموجب قانون المالية لسنة 1992<sup>(3)</sup>، والذي بمقتضاه صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء<sup>(4)</sup>،

(1) قانون رقم 30-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 (معدل و متمم).

(2) نصت الفقرة الأولى من المادة 92 من قانون الأملك الوطنية رقم 30-90 على ما يلي: " خلافا لأحكام المادة 90 أعلاه يمكن أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الإستثمار"

(3) قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65 صادر في 18 ديسمبر 1991.

(4) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، ج ر عدد 22، صادر في 23 جويلية 1993.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/08/1992 الذي أنشأ اللجنة التقنية الولائية المكلفة بدراسة ملفات التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. لكنه ألغي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/06/1994<sup>(1)</sup>. كان ذلك على إثر صدور قانون المالية لسنة 1994<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: تطبيق نظام الامتياز على مشاريع الترقية العقارية

ظهر نظام الامتياز مباشرة بعد صدور قانون الاستثمار لسنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي رقم 39-12<sup>(3)</sup> الذي كرس النظام الاقتصادي والسياسي الذي جاء به دستور 1989 بموجب المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 منه على تطبيق جديد لمنح القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لأشخاص عموميين أو خواص لتحقيق المنفعة العمومية، لاسيما في مجال مشاريع التجهيز والاستثمار على أن يصدر تنظيم يحدد هذا المنح<sup>(4)</sup>. جاء هذا النص عاما، فلا يفهم منه إن كانت مشاريع الترقية العقارية خاضعة لهذا النظام الجديد أم لا، بقي الغموض يراود هذا المجال رغم صدور النص التنظيمي المتمثل في القرار الوزاري المشترك رقم 02 لسنة 1994، وإن كان البعض يرى أن مشاريع الترقية العقارية تستفيد من الامتياز شأنها شأن الاستثمارات الأخرى<sup>(5)</sup>.

أخضعت مشاريع الترقية العقارية صراحة لنظام الامتياز بموجب قانون المالية لسنة 1998<sup>(6)</sup> الذي عدل المادة 117 من قانون المالية 1994 بموجب المادة 51 منه التي

(1) سراتي العياشي، مفتش رئيسي لأمالك الدولة والحفظ العقاري لولاية سكيكدة، "إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة لأمالك الخاصة للدولة"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة علي لونيبي، البليدة 2، عدد 4 لسنة 2017، ص 368.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88 صادر في 29 ديسمبر 1993.

(3) مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ 05 أكتوبر 1993، يتضمن ترقية الإستثمار، ج ر عدد.

(4) تنص المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 على مايلي: ".

(5) جبوري أحمد، "الأحكام الجديدة لحق الامتياز في مجال الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة علي لونيبي، البليدة 2، عدد 4 لسنة 2017، ص 190.

(6) قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89 صادر في 31 ديسمبر 1997.



تنص على المنح بالامتياز الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة للمشاريع الاستثمارية المنصوص عليها في قانون الاستثمار، وتضيف الفقرة الثالثة من المادة نفسها بأن هذا الامتياز يمنح للمستثمر الحق في الحصول على رخص البناء، وحق إبرام رهن رسمي لقاء القروض التي يحصل عليها المستثمر في سبيل تمويل مشاريعه الاستثمارية.

رغم ذلك صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 2003/04/05 يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء، الذي سمح مجدداً بالتنازل عن هذه الأراضي في مجال الترقية العقارية.

### الفرع الثالث: التمييز بين مشاريع الترقية العمومية ومشاريع الترقية التجارية

أعاد المشرع الجزائري تنظيم آليات استغلال العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة بموجب الأمر 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(1)</sup>، الذي استثنى مشاريع الترقية العقارية من تطبيق نظام الامتياز<sup>(2)</sup> سواءً كانت هذه المشاريع عمومية أي تستفيد من دعم وإعانات الدولة، أم كانت مشاريع ترقية تجارية. إن هذا الاستثناء يدل على إخضاع نشاط الترقية لنظام التنازل، هذا ما يفهم من نص المادة 13 من هذا الأمر التي تلغي المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 السابق ذكره.

ميز الأمر رقم 04-08<sup>(3)</sup> بين مشاريع الترقية العمومية التي تستفيد من إعانات الدولة التي استثنائها من مجال تطبيق هذا الأمر<sup>(4)</sup> الذي يفهم منه أنها خاضعة لنظام التنازل، وبين مشاريع الترقية العقارية التجارية التي لا تستفيد من دعم الدولة والتي تخضع لنظام الامتياز.

(1) أمر رقم 11-06، مؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج رعد 53 ادرفي

(2) تنص المادة 02 من الأمر رقم 11-06 السالف الذكر على ما يلي: "تستثنى من مجال تطبيق هذا الأمر أصناف الأراضي التي تخضع لنصوص خاصة لاسيما... القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية...".

(3) أمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج رعد 49 ادرفي

(4) تنص المادة الثانية من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر على ما يلي: "تستثنى من تطبيق أحكام هذا الأمر... القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة..."

المطلب الثاني: اعتبار نظام الامتياز من معوقات الاستثمار في مجال الترقية العقارية يمكّن نظام الامتياز الدولة من بسط رقابتها على استغلال عقاراتها، وعدم تغير وجهتها أو حدوث مضاربة عليها كما كان الحال عليه في نظام التنازل، كما يمكنها من قبض آتوى إيجارية مقابل الامتياز تحدد في دفتر الشروط و في عقد الامتياز ذاته. اما من جهة المستثمر المرقى العقاري وان كان نظام الإمتياز يحقق له بعض المزايا (الفرع الاول)، إلا أن عيوبه الكثير تجعل منه عائقاً أمام الاستثمار في مجال الترقية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الاول: بعض مزايا الإمتياز بالنسبة للمستثمر في الترقية العقارية يمنح الامتياز للمستثمر المرقى العقاري عن طريق التراضي<sup>(1)</sup>، لمدة ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون سنة<sup>(2)</sup> يمكن هذا المتياز المستثمر من :

- الحصول على رخص التعمير طبقاً للنصوص المنظمة للتهيئة العمرانية لاسيما السارية المفعول منها<sup>(3)</sup>
- إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته<sup>(4)</sup>.

(1) تنص المادة الثالثة من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 على ما يلي: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها " بعد أن كانت المادة 03 من الأمر رقم 08-04 تنص على طريقة منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المقيد

(2) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج رعدد

(3) - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج رعدد 52 لسنة 1992 (معدل ومتمم)

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 15/01/2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج رعدد 07 صادر في 12/02/2015.

(4) المادة 11 من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر.

## الفرع الثاني: الإمتياز عائق أمام الاستثمار في مجال الترقية العقارية

رغم المزايا التي يحققها نظام الإمتياز في مجال الترقية بالنسبة للدولة وللمستثمر المرقى العقاري إلا أن عيوبه أكثر من مزاياه، إذ أن الإمتياز لا ينقل ملكية العقار إلى المستثمر، بل يبقى ملك للدولة، وعلية لا يمكن للمرقى نقل ملكية البنائيات و الشقق إلى المكتتبين. خاصة وأن أغلب المرقيين يفضلون صيغة البيع على التصاميم أي البيع قبل الإنجاز<sup>(1)</sup>، فهي صيغة تساهم في تمويل المشروع عن طريق الدفعات التي يقدمها المكتتب عند إبرام البيع على التصاميم و التي يدفعها لاحقاً بحسب تقدم الأشغال. في حين أن صيغة البيع على التصاميم تقتضي إبرام عقد رسمي أمام الموثق مشهر في المحافظة العقارية، لأنه عقد ناقل للملكية بمجرد إبرام العقد، وهو العائق القانوني أمام إبرام مثل هذا العقد لأن المرقى العقاري لا يمكنه نقل ملكية الشقق كونه لا يملك العقار الذي شيدت عليه الشقق، وفاقده الشيء لا يعطيه. مما دفع بالكثير من المرقين إلى التحايل على القانون بإبرام وعد بالبيع بدلاً من البيع على التصاميم.

## المبحث الثاني: إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل عن العقار الحضري في مجال الترقية العقارية

رغم أن الامر رقم 04-08 نص على إمكانية تحويل الإمتياز العقاري إلى تنازل لمصلحة المرقى<sup>(2)</sup>، إلا أن هذا النص بقي مجرد حبر على ورق نظراً لعدم صدور النص التنظيمي له، إضافة إلى الجدل الدائر حول مدى تطبيق هذه الأحكام في مجال الترقية العقارية.

(1) التي نص عليها كل من المرسوم التشريعي رقم 03-93، و القانون رقم 04-11 السابق ذكرهما.

(2) تنص المادة 13 من الأمر رقم 04-08 السابق الذكر على ما يلي: " عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرر إجبارياً ملكية البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثق"

كما نصت المادة 14 من نفس الأمر على ما يلي: " تكون ملكية البنائيات و الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم."

إنتهى هذا الجدل بصدور المرسوم التنفيذي رقم 281-15<sup>(1)</sup> الذي حدد شروط الاستفادة من الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على عقارات تابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار مشاريع الترقية العقارية التجارية ، و حدد كفيات وإجراءات ذلك. لكن الإشكال بقي قائماً بشأن مشاريع الترقية التجارية المنجزة قبل صدور هذا المرسوم، فقد أحالنا هذا المرسوم بموجب المادة 15 منه<sup>(2)</sup> إلى قرار وزاري يفصل في مصير هذه المشاريع. صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 يتعلق بكيفية التكفل بامتياز الترقية العقارية<sup>(3)</sup>. من خلال هذا المبحث نتطرق إلى كفيات تحويل الإمتياز إلى تنازل بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 281-15(المطلب الأول) ثم إلى كيفية تحويل الإمتياز إلى تنازل بالنسبة لمشاريع الترقية التي استفادت من الإمتياز قبل صدور هذا المرسوم (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: تحويل الإمتياز إلى تنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 281-15

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 281-15 إجراء الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة. لكن لا يتم هذا التنازل إلا بتوافر جملة من الشروط (الفرع الأول) واتباع الإجراءات القانونية (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: شروط تحويل الإمتياز إلى تنازل

يعتبر الإمتياز الذي يحصل عليه المرقى العقاري على العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة مرحلة انتقالية تنتهي بالتنازل، وذلك اعترافاً من المشرع أن الترقية العقارية لا تقبل بطبيعتها الإمتياز لإدارتها<sup>(4)</sup> نظراً للأسباب السابق شرحها. لهذا جعله المرسوم

(<sup>1</sup>) مرسوم تنفيذي رقم 281-15 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، صادر في 2015/11/04.

(<sup>2</sup>) تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 281-15 على ما يلي: " تحدد شروط وكفيات التكفل بالإمتيازات الممنوحة قبل نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية ووزير السكن".

(<sup>3</sup>) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 جوان 2016 يحدد شروط وكفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 281-15 ، ج ر 62 صادر في 23 أكتوبر 2016.

(<sup>4</sup>) جبوري أحمد، مرجع سابق ص 203.

التنفيذي رقم 15-281 قابل للتحويل إلى تنازل إذا توافرت الشروط التي نصت عليها المادة 09 منه<sup>(1)</sup> وهي:

1- الإنتهاء من إنجاز المشروع: لا يقصد بالإنتهاء من المشروع مجرد الإنتهاء من البناء فحسب، إنما يجب الحصول على شهادة المطابقة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-15<sup>(2)</sup> التي تدل على أن البناية تمت وفقاً لقواعد التعمير طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(3)</sup> وطبقاً لدفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز الذي ورد كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 في ذات الجريدة الرسمية.

2- إضافة إلى شهادة المطابقة إشتراط المشرع الحصول على موافقة اللجنة التقنية الولائية التي تنظر في طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل، وهي لجنة لها صلاحيات التحقق من تنفيذ المرقى العقاري لإلتزاماته المهنية ولبنود دفتر الشروط ولمواعيد الإنجاز، على أن تجيب اللجنة على هذا الطلب في أجل لا يتعدى شهر<sup>(4)</sup>.

#### الفرع الثاني: إجراءات تحويل الإمتياز إلى تنازل

لا يتحول الإمتياز تلقائياً إلى تنازل إنما يجب توافر الشروط السابق شرحها وإحترام أجل إنجاز المشروع التي تأثر على إجراءات تحويل الإمتياز إلى تنازل، والذي تنجم عنه الحالتين التاليتين:

- الحالة الأولى: تقديم الطلب خلال السنتين التاليتين لإنجاز المشروع، أراد المشرع من خلال هذه الحالة تشجيع المرقين لإنهاء مشاريعهم في أجلها عن طريق تسهيل

(<sup>1</sup>) التي تنص على مايلي: "يحول الإمتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الإمتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية المذكورة في المادة 4 أعلاه".

(<sup>2</sup>) مرسوم تنفيذي رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.

(<sup>3</sup>) مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 15 جانفي 2015 المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 12/02/2015.

(<sup>4</sup>) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر.

إجراءات تحويل الإمتياز، واحتساب مبلغ التحويل حسب القيمة التجارية للأرض محل الإمتياز من تاريخ إبرام الإمتياز المقدرة ب33/1 من قيمة العقار، مع خصم قيمة الإتاوى الإيجارية المدفوعة من المرقى العقاري<sup>(1)</sup>.

- الحالة الثانية: تقديم طلب التحويل بعد سنتين من آجال الإنجاز، لا يمنع هذا التأخر من تحويل الإمتياز إلى تنازل، إنما سيأثر على الجانب المالى المتمثل في مقابل التنازل الذي سيدفعه المرقى العقاري، إذ سيخسر الخصم الذي كان سيستفيد منه لو قدم ملفه وفقاً للحالة الأولى<sup>(2)</sup>.

المطلب الثانى: المطلب الثانى: تحويل الإمتياز المبرم قبل المرسوم رقم 15-281 إلى تنازل.

مواجهة المشاكل الناجمة عن الإمتيازات السابقة لهذا المرسوم صدر القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 29 جويلية 2016، الذى أقر إمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل، لكن من حيث الإجراءات ميز بين حالة عقود الإمتياز المشهورة قبل صدور القرار (الفرع الأول) وحالة عقود الإمتياز غير المشهورة قبل صدور هذا القرار (الفرع الثانى).

الفرع الأول: عقود الإمتياز مشهورة قبل صدور هذا القرار

حسب القرار المذكور أعلاه، إذا كان عقد الإمتياز المبرم لمصلحة المرقى العقاري مشهراً قبل صدور هذا القرار فإن المادة الثالثة منه تميز بين حالتين هما:

- حالة الإنتهاء من الأشغال مع الحصول على شهادة المطابقة من الهيئات المعنية، فإن مدير أملاك الدولة يصدر مباشرة قرار التنازل دون الحاجة إلى تعديل عقد الإمتياز على أن يستفيد المرقى من المزايا التى تمنحها المادة 10 من المرسوم التنفيذى رقم 15-281<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذى رقم 15-281 السالف الذكر.

(2) المادة 11 من المرسوم التنفيذى رقم 15-281 السالف الذكر.

لمزيد من التفاصيل أنظر جبوري أحمد مرجع سابق، ص 195

(3) المادة 03 من القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 29 جوان 2016 السالف الذكر.

- حالة الإنتهاء من الأشغال مع الحصول على شهادة المطابقة من الهيئات المعنية، مع تنازل المرقى العقاري عن البناية للمستفيدين فإن مدير أملاك الدولة يصدر مباشرة قرار التنازل لمصلحة المستفيدين دون الحاجة إلى تعديل عقد الإمتياز<sup>(1)</sup>، مع الإستفادة من خصم الأتاوى المدفوعة.

- حالة عدم الإنتهاء من الإنجاز وعدم إنقضاء الأجال أو إنقضائها قبل صدور هذا القرار، يعدل عقد الإمتياز من امتياز غير قابل للتنازل إلى امتياز قابل للتنازل مع منح أجل إضافي لمدة سنتين لإنهاء الأشغال، وفي حالة الإنتهاء منها في هذا الأجل فإن المرقى سيستفيد من الإعفاءات السابق ذكرها<sup>(2)</sup>

#### الفرع الثاني: عقود الإمتياز غير مشهورة قبل صدور هذا القرار

إذا صدر قرار المنح من الوالي لمصلحة المستثمر المرقى العقاري، وأبرم على إثره عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير عقد تعديلي يقضي بتحويل الامتياز إلى تنازل، أما إذا لم يحضر العقد بعد فيحضر مباشرة على أساس امتياز قابل للتنازل دون الحاجة إلى تعديل قرار الوالي، كل ذلك في أجل أقصاه 30 يوماً من صدور القرار الوزاري المشترك<sup>(3)</sup>.

#### خاتمة:

عملت الجزائر جاهدة على استقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب، وذلك على مدار النصوص القانونية المنظمة للإستثمار، وعياً منها أنه السبيل الأمثل لدفع عجلة التنمية الإقتصادية قدماً والتخلص من التبعية لقطاع المحروقات. كما سعت إلى تحسين مناخ الأعمال و الإستثمار في الجزائر عن طريق تكريس جملة من المبادئ التي يركز عليها الإستثمار في شتى ميادينه في التعديل الدستوري لسنة 2016 وجعلها مبادئ دستورية.

مع ذلك لايزال ترتيب الجزائر لا يغادر مؤخرة القائمة من حيث مناخ الأعمال فيها، نظراً لكثرة المعوقات والصعوبات التي تواجه المستثمر خاصة المستثمر الأجنبي

(1) المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 السالف الذكر.

(2) المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 السالف الذكر.

(3) المواد 06 و07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 السالف الذكر.

و تجعله ينفر من الجزائر، ليستوطن استثماره لدى إحدى جاراتنا التي لم نعد قادرين على منافستها في قدراتها على استقطاب الاستثمارات.

من خلال هذه المداخلة حاولت التوقف عند معوقات الإستثمار في مجال الترقية العقارية، وركزت بالضبط على العقار الحضري الموجه لاستقبال مشاريع الترقية العقارية. فكغيره من القطاعات الإستثمارية تلتزم الدولة بتوفير العقار المستقبلي لهذه المشاريع الترقية من حافظتها الحضرية التابعة لأملاك الخاصة للدولة. هذه الأخيرة عرفت استغلالاً عشوائياً على مر السنين.

لعل أهم عائق للاستثمار في مجال الترقية العقارية هو عدم الاستقرار التشريعي والذي أتجرأ على تسميته بالتهور التشريعي في مجال تسيير العقار الحضري التابع للأملاك الخاصة للدولة، أين يتلاعب فيه المشرع بالمستثمر بإخضاع هذا النشاط للتنازل تارة و للإمتياز تارة أخرى. فقد تجاهل المشرع خصوصيات نشاط عقود الترقية العقارية، التي يتولد عنها حقوق للمكتمتين الذين ليسوا طرفاً في العقد الاستثماري، الذي يربط الدولة بصفقتها مانحة الامتياز بالمستثمر المستفيد من الامتياز في سائر عقود الاستثمار الأخرى. إذ أن المستفيد النهائي من الوعاء العقاري في مجال الترقية العقارية هم المكتمتون الذين يلتزم المرقى العقاري بنقل الملكية إليهم، الأمر الذي يستحيل تحقيقه إذا لم تتنازل الدولة عن الوعاء العقاري للمرقى. امام هذا الوضع أحجم العديد من المستثمرين على الاستثمار في هذا المجال، اما المرقين الذين يمارسون هذا النشاط فيلجؤون في الغالب إلى البحث عن أوعية عقارية خاصة يقتنونها بأموالهم الخاصة مما فتح المجال واسعاً على المضاربة العقارية التي ألهمت أسعار البنائيات وجعلتها خيالية، والتي يدفع ثمنها أولاً وأخيراً المشتري. ناهيك عن تحايل المرقين في إبرام عقود الترقية التي سيتبدلون بها إما بمجرد عقود الانخراط أو الإندماج integrations، وفي أحسن الأحوال يرمون لهم عقود الوعود بالبيع، التي لا تنقل الملكية للمشتري رغم دفع ثمنها كاملاً، وذلك راجع إلى عدم تطهير الأملاك العقارية في الجزائر.

للحد من هذه المعوقات أوصي بما يلي:

- الإسراع بتطهير الملكية العقارية في الجزائر عن طريق إتمام عملية المسح العام للأراضي لوضع حد لمشكلة سندات الملكية وانتقال الملكية إلى المشتريين.



- وضع حد للبروقراطية و المحسوبية في الاستفادة من العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي يستفيد منها بعض المرقيين دون غيرهم .
- تفعيل دور المنظمات المهنية في مجال الترقية العقارية للعمل على إزالة معوقات الاستثمار في هذا المجال، و تطهيره من المرقيين العقاريين الوهميين و المتطفلين على نشاط الترقية.
- توسيع صلاحيات اللجنة التقنية الولائية وجعلها تساعد المستثمر على إيجاد العقار المناسب لمشاريعه.
- ضرورة الإسراع في إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لتمكين المرقي من مباشرة إجراءات الحصول على عقود التعمير وتهيئة العقار قبل بداية إنجاز المشروع، و ذلك لضمان إنجائه في الأجل المحددة في دفتر الشروط.

### قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

أ- الدستور

-مرسوم رئاسي رقم 89-19 مؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 09 الصادر في 01 مارس 1989، (معدل ومتمم).

ب - القوانين:

- 1- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1992 (معدل ومتمم)
- 2- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 (معدل و متمم).
- 3- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر 65 صادر في 18 ديسمبر 1991.
- 4- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 صادر في 03 مارس 1993(ملغى).
- 5- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ 05 أكتوبر 1993، يتضمن ترقية الإستثمار، ج ر عدد.

- 6- مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88 صادر في 29 ديسمبر 1993.
- 7-
- 8- أمر رقم 95-27، مؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 1995 .
- 9- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89 صادر في 31 ديسمبر 1997.
- 10- الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الإستثمار ج ر عدد 47 صادر في 22 أوت 2001
- 11- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53 صادر في 30 أوت 2006 (ملغى).
- 12- الأمر رقم 08-04، كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.
- 13- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 صادر في 06 مارس 2011.
- 14- قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 صادر بتاريخ 20 جويلية 2011.
- 15- قانون رقم 15-01 مؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40 صادر بتاريخ 23 جويلية 2015.
- 16- قانون رقم 16-09 مؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 46 صادر في 03 أوت 2016 .
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 27 صادر في 25 أفريل 2007.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد
- 19- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 15 جانفي 2015 المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر في 12/02/2015.

20- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فيفري 1992، يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك، وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، ج ر عدد 25، صادر في 01 أبريل 1992.

21- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، ج ر عدد 22، صادر في 23 جويلية 1993.

22- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 جوان 2016 يحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281، ج ر 62 صادر في 23 أكتوبر 2016.

ثانيا / قائمة المراجع:

ب- الرسائل الجامعية:

1- - لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2018، ص 38.

2- زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 276.

ج- المقالات في المجلات:

1- جبوري أحمد، " الأحكام الجديدة لحق الامتياز في مجال الترقية العقارية "، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة علي لونيبي، البليدة 2، عدد 4 لسنة 2017، ص 190.

2- سراتي العياشي، مفتش رئيسي لأملاك الدولة والحفظ العقاري لولاية سكيكدة، " إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة لأملاك الخاصة للدولة "، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة علي لونيبي، البليدة 2، عدد 4 لسنة 2017، ص 368.