

إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر

مجرالي محمد لمين

طالب دكتوراه - تخصص القانون الخاص -

كلية الحقوق - جامعة يحي فارس بالمدينة -

mhd-lamine@outlook.fr

الملخص:

إن نجاح أي سياسة استثمارية في أي بلد مرتبط بمدى نجاح المنظومة العقارية لهذا البلد، فالعقار أساس الاستثمار، و الاستثمار بدوره أساس أي نهضة اقتصادية، و من أجل ذلك سعت الجزائر و تسعى على غرار باقي الدول على تشجيع الاستثمارات وترقية مناخها وذلك لتحفيز وجذب أكبر قدر ممكن من رؤوس الأموال الأجنبية، الخلاقة للثروة و الداعمة للاقتصاد الوطني، لكن هذا المسعى اصطدم، ويصطدم بالعديد من القيود والعقبات، التي من أهمها العقار الاقتصادي، حيث يشنكي أغلب المستثمرين من ندرة هذا الأخير وتعدد إشكالاته سواء منها القانونية أو الإدارية أو حتى التقنية، و التي أثرت سلبا على مناخ الأعمال في الجزائر وقيدت تدفق مختلف الاستثمارات الأجنبية، و عليه ومن أجل ذلك سنتولى من خلال موضوع دراستنا تسليط الضوء على مختلف الإشكالات التي تكتنف العقار الاقتصادي مع تحديد مدى أثرها على تدفق الاستثمار الأجنبي في الجزائر.

Résumé :

Le Succès de N'importe quelle politique d'investissement, dans N'importe quelle pays, est lié par la réussite du systèmes fonciers dans ce pays, alors que le foncier est la base de l'investissement, et l'investissement de son tour est la basse de toute renaissance économique, et c'est pour cela, que l'Algérie cherche en permanent, et au fur et à mesure que d'autres pays, a encourager les investissements et améliorer son climat, afin de stimuler et attirer le maximum des capitaux étrangers, qui crée la richesse et soutenir l'économie national, Mais tous ces efforts, sont opposés par plusieurs Contraintes et obstacles, et parmi ces important obstacles on trouve le foncier économique, car la plupart des investisseurs se plaignent de la rareté de ce dernier et la multiplicité de ces problématiques, (juridiques ou administratifs ou même techniques), Qui a affecté négativement le climat des affaires en Algérie, ainsi que les flux d'investissements étrangers, et c'est pour cela qu'on vas mis en lumière à travers le sujet de notre étude, Les divers problématiques qui entourent le foncier économique, ainsi que déterminer son impact sur les flux d'investissements étrangers en Algérie.

مقدمة

يعد الاستثمار جوهر أي نهضة اقتصادية و أساس أي عملية تنموية، فهو النشاط الاقتصادي الذي تسعى جُل الدول إلى ترقيته، و تشجيع مختلف مشاريعه خاصة الخلاقة منها للثروة، و الجزائر على غرار باقي الدول لم تخرج عن هذا السياق، حيث سعت و تسعى هي الأخرى إلى تحسين وترقية مناخها الاستثماري ، كما عملت و باستمرار على استقطاب و جذب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات، خاصة الأجنبية منها، لكن و على الرغم من ذلك إلا أن هذا المسعى يبقى يعتره العديد من القيود و العقبات، والتي من أهمها العقار الموجه للاستثمار أو كما يصطلح عليه بالعقار الاقتصادي، حيث يكتنف هذا الأخير العديد من التعقيدات و الإشكالات سواء منها القانونية أو الإدارية أو حتى الفنية التقنية، والتي حالت دون أداء وظائفه المنوطة به ، كما كان لها أثر جد سلبي على مناخ الاستثمار في الجزائر، و ذلك على اعتبار أن أساس أي مشروع استثماري يكمن في مدى توافر العقار الاقتصادي بكل مقوماته، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على ارتباط الاستثمار بالعقار، فلا استثمار بدون عقار، و من أجل ذلك سعى المشرع وفي كل مرة إلى تنظيم استغلال العقار الاقتصادي و تدارك مختلف النقائص التي تعتره، وذلك بما يتماشى مع ضروريات اقتصاد السوق وحاجيات المشاريع الاستثمارية، لكن و على الرغم من كل ذلك إلا أن الواقع لا يزال يثبت معانات المستثمرين من ندرة العقار الاقتصادي و تشعب الإشكالات التي تحيط به و التي انعكست سلبا على واقع الاستثمار في الجزائر، و عليه و انطلاقا مما سبق يمكننا طرح التساؤل التالي: فيما تتجلى إشكالات العقار الاقتصادي ؟ و إلى أي مدى يمكن لهذه الإشكالات أن تؤثر على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنقسم موضوع دراستنا إلى ثلاثة أقسام نتناول في البداية تعريف العقار الاقتصادي ثم نحدد إشكالات هذا الأخير و مدى علاقتها بتدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، لنتطرق بعدها إلى تقييم الحلول التي اعتمدها المشرع للحد من هذه الإشكالات.

أولاً: تحديد مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار:

يعد مصطلح العقار الاقتصادي من بين المصطلحات القانونية الحديثة نسبياً، و التي برزت بشكل ملحوظ في الآونة الأخيرة، خاصة في ظل تنامي الحاجة إلى تشجيع و ترقية الاستثمارات سواء أكانت وطنية منها أو أجنبية ، و عليه و من أجل ضبط مفهوم دقيق للعقار الاقتصادي سنتولى فيما يلي تعريف هذا

الأخير مع تحديد مختلف أشكاله القانونية

1- تعريف العقار الاقتصادي:

قبل التطرق إلى تعريف العقار الاقتصادي سنتولى في البداية تعريف العقار بصفة عامة، على اعتبار أنه الأصل، ثم بعد ذلك سنتناول تعريف العقار الاقتصادي بشكل دقيق

أ) تعريف العقار

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك فهو منقول "

و بالتالي فان العقار هو الثابت من الأشياء التي لا يمكن نقلها بدون إحداث تلف و أضرار و ذلك خلافا للمنقولات، والتي بحكم طبيعتها تكون قابلة للحركة و التنقل بدون أن تتعرض للتلف أما بالنسبة لأنواع العقارات فهي تقسم الى ثلاثة أنواع تتمثل في كل من :

- العقارات بطبيعتها (immeuble par nature): و هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فهي بذلك تشمل الأرض و ما يتصل بها على وجه الاستقرار.

- العقارات بالتخصيص (immeuble par destination): عرفها المشرع في الفقرة الثانية من المادة 683، و هي المنقولات التي منحت لها عل سبيل المجاز صفة العقار، و ذلك لأنها معدة لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له⁽¹⁾

- العقارات بحسب موضوعها (immeuble par objet): و هو النوع الذي عرفته المادة 684 من القانون المدني بقوله " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار " .

ب) تعريف العقار الاقتصادي

لقد عرف مصطلح العقار الاقتصادي بروز ملحوظ في الآونة الأخيرة، حيث تنوعت وتعددت استعمالاته سواء في المجال العقاري أو المجال الاستثماري والاقتصادي، وذلك بالنظر إلى الدور الذي يلعبه هذا الأخير في تطوير وترقية النشاط الاستثماري و استقطاب مختلف المشاريع الخلاقة للثروة، لكن وعلى الرغم من ذلك فانه من الصعب تحديد تعريف دقيق لهذا المصطلح، نظرا لحدائثة استعماله و ندرة الاجتهادات الفقهية التي تناولته بالتعريف، حيث لا يوجد في هذا الصدد إلا تعريف واحد منشور على مستوى موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري "ANIREF"، و الذي عرف العقار الاقتصادي و

الصناعي معاً، على أنه مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير و كذا العقارات الموجهة للاستثمار و التي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات⁽²⁾، لكن ما يلاحظ على هذا التعريف أنه مزج بين مصطلح العقار الاقتصادي و مصطلح العقار الصناعي وجعل لهما نفس المعنى وهذا ما لا يستساغ من الناحية القانونية، لأن المصطلحات القانونية لا تقبل المترادفات، فكل مصطلح مستقل بمعناه عن الآخر ولو تشابها من الناحية اللغوية، كما أن العقار الاقتصادي أوسع نطاق من العقار الصناعي⁽³⁾، فهو يشمل كل من العقار السياحي و العقار الفلاحي و العقار الصناعي و حتى العقار الحضري إن كان موجهاً لأداء وظائف اقتصادية أو استثمارية.

و عليه و انطلاقاً مما سبق يمكننا وضع تعريف دقيق للعقار الاقتصادي بأنه "مجموع الأراضي والأوعية العقارية المبنية أو غير المبنية، المستغلة أو غير المستغلة، و التي تحتضن مشاريع استثمارية أو الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وهي بذلك تشمل كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي و العقار السياحي و حتى العقار الحضري إن كان يؤدي وظيفة استثمارية أو اقتصادية".

2- نطاق العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار:

ويقصد بنطاق العقار الاقتصادي، مختلف أشكال الأوعية العقارية التي يشملها هذا الأخير و التي تكون محلاً لمشروع استثماري أو موجهة لانجاز مشروع استثماري ذو طابع اقتصادي، و بالتالي فإن هذه الأوعية العقارية الاقتصادية يمكن تقسيمها إلى ما يلي :

أ- العقار الصناعي :

يعرف العقار الصناعي على أنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنياً أو غير مبنياً مستغلاً أو غير مستغلاً، يضاف إليه العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية، و خاصة الفئات العقارية منها، الناتج عن حل هذه المؤسسات، ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني⁽⁴⁾.

أما بالنسبة لحافطة العقار الصناعي فهي تقسم إلى حافطة خاصة تدخل في الملكيات الخواص، و حافطة عمومية تابعة للأموال الوطنية، حيث تظم هذه الأخيرة كل من المناطق الصناعية⁽⁵⁾ ومناطق النشاطات⁽⁶⁾ و كذا المناطق الخاصة والمناطق الحرة⁽⁷⁾، والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، بالإضافة إلى الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية.

ب) العقار الفلاحي:

عرف المشرع الجزائري العقار الفلاحي في المادة الرابعة من القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و المتضمن التوجيه العقاري على أنه " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله" ، و قد كان هذا التعريف محل انتقاد على اعتبار أنه أهمل الجانب القانوني للعقار الذي يتمحور أساساً حول حق الملكية، إذ وردَ بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي، أكثر مما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي، أما بالنسبة لتصنيف العقار الفلاحي فقد قسمه المشرع حسب المادة الخامسة من نفس القانون، إلى أراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة وأراضي فلاحية خصبة ومتوسطة الخصوبة وكذا أراضي فلاحية خصبة جداً، وهو بذلك تصنيف طيبوغرافي جاء تبعاً لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.⁽⁸⁾

ج) العقار السياحي:

عرف المشرع الجزائري، العقار السياحي في المادة 20، من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، بأنه: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، و يضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية و الخاصة، و تلك التابعة للخواص."، أما بالنسبة لحافظة العقار السياحي، فهو يتشكل من حافظة خاصة تابعة لملكيات الأفراد الخاصة، و حافظة عمومية تابعة للأماكن الوطنية العامة و الخاصة، حيث تتشكل هذه الحافظة من مجموع الأوعية العقارية التابعة لكل من مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية⁽⁹⁾ بالإضافة إلى المناطق المحمية.

و عليه و انطلاقاً مما سبق فإنه يمكننا القول أن العقار الاقتصادي يشمل كأصل عام كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي و العقار السياحي، و يشمل أيضاً بعض الأوعية العقارية الحضارية استثناءً، و ذلك في حالة ما إذا كانت هذه الأخيرة محلاً لمشروع استثماري خدماتي أو تجاري ذو طابع اقتصادي أو يؤدي وظيفة اقتصادية.

ثانياً: تشخيص إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية

لا خلاف أن العقار الاقتصادي في الجزائر يعاني من العديد من الإشكالات و العوائق، و التي حالت و تحول دون تمكينه من أداء وظائفه المنوطة بها، حيث غالباً ما يقدم على أنه من أهم العوامل المعيقة و

المقيدة لتدفق الاستثمار الأجنبي، و ذلك بالنظر لندرته وعدم كفايته بالإضافة إلى تعقد و تعدد الإشكالات المرتبطة بتسييره، و على العموم يمكننا تقسيم مختلف الإشكالات التي تكتنف العقار الاقتصادي في الجزائر إلى ثلاثة أصناف، و ذلك على النحو التالي:

1) الإشكالات التشريعية و القانونية

تعد التعقيدات القانونية والعوائق التشريعية، من أهم الإشكالات التي يعاني منها العقار الاقتصادي، حيث تعاقبت على تنظيم هذا الأخير عدة نظم قانونية، حملت العديد من الثغرات و التناقضات، والتي كان لتراكمها أثر سلبي في بروز مختلف الإشكالات التي يعاني منها العقار الاقتصادي، حيث كان في البداية التعامل في العقار بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة مقصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات حق احتكار جميع الأوعية العقارية الموجه للاستثمار، إذ كانت كل المعاملات العقارية تتم عن طريق البلدية، وكان ذلك بهدف الحد من المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وكذا تنظيم جميع الاستثمارات العمومية والخاصة⁽¹⁰⁾، لكن و على الرغم من ذلك إلا أن هذه السياسة أثبتت فشلها و محدوديتها ميدانيا، خاصة في ظل عجز الجماعات المحلية على تسيير الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي، والذي وجهت أغلب أوعيته إلى تغطية حاجيات البلديات المتزايدة للسكنات، وذلك على حساب تنفيذ مختلف المشاريع الاستثمارية على هذه الأوعية المخصصة لها.

لكن هذه الوضعية لم تدم طويلا إذ عرفت السياسة العقارية للدولة تحولا جذريا بعد صدور دستور 1989، حيث كان من نتائج هذا التحول صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، الذي حرر السوق العقارية و ألغى احتكار تسيير الجماعات المحلية للحافظة العقارية، بحيث أوكل المشرع مهمة تسييرها إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري، والتي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405⁽¹¹⁾، لكن هذه الأخيرة فشلت أيضا في تسيير وتنظيم السوق العقارية الذي عرف فوضى و انتشار كبير للتعاملات العقارية غير القانونية، وهو ما أدى إلى بروز عامل الندرة في العقارات الاقتصادية نظرا إلى تحولها إلى غير وجهتها، ليتجه بعد ذلك المشرع إلى الإقرار بإمكانية تنازل الدولة عن الأراضي والأوعية العقارية التابعة لها و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وذلك في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار⁽¹²⁾، حيث قد يصل المقابل النقدي لهذه التنازلات إلى غاية الدينار الرمزي في بعض المناطق الخاصة، لكن وعلى الرغم من ذلك إلا أن هذه التسهيلات أفرزت العديد من السلبيات وزادت من تقاوم

إشكالات العقار الاقتصادي، وذلك بالنظر لتمليك الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، للمستفيدين قبل انجاز مشاريعهم المقررة، حيث أن ذلك شجع على بروز فئة المستثمرين الوهميين أو الانتهازيين الذين استفادوا من أوعية عقارية بأسعار رمزية من دون أن ينجزوا عليها مشاريعهم الاستثمارية، بل و أكثر من ذلك قاموا بتحويلها عن وجهتها الاستثمارية بإقامة سكنات عليها أو بتحويل ملكيتها بطرق غير قانونية، و هذا ما دفع المشرع مرة أخرى إلى إلغاء التنازل والاقتران فقط على أسلوب الامتياز لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة و كان ذلك بموجب الأمر رقم 04-08.⁽¹³⁾

و بالتالي فان ما يلاحظ على كل تلك قوانين المنظمة للعقار الاقتصادي أنها اتسمت بالتغير المستمر وعدم الاستقرار على نهج واحد، و لعل ذلك مرده الإصرار المتواصل للسلطات العمومية على تشجيع الاستثمار في العقار الاقتصادي، وبالمقابل فان ذلك يوحي أيضا إلى استعصاء وعدم قدرة مختلف القوانين المتعاقبة على إيجاد حلول لإشكالات العقار الاقتصادي⁽¹⁴⁾، وعليه فإن كل ذلك أثر سلبا على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، على اعتبار أن الاستقرار التشريعي و ثبات القوانين يعد من أهم الضمانات الأساسية التي يحرص المستثمر الأجنبي على توافرها من أجل الاطمئنان و الإقدام على الاستثمار⁽¹⁵⁾، إذ كلما استمرت واجتمعت النصوص القانونية في قانون واحد، كلما كان لذلك أثر ايجابي على الاستقرار التشريعي و على إقرار دولة القانون، التي تعد من أهم العوامل لجذب و استقطاب مختلف الاستثمارات الأجنبية⁽¹⁶⁾

هذا و بالإضافة إلى ذلك، توجد أيضا إشكالات قانونية أخرى، تتعلق على وجه الخصوص بعدم تسوية الوضعية القانونية للعقارات الاقتصادية، نظرا لتأخر عمليات المسح العقاري وعدم معرفة أصل الملكية العقارية، حيث أن هذه الوضعية أثرت سلبا على تدفق الاستثمارات الأجنبية، على اعتبار أن عدم امتلاك المستثمرين لعقود الملكية للأصل العقاري سيحرمهم من الحصول على التمويل البنكي نظرا لعدم وجود ضمان قانوني،⁽¹⁷⁾ وبالتالي فقد كان لذلك أيضا أثر سلبي على تجميد وتقيد مختلف الاستثمارات الأجنبية

2) الإشكالات الإدارية و التنظيمية:

إن الإشكالات الإدارية والتنظيمية التي تكتنف العقار الاقتصادي، لا تقل شئنا عن تلك الإشكالات القانونية، حيث يفرض على المستثمرين خاصة منهم الأجانب، العديد من القيود والإجراءات الإدارية المعقدة، من أجل الاستفادة والحصول على العقار الاقتصادي محل المشروع الاستثماري، إذ غالبا ما يعاني هؤلاء المستثمرين من طول المدة الزمنية التي تستغرقها الهيئات الإدارية المختصة في الرد على

طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي، حيث قد تفوق هذه المدة في بعض الأحيان فترة انجاز المشروع الاستثماري نفسه، والذي تمنحه الوكالة الوطنية لتشجيع الاستثمار، وهذا ما يؤدي في أغلب الأحيان إلى استغناء المستثمر بصفة كلية عن مشروع استثماره⁽¹⁸⁾، وقد أورد في هذا السياق البنك العالمي في تقريره المتعلق بالأعمال لسنة 2010، أن استخراج الرخص اللازمة لبدء مشروع استثماري في الجزائر يتطلب المرور بـ 22 إجراء تستغرق 240 يوم، ويتطلب إعداد عقود الملكية 46 إجراء في مدة 630 يوم.⁽¹⁹⁾

كذلك ما يلاحظ أيضا على تسيير العقار الاقتصادي، أنه يتسم بتداخل الاختصاص بين العديد من الهيئات و الإدارات التابعة لقطاعات مختلفة، حيث تشترك في ذلك كل من وزارة المالية ممثلة بإدارة أملاك الدولة وكذا الوزارات المكلفة بكل من الاستثمار والصناعة والفلاحة والسياحة والتهيئة العمرانية، بالإضافة إلى الجماعات المحلية، و بالتالي فإن كل هذا التعدد في المتدخلين في تسيير العقار الاقتصادي والذي يطبعه في أغلب الأحيان عدم التنسيق، تجعل المستثمر خاصة الأجنبي في حيرة من أمره و تائه في الجهة المكلفة بتسيير ومنح العقار الاقتصادي، وما يزيد من حدة ذلك هو طلب نفس الوثائق و التراخيص من المستثمر الأجنبي من قبل مختلف الإدارات التي يتعامل معها هذا الأخير، وبالتالي فإن ذلك يعكس الصورة السلبية لإدارة وتسيير العقار الاقتصادي الذي يعد بمثابة الحجر الأساسي لأي مشروع استثماري، لذلك كان من الضرورة بمكان العمل على توحيد تسيير هذه الثروة غير المتجددة، وإعادة تنظيمها إداريا على النحو الذي يضمن استقطاب أكبر قدر ممكن من المستثمرين خاصة منهم الأجانب.

لكن و على رغم من اجتهاد الدولة في تجاوز هذه العراقيل و تقريب الإدارة من المستثمر خاصة من خلال استحداث نظام الشباك الوحيد اللامركزي على مستوى العديد من الولايات، والذي يهدف إلى تجميع وتركيز كل الخدمات الإدارية والمالية الضرورية في جهاز واحد يظم كل الهيئات والإدارات المتدخلة في العملية الاستثمارية⁽²⁰⁾، إلا أن هذا الأخير لم يخلو هو الآخر من النقائص حيث يعاب عليه عدم تضمنه لممثلين عن الهيئات الإدارية المكلفة بالعقار الاقتصادي، وحتى ولو وجدوا فلن تكون لهم سلطة اتخاذ القرار على اعتبار أنهم يبقون ملزمين بالرجوع إلى السلطة المركزية أو الإدارة المحلية في كل تفاصيل قراراتهم، كما تعاني أيضا هذه الشبائيك اللامركزية من محدودية العدد بحيث لم تسجل حضورها في كل ولايات الوطن وإنما اقتصر الأمر فقط على التواجد في عدد معين من الولايات⁽²¹⁾

هذا بالإضافة إلى إشكالات البيروقراطية والروتين الإداري الذي يعترى جل الإدارات والهيئات المتدخلة في منح وتسيير العقار الاقتصادي، ناهيك عن انعدام الشفافية و وضوح الرؤية لدى السلطة في تعاملها مع الملف الاستثماري، أي عدم تحديد لأهدافها وأولوياتها بالنسبة لطبيعة المشاريع الاستثمارية التي ترغب

بتشجيعها خدمة لخططها التنموية⁽²²⁾، حيث غالبا ما تتأرجح الحكومة في سياستها الاستثمارية بين عدة قطاعات، فأحيانا تدعو إلى تشجيع الاستثمار صناعي وإعطائه الأولوية، لتتراجع بعدها عن ذلك، مقدمة عليه القطاع السياحي، فإذا اصطدمت بمختلف المعضلات التي تعتري هذا الأخير، تراجعت مرة أخرى عن كل ذلك لتقرر أن الأولوية للرجوع إلى القطاع الفلاحي، وبالتالي فإن كل هذه التناقضات، التي تتم عن انعدام إستراتيجية اقتصادية واستثمارية واضحة للدولة، تدفع بالمستثمرين خاصة منهم الأجانب إلى عدم المغامرة والاستثمار في اقتصاد غير واضح المعالم وفي بلد لم يحدد بعد أولوياته.

3) الإشكالات الفنية و التقنية

بالإضافة إلى مختلف الإشكالات القانونية والإدارية، يعاني أيضا العقار الاقتصادي من عدة إشكالات فنية وتقنية تتعلق على وجه الخصوص بضعف البنية التحتية لهذا الأخير، حيث غالبا ما لا تتلاءم الأوعية العقارية الاقتصادية مع طبيعة النشاطات الاستثمارية المقرر انجازها، و الواقع خير دليل على ذلك، إذ تقتصر العديد من المناطق الاستثمارية كمناطق التوسع السياحي أو المناطق الصناعية لأدنى الشروط والمعايير الأساسية للاستثمار، فأحيانا قد تتعدم فيها المقومات الأساسية للتهيئة من شبكات الكهرباء والغاز والطرق وغيرها، و أحيانا أخرى قد لا تتوافق طبيعة الأراضي العقارية الممنوحة مع نوع النشاط الاستثماري المبرمج، و لعل ذلك يرجع في أغلب الأحيان إلى كون هذه المناطق أقيمت لتحقيق أهداف سياسية واجتماعية وليس لتحقيق مكتسبات اقتصادية وتنموية .

كذلك أيضا من بين أهم الإشكالات التقنية التي يطرحها استغلال العقار الاقتصادي، هو عدم تحديد تجزيئات العقار الاقتصادي بصفة واضحة ودقيقة، حيث أدى ذلك إلى ظهور العديد من التوسعات غير القانونية والتي تفتقد لأدنى قواعد التهيئة والتعمير، ناهيك عن التعدي في بعض الأحيان على الملكيات المجاورة وهذا ما خلف العديد من النزعات القضائية على مستوى المحاكم، هذا و بالإضافة أيضا إلى افتقار السلطات المحلية في أغلب الأحيان إلى هيئات لمسح الأراضي المتوفرة على مستوى الولاية، حيث باستثناء الأراضي التابعة للخواص، فإن باقي الأراضي الأخرى تبقى ملكيتها مجهولة، و غالبا ما تمنح لمقاولين أو مستثمرين بدون سندات لإثبات الملكية، وهذا ما أدى إلى بروز العديد من النزعات القضائية بعد ظهور المالكين الحقيقيين لها⁽²³⁾، ناهيك أيضا على افتقار السلطات سواء المحلية أو المركزية إلى منظومة معلوماتية وطنية حول أسعار سوق العقار ومدى وفرة العقار الاقتصادي في السوق الوطنية، حيث أن عدم جرد ذلك أدى إلى تقشى الفوضى والشعبوية في منح واستغلال العقار الاستثماري.

و عليه و انطلاقا مما سبق، فإنه يمكننا القول أن كل تلك الإشكالات التقنية و الفنية، كان لها تأثير سلبي هي الأخرى على مناخ الاستثمار في الجزائر، وذلك على اعتبار أن توفر الأرضية والبنية التحتية اللازمة للاستثمار، يساعد المستثمر خاصة الأجنبي منه على إقامة مشروعه على أسس ومرتكزات قانونية واقتصادية واضحة وسليمة، وعلى العكس من ذلك فإن عدم توفر هذه المقومات له أثر جد سلبي على تقييد تدفق مختلف الاستثمارات الأجنبية.⁽²⁴⁾

ثالثا: الحلول المعتمدة لتسوية إشكالات العقار الاقتصادي ومدى فعاليتها في استقطاب الاستثمارات الأجنبية

نظرا لتعدد إشكالات العقار الاقتصادي وارتباطها بتقييد مختلف الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، سعى المشرع إلى التدخل وإيجاد الحلول المناسبة لهذه الإشكالات، وذلك من خلال إقراره لصيغة الامتياز أو عقد الامتياز، والذي يقوم على أساس التعايش مع اقتصاد السوق، حيث تسعى الدولة من خلاله إلى استقطاب أكبر قدر ممكن من المستثمرين الأجانب، مع الاحتفاظ في نفس الوقت بامتيازات السلطة العامة، و عليه سنتولى فيما يلي التطرق إلى صيغة الامتياز كحل قانوني اعتمده المشرع لتسوية إشكالات العقار الاقتصادي، مع تحديد في نفس الوقت مدى نجاعة هذه الآلية في تشجيع و استقطاب مختلف الاستثمارات الأجنبية.

1) صيغة الامتياز كحل لإشكالات استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر

نظرا للنتائج السلبية و الإشكالات العملية التي خلفتها سياسات استغلال العقار الاقتصادي السابقة، سعى المشرع إلى العمل على تدارك الوضع، وذلك من خلال تبني نظام أو صيغة جديدة في استغلال العقارات الاقتصادية، تركز بالأساس على الامتياز أو عقد الامتياز، حيث كان أول ظهور لهذا الأخير في إطار تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، و من أجل تسليط الضوء أكثر على هذه الآلية سنتولى فيما يلي تعريف كل من عقد الامتياز مع تحديد طبيعته القانونية .

أ) تعريف عقد الامتياز:

يعرف عقد الامتياز على أنه العقد الإداري الذي يتولى الملتمزم - شخص طبيعي كان أو معنوي - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، وذلك في إطار الخضوع للقواعد الأساسية المنظمة لسير المرافق العامة⁽²⁵⁾، هذا وقد عرف عقد الامتياز أيضا،

على أنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة و لمدة محددة مسبقا، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، لشخص طبيعي أو معنوي- مقيم أو أجنبي غير مقيم - خاضع للقانون الخاص، و ذلك لاستعمالها في إقامة مشروع استثماري⁽²⁶⁾ وفق للقوانين السارية المفعول.

أما بالنسبة لتعريف المشرع الجزائري فلم يختلف كثيرا عن التعاريف السابقة حيث جاء في دفتر الشروط النموذجي، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152⁽²⁷⁾ " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية معينة متوفرة، تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري."⁽²⁸⁾

و عليه و انطلاقا مما سبق فانه يمكننا استخلاص خصائص عقد الامتياز في ما يلي:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري (حق انتفاع لمدة محددة)
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة و غير مخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص (جزائري أو أجنبي).

ب) الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي:

يتسم عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي بطبيعة قانونية خاصة، إذ يصنف على أنه عقد مختلط، حيث تجتمع فيه شروط ذات طبيعة لائحية و أخرى تعاقدية، فمن ناحية الشروط اللائحية فان الالتزام يصبح بالنسبة للملتزم عملا شرطيا، تستطيع الإدارة أن تغيره في كل وقت مع مراعاة التوازن العقدي في ذلك، أما بالنسبة للشروط التعاقدية فهي تضع الملتزم في مركز قانوني ذاتي أو شخصي لا يمكن المساس به من جانب الإدارة، لأنه يتضمن المزايا المالية التي تحدد التوازن المالي للعقد⁽²⁹⁾، ولتوضيح هذه الازدواجية سنتولى في ما يلي دراسة كل من المركز اللائحي والمركز التعاقدى لعقد الامتياز.

ب.1) المركز اللائحي لعقد الامتياز:

يتجلى المركز اللائحي لعقد الامتياز في مختلف الشروط التنظيمية التي تفرضها الإدارة باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة على المتعامل صاحب حق الامتياز، حيث يظهر ذلك من خلال ما يتضمنه هذا العقد من شروط استثنائية، غير مألوفة في القانون الخاص سواء قررت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها المتعاقد معها، أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها، ومن تطبيقات ذلك ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، و التي أكدت على أن كل تغيير للقطعة

الأرضية موضوع الامتياز، والموجهة لاستيعاب مشروع استثماري، في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد الامتياز. وعليه فإن المشرع في هذه المادة أورد شروط تنظيمية غير مألوفة في القانون الخاص وضعت خصيصا لحماية الإدارة صاحبة العقار الاقتصادي في مواجهة المتعامل صاحب حق الامتياز، وذلك في حالة ما إذا قرر هذا الأخير التحايل وتغيير وجهة العقار الاقتصادي.

ب.2) المركز التعاقدى:

يتجلى المركز التعاقدى لعقد الامتياز في أنه يحتوي على شروط تعاقدية تخضع لأحكام القانون الخاص، تكون فيها لإرادة المتعاقد المستثمر دور بارز في إبرام العقد، حيث تتعلق هذه الشروط على وجه الخصوص بالحقوق المالية للمستثمر أو صاحب حق الامتياز كما تنظم هذه الشروط العلاقة بين الإدارة المالكة للعقار الاقتصادي والمانحة لحق الامتياز و بين المستثمر المتعاقد، إذ لا يجوز تعديل هذه الشروط إلا بتوافق إرادة الطرفين، و يكون ذلك قابلا للتفاوض والمناقشة ومثال ذلك (مدة العقد، موقع العقار محل عقد الامتياز، مختلف التسهيلات المالية التي يمكن أن تمنح لصاحب حق الامتياز، ضمانات الدولة من المشروع الاستثماري وغيرها..)

وعليه وبالنظر للطبيعة المزدوجة لعقد الامتياز، فإن الشروط اللائحة لهذا الأخير تخضع إلى قواعد القانون العام والقانون الإداري، أما الشروط التعاقدية فإنها تخضع إلى قواعد القانون المدني،⁽³⁰⁾ و هذا ما يجعل من عقد الامتياز عمل قانوني مركب.

2) تقييم مدى نجاعة صيغة الامتياز في استقطاب الاستثمارات الأجنبية في الجزائر:

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الامتياز لم يكن من فراغ، بل كان نتيجة طبيعية للإشكالات والتجاوزات التي كان يعرفها استغلال العقار الاقتصادي من قبل، حيث كانت المضاربة هي السمة البارزة في التعامل بالأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وذلك بالنظر إلى تنازل الدولة على العديد من عقاراتها الاقتصادية لفائدة مستثمرين وهمين، عملوا على تغيير وجهتها الاستثمارية خدمة لمصالحهم الشخصية والمالية، وهذا ما دفع بالمشرع إلى التدخل لحماية هذه الأخيرة، والتخلي نهائيا عن صيغة التنازل في استغلالها، لأنه من غير المنطقي البحث عن مردودية العقارات الاقتصادية قبل إقرار حمايتها.

وعليه فإن كل ذلك يجعلنا نقر بأن تبني المشرع لعقد الامتياز باعتباره الآلية القانونية الوحيدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، يعد خطوة جد هامة، في مجال الحفاظ على الوعاء العقاري الاقتصادي التابع

للدولة وحمايته من كل أشكال التعدي والاستهلاك غير العقلاني، لكن ومع ذلك تبقى تعتري هذه الآلية بعض التناقضات والنقائص تضمنها على وجه الخصوص، الأمر رقم 08-04، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي من بينها ترخيص المشرع بموجب هذا الأخير للتنازل على البنائات المنجزة من طرف صاحب الامتياز و الحقوق العينية الناتجة عنها عند إتمام المشروع الاستثماري، غير أنه لم يحدد محل هذا التنازل إن كان يشمل القطع الأرضية المنجز عليها البناية بما فيها البناية، أو البناية فقط؟⁽³¹⁾، كما لم يفصل في كفاءات وإجراءات التنازل هل تتم بصفة مجانية أم بمقابل؟ وهل عقد التنازل يخضع لإجراءات التسجيل والشهر أم لا ؟ هذا بالإضافة أيضا إلى عدم تحديد الآثار المترتبة على وفاة المستفيد من حق الامتياز هل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عن حق الامتياز إلى ورثة المستفيد أم تقتضي هذه الأخيرة بمجرد وفاة المستفيد من الامتياز؟⁽³²⁾

هذا ناهيك عن الترخيص لصاحب الامتياز بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع⁽³³⁾، حيث يتناقض المشرع بهذا الترخيص مع القواعد العامة للرهن الرسمي المنصوص عليها في القانون مدني والتي تقضي بوجود أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه⁽³⁴⁾، و ذلك لأن الترخيص بالرهن للمستفيد من الامتياز الذي لا يعد مالكا للعقار المرهون، يمس ويخل بجوهر الرهن الرسمي الذي يعد بمثابة ضمان أو تأمين عيني للدين في حالة عدم وفاء الراهن بالتزاماته، كما أنه يرتب العديد من النزاعات القانونية في حالة عدم تنفيذ صاحب الامتياز لديونه المضمونة بالرهن، و يطرح إشكالية مدى إمكانية التنفيذ أو بيع العقار الاقتصادي المرهون التابع للأمالك الخاصة للدولة، وذلك على اعتبار أن الأصل في أملاك الدولة أنها غير قابلة للحجز أو البيع و بالتالي وكننتيجة لذلك فهي غير قابلة أصلا للرهن⁽³⁵⁾

و عليه و انطلاقا مما سبق يستوجب على المشرع إعادة النظر في تلك الإشكالات و النقائص، و ذلك لضمان تحقيق عقد الامتياز للأهداف المنوطة به، و تحقيق أحسن استغلال للعقار الاقتصادي التابع للأمالك الوطنية الخاصة، مع ضمان استقطاب مختلف الاستثمارات الوطنية منها و الأجنبية .

الخاتمة:

في الأخير و كخاتمة لموضوع بحثنا يمكننا الإقرار، أن جوهر إشكالات العقار الاقتصادي لا تكمن في ندرة هذا الأخير أو انعدام الأجهزة المكلفة بتسييره، وإنما تكمن بالأساس في سوء تسيير و استغلال هذه الثروة غير المتجددة، حيث تشمل فوضى تسيير وتنظيم العقار الاقتصادي، شتى المجالات سواء منها، التشريعية أو الإدارية أو الهيكلية أو حتى ما تعلق منها بالبنية التحتية، و لعل كل ذلك مرده انعدام إستراتيجية واضحة، و إرادة سياسية حقيقية من قبل السلطة في تنظيم و تطهير ملف العقار الاقتصادي من شتى الإشكالات التي تشوبه، والتي تأثر بشكل جد سلبي على تقييد تدفق مختلف الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، ولذلك يستوجب على السلطة التدخل، وبالأخص القطاعات والأجهزة المكلفة بتنظيم و تسيير العقار الاقتصادي، وذلك من خلال إعادة النظر في مختلف الإشكالات التي تكتنف هذا الأخير، والعمل على توحيد الجهود من أجل وضع إستراتيجية واضحة و فعالة لتطهير وتنظيم العقار الاقتصادي، وذلك من أجل ترقية مناخ الاستثمار، واستقطاب مختلف المشاريع الخلاقة و للثروة التي تعد البلاد حاليا في أمس الحاجة إليها.

و عليه و انطلاقا مما سبق يمكننا في سبيل إثراء الموضوع تقديم بعض التوصيات و المقترحات و ذلك على النحو التالي:

- ضرورة إعادة النظر في مختلف النقائص و التناقضات التي تشوب مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي، مع وجوب تكريس الاستقرار التشريعي وثبات القوانين.
- ضرورة إعادة النظر في التنظيم الهيكلي للإدارات والأجهزة المتدخلة في تسيير العقار الاقتصادي مع العمل على تقليص و تبسيط الإجراءات الإدارية للاستفادة من هذا الأخير.
- ضرورة استحداث منظومة أو بنك وطني للمعلومات يخص العقار الاقتصادي، و يضم كل المعلومات المتعلقة به، خاصة ما تعلق منها بمدى وفرته و أسعاره في السوق العقارية، وذلك لتتوير المستثمر و تجنب المضاربة في العقار.
- ضرورة العمل على تدارك مختلف النقائص التي تعترى البنية التحتية للعقار الاقتصادي، مع وجوب الإسراع في إتمام عمليات المسح العقاري و تطهير أصل الملكية العقارية، للعقارات الاقتصادية.
- ضرورة تطوير و توسيع السوق العقارية بما يتماشى مع التحديات الراهنة للاستثمار، مع وجوب فتح قنوات دولية تعنى بتسويق العقار الاقتصادي واستقطاب الاستثمار الأجنبي.

قائمة الهوامش:

- 1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2013، ص 15، ص 17
- 2- www.aniref.dz، تم الاطلاع على الموقع يوم، 13-07-2016 على الساعة 18:12.
- 3- لكحل مخلوف، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مداخلة أقيمت في أشغال الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، المنعقد بجامعة الوادي- كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 24-25 فيفري 2014، ص 01
- 4- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر 2006، ص 09
- 5- يعد المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، أول إطار قانوني نظم المناطق الصناعية في الجزائر بعد الاستقلال.
- 6- تم إنشاء مناطق النشاطات بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.
- 7- يعد الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جوان 2003، أول من نظم المناطق الحرة، حيث يتم إنشائها بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراح من وزير المالية، ومن أمثلة هذه المناطق، المنطقة الحرة "بلارة" في ولاية جيجل و التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005
- 8- آمال مشتي، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، جامعة سعد دحلب البليدة، 2010، ص 69.
- 9- وقد تطرق المشرع في المادة الثانية من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، إلى تعريف كل من مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.
- 10- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، العدد 16، لسنة 2012، ص 322.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في في 1990/12/22، و المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
- 12- أنظر المادة 23، من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، والمتعلق بترقية الاستثمار.
- 13- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 14- مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة باتنة 1، العدد الثامن، جانفي 2016، ص 384.
- 15- أزاد شكور صالح، قوانين تشجيع الاستثمار - وتطبيقاتها في مجال الاستثمار السياحي، دار الكتب القانونية، مصر 2013، ص 37.

16- ANNE Gilles, la définition de l'investissement international, édition Iarcier, Bruxelles 2012, p 35.

17- مقيدش فاطمة الزهراء، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنشيط الاقتصاد الوطني- دراسة حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة عبد الحميد ابن باديس- مستغانم ، 2014، ص 323.

18- أحمد سمير أبو الفتوح، دور القوانين والتشريعات في جذب الاستثمار في الجزائر، الطبعة الأولى، المكتب العربي للمعارف، مصر 2015، ص 67.

19- لعماري وليد، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 01، 2011 ص 94.

20- معيفي لعزیز، المعاملة الإدارية للاستثمارات في قانون الاستثمار الجزائري، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة بجاية، العدد 02 لسنة 2012، ص 246.

21- زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة أقيمت في أشغال الملتقى الوطني حول : "الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر" المنعقد بجامعة ورقلة- كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 18-19 نوفمبر 2015، ص 17.

22- محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات- دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر 2009، ص 189.

23- محمد حجاري ، المرجع السابق، ص 327.

24- أحمد سمير أبو الفتوح، المرجع السابق ص 66.

25- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية-دراسة مقارنة-، مطبعة جامعة عين الشمس، مصر 1991، ص 108.

26- BENNADJI Cherif, Vocabulaire Juridique, Office des publications universitaire, Alger 2006, p 80.

27- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 2 ماي 2001 .

28- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة يوسف بن خدة بالجزائر، 2014، ص 29.

29- بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر ببسكرة، 2012، ص 51.

30- بلكعيبات مراد، المرجع نفسه، ص 53

31- جبوري أحمد، الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 01، العدد 02 لسنة 2015، ص 320.

- 32- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب البلدية، ص 146.
- 33- انظر المادة 11 من الأمر رقم 04-08، المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 34- انظر الفقرة الثانية من المادة 884، من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني.

35- « Tous les biens des personnes publiques en ce compris ceux relevant du domaine privé sont insaisissables Conséquence de cette insaisissabilité, les biens du domaine privé ne sont pas non plus susceptibles d'hypothèque », voir CHAMARD Caroline, la distinction des biens publics et des biens privé – contribution à la définition de la notion de biens publics, édition Dalloz, paris 2004, p 391.

قائمة المراجع:

1- الكتب و المؤلفات:

أ)- الكتب باللغة العربية:

- 1- أحمد سمير أبو الفتوح، دور القوانين و التشريعات في جذب الاستثمار في الجزائر، الطبعة الأولى، المكتب العربي للمعارف، مصر 2015.
- 2- أزيد شكور صالح، قوانين تشجيع الاستثمار - وتطبيقاتها في مجال الاستثمار السياحي ، دار الكتب القانونية ، مصر 2013.
- 3- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر 2006.
- 4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2013.
- 5- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية-دراسة مقارنة-، مطبعة جامعة عين الشمس، مصر 1991.
- 6- محمد أحمد سويلم، الإستثمارات الأجنبية في مجال العقارات - دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر 2009.

ب) الكتب باللغة الفرنسية:

- 1- ANNE Gilles, la définition de l'investissement international, édition Iarcier, Bruxelles 2012.
- 2- BENNADJI Cherif, Vocabulaire Juridique, Office des publications universitaire, Alger 2006.
- 3- CHAMARD Caroline, la distinction des biens publics et des biens privé – contribution à la définition de la notion de biens publics, édition Dalloz, Paris 2004.

2- الأطروحات و المذكرات الأكاديمية:

- 1- بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر ببسكرة، 2012.
- 2- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب البليلة.
- 3- آمال مشتى، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، جامعة سعد دحلب البليلة.
- 4- لعماري وليد، الحوافز و الحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 01، 2011.
- 5- مقيدش فاطمة الزهراء، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تنشيط الاقتصاد الوطني- دراسة حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة عبد الحميد ابن باديس- مستغانم ، 2014.
- 6- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة يوسف بن خدة بالجزائر، 2014.

3- المقالات العلمية:

- 1- جبوري أحمد، الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 01، العدد 02 لسنة 2015.

2- محمد حجاري ، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، العدد 16، لسنة 2012.

3- مخلوف لكحل ، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة باتنة 1 ، العدد الثامن، جانفي 2016.

4- معيفي لعزیز، المعاملة الإدارية للاستثمارات في قانون الاستثمار الجزائري، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة بجاية، العدد 02 لسنة 2012.

4- المداخلات في الملتقيات العلمية:

1- لكحل مخلوف، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مداخلة أقيمت في أشغال الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، المنعقد بجامعة الوادي- كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 24-25 فيفري 2014.

2- زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة أقيمت في أشغال الملتقى الوطني حول : "الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر" المنعقد بجامعة ورقلة- كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 18-19 نوفمبر 2015.

4- النصوص القانونية:

1- الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

2- الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، و المتضمن القانون المدني.

3- القانون رقم 29-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، و المتضمن التوجيه العقاري.

4- القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

5- الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

6- المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، و المحدد لقواعد احداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

- 7- المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، و المتعلق بترقية الاستثمار .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 02 ماي 2001 .
- 5- المواقع الالكترونية: