

نحو تنظيم قانوني للعقار التجاري في الجزائر

تاريخ قبول المقال للنشر 2018/03/08

تاريخ استلام المقال: 2017/02/09

د. كريمة كريم أستاذ مساعد - تخصص القانون التجاري

-جامعة الشارقة-

البريد الإلكتروني: krimkarima_22@yahoo.fr

الملخص باللغة العربية

أصبح الاستثمار التجاري يتناسب مع المتغيرات التي يعرفها النشاط التجاري من تغير في سلوك المستهلكين وأشكال التوزيع، وذلك بإنشاء فضاء تجاري. لكن ضرورة تواجد العقار التجاري ومساحته مرتبط بحجم النشاط التجاري الممارس. ونتيجة لخصوصية النشاط التجاري، فإن المشرع الجزائري قد تدخل من أجل تحويل امتياز الوعاء العقاري التجاري إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع. ناهيك، على أن استغلال هذا الفضاء أو العقار التجاري يبقى مرتبطا بتحقيق التنمية المستدامة بعناصرها الثلاث: الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية.

الكلمات المفتاحية: العقار التجاري، الفضاء التجاري، النشاط التجاري،

الملكية، التنمية المستدامة.

Résumé :

L'investissement commercial par la création d'un 'espace commercial, s'adapte aux changements que connaît l'activité commerciale notamment le changement du comportement des consommateurs et les formes de distribution .Mais, la nécessité d'un immeuble commerciale et sa superficie se rattache avec la taille des pratiques et d'activités commerciale. A cause de la spécificité de l'activité commerciale, le législateur algérien a intervenu pour convertir la concession des terrains destinés à la promotion immobilière commerciale en cession à la réalisation effective du projet. Sans oublier que l'exploitation de l'espace ou l'immeuble commerciale, a toujours pour finalité la réalisation du développement durable, avec ses trois éléments : économique, social et environnemental.

Mots clés: L'immobilier commercial, l'espace commercial, l'activité commerciale, la propriété, le développement durable.

مقدمة:

حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون، وهي مكرسة دستوريا بموجب المادة 43 من الدستور الجزائري¹، فكل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي حر في اختيار النشاط الذي يمارسه (صناعي، خدماتي، حرفي، زراعي، مهنة حرة، أو تجاري) بشرط احترام القانون. وقد تدخل المشرع بقوانين خاصة لتنظيم استغلال العقار لممارسة بعض تلك الأنشطة: فاهتم بالعقار الفلاحي وطريقة استغلاله بموجب عدة تشريعات صدرت منذ سبعينيات القرن الماضي² وصولا إلى آخر قانون متعلق بالتوجيه الفلاحي تحت رقم 08-16³، وتدخل لتنظيم استغلال العقار السياحي اما في القرن الماضي⁴ أو حاليا بموجب القانون رقم 03-03⁵، كما قد وضع نصوص تشريعية عامة تتعلق بالعقارات الموجهة لممارسة النشاط الاستثماري والتي يخضع لها استغلال العقار الصناعي من أهمها الأمر رقم 08-04⁶ الذي

¹-الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2006، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر/ ع 14، المؤرخة في 07 مارس 2016، ص02.

² - من بين أهمها الامر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ر / ع 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971، ص.1642..

³- المؤرخ في 03 غشت 2008، ج ر / ع 46، المؤرخة في 10 غشت سنة 2008، ص4.

⁴- بداية بالأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية المؤرخ في 26 مارس 1966، ج ر / ع 28 المؤرخة في 18 أبريل سنة 1966، ص.326. الملغى بموجب قانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

⁵- المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر/ ع 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص14، والذي تم الغاء الاحكام التي يتضمنها المخالفة لاحكام الأمر رقم 08-04 المرتبطة بشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، تطبيقا للمادة (15) من الامر رقم 08-04 المحدد سابقا.

⁶-المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر / ع 9، المؤرخة في 3 سبتمبر سنة 2008، ص.3.

عرف عدة تعديلات¹ وذلك سعياً من الدولة الجزائرية إلى تحسين مناخ الأعمال والعمل على تحقيق التنمية الاقتصادية والوطنية².

موضوع البحث يعالج مدى ارتباط تواجد العقار بممارسة النشاط التجاري: فإذا تم النظر لهذا النشاط بالمفهوم الواسع وهو المفهوم القانوني للتجارة³ فإن النشاط الصناعي والسياحي يصنفان ضمنه باعتبار العمل التجاري يشمل الأعمال الانتاجية والصناعية بالإضافة الى تلك المرتبطة بالتداول⁴، وممارسة مثل تلك الأنشطة - الصناعية والسياحية- مرتبط بضرورة تواجد عقار مخصص والذي يعتبر أكبر مشكل يواجه المستثمر⁵ والذي يسمى بالعقار الاستثماري أو التنموي، فالمشكل يطرح اذن اذا تم ربط النشاط التجاري بمفهومه الضيق)

⁵- من تلك التعديلات : القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر / ع 40، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2011، 7؛ القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013، ج ر / ع 72، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2012، ص 12؛ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر / ع 78، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014، ص 22.

²- وذلك تطبيقاً للمادة (2/43) من القانون رقم 16-01 المتضمن تعديل الدستور الجزائري.

³- يراجع حول المفهوم القانوني للتجارة، محمود مختار احمد بري، "قانون المعاملات التجارية" الجزء الأول الأعمال التجارية والتاجر والأموال التجارية وفقاً لقانون التجارة رقم 17 لسنة 1999، طبعة 2000، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 3-4.

⁴- قسمها المشرع إلى نشاطات الإنتاج والسلع والإنتاج الحرفي، نشاط الخدمات، نشاط الاستيراد لإعادة البيع ونشاط التصدير، نشاط التوزيع بالجملة وبالتجزئة (القارة وغير القارة)، والمحددة بموجب المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 15-249 المؤرخ في 29 سبتمبر 2015 الذي يحدد محتوى وتمحور وكذا شروط تسيير وتعيين مدونة الأنشطة الاقتصادية الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، ج ر / ع 52، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 2015، ص 6.

⁵ - يراجع حول مشكل العقار الاستثماري، محمد حجاري، "اشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرهما على الاستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16 لسنة 2012، جامعة غرداية، ص 316-337.

المفهوم الاقتصادي واللغوي) الذي يجعله ينحصر في تداول وتوزيع السلع والثروات فقط¹، ليكون العقار التجاري يرتبط بممارسة النشاط التجاري.. فهل اهتم المشرع الجزائري بالعقار المستغل لممارسة التجارة بمفهومها الضيق كاهتمامه بالعقار الصناعي والسياحي والفلاحي؟ أو انه اكتفى بأحكام القانون التجاري المنظمة للعمل التجاري ومكان تواجد المشروع التجاري؟ وهل عملية استغلاله لممارسة التجارة تحقق التنمية المستدامة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، سنعتمد على النصوص التشريعية التي لها علاقة بالنشاط التجاري واستغلال العقار وتحقيق التنمية المستدامة، باستخدام المنهج الوصفي والتحليلي مع المقارنة مع بعض الاحكام التشريعية المنظمة للعقار الصناعي والسياحي كلما دعت الضرورة الى ذلك، وذلك بدراسة النقطتين التاليتين: استغلال العقار لممارسة النشاط التجاري مرتبط بتحقيق التنمية - المبحث الاول-، وملكية العقار التجاري حافز لممارسة النشاط التجاري التنموي- المبحث الثاني-

المبحث الاول: استغلال العقار لممارسة النشاط التجاري مرتبط بتحقيق التنمية

لممارسة النشاط التجاري بشكل قانوني، لا بد من القيام بعملية القيد في السجل التجاري التي تمنح للشخص الطبيعي الأهلية القانونية لممارسة النشاط التجاري²، وتمنح الوجود القانوني للشخص المعنوي- الشركات التجارية-¹.

¹ وهو المفهوم الذي وضعه ابن خلدون للتجارة باعتبارها: "محاولة الكسب بتنمية المال، بشراء السلع بالرخص وبيعها بالغلاء أيا ما كانت السلعة..."، يراجع في ذلك الفصل التاسع في معنى التجارة ومذاهبها وأصنافها، عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، "المقدمة"، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2009، ص.431.

² بموجب المادة 2/02 من قانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر/ع 52، المؤرخة في 18 غشت سنة 2004 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-06 المؤرخ في 23 يوليو 2013، ج.ر/ع 39، المؤرخة في 31 يوليو سنة 2013.

وهي عملية حدد لها المشرع عدة شروط: منها أن يكون هناك عقار أو محل ممارسة النشاط التجاري تطبيقاً للمادتين (07) و (09) من المرسوم التنفيذي رقم 15-111²، وذلك بإلزام كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي أن يقدم ما يثبت وجود محل مؤهل لاستقبال النشاط التجاري إما بعقد ملكية أو إيجار أو امتياز للوعاء العقاري الذي يحوي النشاط التجاري أو كل عقد أو مقرر تخصيص مسلم من طرف هيئة عمومية، أو مقرر تخصيص لمكان على مستوى فضاء مهياً لهذا الغرض تسلمه الجماعات المحلية للأنشطة الممارسة عن طريق العرض إذا تعلق الأمر بممارسة نشاط تجاري غير قار .

و الغرض من تقديم تلك الوثائق هو إثبات أن ممارسة النشاط التجاري تتم عبر التراب الوطني، ليتمكن التاجر من القيد في السجل التجاري تطبيقاً للمادتين (19) و (20) من القانون التجاري.

فاستغلال النشاط التجاري ترتبط بوجود العقار، وبداية عملية الاستغلال تلك جعلها المشرع الجزائري مرتبطة بضرورة احترام البيئة.

المطلب الاول: ضرورة العقار لممارسة النشاط التجاري مرتبط بخصومية النشاط

عندما اشترط المشرع الجزائري للقيام بعملية القيد في السجل التجاري وجود عقار لممارسة التجارة، فإنه لم يميز بين بين القيد الأساسي، الثانوي أو التعديل - متى كان موضوعه تعديل مقر ممارسة النشاط-³، ولم يميز بين التجارة القارة وتلك المتنقلة المعتمدة على العرض، وحتى وإن كانت عملية القيد

¹ بناءً على المادة (548) من القانون التجاري، الصادر بموجب الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر/ع 101، المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 1975، ص.1306، المعدل والمنتم.

² المؤرخ في 3 مايو 2015 المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج ر/ع 24، المؤرخة في 13 مايو سنة 2015، ص.4.

³ - تطبيقاً للمادتين (15)، (16) من المرسوم التنفيذي 15-111 المحدد سابقاً.

في هذا النوع الأخير من التجارة لا تشترط تواجد عقار معين لأن ممارستها تتم في الأسواق والمعارض-الفضاء التجاري المعد لهذا الغرض-، فإن القيد في هذه الحالة يشترط الحصول على رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي تمنح له مكانا على مستوى المعارض والفضاءات التجارية المهيأة¹.

فيكون بذلك قد ربط مفهوم العقار التجاري بخصوصية النشاط التجاري الممارس فيه، كما أن حجم ونوع النشاط يحددان مكان تواجد العقار ومساحته .

الفرع الاول: مفهوم العقار التجاري مرتبط بخصوصية النشاط الممارس فيه

لقد تدخل المشرع، وعرف العقار السياحي في المادة (20) من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية²، بأنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص". كما تدخل من أجل تحديد مكونات العقار الصناعي الذي قد يكون ملكية خاصة لصاحبها، وقد يكون من الأملاك التابعة للأمالك الوطنية والمتواجدة في المناطق الصناعية والمنكونة أيضا من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، التي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييرها لحساب الدولة³، وتتكفل لجنة المساعدة بتحديد الموقع وترقية الاستثمارات

¹ - المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 13-140 المؤرخ في 10 أبريل 2013 المحدد لشروط ممارسة الأنشطة التجارية غير الفارة، ج ر عدد 21 بتاريخ 23 أبريل 2013، ص 14.

² - ذلك في الفصل الثالث من القانون رقم 03-03 المحدد سابقا والملغى في بعض أحكامه بموجب المادة 2/15 من الأمر رقم 04-08 التي تنص: "تلغى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا الامر، لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتجهيزها والقانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية".

³ - والتي جعل المشرع تسييرها موكل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، بناءً على المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على

وضبط العقارات وتشكيلتها وسيرها¹، كما قد اهتم بالعقار الفلاحي واستعمله كمصطلح أساسي ضمن القانون رقم 08-16، وتدخل لتعريف الفضاء الفلاحي² بأنه " جزء من الإقليم، أقل بناءً يتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى."

لكنه لم يعرف العقار التجاري-العقار المخصص للنشاط التجاري- بنصوص صريحة³، بل ذكره في عدة أحكام تشريعية تجارية، لكن اهتم بالفضاء التجاري وعرفه بموجب المادة(26) القانون رقم 04-08 باعتباره المناطق المهيأة والمجهزة بهدف استقبال أي نشاط تجاري، وهو بذلك أكبر مساحة من المحلات التي قد يستأجرها التاجر أو يشتريها لممارسة نشاطه التجاري، كما يمتاز هذا الفضاء بخصوصية معينة تتمثل في حجم النشاط التجاري الذي يمتاز بالكبر والتعدد مقارنة بذلك المستغل في المحلات التجارية الصغيرة -أو ما يعرف

الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر/ ع 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009، ص.16.

¹ المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر/ ع 04، المؤرخة في 17 يناير سنة 2010، ص.07.

² بموجب المادة (4/03) من قانون 08-16 المحدد سابقاً.

³ ربما لأنه لا يعد من عناصر تكوين المحل التجاري الذي يعد مال منقول معنوي الذي اهتم به المشرع في القانون التجاري، للتفصيل أكثر حول إبعاد العقار والحقوق العقارية من تكوين المحل أو الأصل التجاري، يراجع، فرحة زراوي صالح، "الكامل في القانون التجاري" القسم الأول، ابن خلدون الجزائر، 2001، ص.150.

Georges RIPERT , René ROBLLOT, « Traite de droit commercial » 16édition, L.G.D.J, Paris, 1996, n° 541, p.438.

أو نتيجة للتردد الذي عرفه التعامل التجاري بالعقارات من منع لاعتباره من مواضيع القوانين المدني إلى التوجه الحالي نحو الصبغة التجارية لبعض العمليات العقارية كنشاط بيع العقارات من طرف المرقي العقاري، للتفصيل أكثر يراجع، أحمد محمد محرز، " الوسيط في الشركات التجارية.."، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، 2004 الإسكندرية، ص.57-62؛ Georges RIPERT , René ROBLLOT, op-cit , , n° 541-542, p.438, n° 314, p.205.

بالقاعدة التجارية¹ - التي تكون في الغالب ملكية خاصة يمارس فيها صاحبها النشاط التجاري أو يتنازل عنها للغير أو يؤجرها، والتي قد تكون جزءا من عقار سكني هياؤه صاحبه لممارسة النشاط التجاري . ومثل تلك المناطق قد تكون ملكية خاصة، أو تكون ناتجة عن مشروع عقاري² بأن يتكفل بموجبه المرقى العقاري ببناء محلات تجارية مخصصة لممارسة التجارة .

ليتم التفصيل فيما بعد في الأحكام المنظمة له بموجب عدة نصوص:

- بداية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-182³ ؛
- ثم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-111 الذي يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية والذي قام بإلغاء التشريع الأول⁴ ،

بحيث جاء هذا المرسوم الأخير، للتأكيد على التعريف المحدد سابقا، باستعمال مصطلحات أكثر دقة فاعتبر الفضاء التجاري" كل حيز أو منشأة مبنية أو غير مبنية مهيأة ومحددة المعالم تمارس فيه مبادلات تجارية بالجملة أو بالتجزئة"⁵، والذي يأخذ عدة أشكال: مثل الأسواق إما التجزئة

¹ - تختلف القاعدة التجارية عن المحل التجاري، أو كما تسميه بعض التشريعات العربية الأصل التجاري والذي يعد عبارة عن مال معنوي يتكون من عناصر منقولة مادية ومعنوية من دون أن يتضمن الأموال والحقوق العقارية .

² - عرف المشرع الجزائري، المشروع العقاري في المادة (09/03) من قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المنظم لنشاط الترقية العقارية، ج ر/ع 14 المؤرخة في 06 مارس سنة 2011، ص.4، على أنه مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البناءات المخصصة للبيع و/ أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البناءات، ويقصد في هذا المجال النشاط المتعلق بالبناء.

³ - المؤرخ في 12 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء وتهيئة الفضاءات التجارية، وممارسة بعض الأنشطة التجارية، ج ر/ع 30، المؤرخة في 20 مايو سنة 2009، ص.20، الملغى بموجب المادة(53) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111، المذكور أدناه.

⁴ - المؤرخ في 06 مارس 2012 يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، ج ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 14 مارس 2012، ص.25.

⁵ - بموجب المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

أو الجملة، المغطاة والجوارية، أسبوعية أو نصف أسبوعية، ويتنوع فيه محل عملية البيع: المنتجات الصناعية، الصيد البحري، الخضر والفواكه، الحيوانات والسيارات؛ المساحات الصغرى من نوع سوبرمارت؛ المساحات الكبرى من نوع متجر كبير ومتجر ضخم؛ المراكز التجارية¹.

الفرع الثاني: نوع وحجم النشاط التجاري الممارس يحدد مكان تواجد العقار التجاري ومساحته.

لا يسمح المشرع الجزائري بموجب المادة (27) من القانون رقم 04-08، بتواجد نشاط تجاري لإنتاج السلع والخدمات من شأنه أن يحدث أضراراً أو مخاطر بالنسبة لصحة وراحة السكان وأو/ المحيط، إلا في المناطق الصناعية أو مناطق الأنشطة المعدة لهذا الغرض والواقعة في المناطق الحضرية أو شبه الحضرية السكنية دون سواها، غير أنه في الوقت نفسه قد سمح بإمكانية أن تنشأ هذه الأنشطة في مواقع محددة ضمن ضواحي المناطق الحضرية أو شبه الحضرية وخارج مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية، بناءً على رخصة صريحة تسلمها المصالح المؤهلة. وهو فعلاً ما تجسده المشاريع السياحية التي تتواجد في مناطق التوسع السياحي²، والمشاريع الصناعية التي تتواجد في المناطق الصناعية المخصصة قد تكون حضرية أو ريفية³.

¹ - المحددة في المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقاً.

² - المادة (27) قانون رقم 04-08- المحدد سابقاً.

³ - التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والتي تكفلت بإنشاء المناطق الصناعية، ج.ر/ع 20، المؤرخة في 09 مارس سنة 1973، ص. 331؛ وقد تدخل المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 لإدارة تلك اللجنة، ج.ر/ع 10، المؤرخة في 06 مارس 1984، المعدل والمتمم.

ونفس المبدأ يطبق على العقار التجاري، فقد تدخل المشرع في بعض الحالات ومنع تواجد العقار التجاري لممارسة بعض الأنشطة التجارية في أماكن معينة وذلك لما قد تسببه من أضرار بيئية أو ماسة بالصحة، ومن تلك الحالات:

- لا يمكن أن تتواجد أنشطة التوزيع بالجملة إلا في المناطق شبه الحضرية و/أو ضمن الفضاءات المحددة لهذا الغرض من قبل المصالح المختصة، لكن يمكن تواجد الأنشطة التجارية الخاصة بالتجزئة والخدمات المسماة بالتجارة الجوارية على مستوى المناطق السكنية¹.

- تمارس أنشطة التوزيع على مستوى الجملة حسب الحالة، في فضاءات أو مربعات أو محلات تقع خارج المناطق الحضرية وبعيدا عن المناطق السكنية².

- كما تمنع ممارسة أنشطة التوزيع على مستوى أسواق التجزئة التي قد تكون مغطاة وجوارية للمنتجات الفلاحية، الصناعية، الغذائية، اللحوم، الأسماك والمنتجات البحرية³، كما تمنع في المناطق السكنية إذا كان من شأنها الإضرار بالسكان وبالمحيط⁴.

بالإضافة إلى أن حجم النشاط التجاري، يتدخل في تحديد المساحة الواجب تخصيصها لممارسة النشاط التجاري:

- من ذلك مساحة العقار المخصص لعرض المنتجات والسلع للبيع في المتجر الكبير التي يجب أن تتراوح بين خمسمائة (500) متر مربع وألفين

1 - اعتمادا على المادة (28) من القانون رقم 04-08 المحدد سابقا.

2 - طبقا لأحكام المادتين (27) و(28) من القانون رقم 04-08 المحدد سابقا.

3 - اعتمادا على المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

4 - وذلك طبقا لأحكام المادتين (27) و(28) من القانون رقم 04-08 المحدد سابقا، وبموجب المادة (33) من المرسوم

التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

وخمسمائة (2500) متر مربع باحتساب جميع الطوابق، إضافة إلى مساحات ملائمة لتوقف السيارات سعتها مائة سيارة¹.

- كما أنه يشترط توافر مساحة مخصصة لعرض السلع للبيع تتراوح بين مائة وعشرين (120) وخمسمائة (500) متر مربع باحتساب جميع الطوابق إذا تعلق الأمر باستغلال المساحات الصغرى - سوبيرات².
- أما بالنسبة للمتجر الضخم فلا بد أن تكون مساحة البيع تفوق ألفين وخمسمائة (2500) متر مربع إضافة لأماكن لتوقف السيارات بسعة 1000 سيارة مع مساحة محروسة للعب الأطفال وتوافره على التهيئات الضرورية للمرور والدخول³.
- وبالنسبة لمساحة أسواق الجملة للخضر والفواكه فيجب ألا تقل مساحتها عن ثلاثة (03) هكتارات⁴.

المطلب الثاني: المشروع التجاري المستغل للعقار ملزم باحترام البيئة وتحقيق التنمية المستدامة

تتوجه السياسة التشريعية الحالية نحو تحقيق التنمية المستدامة وهو المقصد الذي أكدته ديباجة آخر تعديل دستوري بموجب القانون رقم 16-01، وقبل ذلك عدة نصوص تشريعية تربط استغلال المشاريع الاقتصادية بتحقيق التنمية المستدامة، منها خصوصا: تلك التي تلزم المشروع السياحي بتحقيق التنمية المستدامة⁵، وتؤكد على مساهمة الفلاحة في تحقيق التنمية المستدامة للفلاحة

¹ - بموجب المادة (43) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

² - المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

³ - المادة (45) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا .

⁴ - المادة (1/30) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا .

⁵ - بموجب القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج ر / ع 11،

المؤرخة في، 19 فيراير سنة 2003، ص.14، لكن تم إلغاء بعض أحكامه المتعارضة مع أمر رقم 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنتاج

والعالم الريفي على العموم¹، وأخرى تلزم المشاريع الصناعية باعتبارها منشآت مصنفة باحترام أحكام القانون تحقيقا للتنمية المستدامة². فهل استغلال العقار لممارسة النشاط التجاري تتحقق معه التنمية المستدامة التي يهدف إليها المشرع الجزائري؟

للإجابة على ذلك لا بد من التعرف على المقصود من التنمية المستدامة، والتي حددها المادة (04 / 4) من القانون رقم 03-10 بأنها "التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية"³، كما تدخل المشرع بموجب هذا القانون بوضع مجموعة من المبادئ والأحكام يسعى من خلالها إلى الحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئية للأجيال المستقبلية مع السعي نحو تحقيق تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة وضمان إطار معيشي سليم⁴. فتحقيق هذه التنمية يقوم على عناصر ثلاث: تنمية اقتصادية، تنمية اجتماعية، وتنمية بيئية، وهي العناصر التي سيتم التعرف على مدى تحقيقها نتيجة استغلال العقار التجاري .

مشاريع استثمارية والذي ابتعد عن استعمال طريق التنازل أو بيع الأراضي للمستثمرين، أما باقي الاحكام تبقى سارية المفعول.

¹ - بموجب المادة الأولى من قانون رقم 08-16 المحدد سابقا.

² - بموجب المادة (18) من قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر / ع 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003، ص 6.

³ - كما عرفها المشرع أيضا باعتبارها " نمط تنمية تضمن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة بناءً على المادة (03/03) من القانون رقم 03-01، المذكور أعلاه.

⁴ - المادة (02) من قانون رقم 03-10 المحدد سابقا.

الفرع الاول: استغلال العقار التجاري يكون بممارسة نشاط اقتصادي تنموي:

إن النشاط التجاري، من بيع للمنتجات والسلع بالجملة أو التجزئة، المستغل في الفضاء أو المحل التجاري هو نشاط اقتصادي ممارسته تحقق التنمية الاقتصادية، لأنه سيتم بطريقة شرعية قانونية تجعله يجسد مبتغى الدولة في تشجيع ازدهار المؤسسات خدمة للتنمية الاقتصادية. فالتاجر سيستفيد لا محالة من عائد هذا النشاط، كما تستفيد الدولة منه عن طريق الضريبة التي تفرض على أرباح هذا النشاط. ولكن مع ضرورة أن تكون ممارسة ذلك النشاط التجاري تتم في إطار القانون، ويتجسد ذلك خصوصاً ب:

- عدم المساس بالمنافسة المشروعة بين المتعاملين الاقتصاديين - التجار، - فمثلاً لا يمكن السماح بممارسة تجارة متعددة المواد بحال من الأحوال على إقامة متاجر كبيرة ذات الأجنحة المتعددة والتي يمكن أن يلحق عملها ضرراً بتطور التجارة الصغيرة، وعند تجاوز ذلك بتجميع مفرط للأعمال أو قيام شبه احتكار، فإنه يمكن لوزير التجارة أن يأمر، بعد إجراء تحقيق، بالتخفيف الإجمالي لحجم الأعمال الممارسة أو لعددتها¹.

- ضرورة احترام القواعد المنظمة للمنافسة داخل المجال الجغرافي الذي يمارس فيه النشاط²، وشروط ممارسة الأنشطة التجارية³، والقواعد المطبقة على الممارسات التجارية⁴. مع تحقيق التوازن للوظائف التجارية وذلك باتخاذ

¹ - بناءً على المادة (04) من قرار وزارة التجارة المؤرخ في الأول من يوليو 1984 يتعلق بمجموعات الأعمال التي تهتم التجارة المتعددة المواد، ج ر عدد 33 بتاريخ 14 غشت 1984، ص. 1243.

² - وذلك باحترام الأمر رقم 03-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمنافسة، ج ر /ع 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003، ص. 25، المعدل والمتمم.

³ - المحددة بموجب قانون رقم 04-08 المحدد سابقاً.

⁴ - باحترام أحكام قانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج.ر/ع 41، المؤرخة في 27 يونيو سنة 2004م، المعدل والمتمم.

الإجراءات الضرورية لتنظيم التوازن بين الخدمات والتجارة والمشاريع التجارية المختلفة الأنشطة لضمان مناخ أعمال يستجيب للحاجيات المحلية، وهذا ما تجسده الفضاءات التجارية التي تجمع في مكان واحد بين عدة أنشطة وخدمات ضرورية لممارسة النشاط التجاري.

- تشجيع التعامل في المنتجات الوطنية، وقد جسده المشرع من خلال إلزامه المساحات الكبرى من نوع متجر كبير ومتجر ضخم أن يخصص نسبة لا تقل عن ستين (60%) من رقم أعمالها لتسويق المنتجات الوطنية¹.

الفرع الثاني: المشروع التجاري المستغل للعقار وتحقيق التنمية الاجتماعية والتهيئة الإقليمية .

إن التعمير التجاري موجه نحو تحقيق التنمية المستدامة بان يتجاوز دوره المتمثل في التأطير التنظيمي لممارسة النشاط التجاري فقط، ويتم ذلك عن طريق وضع وسائل فعالة من أجل تركيز النشاط التجاري والعمل على جعله متوازنا كآلية لتحقيق تلك التنمية. فإذا كان القطاع الصناعي يستفيد من الدعم والمساعدات الحكومية، فإن النشاط التجاري لم يعرف مثل ذلك الاهتمام، رغم أن القطاع التجاري يمثل في المجال الإقليمي المحلي محركا مهما للنمو والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، لما قد يوفره من مناصب شغل وتحسين الظروف المعيشية والاجتماعية لسكان الإقليم الذي يستغل فيه المشروع التجاري، لأنه سيقرب من السكان أماكن التسوق ويوفر احتياجاتهم اليومية من السلع بمختلف أنواعها، وتحسين وسائل التنقل الضرورية لمثل تلك الفضاءات. ولتحقيق ذلك فقد ألزم المشرع أن تنشأ وتتجز الفضاءات التجارية وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية ومخطط شغل الأراضي وكذا مخطط تنظيم

¹ - المادة (1/42) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

الفضاءات المينائية المعتمدة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه في إطار التنمية المستدامة¹، باحترام ومراعاة الاحكام التشريعية.

مع ضرورة ملاءمة العقار التجاري لشروط التهيئة والتعمير التجاري وتحقق التنمية الإقليمية، وينحقق ذلك من خلال تناسبه مع خصوصية الإقليم الممارس فيه النشاط وطبيعة النشاط، وذلك بالخضوع عند انجاز الفضاء التجاري إلى تصميمات الهندسة المعمارية والتهيئة التي تحددها المصالح المؤهلة للولاية بالرجوع إلى المقاييس المعتمدة وفقا لطابع الفضاء التجاري وطبيعة النشاط المراد ممارسته والخصائص المحلية². فيظهر بذلك الدور المهم لبعض اللجان الولائية في تحقيق التهيئة والتعمير التجاري:

- يتمثل دور اللجنة المكلفة بإنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية التي يرأسها الوالي أو ممثله³، أثناء دراستها لكل مشروع لإنشاء فضاء تجاري والمصادقة عليه، بدراسة المسائل المرتبطة بالتعمير التجاري ومعالجتها⁴.
- أما دور اللجنة التقنية المكلفة بمنح تأشيرة المطابقة لممارسة الأعمال التجارية و/أو لتوزيع المنتجات⁵، فيتمثل في ضبط المقاييس الموضوعية التي يستند إليها في اتخاذ القرار المتعلق بمنح تأشيرة المطابقة حسب خاصية الولاية وتنفيذ التدابير المقررة في مجال العمران التجاري، ودراسة طلبات منح تأشيرة المطابقة.

¹- بناءً على المادة (1/04) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقاً.

²- بناءً على المادة(10) من المرسوم التنفيذي رقم 12- 111 المحدد سابقاً.

³- بناءً على المادة (07) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقاً.

⁴-بناءً على - المادة (08) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقاً.

⁵- المنشأة بموجب قرار وزارة التجارة المؤرخ في الاول من يوليو 1984 السالف الذكر .

الفرع الثالث: المشروع التجاري المستغل للعقار ملزم باحترام البيئة وعدم الإضرار بمكوناتها:

يلزم المشرع الجزائري أن يراعى في إنشاء الفضاءات التجارية واستغلالها الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بحماية صحة المستهلكين وسلامتهم وحماية البيئة والحفاظ على المواقع التاريخية مع احترام دفتر الشروط الذي تحدده الإدارة ويلتزم به، يتضح ذلك من خلال ما يلي:

- عند إنشاء المشروع التجاري، وباعتباره من المنشآت المصنفة لما قد تترتب عنه من أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية أو تتسبب في المساس براحة الجوار¹ ملزم باحترام البيئة. فالمرقي العقاري الذي يشيد الفضاء التجاري ملزم باحترام مجموعة الإجراءات القانونية للقيام بالمشروع، من تراخيص للبناء والمصادقة على انجاز الفضاء من اللجنة المختصة، والموافقة المسبقة من وزير التجارة ووزير الداخلية بالنسبة لانجاز المساحات الكبرى من نوع متجر ضخم وأسواق الجملة ذات البعد الوطني أو الجهوي²، والتي تتطلب أيضا دراسة التأثير، مع الحصول على التراخيص الواجب توافرها لضمان عدم الاعتداء على البيئة، زيادة الى احترام المشروع التجاري للمبادئ الأساسية المقررة لحماية البيئة. فمثل تلك التراخيص تسمح للإدارة بالتدخل بسلطتها التقديرية لفرض ما

¹ - المادة (18) من قانون رقم 03-10 المحدد سابقا.

² - بموجب المادتين (06) و(08) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

تراه مناسباً من احتياطات وقائية ومراقبة نشاط المنشأة أو المشروع، مع تحديد تبعات النشاط الاقتصادي على البيئة¹.

● أثناء الاستغلال وممارسة النشاط : فإن ممارسة النشاط التجاري -القار وحتى غير القار- يجب أن تستجيب إلى متطلبات الأمن والنظافة والسكينة والصحة العمومية ويجب ألا تلحق ضرراً بالمحيط العمراني المجاور لها ولا تعرقل الأنشطة التجارية القارة المحاذية لها²، مع الحصول على الترخيص المشترط حسب نوع النشاط التجاري المستغل.

كما أن مسير سوق الجملة أو سوق التجزئة يتكفل بضمان حماية البيئة بالتنظيف وإزالة النفايات، ونفس الالتزام يتحمله مستعمل هذه السوق من متعامل اقتصادي أو مقدم للخدمات داخل السوق -صاحب المشروع التجاري- بضمان النظافة الضرورية واللازمة لممارسة نشاطه والسير الحسن للسوق³. ومن بين التزامات المشروع التجاري، ضرورة دمج كل الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تطبيقاً لمبدأ الإدماج، مع استعمال أحسن التقنيات المتوفرة وبتكلفة اقتصادية مقبولة ويلزم بمراعاة مصالح الغير من عمال ومستهلكين عند ممارسته لنشاطه الذي قد يترتب عنه أضرار بالبيئة وذلك تطبيقاً لمبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئية بالأولوية عند المصدر⁴.

¹ - تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 06-198، المؤرخ في 31 ماي 2006 الذي يحدد ويضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر/ع 37، المؤرخة في 04 جوان 2006، ص.10.

² - بموجب المادة (07) المرسوم التنفيذي رقم 13-140 السالف الذكر، والمادة (3/26) من قانون 04-08 المحدد سابقاً..

³ - بناءً على المادتين (21)، (37) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقاً.

⁴ - إعمالاً للمادة (03) من قانون رقم 03-10 المحدد سابقاً.

كما يلزم بحماية صحة المستهلك، بأن تكون المنتجات المعروضة في السوق (خضر وفواكه، منتجات الصيد البحري) والموجهة إلى سوق الجملة متأكد من مصدرها وطبيعتها بتقديم الورقة المرفقة¹، كما يجب أن تكون السلع المعروضة للبيع في أسواق التجزئة المغطاة سليمة وشرعية وقابلة للبيع ولا تشكل أي خطر على صحة المستهلكين وسلامتهم².

المبحث الثاني: ملكية العقار التجاري تعد حافزا لممارسة النشاط التجاري .

إذا كانت ملكية العقار الموجه للاستثمار الصناعي أو السياحي وحتى الزراعي، تبقى للدولة ملكية خاصة مع منح الامتياز دون تنازل³ لاستغلاله من طرف المستثمر الذي سيمتلك فقط ما قام بانجازه وبناءه فوق ذلك العقار باحترام شروط معينة⁴، ومثل هذه الحماية القانونية للملكية العقارية ستؤدي حتما إلى

¹ - المادة (31) المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

² - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

³ - لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للعقار الفلاحي بناء على المادة(04)من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر / ع 46، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010، ص 4.

ويكون منح الامتياز بطريق التراضي بخصوص العقار الصناعي والسياحي وذلك طبقاً للمادة (5) من الأمر رقم 08-04 المعدلة بموجب المادتين: (15) من القانون رقم 11-11 السالف الذكر، و (34) من القانون رقم 12-12 المذكور آنفاً؛ لمدة تتراوح بين 33 سنة و 99 سنة حسب ماجاء في المادة (04) من أمر 08-04 المحدد سابقا، ومنه لقد أصبحت المادة (05) من الأمر رقم 08-04 المعدلة تحرر كما يلي: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي: - بناءً على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المنبثقة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفاضلة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛ بناءً 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"، وذلك بعدما كان أمر رقم 08-04 يجعل إمكانية الامتياز قد تتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بموجب المادة (03) منه.

⁴ - فيتم التكريس الإيجابي لملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثق وذلك فور الاتجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة بناءً على المادة (13) من أمر رقم 08-04 المحدد سابقا.

الحماية القانونية للاستثمار¹، فما هو الحكم الواجب التطبيق على ملكية العقار التجاري؟ للإجابة عن التساؤل، سيتم التمييز بين ملكية الوعاء العقاري وملكية العقار المبني.

المطلب الاول: تملك الوعاء العقاري المخصص للتجارة بعد تحويل الامتياز لتنازل.

استثناءً عن الأحكام السابقة المتعلقة بالعقار الاستثماري، فإنه يمكن التنازل عن الوعاء العقاري التجاري التابع لأملاك الدولة العقارية الخاصة، ليصبح المرقي العقاري مالكا للأرض التي شيد عليها الفضاء الذي سيخصص لممارسة النشاط التجاري، فيصبح مالكا للأرض وللعقار المبني في الوقت نفسه، فهذا النوع من العقارات يخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانوناً بموجب شهادة المطابقة، مع احترام الإجراءات القانونية المقررة لحماية البيئة². وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري³، لتأكيد شروط تحويل الامتياز لتنازل والمتمثلة في:

¹ - وهو التساؤل الذي اهتم به بعض الباحثين في دراستهم والتفصيل فيه، على الخصوص، حسين نواره، "الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، كلية الحقوق، 2013.

² - بناءً على المادة (61) من القانون رقم 14-10، السالف الذكر، المعدلة للمادة (02) من الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ - المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ج ر/ع 58، المؤرخة في 04 نوفمبر سنة 2015، ص 6.

الفرع الاول: شروط تحويل الامتياز لتنازل لتملك الوعاء العقاري .

تتعدد شروط تحويل الامتياز الى تنازل والتي تؤدي الى تملك الوعاء العقاري المخصص للتجارة، المتمثلة في:

1- الشروط المرتبطة بالعقار والنشاط المخصص له .

تتمثل العقارات محل التحويل من امتياز لتنازل¹ في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، غير المخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، وتلك الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير. كما لا بد أن يوجه العقار إلى انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري: بالقيام بمجموع الأنشطة المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/ أو الإيجار وكل عملية تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية²، وإذا تم ربطها بالطابع التجاري فلا بد من إبعاد البعد الاجتماعي لنشاط الترقية الاجتماعية -السكنات الاجتماعية مثلا- .

لذلك فلا بد أن يحترم المرفق العقاري الوجهة التي خصصها لانجاز المشروع والمحددة في دفتر الشروط للاستفادة من تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة البطلان³. فإذا التزم منذ البداية بانجاز وبناء فضاء تجاري أو محلات تجارية، فلا بد من احترام التخصص الذي يوجه له العقار.

¹ - المحددة في المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقا.

² - بناءً على المادة (03/ 10.9) من القانون رقم 11-04، السالف الذكر .

³ - بموجب المادة (10) من القرار الوزاري المشترك بين وزارة المالية ووزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 29 يونيو 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281، ج ر / ع 62، المؤرخة في 23 أكتوبر 2016، ص.27.

2- الشخص المستفيد من تحويل الامتياز إلى تنازل:

يعد المرقي العقاري هو المستفيد من تحويل الامتياز إلى تنازل: وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص تطبيقاً للتشريع المعمول به، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹.

الفرع الثاني: الحالات التي يمكن فيها تحويل الامتياز إلى تنازل يمتلك بموجبه الوعاء العقاري.

يمكن التمييز بين عدة حالات:

- بالنسبة للتعاملات بعد سريان المرسوم التنفيذي رقم 15-281 بمعنى كل امتياز لاستغلال أراضي تابعة للأملك الخاصة للدولة يستفيد منه المرقي العقاري لانجاز مشروع ترقية عقارية ذو طابع تجاري، سيكون قابلاً للتحويل إلى تنازل بموجب عقد إداري، وذلك نتيجة للأثر المباشر للنص القانوني².

- أما فيما يتعلق بالامتياز الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281: قد تدخلت الحكومة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 حتى تجعل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوحة قبل 04 نوفمبر 2015 تستفيد من تحويل الامتياز إلى تنازل³، وذلك في حالات وبشروط معينة:

¹ - بناءً على المادة (03/ 14) من قانون رقم 11-04 المحدد سابقاً.

² - وذلك ما تؤكدته المادة (1/02) من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر/ع 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، ص 990، المعدل والمتمم والتي تنص: "لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي...".

³ - اعتماداً على المادة (01) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقاً.

- عند الانجاز الفعلي للعقار في إطار الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل مع الحصول على شهادة المطابقة بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016¹، وحتى بعد القيام بعملية التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري المتعلق بها من طرف المرقي لفائدة المستفيدين متى كان بتاريخ نشر القرار المحدد سابقا وهو تاريخ 23 أكتوبر 2016². ويشترط للاستفادة من التحويل توافر: قرار الوالي مع العقد الإداري المشهر وشهادة المطابقة³، أما عند عدم الانطلاق في أشغال الانجاز بتاريخ 23 أكتوبر 2016-تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك- سيقصى المرقي العقاري من الاستفادة من التحويل⁴.

¹ - اعتمادا على المادة (03) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقا.

² - اعتمادا على المادتين (03) و (04) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقا.

³ - يقصد بشهادة المطابقة تلك الوثيقة الإدارية الصادرة بموجب قرار إداري انفرادي، من الجهة الإدارية المختصة (رئيس

المجلس الشعبي البلدي)، يطلب من مالك الأرض أو صاحب البناء تؤكد انجازه للبناء باحترام الأحكام المتعلقة بحماية

الجانب العمراني الجمالي والبيئي تمكن صاحبها من استغلال العقار والاستفادة منه، فهي بذلك تحقق التوازن بين المصلحة

العامة- حماية المحيط والبيئة- والمصلحة الخاصة- انجاز المشروع السكني أو التجاري...-....، فهي تؤكد مدى مطابقة

إتمام الانجاز مع التصاميم والرخصة المتحصل عليها، "و يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر

للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير" بموجب المادة 02 من القانون رقم 08-15، وينتقد محتوى هذا

النص أن المشرع الجزائري لم يتمكن من التفرقة بين تحقيق المطابقة كإجراء يرتب تسليم سند المطابقة وشهادة المطابقة،

وقد نظم إجراءات الحصول عليها وأثار ذلك، بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20

يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر / ع 44، المؤرخة في 03 أوت سنة 2008، ص. 19،

الذي جاء لتسوية وضعية البناءات المنجزة أو التي كانت قيد الانجاز قبل صدوره، كما جاء أيضاً لتسوية وضعية الوعاء

العقاري المقامة عليه البناءية، سواء كان البناء برخصة أو بدونها، متمم أو غير متمم، فهو يمنح عدة رخص التسوية ومن

بين هذه الرخص شهادة المطابقة باختلاف حالات وإجراءات منحها. أما الحالات العادية لمنح شهادة المطابقة أي الحالة

التي يتم فيها البناء بموجب رخصة البناء وعند الانتهاء من أشغال البناء والتحقق من مطابقة هذه الأشغال للتصاميم

المصادق عليها ولأحكام رخصة البناء تسلّم للشخص المعني شهادة المطابقة، فهي تخضع لعدة نصوص منها: المادة

75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، وتطبيقاً لأحكام هذا

القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والذي تحدثت عنها في المواد من 54-60؛ ثم تم إلغاء هذا المرسوم بموجب

المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير،

ج.ر/ع 07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015؛ حيث نص هذا الأخير على هذه الشهادة في المواد من 63 إلى 69 .

⁴ - اعتمادا على المادة (08) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقا.

- في حالة منح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لانجاز مشاريع ترقية عقارية ذات طابع تجاري بموجب قرار من الوالي وعقد إداري لم يشهر بعد¹، حيث يتسلم مباشرة عقد إداري يتضمن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل².

الفرع الثالث: ضرورة احترام الإجراءات الشكلية اللازمة لتحويل الامتياز الى تنازل.

سواء تعلق الأمر بالاستفادة من الامتياز على الأراضي بعد تاريخ سريان المرسوم التنفيذي رقم 15-281، أو الممنوح قبل تاريخ نشر المرسوم التنفيذي- قبل 04 نوفمبر 2015-، فان المرقى العقاري ملزم باحترام مجموعة من الإجراءات والشروط الشكلية حتى يستفيد من عملية تحويل الامتياز إلى تنازل³، والمتمثلة في :

- 1- إيداع طلب لدى الوالي يتضمن منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل⁴، مرفقا بملف يرسله المعني بالأمر إلى أمانة اللجنة التقنية المتواجدة على مستوى الولاية⁵،
- 2- دراسة الطلب والبت فيه من طرف اللجنة التقنية _ المادة 4 من نفس المرسوم.
- 3- صدور الترخيص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية⁶.

¹ - اعتمادا على المادة (06) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقا.

² - اعتمادا على المادة (07) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقا.

³ - بالاعتماد على المرسوم التنفيذي 15-281 المحدد سابقا، وأيضاً المادة (02) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقا والتي تجعل عملية تحويل الامتياز إلى تنازل تخضع للشروط والكيفيات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 15-281 المحدد سابقا، وكذا دفتر الشروط الملحق به.

⁴ - المادة (3) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقا.

⁵ - المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقا.

⁶ - المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقا.

4- و يتم تكريس الامتياز بموجب عقد إداري معد من طرف مصالح أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط المطابق للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 15-281¹، من دون تحديد لآجل منح هذا العقد، إلا في حالة الاستفادة من امتياز غير قابل للتحويل بموجب قرار الوالي دون صدور العقد الإداري².

5- يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المرفقي العقاري المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده³، والحصول على شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة، وبعد موافقة اللجنة التقنية التي تفصل في الطلب خلال شهر من استلامه⁴.

إذن، يتم التحويل بموجب عقد إداري معد من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعكس الوضعية الجديدة لاستفادة المرفقي من التنازل، وذلك من دون أن يكون لهذا العقد تأثير على التصرفات السابقة إلا استثناءً⁵.

¹ - المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقاً

² - حيث تلزم مصالح أملاك الدولة في هذه الحالة بإعداد وتسليم العقد الإداري في أجل ثلاثين-30 يوماً ابتداء من 23 أكتوبر 2016 وهو تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقاً، وذلك اعتماداً على المادة (07) من القرار المشترك ذاته.

³ - يتم رفع دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط بناءً على المادة (4/13) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقاً.

⁴ - المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقاً.

⁵ - يقصد بذلك أن العقد الإداري الذي يجسد التحويل لا يقوم بتعديل قرار الوالي وعقد الامتياز الأصلي متى كان غير قابل للتحويل وتوافرت حالات التحويل إلى تنازل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 (بناءً على المواد (03)، (06)، (07) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2016 المحدد سابقاً) كأصل عام. لكن يمكن أن يكون هذا العقد الإداري تعديلي، وذلك حسب الحالة: فقد يعدل عقد الامتياز غير قابل للتنازل متى لم يتم شهره دون تعديل قرار الوالي الأصلي (المادة (06) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 نوفمبر 2016 المحدد سابقاً)، كما قد يعدل عقد الامتياز غير القابل للتحويل متى كانت آجال الانجاز لم تنتقض بعد أو تم تجاوزها بتاريخ 23 أكتوبر 2016،

المطلب الثاني: ملكية العقار الناتج عن بناء الفضاء التجاري وإمكانية التنازل عنه.

تدخل المشرع، بنصوص صريحة تؤكد ملكية المستثمر في المجال الصناعي والسياحي والفلاحي للبناء المنجزة والناتجة عن استعمال الامتياز على الأراضي التتموية¹، وتتحقق الملكية الخاصة بقوة القانون متى تم إتمام مشروع الاستثمار مع تقديم شهادة المطابقة التي تؤكد إنهاءه ماديا واحترامه للقيود القانونية، بناءً على طلب المستثمر المستفيد من الامتياز، مع ضرورة تحرير عقد موثق تطبيقاً للأحكام العامة في القانون المدني²، و نتيجة لذلك يمكن للمستثمر التصرف فيه بالطريقة التي يشاء.

لكن الأمر يختلف بالنسبة لتملك العقار الناتج من استغلال الأرض الموجهة لإنجاز مشروع تجاري -فضاء تجاري أو محلات تجارية-، حيث ميز المشرع بين آثار ملكية المرقى العقاري الخاص أو العام للعقار التجاري وبين ملكية الجماعات المحلية لبعض الفضاءات التجارية، وذلك على النحو التالي:

-إذا كان متعهد الترقية شخص خاص أو عام، أو أي شخص خاضع للقانون الخاص مالكا للفضاء التجاري : فقد سمح له المشرع بمفهوم المخالفة للمادة (3/13) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 بإمكانية التنازل عن مكونات

وذلك بمنح المرقى العقاري مدة إمهال إضافية لسنتين -تحسب ابتداءً من تاريخ إعداد العقد التعديلي أو من انقضاء الأجل الأصلي للإنجاز- قصد إتمام المشاريع. وإذا لم يتم الإنجاز بعد انقضاء المدة، فيتم تحويل الامتياز إلى تنازل دون أن يستفيد المرقى من الامتيازات المالية المحددة في المرسوم التنفيذي 15-281، فالتحويل يتم على أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالح أملاك الدولة عند التحويل من دون خصم للأتارى المدفوعة بعنوان منح الامتياز (المادة 05) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المحدد سابقاً).

¹ - بناءً على المادة (13) من أمر رقم 08-04 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر / ع 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009، ص.4.

² - وذلك بموجب المادة (234 مكرر 01) من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم والسالف الذكر.

أسواق الجملة المتمثلة في المبيعات و/ أو المحلات أو إيجار لصالح متعاملين اقتصاديين بصفتهم أشخاصا طبيعيين أو معنويين مؤهلين للقيام بعمليات البيع والشراء بالجملة¹، مع اشتراط عدم تغيير النشاط المخصص لتلك المحلات بناءً على المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111.

وأمام عدم وجود أحكام تشريعية تقيد من الحقوق الممنوحة لمالك فضاء تجاري من الفضاءات المتبقية والمتمثلة في أسواق التجزئة، المساحات الصغرى والمساحات الكبرى- متجر كبير أو متجر ضخم- أو مركز تجاري، أو عبارة عن محلات تجارية، فإنه يمكن للمرقي وكل شخص مالكا للمشروع التجاري المنجز ان يقوم بالتنازل عن العقار المبني (فضاء تجاري أو محلات تجارية) ولكن بعد احترام الشروط الإدارية²، منها الحصول على مصادقة اللجنة المكلفة بإنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية³، أما إذا تملك العقار نتيجة تحويل الامتياز إلى تنازل لا بد من تقديم شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة تشهد على تسديد القيمة المستحقة بعنوان هذا التحويل مع الشهر المسبق لعقد الملكية النهائية للقطعة الأرضية.

-أما إذا كان الأمر يتعلق بملكية عامة للفضاء المتمثل في أسواق الجملة من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، فالمشرع وضع حكما خاصا بهذا الفضاء دون باقي الفضاءات التجارية، فإذا كانت المبيعات و/أو المحلات الموجودة داخل أسواق الجملة التابعة للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، فإنه لا يمكن أن تكون موضوع تنازل أو إيجار ثانوي بناءً على المادة (3/03)

¹ - بناءً على المادة (2/13) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111، المحدد سابقا.

² - بناءً على المادة (1/13) من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد سابقا.

³ - بناءً على المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المحدد سابقا.

من المرسوم التنفيذي رقم 12-111، وبالنتيجة لا يمكن إلا تأجيرها بطريقة أصلية فقط دون إمكانية التأجير من الباطن أو الثانوي .

خاتمة:

إن خصوصية النشاط التجاري المراد القيام به، تعد الدافع نحو معاملة المشرع الجزائري للعقار التجاري معاملة مختلفة عن معاملته للعقار الاستثماري الآخر (صناعي، سياحي وحتى الفلاحي)، فلم يكن تدخله بموجب قانون المالية لسنة 2015 إلا لتأكيد تلك الخصوصية من خلال منحه إمكانية تملك الوعاء العقاري التابع للدولة عن طريق تحويل الامتياز إلى تنازل، بالإضافة إلى ملكية البناية التي تم بناؤها عليه، ولم يكتمل بالأحكام العامة لممارسة النشاط التجاري المنظمة في التشريع التجاري، هذا من ناحية.

ومن ناحية ثانية، فإن علاقة النشاط التجاري بالعقار المستغل لممارسته تختلف باختلاف نوع النشاط: فتوجد أنشطة تجارية تقليدية ذات رقم أعمال منخفض لا تتطلب أماكن بمساحات كبيرة لممارستها إلا إذا اختار التاجر استغلال عدة أنشطة تجارية في مكان واحد باستعمال مساحات أكبر، وتوجد أنشطة تجارية يمكن ممارستها بشكل غير قار عن طريق العرض في مربعات مخصصة في الأسواق والمعارض، كما توجد أنشطة أخرى يمكن لمن يمارسها الاستغناء عن العقار متى كان يعتمد على المركبات أو السيارات لعرض ما يقوم ببيعه.

ليكون بالتبعية، تنظيم العقار التجاري في الجزائر يعتمد على أحكام بعض التشريعات الخاصة والمرتبطة بالتنازل عن الملكية والمتعلقة بالتعمير، بالإضافة إلى أحكام القانون التجاري بمفهومه الواسع(كل تشريع ينظم النشاط الاقتصادي) لأنها أكثر صلة بالنشاط التجاري، فهو يجمع بين خصوصية النشاط التجاري وبين ضرورة الحفاظ على البيئة مع تحقيق التنمية المستدامة.

كما أن المشرع الجزائري عمل على وضع الحل لمن يصعب عليه إيجاد مكان لممارسة نشاطه التجاري خاصة إذا كان مستثمرا أوليا، فقد منحت له المادة 21 من القانون رقم 04-08 امكانية اختيار الشخص الطبيعي لمحل إقامته المعتاد كموقع للنشاط وموطن له لغاية إنهاء المشروع، أما إذا كان شخص معنوي فيختار موطنه له لدى محافظ الحسابات أو خبير محاسب أو محامي أو موثق أو محل إقامة الممثل القانوني لمدة أقصاها سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة ويعتبره مقرا اجتماعيا للشركة وعند بداية النشاط يصبح موقع النشاط هو موطنها.

مثل هذا التدخل من المشرع، سيدفع للقول بأن تواجد العقار قد لا يظهر ضروريا خاصة في المراحل الأولى لممارسة النشاط، فهل سيكون ذلك تمهيد لإبعاد العلاقة التلازمية بين العقار وممارسة النشاط التجاري أمام التوجه الحالي نحو انتشار التجارة الالكترونية التي تقوم على استعمال المواقع الالكترونية لعرض وبيع السلع والمنتجات مهما كان نوعها ومصدرها وثمنها وحجمها؟

التوصيات:

من كل ما سبق، يمكن تحديد التوصيات التالية:

- ضرورة الاهتمام أكثر بالتعمير التجاري بإدخال التجارة في الفكر التعميري نتيجة لدورها الأساسي والفعال في تحقيق التنمية، مع النص على الزاميته كشرط لفتح أي محل لممارسة التجارة
- ضرورة ربط فكرة الربح التي يسعى لتحقيقها الراغب في احتراف التجارة (منذ لحظة بحثه على العقار الذي سيستغل فيه نشاطه) بفكرة التنمية المستدامة.

- العمل على تشجيع فكرة المشروع المواطن بتقديم تحفيزات مالية وجبائية لكل مشروع يهتم بالجانب البيئي والاجتماعي اضافة للجانب الاقتصادي من التنمية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المصادر:

1- الدساتير:

-الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل بموجب قانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2006،
الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.

2- القوانين والوامر:

- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78 المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم.

-أمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101 المؤرخة في 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم .

- القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة المؤرخ في 17 فيفري 2003، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، الملغى في بعض أحكامه المتعارضة مع أمر 08-04

-قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.

-قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003 .

- الأمر رقم 03-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمنافسة، الجريدة الرسمية عدد43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003، ص.25، المعدل والمتمم.

- قانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم بالأمر 2013-06 المؤرخ في 23 يوليو 2013.

-قانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 أوت سنة 2008.

-قانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المؤرخ في 03 غشت 2008، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 10 غشت سنة 2008.

-الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد49، المؤرخة في 3 سبتمبر سنة 2008.

-قانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010.

-قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المنظم لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011 .

-قانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014.

4- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 09 مارس سنة 1973.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26. -المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 الذي يحدد ويضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة، الجريدة الرسمية عدد37، المؤرخة في 04 جوان سنة 2006..

-المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009.

-مرسوم تنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009.

-المرسوم التنفيذي رقم 09-182 المؤرخ في 12 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء وتهيئة الفضاءات التجارية، وممارسة بعض الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية عدد30 المؤرخة في 20 مايو سنة 2009.

-المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010، المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 04 الصادرة بتاريخ 17 يناير 2010.

-المرسوم التنفيذي رقم 12-111 المؤرخ في 06 مارس 2012 يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 14 مارس سنة 2012.

-المرسوم التنفيذي رقم 13-140 المؤرخ في 10 أبريل 2013 المحدد لشروط ممارسة الأنشطة التجارية غير القارة.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015.

-المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 3 مايو 2015 المحدد لكيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد المؤرخة في 13 مايو سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-249 المؤرخ في 29 سبتمبر 2015 الذي يحدد محتوى وتمحور وكذا شروط تسيير وتعيين مدونة الأنشطة الاقتصادية الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 2015.

-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 04 نوفمبر سنة 2015.

5- القرارات الوزارية:

• قرار وزاري مشترك

-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ج ر عدد 62.

• قرار وزاري منفرد

قرار وزارة التجارة المؤرخ في الأول من يوليو 1984 يتعلق بمجموعات الأعمال التي تهم التجارة المتعددة المواد، ج ر عدد 33 المؤرخة في 14 غشت سنة 1984.

ثانيا: المراجع:

1- المراجع العربية:

- أحمد محمد محرز، "الوسيط في الشركات التجارية.."، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2004.

- عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، "المقدمة"، دار الهدى، عيين ميله، الجزائر، 2009.

- فرحة زراوي صالح، "الكامل في القانون التجاري" القسم الأول، ابن خلدون الجزائر، 2001.

- محمود مختار احمد بريري، "قانون المعاملات التجارية" الجزء الأول الأعمال التجارية والتاجر والأموال التجارية وفقا لقانون التجارة رقم 17 لسنة 1999، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 2000.

2- الرسائل العلمية

- حسين نواره، "الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، كلية الحقوق، 2013.

3- المقالات

- محمد حجاري، "إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرهما على الاستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16 لسنة 2012، جامعة غرداية، ص ص. 316-337.

4- المراجع باللغة الفرنسية

-Georges RIPERT , René ROBLOT, «Traite de droit commercial» 16édition, L.G.D.J, Paris, 1996.