

عقد الامتياز كآلية للاستغلال العقاري الصناعي الموجه للاستثمار

Concession is held as a mechanism for exploiting industrial property for investment

عكاكة فاطمة الزهراء (*)

كلية الحقوق والعلوم السياسية، الأغواط، الجزائر

f.akaka@lagh-univ.dz

بلحاج سعد

كلية الحقوق والعلوم السياسية، الأغواط، الجزائر

Belhadj.saad@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/05/01 تاريخ القبول للنشر: 2021/05/29

ملخص:

يعتبر العقار الصناعي جزءا من الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، فهو يحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه، والمشرع الجزائري سن مجموعة من القوانين تساهم في الحصول على العقار الصناعي خاصة والعقار الموجه للاستثمار عامة حيث تضمنت هذه القوانين كيفية تنظيم عقود الاستثمار وهذا ما ساهم في منح المستثمرين آليات قانونية جديدة وذلك عن طريق نظام الامتياز الذي اعتمد عليه المشرع في استغلال الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والذي يعتبر كآلية وحيدة و حديثة للاستغلال العقاري الصناعي. الكلمات المفتاحية : عقد الامتياز ، العقار الصناعي ، الاستثمار ، قانون الاستثمار، التنمية الاقتصادية

Abstract:

Industrial real estate is considered part of the real estate pool directed to investment, as it occupies an important place as the basic structure upon which industrial activity of all kinds is based, and the Algerian legislator enacted a set of laws that contribute to obtaining industrial real estate in particular and investment-oriented real estate in general, as these laws

* المؤلف المرسل.

included how to organize investment contracts This is what contributed to granting investors new legal mechanisms through the concession system that the legislator relied upon in the exploitation of lands belonging to the private property of the state, which is considered as the only modern mechanism for the exploitation of industrial property.

key words: concession contract, industrial real estate, investment, investment law, economic development.

مقدمة:

يعد العقار الصناعي كأحد معوقات الاستثمار لأنه يعد أهم مورد من موارد المؤسسة الصناعية حيث لا تتحقق التنمية دون تسهيل عمل المستثمر من هذا الجانب فكان لابد من توفير هذا العقار من قبل الدولة لذا حاولت الدولة إيجاد الصيغ المناسبة لحل مشكلة العقار ، لذا انتهجت الجزائر أسلوب الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، وإعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحرير النشاط الاقتصادي وإقامة صناعة وطنية قادرة على تنوع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات بحيث يعتبر عقد الامتياز أو منح الامتياز الأداة القانونية الأنسب للدولة من أجل خلق مشاريع من قبل المستثمرين الصناعيين حيث أن هذا العقد يتعايش مع اقتصاد السوق ، وعليه تحتفظ الدولة بامتيازات القانون العام و من جهة أخرى تقوم بجلب المستثمرين الحقيقيين الذين كانوا يشكون من انعدام العقار الصناعي ، مع عدم التنازل على العقار و يبقى فقط للانتفاع .

وعلى هذا الأساس صدرت مجموعة من النصوص التشريعية التي فتحت المجال أمام الاستثمار الأجنبي المباشر وغير المباشر كالأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والقانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، تدعيما وتعزيزا لجملة من الإصلاحات الاقتصادية المجسدة، حتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على الحرية الاقتصادية وحرية الاستثمار.

ومن خلال هذا الطرح يتبادر إلى أذهاننا الإشكال الآتي :

إلى أي مدى يعتبر عقد الامتياز أحد أهم الآليات القانونية المنظمة للعقار الموجه للاستثمار؟ وللإجابة على هذه الإشكالية نحاول التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز العقار الصناعي كمبحث أول وإجراءات منحه كمبحث ثاني.

المبحث الأول : مفهوم عقد الامتياز الصناعي

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة و وحيدة لاستغلال العقار الاقتصادي يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة ، والعقار الموجه للاستثمار عامة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوائم التقني للعقار . (منصور، 2014، صفحة 11)

المطلب الأول:تعريف عقد الامتياز

لمعرفة تعريف عقد الامتياز سوف نتطرق إلى التعريف الفقهي مروراً بالتعريف القضائي ثم التعريف التشريعي أو القانوني

الفرع الأول :التعريف الفقهي لعقد الامتياز

لقد عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه:"عقد إداري يتولى الملتزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز " (الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، 1991، صفحة 108)

ويعرفه الأستاذ احمد محيو: الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل إذا ضمن نطاق العقود و دراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوباً للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن . (محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، 1979، صفحة 440)

و عرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ، وطبقاً للشروط التي توضع له ، لأداء خدمة للجمهور ، و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح (عوابدي، القانون الإداري، 2005، صفحة 197).

والملاحظ أن التعاريف الفقهية السابقة تتفق وتجمع على أن الامتياز هو عقد إداري تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً باستغلال مرفق عام لمدة زمنية محددة مقابل دفع إتاوة سنوية ، و يستطيع من خلاله تجسيد مشروع الاستثماري .

الفرع الثاني : التعريف القضائي لعقد الامتياز.

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الإدارية وما يمكن الرجوع إليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة ، ومقارنة بباقي الدول كفرنسا بين شركة نقل 910/2001 في القضية رقم: 09/03/2004 الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ: للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران و تناول عقد الامتياز كما يلي: "...و حيث أن عقد الامتياز التابع للأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه. (أسماء، 2014، صفحة 440)

الفرع الثالث: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

نصت المادة 64 مكرر من قانون الأملك الوطنية أن منح الامتياز (المرسوم التنفيذي رقم 152/09، 2009) " هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.

و يعرف عقد الامتياز حسب دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 152 /09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجبه لمشاريع استثمارية. بأنه " هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكه الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري ". (المرسوم التنفيذي رقم 152/09، 2009)

كما عرفه القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة في المادة 04 على انه : العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وكذا الأملك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاه 40 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية . (القانون رقم 10/03، 2010).

و بتحليل هذه المواد نجد أن الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون

الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري.

ومن خلال هذه التعاريف نجد أن عقد الامتياز يعتبر من أهم العقود الإدارية التي قام المشرع الجزائري بتنظيم أحكامه وتحديد أسسه القانونية، عن طريق مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وهو بذلك عقد يجمع بين أساليب القانون العام والقانون الخاص في إقامة المشاريع الاستثمارية.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز في العقار الصناعي

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري رسمي:

يعتبر عقد الامتياز عقدا إداريا تصدره إدارة أملاك الدولة بموجب نص المادة 10 من الأمر رقم 04/08 حيث جاء فيها: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز". (الأمر رقم 04/08، 2008)

ويصدر عقد الامتياز عن إدارة أملاك الدولة ويتولى المدير إعداده وتحريره، ثم يقوم المدير بالتسجيل قرار منح الامتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق أي يفرغ في قالب شكلي ورسمي وبذلك يقوم المدير بإجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار، فهو بذلك قد شكلي ورسمي وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من قانون المدني الجزائري وينطبق عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على عقار. (المادة 234 مكرر من القانون المدني الجزائري)

الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد محدد المدة

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة، حيث أن الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل الامتياز لمدة أدناه 33 سنة قابلة لتجديد مرتين لتصل 99 سنة (الأمر رقم 04/08، 2008)

الفرع الثالث: عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون الخاص

يمنح عقد الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، عملا بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري" (المرسوم التنفيذي رقم 152/09، 2009).

الفرع الرابع : عقد مقابل دفع إتاوة

كما يمنح عقد الامتياز بالتراضي وبمقابل إتاوة إيجاربه سنوية بحيث تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديددها وتمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز (الأمر رقم 04/08، 2008) ، ويتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء احده عشرة(11) سنة، بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري.

الفرع الخامس : عقد يرد عمل حق عيني عقاري

وهذا الحق يتمثل في حق الانتفاع أي أن المستثمر يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد، وبالشفعة، وبالتقادم، أو بمقتضى القانون، بحيث في مجال العقار الصناعي يستفيد المستثمر من العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانونا وقد نصت المادة 844 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الأولى على أنه : " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون " (المادة 844 من القانون المدني الجزائري). ومن خلال هذه المادة نستنتج أن منح حق الانتفاع إلى المستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة، من اجل استخدامه لإنجاز مشاريعه الاستثمارية.

المبحث الثاني : شروط وإجراءات منح عقد الامتياز على العقار الصناعي

يمنح الامتياز على العقار الصناعي في إطار دعم الاستثمار في جملة من الشروط والإجراءات الواجبة الإتباع بكيفيات محددة قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما.

المطلب الأول : شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز

أطراف الامتياز هم الإدارة مانحة الامتياز من جهة وطالب الامتياز في هذه المرحلة من جهة أخرى.

الفرع الأول : فيما يخص الإدارة مانحة الامتياز:

لقد جاء في القانون 04/08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، أن إدارة أملاك الدولة هي المسؤولة عن إعداد عقد الامتياز ويكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

حددت المادة 48 من القانون رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الطرف

الذي له الحق في منح قرار الامتياز والمتمثل في الوالي، عن طريق التراضي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار مع الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة، وبناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة، بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة. (القانون رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015)

يفرغ الامتياز في عقد إداري تعدده مصالح إدارة أملاك الدولة بحيث يكون هذا العقد مرفقا بدفتر أعباء يتضمن شروط وبنود منح عقد الامتياز، ويحدد بدقة برنامج الاستثمار. (الأمر رقم 04/08، 2008)

الفرع الثاني : فيما يخص المستثمر طالب الامتياز

الأشخاص المعنيين بهذه الصيغة المتمثلة في حق الامتياز العقار الصناعي هم المؤسسات و الهيئات العمومية الخاضعة للقانون الخاص، وكذا الأشخاص الطبيعيين الذين يرغبون في إقامة مشروع استثماري والذين يتمتعون بالحقوق المدنية و الأهلية القانونية للقيام بالاستثمار في المجال الصناعي؛

أي قد يكون المستثمر شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا حسب ما جاء في نص المادة رقم 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه "يمنح على الامتياز أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية" (القانون رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015)

وحسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 كل شخص، طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار، يجب أن يودع لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا. (التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001)

نلاحظ من خلال ذلك أن الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي قصد انجاز مشروع استثماري، أي أن المشرع الجزائري لم يميز بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في منح الامتياز على العقار الصناعي، بمعنى أن المشرع لم يحدد شروط خاصة و بالتالي يتم الرجوع إلى الشروط العامة في التعاقد كالرضا و الأهلية، إلا أننا نستشف وجوب ركن الرضا قبل التعاقد من خلال تحليل المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد منح الامتياز بالتراضي: " يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه مرجعا له . (المرسوم التنفيذي رقم 152/09، 2009)

ومنه نستنتج أنه يجب توفر ركن الرضا في المستثمر طالب الامتياز قبل التوقيع على بنود العقد المبرم بينه وبين إدارة أملاك الدولة، وهذا بعد إطلاع على دفتر الشروط المرفق بالعقد، لأن عدم التوقيع معناه عدم رضا المستثمر على بنود العقد، وبالتالي لا يمكن إبرام عقد الامتياز لتخلف أحد أركانه الأساسية وهو الرضا.

أما بالنسبة لإرادة المتعاقد صاحب الامتياز (الشخص الطبيعي) فيجب أن يكون أهلا للتصرف وبالغ 19 سنة كاملة وهنا نطبق أحكام الأهلية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري. (المادة 40 من القانون المدني الجزائري)

أما الشخص المعنوي صاحب الامتياز فانه يعبر عن إرادته ويكون أهلا للتصرف عن طريق مدير الشركة أو ممثله القانوني، وهذه الأهلية تعبر عن المشروعية والصفة القانونية بما في ذلك العقد والسجل التجاري والرخصة أو الاعتماد؛ (بلكعبيات، 2012، صفحة 84)

الفرع الثالث: شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز

يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 كما يلي:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة؛

- غير مخصصا وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها؛
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
وقد تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أحكاما متعلقة بأملاك الدولة فيما يخص تشجيع الاستثمار في مضمون المادة 48 التي تعدل و تتمم المادة 05 من الأمر رقم 08 / 04، بموجب هذه الأحكام يمنح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار حصريا عن طريق التراضي، بموجب قرار من الوالي (القانون رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015):

- على أساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا، فيما يخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأملاك الواقعة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط؛

- بناء على اقتراح هيئة تسيير المدينة الجديدة بالنسبة للأملاك الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

كما أستثنى المشرع من مجال تطبيق منح الامتياز المنصوص عليه أصناف من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي: (الأمر رقم 04/08، 2008)
- الأراضي الفلاحية؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربية و الغازية؛

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.

ونلاحظ أن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بعدة نصوص تصب في مجملها في مجال تحسين مناخ الاستثمار، من خلال تسهيل إجراءات الاستفادة من العقار الصناعي، والعقار الموجه للاستثمار بصفه عامة، وتجسد ذلك بإلغاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار واستبدالها بالشباك الوحيد بغية تسهيل إجراءات حصول المستثمر على عقار لغرض الاستثمار وتبسيط إجراءات حصوله على مشروع استثماري.

الفرع الرابع : الشروط القانونية والمالية لمنح الامتياز

هناك شروط أخرى تضاف إلى الشروط الخاصة بأطراف عقد الامتياز وهي شروط قانونية وأخرى مالية

الفرع الأول : الشروط القانونية

أوجب المشرع الجزائري شروط قانونية في إطار منح حق الامتياز على العقار الصناعي هي وجوب أن تكون عملية منح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي، وهذا طبقا لنص المادة رقم:15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (القانون رقم 11/11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40 بتاريخ 20 جويلية 2011 ، 2011) إضافة إلى الشروط التي وردت في التعليم رقم:787 بتاريخ:جوان 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتمثلة في:

- إلزام مصالح الدولة على الحرص الصارم لاحترام البنود المنصوص عليها في دفتر

الشروط الواجب إرفاقه بصفة إلزامية بالعقد الإداري المتضمن منح الامتياز؛

- منع كل تنازل عن حق الامتياز قبل انجاز المشروع؛

- منع الإيجار من الباطن؛

- الانجاز الفعلي للمشروع باشتراط التأكيد على ذلك بشهادة المطابقة و معاينة دخول حيز التشغيل المشروع من طرف الهيئات المختصة خاصة لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار بخصوص العمليات المرخص بها من طرف الوالي، الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة أو الهيئة المسيرة لمنطقة التوسع السياحي، وأخيرا الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار عندما يتعلق الأمر بمشروع مرخص به من طرف المجلس الوطني للاستثمار؛
 - المتابعة المنتظمة لانجاز المشروع و احترام الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد من الامتياز وهذا عن طريق دورات التفتيش المنتظمة؛
 - اتخاذ التدابير الواجبة اتجاه المستفيد من الامتياز في حالة عدم مراعاة بنود دفتر الأعباء والتي تتراوح بين الأعدار إلى إسقاط الحق؛
 - إدراج بصفة إلزامية البنود و الشروط الرئيسية المعنية بالعقد الإداري؛
 - تكريس ملكية البنايات المقامة والتي تم إتمام انجازها وبدأت في النشاط وفقا لرخصة البناء في إطار انجاز المشروع الاستثماري بعقود توثيقية لفائدة صاحب حق الامتياز؛ (التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 7875)
- 2- الشروط المالية.

- بالإضافة إلى الشروط القانونية أوجب المشرع الجزائري شروط مادية في إطار منح عقد الامتياز تتمثل في تحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لحق منح الامتياز على العقار التابع للأموال الخاصة للدولة و الموجهة للاستثمار بنسبة 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز وهذا طبقا لنص المادة رقم 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، هذه الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة بـ 20/1 تخضع لتخفيض يطبق كما يلي (القانون رقم 11/11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 بتاريخ 20 جويلية 2011، 2011) :
- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من 01 سنة إلى 03 سنوات؛
 - 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من 01 سنة إلى 03 سنوات؛
 - بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا؛
 - بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشر (15) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ الإتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير و يتم تحيين الإتاوة السنوية بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة.

و طبقا للتعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12502 بتاريخ 2011/12/25 ، فإن الإتاوة الإيجارية السنوية بالنسبة للأملاك الواقعة بولايات الهضاب العليا -الجنوب - الجنوب الكبير تكون على أساس الدينار الرمزي لكل متر مربع (م2) للأرضية بزيادة دينار رمزي لكل متر مربع (م2) مبنى، أي يتعين ضرب مساحة القطعة الأرضية في واحد(01) دينار جزائري و الناتج سيمثل سعر الإتاوة السنوية للامتياز. (التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 12502) كما نصت المادة رقم 32 من قانون المالية لسنة 2012 " تعفى عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعدها إدارة أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري من حقوق التسجيل و رسم الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية. (القانون المالية رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، 2012) كما تنص المادة رقم 17 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه يمكن تقسيم حقوق التسجيل و كذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة. (القانون رقم 11/11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40 بتاريخ 20 جويلية 2011 ، 2011) و منه نستنتج أن المشرع الجزائري في سبيل تشجيع الاستثمار عمل على إقرار هذه التخفيضات و تذليل العقبات المالية التي من شأنها تعيق عملية الاستثمار في البلاد و كل هذا يدخل ضمن المساهمة في إحياء الاقتصاد الوطني.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز العقار الصناعي

يختلف منح الامتياز في العقار الصناعي عن منح الامتياز في القواعد العامة. فقد قام المشرع بتحديد شروط معينة و مختلفة، وذلك من خلال مجموعة من النصوص القانونية، و يظهر ذلك من خلال الأمر رقم 04/08، حيث كان الامتياز يمنح عن طريق المزاو العلني، أو عن طريق التراضي، و بعدها جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2011 معدلا لبعض المواد من الأمر رقم 04/08، حيث ألغى طريقة المزاو العلني للحصول على الامتياز و جعل التراضي هو الطريقة الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي (بلكعبيات، 2012، صفحة 84) و نجد ذلك من خلال المادة 15 الفقرة 01 من الأمر رقم 11/11 التي عدلت المادة 03 من الأمر 04/08 على انه: يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التهيئة المعمول بها، كما جاء أيضا قانون

المالية لسنة 2013 بتعديل طفيف لنص المادة 05 من الأمر رقم 04/08 السابق الذكر في نص المادة 34 منه حيث اشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم. (القانون المالية رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، 2012)

ومن خلال تحليل هذه المواد نجد أن الطرف الذي له الحق في منح قرار الامتياز عن طريق التراضي هو الوالي، وذلك بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة، وبناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة، بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

الفرع الأول: إعداد ملف الترشيح للاستفادة من حق الامتياز:

بصدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أصبح كل شخص، طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، يجب أن يودع ملفا متضمنا طلبا مرفوقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا، بحيث تحدد فيها مجال النشاط والتقويم الكمي و المالي للمشروع، المدة التقديرية لإنجاز المشروع، التكنولوجيات المستعملة و التمويل و كل التدابير المستعملة للمحافظة على البيئة، مناصب الشغل التي يمكن توفيرها (التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001)، وتعتبر هذه المرحلة أول إجراء يقوم به الشخص المرشح للاستفادة من حق امتياز العقار الصناعي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

أولا: دراسة الملف

حيث توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي بدوره يستشير مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع كلما اقتضت الضرورة ذلك، وبعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه المديريات بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام وفي حالة عدم الرد يعتبر الرأي إيجابيا، و بعد استكمال الملف وفق الإجراءات المشار إليها، يرسل الملف على الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ

الحصول على آراء المديرية المعنية ، (التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001) وتعد مرحلة دراسة الملف المقدم من طرف المرشح للاستفادة من حق منح الامتياز الإجراء الثاني بعد إعداد الملف. ونشير أن المادة 48 من قانون المالية التكميلي قامت بإلغاء لجنة المساعدة وترقية الاستثمار وضبط العقار وهي لجنة ولائية يرأسها الوالي تضم مختلف المدراء التنفيذيين، واقتصارها على مدير الصناعة و المناجم وترقية الاستثمار الذي يدرس الملف، ويقترح على الوالي الذي يصدر قرار بمنح الامتياز، والهدف من ذلك تخفيف الإجراءات وتسهيل إداري بغرض جذب المستثمرين، لأن المستثمر رأسماله جبان فهو لا يغامر في جو البيروقراطية والفساد وعدم الثبات التشريعي وتنامي الجرائم والفضول. (بلحاج، 2020)

ثانيا: قرار منح الامتياز.

يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي، و يبلغ الوالي دون اجل لقرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، كما يقوم بإرسال ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة. تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر على دفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار، وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد حق الامتياز مسجلا خلال خمسة عشرة (15) يوما الموالية.

1- المشاريع التي يتم الترخيص بها من طرف الوالي:

يتخذ الوالي قراره بخصوص الملف، و في حالة الموافقة يتم إعداد عقد الامتياز (شايب باشا، 2013، صفحة 50)، فإنه يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على امتياز بالتراضي (التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001)، تكون الموافقة بمنح الامتياز بالتراضي، استنادا إلى أحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي و ما جاء في المادة 48 لقانون المالية التكميلي لسنة 2015، يمنح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار حصريا عن طريق التراضي، بموجب قرار من الوالي : (القانون رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015).

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأملاك الواقعة على مستوى

المناطق الصناعية و مناطق النشاط وذلك على أساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً؛

- الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة بناء على اقتراح هيئة تسيير المدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة؛

- الأراضي التابعة للمنطقة التوسع السياحي بعد رأي موافق للوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

وكما أشرنا سابقا نجد أن الوالي هو الذي له الحق في منح قرار الامتياز عن طريق التراضي ، هذا بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة. و بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة، بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

2- المشاريع التي يتم الترخيص بها من مجلس الوطني للاستثمار:

تكون الموافقة بمنح الامتياز عف طريق التراضي من طرف المجلس الوطني للاستثمار، بعد

موافقة مجلس الوزراء وذلك حسب الملفات المشاريع المقترحة و المتمثلة في:

- المشاريع الاستثمارية التي تؤدي إلى تعزيز التنمية في المناطق المحرومة والمعزولة.

- المشاريع الوطنية ذات أهمية و المنجزة ضمن اتفاقية الاستثمار؛

- المشاريع الاستثمارية التي قد يشارئ فيها الأجانب؛

- أي مشروع استثماري تفوق قيمته 500 مليون وتابع لنظام العام.

حيث يستوجب على المستفيد من الامتياز أف يودع ملفه على مستوى الشباك الوحيد

اللامركزي، شرط أن يكون ملفه يحتوي على مخطط التمويل المذكور في دفتر الشروط وتحدده

بدقة، أي يجب أن يحتوي على جميع المعلومات الخاصة بصاحب المشروع.

وبناء على قرار الوالي المتضمن الترخيص بمنح الامتياز يكرس الامتياز الممنوح على العقار

الموجه للاستثمار الصناعي بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة مرفقا بدفتر

شروط معد طبقا للنماذج الملحقة و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح حق

الامتياز ، وتستكمل هذه المرحلة بإجراء التسجيل و الإشهار العقاري للعقد و تسلم نسخة منه إلى

المستفيد من حق الامتياز بعد التوقيع عليه و على دفتر الشروط المرفق به للشروع في إنجاز المشروع الاستثماري. (الأمر رقم 04/08، 2008)

3 - فسخ الامتياز (المرسوم التنفيذي رقم 153/09)

يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين ويفسخ الامتياز كذلك بما يلي :

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز البنود و الشروط الموجودة في دفتر الشرط؛

- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدار ين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، يتم متابعة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009؛ (المرسوم التنفيذي رقم 153/09)

- إذا لم يمه صاحب الامتياز المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرامج المحددة في دفتر الشروط ورخصة البناء يمكن منح المستفيد أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى 03 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع؛

- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض؛

- تحدد مصالحي أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة؛

- عند انجاز البناءات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض؛

- عند عدم انجاز المشروع في الأجل المحددة مع مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء فإنه لا يمكن للمستفيد من الامتياز طلب الاستفادة من التعويض؛

- عندما تنطق الجهة القضائية المختصة بهدم البناءات فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية،

- تحول الامتيازات و رهون التي يحتمل أنها أثقلت قطعة الأرض بسبب إخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته إلى مبلغ التعويض.

وأخيرا نستنتج أن الامتياز هو الأسلوب الوحيد لاستغلال الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار حيث نظمت القوانين المتعلقة بالاستثمار وقوانين المالية آليات استعمال عقود الامتياز الممنوحة للمستثمرين بغرض إنجاز مشاريعهم الاستثمارية المختلفة، وذلك بموجب صيغ قانونية يتم بموجبها إبرام عقود ثنائية بين الإدارة المالكة للعقار والمستثمر لإمكانية استغلال المستثمر للعقار الخاص التابع للدولة، أو الولاية، أو البلدية، و الانتفاع به لفترة زمنية محددة مقابل دفعه إتاوة، سواء كان عقار صناعي، أو فلاحي، أو سياحي.

خاتمة:

ونخلص في الأخير أن الجزائر انتهجت أسلوب الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية جديدة ، وهو عقد يتميز بالجمع في الأخذ بأساليب القانون العام و بالإضافة إلى أحكام القانون الخاص ، و يعتبر عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية من تعريف و تنظيم أحكامه ، لذلك فإن تكريس منح حق الامتياز للأراضي الموجهة للاستثمار في شكل عقد الامتياز الصناعي بين الدولة وبين المستثمر الأجنبي، استدعى المشرع الجزائري توفير حماية قانونية في ظل قوانين الاستثمار بغية خلق مناخ استثماري مستقر يضمن حقوق المستثمر الأجنبي ويحفزه على القيام بالاستثمار والعمل إلى جانب القطاع الخاص الوطني على تطوير القاعدة الاقتصادية الوطنية ، ومن خلال عقد الامتياز تبقى الدولة مالكة للعقار وتعمل على إبقائه على طبيعته الأصلية، وتكون المشاريع في الطريق الحقيقي و الصحيح الذي أنشأت من أجله.

الاقتراحات:

- ❖ الحد من كثرة التغيرات والتعديلات التي عرفها الإطار القانوني للاستثمار.
- ❖ إقرار مبدأ الثبات التشريعي أو الاستقرار التشريعي كضمان لجلب المستثمرين.
- ❖ العمل على تحسين البيئة التنظيمية والمؤسسية للاستثمار.
- ❖ تسهيل إجراءات الحصول على العقار والقضاء على البيروقراطية .
- ❖ تبسيط قواعد الموافقة على الاستثمار، وتوفير جميع المعلومات والبيانات التي يحتاجها المستثمر بشكل تفصيلي ودقيق.
- ❖ إنشاء هيئات وطنية تنفيذية مهمتها ترقية الاستثمارات.
- ❖ تكوين لجنة مشتركة للرقابة على سير المشاريع والاطلاع عليها، تضم مصالح الولاية، مديرية الصناعة والوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

- ❖ إصلاح النظام البنكي وتحديث وسائل التسيير لهذا القطاع ليوكب الإصلاحات الاقتصادية وذلك لتحقيق النتائج المرجوة لترقية الاستثمار المحلي والأجنبي على حد سواء.
- ❖ إنشاء بنك معلومات يتضمن الوفرة العقارية خاصة الصناعية.

قائمة المراجع:

- أحمد محيو. (1979). *محاضرات في المؤسسات الإدارية*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- أحمد محيو. (1979). *محاضرات في المؤسسات الإدارية*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- أسماء منصور. (2014). *عقد الامتياز كوسيلة للاستغلال العقار الصناعي* (رسالة ماجستير). كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر: جامعة الجزائر.
- الأمر رقم 04/08. (01 سبتمبر، 2008). *يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية*. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية الجزائرية.
- التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم: 12502. المؤرخة في (2011/12/25)
- التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 7875 المؤرخة في (2009/06/30).
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001. المؤرخة في (06 أوت 2015)
- القانون رقم 11/11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 بتاريخ 20 جويلية 2011. (20 جويلية، 2011). الجزائر: الجريدة الرسمية الجزائرية.
- القانون المالية رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013. (26 ديسمبر، 2012). الجزائر: الجريدة الرسمية الجزائرية.
- القانون رقم 03/10. (15 أوت، 2010). *المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة*. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية الجزائرية.
- القانون رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.
- المادة 234 مكرر من القانون المدني الجزائري.
- المادة 40 من القانون المدني الجزائري.
- المادة 844 من القانون المدني الجزائري.
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09. (02، 05، 2009). *البند الأول من دفتر الشروط النموذجي*. الجزائر، الجزائر: الجريدة الرسمية الجزائرية.
- المرسوم التنفيذي رقم 153/09.
- سعد بلحاج. (2020). *الوعاء العقاري ودوره في ترقية الاستثمار*. كلية الحقوق والعلوم السياسية، الأغواط: جامعة عمار ثلجي الأغواط.
- سليمان الطماوي. (1991). *الأسس العامة للعقود الإدارية*. مصر: مطبعة عين الشمس.
- سليمان الطماوي. (1991). *الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة*. مصر: مطبعة عين شمس.
- عمار عوابدي. (2005). *القانون الإداري*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

عمار عوابدي. (2005). *القانون الإداري*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

كريمة شايب باشا. (2013). ، عقد الامتياز ودوره كألية للاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر. *مجلة دراسات قانونية مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية* ، صفحة 50.

مراد بلكعيبات. (2012). منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه . كلية الحقوق، بسكرة: جامعة محمد خيضر.

منصور أسماء. (2014). عقد الامتياز كوسيلة للاستغلال العقار الصناعي . كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزائر.