

أحكام منح عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع

الجزائري

Provisions for the granting of a concession contract in the field of industrial property in Algerian legislation

بن مصطفى عبد الله

صديق بغداد

جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان

جامعة التكوين المتواصل تلمسان

abdoudoctorant90@gmail.com

baghdadsedik@gmail.com

ملخص:

تهدف هذه الدراسة لإبراز سعي السلطات العمومية في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا المتمثلة في وضع العديد من النصوص القانونية والتنظيمية والمخططات التوجيهية، من أجل تعزيز استغلال العقار الصناعي بالطرق الناجحة، والناجعة وبأبي على رأس هاته النصوص قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي تصدر كل سنة، ومن بين الحلول القانونية التي تبناها المشرع الجزائري بغية تطهير المشاكل العالقة بالعقار الصناعي هو جعل نظام الامتياز الأسلوب التعاقدى الوحيد الذي بموجبه يمكن للمستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري بغية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية .

ومن نتائج الدراسة البارزة غياب تجسيد القوانين العقارية على أرض الواقع من جهة وكثرة التشريعات المنظمة للعقار الصناعي من جهة أخرى، وهو ما أحدث خلل في تطبيقها وتجسيدها عمليا .

الكلمات المفتاحية: استغلال العقار الصناعي، نظام الامتياز، القوانين العقارية

Abstract:

This study aims to highlight the Algerian public authorities' endeavours from independence to the present day to draw up numerous legal and regulatory texts and guidelines. in order to promote the exploitation of industrial property in successful and efficient ways, and the foremost of these texts are investment laws and financial laws promulgated every year project ", one of the legal solutions adopted by the Algerian legislature with a view to cleansing the outstanding problems with the industrial property was to make the concession system the only contractual method by which investors could obtain the real estate base in order to complete their investment projects.

One of the notable findings of the study is the absence of a reflection of real estate laws on the ground and the numerous legislation governing industrial property on the other, which has caused a shortcoming in their application and practical reflection.

1. مقدمة:

من أجل تحرير النشاط الاقتصادي وتنويع الصادرات والتخلص من التبعية للمحروقات تم إصدار مجموعة من النصوص التشريعية التي فتحت المجال أمام الاستثمار الأجنبي والوطني دعما وتعزيزا للإصلاحات المجسدة ، حتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على حرية الاستثمار ، ولما كان العقار الحلقة الأساسية في الاستثمار ، قام المشرع الجزائري بإنشاء هيئات ومؤسسات مهمتها تنظيم عملية استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار من خلال تحديد كفاءات عملها وحصر صلاحياتها التي تراوحت ما بين التصنيف والانتساع تماشيا مع التوجهات الاقتصادية للدولة الرامية إلى تحسين آليات استغلال هذا النوع من العقارات الذي يعد من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية.¹ هذا وتسعى الجزائر كغيرها من الدول للنهوض بالاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، حيث نظمت العقار الصناعي إلى جانب العقار الفلاحي والسياحي كآلية لتحفيز الاستثمار باعتباره الركيزة الأساسية في الاقتصادية ، ويقصد به مجموع الأراضي وكل ما تتصل بها اتصال قار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العامة والأصول العقارية الفائض التي تملكها ، وتحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط والموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية.²

ويعتبر العقار الصناعي جزء 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 للأملاك الخاصة للدولة والذي يعتبر كآلية وحيدة وحديثة لاستغلال العقار الصناعي.³

وتكمن أهمية الموضوع في تبين موقع العقار الصناعي في المنظومة الاقتصادية للدولة الجزائرية ومساهمته الكفيلة في بناء صرح اقتصادي إلى جانب المحروقات والثروات الباطنية للدولة، خاصة بعد تبني الدولة لنظام الامتياز في مجال العقار الصناعي وهو ما أسهم في خلق ديناميكية جديدة للاستثمار قصد بلوغ الهدف المنشود وهو التنويع الاقتصادي بعيدا عن ريع البترول.

طبعاً الآليات القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي اختلفت وتنوعت عبر تاريخ الجزائر الحديثة طبعاً للتحويلات الاقتصادية، أما عن الآثار القانونية المترتبة على عقد الامتياز فتجلى في حقوق، والتزامات لصاحب الامتياز، وحقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز .

ومن أهداف الموضوع ما يلي:

- تحديد باختصار القوانين المنظمة للعقار بصفة عامة .
- التعرض للتشريعات المنظمة للعقار الصناعي .
- تحديد مواطن الاختلال في تطبيق قوانين العقار الصناعي .
- طرح الحلول المناسبة لتشجيع العقار الصناعي في الجزائر .

من المناهج المستعملة في الموضوع ما يلي: نجد المنهج التحليلي لتحليل بعض النصوص القانونية ، والمنهج الوصفي لوصف الظواهر القانونية .

والإشكالية التي تثار في الموضوع هي: فيما تتجلى أهم الآليات القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي؟ وما هي

الآثار القانونية المترتبة على عقد الامتياز؟

وعليه يمكن تقسيم الورقة البحثية إلى قسمين ، يتناول القسم الأول الآليات القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي ، في حين يتعرض القسم الثاني الآثار القانونية المترتبة لعقد الامتياز على العقار الصناعي .

2. الآليات القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يتخذ معنى امتياز استغلال العقار الصناعي في قوانين الاستثمار معنى يختلف عن المعاني الموجودة في الأطر القانونية الأخرى كالقانون المدني والقانون الإداري كما يمتد عقد امتياز العقار الصناعي ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة كالأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة ، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات ، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول القائمة للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁴ .

ويعرف عقد الامتياز في العقار الصناعي بأنه عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، ويكون مرفقاً بدفتر الأعباء ، يحدد برنامج الاستثمار ، وشروط الامتياز ، ويحول المستفيد شخص طبيعي أو معنوي ، خاضع للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للمشاريع الاستثمارية⁵ .

أما العقار الصناعي فيعرف بأنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنياً أو غير مبنياً مستغلاً أو غير مستغلاً ، فهو مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية في إطار الاستثمار⁶ . وبخصوص الآليات القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي فهناك آليات موجودة سنة 2008 ، وآليات بعد تعديلات لقوانين بعد سنة 2008 ، وعليه سيتناول (الجزء الأول) الآليات القانونية لمنح الامتياز في ظل الأمر 04/08 في حين يتعرض (الجزء الثاني) الآليات القانونية لمنح الامتياز الصناعي بعد تعديل الأمر 04-08 .

1.2 . الآليات القانونية لمنح الامتياز في ظل الأمر 04/08 :

سيتم التعرض هنا لجزئية الترخيص بمنح الامتياز ، عن طريق المزاد العلني ، وبعد ذلك تحديد الإجراءات القانونية لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني .

1.1.2 . الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني:

نصت المادة 03 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁷ ، على أنه يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد . ويقصد بالمزاد العلني المفتوح هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة ، وهذا وفقاً لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁸ ، أما المزاد العلني المقيد أو المحدد فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقاً والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرين ، الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل التي نصت عليها المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ، حيث يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو جنسية حامل المشروع استثماري ، يثبت موطن أكيد يثبت يسره على الوفاء مالياً ، ويتمتع بحقوقه المدنية وبصفة عامة فالأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الامتياز عليها حسب صيغة المزاد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي .

ويقوم باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود في مجال استغلال العقار الصناعي، الوزير المختص قطاعيا، الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.⁹

2.1.2. الإجراءات القانونية لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني:

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة فبالنسبة للمزايدات الشفوية، يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات وتكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000 دج)، إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبألفي دينار (2000 دج) عندما يفوت الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).¹⁰

لا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها، وإذا لم تقع أية مزايدة خلال مدة اشتغال هذه الأضواء يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان، ولا يعلن المزاد حتى تتم المزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها وإذا لم تجري أية مزايدة، يؤخر منح الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى وفي حالة ما إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدة متساوية تحول لهم حقوقا متساوية في رسو المزاد تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم أما إذا لم تقع أية مزايدة تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.¹¹، أما بالنسبة لتعهدات المختومة يقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستثمارات معلومات مطابقة للنموذج التي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة، ويمكن أن يرسل عرض الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب.

ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية: "التعهد من أجل منح الامتياز... الجزء رقم المزاد المؤرخ في..."، ويترتب على عرض منح الامتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار¹²، فيكون منح الامتياز عن طريق المزاد العلني باتباع الإجراءات القانونية التالية.¹³

1. يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تشهر في يومين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة إشهارية.

2. يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بإجراءات إدارية كدفع ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، وسحب دفتر الشروط ودفع كفالة ضمانات مالية

3. مكتب المزاد ولجنة فتح الأطراف، يجري المزاد سواء عن طريق المزايدات الشفوية أو يفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات.

وتجدر الإشارة أن نمط منح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار والتابعة للأملاك العقارية الخاصة الوطنية عموما والعقار الصناعي خصوصا التي تبناها المشرع الجزائري من خلال الأمر 08-04 كان يهدف من خلالها أساسا للإسهام في إبراز سوق عقارية شفافة مطمئنة للمستثمر، فاللجوء، إلى المزاد العلني المرفق بدفتر شروط دقيق سيساهم في تنظيم هذا المجال من خلال ضمن سير

المنافسة لأن العملية تتم تحت الرقابة المباشرة للجمهور ، المشكل على الخصوص من مستثمرين يستطيعون مراقبة وملاحظة الإجراءات وسلامتها وكذا غياب أي غش ، كما يضمن معاملة متساوية للمستثمرين من حيث خضوعهم لنفس شروط تقديم عروضهم حيث لا يفصل بينهم إلا المزايدة ويكون سعر المنافسة هو ذلك الناجم عن العرض والطلب اللذين يلتقيان في الفضاء حيث يجري المزاد فلا نجد لا تفضيل ولا محسوبية ولا انحياز.¹⁴

2.2. الآليات القانونية لمنح الامتياز الصناعي بعد تعديل الأمر رقم 04-08

نتيجة لقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة وتسجيل بطء في إجراءات منح العقار الموجه للاستثمار لا سيما العقار الصناعي بالتراضي من جهة أخرى ، تقرر إجراءات جديدة بغية انعاش الاستثمار خاصة على العقار الصناعي.

1.2.2. أحكام عقد منح الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي 2011:

لقد اتخذ مجلس الوزراء في اجتماعه المنعقد يوم 22 فيفري سلسلة من القرارات الاقتصادية من بينها ما يتعلق بالمجال الصناعي ، تهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين على الأساس أو الوعاء العقاري لإقامة مشاريعهم الاستثمارية ، هذه التدابير تم إدراجها ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹⁵ ، أين تم استبعاد صيغة المزاد العلني والاحتفاظ بصيغة التراضي كمنط وحيد لمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة ..."

ويمكن أن نستشف تعريف التراضي من قانون الصفقات العمومية ، باعتبار الصفقة عقد إداري ، وبذلك فهو يتشابه مع عقد الامتياز في كل من الإجراءات القانونية وأطراف التعاقد باعتبار الدولة أحد هذه الأطراف ، إذ عرفته المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام¹⁶ (على أن " التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة... "

بمعنى أن التراضي لا يمكن أن يكون مجالا أو دعوة للمنافسة ، بل يكون من خلال الاتفاق بين المصلحة المتعاقدة التي تمثل السلطات العمومية في هذا العقد والمتعاقد الآخر الذي يريد الحصول على العقار لإنجاز استثماراته عليها ، من خلال إسقاط قواعد الصفقات العمومية في هذا الإطار¹⁷ .

ويمكن أن يكتسي التراضي في شكل التراضي البسيط أو التراضي بعد الاستشارة وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة.

إذن فالتراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة وبارادتها باختيار افضل من يتقدمون للتعاقد معها ، شروط معينة ودون اللجوء إلى الإشهار وذلك باختيار أحسن عرض من الناحية المالية والتقنية والقانونية¹⁸ .

ويرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة للعقار الصناعي التابع لمنطقة صناعية ومنطقة نشاطات أو يمثل أصل عقاري متبقي أو فائض بعد موافقة وزير الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة آنذاك¹⁹

وتقليص آجال معالجة طلبات المستثمرين فيما يخص عملية منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية ، حثت السلطات العامة بضرورة تطهير وضعية العقارات المبنية وغير المبنية ، والتي هي محل دراسة من قبل لجنة (calpihef) قصد منح الامتياز عليها في إطار الاستثمار كأن تكون لهذه الأصول العقارية طبيعة قانونية واضحة ومستخرج مسح الأراضي (PR4BIS) بين أيدي مصالح الدولة²⁰

2.2.2. أحكام منح عقد امتياز العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي 2015 .

في إطار عملية منح امتياز على العقارات التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بما فيها العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي ، جاءت المادة 48 من الأمر رقم 15-01 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 21 ، تنص على تعديل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر مرة أخرى ، لتحرك كما يلي : "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلمات طلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المدير الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة".
وفي هذا الشأن وتطبيقاً لأحكام هذه المادة صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ لأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية²²، إذ تضمنت التعليمات الوزارية المشتركة كيفية دراسة الملفات المتضمنة طلب منح الامتياز لمشاريع الاستثمار، والتي تتم وفقاً للإجراءات الآتية:

1. يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز الناتج عن عقد الامتياز الناتج عن عقد الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار ، أن يودع ملفات متضمناً طلب مرفوق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً.

2. تؤكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، ويستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة المديرية الولائية المعنية بذات المشروع.

3. بعد استشارة المديرية الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى الثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديرية المعنية .

4. يثبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار حق الامتياز بالتراضي ويبلغه إلى المستثمر كما يرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة إذ أن قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يجوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة .

5. تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار ، وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة وفقاً للسياسة الاقتصادية الوطنية ، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف وسنة إعداد العقد الذي ينتج عنه حق الامتياز مسجلاً خلال 15 يوماً الموالية على الا يتجاوز إعداد قرار منح حق الامتياز شهراً ابتداء من تاريخ استقبال الملف من قبل الوالي .

6. وفي حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوماً بموجب تبليغ مبرر إذ جاءت المادة 48 من الأمور رقم 15-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، معدلة للإجراءات القانونية لمنح الامتياز بالتراضي على العقارات العمومية الموجهة للاستثمار بما فيها العقار الصناعي مستغنية عن دور اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستعمارات وضبط العقار (CALPIREF) إذ تم الغاؤها بموجب التعليمات الوزارية المشتركة المذكورة سابقاً.

3. الآثار القانونية المترتبة لعقد الامتياز على العقار الصناعي.

لا شك أنه بعد انعقاد منح الامتياز في العقار الصناعي ، الذي يكون محل قطعة أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة ، أو قطعة أرض تقام عليها بناية يكونان كذلك ملك خاص للدولة في بعض الحالات ، فإنه يترتب آثار تتمثل في مجموعة من الحقوق وتقابلها بعض الالتزامات ، لهذا كان المشرع حريصا على تبيان هذه الحقوق والالتزامات خصوصا من خلال دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز سواء على الإدارة مانحة الامتياز وكذلك بعض الالتزامات المفروضة على المستفيدين من حق الامتياز.²³ وعليه سيتناول الجزء الأول حقوق والتزامات صاحب امتياز ، أما حقوق التزامات الإدارة مانحة الامتياز سيتم التعرض إليها في الجزء الثاني من الدراسة .

1.3. حقوق والتزامات صاحب الامتياز:

إن عقد الامتياز المعتبر عن خطأ عقد من عقود الغرر ، يضيف الطابع الهش على مركز المستفيد من الامتياز الخاضع للسلطة التقديرية بل للتعسفية لمانح الامتياز وهي الإدارة نفسها إلا أنه في الواقع أن النظام القانوني الوارد في الأمر 08-04 السالف الذكر وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له قد حددت بدقة حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز ، وجعلته يتمتع بمركز مستقر على الصعيد القانوني وبمركز امتيازي على الصعيد المالي²⁴،

1.1.3. حقوق صاحب الامتياز

تعددت حقوق صاحب الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي طبقا للأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له ، وذلك سواء على الصعيد القانوني أو على الصعيد المالي ، فمن خلال التحليل الدقيق لأحكام الأمر 08-04 السالف الذكر ، نلاحظ أن المستفيد من الامتياز يتمتع بصلاحيات المالك باستثناء جزء من حق الملكية المتمثل في حق التصرف في المال محل الامتياز إذ أجاز القانون للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على التراخيص القانونية ، الحق في إنشاء الرهن الرسمي ، تكريس ملكية البنايات المنجزة والحق في التنازل عن البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز.²⁵

أولا: الحق في الحصول على التراخيص القانونية.

بما أن لصاحب حق الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الحق في تشييد بنايات وإقامة منشآت فوق القطعة الأرضية التابعة للأمولاك العقارية الخاصة الوطنية محل الامتياز ، فهو ملزم كغيره من المقبلين على البناء باستصدار رخصة البناء وهو حق مكرس طبقا للمادة 11 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر والتي جاء فيها " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء .. "

ثانيا: الحق في إنشاء الرهن الرسمي:

من خلال التحليل الدقيق لأحكام الأمر رقم 08-04 السالف الذكر لا سيما أحكام المادة 11 منه والتي تنص على أنه : " ... كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح بامتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط." نجد بأن المستفيد من الامتياز يتمتع بجميع صلاحيات المالك باستثناء جزء من حق الملكية المتمثل في حق التصرف في المال محل الامتياز، فإذا كان الرهن من امتيازات المالك وحده فإن الأمر 08-04 يمنح المستفيد من الامتياز حق رهن الحق العيني الناجم عن الامتياز ، وكذا الحصول على قرض عقاري بضمان البنايات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز.²⁶

ثالثا: تكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف صاحب الامتياز

نصت المادة 13 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر على أنه: " عند اتمام مشروع الاستثمار ، تكرر ، اجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح اجتيازها وجوبا وبمبادرة من هذا الأخير وبعقد مؤثق " كما أكد ذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إذ جاء فيها " عند اتمام البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد مؤثق".

رابعا: الحق في التنازل عن البنايات والحق العيني العقاري.

وقد نصت على هذا الحق المكتسب من قبل صاحب الامتياز في إطار الأمر رقم 08-04 المادة 14 منه ، حيث جاء فيها : " تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة " وقد جاء ذلك كنتيجة لتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز ، وقد حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 السالف الذكر جملة من الشروط القانونية ، حتى يتمكن من التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية ، وهذا بعد الحصول على رخصة صريحة من مصالح أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل اجرائها على حق الامتياز.

2.1.3. التزامات صاحب الامتياز :

يلتزم المتعاقد مع الإدارة ككل طرف عقد ما بأن يوفي بالتزاماته التعاقدية ، وفقا لشروط العقد وحسب القواعد العامة المقررة في هذا الصدد ولا يكاد يختلف موقف المتعاقد في العقود الإدارية من هذه الناحية عن موقف غيره من سائر غيره من المتعاقدين إلا فيما يتعلق بمدى تأثير تأخره في التنفيذ.

أولا: الالتزام باحترام ما جاء به عقد الامتياز وبنود دفتر الشروط:

إذا تمت عقود الادارة عن طريق الكتابة فغالبا ما يحتوي العقد على عدة وثائق تحتوي في مجموعها على شروطه ، وتعتبر فيما يتعلق بتنفيذ كلاً لا يتجزأ ، وأهم ما يعيننا في هذا المقام من تلك الوثائق المكتوبة ، دفاتر الشروط حيث يعتبر دفتر الشروط من أهم الخصائص التي تمتاز بها عقود الامتياز في المجال الاداري عن العقود المعمول بها في القانون الخاص ، إذ من خلاله تبرز امتيازات السلطة العامة التي تميز الادارة مانحة الامتياز ، والتي يقع على المتعاقد معها أي صاحب الامتياز احترام ما جاء به دفتر الشروط خلال مدة العقد دون أن يتمكن من مناقشة مضمون دفتر الشروط ، وفي هذا الصدد تعرضت المادة 10 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر على ذلك بنصها ، " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا البنود وشروط منح الامتياز".

كما على صاحب الامتياز أن يلتزم بما يتضمنه العقد تحت طائلة إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير املاك الدولة ، إذ تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على وجوب أن يتخذ من عقد الامتياز شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل الشروع في التنفيذ:

- الالتزام بمنع التنازل عن الامتياز قبل اتمام المشروع

- الالتزام بالامتناع عن الإيجار من الباطن لحق الامتياز

ثانيا: الالتزام بالابلاغ عن كل مستهلك ثقافي عشر عليه :

نصت المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي لأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على أنه " تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية ، والتماثيل ، والميداليات والمزهريات ، والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز " ويجب على صاحب الامتياز الابلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص اقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو لسنة 1998 والمذكور أعلاه"

ثالثا: الالتزام بتحمل الاتفاقيات السلبية:

ينتفع صاحب حق الامتياز بالارتفاقات الايجابية على القطعة الأرض من محل الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، وبالمقابل يقع عليه التزام تحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية ، الدائمة والمنقطعة والتي يمكن أن تنتقل القطعة الأرضية محل الامتياز ، كما نصت على ذلك المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح لامتياز بالتراضي حيث جاء فيها : " ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالاتفاقيات الايجابية ويتحمل الاتفاقيات السلبية ، الظاهرة منها والخفية ، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تنتقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز إلا إذا تدرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤولية ، دون أن يطعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير ."

2.3 . حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز :

تتمتع الإدارة كطرف في العقد الإداري بسلطات لا مقابل لها في القانون الخاص والتي لا يمكن أن يتمتع بها الأفراد وذلك لتحقيق الصالح العام فحقوق الإدارة مانحة الامتياز والتي تتمثل في هذا الأساس الدولة تكمن في الشق اللائحي لعقد الامتياز والمستمدة أساس من المبادئ العامة للعقود الإدارية ، وما تضمنها دفتر الشروط كما تلتزم الإدارة المتعاقدة بما تضمنته بنود العقد ، إذ لا يمكن لها التخلص من التزاماتها لأنها بتنفيذها أمام صاحب الامتياز وفق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين في الشق التعاقدية لعقد الامتياز.²⁷

1.2.3 . حقوق الإدارة مانحة الامتياز:

تتمثل في كل من حق الادارة المتعاقدة في الحصول على الاتاوة التجارية وحق الاشراف والرقابة والحق في تعديل العقد ، والحق في توقيع جزاءات على المتعاقد صاحب الامتياز .

أولا: حق الإدارة المتعاقدة في الحصول على الإتاوة التجارية :

يدفع المستثمر صاحب الامتياز مالمالك القطعة الأرضية المزمع إقامة عليها المشروع الاستثماري إيجار يعرف بالاتاوة التجارية ، الذي نصت عليه المادة 09 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر بقولها " يمنح الامتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة التجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلمي "

فقبل تخلي المشرع الجزائري على نمط المزاد العلني ، كطريق للحصول على منح الامتياز من قبل الدولة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وتبني التراضي كنمط وحيد لاجراءات الحصول على حق الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار بما فيها العقار الصناعي ، نجد أن المشرع الجزائري قد نص على حالتين في تحديد الإتاوة التجارية السنوية التي يلتزم صاحب الامتياز بدفعها.

ثانيا: حق الإشراف والرقابة:

تملك الإدارة حق أصيلا مستمدا من المبادئ العامة للعقد الاداري في رقابة المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذه لالتزاماته التعاقدية ، دون حاجة لورود نص بالعقد يمنحها السلطة ، ودون الاعتراف بأي نص يرد به يحضر استعمالها لهذا الحق لتعلقه بالنظام العام ، الأمر الذي يجيز للإدارة التنازل عن استعمالها أو الاتفاق على اعفاء المتعاقد من تلك الرقابة ، وتطبق سلطة الرقابة والاشراف كذلك في حالة سكوت الأحكام القانونية للعقد عن ذلك²⁸

ثالثا: الحق في تعديل العقد:

للإدارة مانحة الامتياز على خلاف مبادئ القانون الخاص في تعديل بعض الشروط بإرادتها المنفردة ودون موافقة الطرف الآخر ، ولم يكن للإدارة في عهد سابق الحق في تعديل الشروط إلا إذا كان ذلك منصوص عليه في دفتر الشروط إلا أنه تم التخلي عن ذلك وأصبح للإدارة الحق في تعديل شروط العقد الاداري دون الحاجة للنص على ذلك ، وكما هو الحال في عقد الامتياز شأنه في شأن ذلك العقود الادارية الأخرى سعيا منها لتحقيق المصلحة العامة .²⁹

وينصب حق الادارة في التعديل على شروط العقد التنظيمية المتعلقة أساسا بشروط التنفيذ المتفق عليها ونوع الأشياء محل التعاقد ، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ كما يتجلى حق الادارة مانحة الامتياز في تعديل شروط العقد فيما يخص تمديد مدة انجاز المشروع ومسألة مراجعة الاتاوة المحددة ، والتي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة.

رابعا: الحق في توقيع جزاءات على المتعاقد صاحب الامتياز :

إذ أخل المتعاقد مع الإدارة باتزاماته التعاقدية بأن أهمل أو قصر في تنفيذ العقد أو لم يحترم المدة القانونية المحددة للتنفيذ .. إلى غير ذلك من صور الاخلال بالالتزام التعاقدية فإن للإدارة الحق في توقيع جزاءات معينة على المتعاقد معها تختلف باختلاف الاهمال والتقصير المنسوب للمتعاقد ، وقد يحدث أثناء تنفيذ صاحب الامتياز الالتزامات أن يخل أو يتمتع عن تنفيذ العقد المبرم بينه وبين الدولة أو أن يتأخر في تنفيذ العقد ضمن الآجال القانونية المحددة لمراحل التنفيذ أو يخالف تعليمات الادارة وتوجيهاتها أو يتنازل عن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز أو يؤجره من الباطن دون احترام الشروط القانونية³⁰

2.2.3. التزامات الإدارة مانحة الامتياز:

من الالتزامات المسؤولة على الإدارة مانحة الامتياز القيام بها هو التزام الإدارة مانحة الامتياز بتنفيذ ما جاء في العقد ، والتزام الإدارة بتجسيد عملية الحياة وتحرير محضر لذلك .

أولا: التزام الإدارة مانحة الامتياز بتنفيذ ما جاء في العقد :

يقع على عاتق السلطة الادارية مانحة الامتياز تنفيذ الالتزامات المتعلقة بها والمنصوص عليها في العقد ، ولا يقتصر هذا الواجب على تنفيذ الإلتزامات الأساسية فحسب وإنما يشمل كذلك الإلتزامات الأخرى المنصوص عليها في دفتر الشروط ، فإذا كانت السلطة مانحة الامتياز ملزمة بتنفيذ جميع بنود عقد الإمتياز ، إلا أن ذلك لا يخول دون استعمال حقها في تعديل بنود العقد التنظيمية وذلك بقرارات صادرة بإرادتها المنفردة ، كما أن السلطة المانحة ملزمة أيضا بعدم اتخاذ أي اجراء قانوني يتعارض مع التزامها التعاقدية لأن العقد يقضي باتخاذ الإجراءات التي تضع التزاماتها موضوع التنفيذ وكل اجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام قاضي العقد.³¹

ولا يستطيع القاضي الاداري وفق للمبادئ العامة للقضاء الاداري أن يلزم الادارة بالقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل آخر كما لا يستطيع أن يأمرها بتنفيذ ما أخلت به إذ تنحصر صلاحية القاضي إما بإلغاء الإجراءات التي اتخذتها الادارة بصورة تؤدي إلى الإخلال بالتزاماتها التعاقدية أو أن يحكم بالتعويض عن الضرر وما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة التي لحقت بصاحب الامتياز من جراء اختلال الإدارة بالتزاماتها³² .

وإذا كانت للإدارة الحق في أن تجري تعديلات على العقد غير أنه إذا كان ممارسة هذا الحق لا يشفي الحالة المتردية للمتعاقد ، بحيث لا يصلح موضوع العقد بالكامل دون نسخة أو حينما تتجاوز الإدارة حدود سلطة التعديل بما يؤدي إلى تغيير فحوى العقد³³ موضعه بحيث يصبح المتعاقد صاحب الامتياز أمام أعمال جديدة فإنه يكون للمتعاقد في هذه الأحوال طلب فسخ العقد من قبل القضاء ويسري الحكم يأتي للمتعاقد في هذه الأحوال طلب فسخ العقد من قبل القضاء ويسري الحكم بأثر رجعي مع ترتيب تعويض مادي للمتعاقد حبرا للضرر ، ولا يستطيع المتعاقد التوقف عن تنفيذ التزاماته المترتبة في ذمة من جراء العقد الا بصدور حكم قضائي بالنسخ وبخلاف ذلك يكون مسؤولا مسؤولية تعاقدية .

ثانيا: التزام الادارة بتجسيد عملية الحياة وتحرير محضر بذلك:

إن من الالتزام التي تقع على عاتق الادارة مانحة الامتياز هو تمكين المستثمر صاحب الامتياز من الوعاء العقاري أو الأصل العقاري محل المشروع الاستثمار ، وذلك يجازته من قبل هذا الأخير وتتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر بعده الولائية للأمولاك الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر بعنوان ، بدء الانتفاع بها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر بعده المدير الولائي للأمولاك الدولة³⁴

4. الخاتمة:

- وختاما تتطلب سياسة تطوير وتشجيع الاستثمار في الجزائر أن تكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار من جهة ، ومن جهة أخرى ينظم استغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة ، بما فيها تنظيم استغلال العقار الصناعي . ومن النتائج المتوصل اليها في هذه الدراسة ما يلي:
- تامين خطوات المشرع للخطوات النوعية في سبيل ارساء دعائم تسهيل الاستثمار تماشيا مع السياسة العامة للدولة وتطوير الاستثمار المنتج ومتطلبات العولمة .
 - تعدد مراكز المسؤوليات وعدم وجود جهاز وحيد يتولى مهمة الانشاء والتهيئة ومنح القطع الأرضية المخصصة للاستثمارات .
 - عدم الاستقرار في النصوص التي تحكم الامتياز في العقار الصناعي فمن عقد التنازل اتجه المشرع الى عقد الامتياز القابل للتنازل ، ثم عقد الامتياز الغير قابل للتنازل .
 - رغم وجود الكثير من التسهيلات في القوانين المذكورة إلا أن الواقع العملي أثبت الكثير من العراقيل والتجاوزات.
 - وضوح الآثار القانونية فيما يخص حقوق الإدارة والتزاماتها مع المتعاقد ، وكذا حقوق صاحب الامتياز والالتزامات الواقع عليه.
- ومن التوصيات المقترحة في الموضوع ما يلي :
- ضرورة الثبات التشريعي أي يجب أن لا نكثر من القوانين لكي لا ينعكس ذلك سلبا على منظومة الاستثمار وما يآثر أيضا على الامتياز والعقار ككل .
 - توحيد الجهات المختصة بتنظيم مسألة العقار الصناعي خاصة فيما يتعلق بمنح الامتياز والإجراءات المتخذة .
 - المراقبة المستمرة على أرض الواقع لمحاربة كل الآفاق السلبية التي يتلقاها صاحب الامتياز ميدانيا.
 - الضرورة الفعلية لبعث العقار الصناعي في الجزائر لكي نسجل حركة اقتصادية ومساهمة فعالة حقيقية لاقتصاد متنوع ومنتج .

1. زايدي سيد علي ، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، مجلة معارف ، قسم العلوم القانونية ، السنة التاسعة ، العدد 19 ، ديسمبر 2015 ، ص 62.
- 2 - عون فاطمة الزهراء ، زهدور أشواق ، اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز العقاري الصناعي الموجه للاستثمار ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 09 ، العدد 02 ، 2021 ، ص 02.
- 3 - عكاكة فاطمة الزهراء ، بلحاج سعد عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، 2021 ، ص 339.
- 4 - عبد الغني حسونة ، نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي ، كأرضية للاستثمار الأجنبي ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، المجلد 08 ، العدد 01 ، 2018 ، ص 31
- 5 - معطى الله مصطفى ، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد السادس ، جانفي ، 2016 ، ص 03.
- 6 - سقار فايزة ، الامتياز بالتراضي كوسيلة قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، المجلد الرابع ، العدد الثاني ، جوان 2019 ، ص 144
- 7 - الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 49 الصادرة في 03-09-2008
- 8 - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز ، على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 27 ، الصادرة في 2009/05/06.
- 9 - الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 49 الصادرة في 03-09-2008.
- 10 - كريمة فردي ، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص ، قانون عقاري ، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 01 ، كلية الحقوق 2018 - 2019 ، ص 275.
- 11 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز ، على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 27 ، الصادرة في 2009/05/06.
- 12 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-152 ، السابق الذكر
- 13 - كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 277.
- 14 - كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 280 - 281.
- 15 - القانون رقم 11 - 11 ، المؤرخ في 18-7-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج.ر.ج.ج ، العدد ، 04 ، الصادر في 2011/07/20
- 16 - المرسوم الرئاسي رقم 15-247 ، المؤرخ في 2015/09/16 ، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتعيوضات المرفق العام ، ج.ر.ج.ج ، العدد 50 ، الصادر في 2015/09/20.
- 17 - عبد الحميد ملين ، التراضي أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، المجلة الشاملة للحقوق ، العدد الثالث ، سبتمبر ، 2011 ، ص 50.
- 18 - المرجع نفسه ، ص 51.

- 19 - المرجع نفسه ، ص 52.
- 20 - كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 289.
- 21 - الأمر رقم 01-15 ، المؤرخ في 2017/07/23 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج.ر.ج.ج ، العدد 40 ، الصادرة في 2015/07/23.
- 22 - مديرية الجمارك ، مذكرة رقم 07829.
- 23 - شربالي مواز ، مقني بن عمار ، الحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 08-04 ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، 2021 ، ص 312..
- 24 - المرجع نفسه ، ص 313.
- 25 - جلال عزيز ، عبد الكريم موكله ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار ، الموجه للاستثمار العقاري الصناعي نموذجاً ، مجلة أبحاث قانونية وسياسة ، العدد الثالث ، 2016 ، ص 132.
- 26 - المرجع نفسه ، ص 132
- 27 - كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 313.
- 28 - جلال عزيزي ، المرجع السابق ، ص 134.
- 29 - جلال عزيز ، المرجع السابق ، ص 135
- 30 - كريمة فردي ، المرجع السابق ، ص 324.
- 31 - شربالي مواز ، المرجع السابق ، ص 304.
- 32 - المرجع نفسه ، ص 314.
- 33 - المرجع نفسه ، ص 315..
- 34 - شربالي مواز ، المرجع السابق ، ص 315.

قائمة المصادر والمراجع:

القوانين:

1. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 ، المؤرخ في 2015/09/16 ، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتعويضات المرفق العام ، ج.ر.ج.ج ، العدد 50 ، الصادر في 2015/09/20.
2. القانون رقم 11 - 11 ، المؤرخ في 2011-7-18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج.ر.ج.ج ، العدد 04 ، الصادر في 2011/07/20
3. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 49 الصادرة في 2008-09-03.
4. الأمر رقم 01-15 ، المؤرخ في 2017/07/23 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج.ر.ج.ج ، العدد 40 ، الصادرة في 2015/07/23.
5. المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز ، على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ج.ج ، العدد 27 ، الصادرة في 2009/05/06.

6. المديرية العامة للأموال الوطنية ، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة ، مذكرة ، رقم 07829 الصادرة في 2015/05/13 ، الموضوع منح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، المرفقات التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06.

المقالات العلمية:

2. جلال عزيز ، عبد الكريم موكله ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار ، الموجه للاستثمار العقاري الصناعي نموذجاً ، مجلة أبحاث قانونية وسياسة ، العدد الثالث ، 2016.
3. زايدي سيد علي ، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، مجلة معارف ، قسم العلوم القانونية ، السنة التاسعة ، العدد 19 ، ديسمبر 2015 .
4. سقار فايزة ، الامتياز بالتراضي كوسيلة قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، المجلد الرابع ، العدد الثاني ، جوان 2019 .
5. شربالي مواز ، مقني بن عمار ، الحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 08-04 ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، 2021 .
6. عبد الحميد لمين ، التراضي أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر ، المجلة الشاملة للحقوق ، العدد الثالث ، سبتمبر ، 2011.
7. عبد الغني حسونة ، نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي ، كأرضية للاستثمار الأجنبي ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، المجلد 08 ، العدد 01 ، 2018 .
8. عكاكة فاطمة الزهراء ، بلحاج سعد عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، 2021 .
9. عون فاطمة الزهراء ، زهدور أشواق ، اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز العقاري الصناعي الموجه للاستثمار ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 09 ، العدد 02 ، 2021 .
10. معطى الله مصطفى ، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد السادس ، جانفي ، 2016 .

رسائل الدكتوراه:

1. كريمة فردي ، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص ، قانون عقاري ، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 01 ، كلية الحقوق 2018 – 2018.