

عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر

خالد عنقر، باحث دكتوراه، جامعة مستغانم

Khaledangar@outlook.fr

الملخص:

إن الجزائر لجأت إلى استغلال أملاكها العقارية من أجل تطوير الاقتصاد الوطني وتعتبر من الموارد التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي مشروع استثماري خاصة أن الاستثمار في مختلف الميادين أصبح هو الحل البديل من أجل تقليص الاعتماد على المحروقات، لذا فإن المشرع الجزائري أقر آلية الامتياز من أجل تسيير العقار الصناعي والمحافظة عليه وتمكينه من بسط رقابته الإدارية، وبالمقابل نجد أن المشرع قام بإصدار تشريعات منقارية لتنظيم مسألة العقار الصناعي والغرض منها إزالة المعوقات التي تحول دون استغلال العقار الصناعي وهذا ماسيتم التطرق إليه من خلال هذه الدراسة.

Abstract:

Algeria has resorted to the exploitation of its real estate assets in order to develop the national economy as a resource that cannot be dispensed with in any investment project especially that investment in various fields has become the alternative solution to reduce dependence on hydrocarbons, Therefore, the Algerian legislator approved the mechanism of excellence for the management and maintenance of industrial property and enable him to extend his administrative control, In contrast we find that the legislator issued a similar legislation to regulate the issue of industrial property and its purpose is to remove obstacles that prevent the exploitation of industrial property, and this will be addressed through this study.

مقدمة:

إن الاستثمار أصبح يكتسي أهمية بالغة ويعتبر القاعدة الأساسية للنهوض بالاقتصاد الوطني، ومن أهم مقوماته هو تحفيز المستثمر وتسهيل عمله ولذلك فإن جل الدول تعرضت لهذا الموضوع وتناولته حسب طبيعتها وخصوصياتها.

إن الجزائر قد انتهجت أسلوب الامتياز كآلية في مجال استثمار العقار الصناعي من أجل دعم الاقتصاد الوطني، وفتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي وهذا لأجل التقليل من الاعتماد على المحروقات في المجال الاقتصادي مع الأخذ بعين الاعتبار الواقع الذي تشهده سوق النفط من انخفاض في الأسعار، ولتجسيد هذه الآلية فإن المشرع الجزائري قام بإصدار أوامر ومراسيم تنفيذية من أجل تنظيم هذه المسألة وتسهيل الحصول على الأوعية العقارية بأسعار تتناسب مع إستراتيجية المشاريع المراد الاستثمار فيها، كما قام المشرع بإصدار قوانين و أوامر متتالية نذكر منها الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 16-09 يتعلق بترقية الاستثمار والأمر 12-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة والغرض منها هو جلب الاستثمار وتسهيل الحصول عليه والنهوض بالاقتصاد الوطني هذا من جهة ومن جهة أخرى المحافظة على العقارات الصناعية وفرض رقابتها بغية تحقيق الصالح العام، ومما سبق ذكره ارتأينا تحديد نطاق دراستنا حول الإشكالية التالية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيمه القانوني لعقد الامتياز؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم بحثنا إلى مبحثين ، تناولنا في المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية، أما المبحث الثاني للحديث عن شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية

من أجل الإلمام بعقد الامتياز ينبغي علينا التطرق لتعريف عقد الامتياز وتبيان خصائصه وهذا في المطلب الأول، ثم البحث في طبيعته القانونية وهذا في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

بالرجوع إلى النصوص القانونية لاسيما الأمر رقم 08-04 نجده يعرف عقد الامتياز الصناعي على أنه " عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملك الدولة حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ويشترط احترام قواعد التعمير المعمول بها"¹، وبالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة

¹ المادة 03 من الأمر رقم 08-04 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، ج ر عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008. أنظر زعموش فوزية، دور عقد الامتياز الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، مداخلة في الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يوم 18 و19 نوفمبر 2015، ص 04.

والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية فهو يعتبر " الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"، ويمكن تعريف الامتياز على أنه " ترتيب بمقتضاه يستأجر القطاع الخاص أصولا من هيئة عامة لفترة من الزمن، ويتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة، وهذه الأصول الجديدة يتم انتقالها للقطاع العام في تاريخ انتهاء العقد¹.

بناء على التعاريف المستمدة من الأوامر والمراسيم التنفيذية فإن عقد الامتياز يعتبر من العقود الرسمية تمنح بموجبه الدولة، والتي تعتبر مالكة للأصل ممثلة بمديرية أملاك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد انجاز مشروع استثماري ويشهر بالمحافظة العقارية².

ويتضح لنا من خلال التعاريف السالفة ذكرها أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا واسعا لعقد الامتياز الصناعي الموجه للاستثمار، مما يقودنا إلى استنتاج مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز نذكر منها :

- إن عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يستوي في ذلك أن يكون خاضعا للقانون العام أو الخاص ويسمي بالمستفيد أو المستغل.
- يمنح الامتياز لمدة زمنية معينة³.
- يعتبر من العقود الإدارية حيث يتولى مدير أملاك الدولة تحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز، حيث نصت المادة 10 من الأمر 08-04 على أنه "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".
- ويعتبر عقد الامتياز من العقود الرسمية التي يحررها الضابط العمومي أي الموثق وذلك حسب المادة 324 مدني جزائري⁴، وكما تتم إجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار وبالتالي فهو يخضع لقوانين الشهر العقاري وفي جانب التسجيل يسري عليه قانون التسجيل.
- ويعتبر عقد الامتياز عقد إداري بالإذعان حيث تملك الدولة أو الإدارة امتيازات السلطة العامة، كحق تعديل العقد أو فسخه وفرض العقوبات.
- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع، بمعنى أنه يخول لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع، ويعتبر حق عيني مؤقت أي محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد⁵.

¹ بن حمودة محبوب و بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودرها في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بلاتنة، الجزائر، عدد 05، 2007، ص 63.

² تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاشتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014-2015، ص 125.

³ زعموش فوزية، المرجع السابق، ص 04.

⁴ المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بنصها "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص كلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

⁵ تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 127.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

إن طبيعة عقد الامتياز تتعايش مع نظام اقتصاد السوق، وذلك في إطار احترام المستثمر للقوانين المعمول بها ولدفتري الشروط، كما أن قرار منح الامتياز يصدر من الوالي ويسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة تحرير عقد الامتياز وهذا بموجب المادة 10 من الأمر رقم 04-08 سالف الذكر، وبالتالي فإن القانون اعتبر عقد الامتياز من العقود الشكلية، وزيادة على الصيغة الإدارية لعقد امتياز العقار الصناعي التي أوجبهها المشرع، يتضح لنا أنه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص¹.

أولا : مظاهر القانون العام

باعتبار أن عقد الامتياز يطبق على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية فإنه يقترب من القانون العام لأنه يبرر دور الدولة خاصة في مجال القوة التي تمتاز بها، كما أن ما يميز العلاقة التعاقدية وجود شخص معنوي عام سواء في تلك الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة².

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز قد يتضمن في طبيعته شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، والتي تعطي استثناءات للإدارة دون المتعاقد معها وهذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 09-152³، وبالتالي فإن جل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي تأتي في صالح الإدارة والغرض منها هو حماية الرصيد العقاري الوطني والذي يحقق المصلحة العامة⁴.

ثانيا : مظاهر القانون الخاص

إن عقد امتياز العقار الصناعي، يأخذ نفس أركان العقد المدرجة في القواعد العامة للقانون المدني الجزائري بالإضافة إلى مدة العقد باعتباره من العقود الزمنية، لأن الزمن يحدد لنا مدة الانتفاع بالأرضية، وبالرجوع إلى المادة 04 من الأمر رقم 04-08 نجد أنها تنص على مايلي "باستثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه، تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أنداها (33) ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها (99) تسع وتسعون سنة"⁵، وذلك من أجل تجسيد الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم العقد عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة وهذا طبقا لنص المادة 28 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 والتي نصت على مايلي " تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز فوراً"، كما أن عقد

¹ زعموش فوزية، المرجع السابق، ص 05.

² ألكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013، ص 49.

³ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي نصت على أنه " يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط نعد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان شروط منح التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع".

⁴ زعموش فوزية، المرجع السابق، ص 06.

⁵ المادة 04 من الأمر رقم 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

الامتياز يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا يتضمن عنصر الاستعمال والاستغلال خلال مدة معينة على القطعة الأرضية مع إبقاء حق الدولة في المراقبة، وبالتالي فإن مرونة عقد الامتياز تجعله يتناسب والسياسة الاستثمارية المنتهجة في مجال العقار الصناعي.

المبحث الثاني: شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز

إن عقد الامتياز كغيره من العقود ينبغي أن يتوفر على جملة من الشروط وهذا ما ستم التطرق إليه في **المطلب الأول**، ومن أجل تجسيده وتحقيق غرضه يجب إتباع مجموعة من الإجراءات وهذا في **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: شروط إبرام عقد الامتياز

أولا : الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة

للحصول على وعاء عقاري ينبغي التوجه إلى هيئات مختلفة وذلك حسب طبيعة المشروع وحجمه ومن بينها نذكر:

1- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بحيث استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹، تلعب هذه الوكالة دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي وتتمثل الوساطة في ترقية الاستثمار وتوفير الدعم الضروري للمستثمرين، و يتم تقديم الطلب على مستوى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري يدخل ضمن حافظتها العقارية وتتمثل هذه الأملاك في الأصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية أو زائدة لنشاط هذه المؤسسات، الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصصها أو منحها أو بسبب عدم استخدامها رغم أنه تم منحها، هذه الأصناف تعد جزءا من الأملاك الخاصة للدولة وذلك حسب المادة 03 من الأمر 08-04، وكذا جميع الأملاك التي يوكل مالكا مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة من أجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها².

2- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

لقد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2012.

² بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011، ص 85.

في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار¹، ومن مهام هذه اللجنة أنها تعمل على المساعدة في تحديد موقع الاستثمار على العقارات والأماكن الواقعة في مناطق النشاط أو العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة².

3- المجلس الوطني للاستثمار

بالنسبة للمشاريع التي تعطي منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.

ثانيا : الشروط الواجب توفرها في القطعة الأرضية

إن المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 تكلمت على الشروط الواجب توفرها في القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار حيث جاء فيها مايلي "يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم، تابعة للأماكن الخاصة للدولة، غير مخصصة 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 مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها³.

كما أن المادة 02 من الأمر رقم 08-04 استتنت من هذا المجال أصناف الأراضي التالية:

الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجد داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، القطع الأرضية المتواجد داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية⁴.

كما أن قانون الاستثمار 16-09 قد منح مزايا للأراضي الفلاحية بغرض تحفيز الاستثمار الفلاحي وجعلها كالعقار الصناعي أو العقار السياحي⁵، ويمكن أن يتقدم الشخص إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل الاستفادة من منح الامتياز وبعد دراسة الملف يتقرر منح الامتياز لمن تتوفر فيهم الشروط القانونية وهذا ما أكدته القانون رقم 10-03 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة⁶، وبالتالي فإن هذا القانون يتماشى وقانون

¹ بن ددوش قماري نصره و شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياحة والقانون، جامعة وهران، العدد الخامس عشر، جوان 2016، ص 667..

² تاتلوت فاطمه، المرجع السابق، ص 129.

³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.

⁴ المادة 02 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

⁵ أنظر المادة 15 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03 غشت 2016 والتي نصت على مايلي " لا تلغى المزايا المحددة في المادتين 12 و 13 أعلاه التحفيزات الجبائية والمالية الخاصة المنشأة بموجب التشريع المعمول به لفائدة النشاطات السياحية والنشاطات الصناعية والنشاطات الفلاحية، كما لا يؤدي وجود عدة مزايا من نفس الطبيعة سواء تلك المنشأة بموجب التشريع المعمول به أو تلك المنصوص عليها في هذا القانون إلى تطبيقها معا وفي هذه الحالة وفي هذه الحالة يستفيد المبتنم من التحفيز الأفضل.

⁶ أنظر المادة 02 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 المؤرخة في 18 أوت 2010 التي نصت على أنه " يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-10".

الاستثمار الذي جعل من منح الامتياز الآلية الوحيدة للتعاقد فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ذات الطبيعة الفلاحية¹، والهدف من ذلك الحفاظ على هذه الأراضي واستغلالها في المجال الفلاحي.

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز

إن المشرع الجزائري قد تبني من خلال الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح أوعية عقارية وفقا لنظام الامتياز أسلوبين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزاد العلني والتراضي، غير أنه عدل رأيه باعتماده على أسلوب وحيد وهو التراضي، وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وبذلك أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة²، وبالرجوع إلى المادة 05 من الأمر 04-08 التي نصت على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للوزراء كل حسب اختصاص قطاعه، كما أن المشرع منح الامتياز عن طريق التراضي كإجراء استثنائي خاصة للمشاريع ذات الأهمية والمصلحة الوطنية، كالتالي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني³، تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة، تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة⁴.

خاتمة:

وفي ختام دراستنا اتضح لنا جليا أن لعقد الامتياز دور في الحصول على الوعاء العقاري من أجل جلب الاستثمار وتقويته، وخاصة أن عقد الامتياز يمتاز بمرونة جعلته يضم القانون الخاص والعام وهو في ذات الوقت يعطي إمكانية الدولة مراقبة الاستثمار والهدف من ذلك هو المحافظة عليه وتحقيق المنفعة العامة، وكما أن المشرع الجزائري من خلال إصداره مجموعة القوانين التي توضح الإطار القانوني لعقد الامتياز و فصلت في كل الإجراءات التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتسهيل الحصول عليه والهدف منه هو النهوض بالاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية، وهذه المنظومة القانونية التي استحدثها المشرع التي تقر على وجود ضمانات تشريعية ووضعه لهيئات تنفيذية كالوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وضبط العقار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم تكن كافية لتحقيق الهدف المنشود منها والسبب في ذلك هو النقائص الموجودة فيها مما جعل المشرع يعمل على إعادة صياغة القوانين والمراسيم المنظمة لهذه الوكالات الأمر الذي أدى إلى كثرة التشريعات في هذا المجال و التي أحدثت مشكلات في تطبيق هذه القوانين وخاصة أنها كانت في فترات زمنية متقاربة مما يؤدي إلى التعقيد في الإجراءات ويؤثر بدوره على الاستثمار في العقار الصناعي ويجعله في تراجع لأن بيئة الاستثمار يسودها عدم الاستقرار التشريعي .

¹ بلكبيبات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم الأغواط، الجزائر، 2017، ص27.

² بن ددوش قماري نضرة و شتوان حنان، المرجع السابق، ص677.

³ تاتلوت فطمه، المرجع السابق، ص135.

⁴ المادة 07 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : الكتب

- بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم الأغواط، الجزائر، 2017.

ثانيا: المقالات

- بن حمودة محبوب و بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودرها في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، الجزائر، عدد 05، 2007.
- بن ددوش قماري نضرة و شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياحة والقانون، جامعة وهران، العدد الخامس عشر، جوان 2016.

ثالثا: المذكرات والرسائل

- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2013.
- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011.
- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاشتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014-2015.

رابعا: المنتقيات

- زعموش فوزية، دور عقد الامتياز الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، مداخلة في الملتقي الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يوم 18 و 19 نوفمبر 2015.

خامسا: القوانين

- الأمر رقم 04-08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، ج ر عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03 غشت 2016.
- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 المؤرخة في 18 أوت 2010.
- الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

سادسا: المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2012.