

تكريس مبدأ الأمن القانوني في ظل التشريع المتعلق بمنح العقار الموجه للاستثمار

(Establishing the principle of legal security in light of the legislation related to granting real estate for investment)

تاريخ القبول: 2024/05/26

تاريخ الإرسال: 2024/03/27

قام بتصنيف العقار الاقتصادي وأعطى صلاحية تسيره للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل كما تم بموجبه إلغاء القانون 04-08، وتهدف الدراسة إلى تبيان أثر أعمال مبدأ الأمن القانوني في التشريعات المتعلقة بكيفيات منح العقار الاقتصادي على مناخ الاستثمار، علما أن هذه التعديلات قد تمس بحقوق المستثمر ومركزه القانوني من جهة ومناخ الاستثمار من جهة أخرى ومن النتائج التي توصلنا إليها على ضوء هذه الدراسة الأهمية البالغة التي يكتسبها هذا المبدأ بالنسبة للمستثمر طالب العقار من جهة وبالنسبة للدولة مانحة العقار الاقتصادي من جهة أخرى وأثر ذلك على الاستثمار في ظل حماية الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

الكلمات المفتاحية: الضمانات؛ الأمن القانوني؛ مناخ الاستثمار؛ العقار الصناعي؛ العقار الاقتصادي.

طارق خنوش*
جامعة الطارف
University of Eltarf
Laboratoire Etudes Juridiques et
Politiques
t.khennouche@univ-eltarf.dz

عماد الدين بركات
جامعة الطارف
University of Eltarf
Laboratoire Etudes Juridiques et
Politiques
barkat-imadeddine@univ-eltarf.dz

ملخص:

حرص المؤسس الدستوري على تكريس مبدأ الأمن القانوني انطلاقا من فكرة الدولة التي تحترم القانون لا تجعل من القانون وسيلة لتوسيع سلطاتها، مجسدا ذلك في التعديل الأخير لقانون الاستثمار 18-22 والقوانين ذات الصلة به، ومن بينها القوانين التي تنظم الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار وشروط وكيفيات منح الامتياز على العقارات ذات الوجهة الاستثمارية، وبموجب التعديل الأخير أخضعها المشرع الجزائري للقانون الجديد 17-23، كما

* - المؤلف المرسل.

Abstract:

Constitutionalists focus on the fundamental principles of legal security in a country that values morality and justice as means of asserting authority in business and investment law. Recent amendments, such as law 22-18, have been aimed at governing property portfolio investments and granting concessions for investment-oriented properties. These changes have introduced new practices, like law 23-17, which classify economic properties and give authority to agencies for promoting investment through concession contracts. This study explores the impact of

implementing the principle of legal security in legislation related to granting economic real estate on the investment climate. It is noted that these amendments may affect the rights and legal status of investors, as well as the overall investment climate. The study highlights the significance of this principle for both investors seeking property and the state granting economic properties, emphasizing its importance in protecting privately owned lands belonging to the state.

Keywords: Guarantees; legal security; investment climate; legislative stability; industrial real estate; economic real estate

مقدمة:

الدولة التي تحترم القانون لا تجعل من القانون وسيلة لتوسيع سلطاتها، وعليه وقبل التطرق إلى العلاقة القائمة بين مبدأ الأمن القانوني في المجال الاقتصادي وبين القوانين الناظمة لكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والآثار المترتبة على إعمال هذا المبدأ يتعين علينا بالضرورة إبراز المفاهيم التي تنطوي تحته والتأصيل القانوني لهذا المبدأ ضمن الترسنة القانونية الناظمة للعقار الاقتصادي، باعتباره مطلب إنساني بالدرجة الأولى، لذلك سعت مختلف تشريعات الدول إلى تكريسه ضمن قوانينها نظرا للأهمية التي يكتسبها الأمن القانوني باعتباره ضمانة قانونية هامة وعامة في جميع المجالات، وضمانة خاصة في مجال التشريع المتعلق بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار نظرا لارتباط هذا الأخير باقتصاديات الدول.

إن تجسيد هذا المبدأ على أرض الواقع يكسب الثقة لدى المستثمر، ما ينتج عنه تحسين مناخ الاستثمار والتشجيع عليه، حيث تسعى الجزائر كغيرها من الدول منذ انتهائها لسياسة اقتصاد السوق إلى التجسيد الفعلي للأمن القانوني ضمن القوانين



الناظمة لكيفيات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، والتي مرت بجملة من الإصلاحات والتعديلات وصولاً إلى القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. وتبرز أهمية هذه الدراسة من الناحية العلمية في تبيان دور الأمن القانوني الاقتصادي في مجال التشريع المتعلق بالعقار الاقتصادي، انطلاقاً من الضمانات التي قدمها المشرع للمستثمر باعتبار أن موضوع الأمن القانوني من المواضيع محل دراسة من طرف رجال القانون والفقهاء الاقتصادي، بالإضافة إلى الأهمية العملية لهذه الدراسة من أجل الوقوف على الكيفيات التي اعتمدها المشرع في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

كما يهدف هذا المقال إلى معرفة مدى تجسيد المشرع لمبدأ الأمن القانوني ضمن القوانين المتعلقة بكيفيات منح العقار الاقتصادي، في ظل الحماية القانونية التي كرسها المشرع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومدى سعيه إلى تحسين مناخ الاستثمار.

وعليه فإن موضوع المقال يتمحور حول إشكالية التالية: إلى أي مدى كرس المشرع مبدأ الأمن القانوني بمقتضى القوانين المتعلقة بكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار؟

للإجابة على الإشكالية تقتضي هذه الدراسة اعتماد المنهج التاريخي، الذي نحاول من خلاله التطرق إلى النصوص القانونية الملغات، بالإضافة إلى المنهج التحليلي الذي يشكل ضرورة ملحة لدراسة كيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وذلك من خلال:

(المحور الأول) تم التطرق فيه إلى مفهوم الأمن القانوني في المجال الاقتصادي (أولاً)، وعلاقة الأمن القانوني بالاستثمار (ثانياً).



أما (المحور الثاني) تم التطرق فيه إلى تطبيقات مبدأ الأمن القانوني في مجال الاستثمار وأثره على مناخ الاستثمار، الذي بدوره تم تقسيمه إلى تطبيقات مبدأ الأمن القانوني على كفاءات منح العقار الموجه للاستثمار (أولاً)، وأثر مبدأ الأمن القانوني على كفاءات منح وتسيير العقار الموجه للاستثمار (ثانياً).

المحور الأول: الإطار المفاهيمي لمبدأ الأمن القانوني في منظومة الاستثمار

إن أساس الاستقرار الاقتصادي يتجسد ضمن قوانين الدولة خاصة إذا كانت الإرادة السياسية تتركز في توجيهها على حماية وضمان الحريات الاقتصادية من خلال تكريس مبدأ الأمن القانوني ضمن قوانينها الناظمة للاستثمار، وعليه سيتم التطرق إلى مفهوم الأمن القانوني في مجال الاستثمار (أولاً)، وعلاقة الأمن القانوني بالاستثمار (ثانياً).

أولاً- مفهوم الأمن القانوني في المجال الاقتصادي:

من خلال هذا المطلب سيتم بيان مختلف التعريف التي تناولت الأمن القانوني، لنرجع بعدها إلى تبيان الأساس التشريعي للأمن القانوني.

1- التعريف الأمن القانوني في المجال الاقتصادي: يمكن تعريف الأمن القانوني بأنه ذلك الاستقرار الذي تتميز به النصوص القانونية، والذي يتولد عنه الشعور بالأمان لدى العون الاقتصادي سواء شخص طبيعي أو معنوي أو مستثمر تجاه القوانين التي تنظم نشاطاته، بحيث يستمد هذا الأمن من الحماية التي تكرسها القوانين، سواء كانت حماية نسبية أو مطلقة الأمر الذي ينتج عنه تلافي أو على الأقل، الحد من عدم الوثوق في تطبيق القانون.⁽¹⁾

كما يقصد بهذا المبدأ ضرورة توافر نوع من الثابت النسبي للقواعد القانونية ما ينتج عنه استقرار المراكز القانونية ووضوحها، سواء كان أطراف المعاملة أشخاص معنوية عامة أو خاصة، بحيث يستطيع أطراف العلاقة القانونية تنفيذ مضمون



الاتفاق دون تعرضهم للمفاجآت التي قد تصدر عن السلطات الثلاث في الدولة، والتي قد تمس بثقة واطمئنان المستثمر⁽²⁾. كما ذهب البعض في تعريفهم للأمن القانوني على أساس قاعدة الثقة المشروعة، والتي تعرف على أنها (كل وضعية بالواقع تستشف من وضوح ودقة قواعد القانون المطبق حتى يمكن للفرد أن يعرف حقوقه وواجباته، ويتخذ موقف على ضوء ذلك)⁽³⁾، فإذا كان من حق الدولة إدراج تعديلات على نظامها القانوني مراعية في ذلك أهدافها الاقتصادية فإنه يتعين عليها بالضرورة احترام مبدأ الأمن القانوني، كما يتعين عليها عدم تطبيق القوانين الجديدة على الاستثمارات التي شرع في إنجازها، وهذا شرط مهم بالنسبة للمستثمر⁽⁴⁾.

أ- التعريف القضائي للأمن القانوني: من بين التطبيقات القضائية التي تعرف مبدأ الأمن القانوني نجد:

موقف مجلس الدولة الفرنسي الذي تضمنه القرار الصادر عنه لسنة 2006، الذي ينص على أنه: (يعني مبدأ الأمن القانوني أن يكون المواطنين قادرين على تحديد ما هو مسموح وما هو محظور عنهم بموجب القانون المعمول به، دون أن يستدعي ذلك من جانبهم بذل مجهودات غير محتملة، ولتحقيق هذه النتيجة، يجب أن تكون القواعد التي يتم سنها واضحة ومفهومة، ولا تخضع بمرور الوقت إلى التغيير الذي لا يمكن التنبؤ به).

من خلال هذا التعريف، يتضح أن مبدأ الأمن القانوني يقوم على محور شكلي يرتبط بنظرية تطور القانون عبر الزمان مع تقدير الأوضاع وتوقع الأحداث، شريطة ضمان الاستقرار النسبي للنصوص القانونية⁽⁵⁾.

وبالرجوع إلى القضاء الجزائري ورغم الأهمية التي يكتسبها هذا المبدأ، إلا أنه لم يضع له تعريف خاصة وأن أول ظهور لهذا المبدأ كان سنة 2012 في قرار محكمة التنازع رقم 000114، ثم سنة 2014 في القرار رقم 072133 صادر عن مجلس الدولة،

الذي ينص على أنه: (ولكن مبدأ استقرار الأوضاع وحفاظا على الأمن القانوني للقرارات الإدارية يستوجب أن يكون رفع الدعوى في أجل معقول).⁽⁶⁾

ب- التعريف التشريعي لمبدأ الأمن القانوني: لم يدرج المؤسس الدستوري هذا المبدأ في الدساتير، غير أنه تم التنصيص عليه في الدستور الجزائري لسنة 1996، وفي دستور 2020 حيث تناوله المشرع الدستوري ضمن دباجة الدستور والتي جاء فيها: (...يكفل الدستور... وضمان الأمن القانوني والديمقراطي)، كم نص عليه ضمن المادة (34) الفقرة 04، التي تنص (تحقيقا للأمن القانوني، تسهر الدولة..).⁽⁷⁾

2- الأساس التشريعي للأمن القانوني: يشكل الأمن القانوني حجر الزاوية الذي يرتكز عليه كل نظام قانوني خاصة وأن معيار وجود القانون هو تنظيم السلوك باعتباره قاعدة سلوك لكن ما يثير التساؤل هو أن يجهل منه الكثير ولا يستقر إلا قليلا⁽⁸⁾، غير أن الدراسات الفقهية تطرقت إلى هذا المبدأ وقامت بربط القانون بباقي المجالات، حيث ما استقر عليه الفقه أن الأمن القانوني يعتبر معيار وأساس نقدي للنظام القانوني فمن خلاله يمكن تقييم السياسة الاقتصادية وتحديد مواطن الخلل فيها من أجل دفع عجلة الاقتصاد وتحسين مناخ الاستثمار، حيث يرى الفقيه "بول ريبير" أن غياب الأمن القانوني سيؤثر بشكل مباشر على القيم الأخرى ويمنع عجلة الاستمرار وحينها ستعم الفوضى.⁽⁹⁾

كما يعتبر مبدأ الأمن القانوني أساس بناء دولة القانون، وهو التزام يقع على عاتق المؤسس الدستوري هذا الأخير يتعين عليه تكريس هذا المبدأ بشكل صريح، وهو ما ذهبت إليه المحكمة الدستورية سنة 1961 في ألمانيا، واعتبرت مبدأ الأمن القانوني عنصرا جوهريا لبناء دولة القانون، وفي قرار آخر لها سنة 1992 اعتبرت الأمن القانوني عنصرا جوهريا يكون دولة القانون⁽¹⁰⁾، بحيث يقوم الأمن القانوني على جملة من الأسس منها:



أ- التوقع المشروع: يرتبط مصطلح التوقع المشروع بمفهوم الثقة المشروعة والذي يهدف إلى تحقيق استقرار نسبي للقوانين بغية ضمان اقتصاد متطور مع استبعاد الظروف المحيطة بالقاعدة القانونية والتي ينتج عنها عدم استقرارها.⁽¹¹⁾ وتتجسد هذه النظرة في الثقة المشروعة التي يكتسبها المستثمر من القوانين المطبقة على النشاطات الاستثمارية المنجزة.

ب- عدم رجعية القانون: يستمد هذا المبدأ أساسه من مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة، والذي يهدف إلى حماية الحقوق المكتسبة والمراكز القانونية القائمة في ظل قانون معين حماية للمصلحة العامة حيث يقضي هذا المبدأ على عدم تطبيق القانون على الماضي حفاظا على استقرار المعاملات.⁽¹²⁾

ج- حماية الحقوق والمراكز القانونية: ترتبط هذه الحماية بالحقوق المكتسبة في ظل دساتير وقوانين قائمة، لذلك يتعين على الدولة عدم التعسف في استعمال سلطاتها في تعديل منظومتها التشريعية والقانونية ذات الصلة بالاقتصاد والاستثمار.

ثانيا- علاقة الأمن القانوني بالاستثمار

من خلال ذلك سيتم التطرق إلى أهمية الأمن القانوني بالنسبة للاستثمار، والتكريس القانوني لهذا لمبدأ في قوانين الاستثمار الجزائرية.

1- أهمية الأمن القانوني بالنسبة للاستثمار: يقوم مناخ الاستثمار على مختلف الضمانات القانونية والإجرائية المكرسة، خاصة مبدأ الأمن القانوني باعتباره أمر حتمي لاستقرار المشاريع الاستثمارية ونجاحها في أي دولة، كما يشكل هذا المبدأ أهمية قصوى تتجلى فيما يلي:

أ- يساهم الأمن القانوني في إنشاء بيئة استثمارية منظمة ومستقرة تأخذ استقرارها من الإطار القانوني والتنظيمي المستقر الذي يبرز في مختلف الأنشطة الاقتصادية والاستثمارية.

ب- تكريس حماية خاصة للعقود الاستثمارية المبرمة، بداية من إنشائها إلى غاية تنفيذها في إطارها القانوني والتعاقدية، كما يحمي حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه التي يكتسبها المستثمر أثناء تنفيذ المشاريع الاستثمارية.

ج- تعزيز الثقة لدى المستثمر في القوانين المطبقة مما يرفع من معدل نجاح المشاريع الاستثمارية وتنوعها.

د- استقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة التي تعتبر عامل مهم في النمو الاقتصادي مع تكريس مبدأ المساواة بين المستثمرين الأجانب والمحليين.

هـ- خلق روح الإبداع والتحفيز على الابتكار خاصة إذا تم تكريس قوانين فعالة تحمي الملكية الصناعية، وتشجع على المنافسة المشروعة والعدالة، خاصة بالنسبة للشركات الناشئة Startup Company.

و- يعمل الأمن القانوني على التقليل من المخاطر التي تواجه المستثمر مما يرفع من جودة مناخ الاستثمار.

2- **تكريس مبدأ الأمن القانوني في قوانين الاستثمار الجزائرية:** كرس المشرع الدستوري مبدأ الأمن القانوني لأول مرة في سنة 2016 ضمن مجموع المبادئ التي تكفل حرية الاستثمار، محاولاً من خلاله تحسين مناخه وجذب رؤوس الأموال الأجنبية، وتجسد ذلك ضمن القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار⁽¹³⁾ الملغى، وفي القانون الجديد 18-22 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁴⁾.

أ- **في ظل القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار:** (الملغى) تم النص على مبدأ الأمن القانوني صراحة حيث أكد المشرع على هذا المبدأ بموجب المادة (22) منه، والتي جاء في فحواها على أن ما يترتب عن مراجعة أو إلغاء قانون الاستثمار لا يطبق على الاستثمارات التي تم مباشرتها إلا في الحالة التي يكون فيها المستثمر قد قدم طلب مكتوب وصرح بذلك⁽¹⁵⁾.



من خلال ذلك، نلاحظ أن المشرع يؤكد حماية للاستثمارات المنجزة في ظل هذا القانون، من التغيرات التي قد تطرأ في المستقبل عليه⁽¹⁶⁾

هذا ما تؤكدته المادة (35) التي قدمت ضمانة للمستثمر تكرس حماية لحقوقه التي اكتسبها المتمثلة في المزايا والحقوق الأخرى التي تحصل عليها بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون، حيث أنشأت تدابير يعمل على تشجيع الاستثمار، كما كرس المشرع حماية للاستثمارات المستفيدة من المزايا التي نصت عليها القوانين المتعلقة بترقية الاستثمار السابقة لهذا القانون والنصوص اللاحقة له، وقام بإخضاعها لهذه القوانين إلى غاية انتهاء المدة المحددة لهذه المزايا.⁽¹⁷⁾

كما أورد المشرع استثناء في نص المادة (22) من نفس القانون يتمثل في إمكانية تنازل المستثمر على هذه الضمانة، وبذلك فتح المشرع المجال للمستثمر للاستفادة من المزايا التي ينص عليها القانون الجديد، كما منح له حرية اختيار القانون الأفضل الذي يخدم مشروعه الاستثماري، وفي هذه الحالة ينبغي التصريح بذلك أمام الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار وطلب الحصول على مزايا القانون الجديد.⁽¹⁸⁾

على ضوء ما سبق، يتضح لنا أن غياب الأمن القانوني وعدم استقرار القوانين الناظمة للاستثمار، له تأثير مباشر على المستثمر ومناخ الاستثمار وعجز معتبر في الاقتصاد الوطني فعل هذه الضمانة ضمن قانون ترقية الاستثمار 16-09.

ب- في ظل القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار: كذلك أكد هذا القانون بشكل صريح على ضرورة تفعيل مبدأ الأمن القانوني، ويبرز ذلك من خلال نص المادة (13) التي جنبت للمستثمر تبعات مراجعة أو تعديل أو إلغاء نصوص هذا القانون في المستقبل، مكرسة بذلك مبدأ عدم المساس بحقوقه المكتسبة والمراكز القانونية التي نشأت في ظل هذا القانون، باستثناء الحالة التي يتنازل فيها المستثمر عن هذا الحق صراحة.⁽¹⁹⁾

وبذلك فإن المشرع رغم إلغاءه لقانون ترقية الاستثمار 16-09 إلا أنه جسد فعلياً تمسكه بهذا المبدأ في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18، الذي سعى من خلاله المشرع إلى ضمان إطار قانوني مستقر وفعال للمشاريع الاستثمارية.

المحور الثاني: تطبيقات مبدأ الأمن القانوني في مجال الاستثمار

تتجسد تطبيقات مبدأ الأمن القانوني في مجال منح العقار الاقتصادي للمستثمر وكيفية الاستفادة من ذلك والآثار المترتبة على تطبيق هذا المبدأ، ومن خلال هذا المحور سيتم التطرق إلى تطبيقات مبدأ الأمن القانوني على كيفية منح العقار الموجه للاستثمار (أولاً)، والآثار المترتبة على تطبيق مبدأ الأمن القانوني في مجال العقار الموجه للاستثمار (ثانياً).

أولاً- تطبيقات مبدأ الأمن القانوني على كيفية منح العقار الموجه للاستثمار:

من خلال ذلك سيتم التطرق إلى كيفية منح العقار الموجه للاستثمار في ظل القانون 22-18، وكيفية منح العقار الموجه للاستثمار في ظل القانون 23-17.⁽²⁰⁾

1- كيفية منح العقار الموجه للاستثمار في ظل القانون 22-18: نظم المشرع عملية الحصول على العقار الصناعي الموجه للاستثمار من خلال مجموعة من الأجهزة المكلفة بالاستثمار، والتي أنيط لها مهمة تسهيل إجراءات عملية الحصول على العقار، وتمثل هذه الأجهزة في الوكالة الجزائرية للاستثمار المستحدثة بموجب الأمر 03-01 التي تغيرت تسميتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.⁽²¹⁾

وقد أناط المشرع لهذه الوكالة العديد من المهام والصلاحيات بغية ترقية وتحسين مناخ الاستثمار في الداخل والخارج، كما تباشر مهامها بالتنسيق مع مختلف الهيئات الإدارية، كما أنشأ المشرع على مستوى الوكالة شبكاً وحيداً يهتم بالمشاريع الاقتصادية الكبرى وتقييم الاستثمارات للمستثمرين بالإضافة إلى الشبكات الوحدية غير الممركز على مستوى الولايات.⁽²²⁾



بالرجوع إلى قانون المالية لسنة 2011 نجده قد نص في مادته الخامسة عشر على أن منح الامتياز يكون وفقا لدفتر الشروط بالاعتماد على أسلوب التراضي، على أن يطبق هذا الإجراء على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة، التي تستفيد منها الهيئات والإدارات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص قصد إنجاز مشاريع استثمارية على أن تراعى في ذلك قواعد التعمير المعمول بها في ذات الشأن.⁽²³⁾

أ- المنح بأسلوب التراضي: يتم إبرام عقود الامتياز على العقار الموجه للاستثمار بأسلوب التراضي، بالاعتماد على قرار الوالي المختص وبعد الاقتراح المقدم من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار، شريطة أن يتم التنسيق مع المديرين الولائيين بحسب القطاع المعني بالعملية، بحيث يشمل هذا الترخيص الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وكذا الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بالإضافة إلى الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.⁽²⁴⁾

ب- بالنسبة للأراضي الواقعة خارج محيط المدينة: فإن قرار المنح يكون بناء على اقتراح من الهيئة القائمة على تسييرها شريطة موافقة الوزير المكلف بالمدينة.⁽²⁵⁾

ج- بالنسبة للأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي: فإن قرار المنح يشترط فيه موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وكذا موافقة وزير السياحة.⁽²⁶⁾

وبالرجوع إلى الأسس التي يقوم عليها مبدأ الأمن القانوني فإن المشرع عند تغييره لتسمية الوكالة الجزائرية للاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كان يهدف من وراء ذلك ضبط عملية منح العقار الصناعي للمستثمرين، وفي نفس الوقت إضفاء حماية للعقار الصناعي من أساليب التحايل التي يمارسها بعض المستثمرين.

2- كفاءات منح العقار الموجه للاستثمار في ظل القانون 17-23: يهدف القانون 17-23 إلى خلق نوع من التكامل مع قانون الاستثمار 18-22 من خلال إعطاء



صلاحية منح العقار الاقتصادي التابع لأملك الدولة الخاصة الموجه للاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبموجب هذا القانون تم إلغاء الأمر رقم 04-08 المتعلق بكيفيات منح الامتياز على العقارات التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار.⁽²⁷⁾

والهدف من إلغاء الأمر السالف الذكر ليس المساس بحقوق المستثمر، وإنما العمل على إضفاء حماية شاملة على العقارات ذات الوجهة الاستثمارية، وقد استثنى المشرع تطبيق أحكام القانون الجديد على الأراضي الفلاحية والمنجمية والأراضي ذات الصلة بالبحث عن المحروقات، والأراضي المخصصة لتربية المائيات، والمواقع الأثرية والتاريخية، والمخصصة للترقية العقارية، وكذا الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.⁽²⁸⁾

كما أناط المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لوحدها ممثلة في شبائها الوحيد تسيير وترقية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وذلك من خلال الصلاحيات التي نصت عليها المادة (08) من نفس القانون بحيث تبت الوكالة بمعية القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية، كما تعمل الوكالة على ترقية حافظة العقار الاقتصادي قصد تمكين المستثمر من الحصول على الامتياز، مسك السجل العقاري الاقتصادي والعمل على تحيينه بحيث يتضمن السجل خصائص كل ملك عقاري، توفير المعلومات للمستثمرين من خلال وضع نظام رقمي يمكنه من الاطلاع على كل جديد مع مرافقتهم، كما تقوم الوكالة بمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل، كما تساهم الوكالة في إعداد أدوات التعمير ذات الصلة بمجال الاستثمار.⁽²⁹⁾

وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أنه يحق للوكالة فسخ عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر في الحالات التي يكون فيها المستثمر قد أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.⁽³⁰⁾



3- إجراءات منح الامتياز على العقار بأسلوب التراضي:

أ- تقديم الطلب إلكترونياً: يتم الحصول على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقاً لجملة من الإجراءات انطلاقاً من قيام المستثمر سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً مستثمراً محلياً أو أجنبياً بتقديم طلبه إلكترونياً عبر المنصة الرقمية، حيث أن عملية التسجيل عبر الوكالة لا تتم إلا وفقاً للمنصة الإلكترونية.⁽³¹⁾

ب- معالجة الطلبات: وفي هذا الشأن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بدراسة الطلبات المسجلة على المنصة وفقاً للإجراءات الشكلية والموضوعية التي تضمنها القانون 17-23 السالف الذكر.⁽³²⁾

ج- منح الامتياز على العقار الاقتصادي: تمنح الوكالة العقار الاقتصادي للمستثمر عن طريق أسلوب التراضي القابل للتنازل بواسطة الشباك الوحيد، بالاعتماد على دفتر أعباء يتم تحديده عن طريق التنظيم على أن تراعى في ذلك السياسة التنموية في المجال الاقتصادي والاجتماعي، بحيث يتم منح الامتياز بموجب قرار بعد استنفاد أجل الطعن المنصوص عليها في القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار. بحيث تكون مدة عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بثلاثة وثلاثين سنة قابلة للتجديد هذه المدة تخص المشاريع ذات الصلة بالاستثمار وقد استثنتي المشرع الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري بسبب خصوصيتها وخضوعها لقانون خاص بها، شريطة أن تكون أجل إنجاز المشروع مطابقة للأجل المنصوص عليها في قانون الاستثمار.⁽³³⁾

د- دفع المستثمر للإتاوة الإيجارية السنوية: ألزم المشرع المستثمر طالب الامتياز دفع إتاوة إيجارية سنوية على أن يتم تحديد مبلغ هذه الإتاوة عن طريق التنظيم، ويتم حساب هذه الإتاوة بداية من تاريخ دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال بعد قيام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمعاينة المشروع، والتأكد من دخوله مرحلة الاستغلال.⁽³⁴⁾



هـ- **تحويل الامتياز إلى تنازل:** بناء على طلب المستثمر وبعد انتهائه من مرحلة إنجاز مشروعه الاستثماري ودخوله مرحلة الاستغلال شريطة مراعاة بنود دفتر الشروط، وكذا ضرورة استخراج شهادة المطابقة، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحويل الامتياز إلى تنازل بموجب عقد يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع الاستثماري.⁽³⁵⁾ إن ما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن المشرع قد قام بإعمال مبدأ الأمن القانوني والمساواة، بحيث نص في مادته (17) الفقرة الثانية على أن حق الاستفادة من الامتياز القابل للتنازل يطبق كذلك على عقود الامتياز المبرمة قبل صدور القانون 17-23، مراعيًا في ذلك رغبة المستثمر واشترط أن يتم التنازل بموجب طلب صريح يقدمه المستثمر، كما نص في المادة (26) منه على أن عقود الامتياز السابقة تبقى خاضعة لأحكام الأمر 04-08، ما يؤكد حرص المشرع على تجسيد مبدأ الأمن القانوني من خلال العمل على حماية حقوق المستثمرين ومراكزهم القانونية في ظل القانون الجديد المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثانياً- أثر مبدأ الأمن القانوني على كيفية منح وتسيير العقار الموجه للاستثمار:

من خلال ذلك، سيتم التطرق إلى اختلاف معايير تصنيف العقار الموجه للاستثمار، وكذا اختلاف أساليب منح العقار الموجه للاستثمار.

1- اختلاف معايير تصنيف العقار الموجه للاستثمار:

أ- **في ظل الأمر 04-08 الملغى:** صنف المشرع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص إلى العقارات أو الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والعقارات الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.⁽³⁶⁾



وقد اعتبر المشرع الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة لجميع الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة أنها المصدر المناسب لدعم وإنجاز المشاريع الاستثمارية، على اعتبار أنها تتوفر على جميع الشروط المساعدة على إنجاز مشاريع استثمارية ذات الصلة بقطاع الصناعة والتجارة، طبقاً للمرسوم التنفيذي 153-09. (37)

أما بالنسبة للأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية فهي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتمثل في الأملاك العقارية غير المستقلة والتي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند نشر هذا المرسوم، وكذا الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، بالإضافة إلى الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو تكون ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطها، والأملاك العقارية التي لم تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية، والأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية. (38)

غير أنه وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (39) الذي بموجب المادة (15) منه تم تعديل أحكام المادة (05) من الأمر 04-08 سالف الذكر، والتي تنص على أن منح الامتياز بالتراضي يكون بقرار من الوالي على أن يتم ذلك بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات... الخ.

وبذلك فإن المشرع أدرج تصنيفاً آخر يتمثل في المناطق الصناعية ومناطق النشاط وبالنسبة للمناطق الصناعية هي الأملاك العقارية التي تمارس فيها نشاطات تعود



بالمنفعة العامة، شريطة أن تدار بواسطة مؤسسات اقتصادية عمومية تابعة للوزارات، كما نص المشرع في المرسوم التنفيذي 153-09 على أنه من بين الأملاك الفائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية⁽⁴⁰⁾.

أما بالنسبة لمناطق النشاطات تتمثل في الأملاك العقارية التابعة للبلديات والولايات ويتم تسيرها من طرف الوكالات المحلية لتنظيم والتسيير العقار الحضري، فهي تدخل في مفهوم الأملاك الخاصة للدولة طبقاً لنص الفقرة الثامنة من المادة (03) من المرسوم التنفيذي 153-09 باعتبارها أملاك فائضة يتم ادماجها مجاناً ضمن الأملاك الخاصة للدولة.⁽⁴¹⁾

ب- في ظل القانون الجديد 17-23: الأصل أن استقطاب الاستثمارات الأجنبية يقوم على نظرية الأمن القانوني غير أن المشرع قام بإلغاء الأمر 04-08 على اعتبار أنه لا يخدم مناخ الاستثمار، كما لا يضيف حماية للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لذلك أعاد تصنيف هذه الأملاك ضمن القانون 17-23 على أنها عقار اقتصادي وهو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و / أو كل ملك عقاري آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، شريطة أن يكون صالحاً لاستقبال المشاريع الاستثمارية.⁽⁴²⁾

بحيث يدخل في مفهوم الأملاك الخاصة للدولة ذات الوجهة الاستثمارية، الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط والواقعة داخل محيط المدن الجديدة، وكذا الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتلك التابعة للحضائر التكنولوجية، كما تدخل في هذا التصنيف الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية، والأراضي ذات الصلة بالترقية العقارية ذات الطابع التجاري، بالإضافة إلى الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁽⁴³⁾



وفي ذات الشأن أعطى المشرع تعريفاً واضحاً لمختلف أصناف الأملاك الخاصة للدولة التي تدخل في مفهوم العقار الاقتصادي، وتطرق إليها بشكل مفصل على النحو الآتي:

- **العقار المهيأ:** وهي العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمزودة بمختلف الشبكات ماء غاز كهرباء طرق، والتي تسمح وتساعد على استعماله والانتفاع به. (44)

- **الأملاك العقارية المتبقية:** وهي جميع الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والتي تم تصنيفها بحيث تعود ملكية هذه العقارات إلى الدولة. (45)

- **الأصول العقارية الفائضة:** وهي الأملاك العقارية التي لا ترتبط بالنشاط الاقتصادي الذي تباشره المؤسسة العمومية الاقتصادية، ويدخل في هذا المفهوم الأملاك العقارية التي لم يتم استغلالها أو تخصيصها، أو تلك التي لا يتلاءم استعمالها مع الهدف الاجتماعي للمؤسسة، بالإضافة إلى الأملاك العقارية المستقلة أو التي يمكن فصلها عن مجتمعات عقارية تابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية، أو تكون ملك للدولة ولا تدخل في نشاط المؤسسة، وكذا الأملاك العقارية التي تم تغيير وجهتها عن طريق أدوات التعمير ولا ترتبط بالنشاط الرئيسي للمؤسسة، بالإضافة إلى الأملاك العقارية التي قامت المؤسسة العمومية بعرضها في السوق. (46)

كما أدخل المشرع في هذا التصنيف الأملاك العقارية الواقعة داخل المناطق الصناعية والتي تكون في نفس الوقت ملكاً للهيئة المرقية سواء وزارة أو الولاية أو البلدية. (47)

كما اشترط المشرع أن يكون العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من الأملاك الخاصة للدولة وألا يكون مخصص للاستغلال أو أن يكون قيد التخصيص، وأن موقع هذه العقارات في مناطق معمرة أو تم برمجتها وتجهيزها للتعمير باستثناء المشاريع التي يتطلب تواجدها خارج هذه المناطق بحكم طبيعتها، والهدف من ذلك حماية



المشاريع الاستثمارية العمومية التي تبشرها الهيئات والمؤسسات العمومية الاقتصادية.⁽⁴⁸⁾

تأسيسا لما سبق فإن اختلاف القوانين والمراسيم التي تصنف العقارات الموجهة للاستثمار والتعديلات التي تقع على دفتر الشروط، يؤدي إلى المساس بمبدأ الأمن القانوني، وبذلك فإن المستثمر يقف حائرا أمام كل هذه التصنيفات التي تجعله متخوفا من تنفيذ مشاريعه الاستثمارية بسبب التعديلات المتعاقبة على القوانين ذات الصلة بالعقار والاستثمار.

2- اختلاف أساليب منح العقار الموجه للاستثمار:

أ- عقد التنازل: يعتبر عقد التنازل في إطار استغلال العقار الموجه للاستثمار على أنه عقد بيع⁽⁴⁹⁾ على اعتبار أن المستثمر يدفع إتاوة مقابل القطعة الأرضية طبقا للمادة (06) من الأمر 11-06⁽⁵⁰⁾، كما تناول المشرع بموجب الأمر 04-08 كيفيات استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يجب أن تكون مخصصة للاستثمار بطريقة مباشرة، وتعتبر الدولة في هذه الحالة في مرتبة البائع، والمستثمر كمشترى سواء كان مستثمر وطني أو أجنبي، شخص طبيعي، أو معنوي، خاضع للقانون الخاص، أو القانون لعام يكون محلا للحصول على هذه الأملاك العقارية.

غير أن ما تجدر الإشارة إليه أن نظام التنازل تم إلغاؤه بموجب الأمر 04-08 الذي ألقى الأمر 11-06، واقتصر الأمر على منح الامتياز بأسلوب المزايدة العلني أو بالتراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 قام المشرع بإلغاء منح الامتياز عن طريق المزايدة العلني واكتفى بأسلوب التراضي.⁽⁵¹⁾

وبالرجوع إلى القانون 17-23 نجد أن المشرع تدارك الأمر ونص على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل شريطة أن يدخل المشروع مرحلة الاستغلال.⁽⁵²⁾

2- عقد الامتياز: يعتبر عقد الامتياز عقد إداري تقوم بإعداده إدارة أملاك الدولة بناء على دفتر أعباء من أجل استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار طبقا لنص المادة



(10) من الأمر 04-08، بحيث يرفق مع هذا العقد دفتر الأعباء يحدد من خلاله برنامج الاستثمار وشروط منح الامتياز، ويجرر هذا العقد وفقا لدفتر شروط معد مسبقا والملحق بالأمر 07-121.⁽⁵³⁾

وقد نص المشرع في المادة (14) من القانون 17-23 على منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بأسلوب الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي.⁽⁵⁴⁾

3- عقد الإيجار: نص المشرع على إمكانية تأجير الأملاك العقارية التابعة للدولة ضمن القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، على أن عملية تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة تباشرها مصالح أملاك الدولة، وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في القوانين السارية المفعول.⁽⁵⁵⁾ غير أنه بالرجوع إلى قوانين الاستثمار المتعاقبة، وبالرغم من الضمانات التي تضمنتها إلا أنها لم تنظم عقود الإيجار رغم الأهمية التي يكتسبها هذا الأسلوب ودوره في تحسين مناخ الاستثمار.

إن عملية تطبيق عقود الإيجار على الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار مهما كانت طبيعته لا نلمس لها أثر في استغلال العقار الموجه للاستثمار الذي تغلب عليه عقود الامتياز أو التنازل، إذ أن عملية إيجار الأوعية العقارية ذات الطبيعة الصناعية أو السياحية بغرض الاستثمار غير مطبقة، نظرا لغياب الآليات القانونية الخاصة بتنظيم كفاءات إيجار العقار الصناعي أو السياحي، وكفاءات توجيهه للاستثمار وفقا لأسلوب الإيجار.

خاتمة:

نظرا للدور الذي يكتسبه موضوع الأمن القانوني في مجال منح العقار الموجه للاستثمار خاصة أن العقار هو الحيز المادي المخصص لإنجاز الاستثمارات لذلك سعى المشرع ضمن قوانين الاستثمار المتعاقبة والقوانين المكملة له إلى وضع إستراتيجية تدعم



مناخ الاستثمار، حيث عمل المشرع على وضع إطار قانوني يبين من خلاله كيفية منح العقار الموجه للاستثمار، ومن خلال هذه الدراسة المتواضعة توصلنا إلى مجموعة من النتائج، كما ارتأينا تقديم بعض من المقترحات:

- أولاً: النتائج:

- 1- يشكل مبدأ الأمن القانوني ضمانة أساسية بالنسبة للمستثمر من جهة وبالنسبة للدولة مانحة الاستثمار انطلاقاً من سعي الدولة إلى تحسين مناخ الاستثمار الأمر الذي ينعكس إيجاباً على اقتصادها.
- 2- إلغاء المشرع للأمر 04-08 المتعلق بكيفية منح العقار الموجه للاستثمار ضرورة فرضتها الأوضاع الاقتصادية الراهنة.
- 3- صدور القانون 17-23 جاء كضمانة قانونية إجرائية تحمي حقوق المستثمر من جهة وحقوق الدولة من جهة أخرى.
- 4- تشكل حافزة العقار الاقتصادي كل من الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي... الخ
- 5- اختلاف أساليب تصنيف العقار الموجه للاستثمار يعود إلى طبيعة كل عقار وخصائصه.
- 6- اختلاف أساليب وكيفية منح العقار الموجه للاستثمار راجع إلى سعي الدولة إلى فتح المجال أمام المستثمر الوطني والأجنبي قصد إنجاز مشاريعهم الاستثمارية مع إضفاء حماية للأراضي التابعة للدولة خاصة وأن أسلوب الامتياز يسمح للمستثمر بإنجاز مشروعه وتحقيق المردودية الاقتصادية.

- ثانياً: المقترحات:

- 1- من أجل تحسين مناخ الاستثمار يتعين وبالضرورة التقليل من التعديلات المتعاقبة على قوانين الاستثمار والقوانين المكملّة له، خاصة ما يتعلق منها بكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار.
- 2- ضرورة الإسراع في تطبيق النصوص التنظيمية الصادرة بموجب القانون 17-23 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي قصد منح ضمانات فعالية للمستثمر.
- 3- ضرورة التفكير في طريقة منح العقار الموجه للاستثمار عن طريق عقود الإيجار، وتخصيص حيز قانوني له ضمن قوانين الاستثمار والقوانين المحددة لكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار.

الهوامش والمراجع:

- (1)- عميجة عبد المجيد، مبدأ الأمن القانوني وضرورة الأمن القضائي، المؤتمر الثالث للمجموعة الإفريقية للاتحاد العالمي للقضاة، الدار البيضاء، المغرب بتاريخ 28 مارس 2008، ص 4.
- (2)- يسري محمد العطار، الحماية الدستورية للأمن القانوني، مجلة الدستورية، العدد الثالث، السنة الأولى، القاهرة، 2003، ص 51.
- (3)- محمد سالم كريم، دور القضاء الدستوري في تحقيق الأمن القانوني، جامعة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الثامن، ديسمبر 2017، ص 318، ص 320.
- (4)- عيوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 83.
- (5)- الهواري عامر، العيد هدي، التكريس الدستوري لمبدأ الأمن القانوني كضمانة لتجسيد دولة القانون في الجزائر، مجلة مدارات سياسية، المجلد 05، العدد 01، 2021، ص 138.
- (6)- مجلس الدولة الجزائري قرار منشور صادر بتاريخ 9 جانفي 2014 على موقع <https://www.conseildetat.dz/ar>
- تاريخ الاطلاع 2023/10/15، على الساعة 22:30.
- (7)- انظر الدستور الجزائري لسنة 1996، المعدل والمتمم سنة 2020، ج ر عدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2022.
- (8)- محمد بلخير آيت عودية، الأمن القانوني ومقوماته في القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص 35.



- (9)- المرجع نفسه، ص 36.
- (10)- خلود كلاش، محمد بوكباش، مبدأ الأمن القانوني ومدى تكريسه في القضاء الإداري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 24، 2017، ص 141.
- (11)- فطيمة بن جدو، عبد المجيد لخذاري، الأمن القانوني والأمن القضائي علاقة تكامل، مجلة الشهاب، المجلد 04، العدد 02، 2018، ص 387.
- (12)- خلود كلاش، محمد بوكباش، مرجع سابق، ص 140.
- (13)- القانون رقم القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مؤرخ في 3 غشت 2016، ج ر، عدد 46، الصادر بتاريخ 3 أوت 2016.
- (14)- القانون 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.
- (15)- المادة (22) من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع نفسه.
- (16)- شوقي لبيك، ضمانات جذب الاستثمار الأجنبي للجزائر على ضوء القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثامن، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، ص 239.
- (17)- المادة (35) من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.
- (18)- شوقي لبيك، المرجع السابق، ص 240.
- (19)- القانون 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.
- (20)- القانون 17-23 المؤرخ في 18 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.
- (21)- المادة (18) من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.
- (22)- المادة (18) من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.
- (23)- المادة (15) من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40.
- (24)- المادة (48) من الأمر 01-15 مؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40.
- (25)- المرجع نفسه.
- (26)- المرجع نفسه.



- (27)- المادة (26) من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023.
- (28)- المادة (03) من القانون رقم 17-23 السالف الذكر.
- (29)- المادة (08) من القانون رقم 17-23 السالف الذكر.
- (30)- المادة (14) المرجع نفسه.
- (31)- المادة (12) المرجع نفسه.
- (32)- المادة (13) من القانون رقم 17-23 السالف الذكر.
- (33)- المادة (14) المرجع نفسه.
- (34)- المادة (16) المرجع نفسه.
- (35)- المادة (17) المرجع نفسه.
- (36)- المادة (03) من الأمر 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط ولكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49 لسنة 2008 (الملغى)
- (37)- المادة (02) من المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد وكميات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
- (38)- المادة (03) المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكميات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، لسنة 2009.
- (39)- المادة (15) من القانون رقم 11-11 السالف الذكر.
- (40)- المادة (03) الفقرة 7 من المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد وكميات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 27 لسنة 2009.
- (41)- المادة (11) المرجع نفسه.
- (42)- المادة (04) من القانون 17-23 السالف الذكر.
- (43)- المادة (02) المرجع نفسه.
- (44)- المادة (04) من القانون 17-23 السالف الذكر.
- (45)- المادة (04) من القانون 17-23 السالف الذكر.
- (46)- المرجع نفسه.
- (47)- المرجع نفسه.
- (48)- المادة (06) المرجع نفسه.
- (49)- المادة 351 من القانون المدني الجزائري



- (50)- المادة (06) من الامر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53 الصادرة في 30 أوت 2006. (ملغى) بموجب الأمر 04-08 السالف الذكر.
- (51)- المادة (15) من القانون رقم 11-11 السالف الذكر.
- (52)- المادة (17) من القانون 17-23 سالف الذكر.
- (53)- انظر الملاحق المرفقة بالأمر رقم 121-07 المتضمنة نماذج دفاتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، والتراضي للقطع الأرضية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ودفتر الشروط الخاص بالمشاريع المندمجة، المتضمنة مشروع ترقية عقارية.
- (54)- انظر المادة (14) من القانون 17-23 سالف الذكر.
- (55)- انظر المادة (90) من القانون رقم 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

