

جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مداخلة بعنوان : العقار الصناعي كألية لتشجيع الاستثمار

ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول: "دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة"

يوم 2017/12/13

الدكتورة : مقلاتي مونة -جامعة 08 ماي 1945 قالمة

مقدمة :

يعد الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية ، إذ تقتضي ضرورات الدخول في اقتصاد السوق لتحقيق ضرورة سعي الدولة إلى توفير البيئة والمناخ الملائم لتشجيع الاستثمار الوطني ، وجذب الاستثمار الأجنبي ، وهذا لن يتأتى إلا من خلال جملة من التحفيزات والضمانات الممنوحة للمستثمرين ، ومن بينها توفير الأوعية العقارية التي يبني عليها المستثمرون مشاريعهم الاستثمارية ، وهذا ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار ، أو العقار الصناعي ، حيث أن الوصول لهذا الأخير في الجزائر جد معقد بسبب ندرة الأراضي المخصصة ، فأكثر من 40 بالمائة من المؤسسات تبحث عن العقار الصناعي ، وانتظارها يصل أحيانا إلى 04 سنوات ، وقد كانت الدولة الجزائرية توجه جزء كبير من أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة ، للاستثمار عن طريق التنازل عن هذه العقارات لصالح المستثمرين ، بمقابل مالي لا يعبر في الكثير من الأحيان عن القيمة التجارية الحقيقية لهذه الأملاك ، إذ كان هدفها الأول هو الدفع بعجلة التنمية إلى الأمام ، وأمام سوء تطبيق هذه الصيغة من جانب المستثمر بسبب تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار ، وعدم التقيد بدفتر الشروط ، من جهة ، ومن جهة أخرى أدى الأمر إلى استهلاك واستنزاف العديد من أوعيتها العقارية وعدم تخصيصها حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته ، فأمام هذه الوضعية قامت بإلغاء عقد التنازل ، واستبداله بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل قصد تشجيع الاستثمار ، لكن ثبت ان تملك الأراضي الخاصة للدولة ، نتج عنه عدة نتائج سلبية ، مما دفع بالمشروع إلى سن آلية جديدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار وهو الامتياز غير القابل للتنازل حفاظا على العقار الموجه للاستثمار أو ما يسمى بالعقار الصناعي ، لما له من دور أساسي في دعم الاقتصاد ، وتحقيق التنمية بناء على ذلك تثار الإشكالية المحورية في هذه الورقة البحثية والتي يمكن صياغتها على النحو التالي : ما الدور الذي يؤديه العقار الصناعي في تطوير الإستثمار ؟

المحور الأول : الإطار التنظيمي للعقار الصناعي :

تعد المشاريع الصناعية أهم الاستثمارات المنتجة ، كون أن العقار يعد أهم مورد من موارد المؤسسة الصناعية ، أو ما يسمى بالعقار الصناعي ، وتجدر الإشارة إلى أنه أحيانا يستخدم مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي ، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 119/07¹ ، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي ، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي ، الذي يندرج ضمنه العقار الفلاحي ، الصيد البحري ...

أولا : نشأة العقار الصناعي :

مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين الأولى : كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية ، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة ، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية ، وكان الهدف من ذلك مكافحة المضاربة في العقارات ، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة² ، وظهرت أول عملية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر من بداية السبعينات ، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية عام 1973 في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973³ ، والمتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية ، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له ، والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات ، أي في سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية ، وجاءت بتنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل اوسع من الناحية القانونية ، ومن حيث الأهداف الاقتصادية ، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني⁴ ، بسبب المشاكل القانونية والميدانية ، أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر، وفي هذا الصدد أصدر الدولة القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ، إذ فسحت المجال للخواص الوطنيين لكن ضمن الإقتصاد الموجه من قبل الدولة ، وإشترط هذا القانون توفر الجنسية الجزائرية ، والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو اكثر ، إذ نصت المادة 13 منه على أنه : " لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسيعات الجديدة يبادر به ، في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري ، ويمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه " ، يستشف مه مضمون هذه المادة أنها كرست تدخل الدولة في المجال الإقتصادي وفرضت شرط الإعتماد المسبق ، كما تم فتح الباب على مصراعيه للإستثمار الوطني الخاص ، وبذلك زال الإقصاء الذي كان سائدا في الستينات والسبعينات⁵، ثم برز العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁶ ، الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية .

وكمرحلة ثانية لتنظيم العقار الصناعي فقد تم في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/17 المتضمن ترقية الاستثمار⁷ ، حيث رسم حدود لهذه المناطق وتقسيمها إلى نوعين من المناطق خاصة وأخرى حرة ، وتطرق إلى الإستثمار في الجنوب الكبير وغيره ، كما أتى القانون المتضمن تطوير الإستثمار والصادر بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001 بنوع جديد من

المناطق ، هي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ، وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى " المجلس الوطني للإستثمار " ،الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم⁸ ثم تلاه الأمر 08/06 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار

ثانيا : ضبط مفهوم العقار الصناعي :

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف العقار الصناعي ، ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، وذلك بعد إصداره للأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2011 ، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار ، وذلك بمفهوم المخالفة ، حيث جاءت المادة الثانية بالاستثناء أي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر وهي : * الأراضي الفلاحية * القطع الأرضية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية .

* القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية * القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث واستغلال المحروقات * القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية * الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية⁹ ، وعليه وبمفهوم المخالفة فإن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالفة الذكر ، فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي ، وبالتالي يمكن أن نخلص لتعريف العقار الصناعي على أنه : " كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء وتوابعه ، يكون مهياً ومخصص لإنجاز الأنشطة الصناعية ، أو لتخزين منتجات صناعية ، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص ، بحكم إرتباطه وخدمته للعقار المخصص له " ¹⁰ كما عرف العقار الصناعي بأنه : " مجموع الأراضي وكل ما إتصل بها إتصال قرار وثبات ، ومارصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع ، عن طريق تحويل مواد أولية أو إستخدام مواد شبه مصنعة " ¹¹

ثالثا: حافظة العقار الصناعي :

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي الموجه للإستثمار وفقا لما يلي :

01- الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية : وتدرج ضمنها المناطق الخاصة ، ثم المناطق الحرة .

أ - المناطق الخاصة : إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار ، حيث منحت إمتيازات قانونية إقتصادية تحفيزية للإستثمار في هذه المناطق ، ونظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما : *المناطق الواجب ترقيتها * مناطق التوسع الإقتصادي¹²

*المناطق الواجب ترقيتها : هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ، كون أنها تعرف تخلفا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات ، وهي تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وفق مقاييس حددها المرسوم التنفيذي رقم 321/91¹³ مع إحترام شروط المادة 51 من القانون رقم 03/87¹⁴ المتعلق بالتهيئة العمرانية ، أين نجد المشرع حفز الإستثمار في هذه المناطق وذلك بقولها : " سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية ، سيتم في إطار قوانين المالية ، وعند الإقتضاء عن طريق التنظيم إتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع إقتصادي وإجتماعي وجبائي ، تختلف وتكيف حسب كل منطقة "

وتتميز المناطق الواجب ترقيتها بخاصيتين : *وجود تخلف واضح في هيكل الإنتاج الزراعي والصناعي مقارنة بالمناطق الأخرى ، ويتجسد ذلك من خلال إنعدام المشاريع الإقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي .

* وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الإقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى ، ويظهر التخلف على مستوى شبكة مواصلات الطرق ، السكك الحديدية ، محطات النقل الجوي ، وعلى مستوى التجهيزات العامة المتمثلة على الخصوص في المرافق العامة كالماء ،الغاز ، الكهرباء¹⁵ ، أما عن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها أحال القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ضبط وتحديد المناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها ، لتنظيم لم يصدر لحد الآن .

*مناطق التوسع الإقتصادي :وهي تلك الفضاءات والأراضي الجيو إقتصادية ، التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية ، أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها ، والرفع من قدرتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها¹⁶

*المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بموجب القانون 09/16 حيث أدخل هذا النوع من المناطق في النظام الاستثنائي ، غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية ، وطبيعة العقارات الواقعة عليها ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار

ب- المناطق الحرة :

توفيرا لمتطلبات البيئة الإستثمارية الكفيلة بجذب الإستثمارات اللازمة للنهوض بعملية الإرتقاء الإقتصادي ، عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء متميزة من أراضيها لإنشاء منطقة حرة ، ووفرت لها إطار قانوني لإنشائها وإدارتها بل وجسدت ، هذا النظام من خلال إنشاء المنطقة الحرة بلارة¹⁷ بولاية جيجل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106¹⁸ ويمكن تعريف المناطق الحرة بأنها : " أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة تخضع لسيادتها الكاملة ، ويتم تحديدها ماديا وتعزل عن بقية إقليم الدولة ، بحيث يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري او خدماتي بقواعد قانونية إجرائية وإستثنائية ، بهدف جذب الإستثمارات المحلية والأجنبية إليها ، ومن الناحية الإجرائية فإن دراسة إقتراح المنطقة الحرة وضبط حدودها منوط للجنة تسمى اللجنة الوطنية للمناطق الحرة ، تكون تحت رئاسة وزير المالية ، وتتألف من وزير الداخلية ، وجميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة¹⁹ لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05²⁰، وتم تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغاء الأمر رقم 02/03 بموجب القانون 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006²¹، وفشل المناطق الحرة كألية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار ، يحتاج إلى تفسير ، حيث ورد في تصريح مجلس الوزراء يوم الأحد 26 جوان 2005 مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كألية تساهم في التنمية الإقتصادية²².

ثانيا : الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات :

***المناطق الصناعية :** أول منطقة صناعية أنشأت في الجزائر كانت منطقة الرويبة " الرغاية " سنة 1957 المتربعة على 1000 هكتار على بعد 25 كلم شرق الجزائر ، وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يورد تعريف للمناطق الصناعية ، غير أنه بالرجوع إلى التقرير الصادر عن ورزاة الصناعة وإعادة الهيكلة ، نجدها أشارت إلى أن المناطق الصناعية تعتبر عاملا حقيقيا من عوامل ترقية وعصرنة النسيج ، كما إعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للإستثمار²³ وفي إطار سعي الدولة لتنمية القطاع الصناعي من منطلق انه يشكل الطريق الأمثل لتحقيق اهداف التنمية الإقتصادية ، بادرت السلطات

العمومية بمحاولة إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وتطبيقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة متعددة ومتخصصة ، نذكر منها : المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية - مؤسسة تسيير المناطق الصناعية ، وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية ، والتي قد تكون ضمن املاك الدولة ، أو تابعة للخواص ، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عنها ، بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة ، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية²⁴ إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص منها : * تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية ، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة

* إن إختيار المواقع لإنشاء المناطق الصناعية كان يغلب عليها الطابع الإرتجالي ، وتسبب في كثير من الحالات في استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة ، وضمن هذا السياق وقصد إزالة عوائق الإستثمار تم إصدار الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم ، حيث تم إنشاء جهاز يسمى بالمجلس الوطني للإستثمار، والذي من أبرز مهامه الإقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية ، لتنفيذ إجراء دعم الإستثمار وتشجيعه والعمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة .²⁵

*مناطق النشاط :

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة ، والحجم وأنشأت لإستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي ، ويتم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من البلديات بموجب قرارات إتخذت في إطار تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات²⁶، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب7500 هـ ، وقد تم تنظيم هذه الوكالات الجديدة ، أي الوكالات المحلية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90²⁷، وفي إطار هذا الأخير اصبحت هذه الوكالات تسمى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، إذ أسندت المادة 02 منه إلى

هذه الوكالة مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية ، مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها .

ثالثا : الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

***الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة :**

تعد أصولا عقارية متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة المتوفرة²⁸ أي الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية ، ولم يتم التنازل عليه

***الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :**

هي ما تمتلكه المؤسسة العمومية من عقارات ، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضرورياتها ، فالأصول الفائضة إذن هي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط ، أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو تصفيتها ، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة ، وقد عملت الدولة منذ مدة على إسترجاعها وطرحها في السوق العقارية²⁹ ، وقد حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 153/09 العقارات الزائدة كمايلي :*الأملاك العقارية غير المستغلة ، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند إستصدار هذا المرسوم .

* الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة

*الأملاك العقارية المستغلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير لازمة لنشاطاتها .

*الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير ، التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

*الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

*الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة ، التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة .

*الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 153/09.

المحور الثاني : أنماط استغلال العقار الصناعي :

عرف العقار الصناعي عدة أليات للحصول عليه ، أول نوع من هذه العقود هو عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين ، ثم ظهور عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل لغاية 2006 ، ثم بعد مرور سنتين صدر الأمر 04/08 الذي قام بإلغاء التنازل كليا وجعل من الإمتياز الأسلوب الوحيد ، للحصول على حافزة العقار الصناعي ، ومدعما أكثر بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الذي بدوره كرس الإمتياز عن طريق التراضي ، كوسيلة لمنح الأمتياز في العقار الصناعي ، لضمان عدم إستنزافه ، وإستمرارية الدولة في إمتلاكها لثرواتها .بناء على ذلك سنحاول تسليط الضوء على هذه الأنماط الثلاثة بدءا بصيغة التنازل .

أولا :عقد التنازل :

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي " البيع " ، وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية³⁰ ، وبالتالي يخول هذا التنازل للمستثمر جميع عناصر الملكية على العقار من استعمال واستغلال وتصرف ، وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة ، وفي إطار مخططات الاستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية ، لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة ، وبعد اكتساب مؤسسات التهيئة لهذه العقارات ، وجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين ، بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية³¹ طبقا لنص المادة 06/ 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، كما قد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، في هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية ، وبواسطة عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية ، ثم تتولى إعادة التنازل عنها ، وقد طبق هذا العقار على كل حافزة العقار الصناعي سواء مناطق النشاط أو المناطق المطلوب ترقيتها ، أو الأصول الفائضة والمتبقية ، لكن رغم ذلك إلى أن صيغة التنازل ترتبت عنها مشاكل ميدانية ، بسبب سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة ، أو من جانب المستثمر نفسه ، أمام غياب المراقبة والمتابعة ، وبالتالي أصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة ، أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الإستثمار ، رغم أن دفتر الشروط ينص على منع المستفيد ، من إعادة بيع القطعة الأرضية المكتسبة لإنجاز

المشروع مما أدى بالمشرع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر ، وإستبداله بنوع جديد من العقود هو عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع³².

ثانيا : عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل :

نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار على إمكانية منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، في إطار عقد الإمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية بقولها : "يمكن للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " وقد سار المشرع الجزائري على هذا النمط ضمن القوانين التي تلت ذلك خاصة قوانين المالية ، وكذا الأمر 03/01 المعدل والمتمم ، والأمر 01/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، إذ جاء هذا الأخير محددًا لكيفيات التنازل ، إما عن طريق منح الامتياز بالتراضي ، أو بالمزاد العلني ، ويتم منح الامتياز مدة 20 سنة قابلة للتجديد ، مع إمكانية التحويل إلى تنازل ، فهذا المنح يتحول إلى تنازل بعد إتمام المستثمر لمشروعه ، الذي يثبتته بشهادة المطابقة وعند تقديمه لطلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل في أجال السنتين ، التي تلي أجل إنجاز المشروع³³ ، وقد نصت المادة 3/54 من قانون المالية لسنة 2006³⁴ على أنه إذا التزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري يمكنه طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل ، بمعنى استجماع عناصر الملكية بعد أن كان مخول له حق الانتفاع دون ملكية الرقبة ، فصاحب الامتياز له الخيار بين تجديد عقد الامتياز عند انقضائه ، أو طلب التنازل بمقابل مالي عند انتهاء المشروع ، كما يمكنه الاستمرار في استغلال العقار الصناعي ، بموجب عقد الامتياز إذا ما رأى أن مصلحته في هذا الاختيار أهم من التنازل ، الذي يحتمل أن يرهقه من جانب سعر الأرض مقارنة بدفع أتاوى إيجاريه سنوية ، وهذا ما ذهبت إليه المادة 10 من قانون 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بقولها : " يحول منح الامتياز قانونا إلى تنازل بطلب من صاحب الإمتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري ، ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم ، بعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات والهيئات المؤهلة "

بمعنى أنه إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال والشروط المقررة ، يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى ، وإما أن تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لإنهاء المشروع من الجهات والسلطات المؤهلة قانونا .

لكن تجدر الإشارة إلى أنه في هذا السياق ، صدرت تعليمات ترمي إلى التمسك فقط بمنح الإمتياز وإيقاف عمليات التحويل إلى تنازل منها المذكر الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 921 المؤرخة في 29 جانفي 2008³⁵، تتضمن توجيهات من وزارة المالية بضرورة العمل على عدم إمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل والتمسك فقط بمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد .

ثالثا: عقد الامتياز كألية قانونية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي :

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كألية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي ، والعقار الموجه للاستثمار عامة ، يعد مفهوما جديدا ، إذ قام المشرع بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³⁶ ، وكذا المراسيم التنفيذية 152/09 و 153/09 المؤرخة في ماي 2009 ، حيث قام المشرع بإلغاء التنازل بصفة نهائية ، وجعل الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار ، الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عن طريق اعتماد صيغة المزاد العلني كإجراء رئيسي في عملية منح حق الامتياز ، والتراضي كاستثناء ، أما بالنسبة لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 فقد تم إلغاء صيغة المزاد العلني في منح الامتياز على العقار الصناعي ، وأصبح منح الامتياز يتم بصيغة وحيدة وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي ، وحصر منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط ، وجعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية .بناء على ذلك سنحاول تحديد المقصود بصيغة الامتياز باعتباره الصيغة الوحيدة في منح العقار الصناعي وذلك وفقا لمايلي :

01- تعريف عقد الإمتياز :

بالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 عرف عقد الإمتياز بأنه "العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من قطعة أرضية متوافرة تابعة لأملكها

الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد إستخدامه في مشروع إستثماري "

ويستفيد صاحب الحق في الامتياز من مدة لهذا الأخير ، تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد " المادة 09 من المرسوم أعلاه، وقد تبنى المشرع من خلال الأمر 04/08 أسلوبيين في منح امتياز استغلال العقار

الصناعي ، هما المزداد العلني ، التراضي ، غير عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد هو التراضي ، وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وانطلاقا من تعريف عقد الامتياز الصناعي فإن ذلك يقودنا إلى تحديد خصائصه كما يلي : *يمنح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي يسمى بالمستفيد أو المستغل .

*يمنح الامتياز لمدة معينة

* يرتب الامتياز حق الانتفاع أي يخول للشخص المعني، الانتفاع بالعقار محل الاستثمار

*يمنح على أساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الامتياز وصاحب الامتياز

*يترتب على منح الامتياز دفع أتاوى إيجاريه سنوية³⁷

بذلك نخلص إلى القول بان عقد الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة مالكة الأصل ، ممثلة بمديرية الدولة حق الانتفاع لمدة محددة ، وهي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين " 99 سنة كحد أقصى لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري ، ويشهر بالمحافظة العقارية ، وبذلك فهو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي ، إلى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية .

أن المنح القانوني لحق الامتياز يكون بعقد إداري ، تعده مديرية أملاك الدولة ، مع تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية ، ويجب أن يحتوي هذا العقد الإداري على : " طبيعة المشروع ، أجال الإنجاز ، انطلاق الأشغال ، أجال التنفيذ ، التمديد المحتمل للأجال ، الشروط المالية ، وكذا أسباب الفسخ في حالة الإخلال بالواجبات من طرف المستفيد " ³⁸ وبعد حصول المستثمر على عقد الامتياز فإن هذا الحق يكرس له مجموعة من الحقوق ومنها : " * الحق في الحصول على رخصة البناء * الحق في الحصول على القروض ³⁹ ، ويمنح حق الامتياز مقابل تسديد أتاوى إيجاريه سنوية ، حيث تمثل هذه الأتاوى المستحقة في عقد الامتياز حقا للخزينة العمومية ، وتمنح للإدارة كمقابل للانتفاع بالعقار محل العقد ، علما أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يلي : *90 بالمئة خلال فترة إنجاز الاستثمار المحددة ب 03 سنوات

*50 بالمئة خلال فترة الاستغلال المحدد ب03 سنوات ، تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ، وفي حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية⁴⁰ ، أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا ، فإن الأتاوى الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات ، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 بالمئة من قيمتها المحددة من قبل إدارة

أملاك الدولة ، كذلك تملك إدارة أملاك الحق في تحيين الإتاوة ، كل 11 سنة مع بقاء حق الإدارة دائما في فسخ الامتياز ، إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط، وأدرج قانون المالية لسنة 2015⁴¹ ، بدوره إجراءات جديدة تحت على الإستثمار ، لاسيما في قطاع الصناعة من ضمنها الإعفاءات التي يستفيد منها المستثمرون من دفع الضريبة على فوائد الشركات ، أو الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة 05 سنويات ، كما إقترح قانون المالي لسنة 2016 بدوره إجراءات تحفيزية ، أما قانون المالية لسنة 2017 فقد قام بتعديل نص المادة 58 من الأمر رقم 18/15 ، حيث خفض من مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع كالأتي : *ولاية الشمال التي تستفيد من تخفيض يقدر بنسبة 95 بالمئة ، وذلك خلال فترة إنجاز فترة إنجاز الاستثمار ، والتي تتراوح ما بين سنة إلى غاية 05 سنوات ، كما تستفيد بتخفيض 75 بالمئة خلال استغلال هذه القطعة ، إلى غاية انقضاء مدة العقد ، أما ولاية الهضاب العليا والجنوب فهي الأخرى تستفيد من تخفيضات وذلك بقيمة 90 بالمئة ، وبعد انتهاء المدة وبالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات المعنية ببرنامج الجنوب والهضاب العليا ، ولايات الجنوب الكبرى ، كذلك تستفيد بتخفيض بنسبة 95 بالمئة من مبلغ أتاوة أملاك الدولة ، بعد انتهاء المدة فيما يتعلق بالمشاريع المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير⁴²

خاتمة :

نصل في نهاية هذه الوقة البحثية إلى القول بأنه رغم عدم تحديد المشرع لماهية العقار الصناعي ، إلا أنه قام بضبط هذ الأخير بترسانة قانونية متعاقبة ، وحدد أنواع مختلفة للعقارات والتي تشمل حافظة العقار الصناعي ، سواء كانت مناطق صناعية أو مناطق نشاط أو مناطق حرة أو خاصة إلى جانب الأصول المتبقية والفائضة ، ونظرا للدور الذي يؤدي العقار الصناعي في تحفيز الاستثمار ، وإنعاش الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الشاملة ، إلى أنه يمكن إبراز بعض النتائج على النحو التالي :

* كثرة المضاربات التي مست هذ القطاع نتيجة غياب الرقابة وللمتابعة ، من الإدارة ، وذا ما برز واضحا في الصيغة الأولى التي اعتمدها الدولة والمتعلقة بالتنازل ، حيث أثبتت عدم نجاعتها بسبب عدم التزام المستفيدين منها ببرنامج الاستثمار ، وتحريفه عن الغرض الذي خصص له ، أو حتى لجوئهم في أحيان أخرى إلى إعادة بيع هذه الأوعية العقارية .

*معالجة ملف العقار الصناعي باعتباره ملف حساس ، عبر قوانين متناثرة ومتفرقة ، وما زاد من الإشكال حدة هو تنظيمه في قوانين المالية .

*سعي المشرع من خلال القوانين المتعاقبة التي عنت بتنظيم الاستثمار بوجه عام ، والعقار الصناعي بوجه خاص ، إلى التركيز على الحوافز والامتيازات ، التي تمنح للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ، خاصة ما تعلق بتخفيض الأتاوى الإيجارية ، وهذا ما نلمسه في كل تعديل من تعديلات قوانين المالية ، وصولاً لآخر تعديل لسنة 2017 ، حيث كان يتم التركيز على منح تحفيزات خاصة للمستثمرين الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية في المناطق المحرومة والمعزولة كمناطق الجنوب والهضاب العليا ، التي تفتقر للمنشآت القاعدية .

وعليه للإجابة على الإشكالية المطروحة بشأن الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في تطوير الاستثمار ، يمكن القول أن العقار الصناعي لعب دوراً مهماً في تفعيل وتطوير الاقتصاد الوطني من خلال جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة مشاريع استثمارية ، وقد استحدث المشرع صيغة الامتياز كألية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعيداً عن الصيغ السابقة كالتنازل ، أو الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، وجعل من الامتياز النمط الوحيد ، لمنح الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية ، مع بقاء الدولة مالكة للأصل ، وتحويل المستثمر أحقية الانتفاع فقط ، وذلك لوضع حد للمضاربات التي عرفها هذا القطاع في ظل الصيغ سالفة الذكر ، ولضبط استغلال العقار الصناعي استغلال عقلاني ، حيث لا يتم منح صيغة الامتياز إلا بعد دراسة مسبقة وذلك للقضاء على المستثمرين الوهميين ، الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية .

الهوامش

- 1- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 02 أبريل 2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، جريدة رسمية عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم.
- 2- محمد حجاري ، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي ، وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 16 ، 2012 ، ص: 322.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.
- 4- بلعبيبات مراد ، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011 ، 2012 ، ص: 20.
- 5- حساين سامية ، التدخل التشريعي لحماية الإستثمار العقاري ، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري في الجزائر ، يومي 11، 12 ، ديسمبر ، 2013 ، جامعة الوادي ، ص : 04.
- 6- القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، جريدة رسمية ، عدد 30 المؤرخة في 13 جانفي 1988.
- 7- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 30 أكتوبر 1993.
- 8- محمد حجاري ، مرجع سابق ، ص: 322.
- 9- المادة الثانية من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 ، والمعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2013 .
- 10- جلال عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، جامعة الطاهر مولاي سعيدة ، 2014 ، 2015 ، ص: 12.

- 11- وقد قامت السلطات العمومية في هذا الشأن بإتخاذ تدابير من شأنها توفير أوعية عقارية وجهت للإستثمار الصناعي من أجل تلبية حاجات المستثمرين المتزايدة ، فبادرت بإسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها ، أو في طريق الحل ، كما إسترجعت الأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الإنتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية إقتصادية في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها ، والتي غالبا ما تمثل أراضي شاسعة .
- 12-بوجردة مخلوف ، **العقار الصناعي** ، دار هومه ، الجزائر ، 2006 ، ص: 20.
- 13- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترفيتها .
- 14- القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، جريدة رسمية عدد 65 لسنة 1987 والملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 20/01 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة .
- 15- خوادجية سميحة حنان ، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر** ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه ، شعبة القانون الخاص في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة 01 ، 2015 ، ص: 75.
- 16-المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط وتعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها
- 17- خوادجية سميحة حنان ، **محاضرات في مقياس العقار الصناعي** ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، 2015 ، 2016 ، ص ، 15 .
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997 المتضمن المنطقة الحرة بلارة .
- 19-بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص: 26.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03 يناير 2005 ، جريدة رسمية عدد 04.
- 21- القانون رقم 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر 02/03 المؤرخ في 19 جوان 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 42 .
- 22-خوادجية سميحة حنان ، محاضرات العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص:35.
- 23- شتوان حنان ، بن ددوش قماري نضرة ، **العقار الصناعي كألية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد** ، دفاتر السياسة والقانون ، العدد 15 جوان 2016 ، ص: 648.
- 24- حساين سامية ، مرجع سابق ، ص: 07.
- 25- شتوان حنان ، بن ددوش قماري نضرة ، مرجع سابق ، ص: 684.
- 26- الأمر رقم 26/74 الصادر في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية ، الجريدة الرسمية عدد 19.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 65، الصادرة ب 1990/12/26.
- 28- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكفايات منح الإمتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 28 ماي 2009.
- 29- خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص: 19.
- 30- بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص: 62.
- 31-تاتولت فاطمة ، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي** ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01، 2014، 2015 ، ص: 81.
- 32- تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص: 94.
- 33- بقنيش عثمان ، عمور محمد ، **الإطار التشريعي والتنظيمي لتسيير ومنح العقار الموجه للإستثمار في المجال الصناعي** ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، ابن خلدون تيارت ، العدد السابع ، 2016 ، ص: 343.
- 34- القانون رقم 16/05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 ، جريدة رسمية عدد 85.
- 35- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، رقم 921 المؤرخة في 29 جانفي موضوعها منح الإمتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة للإستثمار 2008 " تعليمات - منشورات - مذكرات " خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري ، سنة 2008 ص: 26، 27.
- 36- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2009.
- 37- زعموش فوزية ، **دور عقد الإمتياز للعقار الصناعي في تشجيع الإستثمار الصناعي الأجنبي** ، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر ، يومي 18، 19 نوفمبر 2015 ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص: 04.
- 38- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06.
- 39- يستفيد صاحب الإمتياز من قروض مالية من تأسيس رهن لصالح هيئات القرض يشمل الحق العيني الناجم عن عقد الإمتياز فضلا عن البنائيات المشيدة عليها ، ضمانا للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر ، وتقاديا لرفض المؤسسات المالية منح صاحب الإمتياز قروض مالية بسبب عدم توفرهم على عقود ملكية على أراضيهم .
- 40- جلال عبد الحميد ، مرجع سابق ، ص: 45.
- 41- قانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 31/12/2014.
- 42- المادة 80 من القانون رقم 14/16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، جريدة رسمية عدد 77 الصادرة في 29 ديسمبر 2016.