

الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 17-23)
**Concession as a legal mechanism for exploiting economic real estate intended
 for investment (under Law 23-17)**

بلحطاب بن حرز الله*
 جامعة عمار ثلجي بالأغواط، الجزائر
 b.belhattab@lagh-univ.dz
 مخبر الحقوق والعلوم السياسية

بن يطو محمد
 جامعة عمار ثلجي بالأغواط، الجزائر
 b.benatou@lagh-univ.dz
 مخبر الحقوق والعلوم السياسية

تاريخ الاستلام: 2024-11-21 تاريخ القبول للنشر: 2025-01-02

ملخص:

يعتبر العقار الاقتصادي عاملاً أساسياً في احتضان و ترقية الاستثمار، ومنه تهيئة مناخ استثماري جاذب، الأمر الذي دفع بالمشروع على وضع آليات قانونية محددة، تعمل على ضبط وتحديد كيفية استغلال هذا النوع من العقارات، وقد مرت طرق استغلاله بعدة مراحل بدءاً بأسلوب الامتياز القابل للتحويل وانتهاءً بأسلوب الامتياز عن طريق التراضي الغير قابل للتنازل. وبالتالي يمكن القول، بأن استغلال هذا النوع من العقار، يتأرجح أسلوبين أساسيين، يتمثل في كل من: التنازل و الامتياز كآليتين لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية، لذلك وجب علينا التفصيل في كل أسلوب على حدة. الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، الاستثمار،، مناخ الأعمال، الامتياز، التنازل.

Abstract:

Economic real estate is considered an essential factor in embracing and promoting investment, including creating an attractive investment climate, which prompted the legislator to establish specific legal mechanisms that control and determine how to exploit this type of real estate. The methods of

* بلحطاب بن حرز الله.

exploiting it have gone through several stages, starting with the concession method. Transferable and finalized by concession through non-transferable mutual consent.

Therefore, it can be said that the exploitation of this type of real estate varies between two basic methods: concession and concession as two mechanisms for exploiting the economic real estate intended to embrace investment projects. Therefore, we must detail each method separately.

key words: economic real estate, investment, business climate, franchising, concession.

مقدّمة:

بما أنّ العقار الاقتصادي عاملاً أساسياً في احتضان و تطوير و ترقية الاستثمار، و منه تهئية مناخ استثماري جاذب، الأمر الذي دفع بالمشرع على وضع آليات قانونية محددة، تعمل على ضبط و تحديد كيفية استغلال هذا النوع من العقارات، و قد مرت طرق استغلاله بعدة مراحل بدءاً بأسلوب الامتياز القابل للتحويل و انتهاءً بأسلوب الامتياز عن طريق التراضي الغير قابل للتنازل.

و بالتالي يمكن القول، بأنّ استغلال هذا النوع من العقار، يتأرجح أسلوبين أساسيين، يتمثل في كل من: التنازل و الامتياز كآليتين لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية، لذلك و جب علينا التفصيل في كل أسلوب على حدة.

تبرز أهمية هذا الموضوع، نظرياً و عملياً، من خلال محاوره، الذي تتمثل أولاً في أهمية العقار الاقتصادي، كآلية جوهرية تساهم في جذب مختلف أنواع الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية. كما تبرز الأهمية بشكل واضح و جلي، من خلال الطريقة المستحدثة التي أقرها المشرع من خلال القانون 17-23 المحدد لشروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

و كذا المراسيم التنظيمية له، و لا سيّما المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، و المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

و من خلال جملة هذه القوانين، تتضح معالم الأهمية التي أولها المشرع للعقار الاقتصادي، و طرق استغلاله، اقتناءه و اكتسابه، على اعتباره ضماناً و حافز جاذب للاستثمار بوجه عام.

و من أجل الإحاطة بالموضوع من جميع جوانبه، كونه جدير بالدراسة، اعتمدنا على المنهج الوصفي لاستعراض مختلف النصوص القانونية ذات بالموضوع، و لا سيما المتعلقة بكيفية استغلال العقار الاقتصادي، بتطبيق أسلوب التحليل وبالتفصيل فيها، بما تقتضيه وطبيعة الموضوع، بغية الوصول إلى نتائج جديّة وفعالة و مقبولة.

و استنادا على ما سبق، يمكن أن نصوغ الإشكال التالي:

كيف نظّم المشرّع الجزائري كل من أسلوبي: الامتياز و الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآليتين لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار؟ (في ظلّ أحكام القانون 17-23) و من أجل الإجابة عن الإشكالية السابقة، ارتأينا تقسيم الموضوع إلى محورين أساسيين، الامتياز بشكل عام، و الامتياز القابل للتنازل بوجه خاص، فقسّمنا الدراسة على النحو التالي:

تناولنا في المبحث الأول أسلوب الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، ثم في المقابل تناولنا المبحث الثاني أسلوب الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظلّ القانون 17-23.

المبحث الأول: أسلوب الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي

من المسلّم به أنّ عقد الامتياز يعتبر من الأسس الداعمة و المشجعة للاستثمار بصفة عامة، كما يعتبر من بين أهم أنواع العقود رواجاً و انتشاراً في مجال المعاملات الاقتصادية بوجه عام، و في الاستغلال و الاستثمار في مجال العقارات بوجه خاص، و في القطاع الصناعي (الاقتصادي) بوجه أخص.

و يتجلى ذلك بوضوح من خلال توفير الأوعية العقارية الممنوحة في إطار الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و التي يتوقف عليها التنمية الاقتصادية من خلال الإيرادات التي تدرّها للخزينة العمومية و من خلال تمكين المتعاملين الاقتصاديين من تأدية نشاطهم من جهة و تلبية الحاجات العامة من جهة أخرى. (أعمر يحيى، 2009، ص5)

و بما أنّ الدولة تسعى إلى استقطاب الاستثمار، فلا بد لها أولاً من توفير الأوعية العقارية و المتمثلة أساساً في العقار الاقتصادي بصفة عامة، و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، بالإضافة إلى إيجاد الطريقة أو الآلية الضامنة لحماية هذا العقار و تفعيل نشاطه من جهة ثانية، و من جهة ثالثة منح الحقوق أو الامتيازات لهذا المستثمر المستفيد من الامتياز.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.

نورد بعض التعريفات المختلفة لعقد الامتياز، من الوجهة التشريعية، ثم الفقهية والقضائية، للوصول إلى تعريف جامع و مانع له ومنه نستنبط الخصائص المميزة له و طبيعته القانونية.

الفرع الأول: التعريف الفقهي بعقد الامتياز

هناك عدّة تعريفات فقهية، تقليدية و أخرى حديثة، اخترنا البعض منها: فقد عرّفه الأستاذ أعمار يحيى وأبو بانه: "نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معيّن، قصد تحقيق مشروع اقتصادي(سّلع، خدمات) لقاء دفع أجرة امتياز". (أعمار يحيى، 2009، ص137)

كما عرّفه أحمد رحمانى بأته: " اتفاق يبرمّ بين الإدارة و الأفراد، يهدف لممارسة شغل غير عادي لقطعة من الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال الجماعي". (Ahmed Rahmani, 1996)، و الذي يقصد به على وجه العموم، عقد شغل الأملاك العامة.

كما عرّفه أيضا لكحل مخلوف بأته: "العقد الإداري الذي تخوّل بموجبه الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة حق انتفاع لمدة معينة بعقار تابع لأملاكها الخاصة عن طريق منحه بالتراضي بقرار من الوالي لفائدة شخص (طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي) خاضع للقانون الخاص مقابل إتاحة ايجارية سنوية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التعمير والبناء". (لكحل مخلوف، 2017/2018، ص65)

و الملاحظ أنّ هذا التعريف، استعمل مصطلح "تخوّل" خلافاً للنص القانوني الذي استعمل مصطلح "تحوّل"، كما حصّر طريقة المنح في التراضي فقط و إغفاله للمزاد العلني.

فيما عرّفه الأستاذ أحمد محيو بأته: " اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنّه صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام، لأنّ هدفه هو تسيير مرفق عام، وباعتباره أسلوباً للتسيير، يمكن الامتياز بتولي صاحب الامتياز أعباء المرفق خلال فترة زمنية، فيتحمل النفقات و يستلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق". (عايدة هدوري، 2018، ص189)

وقد عرّفه الأستاذ محمد سليمان الطماوي بأته: " عقدٌ إداري يتولى الملتزم فرداً كان أم شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز". (محمد سليمان الطماوي، 1991، ص108)

وأخيراً، عرّفه الأستاذ بوجردة مخلوف بأنّه: "عقدٌ يسمح للدولة بتحويل حق الانتفاع من عقار لفائدة شخص (طبيعي/معنوي، مقيم/غير مقيم) خاضع للقانون العام، ولمدة معينة من أجل تجسيد مشروع استثماري". (مخلوف بوجردة، 2008، ص69)، مع اشتراط أن تكون ملكية العقار من ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي بعقد الامتياز.

في إطار التعريف التشريعي لعقد الامتياز، اخترنا بعض التعاريف المستقاة من بعض القوانين المتعلقة به، ومنها على سبيل المثال:

أولاً/ التعريف بعقد الامتياز بموجب القانون رقم 14-08: لقد تم تعريفه بموجب المادة (64) مكرر) من القانون رقم: 14-08 بقولها: "منح الامتياز هو العقد الذي تقوم به الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".

و من خلال هذا التعريف، فقد وضع المشرع تعريفاً مفصلاً لعقد الامتياز، الذي يشمل كافة الأملاك الوطنية العامة و الخاصة، كما وسّع من دائرة السلطة مانحة الامتياز بعبارة "الجماعة العمومية" و التي تتمثل في: الدولة، الولاية، البلدية وكل مؤسسة أو هيئة عمومية، تابعة للدولة.

كما تمتعريفه بموجب القانون رقم: 10-103، من خلال المادة (04) بنصّها: "الامتياز عقد تمنحُ بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40 سنة) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها بموجب قانون المالية".

ثانياً/ التعريف بعقد الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 18-199: و المتعلق بتفويض المرفق العام المطبق في الصفقات العمومية كشكل من الأشكال الأربعة المحددة، في تفويض المرافق العامة، بموجب المادة (53) منه بنصّها: "الامتياز هو الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة

المفوضة للمفوض له إما بإنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام و استغلاله وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام...".

و من خلال نص المادة، يكون الامتياز في شكل تعهد عن طريق اتفاق بين الإدارة المُفوضة وشخص طبيعي أو معنوي (المفوض له) يتم من خلاله: إما إنشاء منشأة أو مرفق جديد بكل لوازمه ومعداته أو اقتناء ممتلكات سواء منقولة أو عقارية، لإقامة مرفق موجود و استغلاله أي الانتفاع من عوائده أي الأتاوى التي تتأتى من مستعمليه من الجمهور الموجه له، أو تعهد السلطة المُفوضة باستغلاله بدون الإنشاء أو الاقتناء المذكورين سابقاً.

الفرع الثالث: التعريف القضائي بعقد الامتياز.

لم نصادف من خلال بحثنا تعريف قضائية لعقد الامتياز، لأنّ التعاريف محددة بموجب نصوص قانونية، و الأصل في التعريفات أنّها من اختصاص الفقه، و ربما يرجع ذلك في كون القاضي الجزائري قاضي مطبّق و ليس قاضي مجتهد ومنظر كما هو الحال بالنسبة لنظيره الفرنسي.

و نذكر كمثال، ما جاء به مجلس الدولة الفرنسي الذي عرّفه بأنه: "العقد الذي يتمّ بموجبه تكليف شخص خاص أو شركة بمهمة تنفيذ مشروع عام أو ضمان تسيير مرفق عام بتكاليفه، بمساعدات وبضمانات فوائد أو بدونها، ويأخذ مقابل عن طريق تلقي الإتاوة من مستعملي المشروع أو من الذين يستفيدون من المرفق".

و مما يلاحظ على هذا التعريف، أنّه ذكر تقريباً كل العناصر المؤسسة لعقد امتياز المرافق العامة، فيما أغفل عنصر المدة الزمنية، و الذي يعتبر عنصراً جوهرياً لا بد من توافره في هذا النوع من العقود.

فيما عرّفه مجلس الدولة الجزائري، من خلال القرار رقم: 11950 الصادر بتاريخ: 2004/03/09 في قضية بين شركة "ريح الجنوب" لنقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران، الصادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بما يلي: "...و حيث أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد متواصل، مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه...". (عمار بوضياف، 2011، ص 98)

من خلال هذا التعريف، فقد اعترف مجلس الدولة لعقد الامتياز بالطابع الإداري و الذي من خلاله تمارس الإدارة امتيازات السلطة العامة في مواجهة المتعاقد معها و هو المستغل كالحق في التراجع عن العقد، أي إلغائه من جهتها بإرادتها المنفردة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

اختلفت النظرة حول طبيعته و اعتباره عقداً كباقي العقود، أو عمل إداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بواسطة قرار أو قانون معين، وفيما سبق كان عقد الامتياز حتى بداية القرن 20م، يعدُّ عقداً من عقود القانون الخاص ويخضع لأحكامه، لكن تراجع هذا الرأي نظراً لاحتوائه قواعد تنظيمية وتشريعية وتميَّزه بمميزات خاصة أهمها حق صاحب الامتياز بممارسة بعض امتيازات السلطة العامة لتحصيل رسوم من المنتفعين و شغل الأملاك.(ابراهيم بن صالح التئم، 2009، ص348)، و يقصدُ بالطبيعة القانونية، إرجاع هذا العقد إلى نظام معين بغية التوصل إلى الأحكام التي تطبَّق عليه والآثار القانونية المترتبة عنه، و من ذلك لابد من التطرق إلى بعض العقود المشابهة له وتمييزه عنها.

الفرع الأول: عقد الامتياز عقد إداري.

تطرقنا فيما سبق، إلى أنه يتميز بخاصية من خصائص العقد الإداري، ونودُّها هنا أن نذكر هذه الخصائص، مع إبراز أوجه الشبه والاختلاف بين العقدين في مجملهما. أولاً/ تعريف العقد الإداري: حيث يعرف العقد الإداري بأنه: "العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقاً لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية، غير مألوفة في القانون الخاص". (محمد الصغير بعلي، 2005، ص10)

فيما عرفه القضاء الفرنسي، بمجلس الدولة بأنه: "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام يخضع للقانون الإداري و اختصاص القضاء الإداري، سواء كان بنص صريح في القانون أو متضمن لشروط استثنائية و غير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يمنح المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام". (Jean G.et Jean, 2007, P177)

ثانياً/ إسقاط تعريف العقد الإداري على عقد الامتياز: من خلال التعاريف السابقة، نجد أن عقد الامتياز بوصفه عقداً إدارياً، يظهر جلياً بما يتضمنه من بنود و شروط موجودة في دفتر الشروط، الذي تعدّه الإدارة مانحة الامتياز مسبقاً، و يتقيّد به صاحب الامتياز المتعاقد معها و ينفذه منذ بدأ إنجاز مشروعه بنداً بنداً و جملة واحدة.

فأهم ما يميّز عقد الامتياز هي الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة بفرضها لدفتر الأعباء وشروطه الملزمة، في مقابل إذعان صاحب الامتياز لها، و منه فعقد الامتياز في جانبه اللائحي التنظيمي يتضمن شروطاً تنظيمية، فيعتبر بذلك عقد إذعان، و من ثم فإنّه يخضع لقواعد القانون الإداري.

فدفتر الشروط هو عقد مركب يحمل بنود تنظيمية و يحمل أيضا شروط تعاقدية، ويخضع في تكييفه القانوني بالتبعية لما يخضع له التكييف القانوني لعقد الامتياز، كما أنّ عقد الاستثمار في إطار الاستثمار يحمل شقين، شق منه في القانون الإداري و شق آخر في القانون العقاري.

الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد خاص (من العقود الخاصة).

إضافة إلى الأركان المتعارف عليها في القواعد العامة للعقد، من وجود: التراضي، المحل، السبب و الشكلية، نجد في عقد الامتياز عناصر خاصة أخرى منها: أولاً/تضمّنه لشروط المدة الزمنية: عقد الامتياز ليس مؤبد بل ذو طبيعة مؤقتة، و المدة الزمنية محددة في دفتر الشروط المعدّ مسبقاً و متفق عليه من قبل الأطراف المتعاقدة، و تختلف المدة باختلاف العقود و محلّها، مع إمكانية تجديدها، كما تنتهي في الحالات العادية. أو حتى قبل انتهاء المدة المتفق عليها في الحالات استثنائية التي تقتضيها المصلحة العامة، فتقوم الإدارة بممارسة حقها في استرداد المرفق العام شريطة تعويض الملتزم عن جميع الأضرار التي لحقت به. (بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، 2019، ص482)

و هذه المدة هي التي يتحدد على أساسها، مقدار المنفعة من الأرضية المعدّة للاستثمار و انقضاء عقد الامتياز معقود بانقضاء هذه المدة، التي حدتها المادة (24) من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 بنصها: "يمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها 99 سنة". ثانياً/يخوّل لصاحبه حقاً عينياً تبعياً: و هو حق الانتفاع و لمدة محددة و هذا ما يميّز عقد الامتياز عن باقي العقود، إضافة إلى إلزامية شهره بالمحافظة العقارية، مع إمكانية تملك صاحب الامتياز للبنىات والمنشآت المقامة على الأرضية الممنوحة والتي ترجع ملكيتها للدولة، و منه فله ازدواجية في الحقوق العينية العقارية: حق ملكية تام على البنىات المقامة.(حنان سميحة خوادحية، 2015، ص284)

و بذلك يجوز له التصرف فيها بأيّ تصرف كان، و حق ملكية ناقص متمثلاً في الاستعمال و الاستغلال على الأرضية الأصلية المقام عليها المشروع، وبالتالي فهو يقترب من هذا الجانب إلى مظاهر القانون الخاص.

ثالثاً/يخوّل لصاحبه الحق في الرهن: و هذا ما نصت عليه المادة (11) من الأمر 08-04: "يخوّل منح الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري و كذا البنىات المقرر إقامتها

على الأرض الممنوح امتيازها و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته".

و بالتالي نقول أنه يمكن لصاحب الامتياز، القيام برهن محل الامتياز وهو الأرض الممنوحة لدى البنوك بغرض تمويل مشروعه إضافة إلى رهن البنائيات المنجزة فوقها التي يمتلكها وله الحق في التصرف فيها.

الفرع الثالث: عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة.

تحدد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على أنه ذو طبيعة مزدوجة، بمعنى أنها تجمع بين عناصر العقود الخاصة التي تعبر عن مظاهر القانون الخاص، و عناصر العقود الإدارية التي تعبر بدورها عن مظاهر القانون العام، المجسدة في هذا العقد.

حيث يخضع في جانبه التنظيمي للقانون الإداري، و يخضع في جانبه التعاقدي للقانون الخاص على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، و الذي تناولته المادة (106) من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم على: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقررها القانون".

و تتمركز العقود الإدارية بصفة عامة، و عقود الامتياز بصفة خاصة، في مكانة وسطى ما بين العقود المدنية و بين عقود الإذعان، حيث لا تستند إلى هذا الصنف من العقود بكل أحكامها، في حين أنها تحتوي على شروط استثنائية في القانون الخاص، تحول دون اعتبارها عقود رضائية خالصة.

و هناك من الفقه الفرنسي، من يؤكد الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز من أمثال العميد "روجي بونار" و "لويس رولاند" إذ يجمعون على أن: "الامتياز عقد مختلط يضم أحكام تنظيمية و أخرى تعاقدية فالأولى تتعلق أساسا بتنظيم و سير و شروط استغلال المرفق و يضعها مانح الامتياز منفرداً أي بصفة انفرادية و هي غير قابلة للتفاوض و تملك الإدارة المانحة حق تعديلها، أما الثانية أي التعاقدية فتخص طرفي العقد إذ تبين حقوق و التزامات كل واحد منهما و هي غير قابلة للتعديل أو الإلغاء إلا باتفاقهما".

و يوافقهم في ذلك، الفقيه "ليون دوجي" بقوله بأنه عقد مركب، فمن جهة يتضمن أحكاما تعاقدية متعلقة بحقوق و التزامات أطرافه، و من جهة أخرى يتضمن أحكاما تتعلق بالمنفعين الأعباء المالية المتعلقة بالرسوم التي يتقاضها الملتزم من المنفعين، وهو الرأي الراجح عند جمهور الفقهاء. (بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، 2019، ص479)

وهذه البنود التعاقدية، لا يجوز التعديل فيها بإرادة منفردة من قبل الإدارة كطرف في العقد، مع ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة. وإنما تخضع في ذلك لاتفاق الإرادتين معا لطرفي العقد.

تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فنجد من الجانب التنظيمي نجد عقد الامتياز تطغى عليه خصائص العقد الإداري، إذ تملك الإدارة كطرف فيه الحق في تعديل بنوده، كما لها الحق في توقيع أي من الجزاءات كالفسخ، في حال أنّ المتعاقد معها أخلّ بالتزاماته. لأنّ الأصل في عقد الامتياز هو حلول الشخص (طبيعي/معنوي) محل الدولة في تسيير أو تشغيل العقار الاقتصادي، ولصاحب الامتياز حق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة. (وليد، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة -دراسة مقارنة، 2009، ص132). و نافلة القول، هي أنّ عقد الامتياز يأخذ مركزاً وسطاً ما بين القانون العام و القانون الخاص، لنخلص أن الامتياز عمل قانوني مركب و ذو طبيعة مزدوجة، فهو يشكل عقد ضمن الشروط والحدود التعاقدية ويشكل ما يسمى بالعقد المشروط ضمن الشروط التنظيمية. و معاصطباغهم هذه الازدواجية، يبقمحافظاً على الصبغة الإدارية التي تتوفر في تحقيق المصلحة العامة، كما أنّه يجمع ما بين أسلوب القانون العام و القانون الخاص. ولعلّ الحكمة من تحديد طبيعة العقد، تكمن في ضمان وتحقيق نوعاً من التوازن بين مصلحتين متناقضتين، المصلحة العامة التي تسعى الإدارة المانحة لتحقيقها، والمصلحة الخاصة التي يسعى صاحب الامتياز إلى تحقيقها، لا سيّما الفوائد والأرباح.

المبحث الثاني: أسلوب الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظلّ القانون 17-23.

إنّ الغرض من التنازل هو استثمار الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، من خلال استعمالها لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية بحسب المجالات المخصصة لها. وإذا كان التنازل في مجال الاستثمار يتمتع بنفس الخصائص الموجودة في أحكام القانون المدني، فإنّه يميّز عنه ببعض الأحكام الأخرى مثل: وجوب الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة، مراعاة المصلحة العامة للدولة، إضافة إلى تضمينه بعض الشروط الاستثنائية و غير المألوفة و لا سيّما: التنازل على أساس الشرط الفاسخ أو التنازل عن طريق دفتر شروط مسبق تعدّه الإدارة المانحة مسبقاً. (كريمة شايب باشا، 2023، ص107)

و منه ينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأمالك الوطنية، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وبالتالي فإنّ هذا العقد، يخوّل للمستثمر كل سلطات الملكية

على هذا العقار محل التنازل، من سلطة استعمال و استغلال و أيضا إمكانية إجراء مختلف التصرفات عليه كرهنه أو إيجاره... الخ

و أمام غياب و انعدام المراقبة و المتابعة لمسار العقارات المتنازل عليها، أوضحت هذه الأخيرة محل مضاربة و متاجرة غير مشروعة، و بالتالي غيّرت وجهتها الحقيقية و هي احتضان المشاريع الاستثمارية وإنجازها، علاوة على تحويل صيغة التخصيص المقرر لها في برامج الاستثمار، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إلغاء العمل بعقد التنازل المباشر، و استبداله بنوع جديد ألا و هو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري.

و الجدير بالذكر، أنّ المشرع الجزائري بعد تأرجح ما بين أسلوب الامتياز و مدى تحويله إلى تنازل، جاء القانون الجديد 23-17، المتعلق بالعقار الاقتصادي و فصل بشكل صريح على إمكانية تحويل عقد الامتياز بالتراضي إلى تنازل لفائدة المستثمرين.

المطلب الأول: مفهوم الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

نلاحظ أنّ المشرع لم يعرف هذا العقد (عقد الامتياز بالتراضي) بالرغم من سنّه عديد النصوص القانونية ذات الصلة بمجال الاستثمار و العقار الاقتصادي.

الفرع الأول: تعريف الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

نبداً بتعريف الامتياز أولاً، ثم نخرج إلى تعريف التنازل ثانياً، كما يلي

أولاً/ تعريف عقد الامتياز: يقصد بعقد الامتياز، من الجانب الفقهي بأنه: "عقد إداري تعدّه مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناءً على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تخول بموجبه لأحد الأشخاص (الوطنية/الأجنبية، الطبيعية/الاعتبارية) و الخاضعين للقانون الخاص، الحق في الانتفاع بالعقار الاقتصادي، لمدة محددة، بهدف تمكين المستفيد (المستثمر) من إنجاز مشروعه الاستثماري من جهة، و من جهة أخرى بلوغ الهدف الوحيد و هو تشجيع و ترقية الاستثمار و من ثم تطوير الاقتصاد الوطني". (مغنية لكرنش، 2024، ص 263)

ثانياً/ تعريف عقد التنازل: يعرف عقد التنازل بوجه عام على أنّه: "هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي". (مخلوف، 2006)

و يرى الأستاذ بوجردة مخلوف، أنّ عقد التنازل أو البيع يهدف إلى تحقيق نتيجة واحدة وهي نقل ملكية العقار المتنازل، من الدولة بصفتها المتنازل إلى المستثمر بصفته المتنازل له بصفة شاملة و كلية.

ثالثاً/ تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل: و مما سبق من تعريفات، يمكننا صياغة و وضع تعريف لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بأنه: " عقد الامتياز، هو عقد خاص ذو طبيعة مستقلة، و مزدوجة، يجمع ما بين خصائص العقود الخاصة، و العقود الإدارية، يبدأ في تكوينه بإجراء المنح الذي يصدر عن الإدارة المعنية (مديرية أملاك الدولة) و يبرم بواسطة الوكالة ممثلة و تتصرف باسم الدولة، مع جوازية و إمكانية تحويله إلى تنازل عن العقار الاقتصادي الممنوح لصالح المستثمر المستفيد بصفة نهائية.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

من خلال تعريف عقد الامتياز بالتراضي، طبقاً لأحكام القانون الناظم له رقم 17-23، يمكن استخلاص الخصائص التي تميزه عن باقي العقود المشابهة له، و قد تطرقنا لبيانها في السابق، كخصائص تصف عقد الامتياز بأنه عقد خاص، و نوردها هاهنا كتطبيق و إسقاط على عقد الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، و التي تتمثل في:

أولاً/ عقد الامتياز عقد مستمر: أي يتضمن عنصر المدة الزمنية، و منه فعقد الامتياز بالتراضي، يصنف ضمن طائفة العقود المستمرة، و التي تتميز بعنصر جوهري و هو المدة المحددة، على خلاف العقود الفورية التي تنفذ بصورة فورية و مباشرة و تنعدم فيها المدة.

و منه فعقد الامتياز ليس عقداً مؤبداً بل ذو طبيعة مؤقتة، و المدة الزمنية محددة في دفتر الشروط المعد مسبقاً و متفق عليه من قبل الأطراف المتعاقدة، و تختلف المدة باختلاف العقود و محلها، مع إمكانية تجديدها، كما تنتهي في الحالات العادية، أو حتى قبل انتهاء المدة المتفق عليها في الحالات الاستثنائية التي تقتضيها المصلحة العامة.

و قد حددت فيه المدة المقدره بـ(33) سنة قابلة للتجديد، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري. بموجب المادة (2). (المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، 2023)

و هذه المدة التي قد تطول، إنما حددت بهذا الشكل (ما بين 33-99) من أجل أن تكون مدة كافية تمامً، لإنجاز و إتمام المشروع الاستثماري بشكل كامل و نهائي.

والمدة هي التي يتحدد على أساسها، مقدار المنفعة من الأرضية المعدة للاستثمار، و انقضاء عقد الامتياز معقوداً على انقضاء هذه المدة.

ثانياً/ عقد الامتياز يخوّل للمستفيد منه الحق في الانتفاع: و بمعنى أدق يعتبر هذا الحق الذي يخوله الامتياز حق عيني تبعي، فعقد الامتياز بوجه عام، حق غير ناقل للملكية، فهو يخوّل لصاحبه الحق في استعمال الشيء و استغلاله بدون منحه الحق في التصرف فيه.

و منه فعقد الامتياز، يخوّل لصاحبه حق الانتفاع فقط، وهو حق عينيّ تبعي، و لمدة محددة وهذا ما يميّزه عن باقي العقود، إضافة إلى إلزامية شهره بالمحافظة العقارية، مع إمكانية تملك صاحب الامتياز للبنائيات والمنشآت المقامة على الأرضية الممنوحة والتي ترجع ملكيتها للدولة. و منه فله ازدواجية في الحقوق العينية العقارية: حق ملكية تام على البنائيات المقامة. (حنان سميحة خوادجية، ص ص 284، 285).

وهو ما يسمى عند الفقهاء بحق المساطحة، و بذلك يجوز له التصرف فيها بأيّ تصرف كان، و حق ملكية ناقص متمثلاً في الاستعمال والاستغلال على الأرضية الأصلية المقام عليها المشروع، و بالتالي فهو يقترب من هذا الجانب إلى مظاهر القانون الخاص. الفرع الثالث/ يخوّل العقد لصاحبه الحق في الرهن: إذ يخوّل للمستفيد من الامتياز (المستثمر) الحق في رهن الحق العيني الناتج عنه، و يقصد به العقار الاقتصادي محل الاستثمار، و هذا ما نصت عليه المادة (6/14) من القانون رقم 17-23: "يخوّل الامتياز لصاحبه الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه".

و بالتالي نقول أنه يمكّن لصاحب الامتياز، القيام برهن الحق العيني الناتج عن المشروع الاستثماري، أي محل الامتياز وهو الأرض الممنوحة، لدى المؤسسات المالية و لا سيّما البنوك بغرض تمويل مشروعه إضافة إلى رهن البنائيات المنجزة فوقها (حق المساطحة) التي يمتلكها و له الحق في إمكانية التصرف فيها بأيّ وجه من التصرفات القانونية، كبيعها، تأجيرها، رهنها... الخ. ثالثاً/ يتضمن العقد الشروط الاتفاقية: هذه الشروط تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، التي تخضع لأحكام القانون المدني، و من أمثلتها: الشروط المتعلقة عقد الامتياز و كيفية استرداده و الأعباء المالية المتبادلة بين الطرفين، و هذه الشروط لها عدة مبررات، لعلّ من أهمها و هو تحقيق المصلحة العامة، و التي تجد أساسها في تقديم الخدمة العمومية. (عايلي ، 2018، صفحة 22)،

المطلب الثاني: شروط و كفاءات منح عقد الامتياز بالتراضي.

بعد صدور القانون رقم: 17-23، المتعلق بالعقار الاقتصادي، فإنّ منح العقار الاقتصادي يكون بموجب قرار صادر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد الممثل لها لفائدة المستثمر المستفيد من الامتياز.

الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز بالتراضي.

لم يتناول المشرع الجزائري، الشروط الواجب توافرها في الشخص المستفيد من الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي في القانون 17-23، وإنما تناول الشروط الواقعة على محل الامتياز، أي تلك المتعلقة بالعقار الاقتصادي، والتي عددها المادة (6) منه، وتمثل في: أولاً/ تبعية الأملاك (الأراضي) للأملاك الخاصة للدولة: حيث لا يتم منح الامتياز بالتراضي على العقار الاقتصادي للمستفيد (المستثمر) والقابل للتحويل إلى تنازل في ظل أحكام القانون 23-17، ولا سيّما المادتين (1 و 4) منه لا يتم منح الامتياز، إلا على نوعين من العقار: أولاً-العقارات التابعة للأملاك الخاصة، ثانياً-العقارات الخاصة الأخرى التي تم اكتسابها واقتنائها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشراء أو ممارسة الشفعة، و القابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية. بموجب المادتين ((1 و 4) من القانون 17-23.

على عكس الأملاك العامة للدولة، التي لا يجوز إجراء أيّ تصرف فيها بحكم طبيعتها، ولا سيّما إجراء الحجز عليها أو اكتسابها عن طريق التقادم.

ثانياً/ عدم تخصيص العقار الاقتصادي للمصلحة العامة: ومعنى ذلك، أنّ المشرع اشترط في العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، شرط وهو: ألا يكون محل تخصيص أو في طور إتمام إجراءات تخصيصه لدى إحدى الهيئات التابعة للدولة.

و يقصد بالتخصيص في قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30، والتي تضمنته المادة (82) منه، بأنّه: وضع أو استعمال الأملاك العقارية الخاصة للدولة والتي تمتلكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية، بقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها (قانون الأملاك الوطنية، 1990) إليها.

وقد وسع القانون رقم: 04-14 المعدل للقانون 90-30 من الهيئات المخصص لها الأملاك الوطنية الخاصة، لتشمل إضافة إلى ما سبق: المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ومراكز البحث والتنمية، بالإضافة إلى السلطات الإدارية المستقلة.

ومما سبق، فلكي يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة قابلاً لاستقبال المشاريع الاستثمارية وفقاً أحكام القانون 17-23، يجب ألا يكون محل تخصيص أو في طور إتمام إجراءات تخصيصه، وبمعنى آخر ألا يكون موضوعاً أصلاً لدى إحدى الهيئات المذكورة سابقاً من أجل تحقيق خدمة الصالح العام، وألا يكون قد خصص سابقاً لإحدى هاته الهيئات العمومية، أو قد تم إلغاء تخصيصه.

ثالثاً/ أن يكون العقار واقعاً في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير: ويقصد بالقطاعات المعمرة أو العامرة تلك الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة بينها، و لو لم تكن مجهزة بالتهيئات الضرورية ، ومستلزمات النشاطات و لو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء و الفسحات الحرة و الحدائق والغابات الحضرية، و الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة. أما الأراضي القابلة أو المبرمجة للتعمير فهي تلك القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال محددة، بواسطة أدوات التعمير و لا سيما المخطط التوجيهي للتعمير. فأدوات التعمير هذه، هي التي تتولى تحديد الأراضي القابلة للتعمير بصفة آنية و مستقبلية و في آجال محددة.(حنا، 2024، صفحة 588)

رابعاً/ أن يكون العقار الاقتصادي مهيناً: يقصد بتهيئة بالعقار الاقتصادي بمفهوم المادة (4) من القانون 17-23: تزويد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالطرق و مختلف الشبكات الضرورية.

و التي تجعل هذا العقار أو الملك في وضعية مهينة و صالحة لاستعمال أي لاحتضان مختلف أنواع الاستثمارات سواء الصناعية، الفلاحية أو السياحية...الخ.

و قد منح المشرع صلاحية القيام بتهيئة هذه العقارات، لوكالات عمومية مختصة في أنواع الاستثمارات (الصناعي، الفلاحي، السياحي)، و هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.

و قد صدرت بشأنها النصوص التنظيمية المنشئة لهذه الوكالات و تنظيمها و سيرها، التي من خلالها تم تكليفها بتهيئة هذه الأنواع من العقارات.

و لا سيما المراسيم التنفيذية الأتي ذكرها :

-المرسوم التنفيذي رقم: 23-488 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها. (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.

-المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الفلاحي و تنظيمها و سيرها. (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.

- المرسوم التنفيذي رقم: 23-489 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها. (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.

خاتمة:

لقد حرص المشرع الجزائري من خلال النظام القانوني لتنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والذي يعد الوسيلة المثلى، لخلق مناخ جاذب للاستثمار بمختلف أنواعه، و منه

خدمة التنمية الاقتصادية، الأمر الذي يجعل من المشرّعين العديد من القوانين، سعياً من أجل تحقيق نظام قانوني محكّم للعقار الموجه للاستثمار، لما يشكله من أهمية في اجتذاب الاستثمارات الأجنبية و الوطنية، كما أنّ غايته تكمن في محاولة القضاء أو الحدّ على ما يسمى بآزمة العقار، و الذي بدوره يساهم بشكل إيجابي أو سلبي في ترقية الاستثمار.

وقد إلى توصلنا في هذه الورقة البحثية إلى جملة من النتائج، لعل من أهمها:

- إنّ سنّ المشرّع الجزائري، لجملة من القوانين المتعلقة بالاستثمار، و لاسيّما: القانون 18-22 المتعلق بترقية الاستثمار، ثم القانون: 17-23 المحدد لشروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و ما استتبعهما من مراسيم تنفيذية (تنظيمية)، لدليل على توجه سياسة الدولة والتنوع في البدائل من أجل تحقيق نحو اقتصادية، التي تبني على الاستثمار و الذي بدوره يبني على توفير العقار الاقتصادي الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية.

- أنّ عقد الامتياز من بين أهم الأساليب التي تبرز تدخل الدولة في المجال الاقتصادي في ظل تبني نظام اقتصاد السوق، من خلال تفعيل دور القطاع الخاص و فسخ المجال أمامه لإنجاز المشاريع الاستثمارية من خلال استغلال الاقتصادي.

كما يمكن وضع بعض الاقتراحات، منها:

- المتابعة الدورية، (مثلا كل ثلاثة أو ستة أشهر) لمتابعة مدى تقدم وتيرة استغلال العقار الاقتصادي من قبل المستثمرين، إن في مرحلة الانجاز أو الاستغلال، و اتخاذ الإجراءات اللازمة جراء الإخلال بالالتزامات الواقعة على عاتقهم.

- إنشاء منصة الكترونية خاصة بالعقار الاقتصادي و أنواعه و تواجد و طبيعته، مثل منصة الاستثمار، لتمكين المستثمرين من معرفة جميع خصائصه هذا العقار، و من ثم اختيار النوع المناسب لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية في المناطق المناسبة لاحتضانها.

قائمة المصادر والمراجع

I- المراجع باللغة العربية:

أولاً- النصوص القانونية:

1. -القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة التجهيز العمومي و المؤرخ في 19/02/1992 المتضمن شروط

بيع الأراضي الجرداء التابعة لأموال الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز برامج الاستثمار.

2. -المرسوم التنفيذي رقم: 18-199 المؤرخ في:20 ذي القعدة 1439 الموافق 2 غشت 2018 المتعلق بتفويض المرفق العام، (ج.ر. عدد48) لسنة 2018.
3. -القانون 17-23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية،
4. -المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.
5. -الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
6. ¹ - القانون رقم: 08-14 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20/07/2008، (ج.ر. عدد 44) لسنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
7. - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
8. -المرسوم التنفيذي رقم: 23-488 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها. (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.
9. - المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الفلاحي وتنظيمها وسيرها. (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.
10. - المرسوم التنفيذي رقم: 23-489 المؤرخ في 28/12/2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها. (ج.ر. عدد85) لسنة 2023.
11. -المرسوم التنفيذي رقم: 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. (ج.ر. عدد 46) لسنة 2010.
12. -المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1412 الموافق 23/12/1991 المحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، (ج.ر. عدد60).
13. -القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج.ر عدد 52) لسنة 1990.
14. - أنظر: المادة (3/14) من القانون 17-23، و المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج.ر عدد85) لسنة 2023.

ثانيا : الكتب العامة و المتخصصة:

1. -ابراهيم بن صالح ابراهيم التنم، الامتيازات في المعاملات المالية و أحكامه في الفقه الإسلامي، ط1، دار ابن الجوزي للنشر و التوزيع، السعودية، 2009.
2. -أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
3. -عمار بوضياف في كتابه: شرح و تنظيم الصفقات العمومية، الطبعة الثانية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
4. -محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
5. -محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط5، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
6. -مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008.
7. -وليد خيدر جابر، التفويض في إدارة و استثمار المرافق العامة-دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.

ثالثا-الرسائل و المذكرات الجامعية:

1. -كريمة شايب باشا، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2023.
2. -مخلوف لكحل، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص: قانون السوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2018/2017.

رابعا-المقالات العلمية :

1. -حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقاً أحكام القانون 17-23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 02، جوان 2024.
2. -رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية و عقود امتياز الأملاك الوطنية، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية و القانونية، جامعة الشلف، العدد 20، جوان 2018.
3. -عايدة هدوري، الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 4، العدد 02، 2018، جامعة قسنطينة.
4. -مغنية لكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي -دراسة قانونية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، جوان 2024.

خامسا: المراجع باللغة الأجنبية

1. J.CASTON, Les principes généraux de droit administrative, 3^{ème} Edition, Dalloz, Paris, France, 2004.
2. -Ahmed RAHMANI , Les biens publics en droit Algériennes, le Edition International, 1996.
3. -RAYMOND G. &JEAN, Lexique des termes juridiques , Dalloz, Paris, 2007 .