

منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة في قانون الاستثمار الجزائري

د. بلكعيبات مراد

جامعة عمار ثليجي الأغواط

مقدمة

انتهج المشرع الجزائري عقد الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة، من أجل تنمية هذه المنطقة وترقيتها من حالة السكون والركود إلى حالة الاستثمار المنتج أو الاستثمار الخدماتي، مع الأخذ بعين الاعتبار التنمية المستدامة.

تعد سنة 2011 نقطة تحول في إزالة مختلف المعوقات التي تقف أمام ترقية الاستثمارات في الجزائر وجذب عدد كبير من المستثمرين بجميع أشكالهم وأنواعهم، بهدف إنشاء مناصب شغل والحفاظ عليها فبعدما كانت السلطات العمومية تفرض قاعدة الامتياز بالمزاد العلني وفي الحالات الاستثنائية بالتراضي أقرت بالامتياز بالتراضي دون سواه، حيث أدركت أن المزاد العلني لم يعد مجدي لما يتضمنه من إجراءات طويلة ومكلفة مما ترتب عنه إقدام محتشم للمستثمرين في بعض المناطق، ولاسيما أصحاب الرأسمال النقدي المحدود نظرا للتكلفة المرتفعة.

تكمّن صعوبات إعداد هذا المقال فيما يلي:

__ قلة المراجع في موضوع الامتياز كموضوع متخصص، واقتصاره على مراجع القانون الإداري أو العقود الإداري كون أن عقد الامتياز هو عقد إداري.

__ قلة المراجع الجزائرية، حيث استعنت بالمراجع الفرنسية والمراجع العربية، فيما يتعلق ببعض المفاهيم.

__ قلة المراجع الفقهية، وتدعيمه بالنصوص القانونية.

__ التعديلات والتغييرات في النصوص القانونية، أدى بنا إلى الانتظار، حتى نواكب التعديل الجديد والساري المفعول وتمثل أساسا في قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

أما نطاق الدراسة فهي على النحو الآتي:

__ الدراسة تخص فقط الاستثمار داخل محيط المدينة الجديدة، ولا تخص المدن القديمة أو مناطق أخرى.

أما المنهج المعتمد فهو المنهج الوصفي التحليلي الذي يمكننا من استعراض المفاهيم القانونية والإدارية المتعلقة بالمقال.

تكمّن الإشكالية في كون المستثمر مطالب بإبداء رغبته في انجاز مشروع استثماري عن طريق توفير الموارد ومن بينها مورد العقار الذي يجد صعوبة في الحصول عليه، ومفاد ذلك أن الاستثمار الصناعي يتطلب مساحات شاسعة والتي لا نجدها إلا عند الدولة. التي تمثلها الإدارات العمومية، ولا

تبيع أملاكها بل تتعاقد مع المستثمر عن طريق عقد الامتياز: فكيف يمكن تطبيق منح الامتياز في المدينة الجديدة ؟

قسمت المقال إلى مبحثين: المبحث الأول فهو نظري بعنوان: انجاز مشاريع استثمارية عن طريق عقد الامتياز، أما المبحث الثاني فهو تطبيقي بعنوان: إجراءات منح الامتياز في المدينة الجديدة.

المبحث الأول: انجاز مشاريع استثمارية عن طريق عقد الامتياز

يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز بمقتضى المادة الأولى من الأمر رقم 03_01 على أنه " يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة".¹، هذا الأمر الذي هو قانون الاستثمار الجزائري، حيث فتح هذا القانون الباب على مصراعيه بالنسبة للاستثمار الأجنبي والاستثمار الخاص في قطاعات الإنتاج وقطاعات الخدمات.

كما أقر المشرع الجزائري بمنح الامتياز بموجب قانون الاستثمار، حيث كرس البيع بالتراضي الذي كان سائدا قبل المرسوم التشريعي رقم 93_12، ومنح اختصاص منح الامتياز إلى عدة هيئات بموجب المادة 05 من الأمر 04_08، هذه المادة التي عدلت واقتصرت فقط على منح الامتياز بالتراضي، وأوكلت مهمة إصدار القرار إلى الوالي المختص إقليميا دون سواه، الذي يتلقى الاقتراح من هيئتين فقط، والتي نتاولها في المبحث الثاني في نطاق الدراسة أي الهيئة الثانية.

نتناول عن المبحث في المطالب الآتية:

المطلب الأول: انجاز مشاريع استثمارية في المدينة الجديدة

منح قانون الاستثمار الجزائري هيئتين لاقتراح منح الامتياز وهما لجنة ولائية وهيئة مكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

كما منع القانون الجزائري بناء أو انجاز مشروع استثماري على مدن تحتوي على مناطق ذات أخطار كبرى وهي التي مناطق منتجة للغاز الطبيعي.² وهو قيد أقرته السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي، عملا بنص الفقرة الثانية من المادة 02 من الأمر رقم 04_08 على أنه " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

_ الأراضي الفلاحية.

_ القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

_ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

¹ الأمر رقم 03_01 المؤرخ في 20 أغسطس سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أغسطس سنة 2001، ص 05.

² المرسوم التنفيذي رقم 05-476، المؤرخ في 20 ديسمبر 2005، يعلن حاسي الرمل منطقة ذات أخطار كبرى، الجريدة الرسمية رقم 82 الصادرة في 21 ديسمبر 2005.

_ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
_ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.¹ بالنسبة للأراضي الفلاحية فقد صدرت الدولة قانون بمنح الامتياز على الأراضي الفلاحية.
نتناول هذا المطلب في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعريف المدينة الجديدة

عرف المشرع الجزائري المدينة بموجب المادة 03 من القانون رقم 06_06 على أنها " كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية "² يتضح من خلال نص المادة أنها تطرقت إلى الوظائف الاقتصادية التي تعني المؤسسات الاقتصادية.
وقد صنفت المدن إلى مدن كبيرة بحيث يكون عدد سكانها أكثر من مائة ألف نسمة ومدن متوسطة بحيث يكون عدد سكانها ما بين خمسين ألف ومائة ألف نسمة، ومدن صغيرة بحيث يكون عدد سكانها ما بين عشرين ألف وخمسين ألف نسمة، حسب نص المادة 04 من القانون المذكور أعلاه.
عددت المادة 07 من القانون رقم 02_08 المهام الأساسية في محاور كبرى لهيئة المدينة الجديدة حيث تتولى على الخصوص ما يأتي " إعداد وإدارة وأعمال الدراسة والانجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.
_ انجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض.
_ القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لانجاز المدينة الجديدة "³

كما تضع هذه الهيئة مخطط تهيئة المدينة الجديدة عملا بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11 _ 76 على أنه " تضع الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة مخطط تهيئة المدينة الجديدة وتعدده مكاتب دراسات معتمدة لهذا الغرض بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في إطار التوجيهات والتعليمات العامة للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم."⁴
تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 11_76 على أنه " يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة ما يلي:

¹ الأمر رقم 01_03، المرجع السابق، ص 04.

² القانون رقم 06_06، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، يتضمن القانون التوجيهي، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006، ص 18.

³ القانون رقم 02_08، المؤرخ 08 مايو سنة 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 14 مايو سنة 2002.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 11 - 76، المؤرخ في 16 فيفري سنة 2011، يحدد شروط وكيفيات وضع وخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 20 فيفري سنة 2011، ص 10.

حدود محيط التعمير والتهيئة ومحيط حماية المدينة الجديدة.
المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة العامة.
العراقل والمرتفعات وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى.
التخصيص العام للأراضي وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعينة.
نظام تعميم الأحياء.
تموقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وبرنامج المدينة الجديدة المعينة.
نظام تعميم الأحياء.
تموقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وبرامج السكن والخدمات والنشاطات.
مخطط الشبكات الأولية والثانوية وجلب الماء الشروب والتطهير والطاقة والاتصالات السلكية
واللاسلكية.

الأشغال ذات المنفعة العامة.
نظام النقل.
نظام تسيير النفايات.
برنامج العمل العقاري.
برنامج التجهيزات الجماعية والأشغال العمومية حسب كل قطاع.
المواصفات المطبقة على محيط الحماية.¹

حيث تملك الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة
لفائدة الهيئة لكن تبقى تعمل لحساب الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 08_02 على
أنه: "تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة
من أموال عمومية وتتنازل عنها لـهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه.

تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وانجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة، والتنازل
عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به.²

لابد أن يتم إنشاء المدينة الجديدة في موقع خالي وتؤسس فيه مجموعة سكنية وهذا ما عرفته
المادة 02 من القانون رقم 08_02 المدينة الجديدة على أنه: "تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي
طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل
والإسكان والتجهيز.¹ كما عرفت الفقرة 05 من المادة 03 من القانون رقم 20_01 المدينة الجديدة على
أنها: "تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة".²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 11 - 76، المرجع السابق.

² القانون رقم 08_02، المرجع السابق.

الفرع الثاني: مجالات الاستثمار في المدينة الجديدة

تهتم الدولة والمؤسسات بالعقار وتبحث عنه، باعتباره موردا لانجاز تجهيزات عمومية أو سكنات أو انجاز مشاريع استثمارية، وكون الوعاء العقاري غير متوفر في المناطق المعمرة، يتحتم الأمر في انجاز مدن جديدة لفك الضغط على المدن القديمة المتشعبة، وعليه فقد حدد المشرع الجزائري المناطق التي تصبح مدينة جديدة بموجب المادة 04 من القانون 02_08 على أنها " لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب.

غير انه وبصفة استثنائية، وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى وهران والجزائر وقسنطينة وعنابة يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد".³

أهل القانون اختصاص منح الامتياز بالتراضي داخل محيط المدينة الجديدة الوالي المختص إقليميا بصفته ممثل الدولة، الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث نصت المادة 02 من القانون 01 _ 20 على أنه " تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميتها المستدامة وتديرها.

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية.

يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".⁴ الملاحظ من نص المادة أن لوزارة تهيئة الإقليم والبيئة دور في ترقية الاستثمار إلى جانب الدور الأصلي لوزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة. حيث نوه القانون بالتنمية المستدامة أو ما تسمى بالتنمية البيئية بموجب نص الفقرة الأولى من المادة 07 من القانون 06_06 على أنه: " يهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفاتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال عدة مجالات: مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري والمجال الحضري والثقافي والمجال الاجتماعي ومجال التسيير والمجال المؤسسي".⁵ نستنتج من خلال نص المادة أن انجاز مشروع استثماري داخل محيط المدينة الجديدة يطلب الأخذ بعين الاعتبار البعد البيئي، بمعنى إنشاء المشروع الاستثماري يراعي جوانب البيئة مثال: مشكل التلوث الذي يؤثر على الصحة العمومية للسكان.

المطلب الثاني: تعريف عقد الامتياز وأركانه

¹ القانون رقم 02_08، المرجع السابق.

² القانون رقم 01 _ 20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2001.

³ القانون رقم 02_08، المرجع السابق.

⁴ القانون رقم 01_20، المرجع السابق.

⁵ القانون رقم 06_06، المرجع السابق، ص 19.

يعد عقد الامتياز عقد إداري وشكلي لأن أحد أطرافه إدارة عمومية تتمثل في إدارة أملاك الدولة التي تقوم بتحرير العقد وفق إجراءات معينة وبنود دفتر الشروط.

نتطرق في هذا المطلب الفروع الآتية:

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

كما يعرف بأنه " نمط تسيير مرفق عام من قبل شخص عام (الهيئة المانحة بالالتزام) تتعاقد مع شخص صاحب الالتزام، باستغلال المرفق وتحمله المخاطر الناجمة عن ذلك، وتسمح لصاحب الالتزام بالانتفاع بالمرفق".¹ وهناك تعريف آخر وهو " عقد الامتياز في مدة زمنية، يتحمل صاحب الالتزام الأعباء مقابل حقوق تأدية الخدمات للمنتفعين "² نستنتج من التعريفين أن عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة ويرتب حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع.

كما عرف أيضا بأنه " أن الامتياز هو عقد إداري وهو أيضا احد طرق إدارة المرفق العام حيث تكلف أحد أشخاص القانون الخاص (شخص طبيعي أو معنوي) وهو صاحب الامتياز بإنشاء وإدارة المرفق العام على حسابه ومسؤوليته وتحت إشراف الإدارة مانحة الامتياز، لقاء الانتفاع من رسوم يدفعها المنتفعون من المرفق العام، وعند انتهاء مدة العقد يجب إعادة التجهيزات للدولة "³ يتضح أن عقد الامتياز عقد إداري طالما أحد أطرافه الدولة، ممثلة في إدارة أملاك الدولة. ويؤكد ذلك الفقه الإداري حيث عرف بأنه " هو عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء أكان فردا أم شركة مع إدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق، كما لا يمنع أن يقع عقد الامتياز بين شخصين إداريين "⁴

وكذلك هناك تعريف للفقيه الفرنسي دي لوبادير بأنه " امتياز المرفق العام هو وسيلة أو طريقة من طرق إدارة المرفق صورتها أن شخصا عاما مانح الالتزام يعهد إلى شخص خاص وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى اتفاق يبرم بينهما موضوعه العناية بتسيير مرفق عام على نفقة الأخير محتملا مخاطرة عائد يتقاضاه من المنتفعين "⁵ ولا يسير امتياز المرفق العام مباشرة من قبل الإدارة، بل

¹ MEMENTOS DALLOZ , DROIT ADMINISTRATIF GENERAL , P 174 , 20 EME EDITION , DALLOZ , PARIS , France

² JEAN RIVERO ET JEAN VALINE , DROIT ADMINISTRATIF , P398 , 14 EME EDITION , DALLOZ , PARIS, France ,année 1992.

³ د / هيام مروة، القانون الإداري الخاص، ص 102، الطبعة الأولى ، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع بيروت، لبنان، سنة 2003.

⁴ د / محمد جمال الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، ص 258 ، الطبعة الأولى، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2003.

⁵ P. DILOBADER , DROIT ADMINISTRATIF , TOME 2 , 6EME EDITION PARIS , FRANCE , année 1973

توكل إلى مقاول (فرد أو شركة) من الإدارة العمومية بالقيام باستغلال المرفق مقابل أرباح يتحصل عليها هذا المقاول الذي يختار عماله ويضمن الخدمة.¹

أما القانون الجزائري فقد عرفته الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08 - 14 على أنه: " يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/ أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز"² بالرغم من ان هذا التعريف عرف عقد الامتياز إلا أنه يعتبر عام وشامل يخص هيئة عامة مالكة تمنح الامتياز من أجل كل المشاريع وليس المشاريع الاستثمارية فحسب.

الفرع الثاني: أركان العقد

من خلال ما سبق يتضح أن عقد الامتياز هو عقد شكلي، لذلك فإن أركان العقد أربعة وهي: الرضا المحل، السبب، الشكلية. نتناول هذا الفرع على النحو الآتي:

أولاً: الرضا

الرضا هو اتفاق بين المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الاطلاع على دفتر الشروط من قبل المتعاقد عملاً بنص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي حيث تنص هذه الأخيرة على أنه " يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأن اطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه مرجعاً له " ³. نستنتج من نص المادة أن عقد الامتياز يتخذ مركزين، مركز تعاقدية ومركز لائحي، حيث لا بد على المتعاقد التوقيع على دفتر الشروط المرفق بالعقد بعد أن يطلع عليه، وإذا لم يوقع عليه معناه أنه لا يمكن إبرام العقد.

يعبر المتعاقد عن إرادته ويكون أهلاً للتصرف وتطبق أحكام الأهلية كما هي منصوص عليها في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 40⁴، وقد حددت سن (19 سنة) كاملة سن الرشد، لمباشرة التصرفات القانونية، كما يمكن ترشيده القاصر بإذن من المحكمة من قبل الأب أو الأم أو مجلس العائلة عملاً بالمادة 05 من القانون التجاري الجزائري.⁵

¹ GASTON Jéze , LES PRINCIPES Généraux du droit administratif , tome 2 ,P 272 ,3 eme EDITION , Préface de serge salon et jean charles savignac , dalloz , paris France , l'année ,2004.

² القانون رقم 08 _ 14، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 _ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008، ص 10، ص 19.

³ المرسوم التنفيذي 09 _ 152، مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009 ص 15.

⁴ الأمر رقم 75_58، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

⁵ الأمر رقم 75 _ 59، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

أما تعبير الإرادة من قبل الإدارة المتعاقدة فهي شخصية اعتبارية كما نصت عليه الفقرة 01 من المادة 49 من القانون المدني الجزائري¹، حيث تعبر عن طريق نائب عنها وهو المدير الولائي لأملاك الدولة طبقا لنص

المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي التي تنص على أنه " يتم إعداد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية..... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ...²

ثانيا: المحل

السؤال المطروح في هذا الركن: بماذا تلتزم الدولة ؟ وبماذا يلتزم المتعاقد ؟

تطبق أحكام النظرية العامة للالتزام في ركن المحل، ويتمثل المحل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما قضت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: " القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب....."³.

كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09 _ 152 على أنه: " يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم: تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

_ غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

_ واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.⁴، لفظ الأوعية العقارية جمع لفظ الوعاء العقاري ويعني الأرض، حيث حدد القانون الجزائري الأملاك التي يمكن التعاقد، ونتيجة لذلك فإن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتعاقد، والمناطق غير معمرة كمناطق المهددة بالكارثة الطبيعية كالوديان أما المناطق غير واقعة داخل النسيج العمراني فهي المحبذة لإنشاء مشاريع استثمارية للحفاظ على البيئة وتجسيد فكرة التنمية المستدامة. أما الأراضي المخصصة لإنجاز تجهيزات عمومية فلا يمكن تخصيصها لإنجاز الاستثمار.

أما بالنسبة للمتعاقد المستثمر فيتمثل المحل الذي يلتزم به في إنجاز حقيقي للمشروع الاستثماري بتوفير موارد هذا المشروع في كنف القانون ورقابة السلطة في تطبيقه وتطبيق دفتر الشروط.

¹ الأمر رقم 75 _ 58، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 09 _ 152، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09 _ 152، المرجع السابق، ص 14.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09 _ 152، المرجع السابق، ص 05.

ثالثا: السبب

السؤال المطروح في هذا الركن: لماذا تلتزم الدولة؟ ولماذا يلتزم المستثمر؟

تطبق أحكام النظرية العامة للالتزام في ركن السبب ويتمثل السبب في القيام بالمشاريع الاستثمارية لفائدة أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص.¹ أما بالنسبة للمستثمر فالسبب يكمن في إنجاز مشروع استثماري المتفق عليه مع السلطة المانحة عملا بنص المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه " القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل التغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز"²

رابعا: الشكلية

استند قانون الاستثمار في فكرة الشكلية إلى فقه القانون الإداري إلى اعتبار عقد الامتياز عقد شكلي على أساس نص الفقرة 01 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 _ 152 على أنه " يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08 _ 04...، بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز"³

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز في المدينة الجديدة

نصت المادة 15 من القانون رقم 11_11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08_04 على أنه: "... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها."⁴

يتضح أن قانون الاستثمار المعدل في سنة 2011 بموجب قانون المالية التكميلي قد استبعد الامتياز المزاد العلني واقتصر فقط على الامتياز بالتراضي، ويمكن اعتبارها تسهيل من قبل السلطات العمومية.

نتناول هذا المبحث في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الإجراءات السابقة للتعاقد

تنص المادة 05 من القانون رقم 11_11 على أنه: " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09_152، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 09_152، المرجع السابق، ص 13.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09_152، المرجع السابق، ص 06.

⁴ قانون رقم 11 - 11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص 08.

— بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.¹

نستنتج من خلال نص المادة أن منح الامتياز مقتصر فقط على التراضي وإلغاء النمط الثاني الذي كان في التشريع السابق، أما الهيئة الوحيدة المخولة قانونا بإصدار قرار بمنح الامتياز هو الوالي، الذي يتلقى الاقتراح من هيئتين المنصوص في الفقرتين من المادة المذكورة.

تتمحور نطاق الدراسة حول الفقرة الثانية التي نتناولها في الفرع الآتي:

الفرع الأول: اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة

لم تعرف المادة 07 من القانون رقم 02_08 الهيئة المذكورة التي تسمى هيئة المدينة الجديدة، بل عدد مهامها الأساسية، حيث تتولى على الخصوص ما يأتي " إعداد وإدارة وأعمال الدراسة والانجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.

— انجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض.

— القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لانجاز المدينة الجديدة²، كما تضع هذه الهيئة مخطط تهيئة المدينة الجديدة عملا بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11 _ 76 على أنه " تضع الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة مخطط تهيئة المدينة الجديدة وتعدده مكاتب دراسات معتمدة لهذا الغرض بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في إطار التوجيهات والتعليمات العامة للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم.³ تستند هذه الهيئة إلى مخطط التي تعدده حيث حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 11 _ 76 مجالاته على أنه " يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة ما يلي:

حدود محيط التعمير والتهيئة ومحيط حماية المدينة الجديدة.

المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة العامة.

العراقل والمرتفعات وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى.

التخصيص العام للأراضي وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعنية.

¹ المادة 15 من القانون رقم 11_11، المرجع السابق.

² القانون رقم 02 _ 08، المؤرخ 08 مايو سنة 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 14 مايو سنة 2002.

³ المرسوم التنفيذي رقم 11 - 76، المرجع السابق، ص 10.

نظام تعمير الأحياء.

تموقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وبرنامج المدينة الجديدة المعينة.

نظام تعمير الأحياء.

تموقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وبرنامج السكن والخدمات والنشاطات.

مخطط الشبكات الأولية والثانوية وجلب الماء الشروب والتطهير والطاقة والاتصالات السلكية

واللاسلكية

الأشغال ذات المنفعة العامة.

نظام النقل.

نظام تسيير النفايات.

برنامج العمل العقاري.

برنامج التجهيزات الجماعية والأشغال العمومية حسب كل قطاع.

المواصفات المطبقة على محيط الحماية.¹

تختص هيئة تسيير المدينة الجديدة بتسيير الأراضي الواقع داخل المدينة الجديدة، الذي تتنازل عليه الدولة لفائدة الهيئة لكن تبقى تعمل لحسابها، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 08_02 على أنه: " تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة، من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه. تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وانجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة، والتنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به".²

غير أنه وبصفة استثنائية، وتقليلا للضغط على المدن الكبرى: وهران والجزائر وقسنطينة وعنابة يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد.³

أهل القانون اختصاص منح الامتياز بالتراضي داخل محيط المدينة الجديدة للوزير المكلف بتهيئة الإقليم بصفته ممثل الدولة، الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث نصت المادة 02 من القانون 01 _ 20 على أنه " تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميتها المستدامة وتديرها.

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية.

يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 11 - 76، المرجع السابق.

² القانون رقم 08_02، المرجع السابق.

³ القانون رقم 08_02، المرجع السابق.

⁴ القانون رقم 20_01، المرجع السابق.

يتم إعداد عقد الامتياز من قبل المديرية الولائية لأموال الدولة كما سبق ذكره في ركن الشكلية، منح الامتياز عن طريق بالتراضي، وهذا بعد إرسال ملف المتعاقد من قبل الهيئات المخولة قانونا لمنح الامتياز المذكورة سالفًا إلى إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة والمتعاقدة وخبيرة وسلطة عامة.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة للتعاقد

تنظر إدارة أملاك الدولة في الأملاك العقارية محل طلب إنجاز مشروع استثماري عليها هل أنها مالكة أو تابعة لأموالها أم لا ؟ إذا كانت غير تابعة لأي شخص اعتباري أو شخص طبيعي فإنها تحوزها.

العبرة بمنح الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بوجود اقتراح من الهيئة المختصة بمنح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة، ولا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تعد عقد دون موافقة الهيئات وقرار الوالي المختص إقليميا.

يتضمن عقد الامتياز دفتر الشروط المعد سالفًا يتم التوقيع عليه من قبل المتعاقد بعد الاطلاع عليه ويظهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب. ينجز عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، التابع لها العقار الصناعي المراد إنجاز المشروع الاستثماري فيه، وهي السلطة المانحة للامتياز لفائدة المستثمر المتعاقد معها في شكل عقد إداري المرفق بدفتر الشروط - الأعباء - النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي في المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152، الذي حدد للحقوق والتزامات الطرفين، مع إمضاء المستثمر المتعاقد مع إدارة أملاك الدولة بعد إطلاعه على بنود العقد وشروطه والإمضاء عليه.

نتناول هذا المطلب في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الشروع في التعاقد

قبل الشروع في التعاقد تصرح إدارة أملاك الدولة أنها لا تضمن صيانة أو إصلاح أو ترميم أو تحسين أملاكها وأن يقبلها المتعاقد كما هي، وهذا لا يعني أن تكون غير مجهزة بالماء أو الكهرباء أو الغاز... فما هو الضمان ؟

أولاً: الضمان

تنص المادة الرابعة من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: " يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفاً تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يشير فسخ العقد.

لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ التعويضي. ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.¹ الملاحظ أن الدولة رفعت المسؤولية على كل من شأنه أن تظهر عيوب أو سلبيات على أملاكها ابتداء من تاريخ الانتفاع، أما بعده فالمسؤولية تقع على صاحب الامتياز في الحفاظ على الأملاك. وهي مسؤولية حراسة الشيء. وعموما فهي مسؤولية تنفيذ التزاماته العقدية بعد التوقيع على العقد ودفتر الشروط.

الفرع الثاني: مصاريف منح الامتياز

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، اجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز"² نستنتج أن المستفيد مطالب بدفع مصاريف ثلاثة وهي مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية.

وهي مصاريف ملزمة للمستفيد.

نتطرق في هذا الفرع النقاط التالية:

أولا: دفع مبلغ الإتاوة السنوية

يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الأيجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

يتم تحيين الإتاوة الأيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استناد إلى السوق العقاري.³ الملاحظ أن المشرع الجزائري وسع من دائرة إعادة النظر في مبلغ الإتاوة إلى مدة طويلة، واستند في تحديد المبلغ الجديد إلى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق، ويمكن أن تتدخل الدولة في

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09_152، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 09_152، المرجع السابق، ص 14.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09_152، المرجع السابق.

تخفيضها، وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 08-04 على أنه: " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه.¹ يتضح من خلال النص أن تخفيض إيراد من إيرادات إدارة أملاك الدولة وهو تحصيل الخزينة العمومية وقواعد دفعه من النظام العام، لا يكون إلا من قبل مجلس الوزراء أعلى هيئة في البلاد من قبل رئيس الجمهورية، بناء على اقتراح من هيئة استشارية مكونة من عدة وزراء، تحت رئاسة الوزير الأول. كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 09 من الأمر رقم 08-04 على أنه: "... تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الإتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز. تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

_ 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
_ 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
_ الدينار الرمزي للمتر المربع م خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا

_الدينار الرمزي للمتر المربع م خلال فترة خمس عشرة 15 سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.²

ثانياً: أجر مصلحة الأملاك الوطنية: يتم تحصيلها كالآتي: (الإتاوة السنوية $\times 11$) $\times 4,5$ %³

ثالثاً: حقوق التسجيل

تحدد نسبة حقوق التسجيل بـ 2% من مبلغ الثمن لمدة (33) سنة، عملاً بمذكرة المديرية العامة للأملاك الدولة في الفقرة 06 على أنه: " إما فيما يتعلق بحقوق التسجيل، فإنه يجب على مصالحهم حسابها على أساس نسبة تقدر بـ 2% من المبلغ الإجمالي المتراكم لكل فترة منح الامتياز أي 33 سنة وهذا لكون أن المديرية العامة للضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق "⁴ بمعنى (الإتاوة السنوية $\times 33$) $\times 2$ %

3 _ رسم الشهر العقاري

¹ القانون رقم 11_11، المرجع السابق.

² القانون رقم 11_11، المرجع السابق.

³ مذكرة رقم 284 المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 18 ابريل

سنة 2010.

⁴ مذكرة رقم 284 المدير العام للأملاك الوطنية، المرجع السابق.

تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0,5 % من الثمن لمدة (11) سنة، عملا بمذكرة المديرية العامة العامة للأموال الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04 منها على أنه: " لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، ينبغي أولا التوضيح انه يجب تطبيق نسبة 0,5 % تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات وليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية".¹

و الفقرتين 05 و06 من المذكرة على أنه: " من جهة أخرى وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 04_08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، فان الامتياز بمنح الامتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية تحين كل 11 سنة".² [(الإتاوة السنوية $\times 33$) $\times 0,5$]، 33 تعني 33 سنة.

وبغض النظر عن كل الأحكام المخالفة يمكن أن تقسم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الأشهر العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع المعمول به وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى عقد الامتياز.³

4_ ثمن النسخة التنفيذية، عند الاقتضاء.

يتم دفع ثمنها في حالة وجود منازعة أمام القضاء الإداري الذي يصدر حكمه، والنسخة التنفيذية هي وثيقة ممهورة بالصيغة التنفيذية من قبل القضاء.

الخاتمة

لقد حاولنا في هذا المقال أن نعطي فكرة عن شروط وكيفيات منح الامتياز داخل محيط المدينة الجديدة في قانون الاستثمار الجزائري، بهدف إظهار بعض المناطق التي هي مطلوبة تنميتها عن طريق انجاز مشاريع استثمارية فيها سواء نشاط الإنتاج أم نشاط الخدمات.

كما يمكن القول أن الدولة الجزائرية خطت خطوة نوعية معتبرة في تسهيل الاستثمار من خلال منح الامتياز بالتراضي فقط، وإلغاء الامتياز بالمراد العلني وكرست عدم البيع بالتراضي لغلق الباب كل من تسول له نفسه في الطمع وتغيير وجهة الملك العقاري إلى غير المشاريع الاستثمارية.

ونجد أن السلطات العمومية في كل مرة تكيف القانون مع الواقع المعاش في قطاع الاستثمار، ولو أن الاستقرار القانوني يساهم كثيرا في جذب الاستثمارات إلا أن رأس مال المستثمر جبان، فهو لا يغامر في جو من الريبة والتعديلات القانونية، ومن جهة فإن الدولة تبحث عن تغليب المصلحة العامة ولا سيما توفير مناصب شغل والمحافظة عليها، دون المساس بحرية المستثمر التي كفلها القانون وحقه في

¹ مذكرة رقم 372 المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010.

² مذكرة رقم 372، المرجع السابق.

³ المادة 18 من القانون رقم 11_11، المرجع السابق،

الحصول على أرباح. لكن الواقع أثبت فشل حكم الإدارة في تسيير هذا الملف ما لم يكن التشاور قائم بين الشركاء، وخير مثال تقتدي به الحكومة هي الثلاثية التي أصبحت تناقش ملف الاستثمار. والحقيقة أن اعتماد الامتياز عن طريق التراضي فقط هو استجابة لوجود صعوبات وجدها المستثمرين للحصول على العقار الاقتصادي وبطيء الإجراءات إلى جانب الأعباء الكبيرة التي يتحملها المستثمر.

يبقى أن نشير إلى أن منح الامتياز وفق بين المصلحة العامة التي تعمل عليها الدولة والمصلحة الخاصة للمستثمر.

المراجع المعتمدة

1_ النصوص القانونية

القانون رقم 08 _ 14، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 _ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008، ص 10، ص 19.

القانون رقم 11 - 11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص 08.

الأمر رقم 01 _ 03، المؤرخ في 20 أغسطس سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار.

القانون رقم 02 _ 08، المؤرخ 08 مايو سنة 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 14 مايو سنة 2002.

القانون رقم 06 _ 06، المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، يتضمن القانون التوجيهي، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006، ص 18.

المادة الأولى من القانون رقم 11 - 10، المؤرخ في 22 جوان سنة 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 03 جوان سنة 2011، ص 07.

القانون رقم 02 _ 08، المؤرخ 08 مايو سنة 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 14 مايو سنة 2002.

القانون رقم 01 _ 20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2001.

القانون رقم 08 _ 14، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 _ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008، ص 10، ص 19.

قانون رقم 11- 11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص 08.

المرسوم التنفيذي رقم 11 - 76، المؤرخ في 16 فيفري سنة 2011، يحدد شروط وكيفيات وضع وخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 20 فيفري سنة 2011، ص 10.

المرسوم التنفيذي 09 _ 152، مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو سنة 2009.

المرسوم التنفيذي رقم 05- 476، المؤرخ في 20 ديسمبر 2005، يعلن حاسي الرمل منطقة ذات أخطار كبرى، الجريدة الرسمية رقم 82 الصادرة في 21 ديسمبر 2005.

2_ الكتب

هيام مروة، القانون الإداري الخاص، الطبعة الأولى، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع بيروت، لبنان، سنة 2003، ص 102.

محمد جمال الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2003، ص 258.

Mementos dalloz , droit administratif general , p 174 , 20 eme edition , dalloz , paris , france.

Jean rivero et jean valine , droit administratif, p 398, 14 eme edition , dalloz , paris, france , annee 1992.

P. Dilobader , droit administratif , tome 2 , 6 eme edition paris , france , l' annee 1973

Gaston jeze , les principes generaux du droit administratif , tome 2 ,p 272 ,3^{eme} edition , preface de serge salon et jean charles savignac , dalloz , paris france , l'annee ,2004 .