



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

حافطة العقار الصناعي

إشراف الأستاذة:

إلهام بخوش

إعداد الطالبتان:

- إلهام غلاب

- فاطمة الزهرة قنز

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
ريم مراحي	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
إلهام بخوش	أستاذ مساعد (أ)	مشرفا ومقررا
حدة مبروك	أستاذ محاضر (أ)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

حافطة العقار الصناعي

إشراف الأستاذة:

إلهام بخوش

إعداد الطالبتان:

- إلهام غلاب

- فاطمة الزهرة قنز

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
ريم مراحي	أستاذ محاضر (ب)	رئيسا
إلهام بخوش	أستاذ مساعد (أ)	مشرفا ومقررا
حدة مبروك	أستاذ محاضر (أ)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

شكر و عرفان

الحمد كثيرا أولا وأخيرا لله وحده العلي القدير الذي أنعم علينا نعمة العقل
التي أمدتنا بالقوة والعزيمة.

نحمد الله عزّ وجلّ على أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع، وألهمنا
الصبر لتخطي المصاعب والعقبات التي واجهتنا أمام أداء مذكرتنا، وعملا
بقول رسولنا محمد (صلى الله عليه وسلم)

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

لذلك يقتضي منا المقام أن نتقدم بجزيل الشكر وفائق من التقدير والاحترام
للأستاذة الفاضلة

بخوش الهمام

لقبولها الإشراف على هذه المذكرة وحرصها على تصويبها وتقويمها
وإثرائها بالنصائح طيلة فترة إنجازها.

كما لا يفوتنا أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة
هذا العمل، فشكرا لكم مسبقا.

و إلى كل من قدّم لنا يد العون من قريب أو بعيد ...



إهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه الكريم على أن أمدني بالقوة لأنجز هذا العمل
المتواضع الذي أهديته:

إلى من عمل بكدّ في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه ومن تعب
لأجل نجاحاتي أبي الغالي أدامه الله لي وأطال في عمره.

إلى من ربّنتي وأنارت دربي وعاننتي بالصلوات والدعوات وتعبت من أجل راحتي إلى
أغلى إنسان في الوجود أُمي الحبيبة أطال الله في عمرها.

إلى رفيقات دربي وعزيزات قلبي أخواتي، نسرين، ذكرى، دعاء، وشمعة البيت شروق.
إلى كل أفراد عائلتي الكريمة، وإلى كل من يحمل لقب جارش وغلاب.

إلهام



إهداء

﴿ يَا أَيَّتُهَا النَّفْسُ الْمُطْمَئِنَّةُ ازْجِعِي إِلَىٰ رَبِّكِ رَاضِيَةً مَّرْضِيَّةً
فَادْخُلِي فِي عِبَادِي وَادْخُلِي جَنَّاتِي ﴾ [سورة الفجر الآيات /27، 28، 29، 30].

أود أن اهدي هذا العمل بعد إتمامه وتذوق طعم النجاح لكن ما أمرّ طعمه في غيابك يا أبي، أنت الذي علمتني النجاح دون أن تراه، كنت قدوة لنا وطالما وجّهتنا إلا أنك لم ترانا كيف نصبح، أهدي لك هذا العمل
رحمك الله يا أبي وأسكنك فسيح جناته.

إلى التي رأيت قلبها قبل عينها وحضنتني في أحشائها قبل يديها
أمي أدعو الله عزّ وجلّ أن يبقيك لنا ولا يحرمننا من حنانك وعطفك.
إلى المريبة والناجحة إليك يا أختي عربية وإلى الذين أرفع رأسي عاليًا افتخارا بهم
إلى سندي في الحياة الدنيا أخي العزيز عبد الرحيم وحببتي وأختي روميسة ولكل
أصدقائي دون استثناء، وإلى كل أساتذتي الكرام والأفاضل.

فاطمة

مفتمه

مقدمة:

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، يتطلب منا الحسم بدقة ف مسألة سوق العقار، وبصفة خاصة مسألة العقار الصناعي، باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، خاصة إذا عرفنا انه في إطار العولمة قد تخلى المستثمر عن السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي ويقيده في حدود معينة.

فالمشرع الجزائري وبالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلفة للعقارات الموجهة للاستثمار فإننا نجد أنه لم يضع تعريفا محددًا للعقار الصناعي رغم ما له من أهمية وما يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني، وبالمقابل وضع له ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية، فالعقار الصناعي هو الآخر في البداية كان يمنح للمستثمر بموجب عقد تنازل إلى غاية صدور مرسوم جاء بطريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي عقد الامتياز

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، وجب على الدولة تقديم تحفيزات وضمانات كثيرة، لذلك قامت بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي والسياحي، والسكني وحتى الصناعي، الذي سنقوم من خلال دراستنا هذه بالتمييز بينهم وبين العقار الصناعي.

ولاستغلال العقار الصناعي يجب على المستثمر احترام شروط قانونية وأخرى إدارية كذلك على الإدارة المانحة الامتياز احترام هذه الشروط المنصوص عليها قانونا. فالوعاء العقاري للعقار الصناعي يتشكل من الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والمناطق الصناعية بالإضافة إلى مناطق النشاط. كما تم وضع حافظة عقارية مهمة لإنعاش العقار الصناعي والمتمثلة في الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط الأراضي المتوفرة على

مستوى المناطق الصناعية، هذه الحافطة أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم توجيهها لاستيعاب مشاريع استثمارية.

وقد وضع المشرع الجزائري هيئات ومؤسسات تقف على تسيير العقار الصناعي وهي هيئات وطنية تتمثل في مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار والوزير المكلف بترقية الاستثمارات، أما المؤسسات العمومية تتمثل في الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وعليه فإن دراستنا ستمحور حول العقار الصناعي وحافظته والهيئات المسيرة له.

1- أهمية الموضوع:

تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه موضوع جديد لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث يعود بالنفع على طلبة الحقوق بصفة عامة، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واستنتاجات و كذلك إضافة في البحث العلمي لأن القانون العقاري بشكل عام لم يدرس في مرحلة الليسانس، و تحديد القيمة الاقتصادية للأصول العقارية التي تحويها هذه الحافطة، ومدى مساهمتها في رفع مستوى العرض العقاري وتدعيم الإستثمار و العقار مهم خاصة في القطاع الصناعي

2- دوافع اختيار الموضوع:

أ- من لدوافع التي كانت حافزا لاختيار هذا الموضوع هو الرغبة في بحث موضوع العقار الصناعي بشكل عام وحافطة العقارية بشكل خاص، لاسيما أنه كان من أهم المقاييس التي درسناها في هذا العام ونظرا لدراستنا في تخصص القانون العقاري فإننا رغبتنا في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه، للتعرف أكثر على مدى مطابقة ما درسناه وما هو مطبق في أرض الواقع، ومدى علاقتهما، وجاء موضوع حافطة العقار الصناعي من أكثر المواضيع التي تقي بالعرض.

ب- أما الدوافع الموضوعية فهي ما للعقار الصناعي من أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية.

- الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق، مادفعنا إلى السعي إلى البحث فيها وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي.

- عدم دراسة هذا الموضوع من قبل على مستوى جامعتنا.

3- الإشكالية:

بهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلة في نطاق دراستنا، ارتأينا طرح

الإشكالية التالية:

- ما هي الأحكام القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتشكيل حافظة العقار الصناعي؟.

- وما هي الآليات التي استطاع من خلالها تسيير و تهيئة العقارات التي تدخل في نطاقها؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فإننا نضع هذه الأهداف والمتمثلة في:

أ- الأهداف العلمية:

- البحث في مفهوم العقار الصناعي.

- التطرق إلى شروط استغلاله.

- مكونات العقار الصناعي.

- الهيئات الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.

ب- الأهداف العملية:

- مدى مساهمة العقار الصناعي في الاقتصاد الوطني.

- مساهمة المشرع الجزائري في وضع الأحكام التي تنظم كل الأملاك الوطنية الخاصة والأصول العقارية كوعاء خصب للمشاريع الصناعية.

وللوصول إلى هذه الأهداف فإننا اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص الخاصة بتنظيم العقار الصناعي الذي يشكل آلية قانونية خاصة بتنفيذ المشروع الاستثماري في المجال الاقتصادي.

الدراسات السابقة:

و قد تم تناول موضوع دراستنا من خلال رسالة دكتوراه الموسومة بالنظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر للباحثة خوادجية سميحة حنان التي تناولت موضوعنا في النظام القانوني للعقار الصناعي.

وتمت معالجة الإشكالية بإتباع خطة قوامها بابين أين تناولت في الباب الأول النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي في حين تضمن الباب الثاني النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي.

- إذ تتجسد أهمية البحث في القيام بدراسة عامة حول العقار الصناعي من توضيح الطبيعة القانونية لعقد منح الامتياز الحقوق الناتجة عن هذا العقد التي تسمح للمتعامل من الاقتصادي باستغلال العقار الصناعي، وبالمقابل الالتزامات التي يتعين التقيد بها.

كما توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج عديدة نذكر منها:

- جعل عدم استغلال العقار الصناعي تعسفا في استعمال الحق، مما يستسيغ نزع الملكية ومنح حق الامتياز على الأرض والأصل العقاري لمستثمر آخر
- جعل آلية الامتياز بالتراضي استثناء مع اشتراط معايير دقيقة ومحددة لمنحها حتى لا يكون لذلك انعكاسات خطيرة.

كما ان هناك رسالة ماجستير الموسومة بالمعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي للباحثة تاتولت فاطمة وتمت معالجتها بإتباعها خطة متكونة من فصلين حيث تناولت في الفصل الأول تسيير العقار الصناعي وفي الفصل الثاني تناولت آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي.

إذ تتجسد أهمية البحث في بيان الأنظمة القانونية التي تحكم وتسيير العقار الصناعي وتهيئة ودراسة أساليب الحصول على العقار الصناعي، ومن خلال تحديد حافظة العقار الصناعي وكيفية أن المشرع قد ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده

حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن أهمية المنظومة القانونية التي تهدف إلى ميلاد سوق حر و شفاف وتنظم العقار الصناعي فبالنسبة لمناطق النشاط فتم إنشائها بقرارات صادرة عن الولاية من طرف الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين. بصفة عامة تبقى وضعية العقار عدة حالات تتميز بعدم تحقيق الملكية.

الصعوبات:

من الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراستنا لهذا الموضوع تكمن في:

- تعقيد مواد القانون العقاري والعقار الصناعي تحديدا
 - تداخل النصوص القانونية بين قواعد القانون العام والقانون الإداري و القانون الخاص.
- وبناء على الإشكالية الرئيسية والتي عالجت مضمون المذكرة، تم تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين أساسيين يعالجان صلب الموضوع:
- تناولنا في الفصل الأول الماهية القانونية للعقار الصناعي ثم قسمناه بدوره إلى بحثين المبحث الأول تكلمنا عن مفهوم العقار الصناعي بما فيه تعريف وتمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم، وأشكال العقار الصناعي أما المبحث الثاني فخصصناه إلى شروط استغلال العقار الصناعي.
- وتناولنا في الفصل الثاني تنظيم حافظة العقار الصناعي حيث خصصنا المبحث الأول لمشتكلات العقار الصناعي، أما المبحث الثاني خصص للحديث عن الهيئات والمؤسسات الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.

الفصل الأول: العقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في النظام القانوني، وباعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها الاقتصاد الجزائري، ولكونه وسيلة اقتصادية تستخدم لجذب الاستثمارات الأجنبية و المحلية، من أجل تحقيق تنمية شاملة وكاملة سعت الدولة إلى توفير مواقع عقارية مهيأة لاستقبال حاجات المستثمرين الاقتصاديين، وقد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطة وتعدد أشكاله وهذا كان مرتبط بتطور التجارة الدولية، وهذا التطور رجع على الدولة بفوائد من جوانب متعددة.

ولمعرفة وتحديد المفهوم الشامل للعقار الصناعي يقتضي منا التطرق إليه من خلال معرفة تعريف هذا المصطلح، وتمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم، بالإضافة إلى التطرق إلى شروط استغلال العقار الصناعي من خلال تبين الشروط القانونية والإدارية ومن هنا سنقوم بتقسيم الفصل إلى مبحثين أساسيين على النحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

المبحث الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي:

يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية للجزائر ويحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاقتصادي، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص يميزه عن غيره من مفاهيم حيث العقار الصناعي يحفز الاستثمارات المحلية ويجذب الاستثمارات الأجنبية، بما يعود للفائدة على تلك الدولة، ومساهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي.

وسوف نتطرق في دراسة مفهوم العقار الصناعي إلى تعريفه وأشكاله من جهة ومن جهة أخرى سوف نتعرض إلى ما يميزه عن باقي المصطلحات المشابهة له وذلك على النحو التالي:

- المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وتمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم.

- المطلب الثاني: أشكال العقار الصناعي.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وتمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم.

من خلال مضمون هذا المطلب سوف نتعرض إلى تعريف العقار الصناعي من الناحية اللغوية والاصطلاحية والقانونية، وتمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم على النحو التالي:

- الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.

- الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه من مفاهيم.

- الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.

- من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى تعريف العقار لغة من جهة، والصناعة من جهة أخرى، وأيضا إلى تعريفهم الاصطلاحية، وذلك بالاعتماد على النقاط التالية:

أولا: العقار والصناعة لغة .

ثانيا: تعريف العقار الصناعي.

ثالثا: تعريف العقار الصناعي.

أولاً: التعريف اللغوي للعقار والصناعة:

1- العقار: لغة:

بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بطبيعته و أصله.¹

2- الصناعة: لغة:

مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعا ويقصد بها تحويل الشيء.²

ثانياً: التعريف الإصلاحي للعقار والصناعة:

1- العقار اصطلاحاً:

هو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، وهذا من خلال نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار هو "كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³

ومن خلال المادة يمكن أن نقول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، ولا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا إذا أصابه التلف،⁴ فالأرض في ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لأنها ثابتة، وكذلك البناء يعتبر عقار ثابت، ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف، وكذلك يشمل الجسور والمناجم والأشجار والنباتات لا يمكن نقلها إلا بتلفها.⁵

¹ - المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986، ص 519.

² - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 3.

³ - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ج، ر، ج، د، ش عدد 78، لسنة 1975 معدل ومتمم.

⁴ - حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، د، ط، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 14.

⁵ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.

2- الصناعة اصطلاحا:

الصناعة جزء من النشاط الاقتصادي، وتعتبر العنصر الأساسي لبناء الاقتصاد وهي تشكل الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية و تعتبر تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في علمه على الطبيعة¹

ثالثا: تعريف العقار الصناعي:

إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للعقار الصناعي، وإنما اكتفى بتعريف العقار فقط وارتكز فقط على أصناف العقار الصناعي ووضع القواعد والأدوات القانونية.² إذ لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الصناعي، فنجد أن المشرع لم يورد له تعريف خاص به بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه، وهذا يرجع إلى أن وظيفة المشرع هي إصدار القوانين وليس وضع التصرفات.³

فهناك من يعرف العقار الصناعي على أنه مجموعة من الأراضي التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة ويعرف أيضا هو ذلك العطاء المخصص للاستثمار والأنشطة.⁴ كما عرفه فقهاء الاقتصاد بأنه أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه الأموال وكون منتج للتنمية وزيادة رأس المال للمؤسسات الاقتصادية.⁵

¹ - نعيم مغيب، قانون الصناعة، دط، د، ن، لبنان، 1996، ص 13

² - قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج، ر، ج، ج، عدد 52 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990.

³ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 14.

⁴ - بن دوش قماري نضرة وشتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاقتصاد المحلي، ودعم الاقتصاد، دقاتر السياسة والقانون، لعدد 15، جوان، 2016، ص 683، 684.

⁵ - محمد محمد احمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، ط1، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2009، ص 24.

وكذلك المادة 03 فقرة 2 من قانون 03-03 التي نصت على مناطق التوسع السياحي على أنها تعد في أصلها تلك المناطق المخصصة أصلاً للسياحة¹ كما ان النظام القانوني للعقار السياسي يركز على قوانين أهمها رقم 03-01 والقانون رقم 02-03 و القانون 03-03 غير أنه بصدر القانون رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ألغى الكثير من الأحكام.²

وهذا القانون يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ولها فقد اعتبر هذا الأمر مشترك بين كل العقارين العقار السياحي و العقار الصناعي.

ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي؟، إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

ثانياً: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

يخضع العقار الصناعي للأمر رقم 03-01³ المؤرخ في 20 أوت 2001، والمتعلق بتطور الاستثمار، وكذلك الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 السالف الذكر، أما القانون الفلاحي فيرتبط بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء أكانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه سواء كانت في جبال أو في صحراء أو في سهول.⁴

¹ - المادة 3 فقرة 2 من قانون 03-03، السالف الذكر.

² - القانون رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج،ر،ج،ج، عدد 47، المؤرخ في 22 أوت 2001.

³ - الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج،ر،ج،ج، عدد 47، المؤرخ في 22 أوت، 2001.

⁴ - محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الاستثمار ، رسالة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، ص 47.

أما النصوص القانونية التي صدرت لتنظيم العقار الفلاحي هي القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010¹ والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية،² والقانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية³، وصدور المرسوم رقم 183-714 وهو يحدد كيفية التطبيق، وصدور قانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.⁴ وقد عرفها قانون رقم 90-25 بأنها "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله⁵، أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي إنتاجي أو خدمي".

وإن الاستثمار الأجنبي له دور جد فعال في جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الاستثمار المباشر بما يحققه كقيمة مضافة للاقتصاد الوطني للمادة الأولى من الأمر رقم 03-01 والذي يحدد النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية وحسب ما جاء في المادة 4 من القانون رقم 10-03 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فلا يمكن للأجنبي سواء وحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي.⁶

¹ - الأمر رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج،ر،ج،ج، عدد 46 الموافق لـ 18 أوت 2010.

² - القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج،ر،ج،ج، عدد 46، المؤرخ في 10 أوت سنة 2008.

³ - القانون رقم 03-18 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج،ر،ج،ج، عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.

⁴ - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق وواجباتهم، ج،ر،ج،د، عدد 50 صادر في 9 ديسمبر 1987.

⁵ - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج،ر،ج،ج، عدد 49 الصادر في 19 نوفمبر سنة 1990.

⁶ - المادة 04 من الأمر رقم 10-03، السالف الذكر.

وفيما يخص كيفية الاستغلال، فالعقار الصناعي يستغل بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين عكس العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويله إلى تناول.¹

ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.

لقد سبقنا الإشارة إلى أهم النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي وسوف نذكر النصوص للعقار السكني ومنها القانون رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.² والقانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.³ والقانون رقم 93-12⁴، الملغى بالأمر رقم 01-03 الذي يطبق على العقار السكني والصناعي، والقانون 11-04 المتضمن للترقية العقارية.⁵ إلا أن كل من العقار الصناعي والعقار السكني يطبق عليها القانون رقم 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير.⁶

وفيما يحضى كيفية الاستغلال، فإن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقبين العقاريين

أما فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي، العقار السكني مختلف على العقار الصناعي الذي يستحيل فيه تدخل الأجنبي، فالمرشح الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، واشترك الجنسية الجزائرية

¹ - أنظر المادتين 4 و 10 من الأمر رقم 10-03، السالف الذكر.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ 01 مارس، 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج،ر،ج،ج، عدد14، صادر في 03 مارس 1993.

³ - قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج،ر،ج،ج، عدد5، صادر في 28 جانفي 1987 (الملغى).

⁴ - المرسوم التشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمارات، ج،ر،ج،ج، عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

⁵ - قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج،ر،ج،ج، عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011.

⁶ - قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج،ر،ج،د، عدد 52، صادر في 1990 المعدل والمتمم.

في المرقيين العقاريين الذي يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، ومنه تلبية الحاجات السكنية.

والذي أخذ به بادئ الأمر في القانون رقم 01-81،¹ والذي ألغى بموجب القانون رقم 06، 2000² وتم صدور مرسوم ينظم عملية التناول وهو المرسوم التنفيذي رقم 03-269.³

¹ - القانون 01-81 المؤرخ في 7 فيفري 1981، يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج،ج،ج، عدد6، الصادر في 10 فيفري سنة 1981.

² - القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج،ج،ج، عدد 80، الصادر في 24 ديسمبر سنة 2000.

³ - القانون رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت سنة 2003، يحدد شروط و كفيات التناول عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج،ج،ج، عدد 48، الصادر في 13 أوت 2003.

المطلب الثاني: أشكال العقار الصناعي:

من خلال مضمون هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى المناطق الصناعية ومناطق النشاط وسوف يتم دراسة كل واحدة منها على حدى وذلك بالاعتماد على فرعين أساسيين على النحو التالي "

- الفرع الأول: المناطق الصناعية.

- الفرع الثاني: مناطق النشاط.

الفرع الأول: المناطق الصناعية.

أولا: تعريف المناطق الصناعية:

حيث عرفها بعض من الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق حيث وضع تعريف لها في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة عرفت بأنها: "عامل حقيقي من عوامل الترقية وعصرنة النسيج العمراني وفي وضع آخر من نفس التقرير اعتبرت عامل مهم جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار.¹" يقصد بالمناطق الصناعية الحيز المكاني الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار، وموجها أساسيا في ترقية الاستثمارات.² وحسب ما جاء من خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية DNUDI فالمنطقة الصناعية عبارة عن مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التهيئة العمرانية.³

¹ - قني سعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 03، ص 167.

² - نعيمة علوش، عيادة مصطفىاوي، دور الملكية العقارية والصناعية في تفضيل الاستثمار في الجزائر، مداخلة في الملتقى الدولي.

³ - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، بكلية الحقوق العلوم السياسية بجامعة قسنطينة، 2014، 2015، ص 15.

وكما تعرف على أنها تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء المشاريع، التي ينبغي إنشاءها خارج المحيط العمراني، وهذا التفادي المخاطر التي يمكن أن تتجم عن الاستغلال الصناعي.¹

وكما تعرف أيضا على أنها: مساحة أرضية مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويتشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشركة الطرق، وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته.²

ثانيا: إنشاء المناطق الصناعية:

في ظل صدور المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تتكفل بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلق بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني؟ وعرض إلى اقتراح بصفة عامة.³

و المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 الذي يحدد شروط إدارة المناطق الصناعية.⁴ حيث يقصد بإدارة المناطق الصناعية من المرسوم رقم 84-55 المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية، تهيئتها عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب التالي:

أ- هيئات عمومية ذات طابع اقتصادي:

منشأة بموجب المرسوم رقم 98-200 المؤرخ في 19 مارس 1983، وهنا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على:

¹ - تالوت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014، 2015، ص 18.

² - سياسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009، ص 14.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 مارس 1973 يتضمن إحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج،ر،ج،ج، عدده، الصادر في 9 مارس 1973.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج،ر،ج،ج، عدد 10، الصادر في 3 مارس، 1984.

- أعمال ذات مصلحة محلية.

- أعمال متعددة الصلاحيات ذات طابع.

ب- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم:

عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لسلطة رئاسية واحدة.¹

ج- عن طريق وحدة مخصصة تنشأ بموجب قانون:

عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.²

د- عن طريق دفتر شروط خاص بإدارة المناطق الصناعية والصادر بناء على التعليمية الوزارية المؤرخة في 5 مارس 1984.

إن إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق يقع على عاتق هيئات عمومية ذات طابع اقتصادي وهيئات أخرى لها نفس المهام.³

في ظل الإصلاحات الاقتصادية يتولى المجلس الاستثمار (CNI) الموضوع تحت سلطة رئيس الحكومة اقتراح على الحكومة قرارات و تدابير لترقية الاستثمار بما فيها إنشاء مناطق صناعية جديدة، المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 066-355 المؤرخ في 09-10-2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار.⁴

والقرار رقم 02 الدورة 5 المؤرخ في 06 مارس 2011، قرار المجلس الوطني للاستثمارات الموافقة على إنشاء مناطق صناعية، ويأتي القرار رقم 13 المؤرخ في 19 أبريل 2011.

وفيما سجلت الهيئات المختصة خلال السنوات الماضية تناقصا للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد، ظلت عقارات عد من

¹ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2009، ص 14.

² - تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 20.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 13.

⁴ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار الصادر في 11 أكتوبر 2006.

المؤسسات والشركات التي ليست مستغلة لسنوات، فالمناطق الصناعية التي تم إنشاؤها وسيرها بمقتضى منشور وزاري، كانت تخضع لإجراءات محددة وواضحة بقيت نظريا فقط وبعيدة عن التجسيد بصورة سلمية في الميدان.¹

الفرع الثاني: مناطق النشاط.

هي عبارة عن مناطق صغيرة الحجم والمساحة، وأنشأت وجهزت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات،² ومناطق النشاط هي عبارة عن المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرار اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26³، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هكتار.

فلا نجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضع في المنطقة التشريعية، لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعميم.⁴

وفيما يخص مهمة سير مناطق النشاطات فقد استندت في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-266 لهذا فإن البلديات خصصت تجزيئات من الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات،⁵ ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية، فالوكالة العقارية تم إنشاؤها بموجب مرسوم رقم 86-03 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي تسهل عمل البلديات وتحقق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والمبرمجة والتسيير العمراني وهي مسؤولة على تطبيق ذلك.⁶

¹ - ساسي سليم، المرجع السابق، ص 17.

² - معفي لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلد 14 عدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2006، ص 131، 132.

³ - الأمر رقم: 74-26 مؤرخ في 28 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج، ج، ج، ج، عدد 19، الصادر 5 مارس سنة 1974.

⁴ - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و دورها في الاستثمار العقاري، مداخلة ألقيت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11-12 ديسمبر، 2013، حول الاستثمار.

⁵ - معفي لعزیز، المرجع نفسه، ص 133.

⁶ - المرسوم رقم 86-03، المرجع السابق.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 04-86، البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي،¹ حيث أنه ألغى المرسومين رقم 03-86 و 04-86 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-05، والذي حدد قواعد إحداث وكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين على مستوى البلدية²، ولذلك حسب ما جاء في المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على "تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير والتنظيم العقاريين"³ وبعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 90-405 بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408، حيث أنه اعتبر أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها.⁵

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 04-86، الموافق ل: 7 جانفي سنة 1986، يتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، ج،ج،ج، الصادر 8 جانفي سنة 1986.

² - المرسوم التنفيذي المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-05 الصادر في 22 فيفري ديسمبر سنة 199، ج،ج،ج، عدد 68 الصادر في 9 نوفمبر سنة 2003.

³ - المادة 73 من قانون رقم 90-225، السالف الذكر.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ 22 ديسمبر سنة 1999، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، ج، ج،ج، عدد 68 صادر في نوفمبر سنة 2003.

⁵ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، السالف الذكر.

المبحث الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي.

يمر العقار الصناعي بشروط استغلال العقار الصناعي الواجب احترامها وهي شروط إدارية والتزامات، والتي تتعلق بالعقارات الموجودة في المناطق الصناعية أو المناطق الخاصة، أو كل عقار صناعي خارج هذه المناطق ويدخل في إطار الاستثمارات.

وسوف نتطرق في دراستنا إلى شروط استغلال العقار الصناعي إلى شروط

القانونية لاستغلال العقار الصناعي والشروط الإدارية على النحو التالي:

- **المطلب الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي.**

- **المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي.**

- **المطلب الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي:**

من خلال مضمون هذا المطلب سوف نتعرض إلى شروط الاستغلال القانونية

للعقار الصناعي من خلال الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي والشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي على النحو التالي:

- **الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي.**

- **الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي.**

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي.

من خلال هذا الفرع سوف نتعرف على الجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي

للدولة أو أحد فروعها وعليه سنعرض الشروط الخاصة به وفق القوانين التالية:

أولاً: في قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار:

حيث أنه يجب على الدولة الالتزام بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات التي تتم

في المستقبل على قانون الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه، ولا يمكن أن

تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة إلا في

الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

وقيام وكالة ترقية ودعم الاستثمارات بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنجز، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة.¹ وأيضاً إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء.

ثانياً: في قانون 01-06 المصادق للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار:

لقد تضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرق الجهة التي تمنح حق الامتياز، ما عدا ما تعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية أين ألزمت الدولة بعدم مصادرة أي استثمار أنجز على العقارات إدارياً إلا في الحالات المنصوص عليها²، حيث رتب على المصادرة تعويض عادل من خلال نص المادة 16 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.³

حيث كان نص المادة صريح إذ لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.⁴

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي:

أولاً: المرسوم التنفيذي 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية:

والذي من خلاله، يجب عدم القيام بأي تغييرات وأشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة، بعد الحصول على الترخيص من طرف المؤسسة المسيرة لكن يمكن للمتعامل القيام بنفسه بالتجهيزات والتهيئة العقارية الخاصة به كإدخال توصيلات الماء، الكهرباء، الغاز، لكن شرط الحصول على الموافقة المسبقة من الذي يسمح له بذلك، عندئذ تهيئة

¹ - أنظر المادة 400 من المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار الملغى بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

² - لقد تم إلغاء هذه الوكالة بموجب القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمارات، وأنشأ محلها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09-10-2006 الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها

³ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 46.

⁴ - المادة 16 من الأمر 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت، 2001. بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 47.

المنطقة أو تجزئة العقار المملوك حيث يجب على المتعامل احترام مبادئ حماية البيئة حتى ولو لم تكن تجزئته غير مبنية أو استعمالها كمستودع فقط.

ويجب تحمل مسؤولية عبء القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية للتخلص أو المعالجة كل الأضرار المحتملة، والتي تمس مباشرة بالصحة العمومية، الزراعية، المياه المستهلكة كذلك الحال بالنسبة للدخان المتصاعد من مصانعه، والنفايات الغازية والصلبة.¹

ثانيا: في قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.

إن الشخص المرشح للاستثمار في الميدان الصناعي هو ذلك الشخص الطبيعي، أو المعنوي، ويكون جزائري، مقيم أو غير مقيم، كما يمكن أن يكون حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة الأرضية، يمكن أن تستغل أساسا في إقامة مشاريع استثمارية، ويلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية، و في حالة عدم الانجاز في المدة المحددة، يمكن للإدارة إضافة آجال جديدة للمستغل، ويجب مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول به، وكذا خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي شخص طبيعي كان أو معنوي لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولة الشخص الأجنبي، وتقديم كشف يبرز من خلاله مدى تنفيذ الالتزامات المتعهد بها وفق النموذج المتفق عليه، مرة كل سنة.²

ثالثا- في إطار المراسيم التنفيذية 94-319 و 94-320 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار:

يجب على المتعامل في المنطقة الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به، وعلى المستثمر في المنطقة الحرة أو الخاصة تقديم للهيئة المكلفة بالمراقبة والمتابعة، مخطط للتهيئة للمنطقة الصناعية أو الخاصة أو الحرة ومخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعة طبقا للتنظيم المعمول به، كما عليه تقديم المشاريع النهائية والأشغال المزمع

¹ -بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47.

² - انظر المواد 09-12،10، من القرار الوزاري المشترك المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

إنجازها في المنطقة، والتأمين على إخطار الاستغلال والتي تسبب أضرار الأملاك العقارية سواء حدثت بفعل أو بفعل الغير العامل بإذنه.

فالشروع في إنجاز الأشغل في الآجال المحددة من قبل الإدارة، وفي دفتر الشروط وفي حالة عدم إنجاز كل المشروع أو جزء منه في الآجال المقررة له، توجه له الإدارة أعمار بإتمام الأشغال وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المشتغل وتحمل نفقات ومصاريف الصيانة والمحافظة على المنشآت، ويسهر على مطابقة هذه الأخيرة لقواعد الأمن و حماية البيئة، ويقع عبء أي بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها أو أي بيع عقاري أو إيجار له يداخل المنطقة الحرة، وكذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانة هذه العقارات وحسن تسييرها¹، حيث يلتزم المتعامل بإنجاز خلال شهر من تاريخ الموافقة على الامتياز نظاما خاصا بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة المعنية منطقة حرة، ولا بد أن يتضمن النظام الداخلي للمنطقة، والعقود الوارد عليها، القيود التي تسمح بالتأكد من الارتفاقات وأنظمة التعمير، وكذا التدابير الخاصة بالنظافة والأمن قد احترمت.²

رابعاً: في إطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار:

هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون رقم 01-16 لم يوضح الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر صناعياً، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على تصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك³، ويقصد بالتصريح ذلك الإجراء الإعلامي أو تلك الاستمارة، الذي يقوم المستثمر بملئها وإرفاقها بمجموعة من الوثائق المطلوبة من ملف الاستثمار وإيداعها لدى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار⁴،

¹ - أنظر المادة 08 و 12 و 11 و 13 من دفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمنة امتياز المنطقة الحرة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94-320، السالف الذكر.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47.

³ - أنظر المادة 04 من الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ - تم ذكر هذه الوثائق في القرار المؤرخ في 18 مارس 2009، يحدد مكونات ملف التصريح بالاستثمار وإجراء تقديمه، ج،ج،ج، عدد 31 صادر في 24 ماي، 2009.

ونصت المادة 06 من المرسوم 08-98 "يمكن للاستثمارات المصرح عليها طبقا للمادة 4 أعلاه أن يستفيد من الامتيازات المرتبطة بالنظام العام أو بالأنظمة التشجيعية الخاصة إذا قدم طلب إلى الوكالة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التصريح بالاستثمار¹

- بيانات ملف التصريح تتضمن وثيقة التصريح بالاستثمار مجموعة من المعلومات التي تخص كلا من المستثمر نفسه وكذا المشروع الاستثماري، حيث تم ذكر هذه البيانات في المرسوم التشريعي رقم 93-12، وكذا في المرسوم التنفيذي رقم 08-98، والمتمثلة فيما يلي: مجال النشاط، تحديد الموقع² مناصب الشغل المفترض إحداثها والتكنولوجيا المزمع استعمالها مخططات الاستثمار والتمويل وكذلك التقييم المالي للمشروع، شروط المحافظة على البنية،³ وهذا مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به، وخاصة تلك المتعلقة بالأنشطة المقننة.⁴

المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي:

حيث ترتبط هذه الشروط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي من حيث الاستغلال، ومن خلال مضمون هذا المطلب سوف نتعرض إلى الشروط الإدارية العامة، ومن ثم إلى الشروط الإدارية الخاصة، على النحو التالي:

- الفرع الأول: الشروط الإدارية العامة لاستغلال العقار الصناعي.
- الفرع الثاني: الشروط الإدارية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي.

¹ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-98، المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001.

² - المرسوم التنفيذي رقم 08-98، المؤرخ في 24 مارس 2008، يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار، ج، ج، ج، عدد 16، صادر في 26 مارس 2008.

³ - بركان عبد الغاني، سياسة الاستثمار وحماية البنية في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2010، ص 65.

⁴ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47.

الفرع الأول: الشروط الإدارية العامة لاستغلال العقار الصناعي:

حيث نجد هذه الشروط في قوانين أخرى متفرقة نذكر منها:

أولاً: بالنسبة لقانون الغابات:

من خلال القانون رقم 12-84 المؤرخ في 28 جوان سنة 1984 المتضمن قانون الغابات¹، حيث خص المشرع هذا القانون لموضوع الاستغلال داخل الأملاك الغابية ويشترط لاستغلال المحاجر و المقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى رخصة الاستغلال يتم منحها من طرف إدارة الغابات وذلك بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على البيئة.²

وفقا لقانون الغابات وحمائتها فإن الإدارة تصدر قرارات فردية وقرارات تنظيمية عامة متمثلة في المنح، الترخيص، أو التنظيم وذلك قصد ضمان حماية الغابة، ويظهر ذلك من خلال قانون رقم 12-84 السالف الذكر، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة تمنحها إدارة الغابات سواء تعلق الأمر بالنسبة للرخصة أو رخصة البناء، أو رخصة استخراج المواد ويجب على المتعامل أن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة³، وتعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة التي لا يجوز استعمالها بشكل يؤثر على طبيعتها أو يغيرها كون أنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.⁴

ثانياً: بالنسبة لقانون المياه:

ومن أجل حماية المياه فقد صدر قانون رقم 12-05 المتعلق بالمياه⁵ الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث والتي

¹ - القانون رقم 12-84 المؤرخ في 23 جوان، سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج،ر،ج،ج، عدد 26 الصادر في 26 جوان، سنة 1984.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 56.

³ - أنظر المواد 18، 33، 31 من قانون رقم 12-84، السالف الذكر.

⁴ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 56.

⁵ - أنظر المادة 01 و 02 من قانون رقم 12-05، المؤرخ في 04 أوت، سنة 2005، المتعلق بالمياه، ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 60، الصادر في 04 ديسمبر سنة 2005.

بشأنها أن تمس بنوعية المياه، وتكون مضرة لمختلف استعمالاتها وهذا وفق ما ورد في القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.¹

ومن خلال قانون 12-05 المتضمن قانون المياه فإنه:

يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة، وكل وحدة صناعية تعتبر ملحوظاتها عوامل ملوثة للبيئة أن تزود بمنشأتها للتصفية.

ويجب أن تراعي عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه، أو توسيعها مقاييس لحماية البيئة.²

الفرع الثاني: الشروط الإدارية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي:

حيث ترتبط هذه الشروط بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم العقار وموقعه³، ومنها شروط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة وتعتبر رخصة البناء تصدر عن السلطة الإدارية المختصة يسمح من خلالها القيام بأعمال البناء⁴ وتطلب من طرف المالك أو موكله أو من كل حائز على شهادة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.⁵

إلا أن الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة، كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البث في الطلب، إذا ما كان المشرع مخالف للأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير، وغير مطابق لمخطط شغل الأراضي.⁶

¹ - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 9 جويلية سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج،ر،ج،د،ش، عدد 43 الصادر في 20 جويلية، 2003.

² - القانون رقم 12-05 المتضمن قانون المياه، السالف الذكر.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 56.

⁴ - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91،17، المؤرخ في 28 مارس سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم، ج،ر،ج، عدد 26 صادر في 01 جوان سنة 1991.

⁵ - أنظر المادة 67 من قانون رقم 90-29، السالف الذكر.

⁶ - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 155.

أما رخصة التجزئة فتقدم بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون بذلك، لأنها تشترط على كل عملية تقسيم القطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة، أو عدة ملكيات موجهة لإقامة منشآت وبناءات،¹ فيمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة، إذا ما كان مخالفا لما هو مقرر في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذا يستوجب أن يعد مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة في الأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي.²

ومن أجل تحقيق المنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، اشترط المشرع الشروط الخاصة بالتهيئة والتعمير، وأوجب وجود رخصة البناء في إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا.³

غير أن المشرع الجزائري خرج عن المألوف في عملية منح الرخصة وسمح للإدارة منح الرخصة رغم حيازة المستثمر للعقود الملكية بل ويملك عقد الامتياز فقط أو الرخصة شغل الأراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية ثابتة، وغنما حق انتفاع فقط، وكما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها أضرار بالبيئة.⁴

ويقع على عاتق الغدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسبا للمشروع ويسمى تحقيق الملائمة بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية خاصة منها التي تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه، وعليه يجب ضرورة، ارتفاق طلب رخصة البناء لإنجاز مؤسسة صناعية، تحت طائلة عدم القبول بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان أن مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات.⁵

¹ - أنظر المادة 57 من قانون 90-29، السالف الذكر.

² - مزياي فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية دفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2012، ص 53.

³ - أنظر للمادة 18 من قانون 90-29، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 18 من القانون 90-29، السالف الذكر.

⁵ - أنظر المادة 04،05،18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج،ر،ج، عدد 26 الصادر في 19-05 سنة 1991.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم التعرض إليه في هذا الفصل، نستخلص أن المشرع الجزائري رغم أنه لم يضع تعريفا محددًا للعقار الصناعي، الذي قد يعبر عنه في بعض الأحيان بالعقار الموجه للاستثمار حيث أنه هناك مفاهيم مشابهة لمفهوم العقار الصناعي وتم التمييز بين هذا الأخير وبين تلك المفاهيم والتي تتمثل في العقار السياحي، الفلاحي، العقار السكني. في حين استغلال العقار الصناعي يستوجب من الإدارة والمستثمر على حد سواء احترام الشروط المنصوص عليها أي الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة والشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة.

الفصل الثاني:

تنظيم حافظة العقار الصناعي

تم تسخير العديد من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بهدف إنجاز المشاريع الاستثمارية، وهذه الأراضي تشكل في الحقيقة حافظة العقار الصناعي، والتي تتمثل في المناطق الصناعية، المناطق الحرة، مناطق النشاطات ، المناطق الخاصة، إضافة إلى ما تبقى من أصول عقارية ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، ونظرا إلى سوء تسيير هذه المناطق قد يعود بنتائج وخيمة على الاقتصاد الوطني، فإن المشرع قد قام بإنشاء مؤسسات عدة لتسيير هذه المناطق.

ولتحديد هذه الحافظة العقارية للعقار الصناعي نعتمد في ذلك على مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي أرسى العقار الصناعي، وركيزته المخططات الوطنية للتهيئة و التعمير الذي يحدد الأراضي المخصصة لاستقطاب المنشآت الصناعية والإنتاجية وكيفية تخطيط الدولة لإقامة منشآت صناعية كبرى واستثمارات متنوعة بضبط الأوعية العقارية المخصصة.

لذلك ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول سوف يكون محور الدراسة فيه حول الهيئات مكونات العقار الصناعي، بينما الثاني سوف يكون حول الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة للعقار الصناعي.

المبحث الأول: مكونات العقار الصناعي:

سنتعرض من خلال هذا المبحث إلى دراسة الأملاك الوطنية الخاصة التي يندرج ضمنها العقار الصناعي، والأصول العقارية كأصول متبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تشكل حافظة العقار الصناعي، وسنقوم بالتطرق إليهم على النحو التالي:

- **المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة.**

- **المطلب الثاني: الأصول العقارية.**

المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة:

لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية إلى الأملاك العامة، والأملاك الوقفية والأملاك الوطنية الخاصة، والعقار الصناعي يندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وعليه سوف نتعرف على الأملاك الوطنية الخاصة بالاعتماد على جملة من الفروع الأساسية على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها.**

- **الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع.**

الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها.

أولا: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:

هناك عدة تعريفات للأملاك الوطنية الخاصة ومنها:

1- التعريف الفقهي:

أملاك الدولة الخاصة هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، والدولة أو الأشخاص المعنوية العامة في الحق في استغلالها.

أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون

الخاص.¹

¹ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار للالتزام، د ط، القاهرة، دار النهضة العربية، 1967، ص 154.

فيرى الفقيه ديكوك بان العبرة من تمييز الأملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته وما إذا كان قابلا للتملك الخاص أو غيره قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاص، وأن المال الذي لا يكون قابلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا مخصص لخدمة مرفق عام.¹

ثانيا: تعريف المشروع الجزائري:

لقد نصت المادة 688 من ق.م، "تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى ونص قانوني لمصلحة عامة، أو الإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية"² وبالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريفا واضحا للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل بموجب المادة 6 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، لكن نص المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية يبين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نصت هذه المادة على " ... تتمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو عرضها."³

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

ثالثا: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة:

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة بخصائص ونظام يختلف عن الأملاك الوطنية العامة وتتمثل في الوظيفة التي تؤديها من جهة وكيفية ضم الأموال من جهة أخرى.

¹ - شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، د ط، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1986، ص 12.

² - الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج، ج، ج، عدد 78، الصادر في 1975/09/30.

³ - أنظر المادة 02 من القانون 90-30، السالف الذكر.

1- وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة:

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية، ومبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 3 من القانون 90-30 المعدل والمتمم وتهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية.

2- كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة:

تندمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من ضمنها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، ويتم إدراجه في ملك خاص طبقاً للقانون على حسب الطريقة العادية وغير العادية. ومن بين هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكة والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصصتها بالطريقة القانونية المعمول بها.¹

الفرع الثاني: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع:

تنقسم الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع إلى قسمين، وهما المناطق الخاصة، والمناطق الحرة. أولاً: المناطق الخاصة ومن خلال هذا سوف نتعرف على المناطق الواجب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، بالإضافة إلى المناطق التي تتم ترميمها مساهمة خاصة من الدولة، وذلك تحتوي على النقاط التالية:

1- المناطق الواجب ترقيتها:

2- مناطق التوسع الاقتصادي:

3- المناطق التي يتطلب ترميمها مساهمة خاصة من الدولة.

1- المناطق الواجب ترقيتها:

حفز المشرع الاستثمار في هذه المناطق في القانون 87-03 حيث نص على: "سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقاً للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية،

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2014، ص

وسيتم في إطار قوانين المالية، وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، تختلف وتكيف حسب كل منطقة¹ وغير أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-321 والذي نص على أنه تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية...²

وطبقا للقانون رقم 01-20، الذي يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما وترتيبات خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمي مدعمة، وتعتب أقاليم متميزة بعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي ويضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وكل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة³

وبالنسبة لقانون الاستثمار أحال المرسوم التشريعي رقم: 93-12⁴ لتكوين المناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها المرسوم التنفيذي رقم 91-321، مع المحافظة على الشروط التي نص عليها القانون رقم 87-03،⁵ الذي يبين أن المناطق الواجب ترقيتها والتي تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية للبلديات.

2- مناطق التوسع الاقتصادي:

لقد جاء في المرسوم التشريعي رقم: 39-12 بموجب الأمر رقم 01-03 لينص على أنه يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، أو الأراضي الجيو اقتصادية، والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، تحتوي بطاقات

¹ - المادة 51 من القانون رقم 87-03 ، السالف الذكر

² - المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321، مؤرخ في 14 سبتمبر 1989، المعدل ، المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 7، أكتوبر سنة 1989 والمتضمن كليات تحديد المناطق العمرانية ،ج،ر،ج،ج، عدد 44، المؤرخ في 25، سبتمبر 1989.

³ - المادة 18 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،ج،ر،ج،ج، عدد 77، الصادر في 15 ديسمبر، 2001.

⁴ - المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج،ر،ج،ج، عدد64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

⁵ - المادة 51 من القانون رقم 87-03؛، السالف الذكر.

من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة تسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لنتاج السلع والخدمات وتطويرها ولقد جاءت هذه المفاهيم والمعايير واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، وحال دون إنشاء هذه المناطق على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر.¹

3- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

نص الأمر رقم 03-01، هذا النوع من النظام الاستثنائي للاستثمار، يتولى المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب²، على تنظيم وتحديد هذه المناطق، على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، حيث جاء في فحوى المرسوم التنفيذي رقم 06-355 على أنه "يسهر المجلس على ترقية وتطوير الاستثمار" طبقاً لأحكام الأمر: 03-01.³

ثانياً: المناطق الحرة:

للمناطق الحرة تعريفات مختلفة ونجد منها:

عرفها البنك العالمي على أنها " المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة في المباني وخدمات من أجل تحقيق عمليات إنتاجية نهائية موجهة عامة إلى التصدير، ولكن في بعض الأحيان كذلك للسوق الداخلي وذلك بعد دفع الحقوق الجمركية"⁴ وكذلك تعرف على أنها "منطقة محدودة ومسورة بحاجز فاصل توضع فيها البضائع لغايات التخزين، أو التصنيع مع تعليق كافة أنواع الرخص والرسوم والضرائب المترتبة عليها وكأنها خارج البلاد"⁵

¹ - المادة 10 فقرة 1 من قانون رقم 03-01، السالف الذكر.

² - المادة 18 من قانون رقم 03-01، السالف الذكر.

³ - المادة 3 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، ج، ج، ج، عدد 64 الصادر في 11 أكتوبر 2006.

⁴ - حمزة فسيح؟، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2004، 2005.

⁵ - محمد قاسم حضاونة، الاستثمار في المناطق الحرة، دار الفكر عمان، طبعة الأولى، الأردن، سنة 2010، ص

فالمناطق الحرة إذن تشمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية مطبقا عليها في ما يخص مهام السلطة العمومية.

ونص المرسوم التنفيذي رقم 94-320 على أنه "... وتحدث المنطقة الحرة بمرسوم وتنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، يحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها..."¹ وصدرت عدة نصوص وقوانين تنظيمية لهذا الموضوع: تتمثل في:

القانون رقم 94-17² والمرسوم التنفيذي رقم: 95-39³ وبالإضافة إلى المرسوم التنفيذي والمكمل للمرسوم التنفيذي رقم 94-320⁴ وبالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 97-106⁵، والأمر رقم 03-01، والأمر 02-03 ملغى، حيث نظم هذا الأخير القانون 02-03، والذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم، المناطق الحرة وكذا النظام المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع، بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01⁶ ويتم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-320.

² - القانون رقم: 94-17، مؤرخ في 9 أكتوبر 1994، يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمنطقة الحرة، ج، ج، ج، عدد 83 الصادر في 21 ديسمبر، 1994.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 95-439، مؤرخ في 23 ديسمبر 1995، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في الموافق 17 أكتوبر سنة 1994، والمتعلق بالمنطقة الحرة، ج، ج، ج، عدد 80، الصادر 24 ديسمبر سنة 1994.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بالمنطقة الحرة، ج، ج، ج، عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر سنة 1994.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 07-106، مؤرخ في 5 أبريل 1997، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل)، ج، ج، ج، عدد 20 الصادر في 6 أبريل 1997.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم: 05-01 مؤرخ في 30 جانفي، 2005، يتضمن إلغاء مرسوم التنفيذي رقم 97-106، الصادر في 05 أبريل سنة 1997 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) ج، ج، ج، عدد 4، الصادر 9 أبريل، 2005.

تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغائه بالأمر رقم: 03-02 بموجب القانون رقم: 06-01.¹

المطلب الثاني: الأصول العقارية:

تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية حقبة عقارية ذات أهمية التي لم يتم استغلالها منذ عدة سنوات والتي بدورها تشكل الحافظة العقارية وسنقوم بدراسة هذه الأصول العقارية بالاعتماد على فرعين اثنين على النحو التالي:

الفرع الأول: الأصول المتبقية:

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، وهي تشمل بذلك كل الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المحلة، والتابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري، وهذا ما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.² الأصول المحدد لشروط وكيفيات الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية للدولة إلى خوصصة المؤسسات فيها أنها تكتب مقدمات البقاء ثم حل باقي المؤسسات الأخرى، حيث تم خوصصة نسبة كبيرة من

¹ - القانون رقم 06-10، المؤرخ في 24 جوان، 2003، يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 الموافق 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 سنة 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، ج، ج، ج، عدد 42، الصادر في 25 جوان سنة 2006.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09/153 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009؟، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج، ج، ج، عدد 27، الصادر في 06 ماي سنة 2009.

المؤسسات العمومية الاقتصادية، وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-26¹ الذي ألغي بموجب الأمر 04-01² ويقصد بالخصوصية كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية. وغير أن عملية خصوصية المؤسسات العمومية وتصنيفها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الأصول المتبقية، وذلك راجع لعدم تحديد البيعة القانونية أصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات، ويبقى هذا الإشكال مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية وغير منقولة ويسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للاستثمار³. ويتم تحصيلها طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 153/09 العمومية كالاتي:

- إعداد جرد الأصول المتبقية من طرف مصفى لمؤسسات المحلية.
- إرساله في مدة معينة محددة في القانون إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.
- تقديم جرد إلى مدير أملاك الدولة مرفق ببطاقة تقنية، لكل أصل متبقي⁴.
- تجسيد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية عن طريق محضر.
- توقيع محضر التسليم حضوريا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة.
- تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

¹ - الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج، ج، ج، ج، عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر سنة 1995.

² - الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، ج، ج، ج، عدد 47، الصادر في 22 أوت سنة 2001.

³ - المادة 26 من الأمر رقم 01-03، السالف الذكر.

⁴ - المادة من المرسوم التنفيذي رقم 153/09، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الأصول الفائضة:

طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09، ذكرنا سابقا، فالأصول الفائضة هي الأصول التي تحوزها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع أو على سبيل التملك التي تعد غير لازمة موضوعيا لنشاطها، والتي يجب على الدولة استرجاعها تدريجيا.¹ بصدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122،² ومن بعده المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المذكور سابقا، أين تم تحديد هذه العقارات وتقرر استرجاعها رسميا من قبل الدولة وقد استندت تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وقد نص المشرع الجزائري على أن الأملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية، حيث تعد أصول فائضة وغير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وبالإضافة إلى ذلك الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية، وطبقا لأحكام المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005 وطبقا للوائح مجلس المساهمة بمناسبة عملية خصصة المؤسسات الاقتصادية، ويقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية:

- الأملاك غير المستقلة والتي لم يتم ترخيصها لوجهة ما.
- الأملاك التي لا تتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية الأوسع التي تملكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة أو غير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانون بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.³

¹ - المادة 26 من الأمر رقم 09-153، السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 23 أبريل، 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج، ج، ج، عدد 27، الصادر في 25 أبريل، سنة 2007.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 07-122، السالف الذكر.

وتعتبر زيادة على ذلك، أصولاً فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم (07-122) في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة. ويمنح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو التراضي، على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة المذكورة سابقاً.¹

¹ - المادة 4 المرسوم التنفيذي 09-153، المرجع السابق.

المبحث الثاني: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة للعقار الصناعي:
لا يخفى أن أي خطأ في تسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي الموجه للاستثمار يحدد على الدولة بأضرار كبيرة تمس باقتصادها، خاصة مع تراكمها وتسلسلها، ولتقادي ذلك قام المشرع برصد هيئات عدة تقوم بتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي، وذلك ما سنشرحه من خلال هذا المبحث الذي يضم مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار في المطلب الأول، والوزير المكلف بترقية الاستثمارات في المطلب الثاني:

المطلب الأول: الهيئات الوطنية المسيرة للعقار الصناعي

تتدخل الكثير من المؤسسات في تسيير العقار الصناعي ويظهر ذلك من خلال القوانين المختلفة التي جاء بها المشرع، وسوف نتطرق إلى مجلس الوزراء في الفرع الأول، والمجلس الوطني للاستثمار في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار:

- أولا: مجلس الوزراء:

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة الحكومة المعنية بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة، ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة في الدستور¹، حيث يبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة.

ومن بين تلك الملفات، ملف العقار الصناعي حيث خول لمجلس الوزراء بموجب أوامر أصدرها رئيس الجمهورية باعتباره رئيس السلطة التنفيذية، عدة صلاحيات في الفقرة الممتدة من 2008 إلى 2010م، ومن 2011 إلى يومنا هذا.

¹ - المادة 77 فقرة 4 من دستور 1996 المعدل بالقانون 08-19.

أ- صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة بين 2008-2010:

حسب المادة 106¹ من الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 يرخص مجلسي الوزراء الامتياز بالتراضي باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وكذا اتخاذ قرار تخفيض مبلغ الإتاوة الاجارية السنوية المحددة من إدارة الأملاك الوطنية. وترخيص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي يقوم على عدة معايير² هي أن يكون للمشاريع طابع الأولوية والأهمية الوطنية، أو تشارك المشاريع في تلبية الطلب الوطني على السكن أو تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي تعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي، أو مشاريع تساهم في تنمية المناطق المحرومة، أو المعزولة التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.³

ب صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة بين 2011 اليوم:

على إثر انطلاق الحركات الاحتجاجية التي شهدتها الجزائر في الأسبوع الأول من جانفي 2011م، صادق مجلس الوزراء برئاسة عبد العزيز بوتفليقة في تاريخ 22 فيفري 2011 على جملة من التدابير اقترحتها الحكومة، لشراء نوع من الأمن الاجتماعي من بينها تدابير تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي تتمثل في:⁴

1- تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار، يستفرد الوالي بتخصيصه.

2- رصد مخصص ميزاني بقيمة أقصاها 15 مليار دينار جزائري سنويا خلال 2011 و 2012 لفائدة الجماعات المحلية من أجل تأهيل وتطوير مناطق النشاط.

¹ -ألغت المادة 16 من القانون 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أحكام المادتين 06-07 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية، (ج،ر عدد 49 سنة 2008).

² - المادة 07 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، والتي ألغيت بالمادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

³ - خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 133.

⁴ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، بيان مجلس الوزراء، المؤرخ في 22 فيفري، ص 02،03.

3- رصد إسهام مالي وقرض مالي طويل الأمد بواسطة الصندوق الوطني للاستثمار لإنجاز 36 منطقة صناعية جديدة بمساحة إجمالية تقارب 400 هكتار عبر كافة أرجاء التراب الوطني.

4- تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية بنسبة 90% أثناء فترة إنجاز المشاريع الاستثمارية (3 سنوات كحد أقصى) و 50% في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار (3 سنوات كحد أقصى).

زيادة على ذلك بموجب المادة 08 من الأمر 07-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم بقانون المالية التكميلي لسنة 2011.¹ يمكن ان تستفيد المشاريع الاستثمارية من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 من الأمر 04-08 بعد قرار مجلس الوزراء/ وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار: (CNI):

لقد تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة 12 منه ما يلي: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار ويدعى في صلب النص المجلس..."²

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحذير تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 2006³ الذي ألغى المرسوم التنفيذي 01-181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، حيث نصت المادة الثانية بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.

¹ - الجريدة الرسمية، عدد 40 المؤرخة في 20 يوليو 2011.

² - المادة 18 من الأمر 03-01، المرجع السابق.

³ - الجريدة الرسمية، عدد 4، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

ويعد المجلس الوطني للاستثمار جهة استشارة، وفي نفس الوقت جهة قرار، وبهذه الصفة تولى المجلس عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي ابتداء من 2006، إلى غاية 2011، حيث اتخذ قرارات متصلة بإنشاء مناطق صناعية جديدة.¹

ويكلف المجلس بعدة مهمات تتمثل في:

- يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ومقاييس تحديد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني الذي يوافق عليه.
- يدرس اقتراحات المزايا والتعديلات الموجودة وقائمة السلع المستثناة من المزايا ومدى ملائمة التدابير التحفيزية مع التطورات الملحوظة
- يقترح على الحكومة التدابير الضرورية لدعم الاستثمار والسعي إلى إنشاء مؤسسات وأدوات مالية لتمويل وتشجيع الاستثمار ويضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار.²
- يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه، فتتوج كل أعماله بقرارات وأراء وكذا توصيات.³

الفرع الثاني: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات:

باعتبار الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ينشط في المجال الاستثماري فإنه من الضروري أن يكون عضو من بين أعضاء المجلس الوطني للاستثمار والوزير المكلف بهذا المجال وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات الذي

¹ - خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 137.

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسييره، ج،ر،ج،د،ش، عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

³ - انظر المواد 07،06،05، من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المرجع نفسه.

حددت صلاحياته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-16¹ ومن بين المهام التي يقوم بها هذا الأخير نجد إعداد واقتراح السياسة الوطنية للاستثمار والسهر على تنفيذها واقتراحها على الحكومة باعتباره تابعا لها، هذا ما أكدته المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 11-16².

كما يسهر على تناسق مجموع التدابير والأجهزة المحفز على تطوير الاستثمار، كما يقترح التحسينات الضرورية، ويقترح أي نشاط وإجراء يومي إلى تطوير السوق المالي ووضع وسائل للتمويل تكون مكيّفة مع الاستثمار ويضمن أيضا متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى وبشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي، كذلك ينفذ برنامج التطهير وإعادة التهيئة وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وتضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للاستثمار³.

وفي إطار صلاحياته، يمكن لوزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار أن يطلع على أي نص تشريعي وتنظيمي، ويتحقق من السير الحسن للهياكل المركزية واللامركزية كذلك كل هيئة أو مؤسسة تعمل تحت إشرافه.

- وزارة المساهمات وترقية الاستثمار:

نشير أن هذه الوزارة لم تكن موجودة سابقا، لكن رغبة الدولة في ترقية الاستثمار دفعها لإنشاء وزارة مستقلة تتولى القيام بجميع الأعمال المحققة لهذا الهدف، وقد سميت في البداية بوزارة المساهمة وتنسيق الإصلاحات، ثم وزارة المساهمة وترقية الاستثمارات⁴، يتحول بعد ذلك لوزارة مندوبة لدى رئيس الحكومة مكلفة بالمساهمة وترقية الاستثمارات⁵.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 11-16 مؤرخ في 25 جانفي 2011، يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج، ج، ج، عدد 05، صادر في 26 جانفي 2011.

² - المادة 9 فقرة 1، المرجع نفسه.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 11-16، السالف الذكر.

⁴ - المرسوم الرئاسي 257/00 المؤرخ 26 أوت 2000 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، ج، ر، عدد 54 سنة 2000، والمرسوم الرئاسي 33/01 المؤرخ في 31/05/2001، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، ج، ر، عدد 33 سنة 2001.

⁵ - المرسوم الرئاسي 215/03 المؤرخ في 03 ماي 2003 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة ج، ر، عدد 33 المؤرخة في 11 ماي 2003، المرسوم الرئاسي 138/04 المؤرخ في 26/04/2004 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، ج، ر، عدد 27، المؤرخة في 11 ماي 2003.

ثم وزارة الصناعة وترقية الاستثمار¹، وليتم أخيراً جمع بين حقيقتي الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار².

والملاحظ من خلال هذه المعطيات، مهمة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات لم تتعد المهمة الاستشارية في مجال العقار الصناعي، وليست له سلطة اتخاذ أي قرار، لأن مهمته لا تتجاوز "المبادرة"، "الاقتراح"، و "المساهمة"، وبذلك ليست له أي مهمة تنفيذية في مجال العقار الصناعي، ليستمر الوضع نفسه في ظل المرسوم التنفيذي 05-309 المؤرخ في 2005/09/07 المتعلق بصلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمارات.³

المطلب الثاني: المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي:

من خلال المطلب، سوف يتم التطرق إلى المؤسسات العمومية المسيرة للعقار الصناعي المتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في فرعين أساسيين على النحو التالي:

- الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

- الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

لقد جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتحل محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03، وتعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية

¹ - المرسوم الرئاسي 07-173 المؤرخ في 04-06-2007، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، (ج ر عدد 37 المؤرخة في 07 جوان 2007).

² - المرسوم الرئاسي 10-149 المؤرخ في 28 ماي 2010، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة (ج،ر،عدد 36 المؤرخة في 30 ماي 2010).

³ - الجريدة الرسمية، عدد 61 المؤرخة 2005/09/07.

والاستقلال المالي،¹ لها الطابع الإداري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مقر هذه الوكالة في الجزائر العاصمة، ولها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.² وحدد كل من الأمر 01-03 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-356 صلاحياتها التي يمكن تلخيصها في:

تجسيد المشاريع الاستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين وإعلامهم ومنحهم للمزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم لالتزاماتهم إضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار.³

وكما وردت مهام أخرى في آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها والمتمثلة في:⁴

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين.
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها.
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات، وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع، بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه.

- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج.
- تسيير المزايا، طبق لأحكام المواد 16، 35 و 36 من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 أوت 2016 و المذكور أعلاه والمتعلقة بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون.⁵

¹ - أنظر المادة 21 من الأمر 01-03، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج، ح، د، ش، عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

³ - أنظر المادة 21 من الأمر 01-03، المرجع السابق.

⁴ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 17-100، المؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج، ح، د، ش، عدد 16، الصادر في 8 مارس 2017.

⁵ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 17-100، المرجع السابق.

يسير الوكالة الوطنية مجلس الإدارة برأسه ممثل السلطة الوصية، ويسيرها المدير العام، بمساعدة الأمين العام¹، يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة، وذلك بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه، أو بناء على اقتراح من ثلثي 3/2 من أعضائه.²

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيمها وتسييرها وتحديد القانون الأساسي لها المعدل والمتمم³، في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المدعمة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ وظائف الوكالة على المستوى المحلي، خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار.

وقد أوكل إليها المشرع عدة مهام، إذ يمكن أن تتولى مهمة التسيير، والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، أو في كل مكان يتواجد فيه العقار الاقتصادي.⁴

- تسيير الأملاك الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية وما تبقى منها بعد حلها.

¹ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المرجع السابق.

³ - انظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 2 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج،ر،ج،د،ش، عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007، المعدل والمتمم.

⁴ - أنظر المادة 12 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ج،ر،ج،د،ش، عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

- تولى مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للاستثمار¹، والمستثمرين بهدف إنجاز مشاريعهم.

- إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بصفة المرقى العقاري، ولذلك لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية، ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي ثم تقوم بتهيئتها وإنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري ومكاتب وأيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري، وكذا تقوم بتسييرها.²

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام، وتجتمع في الحالات العادية 3 مرات في السنة بناء على طلب من رئيسه كما يجتمع في حالات استثنائية بطلب من رئيسه، و/ أو من المدير العام للوكالات أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه، وفي حالة عدم حضور 312 من أعضائه فلا تصح المداولة.³

تعد الوكالة عن كل سنة مالية ميزانية السنة الموالية والتي تشمل عبئ الحصيلة وحسابات نتائج المحاسبة والتقديرية وأيضا برنامج المادي والمالي للإنجاز في مجال العقار الصناعي.⁴

¹ - معيفي تعزيز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، "المجلة الأكاديمية للبحث لقانوني، المجلد 14، عدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2006، ص 134.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة 16، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

⁴ - أنظر المادة 09 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الثاني:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل، أن المشرع الجزائري وجه لخدمة العقار الصناعي مناطق واسعة وشاسعة من أملاك الدولة الخاصة، وأصول فائضة ومتبقية، إلا أنه يعاب عليه عدم الاهتمام بتهيئة هذه المناطق بشكل كاف لاستقبال مشاريع استثمارية مما يساهم في تحسين وتطوير الاقتصاد.

كما أنه كون عدة هيئات ومؤسسات لتسييرها والتي لم تصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها لكثرتها وعدم فعاليتها، لذلك وجه اهتمامه في الآونة الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهيئاتها المحلية، وعوّل عليها لتنظيم وتسيير العقار الصناعي.

الخطبة

الخاتمة

في ختام دراستنا وبعد أن تعرضنا إلى النظام القانوني الذي يخضع له العقار الصناعي نستخلص أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي بمفاهيم قانونية معتبرة لان العقار الصناعي يمثل أداة مهمة في تفعيل و تطوير الاقتصاد الوطني وهذا باعتباره من أهم الأدوات التي تجلب لمستثمر، وتحفزه للاستثمار، فقد رأينا أن لمشرع حدد حدوده العقارية المتمثلة ف كل من المناطق الصناعية، المناطق الخاصة، و المناطق الحرة، ومحتوهم الجغرافي وقد سهل عمليات الحصول عليه، وقد بينا كيفية الاستغلال الواردة على العقار الصناعي.

ومن هنا يمكن أن نستخلص جملة من النتائج والاقتراحات التي تكون على النحو

الآتي:

النتائج:

- إن العقار الصناعي في الجزائر يعاني من عدة مشاكل ونجد منها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار.
- كثرة القوانين والأوامر التي أثرت سلبا على العقار الصناعي جعلت المستثمر لا يعرف أيا منها سيطبق.
- عدم تنظيم المشرع عملية منح العقار الصناعي، لأنه لحد الآن لا يزال مشوب بالخصوص.
- انهيار الهيكل الصناعي بسبب تحويل العقار الصناعي عن مساره الحقيقي وجعله وجهة تجارية لصالح شركات متخصصة في نشاطها الاستيراد.
- عدم توفير الأمن والاستقرار أجبر المستثمر بتجنب الاستثمار و الخوض في إنجاز المشاريع.
- وجود خفق في الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وتنظيمه.
- عدم وجود إرادة سياسية للترقية الاستثمار الصناعي.
- الاهتمام الكبير بمرحلة الدراسة المسبقة للمشاريع، والتي تعود بالفائدة على كل من الدولة والمستثمر.
- كثرة المؤسسات المختصة والمسيرة لمنح الامتياز وعدم تحديد جهة معينة له.
- ضرورة إصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية من حيث التهيئة، البيئة، إلخ.

التوصيات المقترحة:

- من خلال ما تم التعرض إليه على مستوى الفصلين وما تم التوصل إليه من نتائج يمكن أن نستنتج مجموعة من التوصيات والاقتراحات في ما يلي:
- التخلي عن إلغاء وتعديل القوانين من أجل طمأنة المستثمر وعله محب للاستثمار.
 - إعادة وتأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط ووضع كل من الموارد البشرية من أجل هذه لمناطق.
 - تكثيف الجهود للعمل على تسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي.
 - يجب تحديد كيفية استغلال الحافظة العقارية مع اشتراط معايير دقيقة ومحدودة لمنحها.
 - توفير كل المنشآت القاعدية من كهرباء وغاز وماء وغيرها

مَنْظَرُ الْمَوْضِعِ

ملخص الموضوع:

يعتبر العقار الصناعي الركيزة والبنية الأساسية للاستثمار الاقتصادي وعبرة عن الوعاء الأنسب لممارسة الأنشطة الاستثمارية من أجل تحقيق تنمية ورفع مستوى إنتاجية الاقتصاد الوطني وجلب المستثمرين الأجانب، وبالمقابل توفير الحماية و منح كل الضمانات القانونية التي تحميهم من المخاطر وتسهيل نشاطاتهم في وضع شروط من أجل الاستثمار، وهذا من أجل رفع مردودية الاقتصاد.

كما أنّ المشرع كوّن عدة هيآت ومؤسسات لتسيير العقار الصناعي و التي لم تصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها لكثرتها وعدم فعاليتها لذلك وجه اهتمامه في الآونة الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهيأتها المحلية، وعوّل عليها لتنظيم وتسيير العقار الصناعي باعتبارها حافظته التي تتكون من أصول فائضة وأخرى متبقية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: "المصادر":

أ- معاجم اللغة العربية:

1- المنجد في اللغة والأعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986.

ب- الدستور:

(1)- المرسوم الرئاسي رقم 247/00 المؤرخ في 26 أوت سنة 2000، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 54 لسنة 2000.

(2)- المرسوم الرئاسي رقم 33/01 المؤرخ في 31 ماي سنة 2001، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 33 لسنة 2001.

(3)- المرسوم الرئاسي رقم 215/03 المؤرخ في 3 ماي 2003، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 33 الصادر في 11 ماي سنة 2003.

(4)- المرسوم الرئاسي رقم 138/04 المؤرخ في 26 أبريل 2004، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادر في 11 ماس سنة 2004.

(5)- المرسوم الرئاسي رقم 173/07 المؤرخ 4 جوان 2007، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 37 الصادر في 07 جوان 2007.

(6)- المرسوم الرئاسي 149/10 المؤرخ في 28 ماي 2010، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 36 صادر في 30 ماي سنة 2010

ج- الأوامر:

(1)- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 28 فيفري سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج،ر،ج،ج، عدد 19 الصادر في 5 مارس سنة 1974.

(2)- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ج،ر،ج،ج، د،ش، عدد 78، الصادر في 1975 معدل ومتمم.

(3)- الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج،ر،ج،ج، عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر سنة 1995.

(4)- الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج،ر،ج،ج، عدد 47 الصادر في 22 أوت سنة 2001.

(5)- الأمر رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج،ر،ج،ج، عدد 46 الصادر في 18 أوت سنة 2010.

ج-1- القوانين:

(1)- القانون 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج،ر،ج،ج، عدد 16، الصادر في 10 فيفري سنة 1981.

(2)- القانون رقم 03-18 المؤرخ في 13 أوت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج،ر،ج،ج، عدد 34، الصادر في 16 أوت 1983.

(3)- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان، سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج،ر،ج،ج، العدد 26 الصادر في 26 جوان، سنة 1984.

(4)- قانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج،ر،ج،ج، عدد 05، صادر في 28 جانفي 1987 الملغى.

(5)- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق وواجباتهم، ج،ر،ج،ج، عدد 50. الصادر في 9 ديسمبر سنة 1987.

(6)- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج،ر،ج،ج، عدد 49 الصادر في 19 نوفمبر سنة 1990.

(7)- قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج،ر،ج،ج، عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر سنة 1990.

(8)- القانون رقم: 94-17، مؤرخ في 09 أكتوبر 1994، يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمنطقة الحرة، ج،ر،ج،ج، عدد 83 الصادر في 21 ديسمبر سنة 1994.

(9)- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج،ر،ج،ج، عدد 80، الصادر في 24 ديسمبر سنة 2000.

قائمة المصادر والمراجع

- (10)- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج، ج، ج، عدد 77، الصادر في 15 ديسمبر 2001.
- (11)- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ج، ج، عدد 11، الصادر في 18 فيفري سنة 2003.
- (12)- القانون رقم 03-01 المؤرخ في فيفري سنة 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ج، ج، ج، عدد 11، الصادر في 19 فيفري، 2003.
- 13- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج، ج، ج، عدد 11، الصادر في 19 فيفري 2003.
- (15)- القانون رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت سنة 2003، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيّز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج، ج، ج، عدد 48، الصادر في 13 أوت 2003.
- (16)- القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 أوت، سنة 2005، المتعلق بالمياه، ج، ج، ج، د، ش، عدد 60، الصادر في 04 ديسمبر سنة 2005.
- (17)- القانون رقم 06-10، المؤرخ في 24 جوان، سنة 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، ج، ج، ج، عدد 42، الصادر في 25 جوان سنة 2006.
- (18)- القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج، ج، ج، عدد 46، الصادر في 10 أوت سنة 2008.
- (19)- قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج، ج، ج، عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011.
- ج-2- المراسيم:
- (1)- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ 01 مارس، 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج، ج، ج، عدد 14، صادر في 03 مارس 1993.
- (2)- المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج، ج، ج، عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

قائمة المصادر والمراجع

- (3)- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 مارس 1973 يتضمن إحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج،ر،ج،ج، عدد20، الصادر في 9 مارس 1973.
- (4)- المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج،ر،ج،ج، عدد 10، الصادر في 3 مارس، 1984.
- (5)- المرسوم التنفيذي رقم 86-04، الموافق ل: 7 جانفي سنة 1986، يتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، ج،ر،ج،ج، الصادر في 8 جانفي سنة 1986.
- (6)- المرسوم التنفيذي رقم 91-321، مؤرخ في 14 سبتمبر 1989، المعدل ، المرسوم التنفيذي رقم 89-09 الصادر في 7 فبراير سنة 1989 والمتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51.
- (7)- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، ج، ر،ج،ج، عدد 68 صادر فيفي 22 ديسمبر 1990.
- (8)- المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،ج،ر،ج،ج، عدد 26 الصادر في 19 ماي سنة 1991.
- (9)- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماس سنة 1991، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم، الصادر في 028 ماي سنة 1991.
- (10)- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بالمناطق الحرة، ج،ر،ج،ج، عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر سنة 1994.
- (11)- المرسوم التنفيذي رقم 95-439، مؤرخ في 23 ديسمبر 1994، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في الموافق 17 أكتوبر سنة 1994، والمتعلق بالمناطق الحرة، ج،ر،ج،ج، عدد 80، الصادر 24 ديسمبر سنة 1994.
- (12)- المرسوم التنفيذي رقم 97-106، المؤرخ في 05 أبريل سنة 1997، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) ج،ر،ج،ج، عدد20، الصادر 9 أبريل، 1997.
- (13)- مرسوم تنفيذي رقم 03-49 المؤرخ في 01 فيفري سنة 2003 المحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمار.

قائمة المصادر والمراجع

- (14)- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الصادر في 22 ديسمبر سنة 1992، ج،ر،ج،ج، عدد 68 الصادر في 9 نوفمبر سنة 2003.
- (15)- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 الذي يحدد صلاحيات الوكالة وتنظيمها، ج،ر،ج،ج، الصادر في 9 أكتوبر سنة 2006.
- (16)- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار الصادر في 11 أكتوبر 2006.
- (17)- المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 23 أبريل، 2007، يحدد شروط وكيفيات الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج،ر،ج،ج، عدد 27، الصادر في 25 أبريل، سنة 2007.
- (18)- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم، ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007.
- (19)- المرسوم التنفيذي رقم 08-98، المؤرخ في 24 مارس 2008 يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار، ج،ر،ج،ج، عدد 16 صادر في 26 مارس سنة 2008.
- (20)- المرسوم التنفيذي رقم 09/153 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج،ر،ج،ج، عدد 27، الصادر في 06 ماي سنة 2009.
- (21)- المرسوم تنفيذي رقم 11-16 مؤرخ في 25 جانفي 2011، يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج،ر،ج،ج، عدد 05، صادر في 26 جانفي 2011.
- (22)- المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد القانون الأساسي ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

د- القرارات:

قائمة المصادر والمراجع

1- القرار المؤرخ في 18 مارس 2009، يحدد مكونات ملف التصريح بالاستثمار وإجراء تقديمه، الجريدة الرسمية عدد 31 الصادر في 24 ماي، 2009.

ثانيا المراجع:

أ- الكتب:

- 1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 2- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات حلي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 3- مغبغب نعيم ، قانون الصناعة، د.ط، د. ن، لبنان، 1996.
- 4- سويلم محمد محمد أحمد ، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، ط1، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2009.
- 5- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، ط1، الجزائر، سنة 2009.
- 6- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرة الالتزام بوجه عام الإثبات، آثار الالتزام، د.ط، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة 1967.
- 7- شيحا إبراهيم عبد العزيز، أصول القانون الإداري، د ط، الإسكندرية، منشأة المعارف، سنة 1986.
- 8- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2014.

ب- الرسائل العلمية:

ب-1 أطروحات الدكتوراه:

- 1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، بكلية الحقوق العلوم السياسية بجامعة قسنطينة، 2014، 2015.
 - 2- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013.
- ب-2- مذكرات ماجستير:

قائمة المصادر والمراجع

- 1- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009.
 - 2- تالوت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014، 2015.
- ب-3- مدارس قضاء:**
- 1- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009.
- ج- مجلات وملتقيات:**
- 1- بن ددوش قماري نضرة وشتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاقتصاد المحلي، ودعم الاقتصاد، دفاثر السياسة والقانون ، العدد 15، جوان، 2018.
 - 2- علوش نعيمة ، مصطفى عايدة ، مقال بعنوان " دور الملكية العقارية والصناعية في تفعيل الاستثمارات في الجزائر، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 22-23 نوفمبر 2015.
 - 3- معفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلد 14 عدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2006.
 - 4- لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11-12 ديسمبر، 2013، حول الاستثمار.
 - 5- قني سعدية، [الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري]، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 03.