

العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية

**Industrial Real Estate as a mechanism to revive investment and  
support economic development**

د.لمزري مفيدة

**Lemezzeri moufida**

أستاذ محاضر . أ .

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف . ميللة

[Moufida231977@gmail.com](mailto:Moufida231977@gmail.com)

تاريخ الاستلام: 2019/11/20 تاريخ القبول: 2020/01/26 تاريخ النشر: 2020/01/28

**ملخص**

يعد العقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي بمثابة المحرك الأساسي للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي، لذا نجد لجوء عدة دول عموما والجزائر خصوصا إلى منحه عناية بالغة ضمن سياستها الإستراتيجية التي سطرتها والمخططات التنموية التي تتبعها، لذا ارتأينا من خلال هذه الورقة البحثية التعرض إلى موضوع العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار وعدم التنمية الاقتصادية من خلال تحديد مفهومه وبيان خصائصه، وكيف أن المشرع قد ساهم في وضع القوانين تعكس جهوده في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين وتقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار وزيادة فرص إقبال المستثمرين محليين والأجانب وذلك بهدف دعم التنمية الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، الاستثمار، الأوعية العقارية، الشروط القانونية – الشروط الإدارية وأليات التسيير

**Summary :**

**Industrial Real Estate , or as economic Real Estate professionals call it, is the main driver of economic investment , it is the most suitable container for various industrial investments, it is therefore an important factor driving institutions to thrive in a positive environment, therefore, we find the resort of several countries in general and Algeria in particular to give him great care within the strategic policy that has dominated and development plans that follow , therefore, through this paper, we considered the exposure to the subject of industrial Real Estate as a mechanism to revive investment and non-economic development by defining its concept and characteristics, and how the legislator has contributed to the development of laws reflect his efforts in providing this article necessary to investors and provide incentives allocated to encourage investment and increase the chances of attracting local and foreign investors in order to support economic development.**

**Key words:**

**Industrial Real Estate, investment, real estate, legal conditions - administrative conditions and management mechanisms**

مقدمة:

د.لمزري مفيدة , [Moufida231977@gmail.com](mailto:Moufida231977@gmail.com)

مقدمة:

عند بداية الإصلاحات سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية، وأدركت أن ذلك لا يتحقق إلا بالحصول على رؤوس أموال وتوفير مناصب الشغل، وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا.

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، وجب على الدولة تقديم تحفيزات و ضمانات كثيرة كتخفيض نسبة الضرائب، أو الإعفاء منها كليا، ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب ما يتماشى مع حاجات المستثمر وما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وأيضا توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة.

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي، والسياحي، وحتى الصناعي، إذ يعد هذا الأخير البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد.

ولكن على فرض وجود أزمة في العقار خاصة العقار الصناعي وصعوبات الحصول عليه، إلا أن هذا لم يمنع من مساهمات السلطات العمومية ومجهوداتها بإنشاء العديد من المناطق الصناعية على مستوى ربوع الوطن، والتي تقدر بواحد وثلاثين منطقة تعرف انطلاقاً معتبرة في مجال تهيئتها، وهذا دون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، لرفع مستوى العرض العقاري من خلال استرجاع المنشآت الشاغرة والقطع الأرضية.

كما أن مبادرة المشرع الجزائري بإصدار قوانين المالية المتتالية قد ساهمت في إيجاد السبل القانونية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية وأسعارها التي تتناسب مع إستراتيجية المشاريع المقترحة، إضافة إلى لجوء السلطة التنفيذية عن طريق التشريع بالأوامر إلى إصدار الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم<sup>1</sup>. والأمر 01 - 04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيورها وخصخصتها<sup>2</sup> الذي ينظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

ونظراً لأهمية موضوع العقار الصناعي والدور الكبير الذي يلعبه في ترقية الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية كان لا بد أن يحاط هذا الأخير بحماية صارمة و ضمانات تساهم في تحقيق الوظيفة التي يؤديها. وعليه فإن الإشكالية التي يطرحها الموضوع هي:

ما مدى مساهمة العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذا البحث إلى:

المطلب الأول: ماهية العقار الصناعي.

المطلب الثاني: الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي.

<sup>1</sup> الأمر 01 - 03 المؤرخ 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، ج ر العدد 47، الصادر 22 أوت 2001، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> الأمر 01 - 04 المؤرخ 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصخصتها، ج ر العدد 27، الصادر 6 ماي 2001.

المطلب الثالث: مساهمة العقار الصناعي في جذب الاستثمارات.

### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وحافظته

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما ينجز عنه من توفير مناصب شغل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا، إلا أنه لم يحظى بالاهتمام الكافي فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها لما يوفره من أراضي.

### الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي:

لم يحظى العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من القوانين والمراسيم بشأنه، لذا سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريفه وخصائصه ثم تمييزه عن العقارات المشابهة له وذلك في يلي:

### أولاً: تعريف العقار الصناعي:

لتحديد العقار الصناعي ينبغي أولاً الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة.

**1- العقار:** تعرف العقارات على أنها: الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلفتها أو بصنع صانع، ولا يمكن نقلها دون أن يعتبرها تلف أو خلل<sup>3</sup>.

وهو نفس ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 683 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري بقوله: « كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول »<sup>4</sup>.

**2- الصناعة:** يمكن تعريفها: بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية<sup>5</sup>. وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد وكأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص العمل.

<sup>3</sup> محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2000، ص 05.

<sup>4</sup> الأمر 75 - 58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015، ص 33.

**3- العقار الصناعي:** لم يورد المشرع الجزائري تعريف للعقار الصناعي، وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض، وهناك من يعرف العقار الصناعي على أنه: «تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيئة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري». ويعرف كذلك على أنه: «ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني»، وفي مفهوم آخر للعقار الصناعي: «هو الرقعة أو الأرضية التي يمكن استغلالها في توطين منشآت يمكن أداء نشاطات صناعية له»<sup>6</sup>.

### ثانيا: خصائص العقار الصناعي:

يتميز العقار الصناعي بعدة خصائص تتمثل فيما يلي:

#### 1- من حيث تكوين العقار الصناعي:

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تنتهج النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم 73 - 45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>7</sup>.

#### 2- من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي:

يرتبط العقار بالاستثمار الذي ركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

<sup>6</sup> جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015، ص 3.

<sup>7</sup> المرسوم 73 - 45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 20 الصادر 09 مارس 1973.

### 3- من حيث توزيع المناطق:

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول<sup>8</sup>.

### 4- من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاء في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما، خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر بعقود التنازل وعقود الامتياز ومختلف شروطها<sup>9</sup>.

### ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له:

لفهم العقار الصناعي لابد من تمييزه مما يشابهه من عقارات، وبالخصوص العقار الفلاحي، السياحي وأخيرا السكني.

### 1- العقار الصناعي والعقار الفلاحي:

هناك عدة نواحي يختلف فيها العقار الفلاحي عن العقار الصناعي وفيما يلي إيضاح ذلك.

1-1 من حيث النصوص القانونية المؤطرة لهما: أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية والأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي من بين هذه النصوص، الأمر 01 - 03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار السالف الذكر المعدل والمتمم بالقانون 16 - 09 المؤرخ 03 أوت

<sup>8</sup> بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016، 2017، ص 12.

<sup>9</sup> كريد محمد، مشوس مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص:

2016 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>10</sup>، وكذا الأمر 08 - 04 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>11</sup>. أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية أو التي تكون مخصصة للزراعة، أما النصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي، فقد كان العقار الفلاحي ينظمه القانون 83 - 18 المؤرخ 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية<sup>12</sup>، وبعده صدر المرسوم 83-724 الذي يحدد كيفيات تطبيقه<sup>13</sup>، والقانون 08 - 16 مؤرخ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>14</sup>. كأحد الوسائل لتطوير التنمية الاقتصادية، وكذلك القانون 10 - 03 المؤرخ 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>15</sup>.

**1-2 فيما يخص الاستغلال:** يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وذلك بناء على نص المادة 9 من المرسوم 09 / 152<sup>16</sup>. أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك بناء على نص المادة 10

---

<sup>10</sup> القانون 16 - 09 المؤرخ 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، الصادر، 3 أوت 2016.

<sup>11</sup> الأمر 08 - 04 المؤرخ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ع العدد 49 الصادر 03 سبتمبر 2008.

<sup>12</sup> القانون 83 - 18 مؤرخ 13 أوت 1983 متعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 34، الصادر 16 أوت 1983 المعدل والمتمم.

<sup>13</sup> المرسوم 83 - 724 المؤرخ 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ 13 أوت 1983 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر 13 ديسمبر 1983.

<sup>14</sup> القانون 08 - 16 مؤرخ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 46، الصادر 10 أوت 2008.

<sup>15</sup> القانون 10-03 المؤرخ 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46، الصادر 18 أوت 2008.

<sup>16</sup> المادة 09 من المرسوم 09 / 159 المؤرخ 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 الصادر 6 ماي 2009.

من القانون 10 - 03<sup>17</sup>. ويكون المدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية وذلك بناء على نص المادة 04 من القانون 10 - 03 السابق الذكر<sup>18</sup>.

**1-3 فيما يخص تدخل المستثمر الأجنبي:** يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك التقنيات الحديثة، ولهذا فقد جاء القانون 16 - 09 السالف الذكر بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في المادة 14 منه والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني<sup>19</sup>، أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من قوانين ومراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي سواء كان عام بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها.

**2- تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي:**

لقد سبق الإشارة إلى أهم النصوص المؤطرة للعقار الصناعي، لذلك سنتطرق إلى النصوص المنظمة للعقار السياحي وهي القانون 03 - 01 المؤرخ في 13 فيفري 2003 الذي يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>20</sup>. وكذا الأمر 03 - 02 المؤرخ 13 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ<sup>21</sup>، وأيضا القانون 03 - 03 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>22</sup>، ولكن كل هذه التشريعات قد ألغيت وذلك بموجب أحكام الأمر 08 - 04 المؤرخ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط

<sup>17</sup> تنص المادة 10 من القانون 10 - 03 المؤرخ 15 أوت 2010: « يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط المذكورة في المادة 4 أعلاه، الموقع طبقا للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض ».

<sup>18</sup> أنظر المادة 4 من القانون 10 - 03 المؤرخ 15 أوت 2010 السالف الذكر.

<sup>19</sup> أنظر المادة 14 من القانون 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار.

<sup>20</sup> أنظر المادة 01 و 02 من القانون 03 - 01 المؤرخ 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، الصادر 19 فيفري 2003.

<sup>21</sup> أنظر المادة 01 و 02 من القانون 03 - 02 المؤرخ 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 الصادر 19 فيفري 2003.

<sup>22</sup> أنظر المادة 04 من القانون رقم 03 - 03 المؤرخ 17 فيفري 2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 الصادر 19 فيفري 2003.

وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السالف الذكر، ولهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشتركاً بين كلا العقارين (الصناعي والسياحي)، ويعتبر العامل المشترك ما بين العقارين في كون أن العقار الموجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة كونه يهدف للربح المالي، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار الفلاحي كونه يجلب السياح.

ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز بامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي، بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط.

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقارباً مع العقار الصناعي هو العقار السياحي خاصة بعد صدور القانون 08 - 04 السالف الذكر حيث أصبح العقار السياحي يمنح بامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر.

### 3- تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني: يمكن التمييز بينهما فيما يلي:

3-1 فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: بما أننا تطرقنا إلى القوانين المنظمة للعقار الصناعي، وبالتالي سوف نتطرق إلى القوانين التي تنظم العقار السكني، وأهم مرسوم تشريعي صدر في إطار العقار السكني هو القانون 93 - 03 المؤرخ 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>23</sup>، والقانون 86 - 07 المؤرخ 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>24</sup>، ثم القانون 87 - 03 المتضمن التنمية العمرانية<sup>25</sup>، وكذلك القانون 93 - 12<sup>26</sup> الملغى بالأمر رقم 01 - 03 الذي يطبق على العقارين السكني والصناعي

<sup>23</sup> القانون 93 - 03 المؤرخ 1 مارس 1993 ويتعلق بالنشاط العقاري ج ر العدد 14 14، الصادر 03 مارس 1993.

<sup>24</sup> قانون 86 - 07 المؤرخ 04 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية ج ر العدد 10، الصادر 5 مارس 1986.

<sup>25</sup> قانون 87 - 03 المؤرخ 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج ر العدد 5 الصادر 28 جانفي 1987 (ملغي).

<sup>26</sup> القانون 93 - 12 المؤرخ 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ج ر العدد 67 الصادر 19 أكتوبر 1993.

السابق الذكر، والقانون 11 - 04 المتضمن الترقية العقارية<sup>27</sup>، إلا أن كلا العقارين يطبق عليهما القانون 90 - 29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير<sup>28</sup>، خاصة البنائيات المنجزة فوقها.

**3-2 فيما يخص كيفية الاستغلال:**

لقد سبق وأن أشرنا إلى أن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقارين الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم.

**3-3 فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي:** على عكس العقار الصناعي الذي يستحب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماما لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقارين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، وتطويره، ومنه تلبية الحاجات السكنية.

### المطلب الثاني: الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي:

يقصد بالشروط القانونية والإدارية، والالتزامات الواجب احترامها بالنسبة إلى كل من له علاقة مباشرة بالعقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالعقارات الموجودة بالمناطق الصناعية أو المناطق الخاصة، أو أي عقار صناعي خارج هذه المناطق ويدخل في إطار الاستثمار، والذي يسمى المستثمر أو المتعامل من جهة، وتتعلق بمانح حق الاستغلال والمتمثل في الدولة أو أحد فروعها المحلية من جهة أو إدارتها من جهة أخرى، وتمس هذه الشروط في معظم الأحيان حق الملكية وضرورة حمايته.

أما الشروط الإدارية فهي شروط تتعلق بتحديد كفاءات استغلال العقار الصناعي كوعاء عقاري في حد ذاته، وفي إطار احترام التشريعات والتنظيمات العامة المعمول بها، وعلى هذا النحو سنتناول الشروط القانونية أولا ثم الشروط الإدارية ثانيا.

### أولا: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي:

يمكن دراسة الشروط القانونية عبر التطور التاريخي التي وردت فيه والقوانين والمراسيم الخاصة باستغلال العقارات الصناعية، أخذ بعين الاعتبار الأشخاص الملزمين باحترام هذه الشروط وهم على النحو التالي:

<sup>27</sup> قانون 11 - 04 المؤرخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 الصادر 6 مارس 2011.

<sup>28</sup> قانون 90 - 29 المؤرخ 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، الصادر 1990 المعدل والمتمم.

**1- مستغل العقار الصناعي:** لقد وردت هذه الشروط في عدة قوانين ومراسيم تتعلق بالاستثمار نوردها على حسب الترتيب التالي:

**1-1 في المرسوم التنفيذي 84 / 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية:**<sup>29</sup>

يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغيرات وأشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة، إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة، غير أنه يمكن للمتعامل أن يقوم بنفسه بأشغال التجهيز والتهيئة للتجزئة العقارية الخاصة به، كإدخال توصيلات الماء، الكهرباء والغاز ولكن بشرط حصوله على الموافقة المسبقة من المهياً الذي يسمح له بذلك.

يجب على المتعامل عند تهيئة المنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له، أن يحترم مبادئ حماية البيئة وذلك حتى ولو كانت تجزئته غير مبنية أو استعملها كمستودع فقط.

يتحمل المتعامل مسؤولية عبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة، والتي تمس مباشرة بالصحة العمومية، بالزراعة وبالمياه المستهلكة، وكذلك الحال فيما يتعلق بالدخان المتصاعد من مصانعه والنفايات الغازية والصلبة.

**1-2 في القانون 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار:**<sup>30</sup>

الشخص المرشح للاستثمار في أي ميدان ومن بينها الميدان الصناعي، وهو أي شخص طبيعي أو معنوي شرط أن يكون جزائرياً، وسواء كان مقيماً أو غير مقيم، ثم نص على إمكانية أن يكون المستغل أجنبياً.

يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار حائزاً بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساساً لإقامة المشروع.

<sup>29</sup> المرسوم التنفيذي 84 / 55 المؤرخ 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر العدد 10 ،الصادر 6 مارس 1984.

<sup>30</sup> المواد 12 - 10 - 09 من القرار الوزاري المشترك في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجين والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

يلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال المقررة في دفتر الشروط أو الاتفاقية، هذه الآجال تكون محدودة لمدة زمنية معينة، وفي حالة عدم الانجاز خلال المدة يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل.

يجب على المستغل أو المتعامل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما في مجال الأنشطة المقننة وأن يحصل على تصريح بالاستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار.<sup>31</sup> خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية والدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها.

يجب على مستغل العقار الصناعي أن يودع مرة في السنة لوكالة الترقية الاستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفقا للنموذج المتفق عليه بموجب المرسوم.

### 1-3 بالنسبة للعقار الصناعي بصفة عامة وفي إطار المراسيم التنفيذية 94 / 319 و 320:<sup>32</sup>

يجب على أي متعامل أو مستغل أن يقوم باستغلال تهيئة المنطقة الحرة في الآجال المتفق عليها في دفتر الشروط، وكذا القيام بأعمال البناء والتجهيز للمنطقة وصيانة الموجودات الثابتة. يجب على أي متعامل في المناطق الخاصة بالمحافظة على البيئة وحمايتها، ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

يلتزم المستثمر صناعيا بالتأمين على كل أخطار الاستغلال الواردة، والتي تسبب أضرار للأموال العقارية سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل بإذنه.

يجب على المستثمر في المنطقة الحرة أو الخاصة أن يقدم للهيئة المكلفة بالمراقبة والمتابعة، مخطط للتهيئة للمنطقة الصناعية أو الخاصة أو الحرة، ومخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعة طبقا للتنظيم المعمول به، بالإضافة إلى ذلك، عليه تقديم المشاريع النهائية والأشغال التي يعتزم إنجازها في المنطقة.

<sup>31</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 322 المؤرخ 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد 67 الصادر 19 أكتوبر 1994.

<sup>32</sup> المادة 08 من دفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمنة امتياز المنطقة الحرة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94 / 320 المؤرخ 17 أكتوبر 1994. المتضمن شروط تعيين وضبط تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر، العدد 67 الصادر 19 أكتوبر 1994.

يجب على المتعامل أو المستثمر أن يشرع في إنجاز الأشغال في الأجل المحددة من قبل الإدارة وفي دفتر الشروط، وفي حالة عدم الإنجاز كل مشروع أو جزء منه في الأجل المقررة له، توجه له الإدارة إعدار بإتمام الأشغال، وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل.

يجب على المستغل أن يتحمل نفقات ومصاريف الصيانة والمحافظة على المنشآت، ويسهر على مطابقة هذه الأخيرة لقواعد الأمن والحماية للبيئة.

يقع على عاتق المتعامل أو المستثمر بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها، أو أي بيع عقاري أو إيجار له بداخل المنطقة الحرة، وكذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانة هذه العقارات وحسن تسييرها.

يلتزم المتعامل بأن يقوم بإنجاز وفي خلال شهر واحد 01 من تاريخ المراقبة على الامتياز نظاما خاصا بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة المعينة منطقة حرة<sup>33</sup>.

يجب أن يتضمن النظام الداخلي للمنطقة، والعقود الواردة عليها القيود التي تسمح بالتأكد بأن الاتفاقات وأنظمة التعمير وكذا التدابير الخاصة بالنظافة والأمن قد احترمت.

#### 1-4 في إطار المرسوم 01 / 03 المتضمن تطوير الاستثمار:

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون 01 / 16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر صناعيا، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على التصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به، وخاصة تلك المتعلقة بالأنشطة المقننة<sup>34</sup>.

#### 1-5 بالنسبة للأمر 08 - 04: 35

<sup>33</sup> المادتين 11 و 13 من دفتر الشروط الملحق باتفاقية منح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 94 / 320.

<sup>34</sup> جاء في المادة 4 من الأمر 01 / 03 "غير أن الأمر لم يورد شروط قانونية خاصة يجب توفرها والتي للمجلس الوطني للاستثمار سيحددها حسب طبيعة المتعامل وعن طريق التنظيم".

<sup>35</sup> الأمر 08 - 04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية معدل بموجب قانون المالية لسنة 2013.

يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجارية سنوية محددة من قبل أملاك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية<sup>36</sup>، وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقار من مصاريف، مند بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها<sup>37</sup>.

يقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية مدة الامتياز، وبعد نهايته يقوم بتقديم طلب لتجديده، وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية.

المستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في انجاز المشروع وفقا للشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة، منها احترام الأجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثري أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية.

## 2- منح حق استغلال العقار الصناعي:

في البداية نشير أن منح حق استغلال العقار صناعيا هو الدولة ممثلة في فروعها المحلية، وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض، وأهم هذه الشروط نتطرق إليها كما يلي:

### 2-1 في قانون 93 - 12:

التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناءً على طلب المستثمر نفسه.

لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل « تسخير » من طرق الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27، الصادر 06 ماي 2009.

<sup>37</sup> أنظر المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 السالف الذكر.

<sup>38</sup> المادة 40 من القانون 93 / 12 المؤرخ 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر العدد 67، الصادر 19 أكتوبر 1993.

يجب على وكالة ترقية الاستثمار (A.P.S.I) أن تقوم بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة والمراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنجز، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة لتقوم بهذا الدور على أحسن وجه.

يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة، عبء انجاز المنشآت الأساسية التي تسمح يربط منطقة الاستثمارات بمخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتزاب الوطني، وكذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب ... إلخ.

## 2-2 في قانون 01 / 16 المصادق على الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار: <sup>39</sup>

لقد أورد هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح حق الامتياز ما عدا ما يتعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية، حيث ألزم الدولة بعدم القيام بأي مصادرة لأي استثمار أنجز على هذه العقارات إداريا، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ورتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف <sup>40</sup>.

حيث نلاحظ أنه استبدل إجراء التسخير بإجراء جديد هو المصادرة الإدارية، التي تعتبر أقرب إلى إجراء « نزع الملكية لصالح المنفعة العامة »، وهذا رغم عدم وضوح هذا الإجراء الجديد، خاصة وأن الإدارة ليست لها سابقة فيما يخص هذا الإجراء، أما القضاء الإداري فيعتبر المصادرة الإدارية هي نفسها نزع الملكية لصالح المنفعة العامة، وإذا كان كذلك فإن التناقض ما بين ما ورد في القانون 01 / 16 ودستور 1989 يظهر جليا وغير مقبول، إذا كان الدستور ينص على التعويض القبلي، العادل والمنصف <sup>41</sup>.

هذا الاختلاف الذي قد يدفع المستثمرين على عدم المغامرة باستثماراتهم طالما أنهم يرون أن قانون الاستثمار نفسه لم يحترم المبادئ الدستورية، بل وناقضها في أحكامها.

## ثانيا: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

ترتبط الشروط الإدارية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U، ومخطط شغل الأراضي P.O.S اللذان يتولىان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه، وذلك على أساس مدى احترام

<sup>39</sup> قانون 01 - 16

<sup>40</sup> المادة 16 من الأمر 01 / 03 المصادق عليه بموجب القانون 01 / 16 المتعلق بتطوير الاستثمار.

<sup>41</sup> أنظر المادة 20 من دستور 1989.

المنفعة العامة، وعلى هذا سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير أولاً وإلى الشروط العامة الموجودة في القوانين المرتبطة بالصناعة ثانياً.

#### أولاً: الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير:

تحقيق للمنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فألزم أن يكون إنجاز البناءات مهما كانت نوعها أو استعمالها صناعياً أو تجارياً بناءً على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك. غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء، وسمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم دعم حيازة المستثمر لعقود الملكية، بل ويملك عقد امتياز فقط أو رخصة لشغل أراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة، وإنما حق انتفاع فقط، الأمر الذي يطرح أشكالاً عملياً وقانونياً وخاصة عند القيام بتصفية الشركات المنحلة، والتي تملك المنشأة المبنية غير أنها لا تملك الفضاء العقاري، كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة

42

يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى « تحقيق الملائمة » وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية، وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو الإنسان نفسه، هذا الشرط الذي يعتبر ضرورياً ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي، كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق<sup>43</sup>.

فيما يخص رخصة التجزئة فإنها تحتوي على شروط توفرها تحت طائلة عدم القبول كذلك نذكر منها: تحديد مستوى الضجيج المنبعث والانبعاثات الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأراضي المجزأة، ويتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صلاحيات الضبط الإداري<sup>44</sup>.

<sup>42</sup> أنظر المادة 08 و09 من قانونه 9 - 29 المؤرخ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>43</sup> أنظر المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي 91 / 135 المؤرخ 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء السالف الذكر.

<sup>44</sup> جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 175.

لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة، وغير الخطيرة، وغير الصحية والمزعجة، إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى دراسة مدى التأثير، والمنصوص في المرسوم التنفيذي 90 / 78 المؤرخ 07 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة<sup>45</sup>.

### ثانيا: الشروط الإدارية العامة:

تواجد هذه الشروط في القوانين آخر متفرقة نذكر منها مايلي:

#### 1- بالنسبة لقانون المياه:

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

يجب أن تراعى عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه، أو توسيعها مقاييس الحماية البيئية، والأوليات المذكورة أعلاه<sup>46</sup>.

#### 2- بالنسبة لقانون الغابات:

يشترط استغلال المحاجر والمقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى « رخصة الاستغلال »، تمنح من طرف إدارة الغابات، وهذا بعد دراسته مدى التأثير هذا الاستغلال على اندثار الغابة أو الوادي<sup>47</sup>.

وتشير أن الغابات و الوديان تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة التي لا يجوز استغلالها، وإنما يجوز استعمالها بشكل لا يؤثر في طبيعتها أو يغيرها، لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، وليس المصلحة الخاصة، أضف إلى ذلك أنها تعتبر من الثروات الطبيعية، والتي يجوز استغلالها بصفة متخصصة، الأمر الذي جعل المشرع يشترط لاستعمالها ضرورة الحصول على رخصة استغلال مؤقتة.

<sup>45</sup> المادة 09 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر العدد 26، الصادر 9 جوان 1991 المعدل والمتمم.

<sup>46</sup> المادة 1 و2 من القانون 05 - 12 المؤرخ 4 أوت 2005 المتضمن قانون المياه. ج ر العدد 60، الصادر 4 ديسمبر 2005.

<sup>47</sup> المواد 27، 28، 31، 33 من القانون 84 / 12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 الصادر 26 جوان 1984.

### المطلب الثالث: مساهمة العقار الصناعي في جذب الاستثمارات

لاشك أن العقار الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي محلي كان أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات كبيرة تسمح لها يجذب الاستثمار، الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن التنوع الاقتصادي وزيادة صلابة الاقتصاد، لذلك عمدت الدولة على استحداث وكالات تتجسد مهمتها في تسيير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وجعله أكثر جاذبية للمستثمرين الوطنيين والأجانب، من بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A.N.I.R.E.F)، دون إغفال دور الدولة في تقرير الامتياز كوسيلة الاستثمار الصناعي والتحفيزات المقدمة بشأن ذلك.

#### أولا: آليات تسيير الأوعية العقارية:

بالرجوع إلى نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09 / 05 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>48</sup>، التي جاء فيها: «عند ما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

هذه الوكالة هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي 07 / 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>49</sup>، تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي، مثل الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين الصناعيين والسلطة المانحة للامتياز حيث تتولى تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميمها في إطار ترقية الاستثمار، كما تهدف إلى توفير الدعم الضروري للمستثمرين وتقليص عدد المتدخلين في تسيير حافظة العقار الصناعي، وتخضع هذه الوكالة إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة أو تعد تاجرة في علاقتها مع الغير<sup>50</sup>.

<sup>48</sup> المرسوم 09 / 159 المؤرخ 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 الصادر 6 ماي 2009.

<sup>49</sup> المرسوم التنفيذي 07 / 199 المؤرخ 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر العدد 25 الصادر 25 أبريل 2007.

<sup>50</sup> بلعبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد 7، جوان 2012، ص 235.

وقد سبق إنشاء هذه الوكالة لجنتين: أولاها لجنة المساعدة على تحديد الموضوع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم 07 / 120 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 10 - 20 حيث نصت المادة أولى منه على احترام المادة 05 من الأمر رقم 06 - 11 وغاية إنشاء اللجنة<sup>51</sup>، يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي، فتتشكل اللجنة من الأعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10 - 20 ويمكن أن تستعين بأي عضو يمكنه مساعدتها في أداء مهامها<sup>52</sup>.

تمارس مهامها على المستوى الولاية وذلك بتحديد إستراتيجية الاستثمار، وإنشاء بنك المعلومات حول القرض العقاري، مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة للاستثمار، تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية لتهيئة وتجهيز أراضي تكون موجهة للاستثمار، وجعل الإمكانيات المتعلقة بالترقية العقارية بالاستثمار في متناول المستثمرين، مع الضبط والتسيير الرشيد للعقار الموجه للاستثمار مع مراقبة شروط سير السوق العقارية المحلية، ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها كما أنها تقترح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة.

#### ثانيا: دور الدولة في منح الامتياز للاستثمار الصناعي بالتراضي:

إن عقد الامتياز يعتبر أساسا من أسس تشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي، وقد تجلّى ذلك في الأوعية العقارية العديدة الممنوحة في إطار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات غير المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ومن خلال الملحق بالمرسوم التنفيذي 09 / 152 السابق ذكره، فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي منح من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري، ويستفيد

<sup>51</sup> أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 07 - 120 المؤرخ 23 أبريل 2007 يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر، العدد 27، الصادر 05 أبريل 2007.

<sup>52</sup> أنظر المادة 05 و03 من المرسوم التنفيذي 10 - 20 المؤرخ 10 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر العدد 04، الصادر 17 جانفي 2010.

صاحب الحق في الامتياز من مدة تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد، وذلك بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09 / 152 المؤرخ 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السالفة الذكر.

وقد تبني المشرع الجزائري من خلال الأمر 08 / 09 المؤرخ 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح أوعية عقارية وفقا لنظام الامتياز، أسلوبين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما: المزداد العلني، والتراضي غير أنه عدل عن رأيه باعتماده أسلوب وحيد هو أسلوب التراضي وذلك خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>53</sup>.

وقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>54</sup>.

وفي هذا الصدد صدرت مذكرة عن المدير العام للأمولاك الوطنية<sup>55</sup>، من أجل توضيح الهيئة المكلفة بإعداد مشاريع قرارات منح الامتياز والجهة المؤهلة لإعداد المخططات الطبوغرافية للأوعية، هل هي من اختصاص مصالح مسح الأراضي أو المهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين.

وبالرجوع لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10 / 20 المؤرخ 12 جانفي 2010 السابق الذكر تتوفر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على أمانه يتولى تسيرها وترقية العقار حيث تتلخص أمانة اللجنة فيما يلي:

- استقبال طلبات المستثمرين.
- تحضير جدول أعمال الاجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الاجتماعات قصد الدراسة على الأقل ثمانية أيام قبل موعد الاجتماع.

<sup>53</sup> القانون 11 / 11 المؤرخ 11 جوان 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40 الصادر 20 جويلية 2011.

<sup>54</sup> أنظر المادة 05 من القانون 12 المؤرخ 18 جوان 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي، المرجع السابق.

<sup>55</sup> مذكرة تحت رقم 1637 الصادر في 22 فيفري 2012 عن المدير العام للأمولاك الوطنية.

- إعداد محاضر الاجتماعات.
  - إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة أي بعد الموافقة، معلومات إضافية لتقديم وثائق إضافية.
  - موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.
- وفي حالة موافقة اللجنة على منح حق الامتياز، يعرض مشروع القرار الذي يخصص منح الامتياز بالتراضي لإمضاء الوالي، على أساسا محضر الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك، فإذا كان الملك تابع للأمولاك الخاصة للدولة فإن موضوع منح الامتياز لهذه الأملاك الفائضة والمتبقية تعرض على الوالي للإمضاء، من طرف مدراء أملاك الدولة بصفتهم ملاك إعداد، أما إذا كانت الأملاك تابعة لهيئات أخرى (غير تابعة للأمولاك الخاصة للدولة)، تعد وتعرض مشاريع قرارات منح الامتياز لإمضاء الوالي سواء من طرف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار المكلف بأمانة اللجنة، أو من طرف مدير التنظيم والشؤون العامة، أما فيما يخص الطبوغرافيين فإن المتعاملين يلجؤون إلى خدمات المهندسين الخبراء العقاريين، المسجلين في جدولة هيئة المهنة لإعداد المخطط الطبوغرافي للملك العقاري موضوع منح الامتياز، بشرط المصادقة عليه من طرف مصالح مسح الأراضي.

### ثالثا: التحفيزات المستتقة للاستثمار:

في إطار تشجيع الاستثمار حاول المشرع الجزائر تقديم حوافز وتسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية والأجنبية، لم تتضمنها النصوص التشريعية الموجهة خصيصا للاستثمار بل تضمنتها قوانين المالية، من ضمنها تلك المزايا التي تضمنتها المقررة من المجلس الوطني للاستثمار والتي تخص مجال الضرائب، الجمارك، أملاك الدولة. فالمزايا التي تخص أملاك الدولة هي تلك التي جاء بها قانون المالية لسنة 2011، وتخص التخفيضات المقررة عن الإتاوة السنوية لمنح الامتياز عن الحافظة العقارية التابعة للدولة، الواقعة بالجنوب والهضاب العليا الموجهة للاستثمار، حيث تم تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية بنسبة 90% أثناء فترة إيجار الاستثمار 3 سنوات كحد أقصى، أو 50% في حالة انطلاق نشاط الاستثمار (3 سنوات كأقصى حد)، أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا فإن الإتاوة الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة عشر سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% عن قيمتها المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة.

كما أدرج قانون المالية 2015<sup>56</sup> بدوره إجراءات جديدة تحت على استثمار لاسيما قطاع الصناعة، في إطار مواصلة مجهودات الدولة التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتنويع الاقتصاد الوطني، من ضمنها الإعفاءات التي يستفيد المستثمرين من دفع الضريبة على فوائد الشركات، أو الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة خمس سنوات، كما تضمن أيضا إعفاء عقود التنازل عن الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة في إطار الأمر رقم 08 / 04 المؤرخ 1 سبتمبر 2008 من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري.

وعند صدور قانون المالية لسنة 2016<sup>57</sup> الذي اقترح بدوره إجراءات تحفيزية لتشجيع الاستثمار خاصة المنتجة وتلك التابعة للصناعات الناشئة، ولعل أهمها تسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار لانجاز مشاريع استثمارية، بالسماح للمتعاملين الخواص خلق وتهيئة وتسيير مناطق النشاط أو مناطق صناعية عبر التراب الوطني، شريطة ألا تتواجد فوق أراضي فلاحية، على أن تكون هذه العمليات على أساس دراسات مسبقة، مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات المتعلقة بتهيئة الإقليم، حيث نصت المادة 58 منه على أنه: « يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي فلاحية دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ».

#### الخاتمة:

إن العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية، يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة، سعيا فيها إلى ضرورة خلق وتلبية حاجيات المستثمرين، من خلال تهيئة المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاطات إضافة لخلق مناطق جديدة، كما أن غايته هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق اضطلاع العقار الصناعي بدوره في ترقية الاستثمار، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني، تمثل في صدور الأمر 08 - 04 الذي عدل الأمر 06 - 11

<sup>56</sup> قانون 14 / 10 مؤرخ 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 الصادر 31 ديسمبر 2014.

<sup>57</sup> قانون 15 / 18 مؤرخ 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر العدد 72 الصادر 31 ديسمبر 2015.

حيث ألغى تماما التنازل واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمرين من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات والتحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية. ومن خلال هذه الدراسة نصل إلى النتائج التالية:

1- أن جزء معتبر من المشاكل التي يتخبط بها العقار الصناعي في الجزائر، سيما عدم وجود سياسية تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، ويمكن القول أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية، ما نتج عنه كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه النتائج المرجوة منه.

2- إذا كانت إرادة السلطات العمومية ومنذ 1993، قد اتجهت وبصفة جدية إلى إحداث القوانين والتنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري، الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، وإلى إصلاح الوضع القائم الناجم من السياسات الماضية، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات سواء من حيث تجديد أو من حيث كيفية استغلاله وما يطرحه من نزاعات.

3- انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية، لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.

4- تمر معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة ومتفرقة وما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين المالية.

5- انعدام سوق عقاري حر، وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

وانطلاقا مما استنتجناه نقترح التوصيات التالية:

1- تبني نظام قانوني جديد وطويل المدى وواضح، لأن الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية يتطلب الدقة والاستقرار القانوني مع الحرص على عدم الخروج عن إطار النصوص القانونية، وعدم تعديلها بما هو أقل منها درجة من تعليمات ومناشير.

2- الإبقاء على آلية الامتياز غير القابلة للتنازل وعدم تبني الإدارة لمواقف سلبية إزاء التجاوزات، وذلك بتخليها عن عدم تجسيد المشاريع على أرض الواقع وتحويل العقار عن طبيعته الأصلية واستغلاله لأغراض أخرى لا تمت بصلة للصناعة.

3- الانتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر بموجب قوانين متعاقبة، ما ينتج عنه كم هائل من القوانين دون أي فائدة، إلى مرحلة تطبق ما تم النص عليه، فالملاحظ أن العديد من القوانين ظلت حبرا على ورق ولم تعرف الطريق إلى التطبيق إلى غاية يومنا هذا.

### قائمة المصادر والمراجع

#### النصوص التشريعية

- 1- الأمر 75 - 58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 الصادر 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- 2- الأمر 01 - 03 المؤرخ 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، ج ر العدد 47 الصادر 22 أوت 2001، المعدل والمتمم.
- 3- الأمر 01 - 04 المؤرخ 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصخصتها، ج ر العدد 27، الصادر 6 ماي 2001.
- 4- الأمر 08 - 04 المؤرخ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ع العدد 49 الصادر 03 سبتمبر 2008.
- 5- القانون 83 - 18 مؤرخ 13 أوت 1983 متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر العدد 34، الصادر 16 أوت 1983 المعدل والمتمم
- 6- القانون 84 / 12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 الصادر 26 جوان 1984
- 7- القانون 16 - 09 المؤرخ 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، الصادر.
- 8- قانون 86 - 07 المؤرخ 04 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية ج ر العدد 10 الصادر 5 مارس 1986.
- 9- قانون 87 - 03 المؤرخ 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج ر العدد 5 الصادر 28 جانفي 1987 (ملغي).

- 10- قانون 90 - 29 المؤرخ 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، الصادر 1990 المعدل والمتمم.
- 11- القانون 93 - 03 المؤرخ 1 مارس 1993 ويتعلق بالنشاط العقاري ج ر العدد 14 14، الصادر 03 مارس 1993.
- 12- القانون 93 - 12 المؤرخ 5 أكتوبر 199 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ج ر العدد 67 الصادر 19 أكتوبر 1993.
- 13-- القانون 03 - 01 المؤرخ 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، الصادر 19 فيفري 2003.
- 14- القانون 03 - 02 المؤرخ 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 الصادر 19 فيفري 2003.
- 15- القانون رقم 03 - 03 المؤرخ 17 فيفري 2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 الصادر 19 فيفري 2003.
- 16- القانون 05 - 12 المؤرخ 4 أوت 2005 المتضمن قانونيا المياه. ج ر العدد 60 الصادر 4 ديسمبر 2005
- 17- القانون 08 - 16 مؤرخ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 46، الصادر 10 أوت 2008.
- 18- القانون 10- 03 المؤرخ 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46 الصادر 18 أوت 2008
- 19- قانون 11 - 04 المؤرخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 الصادر 6 مارس 2011.
- 20- لقانون 11 / 11 المؤرخ 18 جوان 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40 الصادر 20 جويلية 2011.
- 21- قانون 14 / 10 مؤرخ 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 الصادر 31 ديسمبر 2014.

- 22- قانون 15 / 18 مؤرخ 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر العدد 72 الصادر 31 ديسمبر 2015.
- 23- القانون 09/16 المؤرخ 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، ج ر عدد 46، صادر 03 أوت 2016.

### النصوص التنظيمية

- 1- المرسوم 73 - 45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 20 الصادر 09 مارس 1973
- 2- المرسوم 83 - 724 المؤرخ 10 ديسمبر 1983 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83/18 المؤرخ 13 أوت 1983 والمتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر 13 ديسمبر 1983.
- 3- المرسوم التنفيذي 84 / 55 المؤرخ 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 10 الصادر 6 مارس 1954.
- 4- المرسوم التنفيذي 91 / 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر العدد 26 الصادر 9 جوان 1991 المعدل والمتمم.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 94 - 322 المؤرخ 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد 67 الصادر 19 أكتوبر 1994.
- 6- المرسوم التنفيذي 07 / 199 المؤرخ 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر العدد 27 الصادر 05 أفريل 2007.
- 7- المرسوم 09 / 159 المؤرخ 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 الصادر 6 ماي 2009
- 8- المرسوم التنفيذي 10 - 20 المؤرخ 10 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر العدد 04 الصادر 17 جانفي 2010.

### القرارات و المذكرات

1- القرار الوزاري المشترك في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجين والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

2- مذكرة تحت رقم 1637 الصادر في 22 فيفري 2012 عن المدير العام للأموال الوطنية.

### المراجع باللغة العربية

### الكتب باللغة العربية

1-- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2000.

### الرسائل الجامعية

1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015.

2- بودادة نورية، عمار ابتسام وأنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016، 2017.

3- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015

4- كريد محمد مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2014-2015.

### المقالات

1- بلكعبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري دفاتر السياسة والقانون، عدد 7 جوان 2012