

## الإطار التشريعي والمؤسساتي للاستثمار العقاري الصناعي في التشريع الجزائري" (دراسة في ظل النظام الاشتراكي)

تاريخ قبول المقال: 2018/06/13 تاريخ استلام المقال: 2017/10/23

د. مكاشة غوتي جامعة الجزائر

البريد الإلكتروني : mekamcha\_ghaouti@hotmail.com

أ. قتي سعدية جامعة الوادي

البريد الإلكتروني : gounnisadia@yahoo.fr

### ملخص:

إن الهدف من تقديم هاته الورقة البحثية هو تسليط الضوء على الاستثمار الذي يعد نشاطا اقتصاديا واستراتيجيا توليه الجزائر خاصة أهمية بالغة، وقد تجسد ذلك في سعيها الدائم للاهتمام بالبنية والمقومات الاقتصادية التي تمكنها من الوصول إلى تحقيق الرقي الاقتصادي من خلال إيجاد بديل عن قطاع المحروقات الذي يتصدر قائمة الصادرات الجزائرية من ناحية ومن ناحية أخرى جذب المستثمرين الأجانب وتشجيع المستثمرين الخواص وإن تعددت أشكال الاستثمار فإننا في نطاق دراستنا قمنا بتركيز الاستثمارات في مجال العقار الصناعي الذي أصبح بدوره عامل أساسي لإقامة المشاريع الاستثمارية الصناعية هذه الأخيرة التي تتطلب ضرورة توفير الدولة للأوعية العقارية المخصصة لأداء هذه العملية ونظرا لوجود إشكالات قانونية أرسى الجزائر عدة نصوص قانونية هدفها تنظيم الاستثمار في مجال العقار الصناعي .

**الكلمات المفتاحية :** الصناعة، الاستثمار، الاستثمار العقاري، العقار الصناعي، الاستثمار الصناعي.

**Abstract :**

The goal of providing these circumstances the research paper is to highlight the investment, which is economically more precisely great importance to active and strategically in Algeria, and has been reflected in its ongoing quest for attention to infrastructure and economic fundamentals that enable them to access to achieve economic prosperity through the creation of alternative fuels sector which tops the list of Algerian exports on the one hand and on the other hand, attracted many foreign investors and encourage private investors, and the colorful images and forms of investment we are within the scope of our study we have focused investments in real estate Industrial, which in turn has become a key factor and is essential for the establishment of this latest industrial investment projects that require the necessity of providing the state dedicated to the performance of the process and because of the difficulties and legal problems vessels estate laid Algeria several legal texts purposeful so to regulate investment in the field of industrial property.

**Keywords :**

industry, , investment, real estate investment, industrial real estate, industrial investment.

**مقدمة:**

اعتبر العقار ومازال ليومنا هذا من بين الثروات الطبيعية الغير آيلة للزوال فهو باق جنبا إلى جنب مع الإنسان إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها، وعلى اعتبار أنها ميزة تميز العقار فإنها دفعت بالشعوب والمجتمعات نحو التفكير الجدي في كيفية الانتفاع ومن ثمة استغلال هاته الثروة بما يخدم مصلحة الفرد الخاصة من ناحية والمصلحة العامة للدول من ناحية أخرى . ولكي تحقق التوازن المطلوب بين هاته المصالح وضعت نصوص قانونية تعمل جاهدة على تنظيم استغلال هاته الثروة بما يضمن حقوق الشعوب والمجتمعات في الحصول عليها، وفي خضم معالجتنا لهاته الورقة البحثية

وجدنا أن التفكير الجدي في استغلال العقار قد أسست الدول دعائمه وربطته مع الاقتصاد.

فالتسابق الاقتصادي بين الدول وما يحمله في طياته من مبادئ وتوجهات أهمها التوجه الاستثماري الذي أصبح مبتغى الشعوب في تحقيق التنمية الاقتصادية دفعها إلى محاولة تخصيص قطع أرضية من أجل إقامة وإنجاز مشاريع استثمارية بشتى أنواعها ولعل أبرز نوع ارتأينا التركيز عليه في هاته الورقة البحثية هي تلك الفضاءات المبنية وغير المبنية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية الصناعية.

حيث أصبح الشغل الشاغل للمستثمر الوطني هو استطاعت بل وقدرة الدول على توفير الأوعية العقارية بموجب نصوص قانونية مستقرة لا متغيرة بما يضمن حماية استثماراته داخل البلد المضيف للاستثمار، كما أن الملفت للانتباه في دراستنا هاته هو الترسانة القانونية الهائلة التي صدرت عن المشرع الجزائري في تنظيمه للاستثمار من جهة والعقار من جهة أخرى خصوصا في ظل تطبيق النظام الاقتصادي الاشتراكي الذي كان سائدا آنذاك .

هذا ما دفعنا للتساؤل عن اهتمام المشرع الجزائري بقطاع الصناعة من جهة والعلاقة بين الاستثمار والعقار من جهة أخرى وهو ما تطلب منا محاولة ضبط معنى الاستثمار العقاري الصناعي والأحكام القانونية التي نظمت حصول المستثمرين على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي في ظل تطبيق مبادئ النظام الاقتصادي الاشتراكي الذي كان سائدا. وهو ما استدعى منا طرح إشكالية مهمة مفادها: في ظل اهتمام المشرع بالعقار والاستثمار من خلال تكريسه لمنظومة قانونية تعنى بذلك كيف تم

## تنظيم حصول المستثمر على العقار الصناعي في ظل تطبيق النظام الاقتصادي الاشتراكي؟.

حيث أردنا بموجب طرح هذه الإشكالية معالجة الدراسة تاريخية للإطار التشريعي الذي اهتم بتنظيم الاستثمار في مجال العقار الصناعي خصوصا أن المشرع في ظل هاته الفترة أصدر عدة نصوص قانونية حددت لنا معالم حافظة العقار الصناعي التي تجسدت في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات كما وضع أجهزة تعمل على تسيير وتهيئة هذه المناطق واعتبرت هذه النصوص القانونية بمثابة أرضية للمستثمرين .

### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري الصناعي

إن المتصفح للاقتصاد الجزائري في فترة ما قبل الاستقلال يجده امتاز بكونه منقسم إلى اقتصادين متباينين، عصري يخدم مصالح المستثمر ومعاشي يتماشى وحاجات الجزائريين كما كان اقتصاد تبعي لفرنسا التي جعلت من المنتوجات الجزائرية الزراعية والصناعية سوقا يصدر للأسواق الفرنسية وذلك للسياسة التي اتبعتها فرنسا آنذاك والمتمثلة في عدم تصنيع المستعمرة لكن بعد الاستقلال انتهجت الجزائر سياسة تطبيق النظام الاقتصادي الاشتراكي وانصب تركيزها على الاستثمار الوطني بما يخدم المصلحة الاقتصادية العامة فصدر أول قانون منظم لعملية الاستثمارات مطبق سنة 1963، أما في فترة السبعينات بدأت أنظار الجزائر تتجه نحو إقامة المنشآت الصناعية أي تخصيص قطع أرضية لإنجاز مشاريع استثمارية وكان ذلك سنة 1973 وإن ظلت نسبة الاقتصاد الجزائري في تركيزه على الصناعات بشقيها الخفيفة والثقيلة ضئيلة جدا من هذا المنطلق تساءلنا حول : إبراز مكانة الاستثمار العقاري الصناعي في ظل الأطر القانونية التي أرسنها الجزائر آنذاك؟.

## المبحث الأول: ضبط مفاهيم الاستثمار العقاري الصناعي

تطرقنا إلى معنى الاستثمار العقاري الصناعي وأنواعه والصلة التي تجمع بين الاستثمار والعقار الصناعي على النحو التالي:

### المطلب الأول: ضبط مفهوم الاستثمار

وفيه تم التركيز على النصوص القانونية التي عرّفت الاستثمار ففي ظل القانون رقم 1277/63<sup>1</sup> لم يتضمن أي تعريف للاستثمار بل اكتفى المشرع بتحديد مجال تطبيقه ويفهم من خلال عبارة: استثمار رؤوس الأموال الواردة فيه بأنه موجه للاستثمار المباشر، كما أن شموله لرؤوس الأموال الإنتاجية دليل على وجود أشكال أخرى للاستثمار بالرغم من عدم تحديدها، والأمر رقم 2284/66<sup>2</sup> لم يرد فيه أي تعريف للاستثمار بل اكتفى المشرع بتحديد الهدف منه بتنظيم تدخل رأس المال الأجنبي في الاقتصاد الوطني، وأن المواد الواردة فيه تؤكد تراجع موقف المشرع الجزائري من الاستثمارات الأجنبية بالمقارنة مع القانون رقم 277/63، في حين نجد أن العقار في ظل القانون الجزائري: عرفته المادة 683 قانون مدني في فقرتها الأولى<sup>3</sup>، أما في قانون التوجيه العقاري 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 وجدنا في نص المادة الثانية منه تعريفا للأموال العقارية على النحو التالي: "الأموال العقارية في مفهوم هذا

<sup>1</sup> قانون رقم 277/63 مؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمارات . جريدة رسمية ، العدد 53 ، الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963.

<sup>2</sup> الأمر رقم 284/66 مؤرخ في 15/09/1966 المتضمن قانون الاستثمارات. جريدة رسمية ، العدد 80 ، الصادرة بتاريخ 17/09/1966.

<sup>3</sup> مولود ديدان، القانون المدني ( حسب آخر تعديل له: قانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 يونيو 2005). دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2006، ص 165.

القانون هي كل الأراضي أو الثروات غير المبنية<sup>1</sup>، أما في القانون الفرنسي: عرف بدوره الأملاك العقارية في القانون المدني الفرنسي كما يلي:

### Chapitre1: des immeubles

Art-517:" les biens sont immeubles, ou pour leur nature, ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent".

Art-518 : " les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature".<sup>2</sup>

وهكذا نصل إلى أنه مهما اختلفت رؤية الفقهاء والقوانين في تعريفهم للعقار إلا أنها تتفق في مجملها على أن العقار هو خلافا للمنقول ذلك المال الثابت الذي لا يمكن نقله من مكان لآخر دون أن يتلف، أما عن تعريف الصناعة فإنها: يعرفها كل من : hill chools, gareth R. jones أنها مجموعة من الشركات تنتج منتجات أو خدمات يمكن أن تمثل بدائل لبعضها البعض وهذه البدائل تؤدي إلى إشباع الحاجات الأساسية للمستهلك<sup>3</sup>.  
المطلب الثاني: ضبط مفاهيم العقار الصناعي المخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية :

إن العقار الصناعي: يعني عند بعضا من خبراء الجغرافية تلك الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية" وعرف من وجهة نظر الاقتصاديين: على أنه هو المال

<sup>1</sup> قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية. العدد 49، الصادرة بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411، ص 1561.

<sup>2</sup> [www.codes-droit.org](http://www.codes-droit.org) تم الاطلاع على الموقع بتاريخ 2016/03/03 على الساعة 12:00 زوالا

<sup>3</sup> صهيب خباية، " دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية ( دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر). مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف 1، 2011/2012، ص 12.

المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصل ( الأراضي، المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال<sup>1</sup> وهناك من عرفه بأنه:

"La catégorie de l'immobilière industriel, ou des locaux d'activités comprend tous les biens immobilières dans lesquels s'exerce une activité industriel le, on y englobe ainsi les autres plats formes logistiques et tous les locaux de production il est plus difficile d'avoir des chiffres récents concernant la taille de ce marché".<sup>2</sup>

- أما الاستثمار الصناعي : فهو استثمار إنتاجي يقوم باستغلال المواد من مواد أولية الأرض لخدمة الإنسان سواء كان مستثمر أو عامل أو متعامل مع مسار مشروع الاستثمار الصناعي ذلك لأنه يؤدي إلى خلق ثروة وتكوين العمال وتحسين مستواهم وإلى تحصيل إيرادات الخزينة العمومية والتخفيف من التبعية الأجنبية وجلب التكنولوجيا من خلال الاستثمار الأجنبي وهو يعتمد على التوضع في البلد المستقبل وهو نوع من الاستثمار تفضله البلدان المستقبلية لأنه يزيد من الطاقات الإنتاجية ويشمل الصناعات الثقيلة والخفيفة.<sup>3</sup>

أما الاستثمار العقاري فقد عرف على أنه:

" l'investissement immobilière mêle donc des préoccupations affectives, matérielles ( le bien et son usage) économiques ( rendement , rentabilité et plus-value) juridique ( ( régime de l'acquisition et sécurité de l'opération , fiscales , le tout sur fond de marchés multiples , dont l'offre et la demande sont susceptibles d'être influencées sensiblement ( voire faussés par les interventions étatiques:

- Les biens immobiliers non bâtis

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر " ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، شعبة القانون الخاص ، قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، 2014/2015 ، ص ص 15،16.

<sup>2</sup> Martin hoegli , *investissement immobilière ( décision et gestion du risque)* Ed: economica , parie , 2008, p 47.

<sup>3</sup> عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية ( التحكيم التجاري الدولي ، ضمان الاستثمارات ). الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، ص 26.

- Les biens immobiliers bâtis.
- La pierre-papier"<sup>1</sup>

توصلنا من كل ما سبق التطرق إليه إلى وضع تعريفا للاستثمار العقاري الصناعي على أنه: " هي تلك الأصول العقارية التي يتولى المستثمر الوطني بطريقة مباشرة أو غير مباشرة استغلالها من أجل إقامة وإنجاز مشاريع استثمارية في قطاع التصنيع بصفة عامة والصناعة بمختلف أنواعها بصفة خاصة، هذا ما يتطلب من المستثمر ضرورة الحصول على الفضاءات العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية المخصصة لإقامة منشآت ومناطق صناعية أو نشاطات تؤدي أغراض التنمية الاقتصادية خلال مدة زمنية محددة قانونا".

### المبحث الثاني: أنواع الاستثمار العقاري الصناعي

بداية أردنا تصنيف الاستثمار العقاري وذكر أنواعه حيث يعد العقار الصناعي نوع من أنواع هذا الاستثمار وقد تطرقنا إلى:

#### المطلب الأول: العقار السياحي والحضري:

إن العقار السياحي هو مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية، فأول اختلاف من حيث الطبيعة القانونية أن العقار السياحي يتوسع إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية وهو ما يمكن استخلاصه من نص المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003<sup>2</sup>/02/17 وثاني اختلاف يقوم بينهما أن العقار السياحي يوجه للنشاطات السياحية التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات في حين العقار

<sup>1</sup> congrès des notaires de France, l'investissement industriel , strasbourg 4-7 mai 1997, p 16.

<sup>2</sup> قانون رقم 03/03 مؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية. العدد 11، الصادرة في 2003/02/19، ص 7.



الصناعي يوجه للنشاطات الصناعية، فالتصرف في الأملاك العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن يكون حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006<sup>1</sup> محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ويتضمن التصريح ممارسة حق الشفعة هذا الأخير الذي لا يتوفر في العقار الصناعي<sup>2</sup> أما العقار الحضري: هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير ( المحيط العمراني) حسب أدوات التعمير والتهيئة إذ ينص القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 على أن الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض أو أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير المبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: العقار الفلاحي والصناعي :

يعرف العقار الفلاحي بأنه: " كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي" وقد نجد هناك استثمار لا يهدف ماليا مباشرة بل يحقق منفعة عامة وهو ما يعرف

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة رسمية . العدد 70، الصادرة بتاريخ 05/11/2006، ص 7.

<sup>2</sup> ربيعة صبايحي ، " شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر " . الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري بالجزائر ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي ، 24/25 فيفري 2014 ، ص ص 3،4.

<sup>3</sup> يحي مدور ، " التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ( حالة مدينة ورقلة )"مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة ، قسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة المدنية والعمرانية ، جامعة الحاج لخضر -باتنة ، 2011/2012 ، ص ص 14،15.

بالاستثمار المستقل، حيث نصت المادة 4 من القانون رقم 25/90 بتعريف محدد للأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية<sup>1</sup> بخلاف العقار الصناعي الذي تعددت معايير تصنيف الصناعة التي نجد فيها عدة أنواع<sup>2</sup> من بينها: الصناعات الاستخراجية<sup>3</sup> بعكس الصناعات الثقيلة<sup>4</sup> والصناعات الخفيفة<sup>5</sup>.

وبناء على ما سبق التطرق إليه من ضبط مصطلح الاستثمار العقاري الصناعي وتبيان أنواعه وجدنا أن وزارة المساهمات وترقية الاستثمار قد أوردت تعريفا للعقار الصناعي في تقريرها رقم 533<sup>6</sup> الصادر في ماي 2006 مفاده: "العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج سلع وخدمات"

<sup>1</sup> نص المادة 4 من القانون رقم 25/90 المذكور سابقا على النحو التالي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"

<sup>2</sup> Cherif Bennadji, *vocabulaire juridique, élément pour un dictionnaire des termes officiels*. Opu, Alger, 2006, p177.

<sup>3</sup> الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة في 03/09/2008، ص 4 حيث نص في المادة 2 منه كما يلي: "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي الآتية: - الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية. - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية..."

<sup>4</sup> نادية حسان، "أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كلبية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار (مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة)". أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص ص 242، 243.

<sup>5</sup> سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 20.

<sup>6</sup> République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de la participation et promotion de l'investissement, note n533 intitulée le cadre d'emergence du marché foncier, mai 2006, p 3.

ومن هذا المنطلق هناك من عرف العقار الصناعي على أنه: "استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة"<sup>1</sup> وهو نوع من أنواع العقار الاقتصادي يرتبط بالأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة و ينصب على الصناعات الثقيلة والخفيفة .

## الفصل الثاني: دور المؤسسات المكلفة بالتهيئة والتسيير للعقار الصناعي في النظام الاشتراكي

وهنا نقف على الصلاحيات التي أسندها المشرع للهيئات التي كانت تعمل في ظل النظام الاقتصادي الاشتراكي حيث تعد أجهزة رقابة تتولى تنفيذ مخططات التنمية الاقتصادية وتعالج المشاكل الميدانية القائمة آنذاك.

**المطلب الأول: الفترة الزمنية بداية من الستينات إلى غاية السبعينات**  
بتطرقنا لمرحلة الستينات وجدنا أن أول قانون متعلق بالاستثمار في الجزائر المستقلة صدر سنة 1963 المؤرخ في 17/07/1963 الذي لم يخرج عن دائرة التصور السياسي للاستثمار والقانون في مجمله كان متوجها بالأساس لضبط الاستثمار الأجنبي نتيجة غياب المستثمر الوطني الخاص، إذ انصب الاهتمام بالاستثمار في هذه المرحلة على الأموال المنتجة دون الاهتمام بجذب المستثمر الأجنبي تجسيدا لاختيارات الدولة الجزائرية آنذاك التي تولت زمام المبادرة الاقتصادية وتحقيق التنمية، ولعدم وجود رأسمال وطني على غرار بعض الدول التي عرفت الاستعمار لم يحض هذا القطاع بالعناية الكاملة، وقد

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية ، مرجع سابق ، ص 21.

تميز القانون الصادر في سنة 1966 بتحديد دور الاستثمار الأجنبي في مجال التنمية الاقتصادية حيث تضمنت مبادئ غلب عليها الطابع الايديولوجي في محيط دولي تميز بالثنائية القطبية (الرأسمالية، الاشتراكية) وسادت الصرامة مع المستثمر الأجنبي إذ اقتصر دور الاستثمار الأجنبي على المساهمة في شركات الاقتصاد المختلط وقد صدر الأمر رقم 484/66 مؤرخ في 15/07/1966 المتعلق بالاستثمارات، وأشار دستور 1963 في مقدمته أن هدف الاستقلال الوطني يتجسد في إنجاز الإصلاح الزراعي وإنشاء اقتصاد وطني مستقل وهذه الإشارة كانت تطبيق لبرنامج طرابلس وقد اتبع دستور سنة 1976 هذا المنهاج وكرس المضمون الايديولوجي للميثاق الوطني إذ جعل من توحيد الملكية العامة الاقتصادية للدولة مبدأ لا رجعة فيه وعدم السماح للملكية الخاصة إلا ما كان منها ذا طابع عائلي وغير مستقل وهو نفس التوجه الذي ذهبت إليه جميع النصوص القانونية التي صدرت خلال هذه المراحل وتم تكريس هذا الاتجاه الذي تميزت به الملكية العامة الاقتصادية في الجزائر وطغى عليها الطابع الايديولوجي<sup>1</sup> بموجب أحكام المادتين 13 و 14 من دستور 1976 وهو نتيج للاختيار السياسي الايديولوجي للملكية العامة الاقتصادية في الجزائر، وبدأت اللجان التسييرية تزول في الصناعة وتحل محلها الشركات الوطنية، ففي التصحيح الهيكلي الأول من 1967 إلى 1969 تميزت هذه المرحلة بقيام الدولة الجزائرية بعدة مخططات تنمية منها : المخطط الثلاثي 1967 إلى 1969 الذي يركز على الصناعة والأنشطة المرتبطة بالمحروقات بالدرجة الأولى هذه الأفضلية سمحت لتخصيص 18.2% من إجمالي

<sup>1</sup> محمود شحات، "قانون الخصوصية في الجزائر". أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري-قسنطينة، 2007، ص 175.

الاستثمارات لسنة 1967 مقابل 13% لسنة 1963<sup>1</sup>، وهو ما يجعل الدولة تسند عمليات الإشراف على تسييرها إلى لجان التسيير الذاتي الأمر رقم 20/62 الصادر بتاريخ 1962/08/21 والمتعلق بتسيير وحماية الأملاك الشاغرة والمرسوم رقم 02/62 الصادر بتاريخ 1962/10/22 المتعلق بلجان التسيير في المؤسسات الصناعية وبعد فترة التسيير الذاتي تم صدور قانون التسيير الاشتراكي لسنة 1971 الذي جعل من تلك المؤسسات تابعة للدولة نحو تكريس مبادئ النظام الاشتراكي المؤسس على النظام الاقتصادي المخطط والذي يمثل فيه القطاع العام المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية وبالتركيز على المؤسسات الكبيرة للصناعات المصنعة والمنتجات الوسيطة وفي هذه المرحلة تم التقيد الكلي للقطاع الخاص وبالتالي فإن منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تميزت بضعف كبير ومحدودية تلك المؤسسات التابعة للقطاع الخاص ولم تحقق إلا تنمية خفيفة على هامش المخططات الوطنية وقد أدى هذا الوضع لسلوك حذر رأس مال المستثمر الخاص على ضوء الظروف أو التوجهات السياسية<sup>2</sup>، وقد قدر عدد المؤسسات الإنتاجية التي خضعت لهذا النوع من التسيير خلال الفترة 1963-1968 بحوالي 330 مؤسسة منها مؤسسات الصناعات الغذائية، مواد البناء، المحاجر وصناعة الخشب، وعدد محدود من الوحدات في مجال الصناعات الحديدية والميكانيكية والكهربائية، كما تبنت القيادة الثورية النموذج الاشتراكي لتسيير سياستها

<sup>1</sup> بغداد كربالي، " نظرة عامة على التحولات الاقتصادية في الجزائر ". العدد الثامن، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة

محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005، ص 3.

<sup>2</sup> مفيد عبد اللوي وآخرون، " الإجراءات المتبعة لتفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وواقعها في الجزائر ".

ملتقى وطني حول واقع وأفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، كلية العلوم

الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، يومي 05-06/05/2013، ص2.

الاقتصادية خاصة وأنها تلقت تعاطفاً وعونا مادياً من قبل البلدان الاشتراكية خلال الثورة المسلحة لذلك أصرت في العديد من المناسبات على تغيير الإستراتيجية التسييرية الموروثة عن الاستعمار<sup>1</sup> أما خلال مرحلة السبعينات وجدنا أن المخطط الأول (1970-1973) قد اظهر قيام المؤسسات العمومية والجماعات الإقليمية والوزارات الوصية باختيار المشاريع الاستثمارية على أساس عدة معايير محددة من قبل سكرتارية الدولة للتخطيط، إن الهدف المرجو من ذلك المخطط هو إنشاء صناعات قاعدية تكون بمثابة دعامة لإنشاء صناعات خفيفة فيما بعد، في حين يعتبر المخطط الرابعي الثاني 1974-1977 تكملة للمخطط السابق حيث اتجهت الجهود إلى تمويل المشاريع الاقتصادية الضخمة وخاصة الحديد والمحروقات ومواد البناء والميكانيك والكهرباء والإلكترونيك وكذا الاهتمام بالقطاعات الغير اقتصادية نتيجة ارتفاع إيرادات المحروقات، إن إعطاء الأولوية للصناعات الثقيلة بهدف إنتاج سلع إنتاجية لمختلف القطاعات بغية تحقيق الاستقلال الاقتصادي في المدى الطويل إن هذه النتيجة يبرزها نصيب القطاع العام من الناتج الوطني الخام، حيث حقق 65.42 % سنة 1978 مقابل 30.7 % سنة 1969 وتتميز هذه المرحلة على العموم بالتخطيط التوجيهي للاستثمارات والتنظيم التساهمي، وقد كانت تلك المخططات تهدف إلى بناء الاقتصاد الوطني على

<sup>1</sup> عبد الرحمان عية وعبد القادر بلقيوس، "تقييم مدى نجاعة الاتجاهات الحديثة في تنمية قطاع الصناعة الجزائري في نظام اقتصاد السوق"، الملتقى الوطني حول: الاستراتيجية الصناعية الجديدة في الجزائر استمرارية أم قطيعة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة مستغانم، يومي 23، 24 أبريل 2012، ص ص 159، 160.

أساس إنشاء شركات وطنية كبرى تحتكر السوق الوطنية<sup>1</sup>، بالرغم من المكانة التي منحت للتصنيع خلال المخططات التنموية إلا أنها لم تحقق الأهداف التي كانت موجودة من وراء ذلك في ظل مفهوم التصنيع بالنسبة للجزائر لأسباب ترجع إلى نقص الكفاءات التي لم تؤخذ بعين الاعتبار حيث ظل التكوين الجامعي بعيد عن حاجيات الاقتصاد الوطني، ضبط السوق المحلي وعدم التمكن من المنافسة الخارجية، غياب التكامل بين القطاعات التي من المفروض أن تقوم بالصناعة وبقي التبادل محدود وهذا يعود لعدة أسباب أهمها عدم مسايرة الأنماط التكنولوجية، كما أن من شروط إنشاء المشاريع الصناعية في الجزائر هو اعتماد التصنيع الثقيل الذي يستلزم بالضرورة الاعتماد على التكنولوجية الحديثة وهذا ما دفع بالجزائر إلى الاعتماد على الشركات متعددة الجنسيات كونها تسيطر على سوق المعدات يستطع تغطية الاحتياجات المحلية من المنتجات الصناعية .

### المطلب الثاني: تصنيف الأجهزة المكلفة بمتابعة عملية الاستثمار في مجال العقار الصناعي

من بينها نجد الجماعات الإقليمية : التي يقصد بها الولاية والبلدية<sup>2</sup> حيث لعبت دورا بارزا لتسيير المجال العقاري بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة في ظل التوجه الاشتراكي ولقد كان دور الوالي بارزا في تسيير الوعاء

<sup>1</sup> محمد زوزي ، " تجربة القطاع الصناعي الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية في الجزائر ( دراسة حالة ولاية غرداية)". أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص اقتصاد التنمية ، قسم العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة ، 2010/2009 ، ص 173.

<sup>2</sup> أنظر نص المادة 15 من دستور 1996.

العقاري الصناعي لأنه يبت<sup>1</sup> في طلب تخصيص القطع الأرضية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا و يبرز دوره أيضا عند نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية والتي تدخل ضمنها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط حيث يخضع مبدأ نقل الملكية لموافقة الوالي، علاوة على ذلك نجد أن قرار إنشاء مناطق النشاط يكون بمبادرة محلية ( قرار من الوالي ومداولة من المجالس الشعبية البلدية) رافقه إعطاء الأمر رقم 67 -24 مؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية<sup>2</sup> لهذه الأخيرة صلاحيات واسعة لتصبح قاعدة سياسية وإدارة فعالة تعمل من أجل التطوير على المستوى المحلي لا سيما في مجال العقار، حيث يتولى المجلس الشعبي البلدي تسيير الأملاك العقارية الواقعة في تراب البلدية التي تضعها الدولة تحت تصرفه، كما يسهر على ذلك طبقا للتشريع الجاري العمل به<sup>3</sup> وجعل الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني، وهو ما أكدته المادة 158 مكرر المضافة بموجب القانون 09/81<sup>4</sup> المؤرخ في 04/07/1981 المعدل والمتمم للأمر رقم 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية وقد أسندت للمؤسسات العمومية المكلفة بالترقية والمؤسسات

<sup>1</sup> المادة 1/4 من المرسوم 05/86 مؤرخ في 07/01/1986 يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كصفات هذا البيع ، جريدة رسمية.العدد الأول، الصادر في 08/01/1986 ، ص 12.

<sup>2</sup> أمر رقم 67-24 مؤرخ في 18/01/1967 يتضمن القانون البلدي ، جريدة رسمية. العدد 06 ، الصادرة في 18/01/1967.

<sup>3</sup> نص المادة 158 من الأمر 24/67 مؤرخ في 18/01/1967 ، ص 103.

<sup>4</sup> قانون رقم 09/81 مؤرخ في 04/07/1981 يعدل ويتم الأمر رقم 24/67 مؤرخ في 18/01/1967 المتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية. العدد 27 ، الصادرة في 07/07/1981 ، ص 917.



العمومية المكلفة بالتسيير مهام نوعية وتمييزة لتنظيم وتسيير العقار الصناعي، لكن لوقت طويل حصل بينها تداخلا في الصلاحيات مما زاد في تعقيد وضعية العقار<sup>1</sup> ويمكن التأكيد على أن دور الصندوق الجزائري cadat مهم كمتعامل رئيسي للدولة والجماعات الإقليمية، سواء فيما يتعلق بالتخطيط المالي أو عمليات انجاز وتنظيم المناطق الصناعية وانعكست هذه الإصلاحات على الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية الذي كان موضوع حل بموجب المادة 2 من المرسوم 80-270 المؤرخ في 1980/11/22 ونقلت أمواله وهياكله إلى الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT تحت وصاية وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية وإلى المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني CNERU الذي أنشئ تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير وبالنسبة لاختصاصات الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية في هذا المجال جمع وضبط المعلومات الضرورية لتحديد المناطق التي يمكن إنشاء فيها المناطق الصناعية أما المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني CNERU كلف بالمهام الموكلة للصندوق في مجال إنشاء وتسيير المناطق الصناعية والمناطق الخاصة وفقا لأحكام المادة 18 من المرسوم 80/276 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني<sup>2</sup>، ولم يعمر المركز الوطني للدراسات طويلا، بل تأثر بمختلف تنظيمات إعادة الهيكلة التي طبقت في بداية الثمانينات، فتم حل المركز واستبدل بمؤسسة تدعى بمركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير URB بموجب المرسوم 83/154 المؤرخ في 1983/03/03 لينظم اختصاصه، ويتمتع مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية

<sup>1</sup> محمد بومخلوف، "التوطن الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر"، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص 51.

<sup>2</sup> نص المادة 8 من المرسوم رقم 80-276 مؤرخ في 1980/11/22، ص 1737.

في التعمير URB بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup> وهو موضوع تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير، تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة أما النواحي الأخرى من الوطن أنشئ بها سبعة مراكز جهوية مماثلة في كل من عنابة، قسنطينة، سطيف، البليدة، وهران، تيارت وتلمسان ومن اختصاصات<sup>2</sup> المركز الوطني الموجود بالعاصمة أو في النواحي الأخرى من الوطن القيام بدراسات وأشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية أو المناطق ذات الاستعمال النوعي وتسييرها كلا في حدود اختصاصه الإقليمي، أما المؤسسات العمومية المكلفة بالتسيير: نصت المادة 1 من المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>3</sup> الذي يستفاد من هذا النص طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة وتسيير المناطق الصناعية، فالمناطق التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة محلية أو وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة الاختصاصات، تشير عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشأ بقرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم رقم 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتسييرها، أما المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة وطنية أو نوعية والتابعة لوصاية واحدة تخضع لمؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تدعى آنذاك مؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZI المنظمة بموجب المرسوم 84-56

<sup>1</sup> مرسوم رقم 276/80 مؤرخ في 1980/11/22 يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، الجريدة الرسمية. العدد 48 الصادرة في 1980/11/25.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 154/83 مؤرخ في 1983/03/05 يتضمن حل المركز للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وهياكله ووسائله ومستخدميه، الجريدة الرسمية. العدد 10 الصادرة في 1983/03/08، ص 643.

<sup>3</sup> مرسوم رقم 55/84 مؤرخ في 1984/03/03 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية. العدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984، ص 311.

المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها<sup>1</sup> في حين المناطق التي تضم نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة وذات أهمية وطنية، كما هو الحال بالنسبة للمحروقات إدارتها تتم بواسطة هيئة متخصصة، ويشمل اختصاص هيئات تسيير المناطق الصناعية الأجزاء المشاعة من المنطقة الصناعية، إن تطبيقها على أرض الواقع يبدو في غاية الصعوبة الشيء الذي أدى لحل العديد من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بسبب نقص الموارد المالية مما أثقل كاهل الخزينة العامة للدولة ذلك لعدة أسباب أهمها: توقف بعض المؤسسات في المنطقة عن دفع مستحقاتها من المساهمات المقررة قانونا بسبب المشاكل المالية التي تعاني منها إلى حد الإفلاس ولا يتوقف تسيير العقار الصناعي على الهيئات السابق ذكرها بل تتحمل إدارات أخرى جانبا مهما في التسيير، حيث طبقا للمرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 1986/01/07<sup>2</sup>، تقوم المصالح الولائية المكلفة بأمولاك الدولة والشؤون العقارية فور تسلمها الوثائق المطلوبة بتحديد ثمن القطعة الأرضية محل الاستثمار حسب القيمة التجارية، ثم إرسال الملف كاملا للوالي قصد البت في طلب تخصيص القطعة الأرضية المذكورة للاستثمار بعد الحصول على الرأي الموافق للمصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة، وبعد البت في طلب تخصيص القطعة الأرضية من الوالي تحرر المصالح الولائية المكلفة بأمولاك الدولة عقد البيع، ليقيد بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطبق لبرنامج

<sup>1</sup> مرسوم رقم 56/84 مؤرخ في 1984/03/05 يتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها ، الجريدة الرسمية. العدد 10 الصادرة في 1984/03/06.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 05/86 مؤرخ في 1986/01/07 يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج استثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كيفية هذا البيع ، جريدة رسمية. العدد I الصادرة في 1986/01/08، ص12.

الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه، حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه وبرعاية المصالح الولائية المكلفة بأملك الدولة، إذا لم يقدم المستثمر شهادة مطابقة حسب ما هو مقرر في المادة 46 من القانون. رقم 02/82 مؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة<sup>1</sup> يفسخ البيع بالطرق القضائية طبقاً لنص المادة 2/6 من المرسوم. رقم 05/86، ضف إلى كل ما سبق الوكالات العقارية المحلية آنذاك المنشأة بمبادرة من البلديات لعبت دور بارز في تسيير العقار الصناعي<sup>2</sup> باختصار الوكالات العقارية المحلية المنظمة بموجب المرسوم. رقم 04/86 مؤرخ في 1986/01/08 تمثل دعم تقني وتكميلي للسلطات المحلية، حيث تتدخل في تسيير العقار الصناعي من خلال إعداد دراسات تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط وإعداد عقود التنازل للمستثمرين ومراقبة التزاماتهم وبغرض تجاوز اختصاصات الوكالة في مجال تسيير الحافظة العقارية اتبعت الجماعات المحلية سياسة الأمر الواقع من خلال تجاهل وتهميش وجود الوكالات لأنها مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي بعيدة كل البعد عن السياسة والدعاية الانتخابية حيث قامت الجماعات المحلية ب: منح قطعة أرضية بعقود ملكية ورخص بناء دون إعلام الوكالة العقارية المحلية مكلفة بالتهيئة، انعدام التنسيق بين الوكالات والبلديات في مجال إعداد مخططات التهيئة أو برمجة مخططات البلدية و رفض البلديات دفع نصف عائد الموارد المالية للوكالة وكذا عائد التنازل عن الأراضي إن كان ذلك ساهم في جعل الحظائر الصناعية المتوفرة

<sup>1</sup> قانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، جريدة رسمية العدد 5 ، الصادرة في 1982/02/09 ، ص 263.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 05/86 السابق ذكره ، ص 13.

أذالك ( مناطق صناعية، مناطق نشاط) تعاني من وضعية هشة بدرجات متفاوتة، تنعكس بصعوبات في مجال التسيير إذ يتم إدارة هذه المناطق في أغلب الأحيان بطريقة غير منتظمة، مما دفع بالسلطات تكوين لجنة وزارية مشتركة تنشطها وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة مشكلة من ممثلين عن مختلف القطاعات المعنية التي لها علاقة من قريب أو بعيد بموضوع العقار الصناعي.

### الخاتمة :

بتريكيننا في دراستنا هذه على أثار تطبيق النظام الاقتصادي الاشتراكي على الاستثمارات العقارية الصناعية والذي اعتمده الجزائر في مرحلة ما قبل التسعينات توصلنا إلى نتائج أهمها:

- السياسة الاقتصادية المنتهجة من طرف الدولة المحتكرة للأنشطة الاقتصادية للقطاع الخاص والاستثمار الأجنبي وهذا راجع لتطبيق مبادئ النظام الاقتصادي الاشتراكي، حيث كانت انطلاقة أولى في التوجه نحو إنشاء الاستثمارات العقارية الصناعية تحتاج إلى وقت لتحقيق الهدف المنشود إليه.
- الاهتمام بالأوعية العقارية المخصصة للزراعة أكثر من الفضاءات المخصصة للصناعة التي كانت موجودة ولكن بشكل ضئيل نسبيا.
- الصلاحيات المسندة للولاية في منح القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي.

- استحداث أجهزة تتولى تسيير وتهيئة العقار الصناعي المتمثلة في الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني الذي حل محله مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية والمشاكل التي صادفتها ميدانيا عند ممارسة أعمالها هذا ما أدى إلى حلها فيما

بعد.

- تداخل الصلاحيات بين الأجهزة المذكورة أعلاه نجم عنه منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.
- التداخل بين الوكالات العقارية المحلية والجماعات المحلية .
- وضع نصوص قانونية متفرقة تعمل على تنظيم مجال الاستثمار العقاري الصناعي.
- عدم استقرار النصوص القانونية وتشعبها .
- عجزها على تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي حيث بقي مشكل الحصول على الوعاء العقاري قائما مما ترتب عن ذلك حلها لتحل محلها أجهزة أخرى.
- غير أن التوجه الذي بدأت الجزائر تعتمده تدريجيا بتطبيقها للنظام الاقتصادي الحر زاد الوضع تعقيدا حيث ظهرت عدة إشكالات استدعت وضع نصوص قانونية تتماشى مع مبادئ هذا النظام وتعمل على إيجاد حلول لها تجسدت في :
- وضع صيغ لمنح الامتياز الغير قابل للتنازل المعتمد عليه حاليا كطريقة للحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار العقاري الصناعي.
- إرساء أجهزة إدارية جديدة تتمثل في أجهزة دعم الاستثمار المركزي والمحلي أسندت لها عدة صلاحيات وتعمل بالتنسيق مع الأجهزة الإدارية التقليدية المركزية واللامركزية.
- إنشاء وتوسيع عدة مناطق أخرى جديدة داخل حافظة العقار الصناعي تتمثل في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية والحظائر الصناعية والمناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

-توسيع صلاحيات الولاية المطلقة في منح تراخيص الامتياز مع احتفاظ مديرية  
أملاك الدولة باختصاصها الأصلي المتمثل في إبرام عقود الامتياز .  
- تدخل القضاء الإداري لحل منازعات الاستثمار العقاري الصناعي خصوصا  
في دعاوى فسخ العقود ودعاوى الإلغاء وبهذا تم التخلي بشكل نهائي على  
تطبيق النظام الاقتصادي الاشتراكي.

### قائمة المصادر والمراجع :

#### أولا : المصادر والمراجع باللغة العربية

##### 1- النصوص القانونية :

- قانون رقم 277/63 مؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمارات . جريدة رسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963.
- قانون رقم 09/81 مؤرخ في 04/07/1981 يعدل ويتم الأمر رقم 24/67 مؤرخ في 18/01/1967 المتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية . العدد 27، الصادرة في 07/07/1981، ص 917.
- قانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية .العدد 5، الصادرة في 09/02/1982 .
- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية . العدد 49، الصادرة بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411.
- قانون رقم 03/03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية .العدد 11، الصادرة في 19/02/2003.
- الأمر رقم 284/66 مؤرخ في 15/09/1966 المتضمن قانون الاستثمارات. جريدة رسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 17/09/1966.
- أمر رقم 67-24 مؤرخ في 18/01/1967 يتضمن القانون البلدي، جريدة رسمية . العدد 06، الصادرة في 18/01/1967.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة في 03/09/2008 .

- مرسوم رقم 276/80 مؤرخ في 1980/11/22 يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، الجريدة الرسمية. العدد 48 الصادرة في 1980/11/25.
- مرسوم رقم 154/83 مؤرخ في 1983//03/05 يتضمن حل المركز للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وهياكله ووسائله ومستخدميه، الجريدة الرسمية. العدد 10 الصادرة في 1983/03/08 .
- مرسوم رقم 55/84 مؤرخ في 1984/03/03 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية. العدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.
- مرسوم رقم 56/84 مؤرخ في 1984/03/05 يتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية. العدد 10 الصادرة في 1984/03/06.
- مرسوم رقم 05/86 مؤرخ في 1986/01/07 يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كفيات هذا البيع، جريدة رسمية. العدد الأول، الصادر في 1986/01/08 .

## 2- الكتب:

- عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية ( التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات ). الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006 .
- محمد بوخلوف، التوطين الصناعي وقضايا المعاصرة. الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001.
- مولود ديدان، القانون المدني ( حسب آخر تعديل له: قانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 يونيو 2005). دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2006.

## 3- أطروحة الدكتوراه :

- خوادجية سميحة حنان، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015، ص ص 15،16.
- ربيعة صبايحي، " شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر " . الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري بالجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 25/24 فيفري 2014، ص ص 3،4.
- صهيب خبابة، " دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية ( دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر). مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة



الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف 1، 2012/2011 .

- محمد زوزي، " تجربة القطاع الصناعي الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية في الجزائر ( دراسة حالة ولاية غرداية)". أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2010/2009 .

- محمود شحات، " قانون الخوصصة في الجزائر". أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري-قسنطينة، 2007.

- يحي مدور، " التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ( حالة مدينة ورقلة )". مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية والعمرانية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2012/2011 .

#### 4- المداخلات :

- بغداد كربالي، " نظرة عامة على التحولات الاقتصادية في الجزائر". العدد الثامن، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005.

- مفيد عبد اللاوي وآخرون، " الإجراءات المتبعة لتفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وواقعها في الجزائر". ملتقى وطني حول واقع وأفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، يومي 05-06/05/2013.

- الرحمان عية وعبد القادر بلقيوس، " تقييم مدى نجاعة الاتجاهات الحديثة في تنمية قطاع الصناعة الجزائري في نظام اقتصاد السوق"، الملتقى الوطني حول: الاستراتيجية الصناعية الجديدة في الجزائر استمرارية أم قطيعة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة مستغانم، يومي 23،24 أبريل 2012.

#### 5- المواقع الإلكترونية:

- [www.codes-droit.org](http://www.codes-droit.org) تم الاطلاع على الموقع بتاريخ 2016/03/03 على الساعة

12:00 زوالا

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية :

- Martin hoesli ,**investissement immobilière ( décision et gestion du risque** . Ed: economica , parie , 2008:
- congrés des notaires de France, l'investissement industriel , strasbourg 4-7 mai 1997·  
Cherif Bennadji, **vocabulaire juridique, élément pour un dictionnaire des termes officiels**. Opu, Alger ,2006.
- République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de la participation et promotion de l'investissement, note n533 intitulée le cadre d'emergence du marché foncier, mai 2006.