

الاهتمام بال عقار الصناعي كألية لتشجيع الاستثمار في الجزائر

د/ مقالاتي مونة- جامعة مونة 08 ماي 1945 قالمة.
ط. د/ وفاء عز الدين- جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

Abstract:

The ownership of the state's private land has resulted in several negative consequences, this has forced the legislator to enact a new mechanism, the concession that can not be waived, by Order No. 08-04, for this reason, the legal amendments that have been made to regulate the system of granting and exploiting the industrial property, most recently the Finance Law of 2017, which resulted in more incentives for the investor, such as reducing the proportion of rental royalties with different estimate according to the proportion of the project.

Keywords : Investment, industrial property, waiver, transferable concession , immovable privilege.

ملخص:

لقد ثبت أن تملك الأراضي الخاصة للدولة نتج عنه عدة نتائج سلبية، مما دفع بالمشرع إلى سن ألية جديدة، وهي الامتياز غير القابل للتنازل، وذلك بصدور الأمر رقم 04-08، لتتعاقب التعديلات التي مست العقار الصناعي وكان آخرها قانون المالية لسنة 2017، والذي أتى بتحفييزات أكثر للمستثمر، كتخفيض نسبة الإتاوات الإيجارية مع اختلاف تقديرها حسب نسبة المشروع.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي، التنازل، الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، الامتياز غير القابل للتنازل.

مقدمة.

يعد الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية ، إذ تقتضي ضرورات الدخول في اقتصاد السوق لتحقيق ضرورة سعي الدولة إلى توفير البيئة والمناخ الملائم لتشجيع الاستثمار الوطني ، وجذب الاستثمار الأجنبي ، وهذا لن يتأتى إلا من خلال جملة من التحفيزات والضمانات الممنوحة للمستثمرين ، ومن بينها توفير الأوعية العقارية التي يبني عليها المستثمرون مشاريعهم الاستثمارية ، وهذا ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار ، أو العقار الصناعي ، حيث أن الوصول لهذا الأخير في الجزائر جد معقد بسبب ندرة الأراضي المخصصة، فأكثر من 40 بالمئة من المؤسسات تبحث عن العقار الصناعي ، وانتظارها يصل أحيانا إلى 04 سنوات ، وقد كانت الدولة الجزائرية توجه جزء كبير من أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة ، للاستثمار عن طريق التنازل عن هذه العقارات لصالح المستثمرين ، بمقابل مالي لا يعبر في الكثير من الأحيان عن القيمة التجارية الحقيقية لهذه الأملاك ، إذ كان هدفها الأول هو الدفع بعجلة التنمية إلى الأمام ، وأمام سوء تطبيق هذه الصيغة من جانب المستثمر بسبب تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار ، وعدم التقيد بدفتر الشروط ، من جهة ، ومن جهة أخرى أدى الأمر إلى استهلاك واستنزاف العديد من أوعيتها العقارية وعدم تخصيصها حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته ، فأمام هذه الوضعية قامت بإلغاء عقد التنازل ، واستبداله بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل قصد تشجيع الاستثمار ، لكن ثبت ان تملك الأراضي الخاصة للدولة ، نتج عنه عدة نتائج سلبية، مما دفع بالمشروع إلى سن آلية جديدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار وهو الامتياز غير القابل للتنازل حفاظا على العقار الموجه للاستثمار أو ما يسمى بالعقار الصناعي ، لما له من دور أساسي في دعم الاقتصاد ، وتحقيق التنمية بناء على ذلك تثار الإشكالية المحورية في هذه الورقة البحثية والتي يمكن صياغتها على النحو التالي: ما الدور الذي يؤديه العقار الصناعي في تطوير الاستثمار ؟

المحور الأول: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي :

تعد المشاريع الصناعية أهم الاستثمارات المنتجة، كون أن العقار يعد أهم مورد من موارد المؤسسة الصناعية، أو ما يسمى بالعقار الصناعي، وتجدر الإشارة إلى أنه أحيانا يستخدم مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 119/07¹، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي، الذي يندرج ضمنه العقار الفلاحي، الصيد البحري ...

أولا : نشأة العقار الصناعي :

مرت تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين الأولى : كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية ، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة ، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية ، وكان الهدف من ذلك مكافحة المضاربة في العقارات ، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة² ، وظهرت أول عملية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر من بداية السبعينات ، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية عام 1973 في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973³ ، والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية ، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له ، والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات ، أي في سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية ، وجاءت بتنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل اوسع من الناحية القانونية ، ومن حيث الأهداف الاقتصادية، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني⁴ ، بسبب المشاكل القانونية والميدانية ، أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر، وفي هذا الصدد أصدرت الدولة القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ، إذ فسحت المجال للخواص الوطنيين لكن ضمن

الاقتصاد الموجه من قبل الدولة ، واشترط هذا القانون توفر الجنسية الجزائرية ، والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو أكثر ، إذ نصت المادة 13 منه على أنه :
"لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسيعات الجديدة يبادر به، في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري، ويمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه".

يستشف مه مضمون هذه المادة أنها كرسست تدخل الدولة في المجال الاقتصادي وفرضت شرط الاعتماد المسبق، كما تم فتح الباب على مصراعيه للاستثمار الوطني الخاص، وبذلك زال الإقصاء الذي كان سائدا في الستينات والسبعينات⁵ ، ثم برز العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁶ ، الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية.

وكمرحلة ثانية لتنظيم العقار الصناعي فقد تم في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 17/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار⁷ ، حيث رسم حدود لهذه المناطق وتقسيمها إلى نوعين من المناطق خاصة وأخرى حرة، وتطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير وغيره ، كما أتى القانون المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001 بنوع جديد من المناطق، هي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ، وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار "، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم⁸ ثم تلاه الأمر 08/06 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ثانيا : ضبط مفهوم العقار الصناعي :

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف العقار الصناعي ، ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار ، وذلك بعد إصداره للأمر 04/08

المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2011 ، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار ، وذلك بمفهوم المخالفة ، حيث جاءت المادة الثانية بالاستثناء أي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر وهي :* الأراضي الفلاحية *القطع الأرضية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية .

* القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية *القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث واستغلال المحروقات * القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية * الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية⁹ ، وعليه وبمفهوم المخالفة فإن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالف الذكر ، فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي ، وبالتالي يمكن أن نخلص لتعريف العقار الصناعي على أنه :

" كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء وتوابعه، يكون مهياً ومخصص لإنجاز الأنشطة الصناعية، أو لتخزين منتوجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقاراً بالتخصيص، بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له " ¹⁰

كما عرّف العقار الصناعي بأنه:

" مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع، عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة " ¹¹

ثالثاً: حافطة العقار الصناعي:

يمكن تصنيف حافطة العقار الصناعي الموجه للاستثمار وفقاً لما يلي:

01-الأماكن العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية: وتندرج ضمنها المناطق الخاصة، ثم المناطق الحرة.

أ - المناطق الخاصة : إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، ونظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما : *المناطق الواجب ترقيتها* مناطق التوسع الاقتصادي.¹²

*المناطق الواجب ترقيتها: هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، كون أنها تعرف تخلفا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات، وهي تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وفق مقاييس حددها المرسوم التنفيذي رقم 321/91¹³ مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 03/87¹⁴ المتعلق بالتهيئة العمرانية، أين نجد المشرع حفز الاستثمار في هذه المناطق وذلك بقولها:

" سعيا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية، وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجباي، تختلف وتكيف حسب كل منطقة "

وتتميز المناطق الواجب ترقيتها بخاصيتين: *وجود تخلف واضح في هيكل الإنتاج الزراعي والصناعي مقارنة بالمناطق الأخرى، ويتجسد ذلك من خلال انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.

* وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى، ويظهر التخلف على مستوى شبكة مواصلات الطرق، السكك الحديدية، محطات النقل الجوي، وعلى مستوى التجهيزات العامة المتمثلة على الخصوص في المرافق العامة كالماء، الغاز، الكهرباء¹⁵ ، أما عن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها أحال القانون

20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ضبط وتحديد المناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها، لتنظيم لم يصدر لحد الآن.

*مناطق التوسع الاقتصادي: وهي تلك الفضاءات والأراضي الجيواقتصادية، التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها، والرفع من قدرتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها¹⁶

*المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بموجب القانون 09/ 16 حيث أدخل هذا النوع من المناطق في النظام الاستثنائي، غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها ترك لصلاحيّة هيئة عمومية جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار.

ب-المناطق الحرة:

توفيرا لمتطلبات البيئة الاستثمارية الكفيلة بجذب الاستثمارات اللازمة للنهوض بعملية الارتقاء الاقتصادي، عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء متميزة من أراضيها لإنشاء منطقة حرة، ووفرت لها إطار قانوني لإنشائها وإدارتها بل وجسدت، هذا النظام من خلال إنشاء المنطقة الحرة بلارة¹⁷ بولاية جيجل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106¹⁸ ويمكن تعريف المناطق الحرة بأنها: "أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة تخضع لسيادتها الكاملة، ويتم تحديدها ماديا وتعزل عن بقية إقليم الدولة، بحيث يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري او خدماتي بقواعد قانونية إجرائية واستثنائية، بهدف جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إليها، ومن الناحية الإجرائية فإن دراسة اقتراح المنطقة الحرة وضبط حدودها منوط للجنة تسمى اللجنة الوطنية للمناطق الحرة، تكون تحت رئاسة وزير المالية، وتتألف من وزير الداخلية، وجميع الوزارات المعنية بإنشاء

المنطقة¹⁹ لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05²⁰، وتم تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغاء الأمر رقم 02/03 بموجب القانون 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006²¹، وفشل المناطق الحرة كألية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، يحتاج إلى تفسير، حيث ورد في تصريح مجلس الوزراء يوم الأحد 26 جوان 2005 مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كألية تساهم في التنمية الاقتصادية.²²

ثانيا: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

*المناطق الصناعية:

أول منطقة صناعية أنشأت في الجزائر كانت منطقة الرويبة " الرغاية " سنة 1957م، والمتربة على 1000 هكتار على بعد 25 كلم شرق الجزائر، وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يورد تعريف للمناطق الصناعية، غير أنه بالرجوع إلى التقرير الصادر عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، نجدها أشارت إلى أن المناطق الصناعية تعتبر عاملا حقيقيا من عوامل ترقية وعصرنة النسيج، كما اعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار.²³ وفي إطار سعي الدولة لتنمية القطاع الصناعي من منطلق انه يشكل الطريق الأمثل لتحقيق اهداف التنمية الاقتصادية، بادرت السلطات العمومية بمحاولة إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة متعددة ومتخصصة، نذكر منها: المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية - مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

تتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون ضمن املاك الدولة، أو تابعة

للخوادم، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عنها، بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية²⁴، إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص منها: * تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة

* إن اختيار المواقع لإنشاء المناطق الصناعية كان يغلب عليها الطابع الارتجالي، وتسبب في كثير من الحالات في استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة، وضمن هذا السياق وقصد إزالة عوائق الاستثمار تم إصدار الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث تم إنشاء جهاز يسمى بالمجلس الوطني للاستثمار، والذي من أبرز مهامه الاقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية، لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه والعمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة.²⁵

* مناطق النشاط:

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة، والحجم وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي، ويتم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من البلديات بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات²⁶، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هـ، وقد تم تنظيم هذه الوكالات الجديدة، أي الوكالات المحلية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90²⁷، وفي إطار هذا الأخير أصبحت هذه الوكالات تسمى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، إذ أسندت المادة

02 منه إلى هذه الوكالة مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية ، مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها .

ثالثا: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

*الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:

تعد أصولا عقارية متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة المتوفرة²⁸ أي الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية ، ولم يتم التنازل عليه

*الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

هي ما يمتلكه المؤسسة العمومية من عقارات ، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضرورتها ، فالأصول الفائضة إذن هي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط ، أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو تصفيتها ، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة ، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية²⁹ ، وقد حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 153/09 العقارات الزائدة كما يلي :

*الأملاك العقارية غير المستغلة، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.

* الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة

*الأملاك العقارية المستغلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية، أو ملك للدولة غير اللازمة لنشاطها.

*الأمالك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير، التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

*الأمالك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

*الأمالك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة، التي أعيد إدماجها ضمن الأمالك الخاصة للدولة.

*الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 153/09.

المحور الثاني: أنماط استغلال العقار الصناعي:

عرف العقار الصناعي عدة أليات للحصول عليه ، أول نوع من هذه العقود هو عقد التنازل أو عقد البيع على الأمالك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، ثم ظهور عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لغاية 2006 ، ثم بعد مرور سنتين صدر الأمر 04/08 الذي قام بإلغاء التنازل كليا وجعل من الامتياز الأسلوب الوحيد ، للحصول على حافزة العقار الصناعي ، ومدعما أكثر بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الذي بدوره كرس الامتياز عن طريق التراضي ، كوسيلة لمنح الامتياز في العقار الصناعي، لضمان عدم استنزافه، واستمرارية الدولة في امتلاكها لثرواتها، وبناء على ذلك سنحاول تسليط الضوء على هذه الأنماط الثلاثة بدءا بصيغة التنازل .

أولا: عقد التنازل :

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي " البيع " ، وينصب هذا العقد على الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأمالك غير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية³⁰ ، وبالتالي يخول هذا التنازل للمستثمر جميع عناصر الملكية على العقار من استعمال واستغلال وتصرف، وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، حيث تقوم إدارة أمالك الدولة ، وفي إطار مخططات الاستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية، لفائدة مؤسسات الهيئة

المختصة، وبعد اكتساب مؤسسات التهيئة لهذه العقارات، وجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين، بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهرة لدى المحافظة العقارية³¹ طبقا لنص المادة 06/ 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، كما قد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، في هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية، وبواسطة عقود توثيقية مشهرة لدى المحافظة العقارية، ثم تتولى إعادة التنازل عنها، وقد طبق هذا العقار على كل حافطة العقار الصناعي سواء مناطق النشاط أو المناطق المطلوب ترقيتها، أو الأصول الفائضة والمتبقية، لكن رغم ذلك إلى أن صيغة التنازل ترتبت عنها مشاكل ميدانية، بسبب سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة، أو من جانب المستثمر نفسه، أمام غياب المراقبة والمتابعة، وبالتالي أصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة، أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار، رغم أن دفتر الشروط ينص على منع المستفيد، من إعادة بيع القطعة الأرضية المكتسبة لإنجاز المشروع مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر، واستبداله بنوع جديد من العقود هو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع³².

ثانيا : عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل :

نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار على إمكانية منح الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية بقولها:

"يمكن للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن أراضي تابعة للأموال الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة " وقد سار المشرع الجزائري على هذا النمط ضمن القوانين التي تلت ذلك خاصة قوانين المالية ، وكذا الأمر 03/01 المعدل والمتمم ، والأمر 01/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لكيفيات

منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، إذ جاء هذا الأخير محمداً لكيفيات التنازل ، إما عن طريق منح الامتياز بالتراضي، أو بالمزاد العلني ، ويتم منح الامتياز مدة 20 سنة قابلة للتجديد ، مع إمكانية التحويل إلى تنازل ، فهذا المنح يتحول إلى تنازل بعد إتمام المستثمر لمشروعه ، الذي يثبتته بشهادة المطابقة وعند تقديمه لطلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل في أجال السنتين ، التي تلي أجل إنجاز المشروع³³ ، وقد نصت المادة 3/54 من قانون المالية لسنة 2006³⁴ على أنه إذا التزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري يمكنه طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل ، بمعنى استجماع عناصر الملكية بعد أن كان مخول له حق الانتفاع دون ملكية الرقبة ، فصاحب الامتياز له الخيار بين تجديد عقد الامتياز عند انقضائه ، أو طلب التنازل بمقابل مالي عند انتهاء المشروع، كما يمكنه الاستمرار في استغلال العقار الصناعي ، بموجب عقد الامتياز إذا ما رأى أن مصلحته في هذا الاختيار أهم من التنازل ، الذي يحتمل أن يرهقه من جانب سعر الأرض مقارنة بدفع أتاوى إيجاريه سنوية ، وهذا ما ذهبت إليه المادة 10 من قانون 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بقولها:

" يحول منح الامتياز قانوناً إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، ووضعه في الخدمة وفقاً لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم، بعد أن تتأكد من ذلك قانوناً الإدارات والهيئات المؤهلة "

بمعنى أنه إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري في الأجال والشروط المقررة، يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى، وإما أن تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهاء المشروع من الجهات والسلطات المؤهلة قانوناً.

لكن تجدر الإشارة إلى أنه في هذا السياق، صدرت تعليمات ترمي إلى التمسك فقط بمنح الامتياز وإيقاف عمليات التحويل إلى تنازل منها المذكر الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم 921 المؤرخة في 29 جانفي 2008³⁵ ، تتضمن توجيهات من وزارة المالية بضرورة

العمل على عدم إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل والتمسك فقط بمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد.

ثالثا: عقد الامتياز كألية قانونية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي :

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كألية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي ، والعقار الموجه للاستثمار عامة ، يعد مفهوما جديدا ، إذ قام المشرع بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³⁶ ، وكذا المراسيم التنفيذية 152/09 و 153/09 المؤرخة في ماي 2009، حيث قام المشرع بإلغاء التنازل بصفة نهائية، وجعل الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار، الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عن طريق اعتماد صيغة المزاد العلني كإجراء رئيسي في عملية منح حق الامتياز، والتراضي كاستثناء، أما بالنسبة لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 فقد تم إلغاء صيغة المزاد العلني في منح الامتياز على العقار الصناعي ، وأصبح منح الامتياز يتم بصيغة وحيدة وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي ، وحصر منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط ، وجعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية. بناء على ذلك سنحاول تحديد المقصود بصيغة الامتياز باعتباره الصيغة الوحيدة في منح العقار الصناعي وذلك وفقا لما يلي :

01- تعريف عقد الامتياز:

بالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 عرف عقد الامتياز بأنه:

"العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوافرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع استثماري "

ويستفيد صاحب الحق في الامتياز من مدة لهذا الأخير ، تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد " المادة 09 من المرسوم أعلاه، وقد تبني المشرع من خلال الأمر 04/08 أسلوبيين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي ، هما المزداد العلني ، التراضي ، غير عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد هو التراضي ، وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وانطلاقا من تعريف عقد الامتياز الصناعي فإن ذلك يقودنا إلى تحديد خصائصه كما يلي :*يمنح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي يسمى بالمستفيد أو المستغل .

*يمنح الامتياز لمدة معينة؛

* يرتب الامتياز حق الانتفاع أي يخول للشخص المعني، الانتفاع بالعقار محل الاستثمار؛

*يمنح على أساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الامتياز وصاحب الامتياز؛

*يترتب على منح الامتياز دفع أتاوى إيجاربه سنوية.³⁷

بذلك نخلص إلى القول بأن عقد الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة مالكة الأصل، ممثلة بمديرية الدولة حق الانتفاع لمدة محددة، وهي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين " 99 سنة كحد أقصى لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري، ويشهر بالمحافظة العقارية، وبذلك فهو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي، إلى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية.

أن المنح القانوني لحق الامتياز يكون بعقد إداري، تعده مديرية أملاك الدولة، مع تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، ويجب أن يحتوي هذا العقد الإداري على:

" طبيعة المشروع، أجال الإنجاز، انطلاق الأشغال، أجال التنفيذ، التمديد المحتمل للأجال، الشروط المالية، وكذا أسباب الفسخ في حالة الإخلال بالواجبات من طرف المستفيد " ³⁸ وبعد حصول المستثمر على عقد الامتياز فإن هذا الحق يكرس له مجموعة من الحقوق ومنها:

" * الحق في الحصول على رخصة البناء * الحق في الحصول على القروض ³⁹ ، ويمنح حق الامتياز مقابل تسديد أتاوى إيجاريه سنوية، حيث تمثل هذه الأتاوى المستحقة في عقد الامتياز حقا للخرينة العمومية، وتمنح للإدارة كمقابل للانتفاع بالعقار محل العقد، علما أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يلي:

90% خلال فترة إنجاز الاستثمار المحددة ب 03 سنوات

50% خلال فترة الاستغلال المحدد ب03 سنوات ، تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ، وفي حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية ⁴⁰ ، أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا، فإن الأتاوى الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من قيمتها المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة، كذلك تملك إدارة أملاك الحق في تحيين الإتاوة ، كل سنة مع بقاء حق الإدارة دائما في فسخ الامتياز، إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط، وأدرج قانون المالية لسنة 2015 ⁴¹ ، بدوره إجراءات جديدة تحث على الاستثمار، لاسيما في قطاع الصناعة من ضمنها الإعفاءات التي يستفيد منها المستثمرون من دفع الضريبة على فوائد الشركات، أو الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة 05 سنوات ، كما اقترح قانون المالي لسنة 2016 بدوره إجراءات تحفيزية، أما قانون المالية لسنة 2017 فقد قام بتعديل نص المادة 58 من الأمر رقم 18/15، حيث خفض من مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع كالتالي :

*ولاية الشمال التي تستفيد من تخفيض يقدر بنسبة 95 بالمئة ، وذلك خلال فترة إنجاز فترة إنجاز الاستثمار، والتي تتراوح ما بين سنة إلى غاية 05 سنوات ، كما تستفيد بتخفيض 75 بالمئة خلال استغلال هذه القطعة ، إلى غاية انقضاء مدة العقد ، أما ولاية الهضاب العليا والجنوب فهي الأخرى تستفيد من تخفيضات وذلك بقيمة 90 بالمئة ، وبعد انتهاء المدة وبالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات المعنية ببرنامج الجنوب والهضاب العليا،

ولايات الجنوب الكبرى ، كذلك تستفيد بتخفيض بنسبة 95 بالمئة من مبلغ أتاوة أملاك الدولة ، بعد انتهاء المدة فيما يتعلق بالمشاريع المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير⁴²
خاتمة :

نصل في نهاية هذه الوقفة البحثية إلى القول بأنه رغم عدم تحديد المشرع لماهية العقار الصناعي، إلا أنه قام بضبط هذا الأخير بترسانة قانونية متعاقبة، وحدد أنواع مختلفة للعقارات والتي تشمل حافظة العقار الصناعي، سواء كانت مناطق صناعية أو مناطق نشاط أو مناطق حرة أو خاصة إلى جانب الأصول المتبقية والفائضة، ونظرا للدور الذي يؤدي العقار الصناعي في تحفيز الاستثمار، وإنعاش الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الشاملة، إلى أنه يمكن إبراز بعض النتائج على النحو التالي:

* كثرة المضاربات التي مست هذا القطاع نتيجة غياب الرقابة وللمتابعة، من الإدارة، وذا ما برز واضحا في الصيغة الأولى التي اعتمدها الدولة والمتعلقة بالتنازل، حيث أثبتت عدم نجاعتها بسبب عدم التزام المستفيدين منها ببرنامج الاستثمار، وتحريفه عن الغرض الذي خصص له، أو حتى لجوئهم في أحيان أخرى إلى إعادة بيع هذه الأوعية العقارية.

* تم معالجة ملف العقار الصناعي باعتباره ملف حساس، عبر قوانين متناثرة ومتفرقة، وما زاد من الإشكال حدة هو تنظيمه في قوانين المالية.

* سعي المشرع من خلال القوانين المتعاقبة التي عنت بتنظيم الاستثمار بوجه عام، والعقار الصناعي بوجه خاص، إلى التركيز على الحوافز والامتيازات، التي تمنح للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، خاصة ما تعلق بتخفيض الأتاوى الإيجارية، وهذا ما نلمسه في كل تعديل من تعديلات قوانين المالية، وصولا لأخر تعديل لسنة 2017، حيث كان يتم التركيز على منح تحفييزات خاصة للمستثمرين الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية في المناطق المحرومة والمعزولة كمناطق الجنوب والهضاب العليا، التي تفتقر للمنشآت القاعدية.

إذا للإجابة على الإشكالية المطروحة بشأن الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في تطوير الاستثمار ، يمكن القول أن العقار الصناعي لعب دورا مهما في تفعيل وتطوير الاقتصاد

الوطني من خلال جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة مشاريع استثمارية ، وقد استحدثت المشرع صيغة الامتياز كألية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعيدا عن الصيغ السابقة كالتنازل ، أو الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، وجعل من الامتياز النمط الوحيد ، لمنح الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية، مع بقاء الدولة مالكة للأصل، وتحويل المستثمر أحقية الانتفاع فقط، وذلك لوضع حد للمضاربات التي عرفها هذا القطاع في ظل الصيغ سالفه الذكر، ولضبط استغلال العقار الصناعي استغلال عقلاني، حيث لا يتم منح صيغة الامتياز إلا بعد دراسة مسبقة وذلك للقضاء على المستثمرين الوهميين، الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

الهوامش

- ¹ - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 02 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جريدة رسمية عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم.
- ² - محمد حجاري ، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي ، وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 16 ، 2012 ، ص: 322.
- ³ - المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.
- ⁴ - بلكعبات مراد ، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011 ، 2012 ، ص: 20.
- ⁵ - حساين سامية ، التدخل التشريعي لحماية الإستثمار العقاري ، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11، 12 ، ديسمبر، 2013 ، جامعة الوادي ، ص : 04.
- ⁶ - القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية، عدد 30 المؤرخة في 13 جانفي 1988.
- ⁷ - المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 30 أكتوبر 1993.
- ⁸ - محمد حجاري ، مرجع سابق ، ص: 322.

- ⁹ - المادة الثانية من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 ، والمعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2013 .
- ¹⁰ -جلال عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، جامعة الطاهر مولاي سعيدة ، 2014 ، 2015 ، ص: 12.
- ¹¹ - وقد قامت السلطات العمومية في هذا الشأن باتخاذ تدابير من شأنها توفير أوعية عقارية وجهت للاستثمار الصناعي من أجل تلبية حاجات المستثمرين المتزايدة، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها، أو في طريق الحل، كما استرجعت الأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها، والتي غالبا ما تمثل أراضي شاسعة.
- ¹² -بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دارهومه، الجزائر، 2006، ص: 20.
- ¹³ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها.
- ¹⁴ - القانون رقم 03/87 المتعلق بالهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد65 لسنة 1987 والملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 20/01 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
- ¹⁵ - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، شعبة القانون الخاص في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 01، 2015، ص: 75.
- ¹⁶ -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط وتعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها
- ¹⁷ - خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2016، ص ، 15.
- ¹⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أفريل 1997 المتضمن المنطقة الحرة بلارة .
- ¹⁹ -بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص: 26.
- ²⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03 يناير 2005 ، جريدة رسمية عدد 04.
- ²¹ - القانون رقم 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر 02/03 المؤرخ في 19 جوان 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد42 .
- ²² -خوادجية سميحة حنان ، محاضرات العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص:35.

- ²³ - شتوان حنان ، بن ددوش قماري نضرة ، العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد ، دفاتر السياسة والقانون ، العدد 15 جوان 2016 ، ص: 648.
- ²⁴ - حساين سامية ، مرجع سابق ، ص: 07.
- ²⁵ - شتوان حنان ، بن ددوش قماري نضرة ، مرجع سابق ، ص: 684.
- ²⁶ - الأمر رقم 26/74 الصادر في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية البلدية ، الجريدة الرسمية عدد 19.
- ²⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 65.الصادرة ب 1990/12/26.
- ²⁸ - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة ، والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 28 ماي 2009.
- ²⁹ - خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي ، مرجع سابق ، ص: 19.
- ³⁰ - بوجردة مخلوف ، مرجع سابق ، ص: 62.
- ³¹ - تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01، 2014، 2015 ، ص: 81.
- ³² - تاتولت فاطمة ، مرجع سابق ، ص: 94.
- ³³ - بقنيش عثمان ، عمور محمد ، الإطار التشريعي والتنظيمي لتسيير ومنح العقار الموجه للإستثمار في المجال الصناعي ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، ابن خلدون تيارت ، العدد السابع ، 2016 ، ص: 343.
- ³⁴ - القانون رقم 16/05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 ، جريدة رسمية عدد 85.
- ³⁵ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، رقم 921 المؤرخة في 29 جانفي موضوعها منح الإمتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار 2008 " تعليمات - منشورات - مذكرات " خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، سنة 2008 ص: 26، 27.
- ³⁶ - الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 2009.
- ³⁷ - زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص: 04.
- ³⁸ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06.

³⁹ - يستفيد صاحب الامتياز من قروض مالية من تأسيس رهن لصالح هيئات القرض يشمل الحق العيني الناجم عن عقد الامتياز فضلا عن البنائات المشيدة عليها، ضمانا للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر، وتفاديا لرفض المؤسسات المالية منح صاحب الامتياز قروض مالية بسبب عدم توفرهم على عقود ملكية على أراضيهم.

⁴⁰ - جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص: 45.

⁴¹ - قانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

⁴² - المادة 80 من القانون رقم 14/16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77 الصادرة في 29 ديسمبر 2016.