

## التنظيم القانوني للمناطق الصناعية

## (العقار الصناعي) في الجزائر

## The legal organization of industrial zones (industrial real estate) in Algeria

(1) \* أ.د. مصطفى عايدة

(1) كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2 لونيبي علي، البريد المهني: a.mostefaoui@univ-blida2.dz

تاريخ النشر: 2016/06/30

تاريخ القبول: 2016/03/15

تاريخ الإرسال: 2016/ 02/ 12

## ملخص:

يشكل العقار الصناعي، أحد ركائز التنمية الاقتصادي، كما يعد أيضا ركيزة أساسية في الاستثمار الاقتصادي بإعتباره الوعاء الذي يتم فيه ممارسة مختلف الأنشطة الصناعية، حيث يشكل الوقوف على مفهومه واستعراض اشكاله. وبيان كيفية تنظيم المشرع الجزائري للمركز القانوني المحيطة بالعقار الصناعي حيث تطرقنا في هذه الورقة البحثية إلى تحديد مفهوم العقار الصناعي وذلك بتعريفه وتحديد أنواعه المختلفة طبقا للقوانين المنظمة له منذ الاستقلال، ثم التطرق إلى كيفية استغلاله، إما عن طريق الامتياز أو عن طريق التراضي.

كما تناولنا في المحور الثاني، سبل استغلال المناطق الصناعية عن طريق ما يسمى التنازل والامتياز، بنوعيه الامتياز بالمزاد العلني والامتياز بالتراضي..

الكلمات المفتاحية: استغلال منطقتي صناعية، التنازل، امتياز، التراضي

## Abstract:

Industrial real estate is one of the pillars of economic development, and it is also a fundamental cornerstone of economic investment, as it serves as the container in which various industrial activities are carried out. Therefore, understanding its concept and reviewing its forms is essential. And a statement on how the Algerian legislator organizes the legal framework surrounding industrial property where...

In this intervention, we dealt with the definition of industrial real estate by defining its different types according to the laws regulating it since independence, and then addressing the ways of exploiting it, either by concession or by mutual consent.

In the second part, we dealt with the ways of utilizing industrial zones through the so-called concession and concession, both types of concession by public auction and concession by mutual consent.

**Keywords:; industrial real estate, exploiting, concession mutual consent**

1 أ.د. مصطفى عايدة

## مقدمة:

يشكل الاستثمار جزءا هاما من الاقتصاد الوطني، سواء بالنسبة للدول المتقدمة أو النامية، حيث يهدف إلى خلق مناصب شغل وبالتالي تحقيق الاستقرار والرفاهية الاجتماعيين، كما تعبر الاستثمارات عن مستوى النمو والتقدم والرفاهية في أي بلد.

ومن أجل توفير مناخ مناسب للاستثمار، يسمح بجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، يجب توفير جملة من العوامل واتخاذ الإجراءات التحفيزية التي من بينها: الملكية العقارية والفكرية.

إن ارتباط عملية الاستثمار بالحصول على الأرض التي يتم عليها بناء المصنع أو أي نشاط آخر، يتطلب توفير تسهيلات وقوانين واضحة فيما يخص الحصول عليها، حيث يعد العقار عنصرا ضروريا لتحقيق التماسك الاجتماعي والإنعاش الاقتصادي والتنمية البشرية، وفي حالة ما إذا كان محل سوء تأطير وتسيير فقد يصبح عائقا شديدا للعواقب، خاصة إذا علمنا أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطا وثيقا بترقية الاستثمارات والإنعاش النمو.

## المحور الأول: التحديد القانوني للعقار الصناعي

### المحور الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي

#### 1. التحديد القانوني للعقار الصناعي

إن العقار الصناعي باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال كأحد عناصر الملكية، فنشأت مناطق صناعية ومناطق الاستثمار، غير أن هذا الأمر طرح إشكالية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى البحث عن ضوابط قانونية وإدارية وعملية وبسيطة لتنظيمه، مع البحث في كفاءات وأطر معينة للاستغلال في شكل عقود تستمد أسسها من القانون المدني ولكنها تتميز عنه في أنها غير مألوفة.

#### 1.1. تعريف العقار الصناعي

هو تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري أو عموما، ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسمى عند محترفي القطاع "العقار الصناعي" تمييزا له عن العقار الفلاحي والحضري والسياحي<sup>1</sup>، وقد ورد في المرسوم التنفيذي رقم 119/07، مصطلح العقار الاقتصادي العمومي والذي يقصد به الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ومؤسساتها.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى مجمل القوانين المنظمة للعقار، فإن مفهوم العقار الصناعي غير محدود بصفة مطلقة وإنما هو تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل المناطق الصناعية أو مناطق الأعمال والنشاطات أو أراضي شيدت عليها مؤسسات صناعية إنتاجية.

## 2.1. المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

سيتم فيما يلي بيانا المقصود بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط والتمييز بينها

### 3.1 المناطق الصناعية:

هي ذلك الحيز المكاني الذي يجب ان يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار إذ تعتبر موجهة أساسيا في ترقية الاستثمارات وتحسين نجاعة المؤسسة، كما تعتبر نمط من أنماط التوطن الصناعي.

### 4.1 مناطق النشاط:

يرجع أصل ظهور هذه المناطق إلى التطور في الحياة الاقتصادية، فتم الابتعاد شيئا فشيئا في الدراسات الاقتصادية عن المفهوم الضيق بإسناده إلى قطاع ويقصد به مجموعة المؤسسات التي تمارس نفس النشاط الرئيسي، وقد تم إنشاء هذه المناطق بموجب الأمر رقم 26/74، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، حيث تم إنشاء هذه المناطق لإقامة مشاريع المؤسسات المتوسطة والصغيرة وتوكل مهام تهيئة وتسيير هذه المناطق إلى الجماعات المحلية التي قامت بإنشائها إما للاستجابة للتدفق الهائل للمستثمرين المسجل مع انفتاح السوق وإما لفك الحصار على بعض المناطق الصناعية التي أصبحت مكتظة، وبناء عليه أدمجت حوالي 60000 هكتار ضمن الاحتياطات العقارية، 40000 منها تابعة للأملاك الخاصة للدولة وقد خصص 10 بالمائة منها لإنشاء مناطق نشاطات<sup>3</sup>.

غير أنه بصدور القانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، تم إعادة دور الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم رقم 04/86، ف جاء المرسوم التنفيذي رقم 405/90، تطبيقا لنص المادة 73 من القانون 25/90، ونص على قيام المجالس الشعبية البلدية والولائية بإنشاء بصفة منفردة أو مشتركة وكالات محلية من أجل تنظيم وتسيير العقار التابع لها.

## 2. المناطق الخاصة والمناطق الحرة:

فيما يلي سيتم بيانا المقصود بالمناطق الخاصة والمناطق الحرة.

## 1.2 المناطق الخاصة:

نص عليها المرسوم التشريعي رقم 12/93 وقد تم تنظيمها على شكل نوعين:

### أ. مناطق مطلوب ترقيتها ZAP:

جاءت استجابة لحاجيات الاستثمار ونظم تكوينها وضبط حدودها المرسوم التنفيذي رقم 321/91، استنادا للمادة 51 من القانون رقم 03/87، المتضمن التهيئة العمرانية، وحسب هذا المرسوم فتتمثل هذه المناطق في البلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل. ولاعتبارات اقتصادية خاصة بالتهيئة العمرانية، كان لا بد من تحيين المناطق التي يجب ترقيتها، تم إلغاء القانون رقم 03/87، بموجب القانون رقم 20/01، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وقد حصرت المادة 80 / 02 منه المناطق المطلوب ترقيتها في:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات سكنية كبرى وأحياء سكنية متدهورة وباختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

غير أن تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93.

### ب . مناطق التوسع الاقتصادي ZEE:

عرفتها المادة 04 من المرسوم رقم 321/94، المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها على أنها: "فضاءات جيو اقتصادية تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها، أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها."

غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود في الميدان، لعدم صدور قرار وزاري مشترك لتعيين حدودها، كما أن الجماعات المحلية لم تقم بدورها في اقتراح هذا النوع من المناطق<sup>4</sup>.

## 2.2 المناطق الحرة:

عرفتها المحكمة الدائمة للعدل الدولي على أنها: "إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية، ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية"، كما عرفها البعض بأنها: "جزء من أراضي الدولة تسمح فيها بعمليات تجارية وصناعية وحالة مع دول العالم متحررة من كل قيود الجمارك والاستيراد والتصدير والنقد ومن هنا كانت تسميتها منطقة حرة<sup>5</sup>.

وقد تم اعتماد المناطق الحرة في الجزائر بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93، والمرسوم التنفيذي رقم 32/94 المتعلق بالمناطق الحرة، حيث تم اختيار منطقة بلارة بجيجل لتكون اول وآخر منطقة حرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 106/97، وفي سنة 2001 صدر الأمر رقم 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 12/93، مما نتج عنه فراغ قانوني ينظم هذه المناطق، ليصدر في الأخير الأمر رقم 02/03، المتعلق بالمناطق الحرة، وتم إلغاؤه هو أيضا بموجب القانون رقم 10/06، وفي سنة 2005 صدر المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 106/97.

### 3. المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

ظهر هذا النوع من المناطق في إطار الأمر 03/01، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، إلا أن تحديد وتنظيم هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصاحبة هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار"، الذي يقوم بتحديدتها وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم<sup>6</sup>.

### 4. الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية، الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع الموجهة للأنشطة الصناعية، خاصة إذا كانت تلك القطعة الأرضية سبق وأن كانت تمارس عليها المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا، إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال تلك القطعة لأنها تكون مسبقا مجهزة لإنجاز المنشآت الصناعية<sup>7</sup>.

ويمكن تعريف المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية بأنها المرافق التي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثلا للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة والجماعات المحلية كوسيلة لإدارة مرافقها

ذات الطابع الصناعي والتجاري، ويعد القانون رقم 01/88 هو النواة الأولى لظهور هذه المؤسسات، ثم يليه القانون رقم 25/95، المتعلق بتسيير رؤوس الموال التجارية، حيث أسندها لما يسمى بالشركات القابضة، ثم صدر الأمر رقم 04/01 الذي وضع بدقة عملية خصوصية هذه المؤسسات .

## 5. الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تظهر هذه الأصول من خلال المؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة والمؤسسات العمومية المستقلة

المحلة

### أ . بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة:

سمحت المادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 16/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وبالرجوع للمادة 26 من الأمر 03/01، فإن الدولة تنشئ انطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للإستثمار .

وبمقتضى المنشور رقم 05 الذي أنشأ شركات تسيير المساهمات وشركات التسيير العقاري التي أوكلت لها مهام جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية<sup>8</sup>.

وقد تم إدماج الأصول المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مقابل تحمل الخزينة لديون هذه المؤسسات طبقاً للمادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 18/93، وتأكيداً على ذلك نص قانون المالية التكميلي لسنة 2000 في المادة 19 منه على تكفل الخزينة العمومية بديون المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

### ب . المؤسسات العمومية المستقلة المحلة:

يتم التكفل بحافظتها العقارية كالاتي:

✓ عندما تكون هذه الأصول ملكاً عقارياً وطنياً أو للدولة مستغلاً من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة، فإن الأصول ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقاً للمادة 201 من قانون المالية لسنة 2002.

✓ عندما تكون الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة وقد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الأجراء وأن ديونها تم تحملها من طرف الخزينة العمومية، فإن هذه الأصول تدخل وتدمج أيضا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

✓ عندما تكون الأصول المتبقية العقارية المملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة وقد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لفائدة الأجراء بينما لم يتم التكفل بها من طرف الخزينة العمومية، فإن الحل لا يخلو من أمرين:

- إما عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي في حالة ما إذا كانت المؤسسة المعنية ليست مدينة اتجاه الخزينة العمومية.
- عن طريق تحويل هذه الأصول لفائدة الدولة عندما تكون المؤسسة مدينة اتجاه الخزينة العمومية وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقى.
- عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلا، فإنه على المصفي وبالتنسيق مع مدير أملاك الدولة للولاية المختصة إقليميا، أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها.

وتطبيقا للقوانين السابقة صدر المرسوم التنفيذي رقم 122/07، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

واعتبرت كأصول متبقية الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، وطبقا للمادة 04 من المرسوم، لا يمكن للمصفي التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها، ويتعين عليه القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية وإرساله في أجل لا يتعدى 03 أشهر ابتداء من نشر المرسوم إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

بعدها تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية الخاصة للدولة غير المخصصة المتبقية في سجل الأملاك العقارية الخاصة للدولة غير المخصصة وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 153/09 تعتبر أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والمتوفرة، ويتم إعداد جرد هذه الأصول المتبقية الناتجة عن التصفية في أجل 60 يوما من تاريخ نشر المرسوم، وتجسد عملية الجرد بإعداد بطاقة لكل ملك ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل هذه الأصول في سجل الأملاك العقارية ويتولى تسيير هذه العقارات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

## 6. الأصول الفائضة:

بهدف إحصاء الإمكانات العقارية المتوفرة وغير المستغلة، قامت وزارة المساهمات وترقية الاستثمار بإحصاء 14889 هكتارا من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط وتم استرجاعها بموجب المادة 85 من قانون المالية لسنة 85 وبمقتضى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07 حددت المقصود بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص:

- ✓ الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم.
- ✓ الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- ✓ الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية اوسع من تلك التي تمتلكها المؤسسة العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطها.
- ✓ الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير، والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.
- ✓ الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتم تحديد الأصول استنادا إلى قرار لجنة تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى الفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة أم لا. وألغي المرسوم التنفيذي رقم 122/07 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153/09، وأضاف للأصناف السابقة ما يلي:

أصول فائضة للأموال العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند نشر هذا المرسوم، ويتعين على شركات المساهمة طبقا للأمر 04/01، إعداد جرد لكل الأراضي المعنية بعملية الاسترجاع والمناطق وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وإرسال نسخة إلى مدير أملاك الدولة ويكون هذا الجرد مرفقا عند الاقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك ويقدم إلى مجل مساهمات الدولة، كما تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة او المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال لكل من مدير أملاك الدولة والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ملف تقني يخص كل ملك عقاري ليقوم بعدها مدير أملاك الدولة بإعداد عقد إدماج الملك المعني ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة.

## 7. طرق استغلال العقار الصناعي:

إن الوسائل القانونية التي يتم من خلالها استغلال العقار الصناعي، تتمثل في الامتياز والتنازل

### 1.7. الامتياز:

يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الإداري الذي تحول بموجبه الدولة حق انتفاع لمدة معينة لقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، لفائدة شخص طبيعيا كان أو معنويا يخضع للقانون الخاص، أو مؤسسة أو هيئة عمومية، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام م أدوات التهيئة والتعمير<sup>9</sup>.

ولقد نصت المادة 3 من الأمر رقم 04/08 على أن منح الامتياز يتم بواسطة المزاد العلني أو عن طريق التراضي.

### 2.7. منح الامتياز بالمزاد العلني:

يقوم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود، وعندما يتعلق المر بقطعة أرض تابعة للدولة يتم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالوساطة والضبط العقاري، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوالي المكلف بترقية الاستثمارات.

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرض المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة<sup>10</sup>.

أما المزاد العلني المحدود فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا وفق الحاجيات الاجتماعية والاقتصادية وإمكانية نقل التكنولوجيا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهل فقط.<sup>11</sup>

ويتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية أو بالتعهدات المختومة.

### 3.7. منح الامتياز عن طريق التراضي:

وهو الاستثناء عن القاعدة العامة إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة وذلك بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار ولكن يشترط أن تكون المشاريع لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة.

كما يمكن أن يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

## خاتمة:

إن توالي القوانين والتقنيات المختلفة لاستغلال العقار الصناعي فرضته مقتضيات الإصلاح الاقتصادي في الجزائر، ويعد تنظيم العقار الصناعي بقوانين واضحة ضمن سياسة وطنية رشيدة، الضمان الوحيد لجلب المستثمرين وإنعاش الاقتصاد الوطني، عن طريق تثمين العقار الصناعي وتطهيره من كل عمليات المضاربة.

وفيما يتعلق بحماية الملكية الصناعية للمستثمر، فإنه و نظرا لما تشهده الحياة الاقتصادية من تغيرات الأمر الذي قد يؤدي إلى ظهور أعمال و ممارسات مخالفة للقانون و منافية للأعراف التجارية و لمبادئ النزاهة و الشرف و الأمانة و التي من شأنها الإضرار بالمتعاملين الاقتصاديين و المستهلكين و بالسوق على حد سواء و على اعتبار الجزائر تحاول و بجد اللحاق و مواكبة التطورات التجارية و الاقتصادية الوطنية منها و الدولية فقد سعت إلى ضمان ملاحقة الممارسات التجارية المخالفة للأخلاق المتعارف عليها في الوسط التجاري و نستشف هذا من خلال مجمل التعديلات التي مست النصوص القانونية المتعلقة بالملكية الصناعية خاصة و هي على أبواب الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة .

## التهميش والإحالات:

<sup>1</sup> حمزة فسيح: التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل درجة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق سنة 2005 ص 3.

<sup>2</sup> ساسي سليم: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2009 ص 1.

<sup>3</sup> Ministère des finances, communication sur le foncier urbain et industriel. Octobre 2002. P02

<sup>4</sup> بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة الجزائر 2006، ص 24.

<sup>5</sup> عبد الحميد فريد: المناطق الحرة، الشركة المصرية لفن الطباعة، القاهرة 1976 ص 17.

<sup>6</sup> بوجردة مخلوف: مرجع سابق، ص 26.

<sup>7</sup> ساسي سليم، مرجع سابق ص 32.

<sup>8</sup> Conseil des participations de l'état : état d'avancement du processus de mise en œuvre du nouveau dispositif de gestion des zones industrielles 11.

<sup>9</sup> ساسي سليم، مرجع سابق ص 32.

<sup>10</sup> ت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/5/02، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة ج.ر عدد 27 .

<sup>11</sup> المادة 03 من نفس المرسوم.

#### قائمة المراجع:

#### المؤلفات:

- مخلوف ، بوجردة، (2006)، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر .
- فريد، عبد الحميد، (1976 )، المناطق الحرة، الشركة المصرية لفن الطباعة ، القاهرة .
- Ministère des finances, communication sur le foncier urbain et industriel.

Octobre 2002

#### الأطروحات:

- حمزة ، فسيح، (2005)، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر .
- سليم ساسي (2009)، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء .

#### المقالات:

- Conseil des participations de l'état : état d'avancement du processus de mise en œuvre du nouveau dispositif de gestion des zones industrielles 11.

#### القوانين:

- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/5/02، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة ج.ر عدد 27.