



قوائم المحتويات متاحة على ASJP المنصة الجزائرية للمجلات العلمية  
الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية  
الصفحة الرئيسية للمجلة: [www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/552](http://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/552)



## إستراتيجية تطوير الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الاستثمار وتحقيق التنمية - نظام الامتياز على العقار الصناعي-

### *Strategy of developing private national properties in the framework of activating investment and achieving development - a system of concession over industrial property-*

آيت حمودة كهينة<sup>1</sup> \* ، عايلي رضوان<sup>2</sup>  
<sup>1</sup> كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف - الجزائر  
عضو بمخبر "القانون الخاص المقارن"،  
<sup>2</sup> أستاذ محاضر "أ" بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف - الجزائر  
عضو بمخبر "القانون والأمن الإنساني"

#### Key words:

Real estate,  
Industrial property,  
Investment,  
Development,  
Concession,  
National property.

#### Abstract

Real estate or property is considered as one of the main pillars for creating a total economic development as it is a strategic production factor for all vital sectors. This is due to its contribution to increasing investments and providing job opportunities, as well as to economic growth rates. Due to the importance the industrial property issue acquires, each country has endeavored to adopt a development strategy in line with its human and material capabilities that aim at achieving economic stability. Hence, getting to know the reality of this real estate is an available option to learn about the way in which decision-makers are guided to develop this sector. As far as the economic transformation and changing the legal system are concerned, this study aims to define the investment system in industrial real estate as part of the private national properties and develop new and flexible mechanisms for its appraisal. Than clarify the method used and the procedures stipulates in the laws and regulations, in order to value and protect private national properties on the one hand revive the public treasury on the other hand. Despite this huge amount of legal texts, this does not negate the existence of legal, administrative and political obstacles starting with the multiplicity of the complexity of the administrative conditions and procedures.

#### ملخص

معلومات المقال  
تاريخ المقال:

الإرسال: 2020/02/18  
المراجعة: 2020/04/28  
القبول: 2020/05/07

#### الكلمات المفتاحية:

العقار،  
العقار الصناعي،  
الاستثمار،  
التنمية،  
الامتياز،  
الأملاك الوطنية.

يعد العقار من الدعامات الأساسية لإحداث تنمية اقتصادية شاملة باعتباره عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية وذلك لمساهمته في زيادة الاستثمارات وتوفير فرص الشغل وكذلك الزيادة في معدلات النمو الاقتصادي، ونتيجة للأهمية التي يكتسبها موضوع العقار الصناعي سعت كل دولة إلى تبني إستراتيجية تنموية تتوافق وإمكاناتها وقدراتها البشرية والمادية التي تهدف لتحقيق الاستقرار الاقتصادي، ومن ثمة فإن التعرف على واقع هذا العقار يعتبر خيار متاح للتعرف على الطريقة التي يسترشد بها أصحاب القرار لتطوير هذا القطاع، وعلى ضوء التحولات الاقتصادية وتغير المنظومة القانونية تهدف هذه الدراسة إلى تحديد نظام الاستثمار في العقار الصناعي باعتباره جزء من الأملاك الوطنية الخاصة ووضع آليات جديدة ومرنة لتنميتها، ثم توضيح الطريقة المتبعة والإجراءات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات، هذا من أجل تهمين الأملاك الوطنية الخاصة وحمايتها من جهة وإنعاش الخزينة العمومية من جهة أخرى، وبالرغم من هذا الكم الهائل من النصوص القانونية إلا أن ذلك لا ينفي وجود عراقيل قانونية وإدارية وسياسية بدءا من تعدد نوعية الأصل العقاري المكون للحفاظة العقارية وكذلك تعدد وتعقد الشروط والإجراءات الإدارية.

## 1- مقدمة

يمكن القول أن التطور السياسي والاقتصادي المستمر للدولة الذي ينعكس بالضرورة على المنظومة القانونية الجزائرية هو من يفرض أهمية الموضوع من خلال دراسة وتحليل مختلف القوانين والتنظيمات الصادرة ومدى تأثيرها على تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ومساهمتها في تحقيق المردودية نظرا لطبيعتها المالية.

وبالرغم من أهمية الموضوع من الناحية الاقتصادية فلم يأخذ نصيبه من الدراسة الكافية من طرف الباحثين، إلا أن هناك دراسات لا تخلو من الأهمية ونذكر منها أطروحة دكتوراه الأستاذ عايلي رضوان بعنوان "مردودية الأملاك الوطنية"، وكذلك أطروحة دكتوراه للأستاذة خوادجية سميحة حنان الموسومة بعنوان "النظام القانوني للعقار الصناعي" وكذلك أطروحة دكتوراه للأستاذ لكحل مخلوف بعنوان "عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار".

ومن هنا نطرح الإشكالية التالية: إذا كان العقار الصناعي أساس الاستثمار في الدولة باعتباره ملكية عمومية، فما هي استراتيجية الإدارة العمومية الجزائرية لتثمين أراضي أملاك الدولة الخاصة الموجهة للعمليات الاستثمارية؟

## 2. المعالجة التشريعية للعقار الصناعي

يعرف العقار بصفة عامة على أنه: "كل شيء مستقر وثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، أو هو كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله أو تحويله"<sup>(7)</sup>، وهذا ما جاء في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري حيث تنص: "كل شيء مستقر وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وما عدا ذلك فهو منقول".

أما بالنسبة للعقار الصناعي فيعرف عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحث يجب الإنفاق على الأصول والأراضي والمباني خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة ثروة جديدة في المجتمع<sup>(8)</sup>.

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي وهو: "مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار، والتي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج أو خدمات"<sup>(9)</sup>.

وفي قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>(10)</sup> عرف العقار الصناعي بمصطلح الأرض العامرة أو القابلة للتعمير، والتي تعني حسب مفهوم المادة 20 منه: "كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية".

### 1.2. طبيعة العقار الصناعي المخصص للاستثمار.

قسم المشرع الجزائري بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية عامة، أملاك وطنية خاصة وأملاك وقفية وهذه الأخيرة تخرج عن

تسعى الجزائر منذ الاستقلال إلى النهوض بالاقتصاد الوطني المعتمد على قطاع المحروقات الذي طالما أغرقها في بحبوحة مالية لعدة سنوات إلى غاية الأوضاع الراهنة بسبب انهيار أسعار النفط، ما جعل من الدولة الجزائرية تعيد النظر في أولوياتها الاقتصادية محاولة إيجاد بديل لإنقاذها من الأزمة، حيث ظهرت أفكار جديدة بعد دستور 1989 الذي ارتكز على مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية وهي الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة حسب المادة 18 من الدستور التي تنص: "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، الولاية والبلدية"، وتطبيقا لذلك صدر قانون الأملاك الوطنية 30/90<sup>(1)</sup> الذي ينص في المادة 2 منه: "تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: - الأملاك الوطنية والخاصة التابعة للدولة، التابعة للولاية، والتابعة للبلدية".

ابتداء من سنة 1990 بدأ يتضح النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر بالمفهوم المعاصر، حيث تعرف الأملاك الوطنية أنها: "مجموعة الأملاك والحقوق العقارية والمنقولة والملوكة من طرف المجموعة الوطنية الموضوعة تحت تصرف الجمهور مباشرة، أو عن طريق مرفق عام، والتي لا يجوز التصرف فيها أو التنازل عنها أو كسبها بالتقادم بالإضافة إلى الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الأشخاص الإقليمية الدولة، الولاية والبلدية والتي يجوز التصرف والتعامل معها فيما يخول به القانون صراحة"<sup>(2)</sup>.

وبالتالي تم تكريس الازدواجية والاعتراف بالوظيفة الامتلاكية للأملاك الوطنية الخاصة ما جعل من المشرع الجزائري يعيد تفكيره في كيفية التعامل مع العقار وتوجيهه لمشاريع استثمارية وجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب بما يحقق تنمية اقتصادية واجتماعية على حد سواء.

ولأن الجزائر مثل باقي دول العالم الثالث تبنت خطوة إستراتيجية للعمل على الاستثمار خارج قطاع المحروقات، وذلك نحو الاهتمام بقطاع العقار الاقتصادي الذي قد يحقق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني عن طريق الأخذ بنظام الامتياز، تنج عنه صدور عدة قوانين وتنظيمات أهمها قانون 10/90 المتعلق بالقرض والنقد<sup>(3)</sup>، الأمر 22/95 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(4)</sup>، كما صدر قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(5)</sup> حيث نص على إمكانية الاستثمار في جزء معين من الأملاك الوطنية الخاصة وذلك عن طريق الامتياز، وتطبيقا لهذا صدرت عدة قوانين وتنظيمات أهمها الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(6)</sup>.

تتنازل بالمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين، عن الأراضي العقارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة، وقد حدد الوعاء المخصص للاستثمار بموجب الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم 304/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة<sup>(13)</sup>، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم رقم 05/86 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(14)</sup> والذي يبرم بشرط فاسخ في حالة ما إذا كان التنفيذ غير مطابق لبرنامج الاستثمار حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد، ثم صدر قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>(15)</sup> وقد أنشأ هذا القانون بموجب المادة 51 المناطق الواجب ترقيتها والمحددة في المرسوم التنفيذي 02/89<sup>(16)</sup>، ثم صدر قانون 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري الذي حدد لنا قوام التقني للعقار وتلاه الأمر 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي نص في مواد 84، 85 و 89 على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة وتخصيصها تماشياً مع دستور 1989، وبعدها تلاه المرسوم التنفيذي 454/91 المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها<sup>(17)</sup> وصدر بعده قانون المالية لسنة 1992 حيث تنص المادة 161 على إمكانية التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين على أساس دفتر شروط يحدد تطبيقها<sup>(18)</sup>.

## 2.2. الحافظة العقارية الصناعية

تعتبر الدولة الجزائرية من الدول السائرة في طريق النمو الأمر الذي يجعل منها الاهتمام بالاستثمار في مجال العقار بعد قطاع المحروقات، ما استوجب عليها التدخل لتنظيم الحافظة العقارية خاصة العقار الصناعي الذي كانت له نسبة كبيرة من الأهمية والذي تأثر بالتحويلات الاقتصادية والسياسية خاصة عند الانتقال من الاقتصاد الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق وكثرة التنظيمات والقوانين التي جسدت هذا التحول.

### 1.2.2. العقار الصناعي في مرحلة الاقتصاد الاشتراكي

تميزت هذه المرحلة بسيطرة الدولة على السوق العقارية وكان العقار الصناعي في هذه المرحلة يضم المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

أولاً- المناطق الصناعية: تعرف المناطق الصناعية على أنها: "فضاء ذو مساحة كبيرة نسبياً مجهزة أو صالحة للتجهيز، موجهة إلى إنشاء وتأسيس نشاطات وأنشطة اقتصادية"<sup>(19)</sup>.

وفي غياب تعريف المناطق الصناعية من طرف المشرع الجزائري اعتبرت ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم والازدهار إذ تمثل وجوباً أساسياً في ترقية الاستثمارات وتحسين نجاعة المؤسسة<sup>(20)</sup>.

نطاق الدراسة باعتبارها تخضع لنظام قانوني خاص بها، أما الأملاك الوطنية فهي تقسم أيضاً إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة وهذا التقسيم نجده في المادة 2 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية بنصها: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: - الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة والتابعة للولاية والبلدية"، وبالتالي نجد أن نظام الأملاك الوطنية في الجزائر قد أخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية.

### 1.1.2. معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة

تنص المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 على أنه: "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"، وتضيف المادة 4: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز". وقد أضافت المادة 689 من القانون المدني: "لا يجوز التصرف في أملاك الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم"، ومن هنا يتبين التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة حيث أن الأملاك الوطنية العامة لا يجوز التصرف فيها أو تملكها بالتقادم ولا يجوز الحجز عليها.

إذن يكمن معيار التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة في معيار الغرض من الاستغلال للملك أو الغرض المخصص له المال العام، وعليه تكون الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتملك أو قابلة للتصرف، أما الأملاك الوطنية الخاصة هي من تكون قابلة للتملك وقابلة للتصرف فيها وقابلة للاستغلال وقابلة للتملك لأنها تولد حق عيني على البناءات والمنشآت المشيدة عليها والتي تعود للجهة صاحبة الملك بعد انتهاء إبرام العقد أو منح الرخصة<sup>(11)</sup>، وهذا الحق يكون عن طريق عقد الامتياز المنصب على الأملاك الوطنية الخاصة فقط.

### 2.1.2. توجيه الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمشاريع استثمارية

حرصاً من الدولة الجزائرية على توفير المناخ المناسب للاستثمار وجلبها فقد خصصت الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إنجاز المشاريع الاستثمارية باعتبارها تؤدي وظيفة مالية واستثمارية.

إن أول خطوة اتخذها المشرع الجزائري لإظهار نيته في استثمار الأملاك الوطنية الخاصة كان بموجب المادة 151 من قانون 21/84 المتضمن قانون المالية لسنة 1985<sup>(12)</sup> التي تنص على: "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن

العقاري من خلال المادة 73 صلاحية تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين<sup>(30)</sup> وتم صدور المرسوم التنفيذي 405/90 المتضمن إنشاء الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين الذي أُلزم في المادة 2 منه البلدية والمجالس الشعبية الولائية، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، وتدعى في صلب النص "الوكالة"<sup>(31)</sup>، وبعد تعديل المرسوم التنفيذي 405/90 بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مع إمكانية إنشاء فروع تابعة لها على مستوى الدوائر أو البلديات<sup>(32)</sup>، وبعد إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 منحت لهذه الوكالة مهمة إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي من بينه مناطق النشاط<sup>(33)</sup>.

وتتوفر الجزائر حاليا على 72 منطقة صناعية تغطي مساحة إجمالية تقدر بأكثر من 12000 هكتار كما تتوفر البلاد على 450 منطقة نشاطات تتربع على مساحة تفوق 17000 هكتار، ويوضح الجدول التالي توزيعها عبر بعض الولايات:

جدول 1: عدد مناطق النشاطات والمناطق الصناعية في بعض الولايات:

الولاية	مناطق النشاطات		المناطق الصناعية	
	العدد	المساحة	العدد	المساحة
عين دغلي	6	75	1	131.57
الشلف	13	202.3	1	216
بجاية	16	131	3	209
العاصمة	22	169.9	4	7478
برج بوعريج	10	100.51	1	240
وهران	18	502	5	3218

المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الجدول 2: يبين الجدول التالي عدد الصناعية في ولاية المدينة:

المناطق الصناعية	مساحة المنطقة	مساحة القطعة (ه)	نسبة التهيئة	عدد القطع
وادي حرييل	60	48	100%	32
البرواقية	128	103	100%	25
قصر البخاري	69	43.02	90%	65
المجموع	257	194.02	96%	122

المصدر: مديرية الصناعة والمناجم لولاية المدينة.

ظهرت المناطق الصناعية بموجب القانون 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(21)</sup>، حيث كلفت هذه اللجنة بهندسة المدن وجميع العمليات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كامل التراب الوطني والعمل على ترقيتها وتنميتها على أكمل وجه<sup>(22)</sup>، وفي سنة 1984 تحولت ملكيتها إلى مراكز الدراسات والأبحاث العمرانية CNERU ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZL وهذا بموجب المرسوم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها<sup>(23)</sup> وأيضا شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري<sup>(24)</sup>، وتكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح، وبصفة عامة تقديم كل المساعدات الضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وقد أنشأت أول منطقة صناعية بموجب بولاية سكيكدة بموجب المرسوم رقم 57/84 المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية<sup>(25)</sup>.

تميزت المناطق الصناعية بتعدد الأجهزة المسيرة لها ما نتج عنه صعوبة التسيير بحد ذاته بالإضافة إلى غياب مخططات التسيير وغياب الكفاءة وكذلك قلة المناطق الصناعية، وكل هذا أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان من بينها صعوبة عملية المراقبة والمتابعة، وأيضا عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية من حيث اكتساب العقار والتسيير وإذا كانت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسات عمومية اقتصادية<sup>(26)</sup>.

ثانيا- مناطق النشاط: لم يقيم المشرع الجزائري بتعريف مناطق النشاط في حين تعرفها وزارة المساهمات وترقية الاستثمار في المذكرة رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 بأنها: "مناطق النشاط هي مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية"<sup>(27)</sup>.

وفي تقرير آخر لنفس الوزارة في 12 ديسمبر 2008 عرفت مناطق النشاط هي: "مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية"<sup>(28)</sup>.

تم إنشاء مناطق النشاط بمبادرات محلية أي بموجب قرار من الوالي وبموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي وذلك دون وجود نصوص قانونية واضحة، إلا أنها استندت على مخططات التعمير وأعطيت صلاحية تسييرها من طرف البلدية بموجب الأمر 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات<sup>(29)</sup>.

وبصدور قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية عن طريق إبعادها عن السوق العقارية، وأعطى قانون التوجيه

**الجدول 3:** يبين الجدول التالي عدد مناطق النشاط في ولاية المدية:

مناطق النشاط	مساحة المنطقة <sup>3</sup>	مساحة القطعة <sup>2</sup>	عدد القطع
ذراع السمار	102180.00	101219.68	98
وزرة 1	36131.37	28776.37	25
وزرة 2	33114.00	32902.00	19
البرواقية 2	19369.00	9883.00	13
البرواقية 3	51635.00	34054.12	9
مجر	20000.00	9578.00	27
تابلاط	22600.00	11766.00	20

المصدر: مديرية الصناعة والمناجم لولاية المدية.

### 2.2.2 توسيع حافظة العقار الصناعي في ظل قوانين الاستثمار

بعد الانفتاح الاقتصادي الذي جاء به دستور 1989 وفتح الاستثمار صدر أول قانون للاستثمار لسنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي 12/93 وما ميز هذا القانون جاء بتسميات جديدة للعقار الصناعي وهي: المناطق الخاصة والمنطقة الحرة، **أولا/المناطق الخاصة:** ظهرت هذه المناطق بموجب المادة 20 من قانون الاستثمار، والهدف من إنشاءها هو فك العزلة عنها حتى تأخذ حقلها في التنمية، وتشكل المناطق الخاصة من نوعين:

01. **المناطق المطلوب ترقيتها:** أو المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ظهرت هذه المناطق في قانون 03/87 المتعلق بالتنمية العمرانية بموجب المادة 51 منه التي تنص: "سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقًا للخطة الوطنية للتنمية العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشريعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي تختلف وتكيف حسب كل منطقة"، وتطبيقًا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 09/89 المحدد لمعايير هذه المناطق الواجب ترقيتها<sup>(34)</sup> الذي منح للبلديات ضبط قائمة هذه المناطق، وبعد تعديل المرسوم سنة 1991 أحال اختصاص تحديد قائمتها ومراجعتها بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية على أساس المعايير التالية:

-المميزات الديمغرافية.

المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي.

-المميزات الاجتماعية الاقتصادية أو درجة التجهيز.

-المميزات المالية.

02. **مناطق التوسع الاقتصادي:** هي تلك الفضاءات والأراضي الجيواقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من

التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية والهيكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات لتطويرها<sup>(35)</sup>.

وتحدد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي انطلاقًا من نتائج تحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار على الخصوص ما يأتي<sup>(36)</sup>:

-المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت الأساسية القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، ويحدد بتحليل المؤشرات وهي: الموارد المائية، التطهير، وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية والتزويد بالطاقة.

-أي مؤشر آخر أو أداة قد تواجه اختيار موقع الاستثمارات وتسهل الإسراع في إنجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة خاصة دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية أو من عناصر الصبغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية وكذلك كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية.

**ثانيا/المنطقة الحرة:** ظهر هذا المصطلح لأول مرة في قانون المالية لسنة 1993 في المادة 93 التي تنص: "يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليًا أو جزئيًا للتشريع المعمول به وفق الشروط التي يحددها قانون خاص"<sup>(37)</sup>، ثم تجسدت فعليًا في قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الذي أحال شروط وكيفيات تعيينها إلى نصوص لاحقة، وعليه صدر المرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة لضبط الشروط العامة لإقامة وتسيير المناطق الحرة حيث تعتبر المنطقة الحرة بمفهوم المادة 2: "هي مساحات مضبوطة الحدود تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات و/أو تجارية"<sup>(38)</sup> وتنشأ المنطقة الحرة ويحدد موقعها وحدودها ومكوناتها ومساحتها بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة بالتنسيق مع لجنة وطنية للمناطق الحرة<sup>(39)</sup>.

ويتم تسيير المنطقة الحرة من طرف وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها بحيث نجد الشباك الوحيد يضم داخل الوكالة مكاتب ذاتها وكذلك إدارات الجمارك، بنك الجزائر، السجل التجاري، الأملاك الوطنية، الضرائب، التهيئة العمرانية والبيئة والتشغيل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيه مقر الوكالة<sup>(40)</sup>.

### 3. طرق اقتناء العقار الصناعي

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب من التعرض لمسألة العقار خاصة العقار الصناعي باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، مما دفع بالمشروع الجزائري البحث عن ضوابط قانونية وإدارية لتنظيمه واستثماره لتحقيق المردودية.

عرف العقار الصناعي عدة آليات للحصول عليه بداية من عقد

### 1.3. عقد الامتياز الصناعي نمط قديم بأسلوب حديث

أبقى المشرع الجزائري على نظام الامتياز باعتباره الطريقة الوحيدة لتسيير الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة بغرض إنجاز مشاريع استثمارية واستقطاب المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، فهذا الأسلوب قد يحقق بعض الفعالية المطلوبة إذا تبين للدولة أن للخواص قدرة على تحقيق شيء من المنفعة ولكن بطريقة مغايرة وهو أسلوب الامتياز غير قابل للتنازل بغرض تسيير جزء من أمالك الدولة وفقا للقدرة الفنية والمالية وهذا ما تحدد فعلا في الأمر 04/08<sup>(49)</sup>.

#### 1.1.3. المرجعية القانونية لعقد الامتياز الصناعي

يعرف الامتياز بصفة عامة على أنه عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز، يتولى إدارة مرفق عام على نفقته ومسؤوليته تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة ويكون بمقابل يتقاضاه صاحب الامتياز<sup>(50)</sup>.

أولا/ عقد الامتياز الصناعي في المرسوم التنفيذي 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة: جاء في نص المادة 1 منه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة".

ثانيا/ عقد الامتياز الصناعي في الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية: لم يعرف عقد الامتياز صراحة ولكنه يفهم من خلال المادة 7 منه على أنه: "يكرس الامتياز أو التنازل المذكور في المادة 4 عقد إداري تعده إدارة أمالك الوطنية مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح وكذلك بنود وشروط الامتياز أو التنازل".

ثالثا/ عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي 121/07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06: عرف عقد الامتياز الصناعي في هذا المرسوم هو: "حق الامتياز هو عق تخول بموجبه الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع استثماري".

رابعا/ عقد الامتياز الصناعي في الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية: جاء في نص المادة 10 منه: "يكرس الامتياز في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

التنازل أو عقد البيع الذي يعتبر أول العقود الواردة على العقار الصناعي في الجزائر في إطار المادة 151 من قانون 21/84 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 وكذلك المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992.

بعد سنوات من التطبيق أصبح التنازل المباشر يؤدي إلى نتائج سلبية بسبب انعدام عقلية الاستثمار في الجزائر، بحيث كان مهمم الوحيد الحصول على العقار لأغراض ليست لها أي علاقة بالمشروع أو أهداف استثمارية.

وعند صدور قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار اعتمد المشرع الجزائري طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وذلك في المناطق الخاصة والمناطق الحرة، وتطبيقا لهذا المبدأ جاء قانون المالية لسنة 1994 في المادة 117<sup>(41)</sup> على: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعاتها العمومية، وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص أراض تابعة للأمالك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية"، وفي قانون المالية لسنة 1996 في المادة 148 في الفقرة 2 على تأكيد المنح بالامتياز القابل للتنازل لصالح المستثمرين في إطار سياسة التنمية الوطنية دائما ومنح للمستثمر إمكانية تمويل المشروع عن طريق رهن القطعة الأرضية بنصها: "يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به، كما يخوله زيادة على تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة"<sup>(42)</sup>، ويتم الامتياز في المناطق الحرة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد باتفاق كتابي مع إمكانية تجديده ضمنا كل خمس سنوات، أما بالنسبة للمناطق الخاصة فالمدة تتراوح من 20 إلى 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر قبل 6 أشهر من نهاية العقد، ويتم منح هذا الامتياز عن طريق المزاة العلني أو عن طريق التراضي بصفة استثنائية<sup>(43)</sup>.

وبعد صدور قانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار أبقى المشرع الجزائري على نظام الامتياز القابل للتنازل وأنشأ المجلس الوطني للاستثمار<sup>(44)</sup>، تم تحويل إسم وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>(45)</sup> وصدر الأمر 11/06 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية وحدد كيفية تطبيقه عن طريق المرسوم التنفيذي 121/07<sup>(46)</sup>، وبغرض تقريب المستثمر من الإدارة أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها<sup>(47)</sup>.

تميزت هذه المرحلة ببقاء الوضع على حاله فلم تكن هناك تغييرات حقيقية سوى مزاحمة المستثمرين الوهميين في السوق العقارية للحصول على عقار واستغلاله وتحويله إلى وجهة لا علاقة لها بالاستثمار<sup>(48)</sup>.

المستفيدة من إعانة الدولة والقطع الأرضية المتواجدة داخل المواقع الأثرية.

02. الشروط المتعلقة بالمستفيد: يلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط والأجال المقررة في دفتر الشروط أو الاتفاقية.

- يجب على المستغل أو المتعامل مراعاة التشريع والتنظيم المعمول بهم في مجال الأنشطة المقننة.

- يجب على مستغل العقار الصناعي أن يودع مرة في السنة كشفا يبرر فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه.

ثالثا. محتوى ملف العقار محل الامتياز: يتكون الملف العقاري الاستثماري من الوثائق التالية:

- طلب موجه إلى السيد رئيس اللجنة وهو الوالي.

- دراسة تقنية اقتصادية يحتوي على: عدد العمال المراد تشغيلهم، رأس مال الشركة والمساحة التي يتربع عليها المشروع.

- بطاقة معلومات تسحب من إدارة المديرية.

- مخطط الكتلة.

- مخطط الموقع للأرضية.

- في حالة ما إذا كان المستثمر شخص معنوي يجب إرفاق الملف بالقانون الأساسي للمؤسسة أو شهادة حجز التسمية مسلمة من طرف مصالح السجل التجاري.

- وثيقة بنكية تبين: شهادة إثبات الموارد المالية للمستثمر وموافقة البنك لتمويل المشروع<sup>(54)</sup>.

رابعا. طرق منح الامتياز: حددت المادة 3 من الأمر 04/08 على انه يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد كقاعدة، وعن طريق التراضي كاستثناء.

01. عن طريق المزاد العلني: طبقا للمادة 5 من الأمر 04/08 يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية، ويكون بقرار صادر من: -قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي.

-قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لهيئة مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

-قرار صادر من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

-قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>(55)</sup>.

خامسا. عقد الامتياز الصناعي في المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية: هو: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري"<sup>(51)</sup>.

ونستنتج أن عقد الامتياز الصناعي يتمتع بالخصائص التالية: -هو عقد إداري تطبيقا للمعيار العضوي باعتبار أن الإدارة تكون دائما طرفا فيه والمتمثلة في مديرية أملاك الدولة.

-عقد الامتياز هو عقد محدد المدة لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة.

-عدد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.

-يرتب حق انتفاع أو استغلال العقار.

-يكون مقابل دفع أتاوة سنوية محددة من طرف مديرية أملاك الدولة.

2.1.3. عقد الامتياز غير قابل للتنازل نمط حصري لإدارة العقار الصناعي:

أولا. شروط منح الامتياز: تمس هذه الشروط حق الامتياز:

01. الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز: بعد سنتين من تطبيق قانون 11/06 قامت السلطات العمومية بتعديل قانون الأملاك الوطنية 30/90 بموجب قانون 14/08 بموجب المادة 64 مكرر، وصدر الأمر 04/08 الذي أبقى على نظام الامتياز غير القابل للتنازل لاستثمار الأملاك الوطنية الخاصة، والمرسوم التنفيذي 152/09 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية<sup>(52)</sup>، وحددت المادة 6 منه نطاق تطبيق عقد الامتياز على القطعة العقارية التي تتوفر على الشروط التالية: -تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

-واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

كما أضافت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 153/09 تطبيق عقد الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>(53)</sup>، كما استتنت المادة 2 من الأمر 04/08 العقارات التالية: -الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية

04/08/2015: تم تعديل المادة 5 من الأمر 04/08/2015: ثلث في قانون المالية 2015: المادة 48 حيث أُلغى هذا التعديل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وخولت الاقتراح مباشرة إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المدير الولائي حسب القطاع المعني.

بالإضافة إلى اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة وضرورة الموافقة من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وضرورة موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

وفي هذا الشأن صدرت تعليمات وزارية رقم 001 تتضمن كيفية تطبيق أحكام المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>(59)</sup> التي جسدت دور الوالي في مجال التنمية:

1- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار إيداع ملف يتضمن طلب مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً..

2- توكل دراسات طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار يستشير مديريات الولاية المعنية مباشرة بالموضوع، وبعد استشارتها تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام، وبعد تشكيل الملف وفق الإجراءات المنصوص عليها يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفقاً بتقرير إقليمي في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على اقتراح المديريات المعنية.

3- يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي ويبلغه إلى المستثمر ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة وقرار القبول المتخذ من قبل الوالي يكون ملزماً من قبل كل مصالح الدولة.

4- تقوم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز وفقاً للسياسة الاقتصادية والوطنية في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على الملف، ويتم إعداد العقد من 15 يوماً إلى شهر ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

5- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوماً بموجب قرار مسبب.

6- يمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة، ويخول لصاحبه الحقوق التالية:

-الحصول على رخصة بناء.

-التماس الحصول على قرض لدى المؤسسات المالية قصد تمويل المشروع.

-حق الامتياز مضمون ويمكن إلغاؤه إلا في حالة إخلال صاحب

02. عن طريق التراضي: يعتبر التراضي طريقة استثنائية وذلك في المشاريع التي تكون لها أهمية على المستوى الوطني والمحددة على سبيل الحصر في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09/152.

-عندما يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

-تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.

-تكون محدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.

-تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

### 2.3. إجراءات منح العقار الصناعي والأجهزة المرافقة له

أولاً في قانون المالية التكميلي لسنة 2011: كرس هذا القانون دور الوالي في مجال التنمية والاستثمار، وتجسد هذا الدور في قانون 11/11 المتعلق بقانون المالية التكميلي<sup>(55)</sup> حيث نصت المادة 15 منه على تعديل المواد 3، 5، 8، 9 من الأمر 04/08/2011 وجعل منح الامتياز عن طريق التراضي وذلك عن طريق قرار صادر من الوالي بناء على اقتراح أو موافقة صادرة من جهة محددة حسب طبيعة المشروع الاستثماري:

01. الاقتراح: ويكون من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار إذا تعلق الأمر بالأراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

وكذلك اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي التابعة داخل محيط مدينة جديدة.

02. الموافقة: وتكون من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي وتكون من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي، وموافقة الوزير المختص.

ثانياً في قانون المالية لسنة 2013: بغرض تسهيل الإجراءات وعدم عرقلة المستثمر بسبب تعقد الإجراءات الإدارية قرر المشرع تعديل المادة 5 من الأمر 04/08/2011 بحيث أُلغى شرط موافقة الوزير المختص واكتفى بموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة باعتبار أن رئيس الوكالة الوطنية لتطوير السياحة هو نفسه وزير السياحة<sup>(57)</sup>، وأصبحت تنص المادة 34 في الفقرة الأخيرة على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.



الامتياز بالتزاماته وعن طريق العدالة.

ترسانة قانونية لتنظيم هذا القطاع الحساس وهذا من خلال عدة مراحل متتالية، وكان القاسم المشترك بين هذه المراحل هو انعكاس النظرة الاقتصادية والسياسية للدولة.

-بهدف قيام المستثمرين لمشاريعهم وتنمية هذا العقار قام المشرع الجزائري بتنظيمه عبر مختلف القوانين والتنظيمات مع دعمها بإنشاء مؤسسات متخصصة تسهر على تسيير هذا القطاع وذلك لضمان الاستغلال الأمثل لهذه الثروة العقارية من جهة، وتذليل الصعوبات التي كان يتكبدها المستثمر في سبيل الحصول على وعاء عقاري.

-ومن ناحية أخرى لا يمكن الخوض في موضوع العقار الصناعي دون التطرق لأسلوب تسييره والتي تنوعت من عقد التنازل المباشر مرورا بعقد الامتياز قابل للتنازل إلى عقد الامتياز غير قابل للتنازل، هذه الأخيرة قام المشرع الجزائري بتبنيها والأخذ بها والاستقرار عليها والتي أدرجها المشرع الجزائري في الأمر 04/08 ومختلف قوانين المالية والمراسيم التنفيذية والتعليمات الوزارية.

-هذا النوع من العقود من شأنه دفع وتيرة المستثمر من أجل استثمار هذا العقار للقيام بنشاطه الاقتصادي وتحقيق نجاعة أكثر من خلال المساهمة على توفير مناصب شغل، وكذلك تشديد الرقابة من طرف الجهات الإدارية المعنية حتى لا يتم استغلال القطعة الأرضية وتحويلها في غير الغرض المخصص لها.

#### تضارب المصالح

❖ يعلن المؤلفان أنه ليس لديهما تضارب في المصالح.

#### 5. هوامش الدراسة

[1] القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالأحكام الوطنية، ج، ر، العدد: 52.

[2] عابلي رضوان، 2015/2014، مردودية الأملاك الوطنية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، ص: 14.

[3] القانون 10/90، المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالقرض والنقد، ج، ر، عدد: 16، المعدل والمتمم بموجب الأمر 11/03، المؤرخ في 26/08/2003، ج، ر، عدد: 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 10/17، المؤرخ في 11/10/2017، ج، ر، عدد: 57.

[4] الأمر 22/95، المؤرخ في 26/08/1995، المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج، ر، عدد: 48، المعدل والمتمم بموجب الأمر 04/01، المؤرخ في 20/08/2001، ج، ر، عدد: 47.

[5] القانون 12/93، المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج، ر، عدد: 64.

[6] الأمر 11/06، المؤرخ في 30/08/2006، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، عدد: 53.

[7] مجيد خلفوني، 2012، العقار في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، ص: 9.

[8] محمد محمد سويلم، 2009، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات -دراسات مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلامي، الإسكندرية، منشأة المعارف، ص: 24.

[9] ورد هذا التعريف في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،

رابعاً في قانون لسنة 2017: استقر المشرع في قانون المالية لسنة 2017 في مادته 80 على إخراج الأشخاص الطبيعيين من العملية الاستثمارية في إشارة إلى ضرورة تولي أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص في إطار شراكة أو تجمع شركات استفادت من الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة طبقاً للمخطط الوطني لهيئة الإقليم بالاشتراك مع الوزارتين المكلفتين بالاستثمار والمالية<sup>(60)</sup>.

وتكون هذه الأملاك الخاصة للدولة على أساس منح امتياز قد منح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة، وفي هذه الحالة يكون صاحب الامتياز هو نفسه صاحب المؤسسة المكلفة بإنشاء وهيئة وتسيير المشروع الاستثماري، مع الاستفادة من تخفيضات على مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع:

-في الشمال: 95% خلال فترة إنجاز المشروع التي تمت من سنة إلى خمس سنوات، 75% خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدة الامتياز.

-في الهضاب العليا: بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات و 90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات التي شهدت تنفيذ برامج الجنوب والهضاب العليا.

-في الجنوب الكبير: بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة، و 95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه السنة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير<sup>(61)</sup>.

خامساً في قانون المالية لسنة 2020: أعاد المشرع الجزائري مرة أخرى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من خلال نصه على تعديل المادة 5 من الأمر 04/08 في المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020 تنص على: "بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات"<sup>(62)</sup>، في انتظار مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة.

#### 4. الخاتمة

من خلال هذا البحث تم التوصل إلى ما يلي:

-الاستثمار والعقار عنصرين متلازمين لأنه لا يمكن تصور نجاح العنصر الأول دون توفر العنصر الثاني، لذلك اهتمت الجزائر بالعمل على تطوير وترقية العقار وتوفير أوعيته.

-من أجل تلبية الحاجيات العقارية خاصة العقار الصناعي للمستثمر قصد تجسيد مشاريعهم تبنى المشرع الجزائري

- متوفر على الرابط التالي: <http://www.aniref.dz/index.php/ar>، تاريخ الإطلاع: 2019/10/20 على الساعة 18:00
- [10] قانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج، ر، عدد: 49.
- [11] آقني سعدية، دون سنة نشر، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، دون مجلد، العدد الثالث، ص: 163.
- [12] قانون رقم 21/84، المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج، ر، عدد: 72.
- [13] آقني سعدية، نفس المرجع السابق، ص: 165.
- [14] المرسوم رقم 05/86، المؤرخ في 07/01/1986، المحدد لشروط بيع الأراضي بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية الخاصة المعتمدة قانونا، ج، ر، عدد: 01.
- [15] قانون رقم 03/87، المؤرخ في 27/02/1987، المتضمن قانون التهيئة العمرانية، ج، ر، عدد: 5.
- [16] المرسوم التنفيذي 02/89، المؤرخ في 07/02/1989، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج، ر، عدد: 6، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 321/91، المؤرخ في 14/09/1991، ج، ر، عدد: 44.
- [17] المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 23/11/1991، المتضمن شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر، عدد: 69، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 16/12/2012، ج، ر، عدد: 69.
- [18] قانون رقم 25/91، المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج، ر، عدد: 65.
- [19] ورد هذا التعريف في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الرابط التالي: <http://www.aniref.dz/index.php/ar>، تاريخ الإطلاع: 2019/09/22، على الساعة: 21:00.
- [20] كريمة شايب باشا، 2019، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، الجزائر، دار بلقيس، ص: 07.
- [21] المرسوم 45/73، المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج، ر، عدد: 20.
- [22] كريمة شايب باشا، نفس المرجع السابق، ص: 07.
- [23] بوجردة مخلوف، 2009، العقار الصناعي، الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة، ص: 15.
- [24] أنشأت بموجب قرار صادر من مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22/06/2003 وعن مجلس مساهمات الدولة وعن الوزير المنتدب المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار تضمن هذا القرار إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمة الدولة: الغرب، الوسط، الشرق والجنوب، كريمة شايب باشا، نفس المرجع السابق، ص: 18.
- [25] المرسوم رقم 57/84، المؤرخ في 03/03/1984، المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المناطق الصناعية في سكيكدة، ج، ر، عدد: 10.
- [26] بوجردة مخلوف، نفس المرجع السابق، ص: 17.
- [27] أسعداني محمد السعيد وأحمد بكاي، 07 نوفمبر 2018، تقييم دور هيئات الدعم والرافقة تعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر، ملتقى دولي: إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل التنوع الاقتصادي في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة البليدة، الجزائر.
- [28] مرجع سابق.
- [29] أخوادجية سميحة حنان، 2015/2014، النظام القانوني للعقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص: 62.
- [30] كريمة شايب باشا، نفس المرجع السابق، ص: 28.
- [31] المرسوم التنفيذي 405/90، المؤرخ في 22/12/1990، المتضمن قواعد إحدات وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيمها، ج، ر، عدد: 56.
- [32] شايب باشا كريمة، نفس المرجع السابق، ص: 30.
- [33] المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج، ر، عدد: 27، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12، المؤرخ في 19/03/2012، ج، ر، عدد: 17.
- [34] المرسوم التنفيذي 02/89، المؤرخ في 01/02/1989، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج، ر، عدد: 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 321/91، المؤرخ في 14/09/1991، جريدة رسمية عدد: 44.
- [35] أورد هذا التعريف في المادة 4 من المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، ج، ر، عدد: 67.
- [36] المادة 5 من المرسوم التنفيذي 321/94.
- [37] المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 20/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج، ر، عدد: 4.
- [38] المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بالمناطق الحرة، ج، ر، عدد: 67 (الملغى)، وصدر الأمر 02/03، المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بالمناطق الحرة، ج، ر، عدد: 43.
- [39] تتكون اللجنة الوطنية للمناطق الحرة حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمنطقة الحرة: "وزير المالية رئيسا، الوزير المكلف بالداخلية، الوزير المكلف بالتجهيز، وزير البريد والمواصلات، الوزير المكلف بالنقل، الوزير المكلف بالطاقة، الوزير المكلف بالبيئة، الوزير المكلف بالعمل والشؤون الاجتماعية، بنك الجزائر، وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، قيادة الدرك الوطني، المديرية العامة للأمن الوطني وأربعة ممثلين للمتعاملين ومستغل إحدى المناطق".
- [40] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 319/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، ج، ر، عدد: 67.
- [41] المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج، ر، عدد: 88.
- [42] الأمر 27/95، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج، ر، عدد: 82.
- [43] المادة 51 من قانون المالية 02/97، المؤرخ في 31/12/1997، ج، ر، عدد: 89.
- [44] المرسوم التنفيذي 355/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للاستثمار، ج، ر، عدد: 64.
- [45] المرسوم التنفيذي 356/06، المؤرخ في 09/10/2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج، ر، عدد: 64، المعدل بالمرسوم التنفيذي 100/17، المؤرخ في 05/03/2017، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج، ر، عدد: 16.
- [46] المرسوم التنفيذي 121/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06، ج، ر، عدد: 27.
- [47] المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وسيرها وتنظيمها، ج، ر، عدد: 27، (ملغى).
- [48] بلكعبيات مراد، 2017، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الجزائر، بدون دار نشر، الطبعة الأولى، ص: 19.
- [49] الأمر 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، ج، ر، عدد: 49.
- [50] أمروان محي الدين القطب، 2009، طرق خصخصة المرفق العام، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ص: 79.

- 5- الأمر 11/06، المؤرخ في 2006/08/30، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر عدد: 53.
- 6- قانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج، ر عدد: 49.
- قانون رقم 21/84، المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج، ر عدد: 72.
- 7- المرسوم رقم 05/86، المؤرخ في 1986/01/07، المحدد لشروط بيع الأراضي بيع الأراضي العمومية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية الخاصة المعتمدة قانونا، ج، ر عدد: 01.
- 8- قانون رقم 03/87، المؤرخ في 1987/02/27، المتضمن قانون التهيئة العمرانية، ج، ر عدد: 5.
- 9- المرسوم التنفيذي 02/89، المؤرخ في 1989/02/07، المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج، ر عدد: 6، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 321/91، المؤرخ في 1991/09/14، ج، ر عدد: 44.
- 10- المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المتضمن شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر عدد: 69، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، ج، ر عدد: 69.
- 11- قانون 25/91، المؤرخ في 1991/12/18، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج، ر عدد: 65.
- 12- المرسوم 45/73، المؤرخ في 1973/02/28، المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج، ر عدد: 20.
- 13- المرسوم رقم 57/84، المؤرخ في 1984/03/03، المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المناطق الصناعية في سكيكدة، ج، ر عدد: 10.
- 14- المرسوم التنفيذي 405/90، المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيمها، ج، ر عدد: 56.
- 15- المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج، ر عدد: 27، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12، المؤرخ في 2012/03/19، ج، ر عدد: 17.
- 16- المرسوم التنفيذي 02/89، المؤرخ في 1989/02/01، المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج، ر عدد: 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 321/91، المؤرخ في 1991/09/14، جريدة رسمية عدد: 44.
- 17- المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 1993/01/20، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج، ر عدد: 4.
- 18- المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بالمناطق الحرة، ج، ر عدد: 67 (الملغى)، وصدر الأمر 02/03، المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بالمناطق الحرة، ج، ر عدد: 43.
- 19- المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 1993/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج، ر عدد: 88.
- 20- الأمر 27/95، المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج، ر عدد: 82.
- 21- قانون المالية 02/97، المؤرخ في 1997/12/31، ج، ر عدد: 89.
- 22- المرسوم التنفيذي 355/06، المؤرخ في 2006/10/09، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للاستثمار، ج، ر عدد: 64.
- 23- المرسوم التنفيذي 356/06، المؤرخ في 2006/10/09، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج، ر عدد: 64، المعدل بالمرسوم التنفيذي 100/17، المؤرخ في 2017/03/05، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج، ر عدد: 16.
- [51] المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، ج، ر عدد: 27.
- [52] المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر عدد: 27.
- [53] مرسوم تنفيذي 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، ر عدد: 27، والمقصود بها حسب نص المادة 3 من هذا المرسوم: "هي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتمثلت لاسيما في: الأملاك العقارية غير المستقلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية".
- [54] معلومات مأخوذة من الموقع الرسمي لولاية المدينة، <https://wilayamedea.dz>، تاريخ الإطلاع: 2019/12/25، 18:24.
- [55] تم استحداث المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشغيلها وسيورها، ج، ر عدد: 05.
- [56] قانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج، ر عدد: 40.
- [57] لكل مخلوف، 2018/2017، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، الجزائر، ص 55.
- [58] الأمر 01/15، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج، ر عدد: 40.
- [59] تعليمات وزارية مشتركة رقم 001، المؤرخة في 2015/09/06، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- [60] محمودي عبد العزيز، 2019، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الجزائر، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، ص 128.
- [61] قانون رقم 14/16، المؤرخ في 2016/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج، ر عدد: 77.
- [62] قانون رقم 14/19، المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج، ر عدد: 81.

## 6. قائمة المراجع

### • القوانين:

- 1- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالأملاك الوطنية، ج، ر العدد: 52.
- 2- القانون 10/90، المؤرخ في 1990/04/14، المتعلق بالقرض والنقد، ج، ر عدد: 16، المعدل والمتمم بموجب الأمر 11/03، المؤرخ في 2003/08/26، ج، ر عدد: 52، المعدل والمتمم بموجب القانون 10/17، المؤرخ في 2017/10/11، ج، ر عدد: 57.
- 3- الأمر 22/95، المؤرخ في 1995/08/26، المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج، ر عدد: 48، المعدل والمتمم بموجب الأمر 04/01، المؤرخ في 2001/08/20، ج، ر عدد: 47.
- 4- القانون 12/93، المؤرخ في 1993/10/05، المتعلق بترقية الاستثمار، ج، ر عدد: 64.

#### • مواقع إلكترونية:

الموقع الرسمي لولاية المدية.

<http://www.wilayamedea.dz/>

موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

<http://www.aniref.dz/index.php/ar>

#### • كيفية الإستشهاد بهذا المقال حسب أسلوب APA :

المؤلف آيت حمودة كهيبة طالبة دكتوراه، عايلى رضوان (2020)، إستراتيجية تطوير الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الاستثمار وتحقيق التنمية- نظام الامتياز على العقار الصناعي-، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلى بالشلف، الجزائر، الصفحات. ص ص : 302-313

24- المرسوم التنفيذي 121/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06، ج، عدد: 27.

25- الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، ج، عدد: 49.

26- المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج، عدد: 27.

27- مرسوم تنفيذي 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، عدد: 27

28- قانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج، عدد: 40.

29- الأمر 01/15، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج، عدد: 40.

30- تعليمية وزارية مشتركة رقم 001، المؤرخة في 2015/09/06، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

31- قانون رقم 14/16، المؤرخ في 2016/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج، عدد: 77.

32- قانون رقم 14/19، المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج، عدد: 81.

#### • تعليمات:

1- تعليمية وزارية مشتركة رقم 001، المؤرخة في 2015/09/06، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

#### • الكتب:

1- مجيد خلفوني، 2012، العقار في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية.

2- محمد محمد سويلم، 2009، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات- دراسات مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلاميين، الإسكندرية، منشأة المعارف.

3- كريمية شايب باشا، 2019، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، الجزائر، دار بلقيس.

4- بوجردة مخلوف، 2009، العقار الصناعي، الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة.

5- بلكعبيبات مراد، 2017، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الجزائر، بدون دار نشر، الطبعة الأولى.

6- مروان محي الدين القطب، 2009، طرق خصخصة المرفق العام، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ص 79.

7- محمودي عبد العزيز، 2019، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الجزائر، بيت الأفكار، الطبعة الأولى.

#### • المجالات:

قني سعدية، دون سنة نشر، الطبعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، دون مجلد، العدد الثالث.

#### • المداخلات:

1- سعيداني محمد السعيد و أحمد بكاي، 07 نوفمبر 2018، تقييم دور هيئات الدعم والمرافقة تعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر، ملتقى دولي: إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل التنوع الاقتصادي في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة البليدة، الجزائر.