

تاريخ القبول: 2023/04/29

تاريخ الاستلام: 2022/04/11

تصنيف حافظة العقار الصناعي

Classification of the industrial real estate portfolio

صافّة خيرة

قسم الحقوق بكلية الحقوق والعلوم السياسية

بملحقة السوق بجماعة ابن خلدون تيارت (الجزائر)

safa_kheira@yahoo.com

ملخص:

إن العقار الصناعي هو كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء أو توابعه يكون مهياً ومخصص لإنجاز الأنشطة الصناعية أو لتخزين منتجات صناعية دون إهمال المنقول الذي يصبح عقاراً بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له، ويتسم العقار الصناعي بذاتية تميزه عن غيره من الأوعية العقارية باعتباره جزء من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار. وتكمن أهمية العقار الصناعي باعتباره أهم عامل من عوامل جذب الاستثمارات واستقطاب اليد العاملة الأجنبية، التي يعول عليها للرفع من عجلة الاقتصاد الوطني وزيادة الدخل القومي حتى تتمكن الدولة الجزائرية من مواجهة اقتصاديات الدول الأخرى ومنافستها. وللعقار الصناعي حافظة لا يستهان بها، تتشكل من الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من مناطق خاصة ومناطق حرة، وأمولاك عقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، ليتم تبني المنهج الوصفي القائم على استعراض المنظومة التشريعية العادية والفرعية المتبعة في تنظيم تصنيف حافظة العقار الصناعي.

كلمات مفتاحية: مناطق خاصة؛ مناطق حرة؛ مناطق نشاطات؛ مناطق صناعية؛ منطقة بلارة.

Abstract :

The industrial real estate is every plot of land, facility, building or its accessories that is prepared and designated for the implementation of industrial activities or for the storage of industrial products without neglecting the movable, which becomes real estate by allocating by virtue of its association and service to the real estate allocated to it. Economical real estate investment.

The importance of industrial real estate is that it is the most important factor in attracting investments and attracting foreign labor, which is relied upon to raise the wheel of the national economy and increase national incomes so that the Algerian state can face the economies of other countries and compete with them. Industrial real estate has a significant portfolio, consisting of real estate properties belonging to the state's private properties from private areas and free zones, and real estate properties in industrial areas and areas of activities, in order to adopt the descriptive approach based on a review of the regular and subsidiary legislative system used in organizing the classification of the industrial real estate portfolio.

Keywords: private areas; free zones; activities areas; industrial areas; ballara area.

. مقدمة:

تعد الجزائر من خلال كل المقومات المتوفرة لديها، إحدى أهم البلدان النامية التي تمتلك ثروات هائلة ومتنوعة كالمواد الأولية والثروة الطاقوية التي يمكن استغلالها في جلب الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية، ومن أهم هذه المقومات العقار الصناعي الذي يعد الفضاء والقاعدة التي تستقر فيها مجمل النشاطات الاستثمارية مهما كان نوعها. وعليه سيتم الحديث عن موضوع هام ألا وهو مجال أو نطاق العقار الصناعي الذي يمكن إقامة استثمارات عليه، وتلك العقارات الصناعية الموجهة للاستثمار بتحديد أصنافه ومناطق تواجده، باعتباره من أهم عوامل جذب الاستثمارات في الجزائر، والتي يعول عليها حاليا لتوفير دخل جديد للخزينة العمومية. وبم أن العقار الصناعي ليس كتلة واحدة وإنما له أصناف عديدة تعتبر القلب النابض للصناعة الجزائرية إلى جانب قطاع الفلاحة، سيتم الحديث عن تصنيف حافظته من خلال احتواء العديد من المناطق التي توالى عبر حقبة من الزمن. وعليه سيتم طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهمت حافظة العقار الصناعي الموجه للاستثمار في دفع عجلة الاقتصاد الوطني؟ للإجابة على الإشكالية المطروحة سيتم تبني المنهج الوصفي القائم على استعراض أهم النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية الواردة في مجال تصنيف حافظة العقار الصناعي.

وقصد إفضاء موضوع الدراسة إلى المقصود سيتم اعتماد منهجية مزدوجة قوامها مبحثين يتعلق الأول بالأحكام العقارية التابعة للأحكام الخاصة للدولة من خلال مطلبين الأول مؤداه المناطق الخاصة والثاني المناطق الحرة، ثم سيتم تسليط الضوء على الأحكام العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من خلال الحديث عن الإطار القانوني للمناطق الصناعية بمقتضى المطلب الأول، ثم مناطق النشاطات بموجب المطلب الثاني، وفي نهاية المبحثين ستكون خاتمة ستضمن أهم النتائج والتوصيات.

2. المبحث الأول: الأحكام العقارية التابعة للأحكام الخاصة للدولة

سيتم التعرض إلى المناطق الخاصة ثم المناطق الحرة.

1.2 المطلب الأول: المناطق الخاصة

ظهر نظام المناطق الخاصة أول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتضمن ترقية الاستثمار¹، حيث تم منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق²، وقد نظم هذا المرسوم التشريعي المناطق الخاصة في شكلين رئيسيين هما :

الفرع الأول: المناطق الواجب ترقيتها "Zone à promouvoir": Z.A.P :

بموجب هذا الفرع سيتم التطرق للمناطق الواجب ترقيتها كأحد الأشكال الرئيسية التي ظهرت في المناطق الخاصة وتمنح امتيازات تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق.

فبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87-03³ فإن المشرع في المادة 51 منه حفز الاستثمار في هذه المناطق، حيث جاء فيها : " سعيًا 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، وجبائي، وتكيف حسب كل منطقة."

وطبقا للمادة 18 من القانون رقم 01-20⁴ يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما وترتيبات خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة، حيث تتميز على الخصوص بأنها : - أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

- مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة باختلال توازن حاد بين السكن والشغل.
- كل إقليم آخر يتطلب أعمالاً ترقية خاصة من طرف الدولة.
- أما عن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، فقد أحال القانون رقم 01-20 السالف الذكر، ضبط وتحديد المناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها للتنظيم الذي لم يصدر لحد الآن.
- غير أنه و بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-321⁵ المؤرخ في 14/09/1991 فإن المادة الأولى الفقرة 02 منه تنص على أنه : " تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية... "
- أما بالنسبة لقانون الاستثمار، أحال المرسوم التشريعي رقم 93-12 المذكور آنفاً تكوين المناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-321 سالف الذكر.
- مع احترام الشروط التي نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 87-03 سالف الذكر، الذي بين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، بعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية والمادية، والاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات.
- ما يلاحظ من خلال هذا المرسوم هو أن المشرع قد أدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق الجنوب الأقصى، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها في مفهوم المناطق المطلوب ترقيتها.
- وقد ورد تحديد البلديات الواجب ترقيتها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/10/1991 يحدد قائمة البلديات في الملحق المتعلق بهذا القرار ويشمل 671 بلدية، موزعة على 48 ولاية.
- الفرع الثاني: مناطق التوسع الاقتصادي " Zones expansion économique Z.E.E " :**
- فقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 ويقصد بمناطق التوسع الاقتصادي أو الأراضي الجيو اقتصادية، والتي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها⁶، ويلاحظ أن هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه، أنها جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها، على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر⁷.
- كما نص المشرع على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :
- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط، منها على الخصوص : الموارد المائية، نسبة التطهير، نسبة وسائل الاتصالات السلكية واللاسلكية، نسبة التزويد بالطاقة.
- بالإضافة إلى أي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع للاستثمارات في المجال الصناعي، وتسهيل الإسراع في إنجازها واستغلالها، وفي هذا الإطار يجب الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية⁸.
- ومما سبق ذكره يستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية مايلي :

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من القانون رقم 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
 - الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، والمحددة وفقا لقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/16.
 - مساحات الارتفاع أو الخدمة العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات.
 - مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى⁹.
- وعلى هذا الأساس تعني منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة من البلديات، تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية، التهيئة العمرانية والتخطيط، وبناء على اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد استشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهتمها الأمر إن وجدت¹⁰ غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود في الميدان، وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها، كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها المتمثل في اقتراح مناطق من هذا النوع.
- أما عن المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة فقد تم إصدار الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي تضمن في المادة 10 فقرة 01 منه، هذا النوع من النظام الاستثنائي للاستثمار. مواصلة لدعم سير عجلة الاستثمار. على أن يتولى المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، تنظيم وتحديد هذه المناطق، على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، حيث جاء في نص المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 على أنه: "يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقا لأحكام الأمر. 03-01"
- وفي هذا يرى الأستاذ بوجردة مخلوف في مؤلفه "العقار الصناعي" أن المجلس الوطني للاستثمار مخول كذلك لتحديد نظام استغلال لهذه المناطق¹¹.
- ولما صدر القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار،¹² صدرت العديد من النصوص التطبيقية واردة في الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 2022/09/18 ويتعلق الأمر ب:
- المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المؤرخ في 07 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/04 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.
- المرسوم التنفيذي رقم 297/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيّره.
- المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار.
- المرسوم التنفيذي رقم 299/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار.
- المرسوم التنفيذي رقم 300/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من ضمان التحويل وكذا الحدود الدنيا من التمويل.
- المرسوم التنفيذي رقم 301/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار.
- المرسوم التنفيذي رقم 302/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم.

المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة.

2.2 المطلب الثاني: المناطق الحرة

المناطق الحرة حقيقة اقتصادية اليوم يظهر أثرها في الاقتصاد العالمي اليوم، حيث أن العديد من الدول عرفت هذا النوع من التجارب وهي في تزايد مستمر.

ولقد اقترحت لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة L'ONU تعريفا للمناطق الحرة حيث جاء فيه: " المنطقة الحرة هي مجال جغرافي حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبر الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو المراقبة، ماعدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات.

إن السلع من مختلف الأنواع توجه إلى الخارج باستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون. " وظهر مصطلح المنطقة الحرة في النظام القانوني الجزائري لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993¹³ في المادة 93 منه التي تعدل المادة 01 فقرة رقم 01 من قانون الجمارك رقم 79-07 والتي نصت على أنه: "... يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص. "

ثم تمت محاولة تنظيم المناطق الحرة لأول مرة ضمن قانون للاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وهي تعد جزءا من الأملاك الوطنية العمومية للدولة مضبوطة المساحة والحدود طبقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن نظام المناطق الحرة إذ عرفت المناطق الحرة في كونها: " مساحات مضبوطة الحدود تمارس فيها أنشطة وخدمات صناعية و/ أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 والمذكور أعلاه ووفق أحكام هذا المرسوم. "

ويمكن أن تشمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، فإذا تضمنت المنطقة الحرة كليا أو جزئيا، ميناء أو مطارا يبقى التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية مطبقا عليها، لاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية.

بعد هذا صدرت عدة نصوص وقوانين تنظيمية لهذا الموضوع، تتمثل في:

- القانون رقم 94-17 يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمناطق الحرة.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-439 معدل ومكمل للمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن نظام المناطق الحرة السابق الذكر. - المرسوم التنفيذي رقم 97-106 يتعلق بالمنطقة الحرة لبلالة¹⁴.

- الأمر رقم 01-03 يتعلق بتطوير الاستثمار. - الأمر رقم 03-02 الملغى الذي تبنى نظام للمناطق الحرة¹⁵. نظم هذا الأمر الأخير المناطق الحرة لا غير، وهدف إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم المناطق الحرة، وكذا النظام التحفيزي المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق¹⁶.

لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع، بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01¹⁷ وتم تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغاء الأمر رقم 03-02 بموجب القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006¹⁸.

وقد نصت المادة 02 فقرة 03،02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 على أنه : " ... وتحديث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها... ".

ونصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-106 سالف الذكر على أنه : " يتضمن هذا المرسوم إنشاء منطقة حرة بموقع " بلارة " في ولاية جيجل، كما يضبط وضعيتها الجغرافية وحدودها وقوامها ومساحتها، وكذلك الأنشطة المسموح القيام بها. " فتم اختيار ولاية جيجل وبالتحديد منطقة بلارة بعد دراسة قامت بها الوكالة الوطنية لتنمية الإقليم ANAT ما بين 16 منطقة أخرى.

بطلب من وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها APSI فالاختيار عاد بالدرجة الأولى لما تتمتع به هذه المنطقة من مقومات النجاح أهمها :

- الميناء التجاري بجن جن جديد بسعة أربعة ملايين طن سنويا.
- مطار فرحات عباس ذو طبيعة وطني دولي، يجعل المنطقة على بعد 30 دقيقة من العاصمة، وساعة من أوروبا المتوسطية.
- السكك الحديدية تربط ولاية جيجل بالميناء، والمنطقة الحرة مع خط الربط الوطني.
- الشبكة الطرقية ذات أهمية جهوية وطنية.
- وعلى غرار نظيراتها من الدول الأخرى منح المشرع الجزائري مجموعة من الحوافز الضريبية والجمركية للمستثمر داخل المنطقة الحرة، المتمثلة في : إعفاء الاستثمارات المقامة بالمنطقة الحرة من جميع الضرائب والرسوم والاقطاعات ذات الطابع الجبائي والشبه جبائي والجمركي عدا 19: - الحقوق والرسوم المتعلقة بالسيارات السياحية غير المرتبطة بالاستغلال.
- المساهمات والاشتراكات في النظام القانوني للضمان الاجتماعي.
- وقد صدر سنة 2022 القانون رقم 22-15 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة²⁰، حيث يتضمن القانون 21 مادة، مقسم إلى خمسة فصول، حيث يحتوي الفصل الأول على أحكام عامة مفادها تحديد مفهوم المناطق الحرة، وطبيعتها القانونية، أما الفصل الثاني فيتعلق الأمر بطرق استغلال وتسيير المناطق الحرة تحت عنوان امتياز المناطق الحرة وتسييرها، في حين يتعلق الفصل الثالث بالنشاط في المناطق الحرة، أما الفصل الرابع فيتضمن التصريح بنظام تشغيل العمال والمستخدمين في المناطق الحرة، وفي الختام خصص الفصل الأخير للضمانات الممنوحة للمتعاملين الممارسين عملهم في المنطقة الحرة.

3.المبحث الثاني : الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

وتنقسم إلى مناطق صناعية ومناطق نشاطات.

1.3المطلب الأول: المناطق الصناعية : les zones industrielles

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها من خلالها، لذا سيتم الاستئناس ببعض المحاولات، إذ عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة المناطق الصناعية بأنها : " عبارة عن مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها. "

أما بالنسبة للجزائر فكان أول ظهور لهذه المناطق سنة 1973²¹ وذلك بصدر المرسوم رقم 73-45²² فحددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني²³.

إذ عكف المشرع عادة الاستقلال على تنظيم وتأطير العقار الصناعي بضبط تسييره واستغلاله وفق نهج اشتراكي²⁴، حيث خصه بنظام قانوني مشبع بمبادئ الثورة الزراعية من خلال الأمر 71-73 ثم جاء هذا المرسوم. قد اعتبرت هاته المناطق القلب النابض للصناعة الجزائرية في تلك الحقبة من الزمن²⁵، تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55²⁶.

غير أنه في مناطق النشاط الصناعي التي تم إنجازها من قبل الجماعات المحلية " البلديات والولايات " بدت النقائص جليا في عدم تهيئة هذه المساحات التي تبقى بعيدة عن المواصفات وأدنى المقاييس المطلوبة خاصة ما يتعلق بقنوات المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والكهرباء والطرق، والأهم من ذلك أنه تم تحويل وجهة العديد من هذه القطع الأرضية لصالح إنجاز سكنات وعقارات تجارية. وفيما سجلت الهيئات المختصة خلال السنوات الماضية تناقصا للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد، ظلت عقارات عدد من المؤسسات والشركات التي أوقفت نشاطها وحتى تلك التي تم حلها نهائيا بسبب الإفلاس أو لعامل آخر، غير مستغلة لسنوات، وبقي الغموض يكتنف مسألة تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة، فالمناطق الصناعية التي تم إنشاؤها وتسييرها بمقتضى منشور وزاري صدر عام 1975 كانت تخضع لإجراءات محددة وواضحة بقيت نظريا فقط وبعيدة عن التجسيد بصورة سليمة في الميدان.

في هذا الصدد سيتم التطرق إلى كيفية إدارة المناطق الصناعية ثم كيفية تسييرها. إذ يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84/55 تهيئتها كمرحلة أولى، ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة²⁷ ومؤسسات مختلفة يمكن ذكرها حسب الترتيب الآتي :

* هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 09/03/1983 وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على مايلي :

- نشاطات ذات منفعة محلية.
- نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة.
- * مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية، خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.
- * عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة²⁸

- عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية، والصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخة في 05/03/1984 يظهر أن شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، إلزام على عاتق الهيئات المديرية وهيئات أخرى لها نفس المهام، بتنفيذ الأعمال المسندة إليها بتهيئة هذه المنشآت بصفة تعاقدية، وكذا الشروط الواجب احترامها من طرف المتعاملين، والأجهزة المهيئة، عند استغلالهم للعقار، خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق وشبكات الربط المختلفة للمنشآت غير القابلة للتجزئة²⁹.

وذلك بهدف المحافظة على دوامها، كما يجب التسيير بمراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة

العمرائفة فف المنطفة الصنائفة. وذلك فف الءالات العاءفة؁ أفا ففما ففءص قواء ءسفر المناطق ذات طبعفة السلطف العامة؁ ففأفا من صلاءفاء الوالف؁ وذلك فف إطار ممارسة صلاءفاء الضبط الإءارف؁ وءاصة ففما ففءلق بالأمن الءاءلف للمنطفة؁ قواء السفر؁ الوقف؁ الوقافة من الأءطار؁ وءامفة البفة³⁰... الخ.

وفف هءا السفاف؁ ءقق على عاءق الأجهزة المفاءة فف إءارة المناطق الصنائفة؁ ضرورة المءافطة على مباءفن أساسفن هما :

- 1 - الءصول على العقارات والءنازل علفها؁ إذا كان ذلك ضرورفا لإنءاز مشارف ءاءل المنطفة الصنائفة.
- 2 - الءءفدل فف ءالة ءءوء إشءالات فف برنامء المنطفة بما ففءناسب مع ءءم الصناعات المءامة فف المنطفة؁ وهءا فف إطار ءففءاء إضاففة.

وفقق على عاءق أجهزة ومؤسسات الءفففة؁ الءزام ءفففة شبءاء المنشاء القاءفة ءاءل المنطفة؁ كما فقق علفها ضمان الاسءءلال الءسن للءقار وفف إطار اءءرام القوائن المعمول بها³¹.

وفف ءلاصة الءللل يمكن القول أن المشرع قد أءلط فف إءارة المناطق الصنائفة بفن المؤسسة الءف ءقوم بالءفففة؁ وءورفا كمفاء للمناطق الصنائفة ءقنفا فقط؁ والمؤسسة الءف ءقوم بالإءارة الءقففة للمنطفة الصنائفة؁ فكان من المءفن علف أن فقس مءلفة إءءاء وإنشاء المناطق الصنائفة إلى مءلففن أساسفن هما :

- مءلفة الءفففة : ءقوم بها مؤسسات مءومفة اقءصاءفة ولا ءءءل فف الملكفة.
- مءلفة الءسفر : ءقوم بها مؤسسات مءومفة صنائفة وءءارف ءفء ءءلقف هءة العقارات قانونفا ءم ءقوم بإءارءا وءسفرها ءسب القوائن المعمول بها³².

أما عن ءسفر المناطق الصنائفة فبعء ءوضفء مءنى ءفففة المناطق الصنائفة فف إطار المرسوم رقم 55/84 سفم ءناول الءسفر الءقفف لهءة المناطق ءسب المرسوم رقم 56/84 فقد أسنء المشرع مهمة ءسفر المناطق الصنائفة إلى مؤسسات اقءصاءفة؁ ءنشأ وفق كفففاء مءءة بمرسوم؁ وفف هءا الإطار ظهرت مؤسسات الءسفر بصفة مؤقءة؁ فف انءظار ءءفء المعفار القانونف المطبء لءءفء طبعفة هءة المؤسسات ءفء كان ءنظم هءة المؤسسات فف أول الأمر مءءء بالمفءاق؁ والأمر المءلق بالءسفر الجماعف للمؤسسات فف ذلك الوقت. وءطبفقا لأءكام المرسوم الءشرفعف رقم 45/73 والنصوص الءنظمفة الملققة به؁ بءأ فف إنشاء مناطق صنائفة؁ عهءة مهمة ءسفرها إلى أجهزة عءفءة ومءءصصة منها :

- المركز الوطنف للءراساء والأبءاء العمرائفة C.N.E.R.U

- مؤسسة ءسفر المناطق الصنائفة E.G.Z.I

وءمءل المهمة الأساسية لهءة الأجهزة والمؤسسات هف ءلقف العقارات واكءساب الملكية بصفة قانونفة للأراضف المكونة للمناطق الصنائفة والءف قد ءكون ضمن أملاك الءولة أو ءابعة للءواص؁ وبعء قفام الأجهزة المفاءة بأعمال الءءزئة للعقارات والءفففاء؁ ءقوم المؤسسات بإعاءة الءنازل علفها بواسطة عقوء ءوئقففة ومشهرة لصالء المسءءمرفن؁ سواء فف إطار المعاملاء الءءارف المءضة؁ أو فف إطار الءءهفزاز الاسءءمارفة.

وففما ففءص مسؤلفة الصفانة والءرمفم للهفاكل الءارءفة؁ وشبءاء ربط المنشاء الملققة بها؁ ففأفا ءقق على عاءق المؤسسة المسفرة؁ وذلك عءءما ءكون المنطفة الصنائفة فف ءاءة إلفها؁ فر أنه ففما ففءلق بالأشءال الءف ءءل المنطفة الصنائفة عقار مءءوم كالأرفاءاء الإءارف؁ كءمرفر ءط للسكك الءفءفة؁ ففنه فقق على عاءق هءة المؤسسات المرءفقة للقفام بهذه الأشءال³³؁ وكذلك الءال بالنسبة لأشءال الءموفن بالكهرباء والءاز؁ ففنه ءقق على عاءق المؤسسة المءءصصة المءنفة؁ بالءنسفق مع المؤسسة المسفرة للمنطفة الصنائفة؁ هءة

المؤسسة التي قد تكون مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري E.P.I.C قبل صدور قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية سنة 1988.

غير أن هذا التعدد و التنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات، مما صعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهيأة؟ وما هي المؤسسة المسيرة وما دورها؟ الشيء الذي نتج عنه عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص. وعليه يمكن القول أنه رغم جميع القوانين والمراسيم المذكورة سابقا، قد نظمت إدارة هذه المناطق من حيث الإنشاء والتسيير، إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص وخاصة تلك التي تتعلق بتسييرها، وأهمها يرجع إلى الأسباب التالية :

- تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان، لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة.
- عدم الأخذ بعين الاعتبار المعايير الاقتصادية، وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق.
- عدم تحديد التجزئات صفة واضحة وظاهرة، مما أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.
- عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية، من حيث اكتساب العقار والتسيير وهل هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أم مؤسسات عمومية اقتصادية لا تهدف إلى تحقيق الربح.
- على هذا الأساس يتضح أنه حتى تستطيع الهيئات المعنية تطهير العقار الصناعي من المشاكل العالقة به، على المشرع وجميع الهيئات المعنية بالمناطق الصناعية أن تقوم باقتراح حلول خاصة في الميدان القانوني منها :

- 1 - تعديل أحكام المرسوم 55/84³⁴ وذلك بإعادة تنظيم القواعد التي تضبط شروط وكيفيات تسيير هذه المناطق.
- 2 - إثراء وتكييف دفتر الشروط النموذجي المعد بتاريخ 1984/03/05 حسب الأبعاد الاقتصادية الحالية.
- 3 - التسوية النهائية للوضعية القانونية للملكية في العقار الصناعي، لاسيما بالإسراع في عملية إعادة التنازل *rétrocession* لفائدة المستثمرين للتجزئات الصناعية المنشأة من طرف الأجهزة المهيأة *organisme aménageur*.
- 4 - إنهاء عمليات التهيئة في المناطق التي لم تهيئ بعد، لاسيما المناطق ذات الحيوية الاقتصادية والصناعية.
- 5 - توجيه المشاريع الجديدة إلى المناطق الصناعية، عندما يتوافق المشروع مع صيغة المنطقة الصناعية.
- 6 - مراعاة الاستعمال الأمثل والعقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة الصناعية وذلك بالاستجابة للاحتياجات الحقيقية.
- 7 - منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري، وذلك تحت تصرف الهيئات الرئيسة لها " الوالي " حتى تتمكن من القيام بمهمة المتابعة والمراقبة على أحسن وجه.

وفي هذا السياق ومن الناحية العملية اتخذت عدة إجراءات من طرف كل الوزارات المعنية بالعقار الصناعي، قصد إعادة ملاءمة الإطار القانوني له، وجعله يتماشى مع سائر التحولات الاقتصادية الراهنة، وخاصة تلك التي تسمح بتسييره على قواعد تجارية وهذا ما ذهب إليه مجلس الحكومة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 1998/04/22 وكذا بتاريخ 1998/09/02³⁵.

تتمركز المناطق الصناعية على السواحل الجزائرية حيث تنشط حوالي 786 وحدة صناعية، 21 منطقة نشاط، 13 منطقة صناعية³⁶.

2.3 المطلب الثاني : مناطق النشاطات *les zones d'activité*

جاء القانون رقم 82-11³⁷ حيث أن المستثمر الخاص والمعتمد من طرف الإدارة يمكنه من الاستفادة من عقد التنازل على العقار الصناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة والمهيأة خصيصا لذلك الاستثمار وخارج المناطق الصناعية، وهي مناطق أنشأت بموجب قرارات صادرة عن السلطات المحلية³⁸.

ومناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26³⁹ حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب 7500 هكتار.

ومناطق النشاط هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح، وإنما تم إنشاؤها بمبادرة البلديات⁴⁰ مستندة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 90-29⁴¹ أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.⁴²

أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحييت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية، فالوكالة العقارية الوطنية تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁴³ وتتولى الوكالة العقارية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك⁴⁴.

كما خول المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، غير أنه تم إلغاء المرسومين رقم 86-03 و 86-04 على التوالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405⁴⁵.

وبموجب المادة 02 من المرسوم المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تسيير الممتلكات العقارية الحضرية على مستوى البلدية، وذلك تطبيقاً للمادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على أنه: "تسير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير والتنظيم العقاريين".

غير أنه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 90-405 سالف الذكر بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 حيث أسندت المادة 02 منه إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها⁴⁶.

أما عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :
فسيتم تناول الأصول المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المحلة ثم الأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية.

فالأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة :

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، وهو نفس التعريف الذي جاء في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، أنه كان المقصود بالأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المحلة، الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات الاقتصادية المحلة.

وتعد أصولاً متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة وهي تشمل بذلك كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة EPE وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المحلة EPL بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC وهذا ما ورد في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط

وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها: "الأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام هذا المرسوم 153-09 هي تلك التابعة :

- للمؤسسات العمومية المحلية المحلة.

- للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية للدولة إلى خوصصة المؤسسات التي لوحظ فيها أنها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقي المؤسسات الأخرى، حيث تم خوصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-26 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيورها وخوصصتها⁴⁷.

غير أن عملية خوصصة المؤسسات العمومية أو تصفيتها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الأصول المتبقية، وذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لأصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات، وبقي هذا الإشكال رغم أن المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار نصت على أنه: "تنشأ الدولة انطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار." أما بالنسبة للأصول الفائضة فهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خوصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة الاقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة⁴⁸، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية بحيث كانت أولى المبادرات للقيام بذلك ما تضمنه نص المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005⁴⁹.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية⁵⁰، ومن بعده المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁵¹ أين تم تحديد هذه العقارات وتقرر استرجاعها رسمياً من قبل الدولة وقد أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁵².

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153 الأملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية، حيث تعد أصولاً فائضة وغير لازمة لنشاط المؤسسة الاقتصادية لاسيما :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند صدور المرسوم التنفيذي 09-153.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع تكون ملك للمؤسسة العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير، والتي لا تدخل في إطار

النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

- بالإضافة إلى ذلك الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية⁵³.

وتعتبر زيادة على ذلك أصولا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

4. خاتمة:

في ختام هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري أحاط تصنيف حافظة العقار الصناعي بمنظومة قانونية معتبرة، على اعتبار أن العقار الصناعي يعتبر أهم أدوات تحفيز الاستثمار، إذ أن المشرع الجزائري حدد توزيعه الجغرافي، كما عهد بتسييره وإدارته إلى جملة من الأجهزة والمؤسسات قصد محاربة ندرته، وكذا تسهيل عملية الحصول عليه.

كما عالج على ضوء مختلف النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية سبل استغلال العقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل الذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي، وأخضع معظم المنازعات الناجمة عنه إلى القضاء وترك المجال للتسوية الودية عن طريق الوساطة والتحكيم والصلح.

ولكن يمكن القول أنه بالرغم من أهمية المنظومة القانونية التي تهدف لميلاد سوق حر وشفاف، وتنظيم حقيقي للعقار الصناعي، وبالرغم من أهمية الأملاك العقارية العمومية المعروضة في السوق العقارية، فقد ميزت هذه الموارد غير القابلة للتجديد اختلالات تتعلق لاسيما بمضاعفة وتعدد المتدخلين في التسيير والغموض واللبس فيما يخص شروط وكيفيات الحصول على هذه الموارد. وعليه يمكن التوصل إلى النتائج التالية:

بالنسبة للمناطق الصناعية فقد تم إنشاء معظمها في سنوات السبعينيات، عهدت مهمة تهيئتها إلى أجهزة متخصصة، أما تسييرها فعهد إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وبعد إفلاس معظم هذه المؤسسات تم تحويلها سنة 2003 إلى شركات التسيير العقاري. وفي سنة 2009 تم تجميد إنشاء المناطق الصناعية، إلا أنه وبعد انعقاد مجلس الوزراء لسنة 2011 تقرر إنشاء 42 منطقة صناعية عهدت مهمة تهيئتها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أما بالنسبة لمناطق النشاطات فقد تم إنشاؤها بقرارات من الولاية، وتسيير من طرف الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، والتي تم تحويلها في سنة 2003 إلى الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.

فهذه المناطق الصناعية كانت أو مناطق نشاط تم تطهيرها ماليا بقرارات صادرة عن مجلس الوزراء لسنة 2011 برصد مبالغ مالية معتبرة لإعادة إحيائها، وفي سنة 2008 تم توحيد إجراءات وكيفيات الحصول عليها، وذلك عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل. من خلال كل ما سبق يمكن اقتراح التوصيات التالية:

- أحسن وسيلة للتحكم في العقار الصناعي وتخفيض أسعاره هي توقيف المضاربة في العقار، ورفع العرض.
- ضرورة التفكير في إنجاز مناطق صناعية جديدة، وإلزام المتعاملين الاقتصاديين بدفع مستحقاتهم.
- متابعة المستثمرين الحاصلين على عقود استغلال العقار الصناعي، واسترجاع الدولة للعقار الممنوح في حالة عدم التزام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري.
- تفعيل الهياكل والمؤسسات المشرفة على تسيير العقار الصناعي، وتزويدها بإمكانات مادية وبشرية تليق بمستوى منافسة الدول المجاورة خاصة في ظل انضمام الدولة للمنظمة العالمية للتجارة.
- منح المؤسسات فرصة التنافس عن طريق طاقاتها البشرية يجعلها ترقى إلى مصاف الدول المتطورة اقتصاديا.

5. قائمة المراجع:

المصادر:

التشريع:

التشريع العادي:

الأوامر:

- 01- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.
 - 02- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها.
 - 03- الأمر 02-03 المؤرخ في 19-جويلية 2003 يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد رقم 43 المؤرخة في 20-جويلية 2003 والموافق عليه من قبل البرلمان بموجب القانون رقم 03-11 المؤرخ في 25 أكتوبر 2003 الجريدة الرسمية العدد رقم 64 بتاريخ 26 أكتوبر 2003.
- القوانين:

- 01- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 1982/04/21 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالتنازل.
- 02- القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987 و الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 20-01 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
- 03- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 04- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
- 05- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية العدد 85 بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
- 06- القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19/06/2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد رقم 42 المؤرخة في 25/06/2006.
- 07- القانون رقم 22-15 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 20 يوليو سنة 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 20 يوليو سنة 2022.
- 08 - القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 28 يوليو سنة 2022.

التشريع الفرعي:

المراسيم:

المراسيم التشريعية:

- 01- المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
- 02- المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 1984/03/3 والمتضمن إدارة المناطق الصناعية.
- 03- المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 1986/01/07 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية العدد رقم 01 الصادرة بتاريخ 1986/01/08.
- 04- المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1993 الجريدة الرسمية، العدد رقم 04 المؤرخة في 20 يناير 1993.
- 05- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 64 المؤرخة في

1993/10/10 الملقى بالأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

مرسوم رئاسي:

01 - المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المؤرخ في 07 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/04 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.

المراسيم التنفيذية:

01- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 الجريدة الرسمية العدد رقم 68 المؤرخة في 2003/11/19.

02- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07/02/1989 والمتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 25/09/1991

03- المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.

04- المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 أبريل 1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة، الجريدة الرسمية العدد رقم 20 المؤرخة في 07/04/1997.

05- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 90-405 الجريدة الرسمية العدد رقم 68 المؤرخة في 19/11/2003.

06- المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005 الجريدة الرسمية العدد رقم 04 المؤرخة في 09/01/2005

07- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيّره.

08- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

09 - المرسوم التنفيذي رقم 22/297 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيّره.

10- المرسوم التنفيذي رقم 22/298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفايات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار.

11- المرسوم التنفيذي رقم 22/299 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفايات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار.

12 - المرسوم التنفيذي رقم 22/300 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من ضمان التحويل وكذا الحدود الدنيا من التمويل.

13 - المرسوم التنفيذي رقم 22/301 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار.

14 - المرسوم التنفيذي رقم 22/302 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكفايات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم.

15 - المرسوم التنفيذي رقم 22/303 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتسبة.

المراجع:

الكتب:

الكتب المتخصصة:

01- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة لسنة 2009.

02- مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين.

المقالات:

01- شتوانحان، بنددوش قماري نصرّة، " العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد "، مقال منشور بمجلة دفاتر

السياسة والقانون، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم، مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد الخامس عشر جوان 2016.

02- محمد حجاري، " إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر " .

المداخلات:

01- بلفضل محمد، مداخلّة موسومة ب: " المناطق الصناعية وأثرها على الإستراتيجية الصناعية في الجزائر " مقدمة في إطار فعاليات

الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون

تيارت.

02- حمادوفاطيمة، مداخلّة موسومة ب: " دور الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في تهيئة وتسيير مناطق النشاط"،

مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة ابن خلدون تيارت.

03- علاق عبد القادر، مداخلّة موسومة ب: " الإشكالات القانونية والتقنية للعقار الصناعي في التشريع الجزائري " مقدمة في إطار

فعاليات الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن

خلدون تيارت.

04- محمد حجاري، مداخلّة موسومة ب: " التدابير القانونية لاستغلال العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر " مقدمة في

إطار فعاليات الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن

خلدون تيارت.

05- خوادجية سميحة حنان، مداخلّة موسومة ب: " حافظّة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية كمفهوم آخر للعقار

الصناعي " مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق و

العلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت.

1- مقالة بعنوان : " إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر"، من إعداد محمد حجاري أستاذ محاضر - أ - بكلية الحقوق والعلوم

السياسية بجامعة معسكر، مرجع سابق، ص 07.

2 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة لسنة 2009، ص 19

3 - القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 لسنة 1987 و الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 01-20 والمتعلق بتهيئة الإقليم

والتنمية المستدامة.

4 - القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07/02/1989 والمتضمن كفاءات تحديد المناطق

الواجب ترقيةها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 25/09/1991

6 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.

- 7 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص22.
- 8 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94.
- 9 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94.
- 10 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94.
- 11 - يلاحظ هنا أن المشرع خول المجلس الوطني للاستثمار تحديد هذه المناطق طبقا لحتوى نص المادة 10 فقرة أخيرة من الأمر رقم 01-03 سالف الذكر حيث تنص على أنه : " يحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 أدناه المناطق المذكورة في الفقرة 01 أعلاه... " ويتوافق مع ذلك نص المادة 03 فقرة 01 بند 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره.
- غير أنه لم يمنح صراحة لهذا المجلس اختصاص بتحديد نظام أو كفاءات استغلال وتسيير هذه المناطق.
- 12 - القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022 ، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 28 يوليو سنة 2022 .
- 13 - المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1993 الجريدة الرسمية، العدد رقم 04 المؤرخة في 20 يناير 1993.
- 14 - المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 أبريل 1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة، الجريدة الرسمية العدد رقم 20 المؤرخة في 07/04/1997.
- 15 - الأمر 03-02 المؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد رقم 43 المؤرخة في 20 جويلية 2003 والموافق عليه من قبل البرلمان بموجب القانون رقم 03-11 المؤرخ في 25 أكتوبر 2003 الجريدة الرسمية العدد رقم 64 بتاريخ 26 أكتوبر 2003.
- 16 - المادة 01 من الأمر 02-03.
- 17 - المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005 الجريدة الرسمية العدد رقم 04 المؤرخة في 09/01/2005.
- 18 - القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19/06/2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد رقم 42 المؤرخة في 25/06/2006.
- 19 - المادة 28 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 64 المؤرخة في 10/10/1993 الملغى بالأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- 20 - القانون رقم 22-15 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 20 يوليو سنة 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 20 يوليو سنة 2022 .
- 21 - مقالة بعنوان " العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم ، مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد الخامس عشر جوان 2016 من إعداد كل من شتوانخان، بنددوش قماري نضرة، ص03.
- 22 - المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
- 23 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 12.
- 24 - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان : " الإشكالات القانونية والتقنية للعقار الصناعي في التشريع الجزائري " من إعداد علاق عبد القادر أستاذ محاضر أ - بمعهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي أحمد بن يحي النونشريسي بتسمسيلات، ص 01.
- 25 - مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، مرجع سابق، ص17.
- 26 - المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3/03/1984 والمتضمن إدارة المناطق الصناعية.
- 27 - لقد ورد في المرسوم 84/55 عبارة هيئة كترجمة لمصطلح établissement والأصح هو " جهاز ".
- 28 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.
- 29 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 13.
- 30 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 84/55.
- 31 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/55.
- 32 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع نفسه، ص 15.
- 33 - تعديل أحكام المرسوم 84/55 وذلك بإعادة تنظيم القواعد التي تضبط شروط وكفاءات تسيير هذه المناطق.
- 34 - المرسوم التنفيذي رقم 84/55.

- 35 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 18.
- 36 - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان : " المناطق الصناعية وأثرها على الإستراتيجية الصناعية في الجزائر " من إعداد بلفضل محمد أستاذ محاضر - أ - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، ص 03.
- 37 - القانون رقم 82-11 المؤرخ في 1982/04/21 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالتنازل.
- 38 - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان : " دور الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في تحيئة وتسيير مناطق النشاط " من إعداد حماد وفاطيمة باحثة دكتوراه بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجليلي ليايس سيدي بلعباس، ص 02.
- 39 - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.
- 40 - المادة 10 من الأمر رقم 74-26.
- 41 - القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 42 - تم إحداث هذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 الجريدة الرسمية العدد رقم 68 المؤرخة في 2003/11/19.
- 43 - المادة 02 من المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 1986/01/07 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية العدد رقم 01 الصادرة بتاريخ 1986/01/08.
- 44 - المادة 03 من المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية.
- 45 - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 الجريدة الرسمية العدد رقم 68 المؤرخة في 2003/11/19.
- 46 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 90-405 الجريدة الرسمية العدد رقم 68 المؤرخة في 2003/11/19.
- 47 - الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها.
- 48 - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان : " حافظّة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية كمفهوم آخر للعقار الصناعي " من إعداد خوادجية سميحة حنان أستاذة محاضرة - أ - بكلية الحقوق بجامعة منتوري قسنطينة، ص 12.
- 49 - المادة 85 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية العدد 85 بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
- 50 - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان : " التدابير القانونية لاستغلال العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر " من إعداد محمد حجاري أستاذ محاضر - أ - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة معسكر، ص 08.
- 51 - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.
- 52 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.
- 53 - المرسوم التنفيذي رقم 09-153.