

## التنظيم القانوني و التقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر

**The legal and technical organization of the industrial property zones in Algeria**غامنية نورية طالبة دكتوراه<sup>1</sup>، الاستاذ حيتالة معمر أستاذ محاضر<sup>2</sup>

1 جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، n.ghamnia@yahoo.fr

2 جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، hitala\_oran74@yahoo.fr

تاريخ الاستلام : 2019/11/03 تاريخ القبول: 2019/12/16 تاريخ النشر: 2020/01/09

**ملخص :**

بغية تحقيق التنمية الاقتصادية و بهدف دفع عجلة الاستثمار في مختلف القطاعات وعلى رأسها القطاع الصناعي ولجلب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات قامت الدولة الجزائرية ببذل عدة جهود بهدف توفير الوعاء العقاري الصناعي المناسب للإنجاز مختلف المشاريع الاقتصادية على اختلاف أنواعها ، فقامت بتخصيص عدة عقارات لهذا الهدف .

**Résumé :**

Afin de réaliser le développement économique et de promouvoir les investissements dans divers secteurs, notamment le secteur industriel, et d'apporter le plus grand nombre d'investissements possible, l'État algérien a déployé plusieurs efforts pour fournir l'immobilier industriel nécessaire à la réalisation de divers projets économiques de toutes sortes.

**Abstract :**

In order to achieve economic development and promote the investment in various sectors, especially the industrial sector and to bring as much investment as possible, the Algerian State has made several efforts to provide the Industrial real estate suitable for the completion of various economic projects of all kinds.

**مقدمة :**

ان العقار الصناعي يعتبر عنصرا ضروريا من عناصر تحقيق النشاط الاقتصادي باعتباره الاساس الذي تقوم عليه التنمية و الرقي الاقتصادي ، كما يعتبر من اهم الوسائل التي تستخدم لجذب الاستثمارات سواء كانت محلية او اجنبية .

وبهدف تنظيم الاستثمار وتطويره و لتحقيق التنمية الاقتصادية سعت الدولة الجزائرية على غرار باقي الدول في مختلف سياساتها الاقتصادية و القانونية الى توفير الوعاء العقاري المناسب و الذي يكون مهياً لاستقبال مختلف المشاريع الصناعية ، حيث تم تسخير العديد من الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بغية إنجاز المشاريع الصناعية و بالتالي تلبية احتياجات المستثمرين ، و هذه الاراضي هي التي تشكل حافظة العقار الصناعي في الجزائر.

و ان الحديث عن حافظة العقارية الصناعية يتطلب منا دراسة و تحديد مجموعة المناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر و هو ما قصدنا به التنظيم التقني للعقار الصناعي و منه نجد انفسنا امام الاشكالية الاتية :

ماهي المناطق المكونة لحافظة العقار الصناعي في الجزائر ؟

للإجابة عن هذه الاشكالية ارتينا ضرورة تقسيم بحثنا الى فصلين :

**المبحث الاول :** المناطق الخاصة للدولة والمناطق الحرة الموجه للاستثمار

**المبحث الثاني :** المناطق الصناعية والاراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية ومناطق النشاط .

**المبحث الاول :** المناطق الخاصة للدولة والمناطق الحرة الموجهة للاستثمار

سننظر من خلال هذا المحور الى تحديد ودراسة كل من المناطق التي تندرج ضمن الخاصة للدولة اولا ، ثم نتناول تحديد المناطق الحرة ثانيا .

**المطلب الاول :** الاراضي الوطنية الخاصة للدولة

لقد نظم المشرع الجزائري المناطق الخاصة للدولة لأول مرة من خلال القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup> ، حيث منحت امتيازات قانونية و اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، و نشير هنا الى انه قسمها الى نوعين من المناطق :

- مناطق مطلوب ترقيتها
- مناطق التوسع الاقتصادي

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في 10 اكتوبر 1993 .

ويهدف تنظيم هذه المناطق تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها<sup>2</sup> ، و الذي تضمن ايضا تطبيق احكام المادة 24 من القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، حيث جاء ليحدد شروط المناطق الخاصة و ضبط حدودها في اطار تطبيق القوانين و التنظيمات المعمول<sup>3</sup> .

و على هذا الاساس نتناول بالدراسة هذين النوعين من المناطق على شكل نقطتين مستقلتين :

### الفرع الاول : المناطق المطلوب ترقيتها

لقد اهل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها ، و لكن يلاحظ بان المشرع الجزائري قد ادمج مفهوم المناطق المحرومة ، الجنوب ، اقصى الجنوب ، المعزولة ، و ايضا المناطق التي يجب ترقيتها كلها في جملة واحدة و هي المناطق التي يجب ترقيتها<sup>4</sup> .

كما ان هذه المناطق تنظم و تضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها<sup>5</sup> و الذي عرفها بدوره على انها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني او المستوى الولائي في اشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز و في مستوى المداخل .

وبالرجوع الى احكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1973 المتعلق بالتهيئة العمرانية نجد بانه نص على ان المناطق المطلوب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية و بعد استشارة السلطات المحلية ، و على اساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية ، المادية ، الاجتماعية ، الاقتصادية ، والمالية للبلديات المذكورة حسب المعايير معينة<sup>6</sup> :

### الفرع الثاني : مناطق التوسع الاقتصادي

و هي تعتبر الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار حيث تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة ، كما تتمتع بمياكل قاعدية و ثروة بشرية مما يجعلها تساهم في تطوير الانشطة الاقتصادية<sup>7</sup> .

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 اكتوبر 1994 .

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الاولى ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2006 ، ص 19 .

<sup>4</sup> مشتي امال ، العقار كألية محفزة للاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2010 ، ص 42 .

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، جريدة رسمية عدد 44 .

<sup>6</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 20 .

<sup>7</sup> عجة الجبالي ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، قطاع المحروقات ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 605 .

و لقد عرفتها المادة 04 من المرسوم 94-321 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها على انها : " فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي ، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية او الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع من شأنها ، او الكفيلة لتسهيل اقامة الانشطة الاقتصادية للإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها"<sup>8</sup> .

و يلاحظ ان هذا المرسوم جاء بمفهوم واسع و مرن لمناطق التوسع الاقتصادي الى حد قد يصعب عليه في بعض الاحيان صياغته للإشياء منطقة معينة كمنطقة التوسع الاقتصادي ، الامر الذي صعب من مهمة الادارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق و حال دون ظهورها على ارض الواقع الى غاية الوقت الحاضر<sup>9</sup> .

و لكي يتم تحديد مناطق التوسع الاقتصادي لابد من الاعتماد و احترام المعايير التالية :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات من خلال مؤشرات كالموارد المائية و التطهير، وسائل الاتصال السلكية واللاسلكية، بما فيها الطرق و السكك الحديدية<sup>10</sup> .

- اي مؤشر او اداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي ، وتسهيل الاسراع في انجازها و استغلالها ، وفي هذا المجال يجب الاعتماد على انشاء هذه المناطق بناء على المقترحات التابعة للأشغال التحضيرية ، او من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في اطار التهيئة العمرانية<sup>11</sup> .

و بالرجوع الى المادة 06 من المرسوم 94-321 نجد بانها استثنت من مناطق التوسع الاقتصادي في مجال التهيئة العمرانية مايلي :

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية

- الاقطاب الصناعية في التجمعات السكانية الكبرى ، و المحددة وفق القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم .

- مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى .

- مساحات الارتفاق او الخدمات العمومية ، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ و المطارات<sup>12</sup> .

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17-10-1994 ، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، المرجع السابق.

<sup>9</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 22 .

<sup>10</sup> عجة الجليلي ، المرجع السابق ، ص 606 .

<sup>11</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق .

<sup>12</sup> انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17-10-1994 ، المرجع السابق .

اضافة الى كافة الشروط المذكورة سابقا فانه يتم تعيين و تحديد هذه المناطق بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزارة المالية ووزارة الداخلية و التهيئة العمرانية و التخطيط ، و ذلك بناء على اقتراح من الجماعات المحلية المختصة اقليميا .

### المطلب الثاني : المناطق الحرة

لقد عرف مفهوم المناطق الحرة تطورا كبيرا فهي اشبه ما يكون بمناطق معزولة يتم فيها عمليات الاستغلال حيث تسيير تلك المناطق بأساليب ادارية و ديناميكية متطورة ، فهي تعتبر اداة متكاملة للنماء و التطور الاقتصادي<sup>13</sup> .

كما عرفها البنك العالمي كما يلي : " المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة المباني و خدمات من اجل تحقيق عمليات انتاجية مثل تحويل مواد اولية و مواد وسطية مستوردة الى منتوجات نهائية موجهة عامة الى التصدير ، و لكن في بعض الاحيان كذلك للسوق الداخلي و ذلك بعد دفع الحقوق الجمركية"<sup>14</sup> .

ومنه فالمنطقة الحرة هي مساحة محددة اقليميا و اداريا تكون معزولة مكانيا سواء بأسوار او حواجز تمارس بداخلها أنشطة اقتصادية سواء كانت صناعية او تجارية او خدماتية ، و تخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار .

وتستحدث هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي و يكون بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، و تجب الاشارة هنا الى ان كافة الاراضي و المباني التي تشتمل عليها المناطق الحرة تدخل ضمن الاملاك الوطنية العمومية للدولة<sup>15</sup> .

كما يمكن ان تشتمل المنطقة الحرة على مطار او ميناء او تقع بالقرب من ميناء او مطار ، و قد انشأت هذه المناطق لتشجيع التصدير حيث ان نشاطات الانتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير ، فتتسم اجراءاتها الادارية بالبساطة و السهولة ، و ذلك من خلال تمكين المستثمرين من اقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه و الكهرباء ، و كل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك و قاعات الاجتماعات .....الخ<sup>16</sup> ، و عليه تظهر هذه المناطق الحرة كأنها مدينة صناعية يجد فيها المستثمرون و المتعاملون كل الضروريات لممارسة النشاط الصناعي من جهة و العيش من جهة اخرى، و يتم تسييرها من طرف المستغل الذي قد يكون شخص

<sup>13</sup> محمد قاسم خصاونة ، الاستثمار في المناطق الحرة ، الطبعة الاولى ، دار الفكر ، عمان ، 2010 ، ص 19 .

<sup>14</sup> فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2004-2005 ، ص 20 .

<sup>15</sup> انظر المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 اكتوبر 1994 .

<sup>16</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، ص 39 .

معنوي عام كما يمكن ان يكون شخص معنوي خاص و يقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة على البيئة و حمايتها في داخل المنطقة و في مدخلها ويقبض المستغل مقابلا على ما يقدمه من خدمات <sup>17</sup>.

و تجب الاشارة هنا انه من الناحية العملية لم يتم انشاء مناطق حرة باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل و التي تم الغاؤها سنة 2004 ، بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها <sup>18</sup>.

## المبحث الثاني : المناطق الصناعية والاراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية ومناطق النشاط .

في اطار سعي المستمر الى تطوير الاستثمار و الرفع من مستوى التنمية قامت الدولة بتوفير عدة عقارات للمستثمرين بغية انجاز مشاريعهم الاستثمارية ، و يظهر ذلك من خلال انشائها للمناطق الصناعية و منطقة النشاطات وهو ما سنقوم بدراسته :

### المطلب الاول : المناطق الصناعية و مناطق النشاط

#### اولا : المناطق الصناعية

يقصد بالمناطق الصناعية الحيز المكاني الذي يجب ان يوفر للمؤسسة الاطار الملائم للعمل والازدهار ، ويكون بذلك موجهها اساسيا في ترقية الاستثمارات و يساهم في تحسّن نجاعة المؤسسة ، كما يعتبر نمط من انماط التوطن الصناعي <sup>19</sup>.

و حسب خبراء الامم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI فالمنطقة الصناعية هي عبارة عن : "مساحة ارضية غير مهيأة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية و يشترط ان تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية" <sup>20</sup>.

كما تعرف على انها : " تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة و المحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء المشاريع و التي ينبغي انشاؤها خارج المحيط العمراني و هذا تفاديا للمخاطر التي يمكن ان تنجم عن الاستغلال الصناعي" <sup>21</sup>.

<sup>17</sup> انظر المواد 04 ، 06 ، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 ، المرجع السابق .

<sup>18</sup> فسيح حمزة ، المرجع السابق ، ص 40 .

<sup>19</sup> نعيمة علوش ، عابدة مصطفى ، مقال بعنوان دور الملكية العقارية و الصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر ، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 22 و 23 نوفمبر 2015 ، ص 04.

<sup>20</sup> خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة قسنطينة 2014 – 2015 ، ص 51 .

<sup>21</sup> تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2014-2015 ، ص 18 .

و بالرجوع الى المشرع الجزائري نلاحظ انه لم يرد تعريف محدد للمناطق الصناعية في ، الا انها تعرف على انها : " المناطق المقامة خصيصا من اجل احتواء المشاريع الصناعية ، و يتم تحديدها من قبل ادوات التهيئة و التعمير و التي يجب ان تنشأ خارج النطاق العمراني " <sup>22</sup> .

و تجب الاشارة هنا الى أن أول ظهور للمناطق الصناعية كان سنة 1973 ، و ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى البلديات و الولايات و عبر كامل التراب الوطني <sup>23</sup> ، وقد تم تحديد شروط ادارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط ادارة المناطق الصناعية <sup>24</sup> .

و يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب الرسوم 84-55 المذكور اعلاه تهيئتها كمرحلة اولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية ، و تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق اجهزة و مؤسسات نذكرها حسب الترتيب الاتي <sup>25</sup> :

- هيئات عمومية اقتصادية و هذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية او نشاطات ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوزارات مختلفة .
  - مؤسسات اقتصادية عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة و تابعة لسلطة واحدة
  - وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون وفي اطار التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة .
- و يقع على عاتق اجهزة و مؤسسات التهيئة الالتزام بإنجاز المنشآت القاعدية داخل المنطقة ، كما يقع عليها ضمان الاستغلال الحسن للعقار في اطار احترام القوانين المعمول بها <sup>26</sup> .

كما ان المشرع الجزائري اوكل مهمة تسيير هذه المناطق الصناعية الى اجهزة و مؤسسات خاصة و ذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية <sup>27</sup> ، و تتمثل المهمة الاساسية لهذه المؤسسات في تلقي العقارات المكونة للعقار الصناعي و

<sup>22</sup> معيني لعزیز ، " الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر " ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 14 ، عدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، 2006 ، ص 132 .

<sup>23</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 12 .

<sup>24</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تحديد شروط ادارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984 .

<sup>25</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 13 .

<sup>26</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 ، المرجع السابق .

<sup>27</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984 .

اكتساب ملكيتها بصفة قانونية و بعدها القيام بأعمال التجزئة للعقارات وتهيئتها ثم تقوم بمنحها للمستثمرين ووفق الاجراءات المنصوص عليها قانونا بغية انجاز المشاريع الاستثمارية<sup>28</sup> .

### ثانيا : مناطق النشاط

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة و الحجم جهزت و أنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط انتاج السلع و الخدمات، يتم انشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل اقامة مناطق نشاطات و اعمال و لا يوجد قانون او تنظيم خاص بها وواضح في التشريع لذلك فهي تستند في وجودها الى قواعد التهيئة و تعمير، اما فيما يخص تسييرها فقد اسند هذه الصلاحية الى الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين<sup>29</sup> .

و بهذا المعنى فان مناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم انشاؤها بموجب قرارات اتخذت في اطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات حيث تم انشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية واسندت مهمة تسيير هذه المناطق ا في اول الأمر الى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-26 المذكور سابقا ثم احيلت الى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية .

### المطلب الثاني : الأراضي الناجمة عن حل المؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية

قبل التطرق الى تحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية والعقارات الزائدة يتوجب علينا اولاً تحديد مفهوم هذه المؤسسات العمومية .

المؤسسات العمومية تعتبر شركات تجارية تحوز فيها الدولة او اي شخص معنوي اخر خاضع للقانون العام اغلبية رأسمالها سواء كان ذلك بصفة مباشرة او غير مباشرة تخضع للقانون العام و تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة<sup>30</sup> ، و ينتج عن حلها مجموعة من الاراضي و العقارات و المباني تقوم الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي ، وبهذا المعنى يمكننا تقسيمها الى عقارات ناجمة عن حل مؤسسة عمومية اقتصادية ، وعقارات زائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية .

### أولاً : العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية

<sup>28</sup> بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 15 .

<sup>29</sup> معيني لعزير ، المرجع السابق ، ص 133 .

<sup>30</sup> انظر المادة 02 من الامر 04-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها ، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001 .

يقصد بها كل الاصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناتجة عن تصفيتها والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل ، و بمعنى اخر ما تبقى من عقارات بعد تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية و لم يتم التنازل عليه <sup>31</sup>.

وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية للدولة الى حوصصة المؤسسات التي لوحظ فيها انها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقى المؤسسات الاخرى ، حيث تم حوصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية و ذلك منذ صدور الامر 95-26 المؤرخ في 26 اوت 1995 المتعلق بحوصصة المؤسسات العمومية الذي ألغى بموجب الامر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و سيرها و حوصصتها <sup>32</sup>.

غير ان عملية حوصصة المؤسسات العمومية او تصفيتها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الاصول المتبقية ، وذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لأصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات ، وبقي هذا الاشكال رغم ان المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار نصت على انه : " تنشأ الدولة انطلاقا مما تبقى من اصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية و غير منقولة يسند تسييرها الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" <sup>33</sup>.

#### ثانيا : العقارات الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية

هي العقارات التي تمتلكها المؤسسة العمومية الا انها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها ومتطلباتها ، فهي اذن اصول عقارية تابعة لمؤسسات عمومية لم تخضع تخصيصها او تصفيتها ، الا ان القانون قد مكن من استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية والتي لا تكون محل انتفاع من قبل هذه المؤسسات و بالتالي تقرر استرجاعها رسميا من قبل الدولة و قد اسندت مهمة تسييرها الى الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقاري .

و لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية <sup>34</sup> على الاملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية ، حيث تعد اصول فائضة و غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية العقارات التالية:

- الاملاك العقارية الغير مستغلة او التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.
- الاملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

<sup>31</sup> معيني لعزیز ، المرجع السابق ، ص 132 .

<sup>32</sup> ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2009 ، ص 21 .

<sup>33</sup> الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل و المتمم جريدة رسمية عدد 47 مؤرخة في 22 اوت 2001 .

<sup>34</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، جريدة رسمية عدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي 2009 .

- الاملاك العقارية المستقلة او القابلة للفصل من مجمعات عقارية اوسع ملك للمؤسسات العمومية او ملك للدولة الغير اللازمة لنشاطاتها .
- الاملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي اصبحت لا تدخل في اطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الاملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ، و المتوفرة التي اعيد ادماجها ضمن الاملاك الخاصة للدولة .
- الاراضي التابعة للمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 .

#### الخاتمة :

- ان العقار الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي وطنيا كان أو أجنبيا، وعاملا حقيقيا لعصرنة وترقية النسيج الصناعي ، و نظرا لهذه الاهمية سعت الدولة الجزائرية جاهدة الى توفير الوعاء العقاري المناسب لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية كما اصدر قوانين و مراسيم خاصة لتنظيم و تهيئت مختلف المناطق الصناعية التي قامت بإنشائها لهذا الغرض ، و انطلاقا مما سبق دراسته توصلنا الى النتائج التالية :
- لقد قامت الدولة الجزائرية بمجهودات كبيرة سعيا منها الى توفير العقار الصناعي المناسب للإقامة مختلف المشاريع و الاستثمارات في المجال الصناعي .
  - اصدر الدولة الجزائرية جملة من النصوص القانونية بغية تنظيم العقار الصناعي و حمايته وتسهيل الاستثمار فيه .
  - بالرغم من الجهود المبذولة لتوفير العقار الصناعي الا ان المستثمرين في هذا المجال لا يزالون الى غاية يومنا هذا يشكون من عدم وفرت العقار الصناعي و لعل الامر راجع الى سوء تسيير و استغلال العقار الصناعي .

#### قائمة المراجع :

#### المؤلفات :

- 1 - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الاولى ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2006 .
- 2 - عجة الجيلالي ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، قطاع المحروقات ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006
- 3 - محمد قاسم خصاونة ، الاستثمار في المناطق الحرة ، الطبعة الاولى ، دار الفكر ، عمان ، 2010 .

#### القوانين و المراسيم :

- 1- الامر 01-04 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها و خصخصتها ، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001 .

- 2- المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تحديد شروط ادارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 15 سبتمبر 1991
- 5- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في 10 اكتوبر 1993 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 اكتوبر 1994 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 اكتوبر 1994 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، جريدة رسمية عدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي 2009 .

#### الرسائل و المذكرات :

- 1- خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية ، بجامعة قسنطينة 2014-2015 .
- 2- تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2014-2015 .
- 3- مشتي امال ، العقار كألية محفزة للاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2010 .
- 4- فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2004-2005 .
- 5- ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2009 .

#### المقالات :

- 1- نعيمة علواش ، عائدة مصطفىاوي ، مقال بعنوان دور الملكية العقارية و الصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر ، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 22 و 23 نوفمبر 2015 .
- 2- معيني لعزير ، " الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر " ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 14 ، عدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، 2006 .