وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون اداري
بعنوان:

نزع الملكية العقارية في اطار الاستثمار الصناعي في الجزائر

من إعداد الطالبين:
حنان بوحفارة
لمياء كروش

من إشراف الأستاذة:
د. مبروكة محرز

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
أ.د سعاد عمير	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
مبروكة محرز	أستاذ محاضر–أ–	مشرفا ومقررا
عبد الله بن جده	أستاذ محاضر – أ –	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم

الكلية لا تتحمل مسؤولية ما يرد في هذه المذكرة من آراء

الشكر والعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى **(لَئِن شَكَرْتُمْ لأَزِيدَنَّكُمْ)** سورة إبراهيم: (الآية 7).

انطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"،

فإن الشكر أولا لله عز وجل، فالحمد لله جل وعلا، إذ منّ عليّ بطريق العلم ووفقني لاستكمال سنوات الدراسة ويسر لي ذلك من غير حول ولا قوة مني وله الحمد في إتمام هذا العمل، وأشكره أن أعاننا ووفقنا وألهمنا هبة الصبر،

فهو أهل الحمد والشكر

والصلاة والسلام على رسول الله الرحمة المهداة والنعمة المسداة والسراج المنير وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

وبعد شكر الله عز وجل على حسن عونه وتوفيقه نتوجه بالشكر الجزيل والثناء الجميل للأستاذة المحترمة **محرز مبروكة** التي تفضلت بالإشراف على هذا العمل، وعلى نصائحها وتوجيهاتها الرشيدة التي أنارت لنا درب إنجاز هذا البحث من بدايته إلى نهايته ورعايتها له وتشجيعها لنا على إنجازه.

الى أعضاء لجنة المناقشة

الى كل من ساهم في إنجاح هذا العمل من قريب او من بعيد

اهداء

قال الله تعالى: "وقضى ربك ألا تعبدوا الا إياه وبالوالدين احسانا"

اهدي ثمرة جهدي إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها،

إلى التي كانت نور دربي في الحياة إلى من علمتني معنى الحب والحنان

أمي الحنون

إلى روح أبي الذي كان لي سندا في هذه الحياة إلى من علمني معنى الصبر

والكفاح وأحاطني بحبه ورعايته

اغلي الناس حبيبي أبي رحمة الله عليه

إلى من شاركوني في السراء والضراء إلى أخواتي وأعز الناس إلى قلبي،

إلى كل الأهل والأقارب

إلى من شاركني مشواري الجامعي وكان مثل الأسرة الثانية في حياتي فتربع على

عرش قلبي

إلى الأستاذة الفاضلة المشرفة التي كان لها ا الفضل الكبير في إنجاز هذه

المذكرة.

حنان

اهداء

اهدي ثمرة جهدي إلى من جعل اهلل الجنة تحت أقدامها،
إلى التي كانت نور دربي في الحياة إلى من علمتني معنى الحب والحنان
أمي الحنون
إلى روح أبي الذي كان لي سندا في هذه الحياة إلى من علمني معنى الصبر
والكفاح حبيبي أبي رحمه الله
عليه إلى من شاركوني في السراء والضراء إلى أخواتي وأعز الناس إلى قلبي،
إلى العائلة الكريمة، وخاصة ابنتي ""
التي تربعت على عرش قلبي
الى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي هذا.

لمياء

قائمة المختصرات

1-باللغة العربية:

د. م. ج	ديوان المطبوعات الجامعية.
د. ت. ن	دون تاريخ نشر.
ص	الصفحة.
ط	طبعة.

2-باللغة الفرنسية:

p……Page

مقدمة

مقدمة

يعد العقار الاستثماري البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم التي تحظى في هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه، إذ يعتبر الاستثمار في الإستراتيجية المنتهجة من طرف بلادنا أحد المحاور الأساسية للنهوض باقتصاد الدولة.

وفي هذا الإطار يعتبر العقار الاقتصادي من أهم أنواع الاستثمار تأثيرا على التنمية الاقتصادية حيث يسعى فيه المستثمر جاهدا للحصول على وعاء عقاري يمكنه من تجسيد مشروعه الاستثماري ويسمى هذا النوع من الأوعية العقارية التي سخرت لأجل المشاريع الاستثمارية بالعقار الصناعي الذي يعرف بأنه مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار والتي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار.

وبذلك يحتل العقار الصناعي مكانة بارزة باعتباره الحلقة الجوهرية للاستثمار الصناعي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط ايجابي، كما يعتبر آلية لإنعاش الاستثمار سواء كان محلي أو أجنبي ودعم الاقتصاد الوطني.

ومن هذا المنطلق نجد أن الجزائر تعمل على التوفيق بين مصالح الدولة والمستثمر وتحرص سلطاتها على إخضاع الاستثمار إلى تنظيم قانوني بغية عدم الإضرار بمصالح المستثمر وبالتالي حماية الاستثمار في حد ذاته، غير انه في بعض الأحيان تجد الدولة نفسها مجبرة على التدخل في ملكية المستثمر بشكل مباشر يصل الأمر إلى نزعها والتي تدخل في إطاره نزع الملكية.

وعلى هذا الأساس يعتبر إجراء نزع الملكية وسيلة من الوسائل المتاحة للإدارة قصد الوصول إلى أهدافها في تحقيق المنفعة العامة، يمكنها اللجوء إليه استثناء لأن الملكية من أهم المواضيع التي يرتكز عليها اهتمام صاحب العقار والمستثمرين خاصة بحيث يتخوف هؤلاء سواء كانوا وطنيين أو أجانب من أن تمارس الدولة ضدهم حقها في نزع الملكية بصورة

مقدمة

تعسفية، لذلك نجد الدولة التي ترغب في جذب رؤوس الأموال سواء كانت وطنية أو أجنبية وفي إطار التحفيز على الاستثمار ، تعمل جاهدة على إحاطة حقها في نزع الملكية بمجموعة من الضمانات التي تمنحها لمالك العقار أو المستثمر رغبة في التقليل من تلك المخاوف.

ولقد حاول المشرع الجزائري تكريس حماية أكثر للاستثمار وضمان عدم نزع الملكية، من خلال العديد من النصوص القانونية، ولقد ورد النص على وجوب ضمان هذا المبدأ من خلال القانون المتعلق بترقية الاستثمار، والذي سوف نتناوله بتفصيل أكثر من خلال هذه المذكرة.

أهمية الدّراسة:

استنادا إلى أهمية دور العقار الصناعي في تطوير وتنمية مجال الاستثمار، ومع ضرورة ضمان وتكريس عدم نزع الملكية العقارية التي يجب أن تحظى بنوع خاص من الحماية فإن الأمر يتطلب البحث عن سبل وآليات نزع الملكية.

من هنا، بات على المشرع الجزائري حماية هذا المبدأ الذي يشكل ضمان لحماية الملكية من جهة، كما يمثل مبدأ مكرسا في جميع النصوص الوطنية من جهة ثانية، ويأتي على رأس هذه النصوص النص الدستوري، والتشريعات الخاصة التي تحكم هذا المجال، ورغم هذه النصوص إلا أن مجال الاستثمار يستوجب تدخل الدولة لتحفيز المستثمرين من خلال منحهم امتيازات خاصة في المجال العقار الاقتصادي.

ومن هذا المنطلق فإن لهذه المذكرة أهمية علمية تتمثل في: مساعدة الباحث العلمي على رفع مستوى المعرفة والوعي بموضوع الاستثمار في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة وتبادل الخبرات بين الباحثين والمستثمرين.

أما الأهمية العملية فتتمثل في معرفة مختلف إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة خاصة في مجال منح الاستثمار للعقار الاقتصادي، وكذا معرفة مختلف المراحل التي مر بها الاستثمار وبيان كل مرحلة على حدى خاصة من خلال الضمانات والتحفيزات الممنوحة من كل واحد منه.

مقدمة

أسباب اختيار الموضوع:

وانطلاقا من أهمية الموضوع محل الدّراسة، والذي أصبح نقطة تحول ومنعرجا للسياسة الاقتصادية خاصة في مجال الاستثمار، خاصة أمام التّحديات التي تشهدها مكانة العقار الاقتصادي في مواجهة ضعف الاقبال على الاستثمار.

وتأسيسا على ما سبق فإنه يعد من بين أهم المنطلقات الرئيسية لهذه الدراسة، حيث أن هناك دوافع موضوعية، تكمن في:

البحث عن كيفية ضبط آليات نزع الملكية العقارية في التشريع الجزائر، كونه موضوع مستحدث والدراسات فيه قليلة خاصة فيما يخص إجراء نزع الملكية العقارية (العقار الصناعي) من أجل دعم الاستثمار، مع الإشارة الى قلة البحوث والدراسات خاصة في مذكرات متطلبات نيل شهادة الماستر على مستوى كليتنا في ظل القانون المستحدث.

كذلك من بين أهم الدوافع إثراء المكتبة القانونية في مجال قانون الاستثمار، والتعرف على ما أضافه آخر قانون صدر ألا وهو قانون 23-17 والمتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ومنها ما هو ذاتي:

يتمثل في الرغبة الشخصية في البحث في هذا المجال وخاصة أنله دور كبير في دفع عجلة التنمية خاصة في المناطق الصناعية، حيث يعد العقار الصناعي الأرضية الواجب توفرها لدفع مجال الاستثمار بغية تحقيق تنمية محلية ووطنية، مع ملاحظة ضعف الاستثمار وهو الناتج بالدرجة الأولى لعدم توفر العقارات، وسهولة استفادة المستثمرين منها أمام بيروقراطية إدارية تعيق ذلك، بالإضافة لغياب الثقة لدى المستثمرين في الإدارة.

الإشكالية:

لقد أدى النقاش الدائر خاصة بين القانونين والمختصين في المجال الاقتصادي والمستثمرين، حول ضرورة تبني نصوص تشريعية تعمل على دعم الاستثمار من جهة، وتحمي

مقدمة

الملكية العقارية من جهة ثانية، لذلك وجب من الضروري تحديد العديد من المفاهيم من بينها مفهوم العقار الاقتصادي، والاستثمار، خاصة أن هذه المفاهيم باتت في الآونة الأخيرة متداولة بكثرة في الخطابات السياسية، باعتبارها هدفا يتصدّر اهتمامات الباحثين والسلطات العمومية على حد السواء، بشكل يهدف لتحقيق التنمية الاقتصادية الفعالة ، وبناء على هذه المعطيات، يمكن طرح الإشكالية التّالية:

الى أي مدى وفق المشرع في ضبط القواعد التي تحكم آلية نزع الملكية العقارية التابعة للملكية الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التّساؤلات الفرعية منها:

1-ما هو مفهوم نزع الملكية العقارية وخصائصها؟

2- تحديد مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري؟

3- ما هو مفهوم الاستثمار وتطوره في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة؟

4- هل وفق المشرع الجزائري في دعم الاستثمار في ظل قانون 23-17؟

إن البحث في هذه الإشكالية، والتساؤلات الفرعية يؤدي بنا إلى:

أهداف الدّراسة:

تعد هذه المساهمة من الناحية النظرية بمثابة مؤشرات علمية، تساهم بدرجة أو بأخرى في تحفيز من يهمهم معرفة أهم الإجراءات لنزع الملكية في إطار المنفعة العامة، كذلك معرفة قوانين الاستثمار في الجزائر، كل ما استحدث في مجال الاستثمار للعقار الاقتصادي.

البحث في ضمانات حماية هذه العقارات وإعطائها العناية الكافية وإدراك أهميتها على مختلف المستويات خاصة الاقتصادية، واستثمارها.

فتتمثل الأهداف العلمية، في الاسهام بجهد علمي تراكمي في إثراء المكتبة القانونية من خلال ما تم التّوصل إليه، على أساس أن معالجة هذا الموضوع سيتم دراسته من النّاحية القانونية بشكل تفصيلي، وفق قوانين صدرت حديثا.

مقدمة

أما الأهداف العملية، فتكمن في الوصول إلى استنباط آليّات نزع الملكية في التشريع الجزائري، من خلال خلق منظومة قانونية قادرة على الانسجام مع متطلبات وضع العقار في الجزائر وخاصة العقار الاقتصادي.

بيان الأهمية الاقتصادية للاستثمار ودوره في الاقتصاد الوطني والتنمية المستدامة، وتشجيع القارئ على عملية الاستثمار ومعرفة التسهيلات المقدمة من طرف الدولة بهدف زيادة المشاريع الاستثمارية.

المنهج المتبع في الدراسة:

ومن اجل الاحاطة بكل جوانب هذا الدراسة، فقد اعتمدنا على منهجين هما:

المنهج الوصفي: من خلال إعطاء تعاريف قانونية ولغوية وهذا عن طريق دراسة جل الموضوع من الجانب النظري.

المنهج التحليلي: وهو المنهج الغالب بين مختلف فقرات الدراسة من خلال استعراض القوانين والمراسيم المنظمة لاستثمار العقار ونزع ملكية مع تحليلها.

الدّراسات السابقة:

تعتبر الدراسات السابقة مهمة، باعتبار العلم انساني تراكمي، حيث يجب أن نبدأ من حيث انتهى الآخرون، فكان لزاما علينا الاطلاع على الدّراسات السابقة، والتي سنتمكن من خلالها دون شك الإحاطة بمختلف محاور هذه الدراسة، ولقد تمكن من الاطلاع والاستفادة منها، وعلى ذلك سيتم عرض الدّراسات السابقة، وبشيء من الإيجاز، على النّحو التّالي:

-أطروحة دكتوراه، من إعداد الأستاذة خوادجية حنان سميحة، 2014- 2015، قدمت بجامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، شعبة القانون الخاص- القانون العقاري، الجزائر، الموسومة بـ: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، عالجت فيها الباحثة النظام القانوني للعقار الصناعي.

مقدمة

ولقد توصلت الباحثة إلى التطرق إلى أهم النظم القانونية التي تتولى دراسة العقار الصناعي وذلك من حيث الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي وأهم المراحل أو التطورات التي مر بها العقار الصناعي وماهي أهم مقومات الحافظة العقارية وفيما يتمثل التنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها.

من هذا المنطلق، سيتم توظيف هذه الدّراسة في تحديد النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر في تلك الفترة، بالإضافة إلى طرق استغلاله في ظل التشريع الجزائري مستبعد من تلك الأنواع الأخرى من العقارات كالعقار الفلاحي والسياحي والسكني.

–شتوان حنان، بن ددوش قماري نظرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، العدد 15، جوان 2016 من هذا المنطلق، سيتم توظيف هذه الدّراسة في التطرق لأهمية العقار الاقتصادي والذي من بينه العقار الصناعي كنوع من العقارات ودوره في ترقية الاستثمار والاقتصاد الخاص بكل دولة.

صعوبات الدّراسة:

لئن كان يصعب تجاهل أهمية المواقع الالكترونية التي توفر للباحثين العديد من المصادر وخاصة منها المنصة الرقمية للمقالات المحكمة، ورغم ذلك الا أن قلة المراجع والكتب المتخصصة في موضوع دراستنا يعد من أهم الصعوبات التي اعترضتنا، كونه موضوع جديد والقانون الذي سأتطرق إليه صدر مؤخرا ولم يتم التطرق إليه من قبل مما دفعني للاستعانة والتركيز على المراجع العامة، مع الاعتماد على الكثير من المقالات العلمية والمطبوعات والنصوص القانونية بشكل كبير وتحليلها لعدم توافرها على مستوى المراجع.

كما أن دراستنا لدور الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وكذلك دور المنصة الرقمية للاستثمار التي تحدد العقارات الصناعية التي يمكن الاستفادة منها، و منحها للمستثمرين، والتي تعد من أحدث ما اقره المشرع الجزائري في هذا المجال، مما دفعنا للجو للمحافظة العقارية، ولمديرية الصناعة والمناجم وكذا مكتب نزع الملكية المتواجد بمقر ولاية تبسة ، وذلك للاستعانة بخبراتها الميدانية والبشرية، لمعرفة المزيد عن كيفية تطبيق نص القانون

مقدمة

17-23 مع الحصول على معلومات ميدانية فيما يخص موضوعنا، ولإتمام هذه المذكرة في أحسن حلة.

تقسيمات الدّراسة:

تأسيسا على ما سبق، وحتى يتم ضبط عناصر هذه المذكرة، فقد تم احترام التّقسيم الثنائي المتوازن للحفاظ على وحدة الموضوع، حيث ستتم معالجة الإشكالية المطروحة وتوظيف المناهج المعتمدة، في فصلين:

الفصل الأوّل: نزع الملكية العقارية في التشريع الجزائري

نهدف من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم نزع الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بالإضافة للبحث والاحاطة بـخصائص نزع الملكية في إطارها القانون، والإجراءات المتعبة في عملية النزع، من خلال تحليل النصوص القانونية، من هذا المنطلق، قسم هذا الفصل إلى مبحثين، وكل مبحث يندرج ضمنه مطلبين، على النّحو الآتي:

المبحث الاول: مفهوم نزع الملكية العقارية وخصائصـها

المبحث الثاني: العقار الصناعي في التشريع الجزائري

ومن أجل رصد أهم الإصلاحات والمستجدات القانونية التي باشرها المشرع الجزائري في مجال نزع الملكية، والنصوص التي تؤطر هذا المجال خاصة القانون 17-23، وتأسيسا علـى ذلك، سيتم دراسة هذه المقتضيات من خلال تحديد الآليات الخاصة بنزع الملكية في التشريع الجزائري، مع تسليط الضوء على كل ما حمله هذا القانون من جديد في هذا المجال والذي حاول من خلاله المشرع ضمان فعالية هذه النصوص بدافع توسيع مجال الاستثمار، كل هذ من خلال الفصل الثاني: آليات نزع مليكة العقار الاقتصادي لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

في هذا الفصل، سنتطرق من خلاله لتحديد مفهوم الاستثمار وتطوره في ظل قوانين الاستثمار المتتالية في الجزائر، بالإضافة لتطرق لكيفية دعم الاستثمار الاقتصادي من خلال

مقدمة

نص القانون المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: دعم الاستثمار الاقتصادي في ظل قانون 23-17.

ونختم هذه المذكرة بخاتمة تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها والاقتراحات المرجو تقديمها.

الفصل الأول:

نزع الملكية العقارية في التشريع الجزائري

على الرغم من وجود أزمة في العقار عامة وفي العقار الصناعي خاصة وصعوبة الحصول عليه في إطار استثماره وترقية هذا الأخير إلا أن ذلك لم يمنع الدولة من اللجوء الى العديد من الآليات للحصول عليه واستثماره بالطرق والآليات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات.

ومن بين هاته الآليات آلية نزع الملكية التي تقوم بها في إطار استثمار العقار ولهذا سيتم تقسيم التطرق بمفهوم هذه الآلية والتطور التشريعي الذي مرت به خاصة في التشريع الجزائري في هذا الفصل وذلك في مبحثين الأول سيتم التطرق فيه لمفهوم آلية نزع الملكية والتطور التاريخي لها والمبحث الثاني سوف التطرق فيه للاستثمار في المجال الصناعي نظرا لما يلعبه الاستثمار من دور هام.

المبحث الأول: نزع الملكية في التشريع الجزائري

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لتعريف نزع الملكية، ولابد من الإشارة الى التعريفات الفقهية والتعريفات القانونية وكذلك التطرق لمسار أو التطور التشريعي الذي مرت به في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية العقارية وخصائصها في التشريع الجزائري

عرف موضوع نزع الملكية اختلاف الفقهاء والقانونيين لإعطاء مفهوم دقيق وموحد لهذا الموضوع.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية

إن تعريف نزع الملكية لم يثر جدلا كبيرا لدى الفقهاء، وذلك يرجع الى أنه عملا تقنيا تلجأ اليه الدولة عند الاقتضاء لاستيفاء الحاجات ذات المنفعة العامة.

-إذ يعرف الأستاذ "محمد فؤاد مهنا" نزع الملكية بانه: إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط التعويض عنه.[1]

-كما يعرفها الدكتور "محمد عبد اللطيف" بأنها: العملية التي بمقتضاها تنقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد الى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل.[2]

ويعرفها الأستاذ "زغداوي محمد" فعرفها بأنها: الامكانية القانونية التي تتيحها نصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص من القانون العام محددة على أساس الحصر بالاستيلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا وبصفة مؤبدة أو دائمة على ملكية عقارية تابعة للأفراد أو تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة أو الأشخاص الإدارية العامة الأخرى، وذلك بغية

[1] محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأ المعارف الإسكندرية، مصر، 1975، ص837.

[2] محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة (دراسة تأصيلية مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988، ص8.

تحقيق أو انجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفق إجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل ذلك للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا ومسبقا على أي نقل للملكية.[1]

وهي وسيلة مخولة للأشخاص الادارية يمكن اللجوء اليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية وتتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائيا وكليا وبصفة متتابعة لنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد وذلك من أجل المنفعة العامة.

وعرفت أيضا بأنها: "نزع الملكية للمنفعة العامة هي سلطة معترف بها للإدارة فرضتها طبيعة الخدمة العامة ولأنه لا يمكن أن يقرر النزع لمجرد أنه عملية تهدف لحرمان الغير من ملكيته، بل أنه تقرر بهدف أداء خدمة عامة، كإقامة جسر أو انشاء مدرسة أو غيرها. وهي عملية ادارية بواسطتها تقوم الادارة بالزام أحد الخواص على التخلي عن ملكيته العقارية التي تكون في حاجة اليها لتحقيق هدف يرتبط بالمصلحة العامة.[2].

الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية

عرف المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من خلال عدة قوانين: جاء في القانون المدني الجزائري المادة 677 على أنه: لا يجوز حرمان أحد من ملكيته الا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.[3]

أولا: تعريف الامر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة:

عرفت آلية نزع الملكية حسب الأمر رقم 76-48 بالباب الأول حول التصريح بالمنفعة العمومية بموجب نص المادة الأولى منه بأنها: طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق

[1] محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراة، جامعة قسنطينة، 1988، ص48.

[2] موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة العمومية، نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي، دون رقم الطبعة، دار الهدى الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر 2012.

[3] المادة 677 من القانون المدني.

العينية العقارية، تمكن الأشخاص المعنوية ومختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية.[1]

ومنه يتبين لنا أن المشرع عرف آلية نزع الملكية كوسيلة استثنائية شرعت لامتلاك الأموال العقارية بهدف إنجاز عمليات تحقق المنفعة العامة وتتحدد للأشخاص المعنويين ومختلف الهيئات مع الإشارة الى أن المشرع وظف عبارة مختلف الهيئات فجاءت شاملة وعامة، دون تحديد لهذه الهيئات بل اكتفى فقط بربط المهام التي تقوم بها بالمنفعة العمومية مما يوسع المجال لدخول العديد من الهيئات في هذا المفهوم مادامت تنجز مهاما تتسم بطابع تهدف للمنفعة العامة.

ثانيا: تعريف القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية:

بصدور القانون 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ألغيت أحكام الأمر رقم 76-48 المبين آنفا.

متطرقا في الفصل الأول منه الى تعريف آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالمادة الثانية بأنها: طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية. وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.[2]

وكما نص وضبط الدستور الجزائري لسنة 1996 وفي مادته 02 التي نصت على أنه: لا يتم نزع الملكية للصالح العام، إلا في إطار القانون ويترتب عليه أداء تعويض عادل ومنصف ولا يجوز معرضة نزع الملكية للصالح العام بحجة أي اتفاقية دولية.[3]

---

[1] المادة 01 من الأمر 76-48 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 25 أبريل 1976 المحدد لقواعد نزع الملكية.

[2] المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991الموافق لـ 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

[3] المادة 20 من الدستور الجزائري الساري المفعول، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق لـ 7 ديسمبر 1996، الذي يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-11-1996.

كما عرفتها أيضا نص المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 2016 بقولها: "لا يتم نزع الملكية الا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف".

والملاحظ أن المشرع الجزائري أعطى من خلال هاته المادة شروط واضحة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بحيث لا يمكن للدولة أن تقوم بوضع يدها على العقارات والحقوق العقارية المملوكة للأفراد والتي تريد القيام بمشاريع عليها ذات منفعة عامة إلا بتوفر شرط دفع التعويض القبلي العادل والمنصف، لأن الملكية الفردية تعد حق مكفول قانونا ولا يمكن التعدي أو التعرض له لأنه قد يعد فعل مخالف للقانون.

الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية:

تعتبر عملية نزع الملكية وسيلة استثنائية وجبرية (أولا) لاكتساب الملكيات والحقوق لتحقيق المنفعة العامة، ا (ثانيا) والزامية التعويض (ثالثا) وتحقيق المنفعة العامة (رابعا).

أولا: طريقة استثنائية وجبرية

إن الأصل أن تقتني الدولة، لاستيفاء حاجياتها من الأملاك حسب القاعدة العامة في التعاملات عن طريق العقد الذي يلعب دورا كبيرا في الحصول على اتفاق يرضي الطرفين أو الأطراف المتفاوضة، إلا أنه استثناء عن هذه القاعدة العامة، ونظرا لطبيعة غرض العملية المتعلقة بالمنفعة العامة، ولفشل محاولة الاقتناء بالتراضي، تلجأ الإدارة بصفة استثنائية الى إجراءات نزع الملكية، وترجع هاته الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية الخاصة وحق التملك المكفول شرعا ودستورا، ولهذا فقد أحاطها المشرع بقيود وجب احترامها ومراعاتها قبل الشروع فيها، أي أن الإدارة تلجا الى هذه الآلية إلا بعد استيفاء كل الطرق القانونية الإيجابية وهذا كله طبقا للمادة 26 التي جاء فيها:[1] يتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

[1] أنظر المادة 26 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 50، ص28.

– الملكية الخاصة مضمونة، وبموجب هذا الحق يمارس المالك حقه في التملك والتمتع بجميع السلطات المتفرعة عنه سواء سلطة الإدارة أو التصرف إلا ما تعارض منها مع القانون.

– إن حق التملك يتحصن من جميع أشكال الاعتداء الصادرة عن الأفراد أو الإدارة وهذا بموجب الحماية القانونية والقضائية التي يخول المالك الحق في رد الاعتداء سواء كان صادر عن الأفراد فله الحق في أن يحمي حقه باستعمال دعاوى الملكية والحيازة، وأما إذا صدر عن الإدارة فله الحق في التقاضي على أساس دعوى التعدي.[1]

إن فشل محاولة الاقتناء بالتراضي تدفع الإدارة الى حرمان المالك من عقاره جبرا عن ارادته وتتبع لتحقيق ذلك مجموعة من الإجراءات الإدارية، ويعتبر لجوء الإدارة الى هذا الأسلوب مظهرا من مظاهر سيادة الدولة ويبرز الأهمية التي تكتسيها هاته العملية في انجاز مشاريع تحقق مصلحة الجماعة وهذا راجع لأسبقية المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة.

ونظرا لطابعها الجبري فقد أخضعها المشرع لعدة قواعد قانونية صارمة لحماية الملكية الخاصة، حيث لا تقع تجاوزات من طرف الإدارة على المالك الأصلي ومنعا للتعسف في استعمال سلطتها.[2]

ثالثا: إلزامية التعويض:

إن الإدارة مقيدة في وضع يدها على الملكيات والحقوق العقارية بتقديم تعويض عادل ومنصف للمالك وأصحاب الحقوق الأخرى، كمقابل عن حرمانهم من ملكياتهم وحقوقهم ويفترض أن يكون التعويض قبل صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة العامة، وفي الأصل يكون التعويض نقديا واستثنائيا، يمكن اقتراح تعويض عيني.

اذ أن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة تسبب بدون شك أضرار للمالك الذي تنزع منه ملكيته نظرا لحرمانه من ماله خاصة وأن العقار يمثل في حد ذاته ثروة اجتماعية، هذه الوضعية تستوجب تعويض المالك عن الأضرار المترتبة عن نزع الملكية اتجاه الادارة نازعة

[1] حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص113.

[2] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص21.

الملكية والمجتمع، ولا يشكل التعويض ثمن للعقار المنزوع وانما هو اصلاح للضرر المترتب عنها للمالك[1].

ويقصد بالتعويض القبلي أن التعويض يكون قبل الشروع في اجراءات نزع الملكية ويشترط توفر الاعتمادات المالية الازمة للقيام بالتعويض القبلي عن الاملاك والحقوق المطلوب نزعها. كما انه يمتنع عن الادارة وضع يدها على العقار مالم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح من قبل المالك وكذلك ايداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.[2]

رابعا: تحقيق المنفعة العامة:

ان الأساس القانوني لهذا الإجراء هو اتخاذ مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة هذه الأخيرة عرفت تطورا كبيرا وذلك بتطور قوانين نزع الملكية، وتدخل الدولة في شؤون العامة، حيث كانت في البداية تقوم على الضرورة العامة. ومع تزايد تدخل الدولة أصبح من الصعوبة تبرير الضرورة العامة وزيادة حاجة الإدارة، ظهرت فكرة المنفعة العامة التي عرفت تفسيرات مختلفة حسب طبيعة النظام الاقتصادي المنتهج.[3]

وفي القانون الجزائري عرفت فكرة المنفعة العامة مفاهيم مختلفة، ففي ظل التوجه الاشتراكي للدول والجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية والاشتراكية العقارية ذات الطابع الاقتصادي، الاجتماعي، والثقافي.[4]

والملاحظ أن مفهوم المنفعة العامة غير محدد بدقة بل جاء غامضا يخدم مصلحة الجهة نازعة الملكية على حساب مصلحة الأفراد، وهذا تماشيا مع التوجه الاشتراكي للدولة.

---

[1] وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006.

[2] رحماني أحمد، نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للادارة، العدد الاول، 1994 ص26.

[3] رشيد زوايمية، القواعد الأساسية في نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم القانونية والإدارية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، العدد 01، 1986، ص9.

[4] المادة 01 من الأمر رقم 76-48 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ففي ظل الأمر 76-48 المعدل والمتمم كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العامة ومن العمليات التي تبادرها المؤسسات الوطنية ذات الطابع الاقتصادي.

أما بعد 1991 فقد عرفت المنفعة العامة الحالات التي تمكن الإدارة من اللجوء الى نزع الملكية وهي:

- عمليات التعمير.
- عمليات التهيئة العمرانية.
- عمليات تدخل في إطار التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.[1]

ووفقا لنص المادة 20 من دستور 1996 والتي تم تأكيدها بموجب نص المادة 60 من التعديل الدستوري 2020.[2]

تكريس المشرع الجزائري لحق الدولة في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة:

ونظرا للأهمية التي يوليها المشرع الجزائري لحقوق الأفراد وحمايتها، فقد نص في العديد من القوانين والدساتير عليها، ورتب جزاءات على انتهاكها، وكون الدولة تسعى لتحقيق مصالح الأفراد، فقد منحها القانون حقوق كثيرة في مجالات عدة ومن بينها حق نزع الملكية الخاصة تحقيقا للمنفعة العامة. وهذا ماسنوضحه من خلال النص عليها في الدساتير (أولا) وفي التشريعات العادية (ثانيا)وأخيرا ضمن نصوص القانون الاتفاقي (ثالثا).

أولا: في الدساتير

يعتبر دستور 1986 أول دستور كرس نزع الملكية صراحة، فاذا كان النظام الاشتراكي السائد سابقا يرفض ذلك، وأبدى المشرع الدستوري رغبته في تغيير الأوضاع السائدة بهدف

[1] المادة 02 من القانون رقم 91-11 السابق الذكر.

[2] تنص المادة 60 من التعديل الدستوري 2020 على: الملكية الخاصة مضمونة تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف....."

تحقيق التنمية الاقتصادية والنهوض بالاقتصاد الوطني للحاق بركاب الدول المتقدمة مكس ما كان سائد في النظام الاشتراكي الذي فشل في تحقيق ذلك.

لكن بصدور دستور 1996 لم يختلف موقف المشرع الجزائري من اقرار حق الدولة في نزع الملكية بالنظر لخروج الدولة من الحقل الاقتصادي وفتح الباب أمام المبادرة الفردية، كما نص الدستورين لسنة 2008 و2016 المعدلين لدستور 1996 على حق الدولة في نزع الملكية.

ثانيا: في التشريعات العادية

نص المشرع الجزائري بخصوص حق الدولة في نزع الملكية صراحة في التشريعات العادية ومن بينها القانون المدني ضمن نص المادة 677 ولمادة 678 منه، كما نص عليها في الأمر 76-48 السالف الذكر وكذا القانون 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية، وكذا المرسوم 93 – 186 المحدد لكيفية تطبيق قانون 91-11 السالف الذكر. كما اعترف المشرع الجزائري بنزع الملكية في قوانين الاستثمار وكان أولها قانون 63 -277 المتضمن قانون الاستثمار.[1]

وقد تأكد هذا الحق بصدور الأمر 66-284 المتضمن قانون الاستثمار، حيث يكون نزع الملكية بنص تشريعي في حالة تطلب الامر أو الظروف. كما نص عليها كذلك في قانوني رقم 93-12 في نص المادة 40 منه، وكذلك في الأمر 01-03[2].كذلك نص القانون رقم 16-09 الملغي للأمر 01-03 على ذلك.[3]

[1] أمزيان وهيبة، نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر بومرداس، الجزائر، ص43-44.

[2] المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر سنة1993 يتعلق بترقية الاستثمارات، ج ر، عدد64، ص9.

[3] الامر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد47، ص47.

ثالثا: في نصوص القانون الاتفاقي

كرست جميع الاتفاقيات في مجال حماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي المبرمة من الدولة الجزائرية حق الدولة في نزع الملكية ماعدا الاتفاقيات مع الولايات المتحدة التي نصت على عدم اتخاذ الدولة المضيفة لاجراء نزع الملكية. وكذلك ما نصت عليه المادة 4 فقرة 1 من الاتفاقية الثنائية المبرمة بين الجزائر والاتحاد اللوكسمبرغي: "يلتزم كل طرف متعاقد بعدم القيام بأي اجراء لنزع الملكية أو لتأميمها أو أي اجراء من شأنه نزع الاستثمارات التي يمتلكها الطرف المتعاقد والمستثمر على اقليمه وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة".

وكذلك نص المادة الأولى من اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين اتحاد المغرب العربي على ما يلي: "لا يمكن تأميم أو انتزاع استثمارات رعايا أي من الأطراف المتعاقدة ولا يمكن اخضاع هذه الاستثمارات الى أي اجراء له نتيجة مشابهة على تراب الأطراف المتعلقة الاخرى ...

المطلب الثاني: التطور التاريخي لنزع الملكية في التشريع الجزائري

عرف نزع الملكية عدة مراحل قبل أن تتضح في شكلها الحالي ولهذا سوف نتطرق لأهم التطورات أو المراحل التي مرت بها في التشريع الجزائري وذلك من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: مرحلة ما بين سنة 1962 الى غاية سنة 1976:

استمر تنظيم آلية نزع الملكية العقارية في هذه المرحلة بالقانون الفرنسي عن طريق تطبيق الأمر رقم 58-997 الصادر في 23 أكتوبر 1985 المنظم لها وما لحقه من تعديلات جديدة بموجب القانونين الصادرين في 26 جويلية 1962 و10 جويلية 1965 المتعلقين بالتعمير. ومع صدور الأمر رقم 62-157 بتاريخ 31 ديسمبر 1962 تواصل تطبيق القانون الفرنسي لتنظيم آلية نزع الملكية، لكن العمل استمر فقط في حدود ما لا يتعارض في أحكامه مع السيادة الجزائرية.

كما تم العمل بإحكام الأمر 75-58 الصادر في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري بموجب المادة 677 منه حيث نص على عدم جواز حرمان أي أحد من

ملكيته إلا في الأحوال التي اشترطها وحددها القانون مع حق الإدارة في نزع الملكية العقارية سواء كلها أو جزء منها وحقها في نزع الحقوق العينية العقارية بغاية تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وفي حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض يفصل الخلاف فيه بتحديد قدر التعويض بموجب حكم قضائي دون أن يكون له أي إثر يمنع حيازة المنتزعة.[1]

وما قد يعاب على المشرع الجزائري أنه تعرض في مواد القانون المدني الشريعة العامة للقانون الى تنظيم آلية نزع الملكية العقارية رغم خطورتها على حقوق الملكيات الخاصة بنص مادة واحدة فقط وبشكل عام مع اقتصار دور القضاء فقط في تحديد التعويض في حل الاعتراض عليه دون التدخل بمنع حيازة الملكية العقارية مما قد يحد ويقيد دور القاضي[2].

الا أنه من جهة أخرى ضبط حدود ممارسة الإدارة حقها في نزع الأملاك العقارية بالقانون منعا لتجاوزها وحماية لحق الملكية الخاصة.

الفرع الثاني: مرحلة ما بين سنة 1976 الى غاية سنة 1991 وما بعدها

بصدور دستور 1976 حدد إمكانية نزع الملكية فقط في إطار القانون مع وجوب التعويض عنها تعويضا عادلا ومنصفا طبقا لنص المادة 17 منه وذلك بعد تجسيده لحماية الملكية الفردية وذلك في إطار تنظيمه للحقوق والحريات وحمايتها وضمانها في مادته 16 إضافة الى أنه لا يمكن للمعاهدة الدولية أن تحول دون تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ويرجع السبب وراء ذلك حسب أغلب الفقهاء لتأثره بالنهج الاشتراكي الذي كان له انعكاس سلبي على تقدير قيمة العقار بمبلغ رمزي لا يعادل القيمة الحقيقية للعقار.[3]

---

[1] المادة 677 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 395 الموافق لـ 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، بدون رقم طبعة، منشورات بيرني سنة 2007 المعدل والمتمم، ص163.

[2] حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، سنة 2008 ، ص20-25

[3] بوزغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتورا تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 36-40.

ثم تلا ذلك تنظيم آلية نزع الملكية العقارية من أجل تحقيق أغراض وأهداف المنفعة العمومية بشكل متخصص ومفصل من خلال إصدار الأمر 76-48 الصادر في 25 جانفي 1976 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية [1].

ومع تغير النهج السياسي لاحقا وفي توجهه نحو التعددية الحزبية والنظام الرأسمالي صدر الدستور الجزائري لسنة 1989 مركزا على تعزيز حماية الملكية الخاصة والمضمونة ومضيفا ضمانة أخرى بوجوب أن يكون التعويض مسبقا إضافة إلى خاصية العدل والإنصاف.

تنظيما لأحكام وقواعد آلية نزع الملكية العقارية تم الغاء أحكام الأمر 76-48 بموجب القانون رقم 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ومسايرة للتطورات تعاقبت التعديلات على قواعد تنظيم آلية نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون 04-21 الصادر في 29 ديسمبر 2004 لقانون المالية لسنة 2005 ثم تلاه صدور المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 وأيضا القانون 07-12 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2007 لقانون المالية لسنة 2008 وذلك يرجع لتبني الجزائر لسياسات التنمية والاستثمارات الاقتصادية والإصلاحات الاجتماعية مما يتطلب إنجاز منشآت وتهيئة بنية تحتية تتناسب مع تحقيق المشاريع التنموية والاستراتيجية.[2]

ومنه تتوافق مجمل التشريعات المنظمة لقواعد آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة على أن اللجوء اليها يكون استثناء فقط مع وجوب التعويض عنها وخضوعها لرقابة القضاء من حيث احترام الإجراءات وملاءمة التعويضات كضمانات أخرى تعزز من حماية الملكية الخاصة

[1] المادة 01 من الأمر 76-48 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 25 جانفي 1976 المحدد لقواعد نزع الملكية.

[2] لياشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2007-2008، ص3-5.

الفرع الثالث: اجراءات نزع الملكية من جل المنفعة العامة

إذا كان إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء استثنائي، مقرر من أجل تحقيق منفعة عمومية ترجع بالفائدة على المجتمع ، فانه لا ينبغي لهذه العملية أن تتم بصفة عشوائية، أو أن تضر بالمصلحة الخاصة للمالك ولحماية المالكين من تعسف الإدارة فضبط المشرع العملية وربطها بإجراءات في غاية من الأهمية – قيد الإدارة – بإلزامها في هذا الإطار من خلال قواعد إجرائية، من الواجب على الإدارة إتباعها، حتى تتمكن من نزع الملكية للمنفعة العامة من أصحابها ونقلها للإدارة المستفادة من عملية النزع، وتتحدد هذه الإجراءات طبقا للمراحل المحددة في نص المادة 3 من القانون 91-11 الواجب إتباعها وهـــي :

أولا: قرار التحقيق الإداري المسبق قبل القيام بهذا الإجراء فهناك إجراء إداري مسبق وهو إثبات المنفعة العامة حسب ما تقتضيه المادتين 3 و4 من قانون 91-11 الذي عرف نزع الملكية واعتبرها المشرع الجزائري طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، هذا السبب الذي أدى بالإدارة إلى القيام بإجراء أو أسلوب التراضي أولا قبل لجوئها إلى أي إجراء لنزع الملكية.

ويعتبر إجراء التراضي من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه، حينها يقوم صاحب الملك بتكوين ملف عدم الحصول على النتائج المرجوة، ويرسله للوالي المختص الذي يقوم بدراسته ويقوم بجمع جميع الوثائق المتعلقة بذلك فيقوم بالتأكد من عدم ثبوت صحة المنفعة العامة من لجنة من خمسة أعضاء، ويشترط في المحققين أن ينتمون للجهة التي تريد نزع الملكية ولا تكون معهم علاقة مع من تم نزع ملكيتهم حسب نص المادة 5 فقرة 2 من القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة. [1]

فبعد القيام بإجراء إثبات المنفعة العامة لابد من الذهاب إلى الإجراء الذي يليه وهو إجراء التحقيق الإداري المسبق وهو من الإجراءات العلنية والقوية التي يترتب عليها المضي في المشروع أو إلغائه.

[1] حمدان الجيلاني، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، المجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، العدد5، 2017، ص59-60.

والمقصود من هذا الإجراء التثبت من جدية الدافع للجوء إلى نزع ملكية الأفراد وهو كذلك إشعار المعنيين واستشارتهم في المشروع المحتمل على أنه محل نزع للملكية. وتكمن الغاية من هذا الإجراء معرفة الغرض الأساسي من عملية النزع .

ويكون التحقيق بقرار من الوالي، فقرار تعيين اللجنة أو الإعلان عن فتح تحقيق إجراء تمهيدي غير قابل للطعن فيه أمام القضاء، لأنه لا يمس بحقوق المالك أو المعنيين من نز الملكية، ولابد أن يستوفي قرار التحقيق المسبق العناصر التالية الهدف من التحقيق، تاريخ بدء التحقيق وانتهائه، تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء، القابهم، صفاتهم)، كيفيات عمل اللجنة، الهدف من عمل اللجنة، مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الاشغال انجازها وموقعها.

ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعتبر هذا الاجراء من أهم الاجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية للمنفعة العامة والذي يتم وجوبا بعد عملية القيام بعملية اجراء التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية، وعليه فقرار التصريح بالمنفعة العمومية هو افصاح الادارة وتقديرها بوجود منفعة عامة للعملية التي يراد انجازها .

وتختلف السلطة المختصة في اصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وفقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 [1] حسب ما اذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولاية واحدة، فان التصريح بالمنفعة العمومية يصدر بقرار من الوالي المختص اقليميا، وهذه الحالة تشكل على العموم القاعدة في التصريح بالمنفعة العمومية.

أما اذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع على اقليم ولايتين أو عدة ولايات فان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل قرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني بالعملية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير

[1] نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المعدل والمتمم، "علي أنه يصرح بالمنفعة العمومية – بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، اذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات . بقرار من الوالي اذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة تقع في تراب ولاية واحدة ....."

المالية. وتشكل هذه الحالة الدرجة الثانية في التصريح بالمنفعة العمومية بحيث يلزم المستفيد من عملية نزع الملكية بتحويل الملف الخاص بالعملية الى كل والي مختص اقليميا.

وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 05-248 حالة ثالثة يصدر فيه قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق مرسوم تنفيذي.[1] وهذا ما بينته المادة 2 من المرسوم السالف الذكر.[2]

فقرار التصريح بالمنعة العمومية يخضع للإجراءات الشكلية وأي محالفة لهذه الاجراءات يجعل هذا القرار تحت طائلة البطلان[3]. فاذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية صحيح تأخذ عملية النزع منحنى خاص والمتمثل في تحديد الأملاك المرغوب في نزعها وتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق وكل هذا في مرحلة اصدار قرار قابلية التنازل الذي يمهد لتمام النزع الذي يتم بموجب قرار نزع الملكية .

ثالثا : قرار القابلية للتنازل وقرار نزع الملكية وهو القرار الذي يلي مباشرة قرار التصريح بالمنفعة العمومية وهو مستقل عنه ، وهو قرار أقره القانون 91-11 الساري وهو قرار يمهد بدوره لقرار نزع الملكية الذي يهدف الى نقل الملكية .

- قرار قابلية التنازل عن الأملاك للمنفعة العامة ويهدف هذا القرار الى تحديد الحقوق العينية العقارية المراد نزعها ويحرر هذا القرار بناء على تقرير التعويض الذي تقوم به ادارة الأملاك الوطنية ويشتمل على قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى الكراد نزع ملكيتها وير هذا القرار بمرحلتين أولهمل التحقيق الجزئي ويعهد لهيئة خاصة لتحديد الأملاك العقارية وملاكه بدقة ن، وبعد الانتهاء من هذا التحقيق يصدر قرار القابلية للتنازل تمهيدا لتمام النزع

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 05/ 248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 يتمم المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج ، ر، ج، ج ، العدد 48 ، لسنة 2005 .

[2]تنص المادة 02 من المرجع نفسه "..... أما بالنسبة لعملية انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي ، يصرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي ....."

[3]تنص المادة 11 من القانون 91-11 المعدل والمتمم على أنه : " يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان كمايلي : أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية ، أن يبلغ كل واحد من المعنيين ، أن يعلق في البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون "

الذي يتم بموجب قرار نزع الملكية والذي يعتبر من النتائج المترتبة على نقل ملكية الأملاك الى الجهة النازعة .[1]

- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وهي مرحلة أساسية بعد مجموع الاجراءات التي تمت من التحقيق المسبق الى غاية قرار القابلية للتنازل وخطورة هذا الاجراء تكمن في أنه اجراء يتم على اثره نقل ملكية الأملاك المنزوعة الى الادارة النازعة للملكية .

[1] وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 49 .

المبحث الثاني: العقار الصناعي والاستثمار في الجزائر

ان فهم العقار الصناعي في مجمله يتطلب تمييزه عن غيره من العقارات الموجهة للاستثمار لذلك سوف نتطرق في المطلب الأول الى تعريف العقار الصناعي ثم نقوم بتمييزه عن العقار الفلاحي وعن العقار السكني ثم عن العقار السياحي، وهذا لأن كل من هذه الأنواع يكون محلا للاستثمار وبالتالي لابد من اعطاء تعريف واضح للعقار الصناعي وتمييزه عن غيره.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

لقد لقي مفهوم العقار الصناعي اهتمام كبير لدى الباحثين في حقول معرفية متعددة، وان كان تناوله اختلف باختلاف التخصصات، وبداية نشير الى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا تشريعيا للعقار الصناعي بل ترك هذه المهمة للفقه والباحثين، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق الى تعريف العقار الصناعي لغة واصطلاحا.

المدلول اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي من اجل التعريف بالشيء يجب التطرق الى تعريفه لغة واصطلاحا، حيث ان العقار الصناعي يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد أنه مفصل بين كلمتين وكل كلمة بشتى معانيها:

أ- **المدلول اللغوي لكل من العقار والصناعة** اختلفت التعريفات اللغوية باختلاف الفقهاء وتعددت المعاجم اللغوية باللغتين العربية والفرنسية وهذا ما سنحاول تدقيقه:

العقار لغة: تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق إلى تعريف جامع للعقار والذي يحدد كالتالي:

1- العقار هو جمع عقاقير، وهو الدواء، وجمعه يعني العقارات، وهو الأرض وما بباطنها[1]

[1] ولد علي محمد دبيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص6.

– **الصناعة لغة:** مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعا ويقصد به تحويل الشيء.

ب – المدلول الاصطلاحي لكل من العقار والصناعة: إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للعقار الصناعي، إذ نجده عرف فقط العقار وارتكز فقط على اصناف العقار الصناعي دون التركيز على جوهره، ويمكن تقديم معظم التعريفات الواردة على النحو التالي:

العقار اصطلاحا: "بالرجوع إلى نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ومن خلال نص المادة يمكن القول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف[1]،كالبناء مثلا لكونه عقار ثابت ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلاعه، وكذلك الأرض بحد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا جاز نقل أجزاءها فيكون ذلك باقتلاع سطحها أو بعض من تربتها وصخورها وأيضا الأشجار، والنباتات، والمناجم، والمحاجر، والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر الا باقتلاعها من مكانها.

2– الصناعة اصطلاحا: "تعرف الصناعة اصطلاحا على أنها تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية مهيأة للأساليب التي يعتمد عليها الانسان في عمله على الطبيعة، كما يمكن القول أن الصناعة ما هو إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع.[2]

الفرع الأول: التعريف الفقهي للعقار الصناعي

العقار حسب راي فقهاء علم الجغرافيا يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين: مرحلة التوطين العام والذي يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية)، التي ستنجز فيها المشروع

[1] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 14.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة ثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص14.

الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنشأ فيه المنشأة الصناعية.

ويستلزم اختيار الموقع عملية تخطيط شاملة، من خلالها يتم دراسة المتغيرات وتحديد المواقع المتوافقة مع الضوابط الحاكمة والأخذ في الاعتبار التأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية[1].

بينما ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الفقهاء الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار. ومما سبق نستنتج أن العقار الصناعي حسب وجهة نظر فقهاء علم الجغرافيا الاقتصادي يقصد به المساحة الجغرافية أو الأرض المخصصة للاستثمار وما اتصل بها من مال بهدف اقامة المشاريع الاستثمارية الصناعية لتحقيق التنمية الاقتصادية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي

لم يتعرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية التي نظم بها العقار الصناعي إلى تحديد مفهومه، وإنما إكتفى بتحديد القواعد العامة والادوات القانونية التي تنظمه، ولذلك سنتطرق إلى التعريف القانوني للعقار، وشرح مفهوم الصناعة كالتالي فالعقار: عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683-01 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول..." ،[2]وحسب تقسيم المشرع الجزائري للأشياء فإنها تقسم إلى عقارات ومنقولات ولقد توسعت النصوص القانونية في تنظيم العقار وما يرد عليه حيث اعتبر المنقولات المخصصة لخدمة العقار عقارا بالتخصيص.

يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فالعقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته رصده مالكه لخدمة أو

[1] محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الاولى، بيت الافكار، الجزائر، 2019، ص5.

[2] المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 395 الموافق لـ 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني السالف الذكر، ص125.

استغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوكا له[1]

الصناعة: تعد الصناعة ظاهرة اقتصادية واجتماعية وحضارية في كل بلد من بلدان العالم، فالصناعة عملية معقدة تمتد جذورها إلى بنية المجتمع وتؤثر في تركيبه الحضاري والمادي مما قد يؤدي إلى تطورها اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا، وفي الوقت نفسه تتأثر الصناعة بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لذلك المجتمع.

وحسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات فإنها عرفت العقار الصناعي على أنه: "العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج السلع والخدمات".

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بأن العقار الصناعي هو الحيز المكاني المنشأ بموجب أمر قانوني والموجه لإنشاء قاعدة إنتاجية للسلع عن طريق تحويل مواد أولية خلال فتره زمنية محددة، بهدف إقامة مشاريع استثمارية في إطار تنمية الاقتصاد الوطني.

ويتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فـــي:

أولا: من حيث تكون العقار الصناعي: بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه الا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تكرس النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، فكانت أولى المحاولات تنظيمية في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية[2].

ثانيا: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يرتكز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر امكانية استغلال

---

[1] مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بانشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر، ج،ج،د،ش عدد 20، صادر في 09 مارس 1973.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 ، يتعلق بانشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، السابق ذكره .

العقار الصناعي، عن طرّيق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحول إلى التنازل، كما أنه وضع عدة شروط واجراءات ادارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

ثالثا: من حيث توزيع المناطق: يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من اصول.

فالمناطق الصناعية تمثل ابرز عنصر في مكونات العقار الصناعي في الجزائر، ويعتبر المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، أول نص يتناول هذا الموضوع حيث تم احداث 85 منطقة صناعية على مستوى اقليم البلديات والولايات وعبر كامل التراب الوطني، وكلفت اللجنة الاستشارية المشار اليها في ذات المرسوم طبقا للمادة 02 منه بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وهذا بهدف ترقيتها للاستثمار الوطني، وعليه تعتبر المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات اقتصادية ذات طابع صناعي لتحقيق منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات أو تحقيق منفعة وطنية.[1]

– أما مناطق النشاط فهي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم أنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط انتاج السلع والخدمات فهي مناطق تنشأ بمبادرة من السلطات المحلية، حيث تم انشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة اجمالية تقدر ب: 7500 هكتار، غير أنها كانت تنقصها عملية التهيئة الخاصة بها.

– المناطق الخاصة وهي كل الفضاءات والأراضي الجير اقتصادية تتكون من خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية وقد استحدثت هاته المناطق بموجب احكام المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدوده.

[1] مرسوم رقم 73–45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بانشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، السابق الذكر

-أما المناطق الحرة فهي مناطق مضبوطة المساحة وتدخل في نطاق الأملاك الوطنية العمومية للدولة ويتم انشاء مناطق صناعية عليها وخدماتية وتجارية، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة.[1]

-أما المناطق الحرة فهي مناطق مضبوطة المساحة وتدخل في نطاق الأملاك الوطنية العمومية للدولة ويتم انشاء مناطق صناعية عليها وخدماتية وتجارية، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة.[2]

رابعا: من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الادارة أو المستثمر لعقود التنازل، وعقود الامتياز، ومختلف شروطها.

يتمثل العقار الصناعي في مختلف الأراضي التي تخصصها الدولة وتوجهها للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها للسلع[3]

وبالرجوع إلى مجموعة من النصوص القانونية ذات الصلة المباشرة بموضوع العقار الصناعي، نلاحظ بأنها تكتفي فقط بإدراج النقاط التي جاءت لتنظيمها من دون عناء السعي لوضع تعريف محدد له، وعليه نستشهد ببعضها كما يلي:

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

[3] القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 95 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995

-القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم نص فقط على "المناطق الصناعية" في المادة 86 منه في إطار إدماجها في الاحتياطات العقارية للبلدية، من دون أن يحددها أو يعرفها أو يبرز سماتها وأهميتها، ولا يعدو مضمون هذه المادة مجرد أحكاما انتقالية للأمر رقم 74/26المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية.[1]

غير أنه انطلاقا من كل هذه النصوص القانونية والتنظيمية يمكننا تعريف العقار الصناعي على أنه "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة" وهذا ما يزيد من صعوبة تحديديه بشكل دقيق.[2] والملاحظ بشدة هو عدم تخصيص نص قانوني أو تنظيمي خاص بالعقار الصناعي رغم الأهمية الكبرى التي يمثلها، وفضل المشرع الجزائري توزيع أحكامه على نصوص متعددة في إطار مواضيع مختلفة على غرار "الأراضي الموجهة للاستثمار"، وهذا ما زاد من المسألة تعقيدا، فالعقار بشكل عام في الجزائر يشكل موضوعا شائكا و معقدا و نفس الشيء ينطبق على العقار الصناعي، لذلك يعتبر جمع الأحكام التي تنظمه في نص واحد جزء من الحل لهذا الإشكال.

الفرع الثالـث: تمييز العقار الصناعي عما يشبهه من عقارات:

اهتم العديد من الباحثين بموضوع العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار، وبالتالي نميز العقار الصناعي عن ثلاث (3) أنظمة عقارية متمثلة في كل من العقار الفلاحي والسياحي والسكني وذلك من خلال:

- العقار الفلاحي
- العقار السكني

[1] الامر 74/26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمتضمن الاحتياطات العقارية

[2] شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ـ الجزائر، العدد 15، جوان 2016، ص683.

– العقار السياحي

أولا : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم[1]، والمتعلق بتطوير الاستثماروالقانون رقم 08 /04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

– أما العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15أوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم 10/ 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 16/08 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

كذلك الاستغلال في العقار الصناعي يكون عن طريق منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد يمكن أن تصل الى 99 سنة، ويمنح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات[2]وضبط العقار، بينما أسلوب استغلال العقار الفلاحي هو الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوات سنوية على المستثمرات الفلاحية مع عدم امكانية تحوله الى تنازل، يمنح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

صار الاهتمام بالعقار السياحي مع الانفتاح الاقتصادي، حيث كان سابقا غير مؤطر نظرا لعدم الاهتمام بالمجال السياحي وعدم اعتباره مصدر من المصادر الهامة لتحقيق النمو الاقتصادي للدولة وقد عرف المشرع الجزائري العقار السياحي من خلال نص المادة 20 من

[1] المادة 1 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج،ر، ع47 الصادر بتاريخ 2001/08/22

[2] بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الاولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص10.

القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[1] كما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء، المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية وينظم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، والخاصة، وتلك التابعة للخواص".

كما أن المادة 03 فقرة 02 من القانون السالف الذكر نصت على أن مناطق التوسع السياحي هي المناطق التي أعدت في الأساس وكانت مخصصة للسياحة، غير أنه بعد صدور القانون رقم 04/08 الصادر في 1سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ألغى الكثير من أحكام القانون 03/03 السالف الذكر، وبالتالي أصبح القانون 04/08 قانون مشترك يتعلق بكل من العقار الصناعي والعقار السياحي.

ومن هنا يمكن القول بأن العقار السياحي هو أكثر نوع من العقارات تقاربا مع العقار الصناعي خاصة بعد صدور الأمر 04/08 والغائه لأحكام القانون 03/03 وأصبح العقار السياحي يمنح عن طريق الامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر.

ثالثـــا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

سبق وأن تطرقنا للقوانين المنظمة للعقار الصناعي، لذلك سوف نبين القوانين المنظمة للعقار السكني حيث نظمه المشرع من خلال العديد من القوانين منها القانون رقم 03/93 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.[2]

والقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير المعدل والمتمم[3] وتجب الاشارة هنا الى أن العقار الصناعي أو العقار السكني يخضعان للقانون رقم 29/90.

---

[1] الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج،ر، ع11، المؤرخة في 19 فيفري 2003 .

[2] القانون رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج،ر، ع14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

[3] قانون 90–29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج،ر، ع52، الصادر في 1990 المعدل والمتمم.

فالعقار الصناعي يتم استغلاله عن طريق عقد الامتياز بمدة محددة قانونا، بينما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين. ففي الاستثمار في العقار الصناعي تقدم محفزات وضمانات للمستثمر المعاملة بالمثل مع المستثمر الاجنبي وغيرها سواء كان طبيعي أو معنوي، عكس العقار السكني فقد استبعد قانون الترقية العقارية للمستثمر الاجنبي كلية فاشترط الجنسية الجزائرية في المرقي العقاري الذي يساهم في تلبية الحاجة للسكن مساهمة الدولة وان كان شخص معنوي، اشترط أن يكون الا من أشخاص طبيعيين ذو جنسية جزائرية[1].

المطلب الثاني: التطور القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري وعلاقته بالاستثمار

بما أن العقار الصناعي ارتبط تطوره بالاستثمار الصناعي الذي يعد عجلة التنمية الاقتصادية للدولة وارتباطه بالتطور التاريخي للنظام السياسي والاقتصادي التي عرفته الدولة الجزائرية منذ الاستقلال وعلى هذا يمكن تقسيمها الى مرحلتين: المرحلة الاشتراكية ومرحلة الانفتاح الاقتصادي

الفرع الاول: العقار الصناعي في المرحلة الاشتراكية

تميزت هذه المرحلة باحتكار الدولة لمختلف المعاملات المتعلقة بالعقارات مهما كان نوعها وقد منح الامر 74/26 السالف الذكر والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، احتكار جميع الاراضي العامة والخاصة، والتي أصبحت تتصرف فيها وفي هذا المجال اتبعت سياسة المخططات منها التي كانت متعاقبة ومنها التي كانت متزامنة وتتمثل في كل من المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، مخطط التهيئة للولاية، مخطط العمران الموجه، مخطط العمران المؤقت، مخطط التحديث العمراني.[2]

وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات بتوفير تجهيزات عمومية ومحاربة المضاربة في العقارات.

---

[1] المادة 6 و8 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ج ر عدد 10 لسنة 1986.

[2] ميدني شايب الذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية على ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص71.

وكان أول نص تولى تنظيم العقار الصناعي هو الأمر رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية السالف الذكر، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له التي تضمنت تهيئة وادارة وتسيير المناطق الصناعية والتي تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن ادارة المناطق الصناعية، والمرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، والقرار الوزاري المشترك في 1984/05/05 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارتها.[1]

وقد نظم المشرع استغلال العقار الصناعي حسب المناطق واهميته وأولوياتها بشروط قانونية وادارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد انجازها، وترتبط بالعقار الصناعي في حد ذاته وبمن يستغل هذا العقار[2].

غير أن العقار الصناعي لم يقم بالدور الاقتصادي الذي ينتظر منه لعدة أسباب منها الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر سنة 1986، وحتى بعد صدور القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ولم يتمكن العقار الصناعي في الجزائر التخلص من تبعات النظام الاشتراكي في ظل ما ترتب عن مفهوم الاصول العقارية المتبقية، حيث أصبحت هذه المناطق غير كافية للنهوض بالاقتصاد الوطني واستمر ذلك الى غاية صدور دستور 1989 وما تبعه من اصلاحات[3].

والعقـار الصناعي في الحقبة الاشتراكية لم يستجب لتطلعات وافاق الاستثمار ومتطلبات النمو الاقتصادي لاسيما بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي وهو ما أدى بالسلطات العمومية المعنية الى ايجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا.

---

[1] كل هذه النصوص والقوانين صدرت في اطار الاقتصاد الموجه

[2] حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، مداخلة ألقيت في أعمال الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 25/24 فيفري 2014، ص1.

[3] درع نبيلة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 35، 2021، ص13.

الفرع الثاني: مرحلة الانفتاح الاقتصادي

واكب التعديل الدستوري لسنة 1989 عديد التغييرات والاصلاحات في كل المجلات، خاصة منها المجال الاقتصادي بحيث تغيرت الايدولوجيا الاقتصادية للدولة بشكل كلي، فانتقلت بذلك الجزائر من نظام الاقتصاد الموجه لنظام الاقتصاد الحر، أين قامت الدولة برفع يدها على احتكار المشاريع الاستثمارية فاتحة المجال للمستثمرين الخواص على المستويين الوطني والدولي وذلك بفضل التسهيلات والامتيازات التي أقرتها لجلب رؤوس الاموال الاجنبية واستقطاب واستغلال رؤوس الاموال الوطنية.

ولهذا لابد من تغيير المنظومة القانونية التي تحكم المجال الصناعي والاستثمار الوطني لأن المنظومة القانونية السابقة لم تعد بإمكانها تلبية متطلعات المستثمرين للحصول على المواقع العقارية بعد ظهور القطاع الصناعي الخاص الى جانب القطاع الصناعي العام، وهذا في ظل السعي وراء التنويع في الاستثمار.[1]

وهذا ما أدى بالمشرع الى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها اقتصاديا استغلال رشيدا، حيث أصدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار[2]، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الاهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة سنة 1994 والتي رسمت صدور هذه المناطق[3].

واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي الى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها والذي نظم جدود استغلال العقار[4] الصناعي حسب مفهوم جديد، وكذا الأمر رقم 04/08 المتضمن كيفيان منح

---

[1] محمد حجازي، اشكالية العقار الصناعي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات جامعة غرداية، العدد 16، 2012.

[3] -المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 اكتوبر سنة1993 يتعلق بترقية الاستثمارات، المرجع السابق

[3] مصطفى منور، حرية الصناعة والتجارة في فرنسا والجزائر، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، 2006، ص15 الى 20.

[4]درع نبيلة، المرجع السابق، ص12.

الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وصدور المرسوم التنفيذي 152/09 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط وكيفيان منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، حيث الغي المشرع الجزائري بعد سنة 2008 التنازل واقتصر فقط على من الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، لتقوم الحكومة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء بالامتياز بالتراضي.

وبهذا نلاحظ تطبيق سياستين مختلفين على العقار الصناعي، حيث خضع للمبادئ الاشتراكية من سنة 1962 إلى سنة 1989،ومصطلح "الاشتراكية" يعبر عن نفسه وهو يقدس الملكية الجماعية في كل المجالات لاسيما المجال الصناعي بما في ذلك العقارات الصناعية، بينما ميز الطابع المكرس للملكية الفردية في ظل مبادئ السوق الحرة المرحلة الموالية، وكان الأمر مبالغ فيه إلى حد ما، حيث عم عدم الاستقرار في النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، وهذ ما انجر عن نظام منح هذه العقارات التي كانت تتأرجح بين الامتياز والامتياز القابل للتحول إلى تنازل فمنذ 1993 الذي يصادف صدور أول قانون متعلق بالاستثمار انتهج أسلوب التنازل مرتين، من سنة 1993 إلى سنة 2001، ومن سنة 2006 الى سنة 2008.

خلاصـــــة الفصـــــل الأول:

بالنظر الى توسع الدولة في التدخل في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، فقد كثرت خاصة في الآونة الاخيرة وفي عصرنا الحالي عمليات نزع الملكية وذلك عن طريق اقامة مشاريع عامة نظرا لازدياد الحاجات، مما يوسع حاجة الدولة الملحة الى عقارات ومساحات، تبعا لسياسة الدولة في اقامة مشاريع استثمارية واستراتيجية ضخمة في اطار تنمية اقتصادية واجتماعية شاملة ولهذا وجب توفير الوعاء العقاري والتوسيع من البنى التحتية بخصوص هذا الشأن والبحث عن العقار الامثل لتحقيق هاته التنمية والمقصود بالعقار هنا العقار الصناعي.

وعليه يعتبر اجراء نزع الملكية على هذا الاساس هو وسيلة من الوسائل المتاحة للإدارة قصد الوصول إلى أهدافها في تحقيق المنفعة العامة، يمكنها اللجوء اليه استثناء اذا نتفت كل السبل الودية الممكنة لحصول الادارة على الأملاك العقارية اللازمة.

الفصل الثاني:

آليات نزع ملكية العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريع الاستثمارية.

الفصل الثاني: آليات نزع ملكية العقار الاقتصادي لإنجاز المشاريع الاستثمارية

يعتبر الاستثمار جوهر التنمية الاقتصادية، فهو عملية اقتصادية وقد عالج المشرع الجزائري قانون الاستثمار من خلال عدة نصوص قانونية نظرا للدور الفعال الذي يلعبه في دفع الاقتصاد الوطني، لذلك تولي معظم دول العالم ومن بينها الجزائر حاليا أهمية بالغة للاستثمارات عكس ما كان عليه سابقا وهذا راجع الى تغير نظرة هذه الأخيرة الى مصطلح الاستثمار، الذي كانت ترى فيه وجها من أوجه الهيمنة الاستعمارية. لذلك نجد المشرع الجزائري منذ تبنيه لنظام اقتصاد السوق على تشجيع وتحفيز الاستثمارات الأجنبية والوطنية خاصة منها لمواكبة التطورات الاقتصادية الراهنة خاصة مع دخول الجزائر في منافسة مع العديد من الدول من أجل استقطاب المستثمرين وعلـــيه يستلزم منا الأمـــر لدراسة الاطار المفاهيمي للاستثمار العقاري تحديد مفهوم الاستثمار وتطور القوانين المنظمة له في الجزائر وكذا مدى اهمية تطبيقه على مستوى أرض الواقع وأهم الانجازات التي تم تحقيقها من قبل الدولة على الصعيد الوطني.

الفصل الثاني: آليات نزع ملكية العقار الاقتصادي لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار في التشريع الجزائري

نال موضوع الاستثمار اهتمام الكثيرين باعتباره أصبح من الضروريات الأساسية خاصة في وقتنا الحالي، غير أن التعاريف التي قدمت بشأنه اختلفت باختلاف كل دولة، وأغلب ما غلب فيه الطابع الاقتصادي أكثر منه القانوني باعتبار الاستثمار يقوم من ورائه المستثمر بتوظيف رؤوس الأموال لتنشيط مشروع اقتصادي معين يرجع بالفائدة على صاحب المشروع بتحقيق عائد مالي وربح مالي، كما يؤثر ايجابا على الاقتصاد الوطني من خلال رفع مستويات الانتاج.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار

وبداية سيتم التطرق الى تعريف الاستثمار في إطار قانون الاستثمار (الفرع الأول) ثم التعرض للتعاريف الفقهية سواء كانت قانونية أو اقتصادية على اعتبار أن الفقه الاقتصادي كان هو السباق لتعريف المصطلح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف اللغوي

من استثمر، يستثمر، استثمارا فهو مستثمر. أي استثمر أمـــواله: استغلها وجعلها تثمر. وكلمة استثمار لغويا هي مصدر للفعل استثمر، وهي مشتقة من الثمر، وقد ورد في لسان العرب بأن الثمر: هو أنواع المال وهو أيضا الذهب والفضة. ويقال ثمر ماله أي نماه.[1] والاستثمار مأخوذ من الثمر، والثمر لغة حمل الشجر ومن قوله تعالـى: "كُلُواْ مِن ثَمَرِهِۦٓ إِذَآ أَثۡمَرَ وَءَاتُواْ حَقَّهُۥ يَوۡمَ حَصَادِهِۦۖ"[2]

الفرع الثاني: التعريف الفقهي للاستثمار

تعددت التعاريف المقدمة لمصطلح الاستثمار، من طرف الفقهاء دون التوصل الى تعريف واحد متفق عليه. ومن بين الفقهاء نجد فقهاء الاقتصاد نجد الفقيه "KAHN" الذي عرفه على أنه "عمل أو تصرف لمدة معينة، من أجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كان هذا

---

[1] جمال الدين بن مكرم بن منظور، معجم لسان العرب، الجزء 4، دار صادر، بيروت، لبنان، 1990، ص106.

[2] ســورة الأنعام، الأيــة141.

العمل أموال مادية أو غير مادية كما تم تعريفه على أنه عبارة على عملية انماء للذمة المالية لبلد ما من خلال حركة رؤوس الأموال المملوكة له عبر الحدود ودخولها في مشروعات اقتصادية تعمل على توفير مختلف الاحتياجات وتحقيق أرباح مالية [1]

وما يلاحظ هنا هو أن الاقتصاديين لم يتفقوا على تعريف لعملية الاستثمار وبيان عناصره وأركانه وانما اكتفوا بتعريف الهدف منه وهو تحقيق الربح، كما ركزوا على تحديد الشروط الأساسية الواجب توافرها في الاستثمار وتتمثل في رأس المال المساهم في المؤسسة، والهدف من الاستثمار، وتحمل المخاطر غير التجارية، والمدة الزمنية للاستثمار.[2]

بالإضافة الى تعريفات أخرى منهم من عرفه بأنه: "قيام شخص طبيعي أو معنوي في بلد غير بلده باستخدام خبراته، أو جهوده أو أمواله في القيام بمشروعات اقتصادية سواء كان بمفرده أو بالمشاركة مع شخص طبيعي أو معنوي، محلي أو أجنبي أو مع الدولة أو مع مواطنيها في انشاء مشروع أو مشروعات مشتركة.[3]

كما يعرف بأنـه: "توظيف الأموال المتاحة في اقتناء أو تكوين أصول بقصد استغلالها لتحقيق الأغراض المستثمرة "

المطلب الثاني: التطور التاريخي لقوانين الاستثمار في الجزائر

بعد الاستقلال عرفت الجزائر أوضاع اقتصادية هشة نتيجة الاثار التي خلفها المستعمر الفرنسي واستغلاله لثروات الجزائر، وأثناء هذه الفترة كانت الجزائر قد تبنت النظام الاشتراكي في ظل الاقتصاد الموجه (المطلب الأول)، لكن الأمر تغير بعد الأزمة التي عرفها الاقتصاد الوطني خلال الثمانينات من خلال الاصلاحات الاقتصادية التي بادرت بها من خلال تكريس سياسة الانفتاح الاقتصادي أو نظام اقتصاد السوق في سنوات التسعينات حيث قامت الدولة

[1] عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون سنة الطبعة ، ص5.

[2] بن هلال ندير، محاضرات في مقياس قانون الاستثمار لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2020/2019، ص5.

[3] حاتم فارس الطعان، الاستثمار، أهدافه ودوافعه، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، 2010، ص80

في هذه الفترة بتعديلات واصلاحات اقتصادية ومالية هامة من بينها قوانين لتشجيع المستثمرين وانشاء هيئات مكلفة بترقية ودعم الاستثمار.

لذلك ارتأينا تقسيم المراحل الى ثلاث المطلب الأول (مرحلة الاقتصاد الموجه)، والمطلب الثاني (مرحلة الاستثمار في مرحلة الرأسمالية أو الاقتصاد الحر).

الفرع الأول: مرحلة الاستثمار في ظل الاقتصاد الموجه

قوانين الاستثمار الصادرة في الستينات

- **أولا: قانون الاستثمار لسنــة 1963**

أصدرت الجزائر أول قانون يتعلق بالاستثمار رقم 277/63 بتاريخ 26 جويلية 1963[1]، حيث كان هذا القانون موجها لرؤوس الأموال الأجنبية حيث منحهم ضمانات خاصة تستفيد منها المؤسسات المنشأة عن طريق اتفاقية، وعامة يستفيد منها كل المستثمرين الأجانب للاستثمار المنتج في الجزائر بالإضافة إلى التزامات وحقوق المستثمر هذا من جهة، ومن جهة أخرى لتحديد الاطار العام لتدخل الدولة في مجال الاستثمار[2].

ومن أهم الأسباب التي أدت الى صدور هذا القانون هو حاجة الاقتصاد الجزائري آنذاك لرأس المال الأجنبي ولضعف الامكانيات الداخلية وقلة رؤوس الأموال المحلية.

وأهم الضمانات التي جاء بها هذا القانون تمثلت في[3] :

1-حرية الاستثمار للأشخاص الأجانب سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

2-المساواة أمام القانون ولاسيما المساواة الجبائية.

---

[1] القانون 63-277 المتضمن قانون الاستثمارات ، المرجع السابق .

[2] مهدي عروي، الاطار القانوني للاستثمار في الجزائر، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2007، الجزائر، ص35.

[3] ماليك حموتان، الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، مجلة ابحاث قانونية وسياسية، العدد 1، 2022، ص1225.

3-ضمان ضد نزع الملكية، حيث تصبح نزع الملكية بعدما تصبح الأرباح المتراكمة تساوي رؤوس الأموال المستوردة والمستثمرة ويؤدي الى نزع الملكية بتعويض عادل.

- الا أن هذا القانون لم يعرف تطبيقا من الناحية الواقعية رغم الامتيازات التي جاء بها، كذلك تخوف بعض المستثمرين من عدم الاستقرار الاقتصادي في الجزائر ونية النظام السياسي في اتباع المنهج الاشتراكي اضافة الا أن الاقتصاد الوطني تميز بالنقص في المنشأة وضيق الأسواق وارتفاع تكاليف الانتاج.

ثانيـــا: قانون الاستثمار لسنـــة 1966

جاء هذا القانون بعد فشل قانون الاستثمار لسنة 1963 ولاغيا له، فتبنت الجزائر آنذاك قانون جديدا للاستثمار وهو الأمر رقم 66-284 المتعلق بقانون الاستثمارات.[1] والذي سمح بالاستثمار لكن ليس في القطاعات التي كانت حكرا على الدولة، حيث أجاز للأجانب وحتى الوطنيين بمشاركة الدولة في هذه القطاعات الحيوية بعد الحصول على اعتماد مسبق.[2]

أي أن التدخل في القطاعات الحيوية يتم عن طريق الشركات المختلطة التي تكون نسبة مساهمة الدولة فيها أعلى من رأسمال الأجنبي.

-غير أن هذا القانون كانت أحكامه قاسية على المستثمر الأجنبي ولم يطبق عليه بل كان حكرا على الاستثمارات الوطنية، وعليه يمكننا القول بأن القانونين السابقين فشلا في جلب رؤوس الأموال الأجنبية لأن كلاهما كانا ينصان على فكرة التأميم.

الفـرع الثاني: قوانين الاستثمار الصادرة في الثمانينات

بعد ما كان المشرع الجزائري يجمع في تنظيمه بين الاستثمار العمومي والخاص في قانون واحد في فترة الستينات، تخلى عن هذا التوجه في هاته المرحلة معوضا ذلك بالنصوص القانونية التالية سوف نتطرق لها كالآتي:

---

[1] علي وشقربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص061

[2] أمر رقم 66-284، المؤرخ في 26 جويلية 1966، متعلق بقانون الاستثمارات، ج ر، عدد 80

الفصل الثاني: آليات نزع ملكية العقار الاقتصادي لإنجاز المشاريع الاستثمارية

- أولا: القانون المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني

صدر القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني[1]، عمدت الجزائر هنا الى اعطاء حركة أكثر للمؤسسات العمومية في تسيير بعض شؤونها ضمن استراتيجية جديدة للتنمية، بعد ما عرف القطاع الخاص حصة قليلة من الانتاج، فأجاز بصدور هذا القانون للخواص بإنشاء شركات خاصة بشرط عدم تجاوزها حد معين وذلك بهدف القضاء على البطالة والتقليل من الاستيراد وزيادة التكامل بين القطاع الخاص والمؤسسات المالية.

غير أن المستثمرين الخواص خلال هاته الفترة ظلت متخوفين من عملية التأميم بالإضافة إلى اتجاههم إلى النشاطات التجارية والتي تدر أكبر نسبة من الربح في أسرع وقت، لذلك كان أقل فاعلية[2].

ثانيا: القانون المتعلق بتأسيس شركات الاقتصاد المختلط وتسييرها

صدر القانون رقم 82-13 المتعلق بتأسيس شركات الاقتصاد المختلط وسيرها[3].بغية تحقيق الشراكة بين الشركات الوطنية والشركات الأجنبية لأن شركات الاقتصاد المختلط تنشأ من خلال اشتراك الرأس المال المحلي للدولة المضيفة للاستثمار، دون النظر الى طبيعة رأسمال الشركة سواء أكان هذا المال عام أو خاص، وتكون نسبة المشاركة هنا للأجنبي متفق عليها، ونكون هنا أمام ثلاث فرضيات التساوي بين الشركات في الرأسمال التأسيسي، أو تكون الأغلبية لرأسمال الوطني، أو تكون الأغلبية لرأسمال الأجنبي الا أن هذا القانون باء بالفشل بسبب رفض المستثمر الاجنبي لفكرة الشراكة، اضافة لفكرة التوجه الاشتراكي التي ميزت هذه المرحلة .

---

[1] عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص484.

[2] قانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر عدد 34، صادر في 24أوت 1982 (ملغى).

[3] القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس شركات الاقتصاد المختلط وسيرها، ج ر عدد 35، صادر في 31 أوت 1982، معدل ومتمم بقانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986 ج ر 35 صادر في 27 أوت 1986. (ملغى).

ثالثـــا: القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية [1]، وهو آخر قانون في مرحلة التوجه الاشتراكي، حاولت الجزائر من خلاله الخروج من الأزمة الاقتصادية التي تعرضت لها الدولة في تلك الفترة لكن دون جدوى لأنه بقي مقيدا لحرية الاستثمار [2] .

المطلب الثالث: مرحلة الاستثمار في مرحلة الرأسمالية

عرفت هذه الفترة صدور العديد من القوانين التي صاحبت عملية تشجيع الاستثمار، يمكن تقسيمها الى قوانين صدرت في فترة التسعينات (الفرع الأول)، وقوانين صدرت بعد الألفية الثالثة ((الفرع الثاني).

الفـرع الاول: قوانين الاستثمار الصادرة في التسعينات

تم في هذه المرحلة صدور العديد من القوانين، كان أولها صدور قانون النقد والقرض، تلاه فيما بعد المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار [3].

- **أولا: قانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض**

رغم أن هذا القانون ليس بقانون استثمار، وانما هو قانون خاص بتنظيم القطاع المصرفي، الا أن هذا القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض[4]، يعتبر أول قانون متعلق بالاستثمارات الأجنبية لأنه وضع كيفية معالجة ملفات الاستثمار الأجنبية على مستوى بنك الجزائر وخول له صلاحية اصدار قرارات المطابقة بخصوص المشاريع الاستثمارية الأجنبية من أجل تحويل رؤوس الأموال، وبالتالي ألغى المشرع التفرقة بين المستثمرين على أساس الجنسية والسماح لغير المقيمين بتحويل رؤوس الأموال للجزائر واقامة مشاريع اقتصادية

---

[1]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص489.

[2]القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر عدد 29، بتاريخ 13 جويلية 1988 (ملغى).

[3]والي نادية، النظام الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة دكتورا في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص15.

[4]عمار سلطان، التطور التشريعي للاستثمار وأسباب عدم استقراره، مجلة العلوم الانسانية، عدد 2، جوان 2022، ص38.

ثانيـا: المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

يعتبر أول قانون استثمار خاص بالاستثمارات مهما كان نوعها وشكلها، بحيث فتح المجال لجميع الاستثمارات الوطنية الخاصة والأجنبية بإقامة مشاريع اقتصادية خاصة بإنتاج السلع والخدمات غير المخصصة للدولة أو لفروعها أو أي شخص معنوي معين صراحة بموجب نص تشريعي، فكرس لأول مرة مبدأ حرية الاستثمار،[1]كما أنه قام بالنص على جملة من المزايا والتحفيزات الجمركية والجبائية والتمويلية، كما كرس بعض الضمانات القانونية كالتحكيم، كذلك خلق جهاز الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمارات. وبصدور هذا القانون تم إلغاء جميع القوانين السابقة.

الفـرع الثاني: قوانين الاستثمار الصادرة بعد الألفية الثالثة

بدأت بتحولات جذرية على جميع المستويات أهمها القانونية، فدعي ذلك لسن قوانين استثمار جديدة من أجل حث وتحفيز المستثمرين على انشاء مشاريع جديدة أهمها ما يأتي:

- **أولا: الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار**

لقد استحدث هذا القانون هيئتين وطنيتين مهمتهما تتولي تطوير الاستثمارات الوطنية والأجنبية، تتمثلان في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار على خلاف المرسوم التشريعي 93-12[2] الذي كان يفتقد لجهاز ذو طابع استراتيجي يتولى اعداد السياسات في مجال الاستثمارات الوطنية والأجنبية، كما ألغى هذا القانون كل الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر لاسيما تلك المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم 93-12، كما أكد على المساواة بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني، وألغى التمييز بين الاستثمار الخاص والعمومي، عدم اللجوء نهائيا الى التأميم.

[1] عمار سلطان، التطور التشريعي للاستثمار وأسباب عدم استقراره، مجلة العلوم الانسانية، المرجع السابق ، ص 43

[3] -المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 اكتوبر سنة1993 يتعلق بترقية الاستثمارات، ج ر، عدد 64

مع التأكيد على ضمان الاستقرار التشريعي من خلال استمرارية العمل بالتشريع بالنسبة لكل الاستثمارات المنشئة في اطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.[1]مهما كانت التعديلات التي قد تطرأ في المستقبل كما تطرق هذا القانون لأول مرة الى مفهوم الخوصصة الكلية أو الجزئية للاستثمارات العمومية لصالح المستثمرين الأجانب أو الخواص[2].

الأمر رقم 06-08 المعدل والمتمم للأمر 01-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006.

-وقد تضمن هذا الأمر العديد من التعديلات والنصوص التشريعية المتممة لنص الأمر 01-03 تتوجه في معظمها الى تكريس أحقية المستثمر الأجنبي مثله مثل المستثمر الوطني من الاستفادة من المزايا بواسطة ضمانات وتكريس الشفافية في الاستفادة منها.

-أهـــم التعديلات الواردة فيـه[3]:

-تم تعديل المادة 3 من القانون 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001

حيث جاء في النص الجديد ما يلي: تستفيد الاستثمارات المذكورة في المادتين 1 و2 أعلاه باستثناء تلك المذكورة في الفقرة 2 من هذه المادة من المزايا التي يمنحها هذا الأمر.

تحديد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المنصوص عليها في هذا الأمر عن طريق التنظيم بعد رأي مطابق من المجلس الوطني للاستثمار.

-تعديل المادة 6 من القانون 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 حيث جاء في النص الجديد ما يلي: "تنشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص "الوكالة" أما

[1]الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر، ج ج عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، معدل ومتمم (ملغى جزئيا بموجب المادة 38 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار).

[2]منصوري زين، واقع وافاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، عدد 2، ص10

[3] الأمر رقم 06-08 المعدل والمتمم للأمر 01-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتعلق بتطوير الاستثمار .

سابقا فقد كانت تنشأ لدى رئيس الجمهورية وكالة وطنية لتطوير الاستثمار، وهذا ما يضفي على الوكالة نوعا من الاستقلالية وبالتالي ألغى الوصاية[1].

- **ثانيا: القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار**

جاء هذا القانون 16-09[2]المتعلق بترقية الاستثمار لاغيا للأمر السابق ذكره 01-03 والذي يعتبر آخر قانون منظم للاستثمارات في الجزائر بعد التعديل الدستوري لسنة 2016 وليطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد السواء مؤكدا على التوجه الذي طالما رغب المشرع الجزائري في تجسيده على أرض الواقع وهو اضفاء طابع المرونة[3]على القواعد المنظمة للاستثمارات في الجزائر، وبالنظر لبعض النقائص التي شابت الأمر 01-03 ولعلى أهم التغييرات التي جاء بها هذا القانون هي:

1-اعطاء تعريف خاص للاستثمار، حيث جاء في نص المادة 02 منه على أن الاستثمار في مفهومه هو اقتناء أصول تندرج في اطار استحداث أنشطة جديدة، وتوسيع قدرات الانتاج و/ أو اعادة التأهيل ، المساهمة في رأسمال الشركة ، فضبط التعريف وألغى الفقرة الثالثة ، ألغى كذلك كل المواد باستثناء كل من المواد 06-18-22.

2-تدعيم المشرع هذا القانون بالعديد من المراسيم التنفيذية لإضفاء المرونة على المشاريع الاستثمارية وتبسيط اجراءاتها.

3-زيادة على الأحكام التي تحكم نزع الملكية، ليمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء الا في الحلات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، ويترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية توزيع عادل ومنصف .

---

[1]محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة منتوري قسنطينة 2010/2009.

[2]الأمر 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ج،ر، ج ج عدد 46 ، صادر في 03 أوت 2016، معدل بوجب القانون 18-13 مؤرخ في 13 يوليو 2018 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2018 ج ر ج ج عدد 42 صادر في 15 يوليو 2018

[3]أوباية مليكة، مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2005

4-التخفيض من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية.[1] المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل انجاز مشاريع استثمارية، ويكون ذلك لفترة 10 سنوات للمشاريع المنجزة في الهضاب العليا و15 سنة للمشاريع المنجزة في الجنوب الكبير.

5- اعادة النظر في الأجهزة المنظمة للاستثمار.

الفرع الثالث: الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار 22-18

تم خلال صدور هذا القانون[2]، انشاء المشرع لثلاث أنظمة تحفيزية ألا وهي:

1- نظام المناطق وهي عبارة عن مناطق توليها الدولة أهمية خاصة وتتلخص أساسا في المناطق التي تنجز في مناطق الهضاب ومناطق الجنوب، وكذلك المناطق التي تستوجب تنميتها مرافقة من الدولة وكذا المواقع التي تزخر بالموارد الطبيعية. فمثلا مناطق الهضاب التابعة لولاية سيدي بلعباس مثلا بئر الحمام، سيدي علي بن يؤوب، مرحوم مولاي سلسين.

اما مناطق المطالب تنميتها من الدولة سيدي يعقوب، عين تريد، أما عن مناطق الموارد الطبيعية كسيدي ابراهيم، سيدي خالد، سيدي لحسن ... الخ

-نظام القطاعات وهو ما نص عليه القانون 22-18 والتي لم يتم ذكرها في القوانين السابقة، وقد شملت النشاطات المتعلقة بالمحاجر والمناجم، اضافة للفلاحة ناهيك عن مجال الصناعة.

3-نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل وهذا ما تم النص عليه في نص المادة30 منه على أنه كل استثمار ذو قدرة عالية على خلق الثروة وانشاء مناصب عمل والتي من

[1] صبرينة عصام، مقال في ترقية الاستثمار في الجزائر في ظل القانون 16-09، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص25.
[2] القانون 22-18 المؤرخ في 28 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 سنة 2022

شأنها جعل الاقليم ذو جاذبية، كما تساهم أيضا في دفع النشاط الاقتصادي لتحقيق التنمية المستدامة.

بالإضافة إلى قيام المستثمر بتسجيل استثماره سواء بالتوجه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلة في الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وكذا الشبابيك الوحيدة اللامركزية، أو من خلال المنصة الرقمية[1].

– كـذلك استحداث المنصة الرقمية للمستثمر للقضاء على البيروقراطية وكذا تسهيل الإجراءات وتبسيطها لاسيما للأجنبي.

– كـما أقر هذا القانون العديد من المبادئ أهمها:

أولا: مبدأ حرية الاستثمار والمقصود به أن كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار وهو حر في اختيار استثماره.

ثانيا: مبدأ المساواة والشفافية والمقصود بالمساواة هنا هو عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب من حيث الحقوق والامتيازات، أما الشفافية فتضمن للمستثمرين الحق في الحصول على معلومات صحيحة ودقيقة عن كل ما يتعلق بالاستثمار، وعليه فهي تعزز الاقتصاد الحر والنزيه.

[1] بشارب إيمان، الإطار المؤسساتي للاستثمار في ظل القانون الجديد 22-18، مجلة العلوم القانونية السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد1، السنة 2023، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، ص12-20.

المبحث الثاني: دعم الاستثمار في ظل قانون 23-17 المتعلق بالاستثمار

جاء القانون رقم 17/23 محددا لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في العدد رقم 73 من الجريدة الرسمية وهذا بعد ما أصبح من الضروري توفير أوعية عقارية تتمثل خاصة في العقار الاقتصادي.

وقد عكس هذا القانون جدية الدولة وإعطائها أهمية الاستثمار بهدف تحسين مناخه، وتماشيا مع تطبيق ما تقتضيه حوكمت العقار كلف المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيهه ومنحه وتسييره باعتبارها لأدرى بشؤون الاستثمار والمستثمرين.

المطلب الأول: عقد الامتياز في إطار استثمار العقار الاقتصادي

الفرع الأول: العقار الاقتصادي وعقد الامتياز.

أولا: العقار الاقتصادي

يقصد به في مفهوم القانون رقم 23-17[1] بأنه كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، **وتتكون الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي من:**

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

[1] نص المادة الأولى من قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكليفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة

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

*الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

*الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

*الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية

وتعتبر زيادة على ذلك أصولا عقارية فائضة الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون[1].

ويتم منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

ويستثنى من مجال تطبيق أحكام العقار الاقتصادي أصناف الأراضي الآتية:

1- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
2- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
3- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
4- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.

[1] نص المادة 4 من قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ،المرجع السابق

5- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

6- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

7- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

ثانيا: عقد الامتيـــاز

لقد كان أول تنظيم لعقد الامتياز في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار[1]. والذي بموجبه تناول المشرع الجزائري آلية الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستفيد فقد نصت المادة 23 من نفس المرسوم على أن عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أو مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة.

ويتم منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل كما قلنا سابقا لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة.

وتكمن أطراف عقد الامتياز في الإدارة المانحة للامتياز صاحبة العقار والطرف المستثمر والمستفيد من الامتياز بناء على عقد يعده مدير أملاك الدولة بناء على تفويض من وزير المالية[2].

ووجب أن يكون العقار محل الامتياز تابعا للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وأن

[1] المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 اكتوبر سنة1993 يتعلق بترقية الاستثمارات، المرجع السابق

[2] فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في اطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، عدد 46، ديسمبر 2016، ص111

تكون في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

ويستثنى من مجال تطبيق أحكام الامتياز أصناف الأراضي التالية:

الأراضي الفلاحة، القطع الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمة، القطع الأرضية المتواجدة مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدول الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة[1].

وتقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة.

الفرع الثاني: وكالات للاستثمار

أولا: الوكالة الوطنية للاستثمار

يعتبر هذا الجهاز الأول في ظهوره خاصة في ظل القانون 22-18 السالف الذكر، وهو جهاز لاعتبر مستحدث بمعنى الكلمة إذ تم النص عليه أيضا في ظل القانون 01-03 المعدل والمتمم والملغى، وقد تم تنظيم كل ما يتعلق باختصاصاتها وتشكيلة سيره، والذي يتولى رئاسته حسب المرسوم التنفيذي رقم 297/22 .المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 المحدد لتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره .

فيوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة ويتشكل المجلس من أعضاء هم:

[1] قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

- الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية
- الوزير المكلف بالمالية
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم
- الوزير المكلف بالصناعة
- الوزير المكلف بالاستثمار
- الوزير المكلف بالتجارة
- الوزير المكلف بالفلاحة
- الوزير المكلف بالسياحة
- الوزير المكلف بالعمل والتشغيل
- الوزير المكلف بالبيئة
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- وكذا المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ورئيس مجلس الإدارة باعتبارهم ملاحظين وتتمثل مهامه باقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الكامل ومدى تقييم تنفيذها.

كما يعد المجلس تقريرا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية، ويجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل في كل سداسي، ويمكن له أن يجتمع عند الحاجة بناءا من طلب رئيسه.

ثانيـــا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لقد عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بأنها:[1] "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول" وقد كانت سابقا تسمى بالوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار، وقد تم إنشائها في ظل الإصلاحات التي باشرنها خلال فترة التسعينات، وفي سنة 2001 تم تغيير تسميتها

[1] نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج رج ج عدد 60، ص6.

إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مهمتها تسهيل وترقية الاستثمار على المستوى الوطني. وهذا بموجب القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.[1]

والمشرع الجزائري لم بتطرق لتعريفها في ظل قانون الاستثمار الجديد، وإنما اكتفى بالإشارة إليها في القوانين السابقة، وأعاد تسميتها بعدما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ليتدارك المشرع الأمر بعدها بصدور المرسوم التنفيذي 22-298 المنظم للوكالة والذي عرف بالوكالة وضبط مهامها وكيفية تسييرها. (انظر الملحق رقم 2)

وتنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة التالـــية:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

وتعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة الوحيدة المخول لها منح العقار الاقتصادي وهي على هذا النحو مسؤولية عن[2]:

- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه توفر الأراضي بهدف تهيئتها من قبل الوكالات العمومية الصناعية والسياحية والحضرية. (التي سيتم استحداثها قريبا)
- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه.
- مسك وتحبين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، والمتضمن كل ملك عقار.
- إلزامية وضع كافة المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، من خلال المنصة الرقمية للمستثمر.
- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- المساهمة في إعداد أدوات بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

[1] كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طينة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 2، سنة 2022، ص101.

[2] دليل المستثمر المتعلق بمنح العقار الاقتصادي في الجزائر.

- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

كم منحها المشرع صلاحيات تتماشى حسب ما يطلع إليه من اجل دفع عجلة الاستثمار طبقا لما يسري عليه برنامج الدولة الداعم للقطاع الاقتصادي على ضوء المبادئ التي تم ترسيخها من خلال القانون الجديد.

التنظيم الإداري للوكالة وسيرها:

نصت المواد 5-6-7-8 من المرسوم التنفيذي 298/22[1]. المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها على التنظيم الاتي، يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام ويحدد التنظيم الداخلي للوكالة وشبابيكها الوحيدة الذي يقترحها المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

ويتشكل مجلس الإدارة مـــن:

- ممثل الوزير الأول، رئيسا
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون بالخارجية
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ممثل الوزير المكلف بالمالية
- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة
- ممثل بنك الجزائر

[1] المواد 9، 10، 11، 12 من المرسوم رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، مرجع سابق.

- ويمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص له كفاءة وتكون مساهمته في المجلس ضرورية، وتكون كيفية تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار على اقتراح من السلطة الوصية على الوكالة التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

سير المجلس:

نصت المواد 9-10-11-12 على كيفية سير المجلس، حيث مرتين في السنة في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه. وقد يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه، أو بناء على اقتراح من ثلثي من أعضائه. ويرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة استدعاء يحدد جدول الأعمال قبل خمسة عشرة يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع ويمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية دون أن يقل عن 8 أيام ولا تصح مداولاته إلا بحضور ثلثي أعضائه وإذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد استدعاء ثان، فتصح مداولاته حينئذ مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين[1].

وتقوم الوكالة بإعداد تقرير كل 3 أشهر عن حصيلة النشاطات زيادة عن التقرير السنوي، يرسل الى الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة[2].

ويتم منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

المطلب الثاني: الامتيازات الممنوحة في ظل قانون الاستثمار 23-17

يهدف قانون الاستثمار إلى تشجيع وتحسين بيئة الأعمال في الجزائر من خلال تحسين الشروط القانونية والإدارية للاستثمار، وتوفير حوافز ومزايا للمستثمرين وتبسيط الإجراءات

[1] المواد 11، 12 من المرسوم رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، مرجع سابق.

[2] نص المادة 10 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيان منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

الإدارية ولا يكون ذلك إلا من خلال أجهزة إدارية قانونية تعمل على تسيير الاستثمار، ولهذا سوف نتطرق لجملة هذه المحفزات والدعامات التي جاء بها هذا القانون:

الفرع الأول: في مجال الإعلام ووضع المنصة الرقمية

حيث تم ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في مختلف مجالات الاستثمار كذلك وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، ووضع قاعدة بيانات ومعطيات تقوم بتسييره وتحيينه الشبابيك الوحيدة للوكالة الموجودة على مستوى كل الولايات، عن طريق وضع قائمة شاملة للوفرة العقارية الاحتياطية وقائمة محدودة للوفرة العقارية القابلة للمنح.

إما بخصوص المنصة الرقمية التي استحدثت في ظل قانون الاستثمار وتم تفعيلها في هذا القانون من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تشكل السبيل الأوحد للإيداع، كذلك من شأنها أن تضفي الشفافية في الإجراءات بحيث تعتبر وسيلة الكترونية بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية[1].

وفقا لتصريح المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فقد سجلت الوكالة 5615 مشروعا على مستوى الوكالة كما تتوقع الوكالة تسجيل 2000 طلب استثمار سنويا، وأزيد من 50 من المشاريع التي تخص القطاع الصناعي وقطاع الحديد والصلب يعرف اقبال كبير من المستثمرين الأجانب.

أما في ما يخص المنصة الرقمية للمستثمر والتي دخلت حيز الخدمة رسميا عبر 22 ولاية أطلقت هذه المنصة لاستكمال عملية اصلاح شامل لنظام منح العقار الاقتصادي وتوفير العقار الصناعي، مع دورها الهام في تحيين هذه المعطيات العقارية، حيث أن 15 ولاية جاهزة ل 54 قطعة عقارية صناعية مساحتها الأولية تقدر ب110 هكتار وستصل هذه المساحة في 21 ولاية الى 904 قطعة عقارية صناعية تقدر مساحتها ب 563 هكتار.[2]

[1] أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 109

[2] المنصة الرقمية للمستثمر، invest.gov.dz

كما تعمل هذه المنصة على تسريع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارة المعنية. بالإضافة إلى ذلك تعمل على تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد وجودة الخدمة المقدمة فقد قام السيد مدير أملاك الدولة لولاية سعيدة بموجب محضر تسليم، وضع تحت تصرف مدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لولاية سعيدة سبعة وأربعون (47) عقار تابعة لأملاك الدولة بكل من منطقة النشاط الصناعي عين السلطان يؤوب، عين الحجر.

الفرع الثاني: في مجال مرافقة المستثمر وترقية الاستثمار

وذلك بتنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين، ووضع خدمة الاستشارات مع اللجوء الى الخبرة الخارجية. (انظر الملحق رقم 3)

أما فيما يخص ترقية الاستثمار فلابد من ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.

كذلك اعداد واقتراح مخطط لتنمية وترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج.

وفي هذا الخصوص فقد أشرف المدير العام رفقة إطارات الوكالة على الإمضاء على ملحقين لاتفاقيتي استثمار تم بموجبها منح تمديد الاستفادة من المزايا لمدة سنة قابلة للتجديد لفائدة مشروع بلدي بارك ((beldipark) مما يسمح بتوفير مناصب عمل دائمة.

وتزامنا مع انطلاق العرض العقاري لولاية عنابة، كما تم تقديم عروض توضيحية حول المنظومة التحفيزية للاستثمار وامتياز العقار الاقتصادي وطريقة ايداع طلبات العقار الى جانب مقومات وفرص الاستثمار في قطاعات الصناعة خاصة، الفلاحة، السياحة ...الخ [1]

وقد خصص محور من أشغال هذا الحدث للاستماع لشهادات حية للمستفيدين من منح العقار الاقتصادي وطرح انشغالات بعض من مستثمري المنطقة

[1] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الشباك الوحيد، www.aadi.dz، بتاريخ 27 أفريل 2024

الفرع الثالث: في مجال تسيير الامتيازات

- القيام بتوفير العديد من المزايا، لذلك أقر المشرع معيارين المعيار الأول يتعلق بمعيار المنطقة التي سيفتح فيه المشروع الاستثماري، ذلك أن المشرع قسم الجزائر الى مناطق استثمارية حسب امكانية كل منطقة، أما المعيار الثاني فيرتبط بطبيعة المشروع حيث ميز المشرع الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني بامتيازات استثنائية نظرا لدورها الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني.

- مبدأ حرية الاستثمار ودوره في تحريك عجلة الاستثمار بما يتماشى مع الطموحات التي سطرتها الدولة، أضف الى ذلك فانه تم استحداث اجراءات جديدة تهدف لتشجيع الاستثمار خاصة على المستوى الوطني وذلك من خلال دور المنصة الرقمية وتفعيلها على كامل تراب الوطن.

- منح العقار عن طريق الامتياز بالتراضي والقابل للتحول الى تنازل عن طريق منصة رقمية وبإشراف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبهذا تم الغاء منح الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي كان مطبقا في الأمر 04/08 الملغى.

- كذلك مقتطفات من كلمة المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1]، أن رئيس الجمهورية أولى أهمية كبيرة لترقية الاستثمار في ثلاث نقاط أساسية تتمثل فـــي:

استقرار المنظومة التشريعية والنظام المؤسساتي وإزالة كل الحواجز ضد الاستثمارات، تسهيل الإجراء القضاء على البيروقراطية عن طريق الرقمنة ومواءمة الاستراتيجيات مع توجهات الدولة حققت هذه الإصلاحات الأهداف المرجوة وبعض من المؤشرات تدل على ذلك:

1- سجلنا أكثر من 100 رغبة استثمار اغلبها تابعة للاتحاد الأوروبي في عديد القطاعات

2- تم تسجيل 7000 مشروع استثماري منذ دخول الوكالة حيز العمل من بينها 123 طلب مشروع مرتبط بأجانب.

[1] استقراء نصوص القانون 23-17 رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيان منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

كذلك بالرجوع ليومية المستثمر الوطنية ظن نجد مديرية الصناعة لولاية تبسة باسترجاع مساحة 45.47 هكتار من العقار الصناعي غير المستغل وذلك حسب ما كشف عنه المدير الولائي للقطاع والعملية متواصلة لاسترجاع الأوعية العقارية غير المستغلة ومنحها للمستثمرين الراغبين في توطين بعض المشاريع الحيوية في مختلف المجالات.

ويضيف المدير الولائي للصناعة بأن السلطات المحلية بالولاية تعمل على تسهيل مناخ الاستثمار من خلال منح كل الامتيازات للمستثمرين الحقيقيين ومرافقتهم من اجل المساهمة في خلق الثروة واستحداث مناصب الشغل لتحقيق الانتعاش الاقتصادي والاجتماعي محليا ووطنيا.

وتتوفر مدينة تبسة على منطقتين صناعيتين بكل من بلديتي تبسة والعوينات، تضاف لها منطقة صناعية جديدة بالعوينات سيشرع في تهيئتها في أقرب الآجال، اضافة الى 16 منطقة نشاطات مستغلة تضم 1.680 قطعة منها 598 غير مسلمة لحد الآن.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال تطرقنا لهذا الفصل المتضمن العقار الصناعي وماهيته وكذلك التطور التشريعي للقوانين المتعلقة بالاستثمار في الجزائر عبر مراحله، نجد أن كل قانون يتفوق على الآخر في مجموع الضمانات والامتيازات التي يكفلها ويشجع المستثمرين عليها، وان امكانية الوصول الى التنمية المستدامة لابد من الاستثمار في المجالات التي تم النص عليه في قوانين الاستثمار، ما جعل الدولة الجزائرية تخطو خطى نوعية لإرساء دعائم تسهيل الاستثمار تماشيا مع السياسة العامة للدولة وتطوير الاستثمار.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام دراستنا يمكن القول أن موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وارتباطه بالاستثمار يعد من اهتمامات الدولة كون هذه الأخيرة تهدف إلى تحقيق أكبر عدد ممكن من المشاريع الاستثمارية كذلك الدولة تسعى لاستقطابه من خلال توفير الحماية بمجموعة من المبادئ والضمانات، والتي تكفل للمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي جملة من الضمانات والتحفيزات التي من شأنها أن تحقق له الأمن وتوفر له الحماية من إجراء نزع الملكية للاستثمارات في إطار المنفعة العامة.

وعليه توصلنا إلى النتائج التالية:

1- أن جل قوانين الاستثمار جاءت كفيلة بأن تحمي المستثمر من إجراء نزع الملكية إلا إذا تم وفقا للنصوص التنظيمية والتشريعية.

2- التأكيد على أهمية صاحب العقار أو المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي من خلال ضرورة إلزام الدولة بالتعويض عما لحق المستثمر من ضرر نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة، وربط ذلك بالهدف والغاية منه وهو تحقيق النفع العام وإلا عد إخلال منها ومساس بحقوق المستثمرين.

3- إن دراسات الضمانات من الناحية القانونية للدولة ساهم في جذب الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي للدولة.

وأخيرا يمكن تقديم بعض التوصيات لتحسين الاستثمار في الجرائم خاصة إذا كان في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة وهي:

1- بقدر ما منح المشرع الجزائري حرية للاستثمار وكفلها بآليات لحمايتها، إلا أن ذلك بقي مقرون بمجموعة من الصعوبات والعراقيل التي تواجه الاستثمار

2- يعتبر الإطار التشريعي للدولة المحفز الأول للاستثمار لذا أولته أهمية كبيرة بدءا من المرسوم التشريعي 93-12 إلى غاية قانون 23-17 والذي يحدد ويعمل على كيفية منح العقار الاقتصادي ويعمل على كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وفي الأخير نقدم جملة من الاقتراحات:

الخاتمة

1- على المشرع أن يحرص في المستقبل على استقرار القوانين في مجال الاستثمار ووضع نصوص واضحة وخالية من الغموض والتقليل من التعديلات الفجائية لكسب ثقة صاحب العقار.

2- تفعيل المنصة الالكترونية في مختلف الولايات ، مع دعم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال آليات الرقابة والاشراف على المناطق الصناعية التي تعد دولاب التنمية الاقتصادية خاصة على المستوى المحلي، وذلك لما توفره من فرص الاستثمار وأداة لتوجيه ومرافقة الاستثمارات ومتابعتها وكذا ضمان الشفافية في مختلف الاجراءات الخاصة بعملية الاستثمار .

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم

أولا: المصادر

الدساتير

الدستور الجزائري الساري المفعول، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق لـ 7 ديسمبر 1996، الذي يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-11-1996.

المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 05/ 248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 يتمم المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج، ر، ج، ج ، العدد 48 ، لسنة 2005 .
- مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بانشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر، ج،ج،د،ش عدد 20، صادر في 09 مارس 1973.
- المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر سنة1993 يتعلق بترقية الاستثمارات، ج ر، عدد64.
- المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 اكتوبر سنة1993 يتعلق بترقية الاستثمارات، ج ر، عدد 64
- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج رج ج عدد 60.

الأوامر

- الامر 74/26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمتضمن الاحتياطات العقارية

قائمة المصادر والمراجع

- الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج،ر، ع47 الصادر بتاريخ 2001/08/22
- الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ع11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.
- القانون رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج،ر، ع14، المؤرخة في 03 مارس 1993.
- قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج،ر، ع52، الصادر في 1990 المعدل والمتمم.
- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ج ر عدد 10 لسنة 1986.
- قانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر عدد 34، صادر في 24أوت 1982 (ملغى).
- القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس شركات الاقتصاد المختلط وسيرها، ج ر عدد 35، صادر في 31 أوت 1982، معدل ومتمم بقانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986 ج ر 35 صادر في 27 أوت 1986. (ملغى).
- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر عدد 29، بتاريخ 13 جويلية 1988 (ملغى).
- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر، ج ج عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، معدل ومتمم (ملغى جزئيا بموجب المادة 38 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار).
- الأمر رقم 06-08 المعدل والمتمم للأمر 01-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتعلق بتطوير الاستثمار
- قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكليفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.
- أمر رقم 66-284، المؤرخ في 26 جويلية 1966، متعلق بقانون الاستثمارات، ج ر، عدد 80 –

قائمة المصادر والمراجع

- الأمر 76-48 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1396 الموافق لـ 25 أبريل 1976 المحدد لقواعد نزع الملكية.
- الامر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد47.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 395 الموافق لـ 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري
- قانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 50.
- القانون 22-18 المؤرخ في 28 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 سنة 2022

ثانيا: المراجع

1-الكتب المتخصصة

1-بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الاولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

2-حاتم فارس الطعان، الاستثمار، أهدافه ودوافعه، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة بغداد، 2010

3-حمدي باشا عمر وليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، سنة 2008

4-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.

5-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2013.

6-درع نبيلة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، حوليات جامعة الجزائر1، المجلد 35، العدد 35، 2021.

7-عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

قائمة المصادر والمراجع

8-علي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

9-عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون سنة الطبعة.

10- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الاولى، بيت الافكار، الجزائر، 2019.

11- مهدي عروي، الاطار القانوني للاستثمار في الجزائر، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2007، الجزائر، ص- كمال عليوش قربوع ، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999

2-الكتب العامة

1-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة ثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

2-محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة (دراسة تأصيلية مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988

3-محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأ المعارف الإسكندرية، مصر، 1975.

4-موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة العمومية، نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة -بالاجتهاد القضائي، دون رقم الطبعة، دار الهدى الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر 2012.

3- محاضرات

بن هلال ندير، محاضرات في مقياس قانون الاستثمار لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2020/2019.

4-الرسائل والاطروحات

أ-اطروحات الدكتوراه

قائمة المصادر والمراجع

1-بوزغداوي محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتورا تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.

2-محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراة، جامعة قسنطينة، 1988

3-ميدني شايب الذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية على ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014.

4-والي نادية، النظام الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة دكتورا في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

ب-رسائل الماجستير

1-أمزيان وهيبة، نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر بومرداس، الجزائر.

2-أوباية مليكة، مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2005

3-لياشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2007-2008.

4-محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة منتوري قسنطينة 2010/2009.

5-ولد علي محمد دبيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012.

6-وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006.

5-المقالات والمجلات

1-أحمد رحماني، نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للادارة، العدد الاول، 1994.

2-بشارب إيمان، الإطار المؤسساتي للاستثمار في ظل القانون الجديد 22-18، مجلة العلوم القانونية السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد1، السنة 2023، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر.

3-حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، مداخلة ألقيت في أعمال الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 25/24 فيفري 2014.

4-حمدان الجيلاني، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، المجلة القانون العام الجزائري والمقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، العدد5، 2017.

5-دليل المستثمر المتعلق بمنح العقار الاقتصادي في الجزائر.

6-رشيد زوايمية، القواعد الأساسية في نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم القانونية والإدارية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، العدد 01، 1986.

7-شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ـ الجزائر، العدد 15، جوان 2016.

8-صبرينة عصام، مقال في ترقية الاستثمار في الجزائر في ظل القانون 16-09، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

9-عمار سلطان، التطور التشريعي للاستثمار وأسباب عدم استقراره، مجلة العلوم الانسانية، عدد 2، جوان 2022.

10- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في اطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، عدد 46، ديسمبر 2016

11- كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طينة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 2، سنة 2022.

12- ماليك حموتان، الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، مجلة ابحاث قانونية وسياسية، العدد 1، 2022.

13- محمد حجازي، اشكالية العقار الصناعي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات جامعة غرداية، العدد 16، 2012.

14- مصطفى منور، حرية الصناعة والتجارة في فرنسا والجزائر، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، 2006.

15- منصوري زين، واقع وافاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، عدد 2

6-القواميس والمعاجم

جمال الدين بن مكرم بن منظور، معجم لسان العرب، الجزء 4، دار صادر، بيروت، لبنان، 1990.

7-المواقع الالكترونية

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، www.aapi.dz

المنصة الرقمية للمستثمر، invest.gov.dz

خلاصة الموضوع

إن الإطار القانوني الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية جاء ليشمل أنواع من الأراضي كالمناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، وغيرها من المناطق التي تدخل في نطاق الاملاك الخاصة للدولة التي تم النص عليها في نص القانون 23-17

كما تم بموجب هذا القانون توكيل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمهام العقار الاقتصادي وعلى رأسها منح العقار بصيغة امتياز بالتراضي قابل للتنازل من خلال منصة رقمية لاستقبال الطلبات وقد تم تفعيل هذه المنصة في العديد من الولايات وكذا الشروع في العديد من المشاريع الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية، الأملاك الخاصة للدولة، الاستثمار

Summary

The legal framework that determines the conditions and method for granting economic real estate belonging to the state's private property and directed to the implementation of investment projects came to include types of lands such as industrial zones, activity areas, and other areas that fall within the scope of the state's private property, which was stipulated in the text of Law 23-17.

According to this law, the Algerian Agency for Investment Promotion was also delegated to carry out the tasks of economic real estate, most notably granting real estate in the form of a concession by mutual consent that can be transferred through a digital platform to receive applications. This platform has been activated in many states, as well as the initiation of many investment projects.

Keywords: expropriation, state private property, investment

ملاحق

ملاحق

ملحق رقم 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....

مديرية التـنظيم والشـــــؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

مكتب نزع الملـــكية والمـنازعات

قـرار رقـم .....مـؤرخ في .....يتضمـن نزع الملكية من أجـل المنفعـة العموميـة لإنجازمشـروع .....

إن والي ولاية .....

- بمقتضى الأمر رقم 75 –58 المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني ،
- وبمقتضى القانون رقم 84 –09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ،
- و بمقتضى القانون رقم 90–08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية،
- و بمقتضى القانون رقم 90–09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية،
- و بمقتضى القانون رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري،
- و بمقتضى القانون رقم 90–29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير،
- و بمقتضى القانون رقم 90–30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،
- و بمقتضى القانون رقم 91–11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

.../...

ملاحق

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- و بمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في ..... الذي يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- و بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- و بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،
- و نظرا للقرار الولائي رقم..... المؤرخ في..... المتضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع .....
- و نظرا للقرار الولائي رقم..... المؤرخ في ..... المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع.....
- و نظرا للقرارالولائي رقم ..... المؤرخ في ..... المتضمن فتح التحقيق الجزئي الخاص بعملية نزع الملكية المتضمنة إنجاز مشروع.....
- و نظرا للقرار الولائي رقم..... المؤرخ في ..... المتضمن قابلية التنازل لفائدة..... عن أملاك عقارية هي ضرورية لإنجاز.....
- و نظرا للقرار الولائي رقم ..... المؤرخ في ..... المتضمن إيداع المبالغ الخاصة بالتعويضات عن نزع الملكية للملاك المعنيين بالعملية لإنجاز مشروع.....
- و نظرا للقرار رقم ..... المؤرخ في..... الصادر عن محكمة.....

.../...

ملاحق

- و نظرا للعقد الإداري المؤرخ في..... المتضمن إنتداب العقارات بالتراضي لإنجاز المشروع .....
- و نظرا للرسالة أو المحضر رقم ..... المؤرخ في ..... لمديرية أملاك الدولة.
- و بعد الإطلاع على التصميمات المتعلقة بالملكيات الواجب نزعها لإنجاز المشروع و كذا قائمة الملاك و ذوي الحقوق كما تم تحديدهم في تقرير محافظ التحقيق الجزئي.

و باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة.

يـــــقـــــرر

المادة الأولى : تنزع من أجل المنفعة العمومية و لفائدة ..... ملكية الأشخاص المذكورين بالجدول التفصيلي المرفق لهذا القرار و التي هي ضرورية لإنجاز مشروع.....

المادة 02 : يعوض الملاكين و ذوي الحقوق المنزوع ملكيتهم طبقا للتقويم المعد من قبل مصالح أملاك الدولة بمبلغ يقدر ب..... دينار جزائري و تصرف التعويضات المقررة من الإعتمادات المودعة بخزينة الولاية بموجب القرار الولائي المتخذ لهذا الغرض و المذكور أعلاه.

المادة 03 : يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب للولاية ، و يشهر بالمحافظة العقارية للولاية خلال مدة شهر إبتداءا من تبليغه للمعنيين.

.../...

ملاحق

المادة 04 : يجبر الأشخاص المنزوعي ملكياتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية على إخلاء الأماكن فورا.

المادة 05 : يبلغ هذا القرار إلى الملاكين و ذوي الحقوق المنزوعة ملكياتهم و كذا المستفيد من عملية نزع الملكية.

المادة 06 : يكلف السادة الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري ، مدير الوكالة الجهوية لمسح الأراضي ،مدير الضرائب .....كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج ضمن مجموعة العقود الإدارية للولاية.

حرر ب.....في.....

ملاحق

ملحق رقم 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مشروع مرسوم تنفيذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1440 الموافق 31 جانفي سنة 2019 والمتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجهة لازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق.

عرض الأسباب

يهدف مشروع هذا المرسوم إلى تعديل المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1440 الموافق 31 جانفي سنة 2019 والمتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجهة لإزدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق، من أجل إضافة الخط الذي يربط بلاد الحدبة بشبكة السكة الحديدية.

ويندرج هذا التعديل في إطار تنفيذ قرار المجلس الوزاري المشترك رقم 08 المؤرخ في 13 مارس 2023 والمتضمن استكمال المراسيم التنفيذية المتضمنة التصريح بالمنفعة العمومية لعملية ربط خط السكك الحديدية بلاد الحدبة، على مسافة 23 كلم وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية المعنية، حيث التمست مصالح ولاية تبسة إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية بمساحة تقدر بـ **119** هكتاراً و**46** آرًا و**77** سنتيارًا، موجهة لإنجاز مشروع ربط بلاد الحدبة بشبكة السكة الحديدية على مستوى بلدية بئر العاتر ولاية تبسة.

إن القطع الأرضية محل الطلب، هي ملك خاص للدولة وذات طابع فلاحي سهبي بمردودية ضعيفة وغير تابعة لأية مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية.

إضافة إلى ذلك، فإن مشروع تحديث الخط المنجمي شرق يعد من المشاريع الهيكلية ذات الأولوية من أجل مرافقة وتنمية الصناعة المنجمية والكيميائية. هذا الخيار مبرر بوجود مناجم الحديد في منطقتي الونزة وبوخدرة ومناجم الفوسفات في منطقتي جبل العنق وبلاد الحدبة إضافة إلى مركبات الحديد والصلب في منطقتي الحجار وبلارة، زيادة على ذلك مشاريع إنجاز مركبات جديدة للأسمدة الفوسفاتية وإنتاج حمض الفوسفور في منطقتي وادي الكبريت وحمة السود.

وعليه، فإن مشروع هذا المرسوم يعدل أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1440 الموافق 31 جانفي سنة 2019 والمذكور أعلاه، فيما يخص المساحة الإجمالية للأراضي الفلاحية المعنية بعملية إلغاء التصنيف التي أصبحت تقدر بـ **617** هكتارا و **57** آرا و **75** سنتيارا بدل 498 هكتارا و10 آرات و98 سنتيارا.

كما مس هذا التعديل ملحق المرسوم، فيما يخص مساحة الأراضي الفلاحية المعنية بعملية إلغاء التصنيف في ولاية تبسة التي أصبحت تقدر بـ **237** هكتارا و**99** آرا و**04 سنتيارات** بدل 118 هكتارا و52 آرا و27 سنتيارا.

بناء على ماسبق، أعدت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية مشروع هذا المرسوم المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجهة لازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق، تطبيقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي.

تلكم هي الجنوى من مشروع هذا المرسوم.

ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مشروع مرسوم تنفيذي رقم ..... مؤرخ في ..... الموافق ..... يعدل المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1440 الموافق 31 جانفي سنة 2019 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجهة لازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 112-5° و141 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، لاسيما المادة 36 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي، لاسيما المادة 15 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-275 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1442 الموافق 30 يونيو سنة 2021 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 23-119 المؤرخ في 23 شعبان عام 1444 الموافق 16 مارس سنة 2023 و المتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى 1440 الموافق 31 جانفي 2019 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجهة لازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق،

- وبعد الاستماع إلى مجلس الوزراء،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: يهدف هذا المرسوم إلى تعديل بعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1440 الموافق 31 جانفي سنة 2019 والمتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية موجهة لازدواج وتحديث وتصحيح خط السكة الحديدية المنجمي شرق.

المادة 2: تعدل أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-57 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1440 الموافق 31 جانفي سنة 2019 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي:

" *المادة 2:* تعين حدود قطع الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، والتي تبلغ مساحتها الإجمالية 617 هكتارا و 57 آرا و 75 سنتيارا، طبقا للمخطط الملحق بأصل هذا المرسوم.

تلحق قائمة الولايات وكذا مساحات قطع الأراضي الفلاحية المعنية بعملية الغاء التصنيف بهذا المرسوم ".

المادة 3: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في .....

الموافق .....

ايمن بن عبد الرحمان

ملاحق

الملحق

قائمة الولايات ومساحات قطع الأراضي الفلاحية المعنية بعملية إلغاء التصنيف

الولاية	المساحة
الطارف	(بدون تغيير)
قالمة	(بدون تغيير)
سوق اهراس	(بدون تغيير)
تبسة	237 هكتارا و 99 آرا و04 سنتيارا

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Projet de décret exécutif n°..... du ..... correspondant au ..... modifiant le décret exécutif n°19-57 du 24 Joumada El Oula 1440 correspondant au 31 janvier 2019 portant déclassement de parcelles de terres agricoles destinées au dédoublement, à la modernisation et à la rectification de la ligne ferroviaire minière Est.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du Ministre de l'Agriculture et du Développement Rural,

Vu la Constitution, notamment ses articles 112-5° et 141 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 84-09 du 4 février 1984, modifiée et complétée, relative à l'organisation territoriale du pays ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière, notamment son article 36 ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole, notamment son article 15 ;

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011, modifiée et complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

Vu le décret présidentiel n° 21-275 du 19 Dhou El Kaâda 1442 correspondant au 30 juin 2021 portant nomination du Premier Ministre ;

Vu le décret présidentiel n° 23-119 du 23 Chaâbane 1444 correspondant au 16 mars 2023 portant nomination des membres du gouvernement ;

Vu le décret n°19-57 du 24 Joumada El Oula 1440 correspondant au 31 janvier 2019 portant déclassement de parcelles de terres agricoles destinées au dédoublement, à la modernisation et à la rectification de la ligne ferroviaire minière Est ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

Décrète :

Article 1er. – Le présent décret a pour objet de modifier certaines dispositions du décret exécutif n° 19-57 du 24 Joumada El Oula 1440 correspondant au 31 janvier 2019, portant déclassement de parcelles de terres agricoles destinées au dédoublement, à la modernisation et à la rectification de la ligne ferroviaire minière Est.

Art. 2. – Les dispositions de l'article 2 du décret exécutif n° 19-57 du 24 Joumada El Oula 1440 correspondant au 31 janvier 2019 , susvisé, sont modifiées et rédigées comme suit :

« Art. 2.- Les parcelles de terres agricoles citées à l'article 1er ci-dessus, d'une superficie globale de 617 hectares, 57 ares et 75 centiares, sont délimitées conformément aux plans annexés à l'original du présent décret.

La liste des wilayas ainsi que les superficies de parcelles de terres agricoles concernées par l'opération de déclassement, est annexée au présent décret ».

Art. 3 - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le .....
Correspondant au .....

Aïmene BENABDERRAHMANE.

ملاحق

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Projet de décret exécutif modifiant le décret exécutif n°19-57 du 24 Joumada El Oula 1440 correspondant au 31 Janvier 2019 portant déclassement de parcelles de terres agricoles destinées au dédoublement, à la modernisation et à la rectification de la ligne ferroviaire minière Est.

EXPOSE DES MOTIFS

Ce projet de décret vise à modifier le décret exécutif n° 19-57 du 24 joumada al-awwal 1440 correspondant au 31 janvier 2019, portant déclassement de parcelles de terres agricoles destinées au dédoublement, à la modernisation et à la rectification de la ligne ferroviaire minière Est, afin de rajouter la ligne reliant Blad el Hadba au réseau ferroviaire.

cette modification s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la décision du Conseil interministériel n° 08 du 13 mars 2023, portant l'achèvement des décrets exécutifs portant déclaration d'utilité publique de l'opération du raccordement de la ligne de chemin de fer à Bled Hadba, sur une distance de 23 km et le déclassement des terres agricoles concernées, dont les services de la Wilaya de Tébessa ont sollicité le déclassement des parcelles de terres agricoles d'une superficie de 119 hectares, 46 ares et 77 centiares, destinées à la réalisation du projet de raccordement Bled Hadba au réseau ferroviaire, au niveau de la commune de Bir El Ater, Wilaya de Tébessa.

Les parcelles de terres objet de la demande, relèvent du domaine privé de l'État, de nature agricole steppique de faible rendement, n'appartenant à aucune Exploitation Agricole Collective (EAC) ou individuelle (EAI)

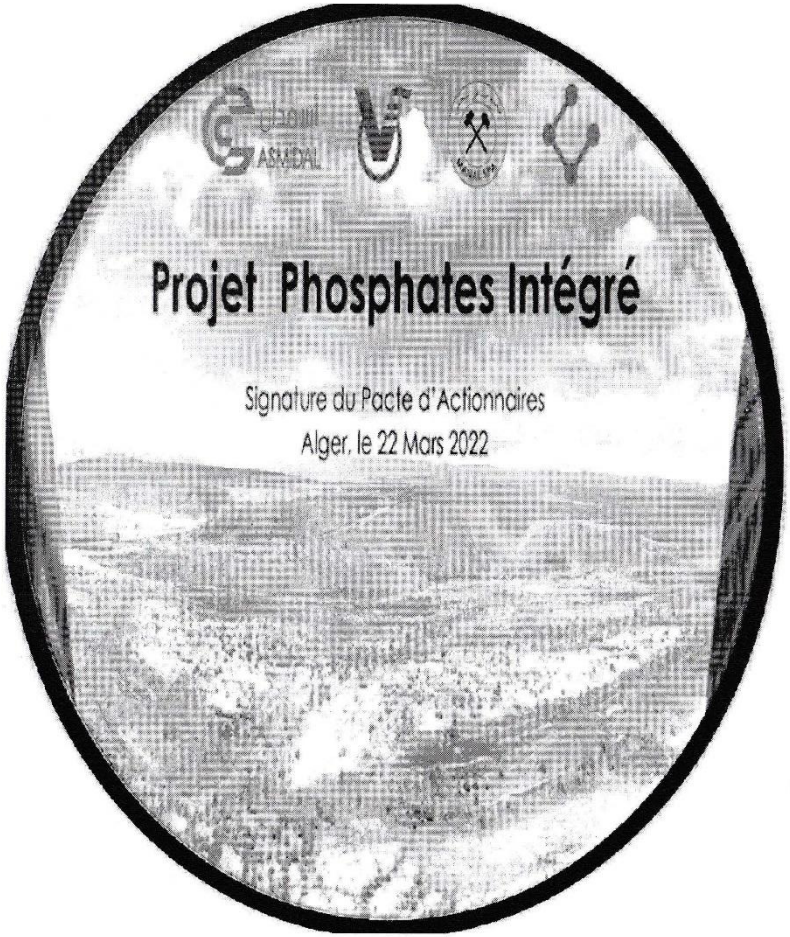
Aussi, le projet de la modernisation de la ligne minière « Est » est considéré comme projet structurant et prioritaire pour l'accompagnement et le développement en rapport avec l'industrie minière et chimique. Ce choix est motivé par l'existance des mines de fer de Ouenza et Boukhadra, des mines de phosphate de Djbel Onk et Bled El Hadba et des complexes sidérurgiques d'El Hadjar et Bellara, auxquels, il convient de rajouter les projets de réalisation de nouveaux complexes d'engrais phosphatés et de production d'acides phosphoriques de Oued Keberit et Hadjar El Soud.

A cet effet, ce projet de décret modifie les dispositions de l'article 2 du décret exécutif n° 19-57 du 24 Joumada El Oula 1440, correspondant au 31 janvier 2019, suscité, relatives à la superficie globale des terres agricoles à déclasser, qui est devenue 617 hectares, 57 ares et 75 centiares au lieu de 498 hectares, 10 ares et 98 centiares .

Cette modification touche aussi, l'annexe du décret, concernant la superficie des terres agricoles à déclasser dans la wilaya de Tébessa, qui est devenue 237 hectares, 99 ares et 04 centiares au lieu de 118 hectares, 52 ares et 27 centiares .

De ce qui précède le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural a élaboré le présent projet de décret portant déclassement de parcelles de terres agricoles destinées au dédoublement, à la modernisation et à la rectification de la ligne ferroviaire minière Est et ce, en application des dispositions de l'article 15 de la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole.

Telle est l'économie du présent projet de décret



مشروع الفسفاط المدمج بلاد الحدبة

يعتبر مشروع الفوسفات المدمج أول مشروع مدمج في الجزائر في مجال الاستغلال المنجمي وإنتاج الأسمدة. وسيشمل المشروع تطوير واستغلال منجم الفوسفات في بلاد الحدبة بولاية تبسة، والتحويل الكيميائي للفوسفات بوادي الكبريت بولاية سوق أهراس، وصناعة الأسمدة بحجر السود بولاية سكيكدة، إلى جانب المنشآت المينائية المخصصة المتواجدة بميناء عنابة.

- مبلغ الاستثمار : سبعة (07) ملايير دولار أمريكي
- القدرة الإنتاجية : 5.4 مليون طن من الأسمدة سنويًا
- مناصب العمل خلال مرحلة الإنجاز: 12 000 منصب شغل
- مناصب العمل خلال مرحلة الاستغلال: 6 000 منصب عمل مباشر و 24 000 منصب شغل غير مباشر

أهم الاستثمارات في قطاع المناجم

مشروع الفسفاط المدمج بلاد الحدبة

بغية الشروع في الأنشطة الأولية المتعلقة بتطوير مشروع الفوسفات المدمج (PPI) تم إبرام اتفاقية شراكة لإنشاء شركة ذات أسهم، خاضعة للقانون الجزائري، ، و التي أطلقت عليها تسمية :

" الشركة الجزائرية الصينية للأسمدة " Algerian Chinese Fertilizers Company"، المشار إليها اختصارا بـ "ACFC" ، و يملك الطرف الجزائري 56% من أسهمها، بينما تعود 44% منها للطرف الصيني.

الاتفاقية أبرمت بين المجمعان الجزائريان، المجمع الصناعي أسمدة ومواد فيطو صحية أسمدال ASMIDAL شركة فرعية لسوناطراك والمجمع الصناعي مناجم الجزائر MANALمن جهة، والشركتان الصينيتان WUHUAN و TIAN'AN من جهة أخرى.

ملاحق

ملحق رقم 3



فهرس المحتويات

	الصفحة
شكر وعرفان	
مقدمة	**1**
الفصل الأول: نزع الملكية العقارية في التشريع الجزائري	
المبحث الأول: نزع الملكية في التشريع الجزائري	**11**
المطب الأول: مفهوم نزع الملكية العقارية وخصائصها في التشريع الجزائري	**11**
الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية	**11**
الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية	**12**
الفرع الثالث: خصائص نزع الملكية:	**14**
المطلب الثاني: التطور التاريخي لنزع الملكية في التشريع الجزائري	**19**
الفرع الأول: مرحلة ما بين سنة 1962 الى غاية سنة 1976:	**19**
الفرع الثاني: مرحلة ما بين سنة 1976 الى غاية سنة 1991 وما بعدها	**20**
الفرع الثالث: اجراءات نزع الملكية من جل المنفعة العامة	**22**
المبحث الثاني: العقار الصناعي والاستثمار في الجزائر	**26**
المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي	**26**
الفرع الأول: التعريف الفقهي للعقار الصناعي	**27**
الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي	**28**
الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عما يشبهه من عقارات:	**32**
المطلب الثاني: التطور القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري وعلاقته بالاستثمار	**35**
الفرع الاول: العقار الصناعي في المرحلة الاشتراكية	**35**
الفرع الثاني: مرحلة الانفتاح الاقتصادي	**37**
خلاصـــــة الفصـــــل الأول:	**39**
الفصل الثاني: آليات نزع ملكية العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريع الاستثمارية.	
المبحث الأول: مفهوم الاستثمار في التشريع الجزائري	**42**
المطلب الأول: تعريف الاستثمار	**42**
الفرع الاول: التعريف اللغوي	**42**

الفرع الثاني: التعريف الفقهي للاستثمار	**42**
المطلب الثاني: التطور التاريخي لقوانين الاستثمار في الجزائر	**43**
الفرع الأول: مرحلة الاستثمار في ظل الاقتصاد الموجه	**44**
الفرع الثاني: قوانين الاستثمار الصادرة في الثمانينات	**45**
المطلب الثالث: مرحلة الاستثمار في مرحلة الرأسمالية	**47**
الفرع الاول: قوانين الاستثمار الصادرة في التسعينات	**47**
الفرع الثاني: قوانين الاستثمار الصادرة بعد الألفية الثالثة	**48**
الفرع الثالث: الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار 22-18	**51**
المبحث الثاني: دعم الاستثمار في ظل قانون 23-17 المتعلق بالاستثمار	**53**
المطلب الأول: عقد الامتياز في إطار استثمار العقار الاقتصادي	**53**
الفرع الأول: العقار الاقتصادي وعقد الامتياز.	**54**
الفرع الثاني: وكالات للاستثمار	**56**
المطلب الثاني: الامتيازات الممنوحة في ظل قانون الاستثمار 23-17	**60**
الفرع الأول: في مجال الإعلام ووضع المنصة الرقمية	**61**
الفرع الثاني: في مجال مرافقة المستثمر وترقية الاستثمار	**62**
الفرع الثالث: في مجال تسيير الامتيازات	**63**
خلاصة الفصل الثاني:	**65**
خاتمة	**67**
قائمة المصادر والمراجع	**70**
ملاحق	
خلاصة الموضوع	