

# دور العقار في تنمية الاستثمار

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
في الحقوق

إشراف الدكتور:

علاق عبد القادر

إعداد الطالبان:

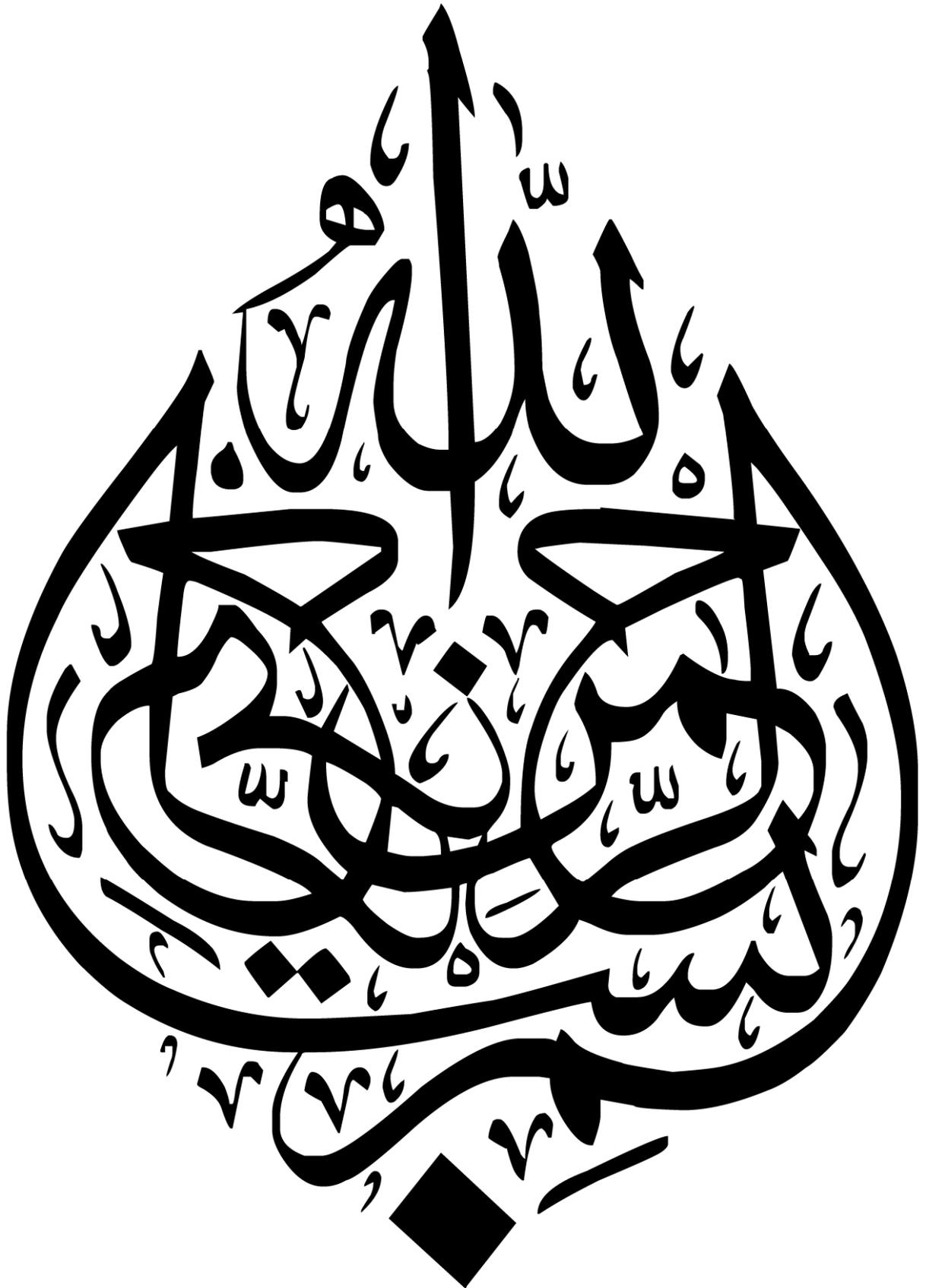
- ويلم محجد
- بلقبلي عبد القادر

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا .	رجحي أحمد	<u>الأستاذ:</u>
مناقشة .	بوبكر سعيدة	<u>الأستاذة:</u>
مشرفا .	علاق عبد القادر	الدكتور :

السنة الجامعية 2016 – 2017.





# شكر و تقدير

الحمد لله الذي أنار علينا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب و وفقنا إلى إنجاز هذا العمل.

نتوجه بالشكر إلى الله أولاً ثم إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل و في تذليل ما واجهتنا من صعوبات، و نخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور "علاق عبد القادر" الذي لم يبخل علينا بنصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا العمل العلمي .

كما لا يفوتنا أن نشكر كل الأساتذة الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي و الذين قبلوا مناقشة عملنا هذا .  
كما نتقدم بالشكر الخاص إلى الأستاذ ندري احمد الذي أفادنا كثيراً بتقديم المادة العلمية ذات الصلة ببحثنا.

# إهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما، إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما، إلى الوالدين العزيزين حفظهما الله.

إلى من عمل معي بكد و جد بغية إتمام هذا العمل إلى صديقي و رفيق دربي بلقبلي عبد القادر إلى جميع أفراد أسرتي سدي في الدنيا، إلى كل زملاء العمل أهدي هذا الإنجاز العلمي .

و في الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل هذا العمل نفعا يستفاد منه مستقبلا .

"ويلم محمد"

# إهداء

أحمد الله تعالى على توفيقني في مشواري الدراسي  
الذي أهدي ثمرة جهدي هذا، إلى منبع العنان أم وإلى  
أبي مصدر تحفيزي أطال الله عمرهما.  
إلى كل الإخوة والأخوات، إلى كل الأصدقاء إلى  
كل زملاء العمل، إلى كل من كان له الفضل أو سببا في  
نجاحي.

"بلقبلي عبد القادر"

## "Listes des abréviations"

## قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

ج	: الجزء
ج.ر	: الجريدة الرسمية
د	: الدفعة
دج	: دينار جزائري
دم ج	: ديوان المطبوعات الجامعية
ص	: الصفحة
ط	: الطبعة
ع	: العدد
ف	: فقرة
مج	: المجلد
ثانياً	: <u>باللغة الفرنسية.</u>

<b>ANDI</b>	Agence Nationale de Développement et de l'Investissement	الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
<b>ANIREF</b>	Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière	الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
<b>APSI</b>	Agence de Promotion et Subvention de l'Investissement	وكالة ترقية ودعم الاستثمار
<b>CALPIREF</b>	Comité d'Assistance a la Localisation et a la Promotion des investissements	لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية
<b>CNERU</b>	Centre National D'étude et de Recherches Appliquées en Urbanisme	المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني

<b>CNI</b>	Conseil National d'Investissement	المجلس الوطني للاستثمار
<b>CNUCED</b>	Conférence des nation unions sur le commerce et le développement	مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية
<b>EGZI</b>	En Entreprise de Gestion des Zones Industrielles	مؤسسة تسيير المناطق الصناعية
<b>ONUDI</b>	Organisation des nations unions pour le développement industriel	منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية
<b>SGI</b>	Société de gestion immeuble	شركة التسيير العقاري
<b>SGP</b>	Société des gestions des participation de l'État	شركة تسيير مساهمات الدولة

حقائق

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

تسعى الجزائر في الآونة الأخيرة إلى النهوض باقتصادها الوطني، و دفع عجلة التنمية مستغلة في ذلك كل المقومات المتوفرة لديها و التي يمكن استغلالها في جلب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، ومن أهم هذه المقومات نجد العقار. كونه أحد العناصر المالية المهمة الذي تستقر عليه مختلف المشاريع الاستثمارية، حيث لا تقوم هذه الاستثمارات إلا بوجوده، كذلك لا يمكن للعقار أن يؤدي وظيفته إلا إذا تم توجيهه نحو الاستثمار و من ثم يظهر التكامل بين هذين العنصرين المهمين ولا مجال للحديث عن تنمية دون استثمار ولا استثمار دون عقار وانطلاقا من هنا سوف نسلط الضوء في هذا الفصل على تحديد ماهية العقار و الاستثمار على حد سواء، سنتناول في المبحث الأول مفهوم العقار وذلك بالتطرق إلى تعريفه وإبراز خصائصه و أنواعه في المطلب الأول، ثم ننتقل إلى تحديد أنواع الأملاك العقارية التي لها صلة مباشرة بميدان الاستثمار بنوعيه في المطلب الثاني، أما المبحث الثاني فسوف نخصصه لمفهوم الاستثمار، أهدافه و أنواعه في المطلب الأول، ونخصص المطلب الثاني إلى دراسة أهم الأجهزة المكلفة بتطوير و تنظيم الاستثمار.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

### المبحث الأول: مفهوم العقار.

نستهل هذا بمختلف الخصائص و الأنواع التي تميز العقار عن الأموال المنقولة الأخرى من حيث الأهمية و قابلية الحيازة و التأثير في مجال الاستثمار، و بما أن الملكية العقارية تنقسم إلى ملكية عامة و ملكية خاصة نحاول أن نشرح تقسيم هذا المبحث بإعطاء تعريف شامل للعقار من جميع النواحي وذلك انطلاقاً من التعريف اللغوي ثم القانوني وصولاً إلى التعريف الفقهي عند بعض الفقهاء إلى غاية استخلاص علاقته بالاستثمار المحلي والأجنبي، وهو ما نتطرق له من خلال مطلبين اثنين.

### المطلب الأول: تعريف العقار، خصائصه وأنواعه.

يقتضي منا تعريف العقار الإمام بمختلف الجوانب المكتملة له باعتباره عنصر أساسي في التنمية الاقتصادية، والاجتماعية عامة و في الاستثمار خاصة فلا وجود للاستثمار لوعاء عقاري يجسده و ينميه ولا قيمة لعقار لا يستغل في خدمة الاقتصاد وهذا ما سندرسه في الفروع التالية:

### الفرع الأول: تعريف العقار.

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات و منقولات والمعني بدراستها هو العقار لذا سنتطرق لتعاريفه المختلفة:

### أولاً: تعريف العقار لغة.

يعرف العقار لغة على انه "الضيعة و النخل و الأرض" و نحو ذلك، يقال : ماله دار و لا عقار . قال في المصباح المنير : "العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار و النخل"<sup>1</sup>.  
"وأطلق بعضهم العقار بمعنى اليبس فكل ما ليس بماء فهو عقار على هذا الإطلاق"<sup>2</sup>. ولقد ورد لفظ العقار في السنة النبوية الشريفة في عدة أحاديث نذكر منها:

الحديث الأول: فقد ورد عن انس بن مالك رضي الله عنه انه قال " لما قدم المهاجرون المدينة المنورة من مكة و ليس بأيديهم شيء و كانت الأنصار أهل الأرض و العقار فقاسمهم الأنصار...."<sup>3</sup> و المقصود بالعقار في الحديث : النخل لما اشتهر عن المدينة المنورة أنها عامرة بالنخل.<sup>3</sup>

الحديث الثاني : كما جاء عن النبي "صلى الله عليه و سلم " أنه قال : " اشترى رجل من رجل عقارا له فوجد الرجل الذي اشترى العقار في عقاره جرة فيها ذهب، فقال الذي اشترى العقار : خذ ذهبك مني

<sup>1</sup> - أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية، مع. 2، بيروت، لبنان، ص. 1421.

<sup>2</sup> - محمد بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، مصر، سنة: 2010، مع. 4، ص. 1597.

<sup>3</sup> - صحيح مسلم، الحديث رقم: 1771، كتاب الجهاد والسير، باب رد المهاجرين إلى الأنصار منائهم، دار إحياء الكتب العربية مصر، ج. 4، سنة: 1996، ص. 445.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

إنما اشتريت منك الأرض و لم أبتع منك الذهب، و قال الذي له الأرض :إنما بعتك الأرض و ما فيها فتحاكما إلى رجل فقال الذي تحاكما إليه :ألكما ولد؟ قال أحدهما :لي غلام و قال الآخر لي جارية قال : أنكحوا الغلام الجارية، وأنفقوا على أنفسهما منه و تصدقا " المقصود بالعقار في الحديث ما ذكره الحافظ ابن حجر رحمه الله في شرح الحديث قال " و المراد به هنا الدار "1.

الحديث الثالث :و روي عن الرسول ﷺ " أنه كتب إلى أهل اليمن بكتاب فيه الفرائض و السنن و الدييات و جاء فيه : " أما بعد :فقد رجع رسولكم و أعطيتم من الغنائم خمس الله و ما كتب الله على المؤمنين من العشر في العقار، وما سقت السماء أو كان سيحا أو بعلا ففيه العشر إذا بلغ خمسة أوسق، و الظاهر من لفظ الحديث أن المقصود من العقار هو الثمار كما في رواية أخرى جاء فيها: " على المؤمنين في صدقة الثمار أو قال العقار ..... "2.

ويقسم الفقه الإسلامي الأموال إلى عقار ومنقول، حيث ورد تعريف العقار في كتب فقهاء المسلمين في اتجاهين، الاتجاه الأول: أنصاره الحنفية و الحنابلة حيث أن العقار حسبهم لا يكون إلا في المال الثابت فقط الذي لا يمكن نقله كالأرض، فهم لا يعتبرون البناء و الشجر من العقار، إنما يجعلونه منقولاً لا يمكن نقله من مكان لآخر، أما الاتجاه الثاني: أنصاره المالكية والشافعية حيث ورد العقار عندهم بأنه كل مال ثابت لا يمكن نقله كالأرض، كما أنه يشمل البناء والشجر، والمنقول عند الإمام ذهب إليه المالكية و الشافعية من جعل البناء و الشجر من العقار لكونها مالا ثابتا إذ يتصلان بالأرض اتصال القرار<sup>3</sup>.  
مالكما يمكن نقله مع الاحتفاظ بصورته التي كان عليها وماعدا ذلك فهو عقار وهو الراجح.  
أما التعريف اللغوي الشائع للعقار فيعني به العين أو الشيء القار<sup>4</sup>. ولفظ عقار يحمل معنيين الأول جمعه عقاقير و يعني الدواء، و الثاني جمعه عقارات و يعني الأرض<sup>5</sup>. و العقار جمعه عقارات و هو كل ما له أصل وقرار ثابت كالأرض و الشجر.

1- صحيح مسلم، الحديث رقم: 1721، كتاب الأفضية، باب استحباب إصلاح الحاكم بين الخصمين، المرجع السابق ص.384-385.

2- فتح الباري، شرح صحيح البخاري، لابن الحجر العسقلاني، دار المعرفة، بيروت، لبنان سنة: 1993، ج.6، ص.519.

3- محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، منشأة المعارف ط.1، الإسكندرية، مصر، سنة 2009، ص.20.

4- نقلا عن بحلي رابع، محاضرات في مادة المنازعات العقارية، (غير منشورة)، السنة أولى ماستر، حقوق، تخصص قانون عقاري معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، السنة الجامعية: 2015/2014.

5- عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقاري معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي، تيسمسيلت، السنة الجامعية: 2016/2015، ص.04.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

و النخل وهو مأخوذ من عقر الدار يقابله منقول<sup>1</sup>. و يعرف العقار بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه، و غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف<sup>2</sup>.

**ثانيا: التعريف القانوني.**

تنقسم الأشياء إلى عقار ومنقول وذلك من حيث الثبات أو الحركة وهذا التقسيم يرجع أصله إلى القانون الروماني الذي يقوم على المعيار المادي حسب طبيعة الأشياء من حيث الثبات والحركة ومع تطور الأوضاع وبمرور الزمن ظهر المعيار الاقتصادي الذي يستند إلى قيمة الأشياء لا إلى طبيعتها وهذا ما اخذ به المشرع الفرنسي القديم في القانون المدني الفرنسي لسنة 1804<sup>3</sup>. وقد عرف المشرع الجزائري العقار من خلال أحكام المادة "683" فقرة 01 من القانون المدني الجزائري على انه: "كل شيء مستقر بجزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>4</sup>. ومنه فان المشرع الجزائري عرف العقار على انه الشيء الثابت في حيزه الذي لا يمكن نقله بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي هو قابل للانتقال والحركة بطبيعته<sup>5</sup>.

وبالتالي فانه يعتبر عقارا الأرض وكل ما اتصل بها اتصالا قارا وثابتا وعرفه كذلك المشرع العراقي بأنه " كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف"<sup>6</sup>.

أما المشرع التونسي فعرفه في مجلة الحقوق العينية في الفصل الثالث المتعلق بمواد العقار بأنه " كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف"<sup>7</sup>.

غير أن بعض الفقهاء وشرح القانون عرفوه بأنه «ذلك الشيء المستقر بجزه لا يمكن نقله من مكان لآخر إلا إذا هدم أو اقتلع من ثم لا يمكن نقله دون تلف والأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة ومستقرة بجزها وإذا تم نقل جزء منها فيكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض الأتربة والصخور نفس الشيء

<sup>1</sup> - مجاني الطلاب، منشورات، دار المجاني، بيروت، لبنان 2001، ص. 653.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر سنة 2003، ص. 14.

<sup>3</sup> - نقلا عن خواجية سميحة حنان، النظام القانوني العقاري الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر 2014/2015، ص. 19.

<sup>4</sup> - المادة 683 ف01 من الأمر 75-58، المؤرخ في 25/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، ع. 78 المؤرخة في 30/09/1975. ص. 252.

<sup>5</sup> - نقلا عن: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة، والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة: 2002، ص. 05.

<sup>6</sup> - نقلا عن: خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر سنة: 2012، ص. 09.

<sup>7</sup> - القانون رقم: 65-05، المؤرخ في 12/02/1965 المتعلق بالحقوق العينية، منشورات المطبعة الرسمية، تونس، سنة: 2004.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

بالنسبة للبناء فهو ثابت ومستقر بجزءه ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم جزء منه وكذلك الأشجار والمغروس هي عقارات لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها أصلاً<sup>1</sup>.

### ثالثاً: التعريف الفقهي.

عرف بعض الفقهاء وشرح القانون العقار بأنه ذلك الشيء الثابت المستقر بجزءه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر إلا إذا أقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، و الأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بجزءها وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها وانتزاع بعض الأتربة والصخور وكذلك البناء يعتبر عقار لأنه ثابت ومستقر بجزءه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه، وكذا الأشجار و المغروس أيضاً عقارات لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها أصلاً<sup>2</sup>. وعرفه أيضاً أنه: الشيء المعد في الأصل لأن يبقى مستقراً في حيزه ثابتاً فيه لا ينقل منه إلا استثناءً ويتطلب نقله في أغلب الأحيان استعمال وسائل تقنية خاصة لا تتوفر عادة إلا لدى الأخصائيين<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص العقار .

يتميز العقار باعتباره مالا بعدة خصائص تميزه عن المنقول، تتجلى هذه الخصائص في العناصر التالية:

**أولاً: خاصية الالتصاق و عدم التلف.** كما سبق التعريف أن العقار حيز ثابت و مستقر لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف ذلك عكس المنقول الذي يمكن نقله ومعرض للتلف فرغم التغيرات التي تطرأ على العقار سواء بناء أو تجهيز فإن ذلك من حقيقته<sup>4</sup>.

### ثانياً: من حيث انتقال الملكية.

إن انتقال الملكية في العقار سواء كان العقار ملكاً للدولة أو للأفراد تكون بموجب قرار إداري بالنسبة للأملاك الخاصة التابعة للدولة شرط شهرها في المحافظة العقارية، أما تلك الأملاك التابعة للخواص فتكون

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية شرح مفصل للأشياء، مج رقم: 08 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط. 03، سنة: 2011، ص. 14.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، شرح مفصل للأشياء، مج. 8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط. 3، سنة: 2011، ص. 14.

<sup>3</sup> - مامون الكزبري، محاضرات في القانون العقار، أنواع العقارات في المغرب، منتدى كلية الحقوق أكادير، الرباط، المغرب سنة: 2011 بدون ذكر الصفحة.

<sup>4</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص. 4.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

عن طريق عقد البيع المتضمن الأركان الثلاثة : الرضا، المحل، والسبب بالإضافة إلى الركن الرابع أي يجب أن يكون هذا العقد مكتوبا وموثقا و مشهرا في المحافظة العقارية.

ثالثا: الملكية العقارية بنوعها العامة أو الخاصة.

تتميز بتعدد السلطات سواء كانت في يد مالك واحد أو عدة ملاك، وهي حق للانتفاع أو الاستعمال أو الاستغلال، فضلا عن الحق الأساسي والمتمثل في حق الملكية فصاحب هذا الحق لا يعني بالضرورة أنه مالك للحقوق الأخرى، والسلطات التي قد تمارس على الوعاء العقاري يمكن أن تكون لشخص أو لعدة أشخاص آخرين الذين قد يحوزون على حقوق عينية تبعية تابعة للحق الأصلي. أما الأملاك العقارية العامة التي تعود ملكيتها للدولة لا يمكن أن تكون محل كسبها بواسطة أسلوب التقادم أو الشفعة، أو ممارسة الحجز عليها لاستفاء دين حل أجله، هذا بخلاف الأموال المنقولة التي حيازتها تعتبر سند للملكيتها حيث تكون الملكية فيها واحدة غير مجزأة سهلة الحصول عليها والانتقال وفقا لإجراءات بسيطة<sup>1</sup>.

رابعا: الحق الجامع والمانع في ملكية العقار.

يتميز العقار عن المنقول كونه حق جامع مانع لأنه يجمع السلطات الثلاثة لمالك العقار من حيث الاستغلال أو الاستعمال، الانتفاع به أو التصرف فيه أما ميزة المانع تظهر من خلال عدم المساس بحق الملكية سواء بالاعتداء عليه أو توظيفه في مجالات غير نفعية كما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة أو التأميم، كذلك ينتقل العقار للاستثمار بواسطة التنازل أو منحه بواسطة الامتياز أو الإيجار عكس الأملاك المنقولة، فإنها لا تنتقل بالأساليب السابقة لأن الحيازة فيه سند الملكية.

خامسا: العقار عنصر جوهري و أساسي للتنمية.

قصد تحقيق مختلف المشاريع التنموية وتجسيد البرامج الاستثمارية بصفة عامة أما الخاصية الأساسية كونه قد يكون ملك لشخص طبيعي أو معنوي بغض النظر عن الجهة التي يصب فيها سواء كان مستغلا في المجال الصناعي أو الفلاحي أو السياحي. هذا بخلاف الأملاك المنقولة التي غالبا ما تكون تحت تصرف أشخاص طبيعيين بالرغم من حيازة الأشخاص المعينون عليها، وما يجمع بين الملكية العقارية العامة والخاصة تسلمها يعد شرط جوهري و أساسي لاستغلالها و توثيق العقود الخاصة بانتقال الملكية العقارية سواء تلك المتعلقة بعقد الشهرة أو الحيازة التي تقوم بإصدارها المصالح المختصة تضيف عليها صبغة الرسمية حيث

<sup>1</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق، ص. 4.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

أن المشرع الجزائري بوضعه حدود لاستغلال الملكية العقارية بواسطة التقادم المكسب و الذي تم تعويضه بنظام التحقيق العقاري الهدف منه الاستغلال الأمثل للعقار<sup>1</sup>.

سادسا: القيمة الاقتصادية للعقار.

يمثل العقار قيمة اقتصادية هائلة تساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية وهو متجدد خاصة في ظل الاستغلال العقلاني له، الذي يكون باتفاق مع ملاكه الأصليين بواسطة أسلوب التعاقد، عكس الأملاك المنقولة التي تكفي الحياة المادية للانتفاع بها، إلا أن ميزة الاستغلال والانتفاع بالعقار تكون مختلفة حسب الجهة المالكة له، فالعقارات التابعة للدولة يكون ذلك بصفة مؤقتة، أما تلك التي تعود ملكيتها للخواص ينتهي استغلالها بانتهاء مدة وأجل العقد، أو بهلاك أحد أطرافه، أو بعدم استعماله مدة "15" سنة كاملة<sup>2</sup>.

سابعا: الحماية الواسعة والمتميزة للعقار.

يحظى العقار بحماية واسعة و متميزة عن تلك الحماية التي يحظى بها المنقول من أجل الاستغلال الأنجع و منع أي اعتداء تعسفي عليه سواء كان العقار تابع للدولة أو البلدية أو الولاية أو ضمن الأملاك الخاصة التابعة للأفراد و هذا بهدف تحقيق الغاية الاجتماعية للملكية العامة و حماية الملكية الخاصة، و ما يكرس هذه الحماية هو إحداث مديريات وطنية و ولائية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري بالإضافة إلى المفتشيات التابعة لها والمصالح العمومية التابعة لوصاية وزارة المالية بما فيها مصالح الضرائب و المسح و السجل العقاري<sup>3</sup>.

ثامنا: الاختصاص الإقليمي في النزاع الذي يكون محله للعقار.

في حالة النزاع الذي يكون محله عقارا فإن الاختصاص المحلي يؤول إلى المحكمة التي يقع بدائرتها العقار محل النزاع، و ذلك طبقا لأحكام المادة "40" من قانون الإجراءات المدنية<sup>4</sup>. كذلك بالنسبة لإجراء الحجز على العقار تختلف تلك الإجراءات التي يكون محلها منقولا، لأن العقار له موقع ثابت أما المنقول فليس له مقر ثابت و بالتالي الاختصاص المحلي يعود إلى محكمة موطن المدعي عليه و لا يتغير الاختصاص

<sup>1</sup> - سكاكي باية، الطبيعة القانونية لعقد الشهرة، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، ع.2، بتاريخ 2004/12/02، ص.07.

<sup>2</sup> - بعلي محمد صغير، مدخل للعلوم القانونية و الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2006، ص.7، 4.

<sup>3</sup> - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر

سنة: 2001، ص.8.

<sup>4</sup> - تراجع المادة 40 من القانون 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر، ع 21

المؤرخة في 23-04-2008، ص.11.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

في حالة النزاع الدولي فالقانون المطبق هو قانون موقع العقار الثابت أما بالنسبة للمنقول فيتغير بتغير الجهة التي يوجد بها المنقول.

**تاسعا: الاختصاص النوعي في النزاع الذي يكون محله عقارا.**

تتميز الأملاك العقارية العامة أو الخاصة التابعة للدولة، عن تلك التابعة للأفراد باختصاص قضائي منفصل عن كلاهما، فإذا كانت المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية تخضع للاختصاص العام للقاضي الإداري، فالمنازعات المتعلقة بالأملاك الخاصة التابعة للدول قد أخضعها المشرع الجزائري لاختصاص المحاكم العادية، مثل الاستيلاء على الأملاك الشاغرة بدون مالك أو تلك الأملاك غير المستغلة، ففي هذه الحالة ترفع الدولة ممثلة في الوالي دعوى أمام القضاء العادي بغرض الفصل فيها وهذا يتم بعد التحقيق والتحري عن الملاك المحتملين، أو الورثة، و يترتب عن الحكم التصريحي المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك بتطبيق نظام الحراسة القضائية عليها و يصرح القاضي بالشغور ويلحق هذه الأخيرة بالأملاك الوطنية الخاصة و الحكمة من اشتراط المشرع ذلك أمام المحاكم العادية كون هذه الأملاك ذات طبيعة خاصة، نفس الشيء يلاحظ في الأملاك المرتبطة بالدولة والتي تتنازل عليها فالاختصاص يرجع للقاضي الإداري مثلها مثل منازعات الدومين العام و الاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود نص قانوني صريح ينص على ذلك، وهذا عكس الأموال المنقولة التي تكون جهة الاختصاص القضائي الناظرة فيها تختلف حسب الجهة الأخيرة المالكة له<sup>1</sup>.

**عاشرا: القيمة التجارية للعقار.**

يمثل العقار قيمة اقتصادية تدر أرباحا تجارية بصفة مستمرة ودائمة عكس الأملاك المنقولة التي تعتبر مداخلها ضئيلة ونسبية، وتسيير و ضبط العقار كما ذكرنا يكون بواسطة أجهزة مركزية ولا مركزية وفي هذا الصدد يتضح الدور المركزي للوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار (A.N.D.I) التي تساهم في إيجاد مختلف الحلول القانونية للطلبات المتزايدة على الأوعية العقارية من قبل المستثمر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر

سنة: 2004 ص. 31- 32.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، المعدل و المتمم، ج.ر.ع. 55، الصادرة في 2001/09/26، ص. 07.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

### الفرع الثالث :أنواع العقار .

انطلاقا من التعاريف السابقة للعقار تم تحديد ثلاثة أنواع من العقار و هي كالتالي :عقارات حسب الطبيعة، عقارات بالتخصيص و عقارات حسب الموضوع، سوف نتطرق لهذه الأنواع الثلاثة على النحو التالي.

#### أولا : عقارات بطبيعتها .

و هي الأشياء التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة، فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار ... إلخ .  
فبالنسبة للأرض لا فرق في الأرض أن تكون معدة للزراعة أو للبناء، أو أرض صخرية أو رملية وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها على سبيل الثبات و الاستقرار، وتعد الأشياء الثابتة و المستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكتها، وهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير المالك الحقيقي للأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها ثابتة و مستقرة في الأرض<sup>1</sup>.

وبالنسبة للمباني فهي عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع و الجسور و الآبار و الأنفاق و أعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض و تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها<sup>2</sup>. و يعتبر البناء ثابتا و لو كان مشيدا من الخشب.

أما بالنسبة للنبات المستأصلة والمتجذرة في الأرض، كل ما ينبت على الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام أنه متصلا بها سواء كانت هذه النباتات صغيرة أو أشجار كبيرة، فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها، و يشترط في النباتات المتجذرة عقار أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا وثيقا يحول دون إمكانية نقلها<sup>3</sup>. فلا تعتبر عقارات النباتات التي تنمو في شكل أوعية معدنية أو بلاستيكية سهلة الاقتلاع وذلك لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات، وتزول صفتها العقارية بزوال الاتصال أو الانفصال عن الأرض فتتحول إلى منقولات و تصنف ضمن المنقولات بحكم انفصالها.

#### ثانيا : عقارات حسب موضعها .

عرفتها المادة "684" من القانون المدني الجزائري على أنها "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، سنة: 2013، ص.15.

<sup>2</sup> - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة: 1985، ص.207.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.16.

<sup>4</sup> - تراجع المادة 684 من الأمر 58-75، المرجع السابق، ص.252.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق و الاستعمال، وحق السكن بالإضافة إلى الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، وحق التخصيص، وحق الامتياز تعد كلها عقارا كون موضوعها يتعلق بعقار، غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا<sup>1</sup>.

### ثالثا: عقارات بالتخصيص.

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منحت له صفة العقار على سبيل المجاز نظرا لاستغلاله وتخصيصه من طرف مالكة لخدمة عقاره، و فكرة العقار بالتخصيص وردت في الفقرة الثانية من المادة "683" من القانون المدني الجزائري" غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص"<sup>2</sup>. والمشرع الجزائري جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و استغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار أو استغلاله.

و حتى يصبح المنقول عقارا بالتخصيص وضع القانون أربعة شروط تنظيمية هي:

- 1- أن يكون لدينا منقول بطبيعته و عقارا بطبيعته.
- 2- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في نفس الوقت.
- 3- أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار.
- 4- وجود رغبة من قبل مالك العقار في أن يخلق رابط بين المنقول و العقار<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: أنواع الأملاك العقارية القابلة لاستقطاب الاستثمار.

تختلف الملكية العقارية باختلاف الجهة التي توزعها من حيث التسيير والتنظيم و كذلك باختلاف العقار المشكل لها، فقد تكون هذه الأخيرة ضمن نطاق الأملاك العقارية العامة التابعة للدولة أو الأملاك العقارية الخاصة التي تعود ملكيتها للدولة أو الأفراد، و المشرع الجزائري من خلال القانون 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لم يميز بين الأملاك الوطنية حيث اعتبرها وحدة واحدة وبين الغاية منها وهي تحقيق النفع العام<sup>4</sup>. إلا أنه عاد سنة 1990 إلى تبني النظرية التقليدية في التمييز بين الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة، وباستقراء نص

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني للحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، ج.7، الإسكندرية مصر، 2004، ص. 1260-1262.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 683 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق ص. 252.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، المرجع السابق، ص. 17-18.

<sup>4</sup> - القانون 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتضمن الأملاك الوطنية، ج. ر. ، ع. 27 سنة: 1984، ص. 1009.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

المادة "04" من القانون 90-30 المتعلق بالأمولاك الوطنية و التي نصت على عدة مبادئ تحكم الأملاك الوطنية العامة و هي عدم قابلية هذه الأخيرة للتصرف، التقادم أو الحجز كذلك المادة "03" من نفس القانون "الأموالك الوطنية الأخرى هي غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية"<sup>1</sup>. و انطلاقا من نص المادتين نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو التي تعود ملكيتها للأشخاص الطبيعيين بالإضافة للأملاك الوقفية تخرج من دائرة الأملاك العامة و بالتالي فهي قابلة للاستثمار لذا سوف نتناولها بالتفصيل في الفروع التالية.

### الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة.

تعتبر الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة جزءا مهما من الحافظة العقارية و وعاءا عقاريا مناسباً لإنجاز مشاريع استثمارية يمكن التنازل عنها للمستثمرين مقابل شروط قانونية محددة تعطي من خلالها للمستثمر حق استغلال العقار مقابل التزامه بانجاز مشروعه الاستثماري مع الحرص على استعمال الأملاك العقارية وفقا لطبيعتها و الغرض الذي خصصت له تقديما لما سيتم التطرق له لاحقا.

### أولا : الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

إن الدولة الجزائرية حرصا منها على ضمان المناخ الملائم لجلب الاستثمار و تنمية الاقتصاد خصصت الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة، و ذلك بتوجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تشكل هذه الأخيرة الجزء الهام للمحافظة العقارية و وعاء عقاري واسع بالنسبة للاستثمار، وقد مرت عملية الاستغلال التابعة للملكية الخاصة للدولة لأجل انجاز مشاريع استثمارية بعدة محطات قانونية لهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة لاستثمار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي نذكر منها قوانين الاستثمار عبر التعديلات، فأول قانون للاستثمارات كان سنة 1966 بموجب الأمر 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات و الذي الغي بموجب القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص<sup>2</sup>. و بمقتضى هذا القانون فإن الاستثمار يخضع إلى عمليات اعتماد من طرف جهات إدارية مختصة التي تقوم بجرد مختلف هذه الأملاك، وإحصائها وتنظيم كفاءات استغلالها سواء عن طريق التنازل أو الإيجار أو وفقا لأسلوب الامتياز بغرض انجاز استثمارات مختلفة سواء كانت وطنية أو أجنبية، وهذه الأملاك لها تنظيم خاص لها محدد في الأحكام القانونية التي جاء بها القانون رقم 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية

<sup>1</sup>- المادة 03 من القانون 90-30، المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، ع52

المؤرخة في 1990-12-02، ص.1664.

<sup>2</sup>- القانون 82-11، المؤرخ في 1988-08-21، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج.ر، ع. 34

المؤرخة في 24 أوت 1982. ص.1682-1699.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

حيث أن المادة "18" من القانون السالف الذكر نصت على تحديد طبيعة هذه الأملاك و طرق تكوينها و مجالات توظيفها<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة أن المادة"24" من القانون 82-11 السابق الذكر، و في إطار الاستثمار والمخطط الوطنية للتنمية من أجل تنمية المناطق المحرومة فإنه يستفيد من تسهيلات للحصول على قطعة أرض في حدود المناطق المهيأة مقابل التزاماته بالتنفيذ وذلك طبقا للتشريع للإجراءات السارية آنذاك وبعد ذلك و يصدر القانون 84-21 المتضمن لقانون المالية لسنة 1985 و بموجب المادة"151"منه: التي نصت على أنه يجوز لإدارة شؤون أملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل عن الأراضي العارية التابعة للدولة و الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير لانجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا<sup>2</sup>. وعلى إثر ذلك صدر المرسوم رقم 86-05 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة<sup>3</sup>. والتي تعد ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية و ذلك تجسيدا للمادة "151" من القانون 84-21 المكمل لقانون المالية لسنة 1985. و المقصود بالوعاء العقاري المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي الواقعة خارج مساحات التعمير أو الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية المحددة من قبل اللجنة المكلفة بتخصيص الأراضي المنشأة بموجب المادة"44" من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخص البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>4</sup>. و التعليق على شرط فاسخ بالنسبة للمستفيد الذي لا يلتزم بانجاز المشروع الاستثماري، بالموازاة مع ذلك صدر القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي حدد المناطق الواجب ترقيتها في نص المادة"51" منه والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في ظل القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني.

صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها و الذي عدل بموجبه المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها المنصوص عليها في

<sup>1</sup> - تراجع المادة 18 من القانون 90-30، المرجع السابق، ص.1666.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 151 من القانون 84-21، المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن قانون المالية لسنة: 1985، ج.ر، ع.72. المؤرخة في 31/12/1984، ص.30.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 01 من المرسوم التنفيذي 86-05، المؤرخ في 07/01/1986، المتضمن شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة ج.ر، ع. 01، المؤرخة في 08-01-1986، ص.13.

<sup>4</sup> - تراجع المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 82-304 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر، ع.41. المؤرخة في 12-10-1982، ص.1907.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

المادة "51" من القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>. إلى غاية صدور القانون رقم 90-30 المتعلق بالأمولاك الوطنية الذي جاء تماشياً مع التحولات السياسية للدولة الجزائرية لاسيما دستور 1989 والذي نص في المادة "89" منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية غير المخصصة والذي دعمه المرسوم التنفيذي 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وسيرها و تنظيمها ليليه القانون 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد من خلال نص المادة "161" منه على مبدأ التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة "27" من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم والتي نصت على أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>3</sup>.

كذلك المادة "28" من نفس القانون تضمنت "الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و يجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون"<sup>4</sup>. وبالتالي الأملاك الخاصة للدولة هي الوعاء الأنسب والأكبر لاستقطاب الاستثمار بنوعيه. أما بالنسبة لطرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة و الهيئات المكلفة بإدارتها فيقودنا الحديث الرجوع إلى أحكام المواد "38" إلى "58" من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و التي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص، تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة و الجماعات المحلية الإقليمية (الولاية البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها، و قد كرس هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها والتركات التي لا وارث لها والحطام التي تركها مالكيها أو التي يجهل صاحبها و الكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في أحد توابع الأملاك الوطنية<sup>5</sup>. و عليه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاثة طرق:

<sup>1</sup> - تراجع المادة 51 من القانون 03-87، المؤرخ في 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر، ع 05 المؤرخة في 28 جانفي 1987، ص. 157.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 161 من القانون 91-25، المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992: ج ر، ع 65 المؤرخة في 18 ديسمبر 1991، ص. 2510.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر 2011 ط جديدة، ص. 18.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. 18.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق ص. 21-22.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملاك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة و الأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص و يتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة و الوصية .
- و تسهر على إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هيكل إدارية غير تلك التي تسهر على إدارة الأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية حسب ما نصت عليه المادة "80" من القانون 90-30 و التي جاء فيها أنه "تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية المحددة في المواد من "17 إلى "20 من حيث تسييرها، واستعمالها و التصرف فيها في وقت واحد لما يأتي للقواعد السارية مفعولها على تنظيم و تسيير الجماعات والمصالح و الهيئات المالكة أو الحائزة"<sup>1</sup>. وبالتالي هيكل إدارتها هي نفس الهياكل المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية العامة، والمتمثلة في مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري التابعين للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

### ثانيا : الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.

- تعتبر الأملاك العقارية الخاصة التابعة للولاية تلك الأملاك الموجودة في الحافظة العقارية للولاية مهما اختلفت طرق تكوينها سواء كانت أملاك خاصة بالولاية أو هبات أو عبارة عن وصايا و الأملاك العقارية الخاصة التابعة للولاية حددتها المادة "19" من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية<sup>2</sup>. و هي كالاتي:
- الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.
  - الأموال الخاصة التي تنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية .
  - الأراضي التي لم يتم تخصيصها من قبل الولاية .
  - العقارات غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية .
  - المحلات و ملحقاتها ذات الاستعمال السكني و التي أنجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكانيتها الخاصة وتسهر على تنظيم طريقة تكوين الأملاك الخاصة بالولاية مديريات أملاك الدولة على مستوى الولايات غير أن التصرف فيها و توجيهها نحو الاستثمار تخضع بقرار إداري مصادق عليه من قبل الوالي و يعود ذلك إلى طبيعة و أهمية المشروع الاستثماري .

<sup>1</sup> - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة: 2010 ص. 146.

<sup>2</sup> - المادة 19 من القانون رقم: 90-30، المرجع السابق، ص. 1666.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

أما بالنسبة للهيئات الإدارية المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية الخاصة بالتابعة للولاية انطلاقا من نص المادة "01" من القانون 07-12 المتضمن قانونه الولاية و التي عرفت الولاية على أنها الجماعة الإقليمية للدولة، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة<sup>1</sup>.

و تتكون الولاية من هاتين الهيئتين المجلس الشعبي الولائي و الوالي<sup>2</sup>. يتوزع الاختصاص بين هاتين الهيئتين في مجال إدارة الأملاك الوطنية الخاصة للولاية وفق الطبيعة القانونية لكل هيئة.

فالمجلس الشعبي الولائي هو جهاز المداولة في الولاية و يعتبر الأسلوب الأمثل في القيادة الجماعية و الصورة الحقيقية التي بموجبها يمارس سكان الإقليم حقهم في تسيير شؤونهم<sup>3</sup>.

أما الهيئة الثانية و المتمثلة في شخص الوالي الذي يعين بمقتضى مرسوم رئاسي صلاحياته و مهامه كثيرة و متنوعة من بينها صلاحيات إدارة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية باعتباره ممثلا للدولة من جهة و ممثلا للهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي.

باستقراءنا لنص المادة "19" من القانون 30-90 السالف الذكر نستطيع التوصل إلى نتيجة مفادها أن المشرع الجزائري قد أعطى إمكانية التصرف في الأملاك الخاصة التابعة للولاية عن طريق التنازل لصالح المشاريع الاستثمارية مهما كانت طبيعتها و نوعية نشاطها ولا يتم ذلك إلا بعد دراسة الملف المقدم للاستثمار دراسة معمقة و دقيقة من طرف اللجنة الولائية المكلفة بتحديد الموقع و مساعدة الاستثمار والضبط العقاري و التي تعطي رأيها بالموقف أو الرفض بالمنح بناء على تقرير مبرر غير أنه استثناء عن ذلك يمكن منح وعاء عقاري لغرض الاستثمار بناء على رخصة من الوالي إذا تعلق الأمر بالمشاريع الاستثمارية ذات طبيعة إستراتيجية تعود بالفائدة على الولاية أو تلك المشاريع ذات الطبيعة الحيوية التي تتطلب السرعة في الانجاز .

### ثالثا : الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية .

تشكل الأموال العقارية التابعة للبلدية أو تلك التي آلت إليها بمختلف الطرق تشكل وعاء عقاريا حقيقيا للاستثمار حيث تعتبر هذه الأخيرة جزء من الأملاك العقارية العامة للدولة ولا يمكن للبلدية التصرف فيها و تحويلها لمجال الاستثمار إلا إذا كانت هذه الأملاك واضحة المعالم و الحدود بوجود وثائق

<sup>1</sup> - المادة 01 من القانون 07-12، المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ع. 12. المؤرخة في 2012-02-29 ص 8-9

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون 07-12، المرجع نفسه، ص.09.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري دار رحمان، الجزائر 1999، ص. 113.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

رسمية تثبت ملكيتها للبلدية و الأملاك الخاصة التابعة للبلدية حددتها المادة"20"من القانون 90-30<sup>1</sup>.  
و هي:

- المباني والأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة والهيئات الإدارية.
  - المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
  - الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية.
  - العقارات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو أنجزتها بوسائلها الخاصة.
  - العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري أو الحرفي المحول ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون.
  - الهبات و الوصايا التي قبلتها البلدية وفقا لأشكال و الشروط المقررة قانونا .
  - الأملاك التي تنازلت عنها الدولة أو الولاية لصالح البلدية.
  - المنقولات و العتاد التي اقتنتها أو أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة .
  - الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو توريدات للبلدية في المؤسسات العامة<sup>2</sup>. وهذه الأملاك الخاصة التابعة للبلدية يمكن أن تكون منقولة أو عقارات وفقا للتقسيم الوارد في التقنين المدني الجزائري و ما يهمننا هو التقسيم العقاري بالارتباط الوثيق بالجانب الاستثماري. أما بالنسبة للأجهزة والهيئات الإدارية التي تسهر على تسيير و توجيه العقارات الخاصة للبلدية فالمهمة مقسمة بين البلدية بأجهزتها وهيكلها والولاية المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين نتطرق إلى هاتين الهيئتين بإيجاز.
- 1) البلدية:** عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة"01" من قانون 11-10<sup>3</sup>. بأنها هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتتكون البلدية حسب المادة"15" من هيئة مداولة: المجلس الشعبي البلدي، هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- فالمجلس الشعبي البلدي، يشرف على إدارة شؤون البلدية بصفة عامة وهو مجلس منتخب يعتبر جهاز المداولة في البلدية<sup>4</sup>.

- أما رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيعين من أعضاء القائمة الفائزة بأغلبية المقاعد لمدة خمسة سنوات أما فيما يخص صلاحيته في مجال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فهي إدارة هذه الأملاك والحفاظة عليها، وتنميتها من خلال إعداد عقود الاقتناع والتوسيع ممتلكات البلدية سواء منها العقارية أو المنقولة

<sup>1</sup> - تراجع المادة 20 من القانون 90-30، المرجع السابق، ص.1666.

<sup>2</sup> - سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص.148-149.

<sup>3</sup> - المادة 01 من القانون 11-10، المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر.ع.37، المؤرخة في، 03/07/2011 ص.07.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في قانون الإداري، المرجع السابق، ص.38.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

وإبرام عقود البيع بالنسبة لأملاك البلدية لصالح أشخاص القانون العام فقط وفقا لنص المادة "73"فقرة 02 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ويساعد هذا الأخير في هذه المهمة مصلحة المحاسبة.

### 2) الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاري.

هي المؤسسة الثانية المخولة قانونا بتسيير المحافظة العقارية للبلدية وهذه المحفظة هي مجموعة الأملاك العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة لأملاك البلدية الخاصة. نشأت هذه الوكالة بغرض وضع حد لاحتكار البلديات للسوق العقارية وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري<sup>1</sup>. ويتم إنشاء هذه الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية لتسيير بصفة منفردة أو مشتركة فيما بينهما وإما عن طريق إبرام اتفاقية مع الوكالة الأكثر قربا منها في إطار دفتر الشروط، تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية وبذلك فهي مستقلة عن الجماعات المحلية لها عدة مهام نذكر منها:

- مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها.
- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري.
- تسيير السندات والحقوق العقارية الحضرية.
- شراء وبيع وتأجير العقارات والحقوق العقارية الواقعة داخل محيط التعمير.
- ترقية الأرض والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بتملك الترقية.
- هدم وتجديد واسترداد العقارات والحقوق العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأفراد.

هي تلك الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للأفراد من بين مجموعة الأملاك التي يجوزونها والتي لهم الحق في التصرف فيها بصفة مطلقة وهي مكرسة دستوريا وقانونيا حيث يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم

<sup>1</sup> - سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص. 159.

<sup>2</sup> - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 162.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

بموجب الأمر رقم 95-26 وبالرجوع إلى أحكام المادة "674" من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني فإن الملكية الخاصة تكون تامة أو مجزئة، أو مشتركة، أو مشاعة .

1- الملكية التامة: وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث (الاستعمال، الاستغلال و التصرف) وقد نصت عليها المواد من "674 إلى 677" من ق.م.ج والمادتين "27 و28" من القانون 90-25 السالف الذكر ومن خلال مضمون هذه المواد، الملكية التامة تخول لصاحبها التمتع بالشيء ثماراً، ومنتجاتاً، وملحقاً فإذا كانت أرضاً فيكون التمتع فوقها وما تحتها ماعدا ما أستثني بموجب القانون إن شمول حق الملكية لهذه السلطات هو ما يفسر القول الشائع بأن حق الملكية حق جامع مانع، جامع لأنه يجمع كل ما يمكن الحصول عليه من الشيء الذي يرد عليه، مانع لأنه يمنع غير المالك مما يخول للشيء من مزايا فبالنسبة للاستعمال هو حق شخصي كسكن المنزل، أو أكل ثمار البستان عن طريق الاستعمال المادي وقد لا يستعمل المالك عقاره بنفسه كأن يمكن غير لاستعماله بدون مقابل وتدخل في حق الاستعمال الأعمال التي يقوم بها مالك العقار كترميم المنزل أو إعادة بنائه أو تسوية الأرض الزراعية أو حفر الترعة<sup>1</sup>. أي كل ما يدخل في أعمال الحفظ والصيانة.

أما الاستغلال هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء<sup>2</sup>. في مواعيد دورية دون أن يترتب عليه الانتقال من أصل الشيء فما يميزها أنها غلة متجددة مثل غلة الأرض أو أجره المنزل... إلخ. والعنصر الثالث يكمن في حق التصرف وهو استخدام الشيء استخداماً ذاتياً أي إخضاع الشيء للتسلط الشامل من جانب المالك، والتصرف لا يقتصر على التصرف القانوني المتمثل في نقل الملكية فقط بل يشمل أيضاً التصرف المادي للشيء<sup>3</sup>. وذلك بتغيير شكل الشيء أو استهلاكه، أو إتلافه.

2- الملكية المجزأة: تصبح الملكية مجزأة في حالة تنازل مالك الشيء عن جزء من حقوقه المذكورة سابقاً واحتفاظه بحق الرقابة، حيث يقوم هذا الأخير بتجزئة ملكيته فيتنازل عن حق الاستعمال والاستغلال لفترة معينة أو طيلة حياة المتنازل له في شكل حق انتفاع، كما له الحق أن يمنح للغير حق استعمال عقاره فنكون بصدد حق سكن فليس لصاحب هذا الحق أن يؤجره أو يستولي على الأجرة ولا يتنازل عنه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج.8، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان 1968 ص.497.

<sup>2</sup> - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة، ج.1، دار الثقافة، بيروت، لبنان 1973 ص.227.

<sup>3</sup> - مصطفى مُجد جمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، (دون ذكر السنة والطبعة)، ص.81.

<sup>4</sup> - زهدي يكن، المرجع السابق، ص.73.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

3- الملكية المشاعة: يظهر هذا النوع من الملكية في حالة تعدد المالكين للشيء الواحد، بدون أن يتحدد نصيب كل واحد منهم، فيقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشاع، أو شريك في الملك<sup>1</sup>. الملكية الخاصة لم تكن منظمة ومحمية بالشكل الذي هي عليه الآن ف دستور 1963 لم يعطي أهمية للملكية الخاصة في تلك الفترة، نظرا لطبيعة النظام الاشتراكي السائد آنذاك لأن معظم الأملاك العقارية كانت محتكرة من طرف الدولة، لكن بصدور دستور 1976 لاسيما المادة "16" الفقرة 01 والتي تعتبر اعترافا ضمنيا بالملكية الخاصة "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة"<sup>2</sup>. أما المادة "17" منه فكرست حق التعويض الناجم عن نزع الملكية للنفع العام حيث نصت على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف" والملاحظ أن دستور 1976 يعتبر اللبنة الأساسية في تكريس الملكية الفردية الخاصة من حيث الاعتراف بها وحمايتها.

بعدما تبنت الدولة الجزائرية النظام الليبرالي في إطار الإصلاحات الاقتصادية و السياسية التي جاء بها دستور 1989 المعدل والمتمم خاصة ما جاء في المادة "49" منه والتي تعتبر اعترافا صريحا بالملكية الفردية وحرية الأفراد في التملك حيث نصت على أن "الملكية الفردية مضمونة" مما سمح بفتح الباب في المجال الاقتصادي للاستثمار الخاص و مساهمة الملكية الخاصة للأفراد في دعم وتنمية الاقتصاد الوطني المبني على أساس المنافسة و قواعد السوق<sup>3</sup>.

ومن ثم، فالإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 ساهمت بشكل كبير في جلب الاستثمار و تشجيعه سواء المحلي أو الأجنبي نتيجة الضمانات المكرسة دستوريا بحماية الملكية العقارية الخاصة وبالموازاة مع ذلك نلاحظ أن القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري هو الآخر اعترف بالملكية العقارية الخاصة من خلال نص المادتين "27" و "28" منه حيث نصت المادة "27" منه على أن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و حق التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها" أما المادة "28" نصت على أن "الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للقانون المدني"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 23 .

<sup>2</sup> - تراجع المادة 16 ف01، المادة 17 من دستور 1976، المؤرخ في 21-11-1976، ج.ر، ع. 94. المؤرخة في 24/11/1976، ص. 1297.

<sup>3</sup> - المادة 49 من دستور 1989 المؤرخ في 23/02/1989، المؤرخ في 23-02-1989، ج.ر، ع. 09. المؤرخة في 01/03/1989، ص. 240.

<sup>4</sup> - تراجع المادتان 27، 28 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري. ج.ر، ع. 49. المؤرخة في 18-11-1990، ص. 1563.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

ولتبيين مدى مساهمة الأملاك العقارية الخاصة بالأفراد في مجال الاستثمار والتنمية نعود إلى الإجراءات الخاصة و المنتهجة في انتقال الملكية العقارية الخاصة سواء بين الأفراد أو بين الأفراد لصالح الدولة التي حددها و نظمها التقنين المدني في القسم الرابع من الفصل الثاني المتعلق بطرق اكتساب الملكية دون الإخلال بالأحكام الواردة في القانون الخاص 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و التي دعمت الملكية العقارية الخاصة من خلال إلغاء أحكام الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية وذلك بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابه مقابل تعويض نقدي يقدم للمتضررين جراء عملية التأميم يتناسب و القيمة التي يساويها العقار في السوق، وهذه العملية تتم عن طريق طلب مقدم إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة الولائية المكلفة باسترجاع الأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية حيث تفصل هذه الأخيرة في الملف المقدم مع فتح باب الطعن في حالة الرفض أمام الهيئات الإدارية التي تعلوها أو الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

هناك وسيلة قانونية أخرى تساهم في انتقال الملكية العقارية بين الأفراد المتمثلة في عملية بيع العقارات الموجهة للاستثمار وفقا لأحكام المادة "351" من القانون المدني التي تحدثت عن عقد البيع الذي يلزم بمقتضاه البائع تسليم المبلغ للمشتري مع التزام الثاني بدفع الثمن النقدي ولا يصح العقد إلا إذا توفر على عناصره الثلاثة : الرضا، المحل، والسب. ويبقى العقد المبرم عديم الأثر ما لم يصب في قالب شكلي موثق من طرف ضابط عمومي يسمح بتسجيله وشهره وقيده لدى مصالح المحافظة العقارية، حتى يمكن الاحتجاج بها اتجاه الغير<sup>2</sup>. إن توفر الأركان السالفة الذكر لعقد البيع يجعل هذا الأخير صحيح وينتج آثاره من الناحية القانونية، وانتقال الملكية العقارية يستوجب على البائع تسليم الشيء المبيع إلى المشتري و الذي يكون في هذه الحالة عقارا، و في مقابل ذلك يلتزم المشتري بدفع الثمن وفقا للعقد المتفق عليه والذي يكون مؤجلا أو معجلا بتنفيذه بحيث يمكن دفعه كليا أو بالتقسيط، كذلك تعد شكلية في عقد البيع ضرورة بحيث أن العقد غير شكلي يعد باطلا بطلانا مطلقا وعديم الأثر، فالأملاك العقارية الخاصة سواء تلك التي تكون تابع للدولة أو للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين يجب أن يكون في عملية انتقالها توفر شروط تحدد التزامات كل طرف وواجباته وبدونها لا يمكن التصرف فيها بأي شكل من الأشكال الأخرى .

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر

2003، ص.33.

<sup>2</sup> - المادة 351 من الأمر 75-58، المرجع السابق، ص.125.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

### الفرع الثالث: الأملاك الخاصة الوقفية.

الأملاك الوقفية هي عبارة عن أملاك موقوفة من طرف ملاكها لصالح المجموعة الوطنية للانتفاع بها حيث تخضع هذه الأملاك لأحكام خاصة في تنظيمها وتسييرها فقبل صدور القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة<sup>1</sup>. كان تسييرها خاضع لأحكام الشريعة الإسلامية لكن بصدور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري تمت الإشارة من خلال مواد "31 و 32" على الأملاك الوقفية<sup>2</sup>. وبالفعل تدعم هذا القانون بقانون خاص 91-10 المتعلق بالأوقاف<sup>3</sup>. حيث يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها، والوقف في نظر هذا القانون لاسيما المادة "03" منه هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير كذلك الوقف من خلاله هو عقد التزام بتبرع صادر عن إرادة منفردة يثبت وفقا للإجراءات المعمول بها مراعاة لأحكام المادة "02" منه وهو ليس ملكا لأشخاص طبيعيين ولا اعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية حيث تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف و تنفيذها ثم تم تعديله بموجب القانون 01-07 الذي جاء بصيغ متنوعة لاستغلال الأملاك العقارية الوقفية وهذه الصيغ تختلف باختلاف العقارات الوقفية فيمكن أن تكون أراضي فلاحية أو مبنية أو قابلة للبناء<sup>4</sup>. و نظرا لطابع الخصوصية الذي تتميز به الأملاك الوقفية إذ أنها غير قابلة للتملك ولا للتقادم المكسب أو المسقط ولا للتنازل بشتى أنواعه أو الحجز عليها ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع آليات قانونية لاستثمار تلك الأملاك الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية لمدة معينة وفق شروط محددة بين الجهة الموقوف عليها والمستثمر.

إن الأساس القانوني لتنظيم الأملاك الوقفية هي القوانين الخاصة بها حتى ولو كانت تستند في تنظيمها في مجال الاستثمار و هي تختلف حسب طبيعة الملك العقاري حيث يعتمد على عدة صيغ استثمارية في مجال الأراضي الفلاحية كون أن استغلال هذا النوع من الأراضي له أهمية اقتصادية واجتماعية فتجسدت هذه الآلية فيما يلي :

<sup>1</sup> - القانون 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر، ع.31، المؤرخة في 31/07/1984.

<sup>2</sup> - تراجع المادتان 31،32 من القانون 90-25، المرجع السابق، ص.1563.

<sup>3</sup> - القانون 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، ج.ر، ع.21. المؤرخة

في 08/05/1991، ص.690-693.

<sup>4</sup> - المادة 26 مكرر من القانون 01-07، المؤرخ في 22/05/2001 المعدل و المتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف

ج ر، ع.29، مؤرخة في 23/05/2001، ص.09.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

أولا : استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية .

**1/ عقد المزارعة:** هو عقد بموجبه يسرب المالك أرضه الزراعية أو أرضه المغروسة بالأشجار إلى شخص آخر يزرعها و يستثمرها و يأخذ مقابل ذلك جزءا معيناً من المحصول الذي تنتجه الأرض و هو التعريف الذي تبناه المشرع الجزائري في المادة "26" مكرر 01 من القانون 01-07 حيث عرف عقد المزارعة "ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"<sup>1</sup>. وعقد المزارعة يشبه عقد الإيجار و ينتهي هذا العقد بانتهاء المدة المتفق عليها أو بوجود أسباب طارئة لانتهاء العقد<sup>2</sup>.

**2/ عقد المسقاة :** هو إعطاء الشجر بمختلف أنواعه لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم من ثمره، أما المشرع الجزائري فقد عرفه في القانون رقم 01-07 "بأنه إعطاء الشجر لاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره"<sup>3</sup>.

ثانيا: استثمار الأملاك الوقفية المبنية.

و يكون استثمار هذه الأراضي عن طريق تأجيرها لأنجاز مشاريع استثمارية حسب ما نصت عليه المادة "42" من القانون 91-10 أما صيغ التأجير لهذه الأملاك فتكون بطريقتين هما عن طريق المزايدة العلنية والإيجار بالتراضي طبقا لنفس المادتين "25 و 23" من المرسوم التنفيذي 98-381<sup>4</sup>. نتطرق لهاتين الطريقتين كما يلي:

**1- عن طريق المزايدة:** هي طريقة تسمح لجميع الأفراد المشاركة في المزايدة دون مفاضلة وتجري المزايدة تحت إشراف ناظر الشؤون الدنية. بصفة مكلف أو المسؤول عن تسيير العينة الموقوفة و ذلك بعد الإعلان عن المزايدة في الصحافة الوطنية 20 يوم قبل تاريخ إجرائها ويتم الإيجار وفق دفتر شروط نموذجي موقع بين المؤجر والمستأجر<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 26 مكرر 01 ف 01 من القانون 01-07، المرجع السابق، ص.09.

<sup>2</sup> - رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2004، ص.134.

<sup>3</sup> - المادة 26 مكرر 02 من القانون 01-07، المرجع السابق، ص.09.

<sup>4</sup> - تراجع المادتان 23، 25 من المرسوم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، ج.ر، ع. 9، المؤرخة في 02/12/1998، ص.19.

<sup>5</sup> - رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، المرجع السابق، ص.133.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

2- عن طريق التراضي: هذه طريقة استثناء على القاعدة العامة التي اقرها المشرع الجزائري وفي هذه الحالة يتطلب وجود ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف<sup>1</sup>. وينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة لإيجار أو لأسباب عامة قبل نهاية المدة.

ثالثا: استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء: تكون هذه الأملاك في شكل أراضي قابلة للبناء أو مباني خربة لا تأتي بالنفع و الفائدة حيث لا تستطيع تحقيق الهدف الذي أوقفت لأجله، مع عجز السلطة المكلفة بالأوقاف على إصلاحها أو ترميمها و هو ما دفع المشرع الجزائري إلى الاهتمام بها عن طريق وضع صيغ استثمارية جديدة بالعرض المنشود من هذه الأوقاف ومن بين هذه الصيغ :

1- عقد المرصد: هو عقد يتم بموجبه الاتفاق بين الواقف و المستأجر، للقيام بإصلاح الأرض و عمارتها، و تكون نفقتها على دين مرصدا على الوقف، و يكون على الأرض الخربة غير قابلة للاستئجار والتي لا توجد بها غلة لإصلاحها.

والمشرع نص على عقد المرصد بموجب المادة"26"مكرر الفقرة 5 من القانون 91-10 وعرفه على أنه " عقد يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إرادات البناء وله الحق في التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار"<sup>2</sup>.

2- عقد المقاول: هو من العقود المسماة أقره المشرع في المادة"26"مكرر 6 من القانون 07/01 و يعود تنظيمه لأحكام المواد"445-570"من القانون المدني و طبقا لنص المادة"549"منه والتي عرفت عقد المقاول بأنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر، و يكون الثمن حاضرا كليا أو مجزءا حسب الاتفاق المبرم بينهما، ويجوز للموقوف عليه أو للسلطة القائمة على الوقف أو الناظر التحلل من عقد المقاول المبرم ووقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمام العقد على أن يتم تعويض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصاريف، وما أنجزه من أعمال أو ما فاته من كسب و لحقه من خسارة بمقتضى عقد المقاول"<sup>3</sup>.

3- عقد الحكر: هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة للبناء عليها أو بالغرس أو بأي غرض آخر و ذلك مقابل أجره معينة و هو حق تفرع عن الملكية حيث تكون الأرض المحكرة لجهة الوقف أما الانتفاع فللمحتكر.

<sup>1</sup> - رامول خالد ، المرجع نفسه، ص.134.

<sup>2</sup> - المادة 26 مكرر ف 05 من القانون 01-07، المرجع السابق، ص.09.

<sup>3</sup> - المادة 26 مكرر 06 ف 01، المرجع السابق، ص.09.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

أما المادة"26"مكرر 02 من القانون السالف الذكر عرفت عقد الحكر بأنه عقد يمكن موجه أن تستثمر الأرض الموقوفة العاطلة أو جزء منها للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد<sup>1</sup>.

4- **عقد المقايضة:** هو نوع من العقود التي يتحصل بموجبها كل من المتعاقدين على مقابل ما يقدمه تطبيقا لنص المادة"58"من قانون المدني الجزائري "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما ويقابل هذا التعريف ما جاء في نصلالمادة"26"مكرر06 فقرة 02 من القانون 01-07 يمكن أن تستغل وتستثمر و تنمي الأملاك الوقفية بعقد مقايضة، حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض<sup>2</sup>. غير أن المشرع الجزائري ضيق من نطاق عقد المقايضة وذلك مراعاة لنص المادة"24" من القانون رقم 91-10 الني نصت على عدم تعويض العين الموقوفة إلا في حالة ضياع أو هلاك أو في فقدان منفعة ملك الوقفي .وبذلك نكون قد تطرقنا للأملاك الوقفية العقارية، وآليات استغلالها ونستنتج أن الأملاك الوقفية العقارية تعتبر خزانا للاستثمار، لا يمكن تجاهله أو الاستغناء عنه لأنها تساهم بشكل كبير في توسيع حقل الاستثمار سواء الداخلي أو الخارجي.

<sup>1</sup> - المادة 26 مكرر 02 من القانون 01-07، المرجع نفسه، ص.09.

<sup>2</sup> - بن تركي نسيم، أحكام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، تخصص أحوال شخصية كلية الحقوق و العلوم السياسة جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر، 2015، ص. 60.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

### المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار.

يعد الاستثمار أحد أهم مقومات اقتصاد أي دولة، فهو يلعب دورا هاما في تحقيق التنمية على الصعيدين الاقتصادي و الاجتماعي، حيث يعتبر محرك الاقتصاد الوطني، لما يحققه من زيادة في الطاقة الإنتاجية واستغلال الموارد المادية والبشرية المتاحة، وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم الاستثمار بصفة عامة، بحيث نعرف الاستثمار من عدة زوايا، إلى جانب إبراز أهداف الاستثمار وأنواعه من خلال المطلب الأول، أما المطلب الثاني نخصه لتحديد الأجهزة المكلفة بتنظيم و تسيير الاستثمار.

### المطلب الأول: تعريف الاستثمار، أهدافه و أنواعه.

يقتضي تعريف الاستثمار الإلمام بمختلف الجوانب الأساسية باعتباره معطى اقتصادي هام لذا سوف نتعرف في هذا المطلب على تعريف الاستثمار من الناحية اللغوية، الاقتصادية، المالية ثم القانونية في الفرع الأول ثم ننتقل إلى أهداف الاستثمار في الفرع الثاني أما الفرع الثالث فخصصناه لأنواع الاستثمار.

### الفرع الأول: تعريف الاستثمار.

لكل لفظ معنى لغوي و آخر اصطلاحي، و الاستثمار لا يخرج عن هذه القاعدة لذا سنتطرق لهما دون الإخلال بتعريف الاستثمار من الجوانب الأخرى.

### أولا: التعريف اللغوي.

كلمة استثمار جاءت من المصدر استثمار و من الفعل يستثمر بمعنى الطلب و أصله من الثمر، وله عدة معاني منها ما يحمله الشجر والثمر هو أنواع المال<sup>1</sup>. فهو أيضا الذهب و الفضة، وفي قوله تعالى {وَكَانَ لَهُ ثَمْرٌ فَقَالَ لِصَاحِبِهِ وَهُوَ يُحَاوِرُهُ أَنَا أَكْثَرُ مِنْكَ مَالٌ وَأَعَزُّ نَفْرًا}<sup>2</sup>. كما أن الاستثمار في اللغة العربية من الثمر، والثمر هو الزيادة والنماء فيستثمر الثمر معناه ينمي ويزيدوا النماء يكون في الصورة النهائية سواء المالية أو التجارية أو النقدية على شكل عقارات أو منقولات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، دار هومة، الجزائر 2004، ص.11.

<sup>2</sup> - سورة الكهف، القرآن الكريم، الآية: 34.

<sup>3</sup> - فريدة مزباني، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، ع. 06، الجزائر، 2009، ص.55.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

ثانيا : التعريف الاصطلاحي للاستثمار.

تعددت واختلفت التعاريف الاصطلاحية لهذا المفهوم، فهو استخدام الأموال في الإنتاج مباشرة عن طريق شراء مواد أولية أو آلات و معدات أو بطريقة غير مباشرة تتمثل في شراء أسهم وسندات<sup>1</sup>. وعرف من جهة أخرى بأنه عبارة عن عملية تحويل لرؤوس الأموال بهدف الحصول على الربح لمدة طويلة و يصطلح عليه استثمار الأموال في أصول يتم الاحتفاظ بها لفترة زمنية بغية تحقيق عائدات في المستقبل من وراء هذه الأموال بمعنى أن الهدف من الاستثمار هو تحقيق عائد ربح يساعد على زيادة ثروة المستثمر<sup>2</sup>.

ثالثا: التعريف الاقتصادي للاستثمار.

عرفه أهل الاختصاص في الاقتصاد أنه عبارة عن تنازل للسيولة المالية التي يمتلكها الفرد في لحظة معينة لفترة زمنية قد تطول أو تقصر مع ربطها بأصل أو أكثر من الأصول التي يحتفظ بها لتلك الفترة الزمنية بمعنى أدق الحصول على تدفقات مالية مستقبلية<sup>3</sup>.

في حين عرفه البعض الآخر أنه اكتساب للأموال من أجل الحصول على منتج لاستهلاكه أو الحصول على وسائل للإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي مع استغلال المنتج المتمثل في مضاعفة الذمة المالية للتجهيز<sup>4</sup>. و الاستثمار يركز على أربعة عناصر أساسية :

- المساهمة: و هي الحصة التي يقدمها المستثمر.

- نية الحصول على الربح: دائما عملية الاستثمار تهدف إلى الحصول على أرباح وفوائد وبالتالي لا معنى للاستثمار لا تكون غايته الربح .

- المجازفة أو المخاطرة: عملية الاستثمار ليست مضمونة الفائدة فهي مبنية على المجازفة فقد يحقق المستثمر أرباحا كبيرة وقد يتحمل قدرا من الخسارة.

- عامل الزمن: وهي الفترة الزمنية التي ينتظرها المستثمر لجني ثمار استثماره لأنه غالبا لا يتحقق الربح فورا من عملية الاستثمار فقد يستغرق وقت طويلا لتحقيقه<sup>5</sup>.

و بالتالي التعريف الاقتصادي يركز على الهدف من الاستثمار و هو تحقيق الربح.

رابعا: التعريف القانوني.

<sup>1</sup> - نايت علوان قاسم، إدارة الاستثمار بين النظرية و التحقيق، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2012، ص.2.

<sup>2</sup> - حشيش أمال، الاختيار الاستثماري والمالي، المديرية الوطنية للإدارة، تونس، 2013، ص.8.

<sup>3</sup> - حمزة عبد الكريم محمد حماد، مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، 2008، ص. 38-39.

<sup>4</sup> - عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمار في الجزائر، د. م. ج ، الجزائر، 1999، ص.2.

<sup>5</sup> - الجوهري محمد، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، دراسة مقارنة (بدون ذكر الطبعة) دار الفكر الجامعي مصر

2008، ص.8.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

ورد تعريف الاستثمار في القوانين المتعلقة بترقية الاستثمار، حيث عرفه الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم بالأمر 06-08 من خلال المادة الثانية منه أنه اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

- المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية<sup>1</sup>.

كما عرف الاستثمار على أنه "جميع أصناف الأصول التي تستثمر من قبل مستثمر و هذا بالنسبة للاتفاقيات الثنائية في إقليم الطرف المتعاقد الآخر طبقا لقوانينه"<sup>2</sup>.

من خلال هذين التعريفين يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا للاستثمار، فمن خلال نص المادة الثانية من الأمر 01-03 عدد مجالات الاستثمار فقط مركزا في ذلك على الجانب الاقتصادي دون القانوني فجاء التعريف خالي من الدقة القانونية، أما التعريف الوارد في المرسوم الرئاسي 06-404 أعطى نوعا من المقاربة القانونية لمفهوم الاستثمار إلا أنها غير واضحة و يشوبها نوع من الغموض و بالتالي فإنه من الصعب إيجاد مفهوم قانوني ثابت و دقيق للاستثمار لكون هذا الأخير متغير و متطور، حسب المستجدات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية للدولة و المجتمع.

### الفرع الثاني: أهداف الاستثمار.

تظهر أهداف الاستثمار في ظل التطور المالي و الاقتصادي من خلال زيادة ثروة المستثمر و زيادة الربح، وهذه الأهداف يمكن أن تؤثر على مختلف الأصعدة: الاقتصادية، الاجتماعية، السياسية، العلمية والتكنولوجي نتطرق لها في العناصر التالية.

### أولا: على الصعيد الاقتصادي:

الهدف من الاستثمار هو تحقيق الربح بالإضافة إلى تكوين الثروة و تنميتها، تأمين الحاجيات المتوقعة وتوفير السيولة لمواجهة تلك الحاجيات<sup>3</sup>. زيادة الإنتاج في السلع و الخدمات الممكن تسويقها، زيادة قدرة

<sup>1</sup> - المادة 02 من الأمر رقم: 01-03 ، المؤرخ في 20 أوت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج .ر، ع.47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر 06-08، المؤرخ في 15 جويلية 2006 . ج ر، ع.47، المؤرخة في 19-07-2006 ص.05.

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم الرئاسي رقم: 06-404، المؤرخ في 14 ديسمبر 2006، يتضمن التصديق على الاتفاقية بين الحكومة الجزائرية و حكومة تونس حول التشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمار الموقع بتونس في 16 فبراير 2006 ج .ر . ع.73، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2006، ص. 11.

<sup>3</sup> - عبد الله عزت بركات، تجربة الأردن في تخصيص مؤسسات القطاع العام ، نتائج و تحديات، مجلة العلوم الإنسانية ، ع.39 الأردن 2008، ص.3.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

الاقتصاد الوطني تشغيل عامل الإنتاج مع إيجاد فرص توظيف من القوى العاملة و رأس المال بالشكل الذي يقضي على البطالة بكافة صورها، إعطاء القيمة الاقتصادية للموارد الطبيعية المتوفرة للدولة، زيادة قدرة الإنتاج الوطني مع إتاحة المزيد من السلع والخدمات و عرضها بالسوق زيادة قدرة المشروع على الاستخدام الصحيح و الأنجع لعوامل الإنتاج خاصة المواد الخام و الطاقة<sup>1</sup>.

**ثانيا: على الصعيد الاجتماعي.**

الهدف من الاستثمار على الصعيد الاجتماعي يكمن في: تحقيق التنمية الاجتماعية المتوازنة القضاء على كافة أشكال البطالة، تحقيق العدالة في توزيع الثروة، تحقيق السلم والاستقرار الاجتماعي<sup>2</sup>.

**ثالثا: على الصعيد السياسي.**

تظهر أهداف الاستثمار على الصعيد السياسي فيما يلي: تعزيز القدرات التفاوضية للدولة مع الدول الأخرى والمنظمات الدولية، تحديد الإطار العام لسير الاقتصاد الوطني عن طريق تحقيق أهداف الإصلاحات، الهيكلية والتنظيمية و ضمان انسجامها، توفير الشروط الضرورية لاعتماد الشفافية في تدبير المناقصات و المزايدات و الصفقات، العمومية وانتهاج الصرامة في تقليص نفقات الدولة.

**رابعا: على الصعيد العلمي و التكنولوجي.**

تبرز أهداف الاستثمار على هذا الصعيد في: تطوير أساليب الإنتاج الوطني لتصبح أكثر قدرة على الوفاء بحاجيات المجتمع العلمية و التكنولوجية، تطوير المستوى التقني و توظيف المواطنين لاكتساب الخبرة كما يهدف إلى تنمية و تطوير واستغلال الموارد<sup>3</sup>.

**الفرع الثالث: أنواع الاستثمار.**

للاستثمار عدة أنواع مختلفة تم تصنيفها كالتالي:

**أولا: حسب الموقع الجغرافي:** من خلال الموقع الجغرافي نستطيع تقسيم الاستثمار إلى محلي (وطني) و استثمار (أجنبي).

**1- الاستثمار المحلي.**

و هو تلك الاستثمارات التي تقع داخل السوق المحلية في بلد معين أي داخل الحدود الإقليمية للبلد وتكون بدورها في عدة أشكال:

- استثمارات من أجل تكوين رأس مال ثابت .

<sup>1</sup> - سيف سالم عرفة، إدارة المخاطر الاستثمارية ، دار الراجحة للنشر والتوزيع ، الأردن، 2009، ص.16.

<sup>2</sup> - منصورى محمد الزين، المرجع السابق ، ص. 35-36 .

<sup>3</sup> - درد كامل آل شبيب ، الاستثمار والتحليل الاستثماري، دار البازوري العلمية، عمان، الأردن، 2009، ص. 47- 48.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

- استثمارات من أجل تكوين المخزون السلعي و هذا النوع من الاستثمار لا يؤدي إلى الزيادة في الطاقة الإنتاجية و البيع بالنسبة للشركات الصناعة و الخدماتية.
- الاستثمارات في فائض التصدير وهو عبارة عن صافي قيمة السلع والخدمات الناجمة عن التعامل مع الاقتصادي الخارجي .
- الاستثمارات في الأوراق المالية وتشمل الأسهم و السندات و غيرها من الأوراق المالية المتاحة في السوق<sup>1</sup>.

وعليه فإن الاستثمار الوطني هو جميع الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلية بغض النظر عن الأداة الاستثمارية المستعملة سواء كانت عقارات أو أوراق مالية أو مشروعات تجارية<sup>2</sup>.

### 2- الاستثمار الأجنبي .

و هو استعمال الأموال الفائضة في الأدوات الاستثمارية و الفرص المتاحة في الأسواق الأجنبية أي خارج الحدود الإقليمية لدولة المستثمر المقيم فيها مهما كانت طبيعة هذه الاستثمارات، فردية كانت أو جماعية بصورة مباشرة أو غير مباشرة و على هذا الأساس يرتبط الاستثمار الأجنبي بجميع الفرص المتاحة للاستثمار في الأسواق الأجنبية مهما كانت أدوات الاستثمار المستعملة، و تتم هذه الاستثمارات بشكل مباشر أو غير مباشر و نفس الشيء بالنسبة للمدخرات التي يتم توجيهها لتكوين رأسمال حقيقي جديد خارج أو في نطاق دولة أجنبية أخرى فهو استثمار أجنبي<sup>3</sup>.

ومن خلال نص المادة "02" من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، يمكننا أن نستخلص تعريف للاستثمار الأجنبي و الذي يقصد به « رأس المال المستخدم في تنشئة وتنمية القدرات و إعادة التأهيل أو الهيكلة التي تنجز في شكل حصص من رأس المال أو حصص عينية يقدمها أي شخص طبيعي أو معنوي»<sup>4</sup>.

### ثانيا: الاستثمار بحسب طبيعته.

يمكن تقسيم الاستثمار من الناحية النوعية إلى استثمار حقيقي وآخر مالي .

<sup>1</sup> - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2012، ص. 15.

<sup>2</sup> - درد كامل آل شبيب، المرجع السابق، ص. 24.

<sup>3</sup> - زياد رمضان، مبادئ الاستثمار الحقيقي و المالي، دار وائل، عمان، الأردن، 1998، ص. 36.

<sup>4</sup> - المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 1993/10/05 يتعلق بترقية الاستثمار، ج، ر.ع. 64 المؤرخة في 1993/10/05، ص. 4.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

أما الاستثمار الحقيقي يتم في الأراضي، المباني و المعدات<sup>1</sup>. بحيث يعتبر استثمارا حقيقيا متى توفر للمستثمر الحق في الحيازة لأصل حقيقي، كالعقار والسلع، والذهب ويعبر الأصل الحقيقي عن كل أصل له قيمة اقتصادية في حد ذاته و ينجز عن استخدامه منفعة اقتصادية إضافية تظهر على شكل سلع أو خدمات<sup>2</sup>. أما الاستثمار المالي، فهو الذي يتعلق بالأوراق المالية كألسهم و السندات و شهادات الإيداع وغيرها.

**ثالثا: الاستثمار حسب المعيار الزمني.**

يشمل جملة من الاستثمارات ويتم تصنيفها إلى طويلة المدى متوسطة المدى، قصيرة المدى فالاستثمارات قصيرة المدى هي التي لا يزيد أجلها عن سنة واحدة، و متوسطة المدى فيكون أجل توظيفها أطول من قصيرة المدى حيث قد يصل إلى خمس سنوات، أما الاستثمارات طويلة المدى يتجاوز أجل توظيفها خمس سنوات و قد يصل إلى 15 سنة أو أكثر<sup>3</sup>.

**رابعا: الاستثمار حسب الحجم.**

و هو نوعان، استثمارات صغيرة و تتصف بصغر المبلغ المستثمر فيه وصغر رقم أعماله، كذلك من حيث عدد العمال و الحيز الجغرافي الذي تستغله، استثمارات كبيرة و تعرف بضخامة المبالغ المرصودة لها، وتشمل عدد كبير من العمال إلى جانب حيز جغرافي كبير<sup>4</sup>.

**خامسا : الاستثمار حسب الطبيعة القانونية.**

أي شكل الملكية بحيث يصنف إلى ثلاثة أنواع من الاستثمارات عمومية وهي الاستثمارات التي تقوم بها الدولة من أجل تحقيق المنفعة العامة و التنمية الشاملة للبلاد، الاستثمارات الخاصة و يتميز هذا النوع من الاستثمار بطابع المضاربة و تحقيق الربح لأصحابها من وراء أي عملية استثمارية وتنجز هذه الاستثمارات من طرف الأفراد أو المؤسسات الخاصة، المختلطة و تتم بدمج القطاع العام والخاص لإقامة المشاريع الكبرى التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنعاش الاقتصاد الوطني<sup>5</sup>.

لقد تم التطرق في هذا المطلب إلى ماهية الاستثمار من خلال تحديد مفهومه و أهدافه إلى جانب ذكر أنواعه التي تختلف من مجال لآخر، وذلك حسب طبيعة الوعاء العقاري المرصود له وبالتالي نستخلص

<sup>1</sup> - بن مسعود نصر الدين، دراسة و تقييم المشاريع الاستثمارية، دراسة حالة: شركة الاسمنت، بني صاف، رسالة ماجستير، قسم العلوم

الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2010، ص.33.

<sup>2</sup> - أربا الله مُجَّد، السياسة المالية ودورها في تفعيل الاستثمار، حالة الجزائر، رسالة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر، 2011، ص.48.

<sup>3</sup> - بن مسعود نصر الدين، المرجع السابق، ص.34.

<sup>4</sup> - أربا الله مُجَّد، المرجع السابق، ص.50.

<sup>5</sup> - منصوري مُجَّد الزين، تشجيع الاستثمار و أثره على التنمية الاقتصادية، دار الراية، عمان، الأردن، 2011، ص.18.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

أنه لإنجاح أي مشروع استثماري سواء محلي أو أجنبي لا بد من توفير الأرضية اللازمة لإنجازه وتحديد الأهداف المرجوة من ورائه.

**المطلب الثاني: أهم الأجهزة المكلفة بتطوير و تنظيم الاستثمار.**

يهدف دفع وتيرة التنمية و ضمان ديناميكية سريعة و مستمرة لاستقطاب الاستثمارات سواء المحلية أو الأجنبية، بذلت الحكومة الجزائرية مجهودات جبارة وكبيرة لتهيئة المناخ المناسب لجلب الاستثمارات و تحفيز المستثمرين على الاستثمار، حيث قامت بإنشاء عدة أجهزة إدارية تعمل على تنظيم و متابعة المشاريع الاستثمارية و عليه سنتطرق إلى أهم هذه الهياكل بالتفصيل من خلال الفروع التالية:

**الفرع الأول :الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI).**

نتناول في هذا الفرع نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ثم مهامها .

**أولا: نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.**

جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على أنقاب وكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمارات التي أنشئت بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المدعم بالمرسوم التنفيذي 94-319<sup>1</sup>. حيث تحولت هذه الأخيرة بمقتضى الأمر 01-3 إلى هيئة تسمى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي<sup>2</sup>. خاضعة لسلطة رئيس الحكومة حسب ما تضمنته أحكام المادة"06" من المرسوم التنفيذي 01-282 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سيرها وتنظيمها وبصدور الأمر 06-08 المعدل و المتمم للأمر 01-03 لاسيما المادة"04" منه التي عدلت المادة"06" من الأمر 01-03 و التي جاء فيها أنه: ( تنشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص "وكالة")<sup>3</sup>. والتي لم تحدد الجهة الوصية عليها وبالموازاة مع ذلك صدر المرسوم التنفيذي 06-356 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 01-282 حيث عرفت المادة"01" منه الوكالة بأنها: مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار<sup>4</sup>. أما المادة"02" منه حددت مقر الوكالة في مدينة الجزائر.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 94-319، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن صلاحيات و تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها، ج.ر.ع. 67، المؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص.3.

<sup>2</sup> - بلقاسم أمجد، نوعية المؤسسات و جاذبية الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر، أطروحة دكتوراة (غير منشورة)، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، جامعة وهران، الجزائر، 2013، ص.162.

<sup>3</sup> - المادة 06 من الأمر رقم : 01-03، المرجع السابق ذكره، ص.05.

<sup>4</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها وسيرها، ج.ر.ع.64، المؤرخة في 11/10/2006، ص.12.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

وتوجد هياكل غير مركزية على المستوى المحلي، تابعة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية و يتولى تسييرها مدير عام يساعده في ذلك أمين عام حسب ما جاء في نص المادة "04" من المرسوم 06-356 و فيما يخص التنظيم الداخلي للوكالة فقد بينته المادة "05" من المرسوم، يحدد بقرار مشترك بين الوزير الوصي ووزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العامة، يتم المصادقة على هذا القرار من قبل مجلس الإدارة و يتشكل مجلس الإدارة من ممثل عن الوزارة الوصية رئيسا وممثلين عن مختلف الوزارات الشؤون الخارجية، المالية، الطاقة و المناجم التجارة، الصناعة السياحة، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، البيئة و التهيئة العمرانية، ممثل عن محافظ البنك الجزائر وممثل الغرفة التجارية و الصناعية وممثل عن المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة المتوسطة وممثلين لأرباب الأعمال يعينهم نظراؤهم<sup>1</sup>.

ويتم تعيين السلطة الوصية للوكالة بناء على قرار أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد باقتراح من السلطات التي ينتمون إليها و يجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة في رتبة مدير على مستوى الإدارة المركزية على الأقل<sup>2</sup>.

ويجتمع هذا المجلس أربع مرات في السنة كدورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه و يمكن أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على طلب ثلثي أعضائه أو باستدعاء من رئيس المجلس<sup>3</sup>. وقد نتج عن تحويل وكالة دعم ومتابعة الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إنشاء عدة هياكل تنظيمية على المستوى الجهوي والتي تساهم بدورها في التنمية المحلية خاصة في توفير الوسائل المادية و البشرية من أجل تبسيط وتحفيز عمل الاستثمار و استطاعت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من خلال الإصلاحات التي جاءت بها على خلق مكانة لها داخل الشبكات الدولية لوكالات ترقية الاستثمار إلى جانب فتح مجال التعاون بين نظرائها على المستوى الأوروبي و العربي وكذا الآسيوي، وتسعى الوكالة إلى تقديم خدمات و إصلاحات تتماشى مع المعايير والمقاييس الدولية المعتمدة، ومن بين هذه الهيئات نذكر: مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية (الأونكتاد) "CNUCED" للاستشارة و الخبرة بمناسبة فحص سياسة الاستثمار في الجزائر، منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية "ONUDI" لتكوين اتفاق إطارات الوكالة حول مناهج تقييم مشاريع الاستثمارات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-356، المرجع نفسه، ص.16.

<sup>2</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-356، المرجع نفسه، ص.16.

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-356، المرجع السابق، ص.16.

<sup>4</sup> - الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، [WWW.ANDI.DZ](http://WWW.ANDI.DZ)، شوهده بتاريخ 16 أبريل 2017

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وردت المهام المنوطة بالوكالة في نص المرسوم التنفيذي 06-356، بحيث تمارس الوكالة مهامها بالوكالة تحت توجيه ورقابة الوزير المكلف بالاستثمارات والتي تم تنظيمها وتصنيفها بموجب المادة الثالثة من المرسوم المذكور نتطرق لها في العناصر التالية.

### 1- مهام ترقية و تطوير الاستثمار.

وتتمثل هذه المهمة في مبادرة الوكالة إلى فتح مجال التعاون و تبادل الخبرات مع الهيئات العمومية و الخاصة في الداخل من أجل تحسين سمعة الجزائر و ترقية المحيط الاستثماري لها كذلك تقوم بتنظيم لقاءات، ملتقيات، أيام دراسية ومنتديات لتوطيد العلاقات الخارجية بغية تسهيل الاتصال بالمستثمرين الأجانب و عرض فرص الاستثمار بالجزائر.

### 2- مهام إعلامية.

تكمن هذه المهمة من خلال ضمان خدمة إعلامية للمستثمرين في جميع المجالات عن طريق وضع أنظمة إعلامية مختلفة تسمح للمستثمر التعرف على جميع المعطيات و الوثائق الضرورية لتحفيز مشاريعهم وتعمل الوكالة من خلال هذه المهمة على وضع بنك معلوماتي يحمل جميع المعطيات التي تتعلق بالأعمال الاستثمارية والشراكة و المشاريع المتخذة في كافة المجالات .

### 3- مهام المساعدة.

تتكفل الوكالة بمساعدة وتوجيه المستثمرين و ذلك باستقبالهم على مستوى مصلحة الشباك الوحيد اللامركزي للقيام بكل الترتيبات التي تخص انجاز مشاريعهم<sup>1</sup>.

### 4- مهام المساهمة في التعريف بالعقار الموجه للاستثمار:

تعمل الوكالة في هذا الإطار على إعلام المستثمرين بالعقارات أو البنايات المتوفرة أو تلك التي يمكن تخصيصها لاستيعاب مشاريع استثمارية.

### 5- مهام خاصة بمنح الامتياز:

تقوم الوكالة بمهمة تحديد الاستثمارات التي تكتسب بعد استراتيجي بالنسبة للاقتصاد الوطني ومعالجة كل مشروع على حدة حتى يتمكن الراغبين في الاستثمار من الحصول على امتيازات خاصة لتحفيزهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-356، المرجع السابق، ص.14.

<sup>2</sup> - لقراف سامية، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ، الجزائر 2011، ص.46.

### 6- مهام عامة .

بالإضافة إلى المهام الموكلة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تعمل على التأكد من مصداقية و مدى احترام المتعاملين الاستثماريين للتعهدات المأخوذة في إطار الإعفاءات التي استفادوا منها. هناك تعديلات ألحقت بمهمة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار خاصة في مجال الأصل المحددة للرد على طلبات الاستفادة من الامتيازات و التي حددها المادة"05" من الأمر فالوكالة من الأمر 06-08 الذي عدل المادة"07" من الأمر 01-03.

فالوكالة من خلال نص المادة لديها مدة "72" ساعة لكي تصدر قرار منح الامتياز بعنوان انجاز مشروع ولديها 10 أيام من اجل إصدار قرار يتعلق بمنح الامتياز خاص بانجاز استثمار ، وقد عرفت المادة"07" و"07" مكرر 01 من الأمر 01-03 المعدل و المتمم بالأمر 06-08 تعديلا جاءت به المادة"59" من الأمر 01-09 الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، فلم يرد في نفس المادة تحديد المدة للرد على طلبات الاستفادة من مزايا الامتياز حيث اكتفت المادة بذكر (الوكالة تتولى تفعيل و معالجة طلبات المزايا بالنسبة للاستثمارات)<sup>1</sup>.

والملاحظ على نص المادة أنها جاءت عامة حيث أن مهمة الوكالة في تفعيل طلبات المزايا تخضع لتقدير خاص و مفتوح من شأنه يؤثر سلبا على السير الحسن لمشروع الاستثمار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار (CNI).

لم يتم التطرق لهذا الجهاز الاستراتيجي ضمن المرسوم التشريعي 93-12 برغم الأهمية الكبيرة التي يختص بها هذا الجهاز في مجال الاستثمارات المحلية و الأجنبية إلا بصدر الأمر 01-03 لذا يستلزم التطرق إلى نشأة المجلس ثم إلى مهامه كما يلي.  
أولا: نشأة المجلس الوطني للاستثمار.

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر 01-03 حيث سد الفراغ الموجود آنذاك و ذلك من خلال المادة"18" منه المعدلة والمتمة للمادة"12" من الأمر 06-08<sup>3</sup>. ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات الذي يضمن أمانته، حيث يدعى في صلب النص ( المجلس ) يوضع تحت سلطة رئيس

<sup>1</sup> - المادة 59 من الأمر رقم: 01-09، المؤرخ في 22/06/2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج.ر، ع.44.

المؤرخة في 26/07/2009، ص.14.

<sup>2</sup> - لقراف سامية، المرجع السابق، ص.48.

<sup>3</sup> - المادة 18 من الأمر رقم: 01-03 المعدل و المتمم، المرجع السابق، ص.19.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

الحكومة الذي يتولى رئاسته و هذا بمقتضى المادة الثانية من المرسوم رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته تنظيمه وسيره<sup>1</sup>.

يتشكل المجلس الوطني للاستثمار من عدة وزارات كأعضاء دائمين بالإضافة إلى الوزارة الوصية المكلفة بترقية الاستثمارات، وأهم هذه الوزارات: المالية، الفلاحة، الصناعة، السياحة، التجارة الطاقة والمناجم إلى جانب الأعضاء المذكورين يضم المجلس مدير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و رئيس مجلس الإدارة بصفتهم ملاحظين و يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص له كفاءة في ميدان الاستثمار<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للاجتماعات التي يعقدها المجلس تكون في شكل دورات عادية كل ثلاثة أشهر على الأقل ويمكن عقد جلسات استثنائية عند الضرورة، بناء على طلب رئيس المجلس أو بطلب من أحد أعضائه طبقا لنص المادة "05" من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وتتوج الجلسات التي يعقدها أعضاء المجلس بقرارات و توصيات قابلة للتنفيذ<sup>3</sup>.

وبما أن المجلس له دور استراتيجي فهو مخول بالمسائل المتصلة بالاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء وتولي إعداد السلطة العامة للاستثمارات طبقا للأحكام المنصوص عليها في المادة "12" من الأمر 01-03.

ثانيا: مهام المجلس الوطني للاستثمار.

حسب نص المادة "03" من المرسوم التنفيذي 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره يتولى المجلس تدارك السلبات الموجودة في مجال الاستثمارات المحلية و الأجنبية، واقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار و تطويرها.

كما يقوم بالفصل في الاتفاقيات المتعلقة بالمزايا الممنوحة للمستثمرين في إطار الامتيازات المذكورة في المادة "03" من الأمر 06-08 وهو المؤهل قانونا للموافقة على الإعفاءات أو التخفيضات في الحقوق أو الضرائب أو الرسوم خاصة القيمة المضافة التي تثقل أسعار السلعة المنتجة عن طريق الاستثمار الذي يدخل في إطار النشاطات الصناعية الناشئة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، ج .ر.ع، 64، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006، ص. 12.

<sup>2</sup> - محمد شعيب توفيق، الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، ع.3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014، ص.179.

<sup>3</sup> - الموقع الإلكتروني لوزارة الصناعة والمناجم، [www.mdip.gov.dz](http://www.mdip.gov.dz)، شوهد، يوم 18 أبريل 2017.

<sup>4</sup> - المادة 09 مكرر 1 من الأمر رقم: 09-01، المرجع السابق، ص.14.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

و يتولى المجلس من جهة أخرى مهمة دراسة كل المسائل ذات العلاقة بالاستثمار كاقترح القرارات و التدابير اللازمة لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه و الحث على استحداث مؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمارات و تطويرها و قرارات المجلس توجه للوكالة و ليس له علاقة بالمستثمر مباشرة و الملاحظ أن مجلس تدعم دوره الاستراتيجي خاصة بعد التعديل الذي طرأ عليه في سنة 2009 حيث تدعمت صلاحيات المجلس وتوسعت أكثر فأصبح يهيمن على أهم القرارات المصيرية للاستثمارات و بما أن رئاسته تحت وصاية الوزير الأول فإنه يخضع في إصدار قراراته لتوجيه الحكومة وما يؤكد ذلك نص المادة "09" مكرر 1 من الأمر رقم 09-01 «لا يمكن أن تستفيد الاستثمارات التي يتجاوز مبلغها 500 مليون دينار أو يساويه من المزايا النظام العام إلا بموجب قرار من المجلس الوطني للاستثمار»<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي.

من أجل التخلص من متاعب البيروقراطية<sup>2</sup>. وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمر المحلي و الأجنبي، تم إنشاء الشباك الوحيد اللامركزي الذي يضم مختلف الإدارات المعنية بالاستثمار في مكان واحد، والتي تعمل على تبسيط الإجراءات واختزال الوقت في عملية منح العقار لغرض الاستثمار، ويقصد بالشباك الوحيد تجنيد طاقات الإدارة في إطار توافقي يعتمد على التعاون و التكامل و ليس التنافر، حيث يتم إصدار قرارات ملائمة في آجال معقولة و مبنية على دراسات وتقارير بأساليب علمية<sup>3</sup>. وذلك عن طريق توحيد الإدارات التي يتعامل معها المستثمر من أجل مشروعه الاستثماري .

### أولاً: نشأته.

تم استحداث الشباك الوحيد اللامركزي في الجزائر بموجب المادة "02/08" من المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى التي نصت على ما يلي "تؤسس في شكل شبك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار" وعلى خلاف المرسوم السابق فإن الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم بالأمر 06-08 المتعلق بالاستثمار، أحدث هذا الشباك داخل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويضم الإدارات و الهيئات المعنية

<sup>1</sup> - المادة 09 مكرر 1 من الأمر رقم 09-01 ، المرجع السابق ، ص.14.

<sup>2</sup> - منصور زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، ع.2، جامعة الشلف، الجزائر ماي 2005 ص.135.

<sup>3</sup> - وادي رشيد، المراكز الجهوية للاستثمار، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية جامعة محمد الخامس، الرباط، المغرب، 2009، ص.89.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

بالاستثمار<sup>1</sup>. كما أصبح الشباك يتسم بالطابع اللامركزي وذلك باستحداث شبائيك وحيدة لامركزية موزعة على مختلف ولايات الوطن و التي بلغ عددها 18 شباك وحيد لامركزي إلى غاية سنة 2010<sup>2</sup>. لكن بعد سنة 2011 عمم هذا الهيكل على مستوى كامل التراب الوطني وهو ما يعكس إرادة الدولة ورغبة المشرع في اختصار الإجراءات الإدارية أمام المستثمر.

### ثانيا: أهداف الشباك الواحد.

إن إحداث الشباك الوحيد يمثل إصلاحا جذريا للإطار المؤسسي والإداري المنظم للاستثمارات بحيث تعتبر هذه الشبائيك هي المخاط الوحيد للمستثمر غير المقيم<sup>3</sup>. وتتركز صلاحياته على إزاحة العقبات أمام المستثمرين إلى جانب جملة من الأهداف يمكن إجمالها فيما يلي.

- تجاوز صعوبات العمل الإداري ومركزية القرار في مجال الاستثمار.  
- توفير أفضل التسهيلات لعملية الاستثمار من خلال رفع العوائق البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية.

- المساهمة إلى حد بعيد في تجاوز العراقيل التي كانت وراء تعثر السياسات الاقتصادية بصفة عامة و تقليص ضآلة حجم الاستثمارات على وجه الخصوص.

- تحسين مناخ الاستثمار وهذا الأخير يتدخل فيه العوامل السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية والإدارية<sup>4</sup>.  
- والفائدة المزدوجة من وراء انجاز الشباك الوحيد التي تعود على الدولة و المستثمر فبالنسبة للحكومة هي سياسة جديدة لامركزية لتشجيع الاستثمارات وتحسين صورتها داخليا وخارجيا<sup>5</sup>.

### ثالثا: تشكيلة الشباك الوحيد ومهامه .

يتشكل الشباك الوحيد من مجموعة من ممثلي إدارات مختلفة فحسب المادة "22" من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 يتشكل من: ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ممثل عن المركز الوطني للسجل التجاري، ممثل الجمارك ومصلحة الضرائب وأملاك الدولة، ممثل عن لجنة تنشيط الاستثمارات وتحديد إمكانها

<sup>1</sup> - أوباية مليكة، مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2004، ص.48.

<sup>2</sup> - الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، [www.andi.dz](http://www.andi.dz)، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم : 06-356، المرجع السابق، ص.19.

<sup>4</sup> - عميروش محمد شلغوم، دور المناخ في جلب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الدول العربية، الاقتصاد الجزائري نموذجا، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، قسم الاقتصاد، جامعة دمشق، سوريا، 2009، ص.119.

<sup>5</sup> - بوسهوه نور الدين، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانون الدولي و الجزائر، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلديّة، الجزائر، 2005، ص.159.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

وترقيتها،ممثل عن التعمير و التشغيل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد أما بالنسبة لمهامه و قصد تحقيق الأهداف المذكورة سابقا قام المشرع الجزائري بتحديد مهام الشباك الوحيد من خلال تحديد مهمة كل إدارة ممثلة للشباك الوحيد اللامركزي على حدا فبالنسبة لممثل الوكالة يكلف بتسجيل التصريحات لمشاريع الاستثمار وطلبات منح المزايا ويسلم شهادات الإيداع لجميع الاستثمارات المصرح بها إلى جانب مهمة إعلام المستثمرين بكل المعلومات الضرورية، أما ممثل الجمارك يكلف بإعلام المستثمرين و مساعدتهم في إتمام الترتيبات التي تشترطها الإدارة الجمركية بمناسبة انجاز مشاريعها، كذلك يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمرين على إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء في حين يكلف ممثل الضرائب بتقديم معلومات جبائية تخص التسهيلات الجبائية الممنوحة للمستثمرين أثناء انجاز مشاريعهم، أما مهمة مأمور المجلس الشعبي البلدي تكمن في المصادقة على الوثائق المطلوبة لتكوين الاستثمار<sup>1</sup>.

ورغم التسهيلات التي جاء بها المشرع الجزائري لتبسيط إجراءات الحصول على عقار بغرض الاستثمار من خلال ضمه لجميع الهيئات الإدارية التي لها علاقة بالمستثمر في إدارة واحدة، إلا أن الواقع يعكس غير ذلك بسبب العراقيل البيروقراطية التي تقف دائما في وجه المستثمر نظرا لعدم وجود التنسيق بين مختلف المصالح الموجودة على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي.

<sup>1</sup> - تراجع المادة 22 ف 1-9، من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق، ص.18.

## الفصل الأول : ماهية العقار و الاستثمار

في ختام هذا الفصل الأول نستطيع القول أن العقار و الاستثمار عنصران متلازمان يخدم كل واحد منهما الآخر فجل التعاريف سواء اللغوية أو القانونية التي خص بها العقار تصب في تعريف واحد ومشارك وهو صفة الثبات والاستقرار للعقار وهذه الميزة كانت بمثابة نقطة الانطلاق التي يتركز عليها الاستثمار في حد ذاته كونه يعتمد على العقار كعامل أساسي ومهم لتجسيده لأن استقرار الأشياء و ثباتها يسمح بتطورها ونجاحها، و الاستثمار يعد كذلك، فهذا الأخير عبارة عن آلية تعتمد عليها الدولة لدعم وتيرة التنمية الاقتصادية من خلال فتح مجال الاستثمار بجميع أنواعه وقطاعاته وذلك بتسخير جميع الإمكانيات المادية، والمعنوية لإنجاح المشاريع الاستثمارية بما فيها الأوعية العقارية بشتى أنواعها سواء كانت أملاكاً خاصة تابعة للدولة أو للأشخاص الطبيعيين، أو أملاك وقفية .

**الفصل الثاني**  
**العقار الموجه للاستثمار**  
**في التشريع الجزائري**

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

تقتضي عملية توجيه الأملاك العقارية السابقة الذكر نحو الاستثمار تسخير عدة آليات قانونية من أجل الاستغلال الأمثل لهاته الأملاك، و تتمثل هذه الآليات في مجموعة من العقود المعتمدة في تحويل مختلف الأوعية العقارية نحو الاستثمار، نذكر منها عقد التنازل، عقد الامتياز و عقد الإيجار حيث أن هذه العقود لم يتم تنظيمها في القوانين المتعلقة بالاستثمار و إنما جاءت بها قوانين أخرى خاصة القوانين المتعلقة بالمالية و تنظيم العقار الموجه للاستثمار وفق العقود المذكورة لم يظهر إلا في مرحلة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد الخروج من النظام الاشتراكي رغم صدور أول قانون يتعلق بتنظيم و تطوير الاستثمار سنة 1963 م تحت رقم: 63-277 الذي جاء ببعض المزايا لاستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية و الجدير بالذكر أن عملية توجيه العقار بغرض الاستثمار يشمل عدة مجالات التي بدورها تعتبر المناخ الملائم و الأنسب لهذا الأخير نذكر منها المجال الصناعي، المجال السياحي، و المجال السكني و التجاري أما المجال الفلاحي فبالرغم من أنه يمثل الحيز الأكبر و المهم للاستثمار إلا أن عملية توجيهه نحو ذلك تخضع لقوانين خاصة تضبط و تنظمه بالتالي العقار الفلاحي لا يمكن التنازل عنه و ذلك لدواعي تتعلق بسيادة الدولة على أملاكها و للتفصيل في هذه المعطيات نحاول التطرق إلى آليات الحصول على العقار الموجه للاستثمار في المبحث الأول ثم نعالج الصعوبات و الآفاق المنتظرة من توجيه العقار نحو الاستثمار في المبحث الثاني.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

### المبحث الأول: آليات ومجالات الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

إن عملية توجيه العقار نحو الاستثمار تعتمد على عقد الامتياز كمنط واحد، رغم وجود عقود أخرى كعقد التنازل الذي تم التخلي عنه في عملية استغلال العقار الموجه للاستثمار، إلى جانب عقد الإيجار الذي لا مجال له في استغلال العقار الصناعي ليقى له مكان في استغلال العقار السياحي أو الفلاحي، أو العقار السكني، و من هنا ننتقل إلى صلب الموضوع من خلال هذين المطلبين.

### المطلب الأول: آليات الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

تعتبر الحافظة العقارية المشكلة للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة أو الأفراد أو الأملاك الوقفية جزء مهم من العقار الموجه للاستثمار، و بالتالي كيفية استغلال هذه الحافظة العقارية هي الهاجس الأكبر بالنسبة للمستثمر الذي يتطلع للحصول على قطعة أرض بغية إنجاز مشروع استثماري و كذلك بالنسبة لمالك العقار، الذي يهدف من وراء منحه أو عرضه للعقار تحقيق الربح، أما الدولة فسياستها في منح العقار واضحة تهدف من وراء ذلك إلى محاربة المضاربة على العقار و حمايته حيث تجسدت هذه السياسة من خلال وضع آليات في شكل عقود تخضع لمعايير قانونية لتوجيه العقار نحو الاستثمار، و من بين هذه الآليات عقد التنازل، عقد الامتياز وعقد الإيجار، نشرح هذه العقود وفق التقسيم التالي.

### الفرع الأول: عقد التنازل " Acte de cession "

التنازل هو عقد يتم بين المستثمر و الإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعة العقار صناعي فلاحي أو سياحي، بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا، و يركز التنازل على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار على الأملاك الخاصة التابعة للدولة بحيث لا يمكن أن تكون هذه الأملاك تابعة للأفراد إلا بإرادتهم، فالأملاك الخاصة التابعة للدولة يجب أن تكون مخصصة للاستثمار فتظهر الدولة هنا في شكل بائع و المستثمر موقع المشتري مهما كانت جنسيته وطنيا أو أجنبيا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص أو العام.

### أولا: مفهوم عقد التنازل.

إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البائع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة، و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام<sup>1</sup>. يقصد بعقد التنازل في إطار استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار عقد البيع<sup>2</sup>. ما دام أن المستثمر سيدفع مقابل القطعة

<sup>1</sup> -بوجدة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص.62.

<sup>2</sup> - المادة 351 منالأمر 75-58، المرجع السابق، ص.125.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

الأرضية<sup>1</sup>. وتختلف عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة حسب طبيعة الوعاء العقاري المتنازل عنه، حيث تقوم مديريات أملاك الدولة على مستوى الولايات بوضع جرد شامل للعقار الموجود قبل التنازل عنه عن طريق قرار إداري أو عقد رسمي لدى المحافظة العقارية ويجب أن يكون العقار الصناعي أو السياحي الممنوح للمستثمر، تام الملكية أي خالي من القيود التي تعيق التصرف فيه كأن يكون مثقلا برهن أو محل نزاع في طبيعة ملكيته، و التنازل عنه يكون من قبل مؤسسة التهيئة والتسيير العقاري أو الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بعد الحصول عليه مباشرة من الدولة بواسطة مديريات أملاك الدولة وكفائض عقاري يكون تابعا للمؤسسات الاقتصادية العمومية المحلة، فمؤسسة التسيير العقاري "S.O.G.I" تقوم بتسيير و تطير المناطق الصناعية وهي المخولة قانونا بإبرام عقود التنازل عن العقارات بغرض الاستثمار<sup>2</sup>. لأنها تمثل مديرية أملاك الدولة، أما العقار السياحي فمهمة التنازل عنه تعود للوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تنوب عن مديرية السياحة في عملية إبرام عقود منح العقارات التي تقع داخل مناطق التوسع السياحي.

### ثانيا: خصائص عقد التنازل.

يتمتع عقد التنازل بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

#### 1- الطابع الإداري لعقد التنازل.

لقد جاء في فحوى المادة "800" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن كل عقد أو تصرف قانوني تكون الإدارة طرفا فيه سواء الدولة أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يرجع الاختصاص فيه للمحكمة الإدارية<sup>3</sup>. أخذا بالمعيار العضوي، لكن الاعتماد على هذا المعيار غير كاف لإضفاء الطابع الإداري على عقد التنازل، لذلك كان من الضروري البحث عن محتوى العقد ذاته فظهر ما يسمى بالمعيار المادي الذي أخذ به القضاء وكرسه، ويظهر هذا المعيار في وجود بنود أو شروط غير معروفة في العقد و تتمثل هذه البنود في سلطة الإلغاء المنفرد للعقد من طرف الإدارة دون عذر سابق أو تعويض مع توقيع العقاب، بالإضافة إلى متابعة ومراقبة المرفق العام فإذا كان لاعتباره عقد إداري لاحتوائه في أغلبية بنوده على شروط تنظيمه تقع على عاتق المستفيد من التنازل تخضع لقواعد القانون الخاص وهذه الشروط يمكن إرفاقها عن طريق دفتر شروط ملحق بالعقد ذاته و التي تجسد سيادة السلطة العامة ومن بين هذه الشروط

<sup>1</sup> - المادة 06 من الأمر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة

للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع. 53، المؤرخة في 2006/08/30، ص.05.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 61، 52.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 800 من القانون 08-09، المرجع السابق، ص.189.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

حق الفسخ الانفرادي للعقد شرط عدم الضمان، وحق توقيع العقوبات في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته .

و لإزالة اللبس فصل المشرع الجزائري في الطابع الإداري لعقد التنازل من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 لاسيما المادة "18" من دفتر الشروط الملحق بالقرار "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا<sup>1</sup>.

2- طابع الرسمية لعقد التنازل.

إن محل عقد التنازل هو نقل الملكية العقارية لغرض الاستثمار و طبقا لنص المادة "324" مكرر 01 من القانون المدني الجزائري فإنه يجب و تحت طائلة البطلان إفراغ العقد في شكل رسمي في نصها "العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن"<sup>2</sup>. وبالتالي لا يمكن نقل ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية إلا بموجب عقد رسمي، كذلك المادة "16" من الأمر 74-75 التي نصت "إن العقود الإدارية و الاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثرا بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>3</sup>. فكل عقد يكون موضوع شهر يجب أن يقدم في شكل رسمي وهذا ما أكدته أيضا المادة "61" من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري حيث نصت على أنه "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي"<sup>4</sup>.

ومنه فإن الشكلية ركن ضروري في عقد التنازل الإداري و عليه العقد الإداري المتضمن التنازل عن قطعة أرض لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملاك الدولة، وهو المفوض من طرف وزير المالية طبقا لنص المادة "120" من القانون 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية<sup>5</sup>. وكذا المرسوم التنفيذي 91-454

<sup>1</sup> - المادة 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 19.02.1992 ص 314-315.

<sup>2</sup> - المادة 324 مكرر 1 من الأمر 75-58 ، السابق ذكره، ص.109-110.

<sup>3</sup> - المادة 16 من الأمر 74-75 ، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر، ع. 92، 1975 المؤرخة في 18-11-1975، ص.1207.

<sup>4</sup> - تراجع المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63-76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر، ع. 30. المؤرخة في 18/11/1975، ص.504.

<sup>5</sup> - تراجع المادة 120 من القانون 30-90، المرجع السابق ذكره، ص.1681.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة<sup>1</sup>. وتسييرها بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 91-65 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح التعويض لمديري الأملاك الولائية لاتخاذ العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### ثالثا: الإطار القانوني لعقد التنازل.

يتم التنازل عن العقارات لغرض الاستثمار وفق أطر قانونية مختلفة نذكر منها:

**1- عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية:** بالرجوع إلى نص المادة "10" من الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية نستخلص أن الأراضي التابعة للبلدية و المخصصة لانجاز الاستثمارات تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة المشروع الاستثماري طبقا لإجراءات إدارية داخلية أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة تقوم بها جهات أخرى أو إحدى هيئات الدولة فيتم الحصول على الأرض المخصصة للاستثمار عن طريق التنازل بعد تحديدها من طرف مصلحة أملاك الدولة فالتنازل يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص أما الاستثمارات العمومية فتكون عن طريق تخصيص للقطعة الأرضية، و التنازل عنها يكون علنيا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين لشراء القطعة وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها<sup>2</sup>.

**2- عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية:** نظمت عقد التنازل في إطار هذه المناطق المادة "06" من المرسوم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، والتي تضمنت واجبات صاحب المشروع الاستثماري والقاعدة العامة في استغلال المناطق الصناعية هي أن تقوم إدارة أملاك الدولة في إطار المخططات الاستثمارية بتحويل ملكية الأراضي داخل هذه المناطق لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق، وذلك بموجب عقد التخصيص أو عن طريق إجراءات إدارية داخلية تخضع للقانون العام، غير أنه حاليا تم إلغاء التنازل عن الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية خاصة تلك الواقعة في المناطق الصناعية وذلك بعد صدور الأمر 08-04<sup>3</sup>.

**3- عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص:** لقد نص القانون رقم: 82-11 المؤرخ في 1982/04/21 المتضمن الاستثمار الوطني الخاص لاسيما في المادتين "02 و 03" منه على عقد التنازل

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعمومية التابعة للدولة و تسييرها، ج.ر.ع. 60، المؤرخة في 1991/11/24، ص.2314.

<sup>2</sup> - تراجع المادتان 10، 11 من الأمر 74-26، المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ج.ر.ع. 19، المؤرخة في 1974/02/21، ص.292.

<sup>3</sup> - نعيمى فوزية، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية ج.ر.ع. 37، رقم: 04، سنة: 1999، ص. 154 - 155 .

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف الخواص رغم أن هذا القانون لا ينص بصفة صريحة على أحقية المستثمر في امتلاكه لحق الرقبة على الوعاء العقاري<sup>1</sup>. يتطلب إبرام عقد التنازل سواء على العقار الصناعي أو السياحي إتباع عدة خطوات أساسية باعتبار هذا العقد عقدا إداريا حتى وان كانت العقارات المتنازل عنها تقع ضمن النسيج العمراني وتتلخص هذه الإجراءات فيما يلي:

- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري يقدم من طرف المتعامل الاقتصادي و يرفق بمحضر لجنة اختيار الموقع.
- تحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار من قبل المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة في حالة قبول الملف .
- تحويل الملف إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل عن طريق قرار إداري بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب طبيعة العقار سياحي أو صناعي.
- بعد صدور القرار بالتنازل من قبل الوالي يتم تحويل الملف إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل و الشهر الرسمية.
- يجب أن يكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع الاستثماري في المواعيد المقررة حسب ما ورد في طلب الاعتماد، وتتم معاينة إنجاز المشروع من قبل الديوان الوطني للتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية حيث يرسل نسخة من محضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة ليقوم بإجراءات الفسخ أمام القضاء، في حين يحق للدولة مباشرة حق الشفعة على أملاكها العقارية في حالة التنازل عنها بعد تنازلها عن تلك الأملاك للمستثمر المعني<sup>2</sup>.
- بعد قبول منح الوعاء العقاري وفق نظام التنازل يجب على المستثمر احترام نص المادة "44" من المرسوم التنفيذي 82-304 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تطبيق القانون 82-01 المتضمن رخص البناء و تحديد عملية التجزئة للأراضي بغرض بداية إنجاز المشروع الاستثماري خاصة تحديد قيمة العقار وفق السعر المعمول به في السوق من قبل مديرية أملاك الدولة، أما إذا كان التنازل يتعلق بأوعية عقارية

<sup>1</sup> - تراجع المادتان 02 ، 03 من القانون 82-11، المؤرخ في 21/04/1982، المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص

ج.ر.ع. 34، المؤرخة في 24/08/1982، ص. 1693.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 63-64.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

ذات طبيعة وطنية يوجه الطلب مباشرة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو المجلس الوطني للاستثمار حسب طبيعة المشروع<sup>1</sup>.

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 86-05 فقد حددت بدقة شروط وكيفيات تنازل الدولة عن الأراضي التابعة لها حيث اشترطت أن تكون الأراضي العقارية شاغرة غير مبنية و غير مخصصة لمشاريع أخرى إلى جانب تهيئتها لانجاز المشروع الاستثماري<sup>2</sup>.

### رابعا: صيغ عقد التنازل.

ورد في أحكام المادة "89" من القانون 90-30 السالف الذكر أنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية<sup>3</sup>. ويكون ذلك وفق شروط وكيفيات محددة ضمن المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها وضبطها و بناءا عليه تكون عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني و استثناءا عن طريق التراضي، و هو ما نتطرق له في عنصرين اثنين كما يلي.

### 1- عن طريق المزاد العلني.

إن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغيت خصيصا ولم تأتي بالنفع على المصالح و المؤسسات العمومية تباع عن طريق المزاد العلني إلا ما أستثنى بقانون يمنع ذلك، فبناءا على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية بإذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، حيث تكون المزايدات علنية على أساس دفتر الشروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية طبقا للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية و يعلن عن عملية البيع بواسطة إعلانات و ملصقات في الصحافة قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزايدة و تحدد مصالح الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية لها في السوق<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تراجع المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 82-304، المؤرخ في 09/04/1982، المتضمن كيفية تطبيق القانون رقم: 82-01 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر، ع. 41 المؤرخة في 12/10/1982، ص. 1907.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 86-05، المؤرخ في 17/01/1986، المحدد لشروط وكيفيات التنازل على الأراضي المتوفرة غير مخصصة ج. ر، ع. 01، المؤرخة في 08-01-1986، ص. 12-14.

<sup>3</sup> - المادة 89 من القانون رقم: 90-30، المرجع السابق، ص. 1677.

<sup>4</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454، السابق ذكره، ص. 2316.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

ومن خلال ما سبق ذكره فإن ملف التنازل يودع لدى المدير الولائي للأموال الوطنية الذي ييدي رأيه حول التنازل و يقوم بتحديد السعر الافتتاحي للمزايدة على أساس السعر المرجعي للسوق ثم يحول الملف إلى الوالي لإصدار قراره.

### 2- عن طريق التراضي.

بالرجوع إلى نص المرسوم التنفيذي 91-454 السابق ذكره فإنه استثناء عن القاعدة العامة المتمثلة في عملية التنازل عن طريق المزاد العلني، يمكن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عن طريق التراضي البسيط<sup>1</sup>. لفائدة الجماعات الإقليمية و الجمعيات، الهيئات والمؤسسات العمومية و المتعاملين العموميين الخواص أوالتعاونيات العقارية وفق الشروط المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1991 الصادر عن وزارة التجهيز و المتمثلة:

- أن يتم التنازل عن طريق دفتر شروط نموذجي ملحق بالقرار المشترك .
- أن يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته مقيما أو غير مقيم سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق و يمكن أن يخفض السعر في الاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع ضمن المناطق المطلوب ترقيتها، ونسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق<sup>2</sup>، و نظرا للمشاكل المترتبة عن بند الشرط الفاسخ في عقد التنازل نتيجة سوء التطبيق سواء من طرف المستثمر أو الإدارة في حد ذاتها الأمر الذي دفع بالحكومة التخلي عن هذا الشرط الفاسخ في عقود التنازل وذلك بإصدار تعليمة وزارية رقم "04382" تؤكد ذلك خاصة إذا تعلق الأمر بالاستثمار الوطني الخاص<sup>3</sup>.

إن أسلوب التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار يمس في أصله العقار الصناعي السياحي دون العقار الفلاحي الذي له إجراءات خاصة به، فعملية توجيه الأوعية العقارية ذات الطبيعة السياحية من أجل الاستثمار عن طريق التنازل عنها للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب يشمل على وجه التحديد العقار الموجود داخل مناطق التوسع السياحي، والقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-454، الرجوع السابق، ص.2316.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 66،68.

<sup>3</sup> - التعليمية الوزارية رقم: 04382، المؤرخة في 15/08/2001، المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ، صادرة عن وزارة المالية الجزائر مجموع النصوص و المنشورات لسنة: 2000.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

و المواقع السياحية يحدد الإطار القانوني و التنظيمي لعقد التنازل بحيث تطرق إلى إمكانية التنازل عن العقار السياحي بشروط محددة تحددها الهيئة المكلفة بالاستغلال و الانتفاع<sup>1</sup>.  
فرغم الضمانات المقدمة للمستثمر و الخاصة بحماية الأملاك الوطنية من النهب و التبيد إلا أنها غير كافية ليعود المشرع الجزائري من جديد من خلال المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار لاسيما المادة "01" منه على أن كل تعديل يمس دفتر الشروط المتفق عليه في العقد من شأنه أن يؤثر سلبا على المشروع الاستثماري<sup>2</sup>. ليتكرر نفس الشرط في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار خاصة ما جاء في نص المادة "02" منه التي اعتبرت كل تصرف من المستثمر من شأنه أن يمس بصفة مباشرة في عملية إنجاز المشروع الاستثماري<sup>3</sup>. و بالتالي يؤدي إلى إبطال العقد من قبل المصلحة المتعاقدة وإرجاع الأوعية العقارية الممنوحة.

ونظرا للتسلسل الكرونولوجي للقوانين والمراسيم صدر الأمر 06-11 المعدل و المتمم للأمر 01-03 الخاص بتطوير الاستثمار و الذي أكد على ما جاء به سابقه مع التأكيد على التحفيزات الجبائية والجمركية المرتبطة مباشرة بإنجاز المشاريع الاستثمارية<sup>4</sup>. ثم صدر المرسوم التنفيذي 07-121 الذي حدد شروط و كفاءات منح الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و التي تكون غير مخصصة لمصالح عمومية بالإضافة إلى ذلك يجب أن تكون واقعة ضمن قطاعات التعمير أو تلك القابلة للتعمير، كما أوجب هذا المرسوم على المترشح الحصول على وعاء عقاري في إطار حق التنازل سواء كان هذا الشخص طبيعيا أو معنويا، خاضعا للقانون العام أو الخاص أن يوضح طبيعة المشروع الاستثماري في ملفه و يحدد المساحة اللازمة لإنجازه إلى جانب خطة تمويل المشروع الخاصة بالتمويل الشخصي وقيمة القروض التي يمكن أن يستفيد منها و الترخيص بمنح التنازل يكون بموجب قرار صادر عن الوالي أو عن طريق لائحة صادرة من المجلس الوطني للاستثمار، وعقد التنازل ينشأ بموجب عقد

<sup>1</sup> - تراجع المادة 22 ف 01 من القانون رقم: 03-03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي، و المواقع السياحية، ج.ر، ع. 11، المؤرخة في 19/02/2003، ص. 17.

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 01/01/1993، المتعلق بترقية الاستثمارات، ج.ر، ع. 64، المؤرخة في 05/10/1993، ص. 04.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 02 من الأمر 01-03، المرجع السابق، ص. 05.

<sup>4</sup> - الأمر 06-11، المؤرخ في 30/08/2006، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، ع. 53، المؤرخة في 30/08/2006.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

إداري موثق بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر في ظل احترام دفتر الشروط المعد سابقا حسب النموذج الملحق بالمرسوم<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: عقد الامتياز.

لقد ألغى المشرع الجزائري سنة 2008 العمل بنظام التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وفقا لنص المادة "33" من قانون المالية لسنة 2013 لأن هذا الأخير لم يعد يتماشى و التطور الاقتصادي والسياسي الذي عرفه البلاد لذا بات من الضروري ترشيد و حماية العقار بشكل يضمن العطاء الاستثماري للاقتصاد الوطني ولهذا أبقى على نظام الامتياز بموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في حين أن الأراضي التي تم التنازل عنها سابقا بموجب عقود مشهورة تخضع في استغلالها للقواعد العامة و القانون التجاري أما التي لم يتم تحويل ملكيتها فإنها تخضع للأمر 04-08 أي الامتياز<sup>2</sup>.

### أولا: تعريف عقد الامتياز.

عقد الامتياز هو عقد يبرم بين الإدارة المتعاقدة المالكة للعقار والمستثمر، بحيث يسمح لهذا الأخير باستغلال العقار لمدة زمنية معينة مقابل دفعه إتاوة الانتفاع به، تنطبق إلى تعريف الامتياز لغة وقانونا ثم في مجال العقار الصناعي في العناصر التالية.

### 1- التعريف اللغوي.

هو من امتاز، وامتاز القوم أي تميز بعضهم عن بعض و امتاز الشيء أي تميز بفضله أو نوع عن غيره. أما الامتياز فهو حق يحصل عليه الشخص من الحكومة لبيع سلعة أو القيام بعمل لا ينافسه في ذلك أحد، و يقول الله عز وجل في سورة يس بعد **بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ «سَلَامٌ قَوْلًا مِنْ رَبِّ رَحِيمٍ وَامْتَأَزُوا الْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ»**<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - تراجع المواد من 02 إلى 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11، ج.ر، ع.27، المؤرخة في 25/04/2007، ص.09-12.

<sup>2</sup> - جبوري أحمد، العقار الصناعي، محاضرات ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارسي المدية، (غير منشورة)، السنة الجامعية: 2011-2012، ص.36.

<sup>3</sup> - القرآن الكريم، سورة يس، الآية 58-59.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

### 2- التعريف القانوني.

- لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية نذكر منها:
- قانون المحروقات 05-07 من خلال نص المادة "02" منه الذي عرف عقد الامتياز بأنه "وثيقة يرخص بموجبها الوزير المكلف بالمحروقات لصاحب الامتياز إنجاز و استغلال منشآت النقل بواسطة الأنايب لمدة محددة، مع مراعاة الالتزامات المكلف بها بموجب هذه الوثيقة"<sup>1</sup>.
  - عقد الامتياز في نظر قانون المياه 05-12 المعدل والمتمم للقانون 83-17: من خلال المادة "76" بأنه "يسمى امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه و الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص"<sup>2</sup>.
  - الامتياز في نظر القانون 03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة وفق نص المادة "25" منه "عبارة عن اتفاق يبرم بين الجهة الإدارية مانحة الامتياز والملتزم طبقا لدفتر الشروط الذي يرفق عادة باتفاقية توقع لحساب الدولة من طرف الوالي المختص إقليميا، أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"<sup>3</sup>.
- ### 2- تعريف الامتياز في مجال العقار الصناعي.

أول ظهور لحق الامتياز كان تطبيقا لنص المادة "23" من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار، كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي، التي لم يكن لها وجود على أرض الواقع، حيث يعرف عقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة لانجاز استثمارات في المناطق الخاصة وتطبيقا لنص المادة "05" من المرسوم 94-322 التي عرفته أنه "عقد تحول بموجبه الدولة لشخص طبيعي أو معنوي خاضعا للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية للانتفاع بقطعة أرض لمدة معينة تستعمل أساسا لإقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة"<sup>4</sup>. أما تعريف

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون رقم: 05-07، المؤرخ في 28/04/2005، المتعلق بالمحروقات، ج.ر.ع. 05 المؤرخة في 04-05-2005، ص.03.

<sup>2</sup> - المادة 76 من القانون 05-12، المؤرخ في 04/08/2005، المتضمن قانون المياه، ج.ر.ع. 60. المؤرخة في 04-09-2005، ص.12.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 25 من القانون رقم: 03-01، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ع. 11. المؤرخة في 10.09.2003، ص.08.

<sup>4</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 17/10/1995، المتعلق بمنح الامتياز الأراضي الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ع. 67، المؤرخة في 19.10.1994، ص.25.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 09-152<sup>1</sup>. والذي جاء في دفتر الشروط النموذجي له أن الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"، وهو نفس التعريف الذي جاء به دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 07-121<sup>2</sup>. والامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-153<sup>3</sup>. من خلال دفتر الشروط الملحق به "هو اتفاق تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري" و هو نفس التعريف الوارد في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122<sup>4</sup>.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

تظهر الطبيعة القانونية لعقد الامتياز من خلال المرسومين التنفيذيين السابقين للقانون 93-12 الملغى لكن طبقا للمرسوم رقم 94-320 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمناطق الحرة فإن حق الامتياز يكون على شكل رخصة أو ترخيص إداري، في صفة قرار إداري يرخص بموجبه للمستثمر استعمال الأملاك الوطنية العمومية، حسب المبادئ العامة لشغل الأمكنة لهذه الأملاك وبالتالي عقد الامتياز في المناطق الحرة هو مجرد رخصة للاستغلال.

أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 22/10/1994 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، هو عقد إيجار من نوع خاص أحد أطرافه الإدارة و يرتب حقا عينيا عقاريا. و بصدر الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى القانون 93-12 وحدد نوعين من التصرفات القانونية لعقد الامتياز يمكن إبرامها في إطار الاستثمار وهما:

1- عقد امتياز يتم إبرامه في شكل عقد إداري وفق شروط مستمدة من العقود المدنية.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، ع. 27، المؤرخة في 06.05.2009، ص. 04-15.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج. ر، ع. 27، المؤرخة في 25.04.2007، ص. 09-23.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في 20/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة ( المنحلة) و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج. ر، ع. 27 المؤرخة في 06.05.2009، ص. 16-27.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة ( المنحلة) و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج. ر، ع. 27 المؤرخة في 25.04.2007، ص. 23 - 42.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

2- رخصة في شكل قرار إداري<sup>1</sup>. يحمل جميع الترتيبات من عملية شهر وقيد في المحافظة العقارية غير أنه في جميع الأحوال فإن أحكام القانون الخاص هي التي تطبق في حالة إبرام عقد الامتياز لما تكون الدولة أو أحد فروعها طرفا فيه سواء كان المستثمر وطنيا أو أجنبيا وذلك ضمانا لحقوق المستثمر و تسهيلا لعملية الحصول على عقار بغرض الاستثمار.

و لما صدر الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كرس الامتياز بشكل واضح و صريح في نص المادة "10" منه بعقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط نموذجي يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا شروط الامتياز<sup>2</sup>.

### ثالثا: مجال تطبيق الامتياز.

وسع المشرع الجزائري من دائرة تطبيق الامتياز ليشمل كل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الخاضعة للشروط القانونية الواردة في نص المادتين "06 و 07" من المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup>. وأضاف المشرع الجزائري إلى الأملاك الوطنية الخاصة المعنية بالامتياز العقارات الموجودة في مناطق النشاط و التي بدأ استغلالها عن طريق التنازل، بناء على شرط فاسخ في حالة عدم إتمام المشروع الاستثماري بموجب القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص والتي لم يتم استغلالها تخضع إلى عقد الامتياز الذي جاء به الأمر 04-08 سالف الذكر و ذلك تماشيا و التعليمية الوزارية رقم 4420 الصادرة في 2007/06/11 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و التي تضمنت التأكيد على أن الأراضي المتوفرة و التي لم يتم التنازل عنها و الواقعة داخل مناطق النشاطات تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/20 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها إلى جانب المحافظة العقارية المكونة من العقارات التي كانت خاضعة في تسييرها للأمر 06-11<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 74-76.

<sup>2</sup> - المادة 10 من الأمر 04-08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ع. 49، مؤرخة في 2008/09/03، ص. 04.

<sup>3</sup> - تراجع المادتان 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، السابق ذكره، ص. 05.

<sup>4</sup> - جبوري أحمد، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 87-88.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

أما بالنسبة للعقار السياحي فقد نظمته المشرع الجزائري بعدة طرق قانونية تتمثل في عقد البيع و عقد الامتياز بعدما كان عقد الإيجار هو النمط الوحيد لاستغلاله في ظل القانون 03-03، لكن بعد التعديل الذي جاء به الأمر 04-08 و الذي مس بدوره القانون 03-03 أصبح الامتياز هو العقد الأكثر استعمالا لاستغلال العقار السياحي، لأن الاستثمار في الحافطة العقارية للعقار السياحي لا يتم إلا بعد تغطية هذه الأخيرة بمخطط توجيهي خاص بها، يحدد المشاريع التي يمكن إقامتها وطرق استغلالها<sup>1</sup>. ونظرا للتجاوزات التي مست عملية تطبيق النصوص القانونية السابقة لصدور الأمر 11-06 من خلال الاستحواذ على أوعية عقارية تحت غطاء الاستثمار و ذلك بإخراج بعض العقارات من نطاق الامتياز ونطاق الاستثمار الصناعي ككل، حيث نصت المادة "02" من الأمر 04-08 على تلك العقارات المستثناة و هي :

- الأراضي الفلاحية .
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية<sup>2</sup>.

غير أن قانون الاستثمار الجديد منح مزايا للأراضي الفلاحية في إطار المزايا المنصوص عليها بتحفيز الاستثمار الفلاحي وجعلها كالعقار الصناعي أو السياحي في المادة "15" من قانون ترقية الاستثمار في مكن أن يتقدم طالب الامتياز إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للحصول على الامتياز وبعد الدراسة يتم رفض أو قبول الملف وفق الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 03-10 وهذا ما نصت عليه المادة "02" منه" يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 87-19، ومن خلال نص هذه المادة يتضح أن هذا القانون لم يخرج عن قاعدة الامتياز كسبيل وحيد للتعاقد فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ذات الطبيعة الفلاحية و الغاية من ذلك هي الإبقاء على الطبيعة الفلاحية للأرض و عدم تحويلها إلى أغراض غير فلاحية من أجل الحفاظ على الأمن الغذائي للدولة و الفرد و المادة "03" من نفس القانون بينت أنه "يشكل الامتياز نمطا لاستغلال الأراضي الفلاحية المحددة في المادة "02" المذكورة أعلاه و بالتالي منح الامتياز يكون موجه

<sup>1</sup> - وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و السياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، تشخيص و فحص السياحة الجزائرية الكتاب الأول الجزائر، 2008، ص. 04.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 02 من الأمر 04-08، المؤرخ في 01/09/2009، السابق ذكره، ص. 04.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

للفلاحين الذين استفادوا من مزايا القانون 87-19 أو قرار الوالي<sup>1</sup>.

رابعاً: أساليب منح الامتياز.

قبل صدور القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، كان الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو عن طريق التراضي وفق دفتر شروط، وقد وحد ذلك نصت المادة "03" من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>. و المادة "04" من نفس الأمر حددت مدة الامتياز بـ: 33 سنة قابلة للتجديد لمدة أقصاها 99 سنة<sup>3</sup>. و بالتالي صيغ الامتياز هي:

### 1- منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

كما سبق الذكر يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني بعد الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية، و بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد المشروع المزمع إنجازه و المعايير التي ينبغي توفرها، و بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على رأي لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها و تسييرها<sup>4</sup> و طبقاً لأحكام الأمر 04-08 فإن المزاد العلني يكون في نوعين:

#### المزاد العلني المفتوح.

يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية لإنجاز مشروع استثماري<sup>5</sup>.

#### أ- المزاد العلني المحدد.

يقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل<sup>6</sup>، و يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني إما بصفة المزايدات الشفوية أو بصيغة التعهدات المختومة التي يتم الإعلان عنها 30 يوماً على الأقل قبل

<sup>1</sup> - بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، مكتبة بن سالم، ط1، السداسي الأول 2017، الأغواط، الجزائر سنة: 2017، ص.28.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 03، من الأمر: 04-08، المرجع السابق، ص. 04.

<sup>3</sup> - المادة 04 من الأمر رقم: 04-08، المرجع نفسه، ص. 04.

<sup>4</sup> - المادة 05 من الأمر رقم: 04-08، المرجع نفسه، ص. 04.

<sup>5</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق ذكره، ص.05.

<sup>6</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-152، المرجع نفسه، ص.05.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

انطلاقها و ذلك عبر مختلف وسائل الإعلام و النشر أو الملصقات و يمكن أن تنشر مرتين على الأقل في جريدتين وطنيتين بلغتين مختلفتين وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية متاحة حيث تتضمن هذه المزايدات ما يلي:

- التحديد المطلق و المفصل للقطعة الأرضية المراد منحها و ذلك بذكر مساحتها، نظام التعمير المطبق عليها و الثمن الأدنى المعروض وكذلك مدة الامتياز.
  - مكان إجراء المزاد.
  - تحديد تاريخ وساعة إجراء المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة مع ذكر تاريخ فرز هذه المعلومات و الإعلان عن النتائج.<sup>1</sup>
- ### 2- منح الامتياز بالتراضي.

أعتبر سابقا منح الامتياز بالتراضي أسلوب استثنائي محصور في حالات خاصة حددتها المادة "07" من الأمر 04-08 بناء على رخصة من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.<sup>2</sup> لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي رقم 11-11 لاسيما المادة "15" منه التي عدلت المواد "03، 08، 09، 05" من الأمر 04-08 أصبح الامتياز يمنح على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي بموجب قرار ترخيص من الوالي.<sup>3</sup>

ولقد حدد المشرع الجزائري المشاريع الاستثمارية المعنية بالامتياز عن طريق التراضي في نص المادة "14" من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 سالف الذكر و هي:

- المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي تقلص فاتورة الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- المشاريع التي تكون محدثة لمناصب الشغل وتقلص البطالة.
- المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة و التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.<sup>4</sup>

أما فيما يخص الجهة المكلفة بمنح الامتياز عن طريق التراضي وفق التعديل الذي جاء به قانون المالية

<sup>1</sup> - تراجع المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153، ص.20.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 07 من الأمر رقم : 04-08 ، المرجع السابق، ص.05.

<sup>3</sup> - المادة 15 من القانون رقم: 11-11 ، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، ع. 40 المؤرخة في 2011/07/20، ص. 08.

<sup>4</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، المرجع السابق، ص.06.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

لسنة 2013 من خلال نص المادة "34" منه التي عدلت المادة "05" من الأمر 08-04 فأصبح الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي المختص إقليميا، بناء على اقتراح المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>.

### خامسا: الشروط المتعلقة بتقديم طلب الحصول على عقار عن طريق الامتياز.

يجب على المستثمر تقديم طلب الحصول على العقار عن طريق الامتياز للجهات الإدارية المعنية سواء كانت محلية أو وطنية ، ويمكن له تقديم الطلب إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى الولايات، خاصة إذا كان المشروع يكتسي طابع الاستثمار أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى الولايات ، إذا كان المشروع يكتسي طابعا استراتيجيا وتعتبر اللجنة الولائية لتحديد الموقع و تطوير الاستثمار هيئة مركزية تساعد بدورها على منح وعاء عقاري وفقا لمقرر المنح تتضمن البيانات كهوية المستثمر ما يلي:

- طلب يقدم من المستثمر يشمل البيانات المتعلقة بطبيعة الوعاء العقاري، مساحته، وموضوع الاستثمار وموقع العقار بدقة.
- إرفاق الطلب بتصريح موقع من المستثمر يقر فيه أنه لا يجوز على أي قطعة أرضية في المناطق المقصودة.
- قيام الوكالة الوطنية للاستثمار أو المجلس الوطني للاستثمار في حالة الطلبات المركزية بإرسال الملف إلى الوالي المختص إقليميا، حسب الإجراءات التنظيمية لكي يدرسه.
- يجب على السلطات الإدارية الولائية إعطاء رأيها في المشروع الاستثماري خلال مدة شهر واحد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تبليغ الأمر للمستثمر .
- يحول مقرر المنح إلى مديرية أملاك الدولة الولائية لتقوم بتحرير عقد الامتياز مقابل شهره في المحافظة العقارية، لأنها هي التي تحدد القوام المالي و التقني للعقد، كذلك قرار منح الامتياز لوعاء عقاري موجه للاستثمار، يجب أن يرفق بأجل محدد يمنح للمستثمر الوفاء بالتزاماته في عملية إنجاز

<sup>1</sup> - المادة 34 من القانون رقم: 12-12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج. ر ، ع ، 72. المؤرخة في 2012/12/30، ص. 12.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

مشروعه الاستثماري<sup>1</sup>.

- أما بالنسبة لبداية الانتفاع بحق الامتياز تتم مباشرة بعد تحرير مقرر المنح حيث يستفيد المستثمر من نسخة من المقرر لمباشرة الاستغلال الذي تحدد مدته ب: 20 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من المستثمر و في القانون الجديد حددت مدة طلب تجديد الامتياز ب: 33 سنة قابلة للتجديد مرتين<sup>2</sup>.

### سادسا: آثار منح عقدا الامتياز.

يترتب على منح الامتياز عدة آثار نذكر منها:

- لا يمكن للمستفيدين من حق الامتياز وقوعا تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز أن يقوم بالتنازل أو تأجير حق الامتياز من الباطن على القطعة الأرضية الممنوحة له.
- يمنع على المستفيدين من حق الامتياز استعمال كل أصل عقاري أو جزء منه لأغراض غير تلك المذكورة في العقد و التي منحت له من أجلها.
- يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير و الهندسة المعمارية و البيئة المعمول بها في المنطقة المعنية.
- يمنع على المستفيد من الامتياز التنازل عن حق الامتياز للمجموع العقارات خلال 05 سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز عندما يكون ممنوحا على عقار مبني.
- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة مالية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد العلني حيث تدفع مسبقا لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخير يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية و يتم تحسين قيمة الإتاوة السنوية عند انقضاء كل فترة تعادل 11 سنة اعتمادا على سعر السوق العقاري.
- بعد إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري و المعاينة قانونا بناءا على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوحة في إطار الامتياز بطلب من هذا الأخير بعقد موثق .
- يمكن التنازل عن ملكية البناءات و الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 77-78.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه ، ص. 79-80.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

أن يقوم المستثمر بانجاز البنايات المقررة في المشروع بعد المعاينة القانونية لها عن طريق شهادة المطابقة<sup>1</sup>.  
- يجب أن يكون بدء النشاط معينا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح الاستثمار

وعموما يفسخ عقد الامتياز في أي وقت سواء باتفاق طرفي العقد أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود و شروط دفتر الشروط<sup>2</sup>.

### سابعاً: الأساس القانوني لمنح الامتياز في ظل القانون 01-16.

أقر التعديل الدستوري الأخير بموجب القانون 01-16 الصادر في 2016/03/06 بحرية الاستثمار و حرية الصناعة في نص المادة "43" منه على أنه "حرية الاستثمار و التجارة معترف بها و تمارس في إطار القانون، تعمل الدولة على تحسين مناخ الأعمال و تشجيع على ازدهار المؤسسات دون تمييز خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية. تتكفل الدولة و تضبط السوق و يحمي القانون حقوق المستهلكين"<sup>3</sup>.

يتضح لنا من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري عمل على ترقية مبدأ حرية الاستثمار إلى مبدأ دستوري تماشياً مع إرادة السلطة العليا للبلاد و هو جاري العمل به على المستوى الدولي والعالمي.

يتجلى الإطار القانوني في منح الامتياز بموجب المادة الأولى من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار و التي نصت على أنه " يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات"<sup>4</sup>.

وباستقراءنا لنص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه لجميع أنواع الاستثمار و المستثمرين سواء كان وطنياً أو أجنبياً بالإضافة إلى تحديد طبيعة النشاط بالنشاط الاقتصادي بما فيها نشاط الإنتاج و الخدمات كالعقار السياحي و الصناعي، والمقصود بأنواع الاستثمار حسب نص المادة "02" من القانون 09-16 هو اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة و توسيع

<sup>1</sup> - تراجع الملحق رقم: 02، المتضمن دفتر الشروط النموذجي للمرسوم التنفيذي رقم: 09-153، الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح و امتياز عن طريق المزاد العلني على أصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ص. 20.

<sup>2</sup> - الملحق رقم: 03، المتضمن دفتر الشروط النموذجي للمرسوم التنفيذي 09-153، المرجع السابق، ص. 20.

<sup>3</sup> - المادة 43 من القانون 01-16، المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، ج. ر، ع. 14 المؤرخة في 2016/03/07، ص. 11.

<sup>4</sup> - تراجع المادة 01 من القانون رقم : 09-16 المؤرخ في 2016.08.03، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر، ع. 46 المؤرخة في 2016.08.03، ص. 18.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 03 من القانون رقم: 09-16، المرجع نفسه، ص. 18.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل و المساهمات في رأسمال الشركة ومن ثم يتضح أن المشرع الجزائري حدد ثلاثة أنواع وهي:

- إنشاء نشاط جديد
- توسع قدرات الإنتاج
- إعادة التأهيل بالنسبة للمؤسسات الخاضعة للقانون التجاري. وطبقا لنص المادة "03" من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار يجب أن يلتزم المستثمر باحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها
- لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة و النشاطات و المهن المقننة و بصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : عقد الإيجار.

يمكن تعريف عقد الإيجار بأنه اتفاق بين المؤجر و المستأجر بغرض الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة مقابل دفع أجرة سنوية أو وفق مدة متفق حولها<sup>4</sup>. ويعد الإيجار الخاص بالأوعية العقارية الموجهة للاستثمار جزءا منها فهي عقود من نوع خاص ، حيث تسمح للمستأجر بالانتفاع بها دون تملكها لمدة زمنية قابلة للتجديد أو غير قابلة للتجديد حسب إرادة المؤجر ، وعقد الإيجار للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار يقتضي توثيقه في عقد رسمي وفقا لدفترة شروط تحدد فيه مدة العقد ، أطرافه و بدل الإيجار .

### أولا : الإطار القانوني لعقد الإيجار.

لم يعطي المشرع الجزائري من خلال القانون المدني تعريفا واضحا ودقيقا لعقد الإيجار بل نص في المادة "467" من القانون المدني على انه "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر"<sup>2</sup>. وبالتالي إيجار الأملاك الوطنية الخاصة، يخضع لأحكام قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يتضمن كيفية إعداد شهادة الحياة وتسلمها و الملاحظ أن كلا النصين لم يعطيا تعريفا لعقد إيجار الأملاك الوطنية الخاصة، و التي يمكن تعريفه على انه " عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الانتفاع بشيء معين وذلك لمدة محددة على أن يلزم المستأجر بدفع أجرة محدد مع إرجاع الشيء المنتفع به عند انتهاء المدة المتفق عليها<sup>3</sup>.

يختلف عقد الإيجار العقاري للأراضي العقارية عن عقد الإيجار المنظم في أحكام التقنين المدني الجزائري

<sup>3</sup>- بلكعبيات مراد ، المرجع السابق، ص. 24، 22.

<sup>2</sup>- المادة 467 من الأمر رقم: 75- 58، المرجع السابق، ص. 164.

<sup>3</sup>- سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 198- 199.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

كون أن هذا الأخير ينظم فقط عملية الإيجار الخاصة بالمساكن و المحلات التجارية أما إيجار الأراضي العقارية بغرض الاستثمار، فلم ينظمها بالقدر الكافي ، لهذا يرجع الأساس القانوني لتنظيم عقد الإيجار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة أو تابعا للملكية الفردية ، ولو أن أحكام القانون التجاري قد نصت على أن العقارات التي يعد بيعها كوسيلة لتحقيق و تشجيع الاستثمار<sup>1</sup>.

### ثانيا : أركان عقد الإيجار.

عقد الإيجار بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة كغيره من العقود له مجموعة من الأركان و هي :

**1- التراضي:** هو تطابق إرادتين مختلفتين أي تطابق الإيجاب و القبول و عليه يمكن أن يصدر الإيجاب من الإدارة في حد ذاتها أو من الذي يريد التعاقد معها وفي حالة ما تكون الدولة أو إحدى الهيئات العامة طرفا في العقد تمثلها في ذلك مديرية أملاك الدولة طبقا لنص المادة "90" من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية على أنه " يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كالمسكن بالقيمة الإيجاري الحقيقية، مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة وإما بالتفويض في إطار تعاقد من طرف هيئات عمومية مختصة مؤهلة في المجال وفق الشروط و الأشكال المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما"<sup>2</sup>.

و تنص المادة "17" من المرسوم 454/91 السالف الذكر على انه "تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة"<sup>3</sup>.

من خلال نص المادتين يتضح لنا أن إدارة أملاك الدولة هي وحدها المختصة في عملية إيجار الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة .

**2- المحل والأجرة:** محل عقد الإيجار للأملاك الوطنية الخاصة بالنسبة للإدارة هو العقار و بالنسبة للمستأجر هو بدل الإيجار أي الأجرة .

**أ- بالنسبة للمؤجر:** كل ملك تعود ملكيته للدولة تختص إدارة الأملاك الوطنية بإدارته و تسييره ويمكن أن يكون محلا للإيجار وهذه الأملاك حسب قانون الأملاك الوطنية أو المرسوم التنفيذي 454/91 هي أملاك وطنية خاصة لأن الأملاك العامة غير خاضعة للإيجار أو غيره، لأنها لا تؤدي وظيفة تجارية وقبل

<sup>1</sup> - تراجع المادة 02/169 من الأمر رقم: 75- 59، المؤرخ في 1975/07/26، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم ج.ر.ع. 78، المؤرخة في 1975/12/19، ص 999.

<sup>2</sup> - المادة 90 من القانون رقم: 90- 30 ، المرجع السابق ، ص.1677.

<sup>3</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 91- 454، المرجع السابق، ص.2317.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

صدر هذين القانونين صدر المرسوم 98/89، المؤرخ في 1989/07/20 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها<sup>1</sup>.

ب- **المحل بالنسبة للمستأجر:** كل مستأجر للأموال الوطنية الخاصة يلزم بدفع بدل الإيجار و يتم دفعه بين يدي رئيس مفتشية أملاك الدولة و المختص إقليميا، ومن ثم يكون ملزما بدفع كافة الرسوم والضرائب المتعلقة بالعقار إلى جانب المساهمات و الأعباء التي تثقل العقار حاليا و مستقبلا<sup>2</sup>.

3- **مدة عقد الإيجار:** بالنسبة لمدة عقد الإيجار فحسب نص المادة "08" من دفتر الشروط العامة لإيجار العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني؛ يبرم عقد إيجار أقصاها 09 سنوات ابتداء من تاريخ المزاد، ويمكن للدولة والمستأجران يوقعا عقد إيجار مجددا عند انقضاء كل فترة مقررة شريطة الإشعار بنية التجديد 06 أشهر قبل انقضاء المدة بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام و يجب على المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها إخلاء الأماكن وإرجاعها إلى الحالة التي كان عليها وفي حالة تشييده لبنايات مرخص بها من طرف الإدارة يجب عليه هدمها ورد الأماكن إلى الحالة الأصلية التي استلمها عليها على حساب منفعتها الخاصة<sup>3</sup>.

### ثالثا: خصائص عقد الإيجار.

نظام إيجار يختلف عن نظام الامتياز والتنازل عن الأملاك العقارية كونه نظام محدود في استغلاله إذ أنه لا يمنح المستفيد منه حق امتلاك الوعاء العقاري وإنما يتحمل المستثمر على حق الانتفاع الذي يؤدي بالضرورة للملكية، ومن هنا تتلخص الخصائص الأساسية لعقد الإيجار في كونه عقد محدد المدة، يرتب حق انتفاع بالعقار يمنح لشخص طبيعي أو معنوي، عقد يتم إبرامه مقابل دفع أجرة عقد شخصي يحق للمنتفع به فقط<sup>4</sup>. و بمقارنة عقد الإيجار كآلية من آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار مع نظيره عقد الامتياز نستشف الخصائص التالية :

- كلاهما عقدا زمنيا لأن الزمن هو المحدد لقدر المنفعة بالعين المؤجرة أو العقار الموجه للاستثمار كما يقع التشابه بينهما في أن كلاهما يخول لصاحبه المنفعة بشيء لا يملكه، فإن عقد الإيجار لمدة طويلة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 98/89، المؤرخ في 1989/06/20، الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و

المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، ج.ع، ص. 26. مؤرخة في 28-06-1989 ص. 691-694.

<sup>2</sup> - سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص. 199 - 200.

<sup>3</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-:454، المرجع السابق، ص. 2317.

<sup>4</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص. 71.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

يعطي للمستأجر حقا عينيا على الشيء المؤجر يشبه في ذلك عقد الامتياز<sup>1</sup>.

- عقد الإيجار لا يخول للمستأجر إلا حقا شخصا لأنه لا يستطيع الاتصال بالعين المؤجرة إلا عن طريق المؤجر، في حين عقد الامتياز يخول لصاحبه دون توسط حق عيني عقاري يقع على عقار فلما كان حق الامتياز حقا عينيا يخول لصاحبه رهنه رهنا رسميا فإن الإيجار حق شخصي لا يحق للمستأجر رهنه رهنا رسميا<sup>2</sup>.

تنازل صاحب الامتياز عن الحق العيني العقاري يعتبر انتقالا لحق عيني، يقتضي تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، أما تنازل المستأجر عن حقه الشخصي للغير يعتبر حوالة للغير لا يتطلب تسجيلها<sup>3</sup>.

- الأجرة التي دفعها المستأجر تقابل الانتفاع بالعين المؤجرة و غالبا ما تكون نقود، و يجوز أن يكون بدل الإيجار غير النقود، في حين الإتاوة الايجارية التي يدفعها صاحب الامتياز قد لا تقابل الانتفاع بالعقار المعني بالاستثمار لان المستثمر قد يستفيد من تخفيضات قد تصل إلى الدينار الرمزي للمتر المربع، حسب المناطق التي يقع فيها المشروع .

- عقد الإيجار طويل المدى يشبه عقد الامتياز كونه يعطي للمستأجر حقا عينيا على العين المؤجرة<sup>4</sup>. حيث أدرج المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية ، عقد الإيجار المنشئ لحقوق عينية على المنشآت و البنائات المنجزة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك لمدة الإيجار التي لا يمكن أن تتجاوز 65 سنة محددة وفقا لطبيعة و أهمية الاستثمار<sup>5</sup>.

وكقاعدة يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني، أما بالنسبة للعمليات التي تكتسي أهمية كبيرة تعود بالفائدة على الجماعة الوطنية يمكن تأجيرها بالتراضي بترخيص من الوالي المختص إقليميا، بعد أخذ رأي اللجنة الولائية المكلفة بدراسة الملف وتقييم الأثر الاقتصادي للمشروع المزمع إنجازه .

- عقد الامتياز يخول حق الملكية بقوة القانون على المنشآت المنجزة، أما المستأجر يمكنه جمع عناصر الملكية بمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود دفتر الشروط وبناءا على طلبه، فيمكن فسخ عقد الإيجار عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجر قبل 06 أشهر إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الإيجار والعارية ، مج.1 ، المرجع السابق ، ص. 1433.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص. 645 .

<sup>3</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه ، ص. 663 .

<sup>4</sup> - المادة 89 من القانون رقم: 90-30 ، المرجع السابق ، ص. 27.

<sup>5</sup> - المادة 102 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 ، المؤرخ في 2012/12/16 ، المحدد لشروط و كيفية إدارة و تسير الأملاك

العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج.ر.ع.69، المؤرخة في 2012/12/19 ، ص.35.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة أو المصلحة العامة، وينتج الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة تعويضا للمدة المتبقية ولا متلاك التجهيزات.

- عقد الإيجار يمنح للمستأجر حق عيني عقاري يسمح له بالمطالبة برخصة البناء وإنشاء رهون على المشاريع المنجزة على الأملاك الخاصة للدولة لضمان القروض التي يتحصل عليها لتمويل الانجازات المقررة في عقد الإيجار ويحق لمدير أملاك الدولة فسخ عقد الإيجار أمام الهيئة المختصة في حالة تقصير صاحب عقد الإيجار بالتزامه<sup>1</sup>.

### رابعا : صيغ تأجير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

يتم تأجير العقارات التابعة للدولة لمدة 09 سنوات على الأكثر قابلة للتجديد بمعرفة إدارة أملاك الدولة، إذا كان العقار مخصصا لمصلحة عامة أو مسيرا من هذه الإدارة على أن تأجير العقارات غير السكنات يكون بالمزاد العلني<sup>2</sup>. لهذا السبب صدر القرار المؤرخ في 15/08/1994 المتعلق بتحديد دفتر الشروط العام لإيجار العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني و التأجير الذي نظمه دفتر الشروط يتم بالمزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة حيث يعلن عنها قبل 30 يوما من تاريخ إجرائها عن طريق الملصقات و الإعلانات التي تنشر في الصحافة و مختلف وسائل الإعلام.

### 1 - المزايدات الشفوية .

تكون المزايدات بمبلغ خمس مائة دينار جزائري على الأقل حين لا يتجاوز الثمن الأدنى المعروض عشرة آلاف دينار جزائري، وألف دينار جزائري عندما يفوق الثمن الأدنى عشرة آلاف دينار جزائري، ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض وإذا قام شخصان أو عدة أشخاص في وقت واحد بمزايدات متساوية تجرب مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص وحدهم.

### 2 - التعهدات المختومة.

يعلن العرض عن طريق تعهد يحمل طبعا ومصحوبا باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة ويجب أن يصل التعهد والاستمارة إلى مقر المديرية الولائية للأملاك الوطنية المعنية في الإعلانات الاشهارية في آخر يوم شغل يسبق اليوم الذي تجرب فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويمكن استثناء أن يودع في مكتب المزاد قبل افتتاح جلسة الفرز، و تقوم اللجنة الممثلة في مكتب المزاد في التاريخ المذكور في الملصقات و الإعلانات الصحفية بالمزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات

<sup>1</sup> - تراجع في ذلك المواد 103، 105، 107 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المرجع السابق، ص. 36.

<sup>2</sup> - أعمار بجاوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر سنة: 2004، ص. 144 .

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المختومة و تتكون هذه اللجنة من :

- مدير أملاك الدولة في الولاية رئيسا .
- ممثل عن الوالي .
- رئيس متفشية أملاك الدولة المختص إقليميا .
- ممثل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية كملاحظ<sup>1</sup> .

### خامسا: مجالات تطبيق عقد الإيجار.

إن عملية تطبيق عقود الإيجار على الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار مهما كانت طبيعته لا نلمس لها أثر في استغلال العقار الصناعي الذي تغلب عليه عقود الامتياز أو التنازل إذ أن عملية إيجار الأوعية العقارية بغرض الاستثمار ذات الطبيعة الصناعية غير مطبقة نظرا لغياب الآليات القانونية الخاصة بإيجار العقار الصناعي وتوجيهه للاستثمار، نفس الشيء بالنسبة للأوعية العقارية ذات الوجهة السياحية رغم أن هذا الأخير مرتبط بانجاز منشآت سياحية و بالتالي إن عملية تطبيق عقود الإيجار نجدها أكثر ملائمة في العقار الفلاحي.

### 1- عقد الإيجار في المجال السياحي.

لم يحدد القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية نوعية أو كيفية إبرام عقد الإيجار على هذا النوع من العقار باستثناء تكريسه أسلوب من أساليب تسيير العقار السياحي بموجب نص المادة "18" منه وعليه عقد الإيجار السياحي يخضع للقواعد العامة، أي يخضع للقواعد العامة لعقد الإيجار الواردة في القانون المدني الجزائري باعتبار أن عمل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تعاملها مع غير الدولة، تأخذ صفة التاجر حسب ما ورد في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، فهي تخضع للقانون الخاص خاصة أن الأمر يتعلق بالعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و أملاك الخواص<sup>2</sup>.

### 2- عقد الإيجار في المجال الفلاحي.

الأحكام القانونية المنظمة للعقار الفلاحي لم توضح كيفية وطريقة إبرام عقود الإيجار للأراضي الفلاحية بالرغم أن القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

<sup>1</sup> - سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص، 200 - 201 .

<sup>2</sup> - عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص.39.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>1</sup>. قد نص على إمكانية لجوء أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية لأسلوب التنازل عن حصته في المستثمرة مباشرة إلى أحد الشركاء الآخرين في نفس المستثمرة و هذا الإجراء يعتبر تنازل كخيار في منح الأوعية العقارية الفلاحية بغرض الاستثمار و في نفس الوقت هو متناقض مع احتكار الدولة لتسيير العقار الفلاحي بحيث أن عقود الإيجار تخص التسيير وليس الملكية، بالرغم أن المشرع الجزائري اشترط في عقود التنازل الشكلية الرسمية بالإضافة إلى تسجيل العقد في المحافظة العقارية<sup>2</sup>. و بعد سنة 1990 عملت الدولة على تدعيم القطاع الفلاحي و تقديم القروض لكي يساهم في التنمية الاقتصادية للبلاد، وذلك من خلال القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث أنه بالرجوع للقواعد العامة المتعلقة باستغلال العقار الفلاحي يمكن لمالك الأرض أن يقدم أرضه للغير من أجل استغلالها وهنا نكون أمام الاستغلال غير مباشر للأرض، وهذا ما يسمى بالإيجار الفلاحي<sup>3</sup>. بالرغم أن القانون 90-25 لم يحدد شروط وكيفية إبرام هذا العقد ومدته و الشكليات المرافقة له، وبالرجوع لنص المادة "53" فقرة 01 من القانون 90-25 التي نصت على أن "تكييف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحث على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة و تحسين هيكل المستثمر العقاري" أما الفقرة الثانية من نفس المادة نصت على أنه "يمكن تحرير عقود الإيجار الفلاحية في شكل عقود عرفية" ومن هنا يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أقر بعملية إيجار العقار الفلاحي و يمكن إبرام عقود الإيجار عن طريق عقود عرفية و هذا يعد تناقضا مع أحكام المادة "324" مكرر 01 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أن الإيجارات الزراعية يجب أن تحرر في شكل رسم تحت طائلة البطلان<sup>4</sup>. غير أنه تطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام فإن أحكام القانون 90-25 هي التي تطبق و تصبح عقود الإيجار الفلاحي تحرر في شكل عرفي، أي أنها من العقود الرضائية التي لا تتطلب شكلا معيناً للإثبات و يفهم من عبارة العقد العرفي أن يكون العقد مكتوبا دون اشتراط الرسمية المتمثلة في تحرير العقد أمام الموثق ولا يخضع لعملية التسجيل و الشهر.

<sup>1</sup> - تراجع المادة 09 من القانون رقم: 87-19، المؤرخ في 1987/12/08، يتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر، ع. 50 المؤرخة في 1987/12/09، ص. 1920. (الملغى).

<sup>2</sup> - بخوش صبيحة، السياسات الزراعية في الجزائر ودورها في تحقيق الاستقلال الغذائي، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التنظيم معهد العلوم السياسية و العلاقات الدولية، جامعة الجزائر، مارس 1991، ص. 16، 15، 12.

<sup>3</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق، ص. 213.

<sup>4</sup> - فوزية مهرة، إثبات الإيجار المدني، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، د. 15، سنة: 2004/2007

ص. 34 - 35.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

إن العقود العرفية لكي يكون لها تاريخا ثابتا لا بد من تسجيلها لدى مصلحة الضرائب التي ترفض تسجيل العقود العرفية وتشتترط فيها الرسمية، كذلك المحافظة العقارية هي الأخرى لا تعترف بالعقود العرفية، بالنسبة لعقود الإيجار التي اشترط المشرع شهرها و إلا كانت عديمة الأثر بين الطرفين و لا يحتج بها اتجاه الغير، ويتعلق الأمر بالإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة، كذلك نص المادة "55" من القانون 90-25 تؤكد على الرسمية في المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية. وما يلاحظ على نص المادة "55" أنه يتناقض مع أحكام المادة "53" لأنها تشترط الرسمية في المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية لكن باستثناء النص باللغة الفرنسية يتبين المقصود بالمعاملات الناقلة للملكية<sup>1</sup>. إلى جانب إمكانية استثمار الأراضي الفلاحية بشكل غير مباشر عن طريق التأجير فهناك شكل آخر للاستغلال غير المباشر للأراضي الفلاحية و يتمثل في تقديمها كحصة في شركة حيث يجوز لمالك الأرض تقديم أرضه كحصة من أجل إنشاء شركة مع الغير الذي يكون على عاتقه إما تقديم الموارد المالية الضرورية للاستغلال أو يقدم عمله و خبرته كحصة في الشركة المزمع إنشاؤها و هذا حسب ما جاء في نص القانون 90-25 فهو لم يتعرض إلى جميع الحالات و لم يبين ما هي الطريقة التي يتم تفضيلها في طريقة تأجير العقار الفلاحي<sup>2</sup>. الموجه للاستثمار و إنما عمل على استرجاع الأمور إلى نصابها قبل فرض احتكار الدولة للقطاع الفلاحي وعليه يجب انتظار النصوص التي يحيل عليها قانون التوجيه العقاري حتى يمكننا التعرف على موقف المشرع الجزائري من جميع طرق الاستغلال، ومن أهم النصوص القانون المتضمن تنظيم عقد الإيجار الفلاحي إذ أنه النص الذي يبين السياسة الفلاحية المتبعة و أثارها على الملكية العقارية الفلاحية، وهذا يتبنى أحد السياستين إما حماية مالك الأرض ضد المستثمرين (المستأجرين) أو حماية المستثمر (العمل) ضد الملاك (أصحاب الريع)<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: مجالات الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

إن تسمية العقار تختلف باختلاف مجالات الاستثمار فقد يكون العقار صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا أو حتى تجاريا سكنيا، و هو ما ينعكس مباشرة على النظام القانوني الذي يطبق على كل نوع من هذه الأنواع المذكورة، حيث أن عملية تحويل العقار الموجه للاستثمار تتطلب تحديد ملكية العقار الموجه لانجاز المشروع الاستثماري كشرط أساسي، فبالنسبة للأموال الخاصة التابعة للدولة تتم وفقا للأساليب السابقة أما بالنسبة للعقارات التي تعود ملكيتها للأفراد فهنا الأمر يختلف بسبب الإجراءات

<sup>1</sup> - ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، ط.1، الجزائر سنة: 2003 ص.44.

<sup>2</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق، ص.213.

<sup>3</sup> - سماعين شامة، المرجع نفسه، ص.214.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المعقدة التي تصاحب عملية نزع الملكية، لهذا سوف نتطرق إلى مجالات توجيه العقار نحو الاستثمار من خلال الفروع التالية.

### الفرع الأول: العقار الصناعي

يعرف العقار الصناعي على أنه "مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج سلع و خدمات"<sup>1</sup> وأتلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة الخاصة، و المهياة لإنشاء مصنع أو مشروع استثماري" و يعرف من جهة أخرى بأنه "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة و الذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي و العقار السكني"<sup>2</sup>.

أما التعريف الواسع للعقار الصناعي هو ذلك الحيز المكاني المخصص لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغلا أو غير مستغل، يضاف إليه العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات و يتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من طرف الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني و لقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدة أنظمة استثمارية فظهرت فكرة المناطق الصناعية في بداية السبعينات إلا أن الأشكال التي ظهرت تتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق و كيفية تسييره و حمايته إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله بالنظر للشروط القانونية و الإدارية المنظمة لذلك<sup>3</sup>.

### أولا: التنظيم القانوني للعقار الصناعي قبل الإصلاحات.

يعتبر القانون رقم 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمارات أول خطوة اتخذها المشرع الجزائري عقب الاستقلال للنهوض بالاقتصاد الوطني، و ذلك بتبنيه النظام الاشتراكي القائم على احتكار الدولة لجميع مجالات الاستثمار، و الذي من خلاله همش المستثمر الأجنبي وحتى الوطني بحيث أنه لا يمكن القيام باستثمارات أجنبية إلا في المجالات التي لا تعتبر حيوية<sup>4</sup>. و من أجل حماية العقار من الاستيلاء العشوائي و التلاعب، وسّع المشرع الجزائري من دائرة الأملاك العامة للدولة على حساب باقي الأملاك معتمدا في ذلك على عدة طرق قانونية كالتأميم قانون الاحتياطات العقارية الذي جاء

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار، التقرير رقم: 533، المؤرخ في ماي 2006، ص.03.

<sup>2</sup> - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العموميين جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية: 2004/2005، ص.03.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص.09.

<sup>4</sup> - صغير لامية، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر 2005-2008، ص. 10.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

به الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات و المرسوم التنفيذي 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975<sup>1</sup>، ثم صدر القانون رقم 82-11 المؤرخ في 11 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، و القانون رقم 82/13 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصادية<sup>2</sup>. ثم المرسوم التنفيذي رقم 86/05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج استثمارية. لكن بالرغم من صدور المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية و المرسومين التنفيذيين 84-55 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، و 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية لم تتضح وظيفة العقار الصناعي في تطوير و ترقية الاقتصاد الوطني<sup>3</sup>. ثم ظهرت فيما بعد فكرة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المبنية في إطار القانون رقم 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك في ظل الأزمة السياسية و الاقتصادية التي بدأت تعرفها البلاد من خلال فشل النظام الاشتراكي و ثقل أعباء المديونية التي أثرت سلبا على الاقتصاد الوطني<sup>4</sup>.

### ثانيا: التنظيم القانوني للعقار الصناعي بعد الإصلاحات.

بعد فشل النظام الاشتراكي كان من الضروري أنتوجه الدولة نحو النظام الرأسمالي المبني على الاقتصاد الحر كبديل له و الذي ألقى بظلاله على الاقتصاد الوطني، و على العقار الصناعي بصفة خاصة، حيث صدر المرسوم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمارات مباشرة بعد أحداث أكتوبر 1988 و الذي نص في مادته الأولى أن الاستثمارات الخاصة و الاستثمارات الأجنبية تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو لفروعها أو أي شخص معنوي معين صراحة بموجب نص تشريعي<sup>5</sup>. و هو ما يعني إمكانية استفادة الاستثمارات العمومية من أحكامه كذلك حمل المرسوم في طياته تحديد القطاعات المعنية بالاستثمار تماشيا مع المادة "183" من القانون 90-10 الصادر في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض الذي جاء

<sup>1</sup> - جبوري أحمد، العقار الصناعي، محاضرات غير منشورة، ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص عقاري، جامعة الدكتور يحي

فارس، المدينة، الجزائر السنة الجامعية: 2011-2012، بدون ذكر الصفحة.

<sup>2</sup> - صغير لامية، المرجع السابق، ص. 16.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص. 27.

<sup>4</sup> - القانون 88-01، المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج. ر، ع. 02.

المؤرخة في 13/01/1988، ص. 30-31.

<sup>5</sup> - المادة 01 من المرسوم التشريعي 93-12، المرجع السابق، ص. 04.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

بمعيار الإقامة كبديل عن الجنسية بالنسبة للمستثمر الأجنبي مع الإبقاء على نظام الرقابة و الرخصة في منح الاستثمار<sup>1</sup>.

وعقب صدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار صدرت مراسيم تنفيذية بتاريخ 17 أكتوبر 1994 و هي كالتالي:

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار.

2- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و صنف صدورها.

3- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتضمن منح الامتياز لاستغلال المناطق الخاصة.

و استمر العمل بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 و المراسيم المذكورة إلى غاية صدور الأمر 01-03 الصادر في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار وكذلك الأمر 01-04 الصادر في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و توجيهها إلى جانب قوانين أخرى جاءت في ظل الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة بخلق مناخ مناسب لجلب الاستثمار بنوعيه و تشجيع المستثمرين من جهة أخرى<sup>2</sup>. واستمر العمل بالأمر 03/01 إلى غاية تعديله بالأمر رقم 08/06 الملغى بالأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و الذي تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

### ثالثا: المناطق التي تدخل في نطاق العقار الصناعي.

باستقراءنا لنص المادة 01 من الأمر 04/08 السابق الذكر، يتضح لنا أن العقار الصناعي يشمل جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا العقارات التي استثنتها المادة "02" من نفس الأمر، و هي الأرض الفلاحية و الأرض المتواجدة داخل المساحات المنسجمة، و الأراضي الموجودة داخل مساحات البحث و التنقيب عن المحروقات و مساحات المنشآت الكهربائية و الغازية و الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة و القطع المتواجدة داخل

<sup>1</sup> - نور الدين بوسهوة، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي والجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون

الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، 2004/2005 ص. 53-54.

<sup>2</sup> - نور الدين بوسهوة، المرجع السابق، ص. 52.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المساحات و المواقع الأثرية و الثقافية<sup>1</sup>، و تدخل في نطاق العقار الصناعي.

### 1- المناطق الصناعية.

لقد أحدث المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 حوالي 85 منطقة صناعية عبر كامل التراب الوطني، و بصدر المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>2</sup>. و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية حدد كيفية تسيير المناطق الصناعية<sup>3</sup>. حيث تسهر على إدارتها جملة من الأجهزة و المؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها حسب نص المادة الأولى من المرسوم 55/84<sup>4</sup>. المناطق التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات و ذات منفعة وطنية و تكون تابعة لوزارات متعددة يتم إدارتها من طرف مؤسسة عمومية و انتقاده تنشأ بموجب قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 أو المرسوم 56/84 أما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة للمؤسسة واحدة و ذات أهمية وطنية، فإن إدارتها تتكفل بها هيئة مختصة<sup>5</sup>.

### 2- مناطق النشاطات.

تم استحداث هذه المناطق بموجب قرارات اتخذت في إطار الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ولقد سميت مناطق النشاطات بهذا الاسم كونها عبارة عن فضاء عقاري منظم و محدد عادة ما يكون أقل حجماً من المناطق الصناعية تمارس فيه مجموعة من النشاطات ( إنتاج سلع، وضمان خدمات تجارية...)<sup>6</sup>. أما تسيير هذه المناطق فقد تكفلت بها البلديات في بداية الأمر، و ذلك في إطار الأمر 74-26 إلى غاية إنشاء الوكالات المحلية سنة 1986 لكسر احتكار البلديات لسوق العقار، لكن تغيير قواعد تسييرها مرة أخرى بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إحداث

<sup>1</sup> - تراجع المادتان 01 ، 02 من الأمر رقم: 08-04، المرجع السابق، ص. 04.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، السابق ذكره، ص. 09.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 05 مارس 1984، المتضمن دفتر الشروط النموذجي، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

ج. ر. ع. 10 المؤرخة في 1984/03/06.

<sup>4</sup> - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، المرجع السابق، ص. 22.

<sup>5</sup> - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص. 23.

<sup>6</sup> - منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق

جامعة الجزائر، سنة: 2013/2014، ص. 15.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين<sup>1</sup>.

### 3-المناطق الخاصة.

أول ظهور لهذه المناطق جاء به القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار لتنظيم العقار الصناعي في هذه المناطق ورد في نوعين رئيسيين ، مناطق مطلوب ترقيتها و مناطق أخرى للتوسع الاقتصادي<sup>2</sup>.

### 4-المناطق الحرة.

هي مناطق مضبوطة المساحة يتم إحداثها بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة باقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة و يمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي أو يقع بالقرب من منطقة صناعية ذات نشاط صناعي<sup>3</sup>. و هذه المناطق نظمها المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 بعدها صدر القانون 03-02 المؤرخ في 19 جوان 2002 المتعلق بالمناطق الحرة و رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة لإحداث مناطق حرة إلا أنه لم يلتزم بإنشاء سوى منطقة حرة واحدة بمنطقة بلارة ولاية جيجل بموجب المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 05-01-2005.

### رابعا: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

عهدت مهمة تسيير المناطق الحرة في بداية الأمر إلى المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U) الذي أعيد هيكلته سنة 1983 ليصبح مركز دراسات الانجازات العمرانية (U.R.BA) الذي تنحصر مهمته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة فقط، أما المناطق الأخرى عبر الوطن تتكفل بها المراكز الجهوية السبعة<sup>4</sup>. وفي ظل الانفتاح الاقتصادي و تدعيمها للجهود السابقة أنشئت بموجب التعليمات الوزارية رقم 28 المؤرخ في 15/05/1994 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (C.A.L.P.I.R.E.F) التي يتأسسها الوالي مهمتها تحديد المواقع الاستثمارية و مساعدة المستثمرين للحصول عليها، كما رافق إنشاء هذه اللجنة إنشاء وكالة ترقية الاستثمار (APSI) مهمتها مساعدة المستثمرين على تنفيذ المشاريع الاستثمارية.

و نظرا لفشل اللجان المذكورة في أداء الدور المنوط بها و هو تنظيم و تسيير العقار المخصص للاستثمار و

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر، ع. 56، المؤرخة في 26-12-1990، 1803-1805.

<sup>2</sup> - منصور أسماء، نفس المرجع، ص. 16.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص. 27.

<sup>4</sup> - خواد جية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة. 1، الجزائر سنة: 2016 ص. 25.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

بموجب قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05 المؤرخ في 2003/07/21 تم إنشاء 4 شركات تسيير مساهمة (S G P) مهمتها الإشراف على المناطق الصناعية (E G Z I) المحولة إلى شركات التسيير العقاري (S G I) بالإضافة إلى مهمة إنشاء و تسيير حافظة العقار الصناعي مع شركات التسيير العقاري (S G I) وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (A N D I) التي حلت مكان الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (A P S I) من أجل إحداث تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار.

ولتبسط الإجراءات و تسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي قررت الدولة بموجب المرسوم التنفيذي 19-07 المؤرخ في 2007/04/23 إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تحمل اسم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (A N I R E F) تحت وصاية الوزير المكلف بالاستثمار<sup>1</sup>. تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و ضبط الحافظة العقارية المخصصة لانجاز مشاريع استثمارية رغم الترسنة القانونية الواسعة و الهياكل المتجددة لتحسين تسيير العقار الصناعي وضبطه إلا أنها تبقى غير كافية مما يجعل العقار الصناعي وعملية التصرف فيه صعبة التحقيق، وهذا عكس ما تتداوله قوانين المالية المتعاقبة حول استغلال العقار الصناعي وآليات الحصول عليه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: العقار الفلاحي.

يرتبط العقار الفلاحي مباشرة بالأراضي الفلاحية التي تكون مخصصة للزراعة وتنوع الأراضي الفلاحية بتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، فقد تكون سهوبا أو جبالا أو أراضي صحراوية ومن ثم يختلف نمط استغلال هذه الأراضي، حيث أنه خلال الفترة الاستعمارية وزعت أراضي على القبائل بغرض الانتفاع بها فقط، وبقي للاستعمار الفرنسي سلطة الرقابة عليها إلى غاية سنة 1963 حيث بدأ تأسيس الملكية الخاصة بموجب قانون (سيناتوسكونسيلت) (SINATS CONSILT) الذي نص في مادته الأولى على تملك القبائل للأراضي بموجب حق الانتفاع الدائم لكن هذا الإجراء لم يعمم على كامل مناطق الوطن<sup>3</sup>. ودون الغوص في التطور التاريخي للعقار الفلاحي نحاول تسليط الضوء على طرق و آليات استثمار العقار الفلاحي ومساهمة هذا الأخير في تنمية الاستثمار بعد الاستقلال من خلال العناصر التالية.

### أولا: تعريف العقار الفلاحي.

كل شيء مستقر بغيره وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكانه دون تلف و يكون على شكل أرض

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم : 07-119 ، المؤرخ في 2007/04/23 ، المتضمن إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تحمل اسم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، ج.ر، ع.27 ، المؤرخة في 2007/04/25 ، ص.03-07 .

<sup>2</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق، ص.92-93.

<sup>3</sup> - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط.1، الجزائر، 2001، ص.72.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

فلاحية أو ذات وجهة فلاحية والتي تكون العقار بامتياز وهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحوله، فضلا عن العقارات الفلاحية المبنية والتي هي من مشتقات الأرض الفلاحية، وتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني و العقارات المرتبطة باستغلال الزراعة، كذلك العقارات التي تستعمل في تخصصات فلاحية أخرى أو بصفة عامة العقار الفلاحي هو الجزء الأساسي من وحدة إنتاجية تسمى مستثمرة فلاحية<sup>1</sup>.

### ثانيا: أنواع الملكية العقارية الفلاحية.

تنقسم الملكية العقارية الفلاحية إلى أراضي فلاحية تدخل في نطاق الملكية الخاصة للدولة و أراضي فلاحية أخرى تعود ملكيتها للأفراد وهي كالتالي.

#### 1- الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

وتشمل الأراضي الاستصلاحية الخاضعة لنظام الامتياز بموجب المرسوم التنفيذي 97-483 المحدد لشروط وكيفيات منح حق الامتياز لقطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية<sup>2</sup>. وعلى الأراضي الخاضعة للقانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابع للأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup>. التي كانت خاضعة للقانون 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أي تلك الأراضي التي كانت خاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية و التي طبق المشرع الجزائري عليها نظام الامتياز كذلك الأراضي الفلاحية المخصصة الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و العلمي والتقني. وبصفة عامة هي تلك الأراضي التي يغلب عليها نمط الامتياز في استغلالها أو نظام التخصيص المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 11-06

<sup>1</sup> - تراجع المادة 46 من القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، المؤرخ في 2008/08/03، ج.ر، ع. 46. المؤرخة في 2008/08/10، ص. 11.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في 1997/12/15، يتعلق بالأراضي الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية، ج.ر، ع. 83، المؤرخة في 1997/12/17، ص. 15-20.

<sup>3</sup> - القانون رقم: 10-03، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر، ع. 46، المؤرخة في 2010/08/18، ص. 04-08.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المؤرخ في 2011/01/12<sup>1</sup>.

### 1- الأراضي التابعة للملكية الخاصة للأفراد.

بما أن حق الملكية من الحقوق الأكثر حماية و حصانة نظمتها القوانين والمواثيق الدولية حيث نصت المادة "17" من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أنه "لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً، كذلك دستور 1989 المعدل و المتمم سنة 1996 نص في مادته "52" على أنه "الملكية الخاصة مضمونة" ومنه فإن الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة هي مجموعة الأموال و الحقوق العقارية التي هي ملكا للأفراد و تكون هذه الملكية إما تامة أو ناقصة فالملكية التامة هي التي تستجمع السلطات الثلاثة : الاستغلال الاستعمال و التصرف، أو ناقصة فهي تشمل الاستعمال أو الاستغلال فقط أو كلاهما كذلك الملكية الفردية يمكن أن تكون مشاعة، وهنا يكون المالك مرتبطا مع غيره في التصرف أو الانتفاع بملكه<sup>2</sup>.

ومن خلال نص المادة "27" من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري التي نصت أن " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"<sup>3</sup>. فنص المادة يعد بمثابة اعتراف صريح بالملكية الفردية التي عرفت بعد الاستقلال نوع من التعدي بدأ بالوضع تحت الحماية ، ثم إعلان الشغور فالتأميم و الاستيلاء إلى درجة وضع اليد عن طريق الاعتداء المادي.

### ثالثا: طرق استثمار العقار الفلاحي.

إن تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر اتسم بخصوصية هامة غلب عليها احتكار الدولة للقطاع الفلاحي في شكل استثمارات عمومية شملت كافة الأراضي الفلاحية سواء كانت تابعة للدولة أو الخاصة التابعة ملكيتها للأفراد و يمكن تقسيم طرق استثمار العقار الفلاحي على مرحلتين أساسيتين هما:

### 1- استثمار العقار الفلاحي قبل الإصلاحات.

وقد تتجلى في استثمار الدولة كمحتكر وحيد للقطاع الفلاحي من خلال الأمر رقم 7 المتعلق بالثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08<sup>4</sup>. بحيث أن هذا الأخير قد وسع من نطاق الأراضي الفلاحية التي تكون

<sup>1</sup> - تراجع المادتان 03 ، 04 من المرسوم التنفيذي رقم : 11-06، المؤرخ في 2012/01/12، الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات و المؤسسات العمومية ، ج.ر.ع. 02، سنة 2011 ص.08.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر 2003، ص. 13.

<sup>3</sup> - المادة 27 من القانون 90-25، المرجع السابق، ص.1563.

<sup>4</sup> - الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر.ع. 97.

المؤرخة في 1971/11/30، ص.1624-1668

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

تابعة للدولة و مخصصة للاستثمار العموميين عن طريق التأميم، وتظهر خصوصيات العقار الفلاحي من حيث آليات استغلاله والجهة المستغلة له وقد عرف العقار الفلاحي في هذه الفترة تحولات كبيرة تزامنت مع صدور العديد من النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة للملكية العقارية الفلاحية، التي عرفت نمط التسيير العمومي للأموال العقارية، و الذي كان يتم بصفة احتكارية من قبل الدولة، و تميزت هذه المرحلة أيضا بترشيدها استغلال العقار الفلاحي من قبل المشرع الجزائري، من خلال عملية الامتياز في استصلاح الأراضي الفلاحية، حيث ساهمت هذه العملية في تدعيم الحظيرة العقارية الوطنية، و ما جسدت ذلك صدور القانون 83-18 المتعلق بجيازة الملكية العقارية<sup>1</sup>. حيث ساهم صدور هذا القانون باستصلاح حوالي 401013 هكتار التي وزعت على 70593 مستفيد من عقود الامتياز الفلاحي بتسليم الأراضي العقارية التي كانت محل استصلاح. و إذا كان المبدأ العام الذي جاء به القانون 83-18 سالف الذكر هو تكريس مبدأ استصلاح الأراضي من قبل الأفراد فإن النصوص التنظيمية و التطبيقية له كرست مبدأ الملكية العقارية الفلاحية و حيازة الأراضي الفلاحية من طرف الخواص بواسطة الاستصلاح خاصة تلك الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية و الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة، و التي من الممكن استخدامها في الفلاحة بعد استصلاحها<sup>2</sup>. و بصدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يتضمن كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم<sup>3</sup>. تم وضع القواعد العامة لعملية استغلال العقار الفلاحي بحيث أنه وضع حد للاستغلال الفوضوي و غير المشروع للعقار الفلاحي والذي نجم عنه حل حوالي 3200 ألف مستثمرة فلاحية ذات طبيعة اشتراكية أو حوالي 30000 ألف مستثمرة جماعية مقابل إنشاء 150000 مستثمرة فردية كما عمل هذا القانون على إزالة اللبس و توضيح الطبيعة القانونية للملكية العقارية الفلاحية من خلال تخصيصها للاستثمار بصفة خاصة. قد عرف استغلال المستثمرات الفلاحية عدة مشاكل لعدم الاستغلال المشروع لها بالإضافة إلى تحويلها عن وجهتها الحقيقية، وذلك بانجاز بنايات عليها و حصول بعض المستفيدين منها على أوعية عقارية أكثر من تلك التي بقيت في حوزة المالك الأصلي الذي أمت أرضه و بعد إلغاء قرار الاستفادة من حق الانتفاع حسب الأحكام الواردة في القانون رقم 87-19 الذي جاء بجملة من الإجراءات، تتمثل في إصدار إعدار للمعني بالأمر ثم يليه صدور قرار إداري يقضي بضرورة إخلاء

<sup>1</sup> - القانون رقم: 83-18، المؤرخ في 1983/08/13، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ع، ص 34. المؤرخة في 1983/08/16، ص 2045-2047.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط.2، الجزائر 2001، ص 117-119.

<sup>3</sup> - القانون رقم: 87-19، المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج.ر.ع، ص 50. المؤرخة في 1987/12/09، ص 1918-1924.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المنتفع للأرض التي يستغلها، و يحق لهذا الأخير الطعن في هذا القرار أمام مجلس الدولة الذي يعد الهيئة القضائية الوحيدة التي تستطيع إلغاء القرارات الإدارية المركزية كون أن القرار صدر بصفة نهائية<sup>1</sup>.

### 1- استثمار العقار الفلاحي بعد الإصلاحات.

تعد الإصلاحات الاقتصادية المنتجة أساس جوهري في تغير مسار استغلال العقار الفلاحي وذلك بداية من تحلي الدولة عن عملية الاحتكار للقطاع الفلاحي لما فيه عملية الإنتاج و التوزيع واكتفاءها فقط بالتنظيم وضبط السوق العقاري وجاء هذا تماشيا و الإصلاحات التي كرسها دستور 1989 الذي ساهم في إعادة تنظيم القطاع الفلاحي بصفة جذرية تجسد في اعتراف هذا الأخير بالملكية الخاصة لاسيما المادة "49" منه مع الملكية العامة<sup>2</sup>.

رغم التحول السياسي الذي عرفته البلاد من خلال دستور 1989 و زوال النظام الاشتراكي إلا أن الإصلاحات التي جاء بها القانون 87-19 بقيت سارية المفعول في تحرير القطاع الفلاحي من الاستغلال الجماعي غير قابل للانفصال و المتمثل في منح حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية الموجودة في الشيوخ بخصص متساوية وإمكانية انتقال هذا الحق إلى الورثة أو التنازل عنه للمستفيدين الآخرين و من جهة أخرى اعترف هذا القانون لحق الدولة في الشفعة في حالة التنازل عن قطعة أرض لعضو من المستثمرة الفلاحية، في حق الانتفاع فيظل هذا القانون هو مؤيد وقابل للتنازل عكس حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>.

لقد نص القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري في المادة "33" منه على أنه "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن صنف القانون الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية"<sup>4</sup>. أما المادة "51" منه فقد نصت أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية مدة طويلة يعد فعلا تعسفيا يعاقب عليه القانون<sup>5</sup>. حيث أن الجهات الإدارية المخولة بتسيير العقار الفلاحي و المستثمرات الفلاحية تقوم بإعذار المعني بالأمر بعد تمديد فترة الاستغلال إلى سنة واحدة ثم تقوم بوضع الأراضي الفلاحية قيد الاستثمار أما إذا كانت هذه الأراضي مجهولة المالك تقوم الهيئة

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص. 21.

<sup>2</sup> - المادة 49 من دستور 1989، المؤرخ في 1989/02/23، ج.ر، ع. 09 المؤرخة في 1989/03/01، ص. 240.

<sup>3</sup> - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص. 144-145.

<sup>4</sup> - المادة 33 من القانون رقم: 90-25، المرجع السابق، ص. 1563.

<sup>5</sup> - المادة 51، من القانون رقم: 25/90، المرجع السابق، ص. 1565.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المكلفة و المشرفة عليها بتأجيرها أو بيعها<sup>1</sup>.

لقد ساهم الإطار القانوني المنظم للعقار الفلاحي في وضع إطار عام لاستغلال هذا الأخير بصفة تتلاءم مع طبيعة الملكية العقارية الفلاحية، فالعقار الفلاحي من خلال ما سبق ذكره من النصوص القانونية لا يتضمن صراحة مبدأ التنازل عنه، و إنما هناك إدخال لوسائل جديدة في عملية استغلاله بحيث أن المشرع الجزائري قد منح وفقا لمبدأ الامتياز استصلاح الأراضي الصحراوية وعممه إلى المناطق الريفية في إطار في إطار دعم النشاطات الاستثمارية الذي رافقه إنشاء صندوق خاص باستصلاح الأراضي الفلاحية إضافة إلى إنشاء مؤسسة عمومية تنظم ذلك تدعى المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية التي تتكفل بانجاز المشاريع الخاصة باستصلاح الأراضي التي يجب أن تكون موجودة ضمن إطار الأملاك الخاصة للدولة ، كما تقوم أيضا بمتابعة مدى إنجاز المشروع الاستثماري مع كل مستفيد من نظام الامتياز.

### الفرع الثالث: العقار السياحي.

يعتبر العقار السياحي من أهم الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الذي يساهم بدوره في التنمية الوطنية. ويقصد بالعقار السياحي ذلك الوعاء الأرضي المحدد و المصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة، أي كل ما هو ثابت كالفنادق و المركبات السياحية، و الحمامات الاستشفائية، و القرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي<sup>2</sup>. ويرتبط العقار السياحي ارتباطا مباشرا بالنشاط السياحي والخدمات السياحية المراد إنجازها حيث تشكل كل مناطق التوسع السياحي الأساس الرئيس في تكوين مختلف الأوعية العقارية ذات الطبيعة السياحية خاصة بالنسبة للعقار الذي يكون متواجدا بالقرب من الأملاك العقارية البحرية، التي تستقطب مستثمرين و طنيين أو أجنب، وهذا كونهم درسوا الجدوى الاقتصادي للمشروع الاستثماري<sup>3</sup>.

### أولا: التعريف القانوني للعقار السياحي.

إن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الذي عرض من طرف الحكومة و بالتحديد من طرف وزارة السياحة على البرلمان أورد تعريفا للعقار السياحي من خلال نصه

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة، النشر والتوزيع الجزائر 2004، ص.41.

<sup>2</sup> - سعيداني رابح ، حساني خالد، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار الموجه للاستثمارات في الجزائر ، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، السنة الجامعية: 2012/2013، ص.21.

<sup>3</sup> - عبد الحليم عبد المطلب، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003 ص.18-19.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

في المادة "20" من مشروع القانون على أنه يقصد بالعقار السياحي القابل لبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة" ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين "20 و21" من مشروع القانون واكتفى بالمادة "20" الجديدة التي كانت تحمل الرقم "21" ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحية<sup>1</sup>.

حيث أصبحت المادة "20" من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية تعرف العقار السياحي على أنه "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"<sup>2</sup>.

### ثانيا: مكونات العقار السياحي.

يتكون العقار السياحي من أراضي تندرج في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو مناطق محمية. نتطرق لها كما يلي .

#### 1- مناطق التوسع السياحي.

عرّفها المشرع الجزائري في المرسوم رقم 66-75 الذي جاءت طبقا للأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية في المادة الأولى منه على أنها: "يمكن أن أن تعتبر من المناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض، تتمتع بمميزات أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"<sup>3</sup>.

أما القانون رقم 03-03 الذي ألغى الأمر رقم 66-62 عرفها في المادة "02" فقرة 01 أنها "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأ سياحي و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مشتي آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة الجزائر، 2010، ص. 86.

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون رقم: 03-03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج.ر، ع. 11 المؤرخة في 19/02/2003، ص. 16.

<sup>3</sup> - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 66-75، المؤرخ في 04/04/1966، المتضمن تطبيق الأمر 66-62، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج. ر، ع. 28، المؤرخة في 08/04/1966، ص. 335.

<sup>4</sup> - المادة 02 ف01 من القانون رقم: 03-03، المرجع السابق، ص. 05.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

### 2- المواقع السياحية.

تعتبر هي الأخرى من مكونات العقار السياحي نظمتها المادة "04" من المرسوم رقم 66-75 السالف الذكر التي نصت على أنه "يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البناءات التي شيدت فيه و بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، بحيث يجب صيانة و استثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان"<sup>1</sup>. أما القانون 03-03 في الفقرة من المادة "02" منه عرفها "أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية مشيدة عليه...." و بالتالي المواقع السياحية هي المادة الخام و الأولية التي تنطلق منها مناطق التوسع السياحي وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 تتحول المواقع السياحية إلى مناطق التوسع السياحي<sup>2</sup>.

### 3- المناطق المحمية.

من أجل الحفاظ على الموارد الطبيعية و حمايتها من الاندثار قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهياة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات و الحيوانات، والمحافظة على وسطها المادي هذه المناطق تسمى بالمناطق المحمية وتشمل على عشرة حظائر وطنية، و أربع محميات طبيعية، و أربعة مراكز للصيد، و ثلاثة مراكز لتربية المصيدات، تغطي حوالي 53 مليون هكتار . وقد صنفت اليونيسكو حظائر جرجرة و القالة والتسالي بصفتها محميات للمحيط الحيوي، كما ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد وفي تبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية<sup>3</sup>. أما القانون 03-03 اعتبر المنطقة جزء من منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي أو الموقع السياحي غير قابلة للبناء و تستدعي حماية خاصة.

### ثالثا: الصيغ القانونية لاستثمار العقار السياحي.

نظم المشرع الجزائري عملية استغلال العقار السياحي بعدة طرق تمثلت في عقود البيع و عقد الامتياز بالرغم أنه نص في القانون 03-03 على عقد الإيجار كآلية لاستغلال العقار السياحي، دون أن يبين الكيفية التي يتم بها في النصوص القانونية المتعلقة باستغلال العقار السياحي، و بعد التعديل الذي جاء به الأمر 04-08 السالف الذكر الذي مس القانون 03-03 أصبح الامتياز، العقد الأكثر استعمالا

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 66 رقم :-75، المرجع السابق، ص.35.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 88-232 المؤرخ في 08/11/1988، ج.ر.ع.46، المؤرخة في 09/11/1988، ص.1516.

<sup>3</sup> - وزارة تهيئة الإقليم و البيئة، الحظائر الوطنية و المحميات الطبيعية، تقرير حول حالة مستقبل البيئة في الجزائر، الجزائر دون ذكر العدد، ص.45.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

في استغلال العقار السياحي إلى جانب عقد البيع الذي تمارسه الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد تهيئة الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار في العقار السياحي .

### 1- عقد البيع.

عقد البيع من العقود الرضائية يخضع للقواعد العامة التي تنظم العقود، حيث نظمه المشرع الجزائري في المادة "351" من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، التي نصت أن "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"<sup>1</sup>.

أما في مجال العقار السياحي تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة ببيع أو إعادة بيع العقارات السياحية التي اقتنتها بعد تهيئتها وفقا لمخطط التهيئة السياحية المعد حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ويتعلق الأمر بالأراضي التي تم اقتناؤها سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو الخواص يلتزم المشتري للعقار الموجه حيث يلتزم هذا الأخير بدفتر الشروط في استغلاله و انجازه لمشروعه الاستثماري السياحي، حيث يلتزم هذا الأخير بعدم تغير الوجهة الطبيعية السياحية للعقار محل العقد و إلاّ جاز فسخ العقد طبقا لنص المادة "27" من القانون 03-03 المذكور آنفا<sup>2</sup>.

### 2- عقد الامتياز لاستغلال العقار السياحي.

أنواع عقود الامتياز التي يتم إبرامها على مختلف العقارات السياحية نذكر منها:

- امتياز استغلال الشواطئ:

يمكن للدولة أن تمنح امتياز استغلال الشواطئ البحرية للبلديات و المؤسسات العامة و الخاصة المكلفة بالنشاطات السياحية، وذلك بموجب قرار يصدره الوالي المختص إقليميا، و لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يحرم الامتياز الخواص من حقوق الصيد أو الوقوف أو إصلاح السفن و التجوال و كذا استخدام المساحات المؤجرة كوسيلة للمواصلات و السياحة ، فهم في هذه الأحوال يمارسون حرية عامة غير مقيدة سوى بالقيود التي يقرها القانون و التي تستهدف تحقيق المصلحة العامة<sup>3</sup>.

ووفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك فإن استغلال الشواطئ يخضع لنوعين من الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة وتشمل جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين أو عن طريق التراضي بالنسبة للبلديات المعنية عندما تكون

<sup>1</sup> - المادة 351 من الأمر رقم: 75-58، المرجع السابق، ص.125.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 27 من القانون رقم: 03-03، المرجع السابق، ص. 27.

<sup>3</sup> - أعرم يحياوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص. 87- 88.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

المزايدات المفتوحة غير مجدية<sup>1</sup>. أما مدة منح الامتياز على الشواطئ فهي مؤقتة لا تتعدى 5 سنوات طبقا لنص المادة "23" من المرسوم التنفيذي 04-274 السالف الذكر .

### 3- امتياز مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

نصت المادة "02" من المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها على ( تكون موضوع إعادة بيع أو منح حق الامتياز الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء) ويمنح حق الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد و يمكن لصاحب الامتياز طلب تجديدها عند انقضاءها.

لكي يؤدي العقار السياحي وظيفته و يساهم في التنمية الوطنية لا بد من توفر الحماية الكافية له من قبل الدولة أو الولاية أو البلدية ، وذلك بالتصدي لكل أشكال الاستيلاء على العقار السياحي خاصة البناءات غير المشروعة أنجزت بطريقة عشوائية في مناطق التوسع السياحي.

<sup>1</sup> -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 04-274، المؤرخ في 05/09/2004، المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، ج.ر، ع. 56 ، المؤرخة في 05/09/2004، ص.04.

### المبحث الثاني.

#### التحديات و الصعاب التي تواجه تحويل العقار الموجه للاستثمار في الجزائر

على الرغم من الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر ، إلا أن التقارير التي تعدها الهيئات المختلفة حول تقرير مناخ الاستثمار تبقى بعيدة كل البعد عن الطموحات الواعدة للاقتصاد الجزائري في تحطى عتبة الفقر و السير بالعملية التنموية إلى الإمام عن طريق إزالة كل العراقيل و الحوافز التي تعترض هذا السبيل<sup>1</sup>. الخاص بالاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي حيث يشتركان في مجموعة من المعوقات و التي نجلها فيما يأتي :

#### المطلب الأول: الصعوبات و العراقيل الإدارية و القانونية.

من أهم العوائق القانونية و الإدارية التي تحول دون تطور الاستثمار في الجزائر الفساد الإداري فهو سوء استخدام المنصب أو السلطة لأغراض شخصية، و يكون ذلك بابتزاز المتعاملين أو الحصول على رشوة فيعتبر قيام الموظف أو المسؤول بتطبيق خدمة قانونية مكلف بأدائها مقابل الحصول على رشوة فسادا و كذلك الحالة المعاكسة فسادا، عند خدمة يمنعها القانون كترسيب المعلومات السرية و تقديم تراخيص غير مسموح بها قانونا<sup>2</sup>.

#### الفرع الأول: صعوبة تحويل العقار بغرض الاستثمار بسبب التعقيدات الإدارية و القانونية.

إن النظام الإداري الذي ينتظم العقار الموجه للاستثمار في الجزائر متعدد و متنوع بالنظر إلى تنوع الوعاء العقاري بالإضافة إلى الأملاك العامة و الخاصة للدولة، هناك أملاك خاصة تابعة للأفراد يقتضي الأمر من الإدارة المعنية توفير حماية قانونية لها، و تشجيع الملاك الخواص على استثمارها و في هذا الإطار نجد أن المديرية الوطنية للأملاك الدولة على مستوى وزارة المالية مكلفة بإحصاء و تنظيم تلك الأملاك العقارية كما أن تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار، قد أدى إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب قوانين الاستثمار المختلفة، بحيث أن المستثمر يجب عليه انتظار مدة طويلة لإنجاز استثماره بالنظر إلى ضرورة وجود الوثائق الإدارية الأساسية لبداية مشروعه، بدءا من وجود عقد الملكية، أو عقد الامتياز لكي يستطيع الحصول على رخصة البناء، التي تتطلب وقتا طويلا لمنحها بسبب الدراسة التقنية القانونية المعقدة من مديريات البناء و التعمير بدراسة كل ما يرتبط بجانب العمران للمشروع الاستثماري المراد إنجاز

<sup>1</sup> - منصورى زين، واقع و أفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، الجزائر، ع 2، سنة 2004 ص. 139.

<sup>2</sup> - بلعوج بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة قسنطينة، الجزائر، ع 04، سنة 2006 ص.75.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

هذا كله يضاف إلى التعقيدات التي تفرضها البنوك في منح القروض العقارية، ضف إلى ذلك المعوقات القانونية و التي تتجلى<sup>1</sup>.

إن تحقيق الانسجام ما بين مختلف النصوص القانونية التي تنظم العقار الموجه للاستثمار يتطلب وجود إستراتيجية وطنية للتنظيم، و تأطير عملية تحويل العقار الصناعي، و الفلاحي و السياحي تسمح باستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية، و بالرجوع إلى النصوص القانونية السالفة الذكر المنظمة للعقار و الاستثمار يتضح أنها لم تنظم ذلك، و إنما نصت فقط على مجال تطبيق الرسوم العقارية و الضريبة العقارية بتخفيفها أو تخفيضها على الملكيات المبنية، كالأراضي غير المزروعة و المستخدمة لأغراض تجارية ، إضافة إلى الملكيات غير المبنية كالأراضي الفلاحية، و الأراضي المتواجدة في مناطق عمرانية، أو تكون قابلة للتعمير وإذا كان تحديد النظام القانوني للملكية العقارية و أصنافها تشكل محاور أساسية في التشريع الجزائري إلى أنه للملكية العقارية أيضا يوجد عنصر أساسي، و جوهري فيها وهو كيفية استعمال الأرض و استغلالها و هو الشيء الغائب في قوانين الاستثمار المختلفة و القوانين المنظمة للملكية العقارية، و هذا ما أدى إلى وجود العديد من المنازعات العقارية بالنظر إلى أن النصوص التي تنظم العقار مبعثرة في عدة قوانين إضافة إلى عدم فعالية الرقابة الدستورية و القانونية و القضائية على التنظيم العقاري، مما جعلته وسيلة لخدمة أغراض أخرى غير الاستثمار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: غموض الإرادة السياسية و الاقتصادية في تشجيع الاستثمار بنوعيه.

من أهم العراقيل التي تعيق الاستثمار في الجزائر مشكل العقار، فالعقار عامل مساعد جدا على استقرار المستثمرين، حيث أن الإشكال يكمن أساسا في طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار (الهيئة المكلفة بالعقار و لجنة التنشيط المحلي للترقية الاستثمار على مستوى الشباك الوحيد) فقد يطول الأمر أحيانا إلى سنة<sup>3</sup>. كما أن مشكل العقار الصناعي يعد من أهم العراقيل و من أهم المشاكل التي تعترضه و تتجلى فيما يلي :

- طول مدة رد الهيئات المكلفة بتخصيص العقار الصناعي و التي تفوق سنة .
- تخصيص الأراضي بتكاليف باهظة تشمل تكاليف التهيئة دون خضوع هذه الأراضي لأي تهيئة أو في طريق مناطق نشاط وهمية لعدم إنشائها نظرا لوجود نزاع حول ملكيتها.

<sup>1</sup> - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لليل شهادة الماجستير، فرع قانون أعما، كلية الحقوق بودواو جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، الجزائر، سنة، 2009، ص. 139.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص. 43.

<sup>3</sup> - محجوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، جامعة الجزائر ع05 سنة 2009، ص. 64.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

- عدم توافق طبيعة الأراضي الصناعية المخصصة وطبيعة النشاط.
- أمن المنطقة الصناعية<sup>1</sup>.

كما أن العقار الفلاحي لا تختلف مشاكله كثيرا عن العقار الصناعي ، إذ أنه يبقى العائق الأساسي في تطوير الإنتاج الزراعي، وذلك من جراء صعوبة المنتجين على أرض لا يملكونها على الرغم من إصدار عدة قوانين كان من بينها القانون رقم 18/83 المؤرخ في 31-08-1983 المتعلق بإصلاح الأراضي و حيازة الملكية العقارية.

أما العقار السياحي في الجزائر فإنه يعاني من مشاكل عديدة نذكر منها:

- تقلص مساحات مناطق التوسع السياحي بسبب التدهور المستمر للمواقع السياحية .
- الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي و انتشار البناءات الفوضوية بهذه المناطق .
- تدهور المحيط الطبيعي مثل التلوث و غياب قواعد العمران مما أدى إلى تحويل المواد عن طبيعتها السياحية، الأمر الذي قلل بشكل كبير فرص الاستثمار في بعض المناطق ذات القيمة السياحية العالية.
- تعرض العقار السياحي لأطماع مختلفة ترتب عنها مضاربة في الصفقات العقارية المختلفة بقطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي<sup>2</sup>.

ويخضع العقار للنظام القانوني العام الضريبي المفروض على حاصل القيمة الإيجازية و الجبائية المعبر عنها بالمتر المربع للملكية المبنية الخاصة، أو بالهكتار بالنسبة للمساحات الخاضعة للضريبة، وهذا ما يؤكد تجاهل تنظيم العقار كقيمة هامة للاستثمار، فالامتيازات الممنوحة للمستثمرين من خلال الإعفاءات من الرسوم، سواء بصفة دائمة كالعقارات التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، و كذلك تلك التي تكون تابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و أملاك الوقف العمومي، ومنشآت المستثمرات الفلاحية، بالإضافة إلى العقارات التابعة للدولة الأجنبية المعتمدة ببعثاتها الدبلوماسية في الجزائر مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل فالتسهيلات الممنوحة في الميدان المالي على العقارات الموجهة للاستثمار لم تساهم على رسم سياسة عقارية مستقبلية، على أساس اعتبار العقار كقيمة أساسية

من خلال إصلاح النظام القانوني السابق، الذي من شأنه المحافظة على الثروة العقارية و تميمها . هذا الأمر يجب مراجعته من خلال وضع سياسة واضحة لتهيئة الإقليم، و التعمير تكون مبنية على أساس إعادة التوازن لشغل الأراضي، و يجب أن تكون الإستراتيجية المتبعة مبنية على فكرة مركزية التخطيط

<sup>1</sup> - علي هامل، فطيمة حفيظ، آفاق الاستثمار الأجنبي في الجزائر في ظل اتفاق الشراكة الأوردو متوسطة، مجلة الاقتصاد و المناجنت، جامعة الجزائر، ع 04، سنة 2005، ص 96.

<sup>2</sup> - محجوب بن حمودة، إسماعيل فانة، المرجع السابق، ص 07.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

ولا مركزية التنفيذ في ميدان العقار، و هذا ما يسمح للهيئات المحلية في تسير العقلاي للأوعية العقارية الموجودة، إضافة إلى حماية صارمة لها خاصة بالنسبة للأراضي العقارية ذات المردود العالي، وما يساهم في ذلك أن المشرع الجزائري، و منذ فترة التسعينات قد تخلى و أعاد النظر في الكثير من النصوص المطبقة على العقار، خاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري و هو قانون يميل للنظام الليبرالي من خلال الاعتراف بالملكية الخاصة، و تدعيمها غير أن هذه البداية لم تكتمل في ظل غياب إستراتيجية وطنية شاملة كما سبق الذكر، خاصة و أن النصوص التطبيقية للعديد من الأنظمة القانونية لم تصدر بعد و كمثل على ذلك تأخر صدور النصوص التطبيقية لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 خاصة تلك المتعلقة بميئات الرقابة و تلك المكلفة بتنفيذ السياسة العقارية<sup>1</sup>.

رغم أن المادة "53" منه تنص على أنه تكيف الأحكام التشريعية ، المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة بغرض استثمار الأراضي، لتدعيم الاستثمار المنتج إلى أن الأحكام التطبيقية لهذه المادة لم تطبق لا في القانون الخاص بالتوجيه العقاري، و في التقنين المدني، كما انه لم يبين آليات جرد الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، أو للأفراد رغم أن مضمون النصوص القانونية التي أتى بها، ألزمت كل مالك بالتصريح لملكيته للهيئات المحلية، غير أن تطبيق ذلك مازال غير مجسد عمليا<sup>2</sup>.

إن إعادة تنظيم طريقة منح العقار بغرض الاستثمار يجب أن تشتمل على آليات التسيير المختلفة باختلاف طبيعة العقار القانوني، سواء كان ذو طبيعة صناعية ، فلاحية، سياحية، و عدم وجود منهجية وطنية لتنظيم العقار الاستثماري قد كرس، و خلق وضعاً و واقعا متناقضا ، إذ أن حتى المؤسسات المصرفية امتنعت على منح و تقديم قروض عقارية بغرض الاستثمار ، أو شراء أوعية عقارية لإنجاز مشاريع استثمارية ، خاصة المشاريع الصغيرة ، أو المتوسطة و يعد ذلك تأخير إضافي لحل مسألة العقار الموجه للاستثمار حيث أن عدم إعداد سندات الملكية العقارية بصفة عامة يرجع إلى عدم استكمال عملية مسح الأراضي العام، و تأسيس الفهرس البلدي الذي نص عليه قانون التوجيه العقاري وهذا ما خلق رؤية غير واضحة في مجال العقار الاستثماري، مما أدى إلى انعدام توفر وسائل قانونية وتقنية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية وتشجيع الاستثمار.

إن توفير مقاربات متنوعة تتعلق، بالمناطق، و الجهات، والفضاءات الموجودة يستند في أصله لضرورة وضع حيز التنفيذ لشروط إلزامية لضمان التطور، والنمو الاقتصادي تسمح للرأسمال العقاري من الاستغلال الأحسن له في حالة توجيهه للاستثمار، ويعتبر عدم تأسيس هيئات مكلفة بضبط وتسيير

<sup>1</sup> - ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص. 43.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 53 من القانون رقم 25/90 ، المرجع السابق، ص. 1565.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

مختلف الأوعية العقارية مؤشر على غياب النظرة الاقتصادية للعقار، حيث أنه وفي واقع الأمر المشكلة لا تتعلق بمن يملك الأرض، وإنما تكمل في كيفية الاستغلال ومدة فعالية الضوابط القانونية ومطابقتها مع أرض الواقع، فكون الأراضي تبقى ملكا للدولة فهذا لا يعني أساسا استغلالها بطريقة فوضوية وهذا الوضع تأزم أكثر في ظل غياب هيئات لها الصلاحيات الكافية في ممارسة حق الشفعة باسم الدولة رغم وجود قواعد تضبط التصرف فيها سواء كانت تحت ملكية جزائريين أو أجنبى وتكون أراضي عقارية فلاحية أو عمرانية، فمصلحة أملاك الدولة لها إمكانية تقييم العقار محل التصرف في مدة لا تتعدى شهرين لتقدير استعمال حق الشفعة لصالح الدولة للحلول محل المشتري الأصلي و هو ما من شأنه تبديد العقار الموجود، ووضعه محل مزايدات عديدة بين من يقترح حلول مرتبطة أصلا بفكرة الملكية التي في رأي هذا الاتجاه ينبغي خصوصية الأراضي العقارية، وبين اتجاه يرى عكس ذلك ويفرض مبدأ التنازل عن الأرض باسم أنها تابعة للمجموعة الوطنية<sup>1</sup>.

هذا الأمر أدى إلى عدم التحكم في تسيير العقار بصفة عامة، إضافة إلى النمو الفوضوي لمختلف المصالح التابعة له و المكونة لتسيير، وتنظيم العقار الاقتصادي، إضافة لذلك ظهرت أساليب البناء الفوضوية الناتجة عن التطور الديموغرافي المتزايد، وهذا ما أثر بصفة عامة على الثروة العقارية<sup>2</sup>.

إن الأوعية العقارية تتطلب تسخيرا منهجيا ملائما، يجب أن يكرس الشفافية المطلقة في تسييره، وفقا لإطار قانوني واضح يسمح بتنظيمه وفقا للمعطيات الجديدة، تراعي الدهنيات السائدة خاصة في تنظيم و تأطير العقار، الموجود في الريف، بحيث أن فشل فرض الاستغلال الجماعي للعقار المباشر يرجع إلى عدم أخذه بعين الاعتبار واقع الريف الجزائري، خاصة و أن أغلب العقارات موجودة فيه وأن قوانين الاستثمار قامت بمنح مزايا و امتيازات هامة من شأنها ترقية المناطق الريفية موازاة مع وجود سياسة وطنية شاملة في عملية تنظيم العقار.

إن عدم اعتبار العقار مسألة إستراتيجية لأية سياسة وطنية للتنمية، من شأنه أن يؤثر على درجة الاستثمارات التي يمكن أن تساهم في تحقيق التنمية، إضافة إلى ذلك فإن عدم تضمين الإطار القانوني الحالي لمعايير تحديد سعر التنازل عن العقارات المخصصة للاستثمار، قد أثر بصورة سلبية عليه من خلال التنازل عليه بالدينار الرمزي، فأشكالية العقار بصفة عامة تمس كافة الأوعية العقارية المختلفة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - موهوي محفوظ، المرجع السابق، ص. 137.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. 47.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. 48.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

الفرع الثالث : عدم نجاعة القوانين المتعلقة بتحويل العقار في جلب الاستثمار .

مرت المرحلة التشريعية القانونية في الجزائر في مجال قوانين الاستثمار بمرحلتين أساسيتين، تجلت المرحلة الأولى في النصوص القانونية التي صدرت قبل الإصلاحات الاقتصادية، حيث كان الأساس الجوهري للاستثمارات الوطنية و الأجنبية هو تحقيق التطور الاقتصادي لأي مجتمع أو دولة، يجي ثان العقار كقيمة غير متغيرة ثابتة و لكنها غير متجددة يمكنه من جلب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية خاصة في حالة منحه بطرق سهلة و مرنة.

تنظيم العقار الاستثماري في مختلف قوانين الاستثمار يتطلب تقيم هذه القوانين بما يتلاءم و الظروف الاقتصادية الحالية، فالنظام القانوني الخاص الذي نظم الاستثمار لسنة 1963 الذي تضمن امتيازات مهمة مصحوبة بضمانات أساسية تهدف إلى جلب الاستثمار الأجنبي<sup>1</sup>. أن و بالرغم من ذلك فإن تخصيص مكانة للعقار كعامل أساسي، و محوري و مهم للاستثمار لم تكن بنفس قيمة الامتيازات و الضمانات الموجودة. أحكام هذا القانون قد اختصت الامتيازات العقارية في تخفيض الرسوم الجمركية و الضريبية في عمليات انتقال الملكية العقارية بغرض الاستثمار و هذا و إن حقق نتائج مهمة إلا أنه لم يؤدي إلى تجسيد و تفعيل مكانة خاصة للعقار بصفة فعلية و ملموسة مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار قانون جديد للاستثمار سنة 1966 الذي عمل على توسيع من مجال الضمانات و الامتيازات الممنوحة للمستثمرين<sup>2</sup>. بحيث تضمن امتيازات إضافية في مجال انتقال الملكية العقارية، سواء لتحويلها من قبل الدولة للمستثمرين، أو اقتناء هؤلاء لها من قبل الأفراد و تعتبر الرسوم المفروضة عليها حسب القانون الجديد شكلية. و هذا ما سعى القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني على استدراكه بمنح ضمانات إضافية للمستثمرين قصد تشجيعهم<sup>3</sup>. فإذا كان القانونين رقم (63 و66) للاستثمار قد عرف احتكار الدولة للمجالات الاقتصادية فإن القانون الأخير فتح المجال لرأس المال الوطني و الأجنبي للحصول على أوعية عقارية من خلال مشاركتهم في المناقصات المرتبطة بالحصول على مشاريع استثمارية إلا أن التأمينات الكبرى التي شهدت الجزائر أدخلت الشك على الامتيازات التي تحصل عليها هؤلاء المستثمرين، و هذا ما عطل وجود قيمة قانونية للعقار الموجه للاستثمار و هذا ما أثر على النمو الاقتصادي بصفة عامة.

<sup>1</sup>-تراجع المواد 3،4،5 من القانون رقم: 277/63 المؤرخة في 26-07-1963 المتضمن قانون الاستثمارات، ج.ر، ع53 .  
المؤرخة في 02-08-1963، ص.744.

<sup>2</sup>- الأمر رقم: 66-284، المؤرخ في 15-09-1966، المتضمن قانون الاستثمارات، ج.ر، ع 80. المؤرخة في 17-09-1966 ص.1202-1208.

<sup>3</sup>- القانون رقم: 82-11، المرجع السابق، ص.1692.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

فإن سعي المشرع إلى منح مزايا إضافية للمستثمرين الخواص في مختلف المجالات الاقتصادية بشرط حصول هؤلاء على رخصة من الدولة لاقتناء وعاء عقاري ضروري للاستثمار، يعد غير كاف رغم إمكانية الاستفادة المستثمر الخاص الوطني من تسهيلات جبائية و ضريبية و عقارية بغرض الحصول على عقار لأجل الاستثمار، و هذا ما لم يؤدي إلى تنظيم حقيقي للعقار كعامل و قيمة للاستثمار<sup>1</sup>.

فهذه القوانين نصت فقط على تحديد طريقة منح الامتيازات العقارية من تخفيض من قيمة الرسوم و الضرائب المتعلقة بتحويل العقار بموجب إنجاز أو استغلال المشاريع الاستثمارية .

أما معظم النصوص القانونية التي صدرت بعد فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية، التي كرس نظام اقتصاد السوق كنموذج لتحقيق التنمية الاقتصادية بتشجيع العرض، و الطلب على مختلف السلع و الخدمات مها كانت طبيعتها ، فصدرت انطلاقا من هذا عدة قوانين للاستثمار كما سبق الذكر كنتيجة مباشرة لذلك، و هو ما تأتى في صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 الخاص بالاستثمار<sup>2</sup>. و ما يلاحظ فيه هو تدعيم الاستثمارات المنشئة و المنمية للقدرات، و التأهيل و إعادة الهيكلة التي تنجز في شكل حصص من رأس المال أو حصص عينية يقدمها شخص طبيعي أو معنوي بهدف إنجاز مشاريع استثمارية ، و الهدف الذي توخاه المشرع الجزائري من ذلك هو زيادة حجم الاستثمارات المنتجة<sup>3</sup>.

إلا أنه و بالرغم من هذا فإن تنظيم العقار بغرض الاستثمار لم تتجلى بصفة واضحة في أحكام هذا المرسوم التشريعي من خلال وضع تحت تصرف المستثمرين أوعية عقارية بهدف توجيهها لإنجاز استثماراتهم المختلفة و المتنوعة، و تعد أحكام الأمر رقم 03/01<sup>4</sup> الذي ألغى المرسوم التشريعي السابق هامة من حيث تدعيم آليات تشجيع الاستثمار خاصة الامتيازات القانونية، و نفس الشيء يلاحظ في الأمر رقم 08/06<sup>5</sup>.

إلا أنه لم ينظم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في أحكامه القانونية المختلفة، رغم الامتيازات الجبائية و الضريبية التي أتى بها، و تعزيزه لحق الطعن للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب خاصة في حالة عدم منحهم مزايا تتعلق بإنجاز أو استغلال أوعية عقارية بغرض الاستثمار .

<sup>1</sup> - موهوبي محفوظ ، المرجع السابق ، ص. 140.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم: 93-12 ، المرجع السابق، ص.3.

<sup>3</sup> - محمد يوسف ، مضمون و أهداف الأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات  
إدارة المجلد 9، العدد 02 ، سنة 1999 ، ص. 85 .

<sup>4</sup> - الأمر رقم : 01-03 ، المرجع السابق، ص. 4.

<sup>5</sup> - الأمر رقم: 06-08 ، المؤرخ في 15-07-2006 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 01-03، المتعلق بقانون الاستثمار

ج.ر، ع 47. المؤرخة في 19-08-2006 ص.17.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

و للحدوث عن مدى فعالية القوانين المنظمة للاستثمار يجب تحديد مدى وجود انسجام فيما بين النصوص القانونية و التنظيمية المختلفة مع حجم الاستثمارات، بحيث أن الواقع قد أثبت أنه بالرغم من وجود هذا الإطار القانوني غير أن المستفيدين من الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أبرموا عقود مخالفة للقوانين التي تحكمها، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو الصناعي أو السياحي مع حجم الاستثمارات الموجودة .

### المطلب الثاني: الآفاق و التطورات التي من شأنها تنظيم العقار و جلب الاستثمار.

إن المزايا و المؤهلات الاقتصادية المختلفة التي تتميز بها الجزائر، تلعب دورا أساسيا في زيادة قوتها التنافسية أمام دول العالم في جلب الاستثمار، فالموقع الإستراتيجي الذي تتميز به من حيث قربها من معظم الدول الأوروبية، و اعتبارها كبوابة لإفريقيا، إضافة إلى تنوع تضاريسها، و اتساع مساحتها ووفرة و تنوع مواردها الطبيعية، و تعدد اليد العاملة بها، تعد كلها عوامل جيدة بل ممتازة لاستقطاب الاستثمار شريطة توفر المناخ المناسب لذلك، حتى يتسنى كسب ثقة المتعاملين حول الفرص الاستثمارية في الجزائر<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تجديد و مراجعة الترسنة القانونية المنظمة للعقار في سبيل جلب الاستثمار.

إن تجاوز الصعوبا و العوائق التي تحول دون تحويل الملكية العقارية للاستثمار من خلال ما سبق ذكره بالنظر للتناقضات العديدة في القوانين المتعلقة بالاستثمار، و هذا ما أثر مباشرة على نوعية و حجم الاستثمارات المراد إنجازها بصفة فعلية، إضافة إلى التداخل الموجود في الصلاحيات بين مختلف الإدارات في تسيير و توضيح النصوص القانونية، سواء المرتبطة بالعقار أو بالاستثمار و هذا ما أدى إلى ضرورة تحديد آليات قانونية لتنظيم العقار الموجه للاستثمار، حيث يقضي مراجعة جذرية للنظام القانوني السابق و الذي سوف ينعكس بصورة إيجابية على ظهور آفاق مستقبلية تساهم في دعم الاستثمار الوطني أو الأجنبي، بواسطة تسهيل و تبسيط عمليات الحصول على عقار بغرض إنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية المبرمجة. و هو ما يقتضي إعادة النظر في المنظومة القانونية المرتبطة بالعقار الاستثماري ، تحديدا القانون العام الذي ينظم العقار الذي يكون موجها للاستثمار و هذا يكون من حيث تعديل أحكام التقنين المدني الجزائري بما يتناسب مع طبيعة المرحلة الاقتصادية الحالية، و التي يجب مسايرتها بما يضمن انتقال العقار بغرض الاستثمار وفقا لأساليب مرنة، و غير معقدة مما يؤدي لضرورة إعادة تنظيم طريقة انتقال الملكية العقارية وفقا لأساليب منحها بالتراضي أو الامتياز أو التنازل أو الإيجار عنها. فأحكام التقنين المدني

<sup>1</sup> - عمروش سليمان، اثر الإصلاحات الاقتصادية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، دراسة حالة الجزائر (1999-2012) مذكرة ماستر، مالية و نقود، تبسة، الجزائر، سنة 2013، ص. 98.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

الجزائري يجب أن تكيف مع المستجدات الوطنية الحاصلة، بغرض الوصول إلى تحقيق وجود سوق عقارية حقيقة خاصة بالاستثمار، كما يجب أيضا إلغاء كل المواد غير الدستورية المتناقضة مع مبدأ الحرية و ضمان الاستثمار في مختلف القوانين، و هذا ما من شأنه إعادة النظر في طريقة استغلال و استعمال الأراضي العقارية بتجاوز كل الأساليب التسيير ذات النمط التقليدي التي لم تعد تتجاوب مع الاختيارات السياسية و الاقتصادية الجديدة<sup>1</sup>.

ما يجب القيام به ثانيا في عملية مراجعة النظام القانوني المؤطر للعقار الموجه للاستثمار هو إعادة النظر في مختلف القوانين المرتبطة بالنظام العقاري خاصة القانون الخاص بالتوجيه العقاري، و القانون المتعلق بأملاك الدولة من خلال إدخال آليات خاصة في تأطير و تسيير العقار الصناعي و الفلاحي و السياحي بغرض توجيه الاستثمار بصفة سليمة و عقلانية .

هذه القوانين يجب أن تحتوي على فصول تنظم العقار بصفة عامة، و العقار الاقتصادي بصفة خاصة من خلال تثبيت طرق انتقاله أو تحويله أو إيجاره و الانتفاع به، مع العمل على أن تنص هذه القوانين المعدلة و المتممة على توضيح دقيق لأساليب انتقال العقار سواء يبيعه وفقا للنظام و أسلوب المزاد العلني أو المناقصة المحدودة أو المفتوحة خاصة فيما يخص النزاع عن الأصول العقارية التابعة لمؤسسات الاقتصادية المنحلة، و هذه التعديلات القانونية يجب أن تكون مكتملة للأصل المنظم للملكية العقارية ألا و هي أحكام التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup>.

يعد تعديل القوانين ذات الصلة بعملية مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، من شأنه إعادة تنظيم العقار سواء التابع للدولة أو للأفراد خاصة في حالة توسيع صلاحيات المحافظات العقارية الموجودة على مستوى كل ولاية، بتدعيمها بصلاحيات أثناء عملية التسجيل و القيد للعقارات و هذا ما حرصت التعديلات القانونية الجديدة على التأسيس لوجوده من خلال التحقيق العقاري كشرط جوهري في عملية إعداد دفتر عقاري ينظم كل التصرفات القانونية التي ترد على الملكية الفردية و هذا ما حرصت عليه الأحكام القانونية التي جاءت في القانون المتعلق بالتحقيق العقاري كما أن إصلاح قانون التوثيق من شأنه تدعيم العقود التي تكون محررة من قبل الموثق المكلف بالعقود بإعطائها قيمة قانونية أكثر أثناء عملية تسجيلها، إضافة إلى ضرورة تقييد الموثقين في إبرام العقود بضرورة التحري و الضبط قبل تسجيل هذه الأخيرة لأنه قد تم توثيق عقارات تابعة للدولة و إشهارها و قيدها في المحافظة العقارية لصالح الأفراد بموجب العقود المبرمة في إطار التقادم المكسب بصفة مخالفة للقانون و هذا ما حرص المشرع الجزائري

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، سنة 2003، ص. 291 .

<sup>2</sup> - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص. 144 .

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

على إلغاءه من خلال الأمر الجديد المتعلق بإثبات الملكية العقارية وفقا لأسلوب التحقق العقاري بحيث أنه يجب على كل فرد يريد إثبات ملكيته العقارية لقطعة أرضية مهما كانت طبيعتها و موقعها أن يقدم طلب إلى المحافظة العقارية الولائية التي تقوم بتعيين محقق عقاري محلف تسند له مهمة إثبات أو نفي صحة المعلومات المقدمة في الطلب أعلاه، و له مهلة أربعة (04) أشهر من تاريخ تعيينه لإنجاز التحقيق العقاري الذي يؤدي في نهاية المطاف إما إلى إثبات الملكية العقارية المتضمنة في الطلب أعلاه و تسليم دفتر عقاري للمعني بالأمر المقيّد و مسجل يمكن الاحتجاج به لدى الغير أو نفيه في حالة ما إذا تأكد من وجود معارضة من قبل الغير أو وجود إشكال قانوني يتعلق بطبيعة مالك الوعاء العقاري بالنسبة للأمولاك العقارية خاصة التي تكون تابعة للدولة و في هذه الحالة يحال الملف إلى الجهات القضائية المختصة قصد دراسته والفصل فيه، سواء لصالح صاحب الملف المودع أو للجهة التي تعارض أو تكون قد عارضت ذلك<sup>1</sup>.

تعزيز النظام القانوني و إصلاحه يتطلب منح صلاحيات واسعة و إضافية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال منح العقار للمستثمرين، مع ضرورة وجود على مستواها بنك للمعطيات الخاصة بالعقار الاقتصادي بمختلف أنواعه، و الذي يسمح بمعرفة طبيعة الأوعية العقارية الموجودة و الجهة التابعة لها مع إمكانية توظيفها للاستثمار هذا البنك يجب أن يوضع تحت تصرف المستثمرين الوطنيين أو الأجانب إضافة إلى الدور المحوري الذي يكون بالمجلس الوطني للاستثمار، الذي يعد السلطة العليا في منح أوعية عقارية للاستثمارات ذات الطبيعة الوطنية فهو بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يقومون بعمل من شأنه توحيد مسار اتخاذ القرار و السرعة في اتخاذه لصالح المستثمرين غير أنه و من الناحية العملية فأبي مشروع استثماري لا يستفيد من وعاء عقاري لا يكون محل حصول على امتيازات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو المجلس الوطني للاستثمار أو على المستوى المحلي، اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و تطوير الاستثمار و هذا ما يعد عائقا للمستثمرين، الذين يقومون بشراء عقارات بإمكانياتهم الخاصة إضافة لمخالفة ذلك مبدأ الحرية و ضمان الاستثمار و على هذا الأساس قدمت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار اقتراحا يتعلق برفع الاحتكار عن السوق العقارية في إطار الشفافية بما يؤدي إلى انسحاب الدولة عن التنازل عن الأملاك العقارية للغير مع اتخاذ قرار بتوحيد الإجراءات الإداري و القانونية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - تراجع المادتان 3،5 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

و تسليم سندات الملكية، ج.ر، ع. 26، المؤرخة في 25-05-2008 ص.03.

<sup>2</sup> - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص. 146.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

إن إصلاح الوضع القانوني الراهن، يقتضي إعادة النظر في طريقة منح العقار بغرض الاستثمار وذلك بدراسة مستفيضة للطلبات المقدمة التي ترد على الأوعية العقارية من مختلف المستثمرين و بضرورة التركيز على الجدوى الاقتصادية للعروض الاستثمارية المتوفرة، و هذا ما يتطلب وجود وكالة وطنية عقارية ضابطة تستطيع تنظيم العقار، و تعطي دراسة اقتصادية وليس إدارية له و للمشاريع الاستثمارية الموجودة التي تعرض من قبل المستثمرين الوطنيين أو الأجانب و يجب أن يمنح لهذه الوكالة الاستقلالية التامة في التسيير من خلال إعطائها الشخصية معنوية بما في ذلك الذمة المالية الخاصة، إضافة إلى أهليتها في اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات القانونية، و إعطائها دور أساسي في ضبط العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال إعادة منحه وفقا لأسلوب الامتياز أو التنازل أو الإيجار، مما يساعد على تنظيم العقار، ومراقبته و الحفاظ على الثروة العقارية من عمليات تبديدها و أهميتها كقيمة هامة في الاستثمار .

### الفرع الثاني: تبسيط الإجراءات الإدارية و تحيين القوانين لتوسيع مجال تحويل العقار لدعم الاستثمار.

إن الإطار السابق الذكر المنظم للاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية، يجب مراجعته بالنظر إلى الإصلاحات الاقتصادية المتبعة، والتي أعطت للإدارة عمليات الضبط و المراقبة للنشاط العقاري بعدما كانت في السابق الإدارة متدخلة في النظام العقاري<sup>1</sup>.

فالنظام الإداري الحالي يتسم بالمشاشة كونه ينظم عملية توجيه العقارات بغرض الاستثمار بصفة فورية من خلال تداخل عدة إدارات في عملية تنظيمه، وهذا ما يتضح في العقار الفلاحي من حيث عدم احترام الولاية للإجراءات القانونية المنصوص عليها لإسقاط حق الانتفاع في المستثمرات الفلاحية وهذا أدى إلى التشكيك في قيمة هذا الحق الممنوح للمستفيدين رغم السلطات المخولة لهم باكتساب هذا الحق و هي نفسها الممنوحة للمالك الأصلي، و عدم احترام الإدارة لما سبق ذكره أدى إلى تبديد ثروة عقارية كبيرة، من سهولة الحصول على العقار الاقتصادي، فمن جهة يجب إتباع مرونة أكثر في النظام الإداري المسير للعقار الاقتصادي، و ذلك بتبسيط الإجراءات الإدارية و التنظيمية، إلا أنه من جهة أخرى يجب دراسة الملفات الاستثمارية من جوانبها الاقتصادية و القانونية و التقنية، و هذا ما يمكن للإدارة التحكم فيه كلية، لذا يقتضي الأمر إطارا قانونيا يسمح بتمثيل مختلف المستثمرين و المتعاملين الإقتصاديين الوطنيين أو الأجانب بصفة مرنة، ولا مركزية حتى يمكن تجنب التأخيرات الإدارية خاصة في عملية منح الوثائق الإدارية الخاصة بالملكية العقارية و منح رخصة البناء بصفة خاصة، و كل الوثائق المرتبطة بإنجاز المشروع

<sup>1</sup> - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص. 147.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

الاستثماري، و رفع احتكار السلطات للسوق العقارية بإعادة النظر دور الإدارة التي يجب أن تبقى محايدة و لها مهمة التنظيم و المراقبة و التدخل إن اقتضى الأمر<sup>1</sup>.

إن تجسيد فكرة الإدارة الضابطة و غير المتدخلة في تسيير الأوعية العقارية تسييرا إداريا من شأنه تحريك الاستثمارات المختلفة، سواء كانت وطنية أو أجنبية، كما يجب دعم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى الشباك الوحيد الموجود ضمن هياكلها بكافة الصلاحيات في منح كل الوثائق الإدارية المطلوبة و منها تلك المتعلقة بالعقار الاقتصادي، غير أن الأمر يقتضي أن يكون ممثلا في الشباك الوحيد لكل الهيئات الإدارية المعنية بالعملية الاستثمارية، من ممثلي مديريات التعمير و الضرائب و المالية و البيئة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و الصناعة و إعادة الهيكلة و التجارة و كل من له سلطة إدارية مرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بالاستثمار، إلا أن تمثيل ذلك على مستوى الشباك الوحيد يقتضي أن يكون للممثلين الموجودين سلطة اتخاذ القرار بصفة فردية في حالة حدوث مانع يمنع حصول المستثمر الوطني أو الأجنبي على الوثائق الإدارية المطلوبة و في هذا الصدد يجب تزويد الشباك الوحيد بكل الوسائل الإدارية و التقنية قصد تأهيله لأداء دوره بكل شفافية<sup>2</sup>. و هذا ما يقتضي حصول الأعضاء المشكلين له على تفويض بالإمضاء بصفة مباشرة من الإدارات التي ينتمون إليها.

إن تسهيل الإجراءات الإدارية يقتضي أيضا وجود إعلام شفاف يستطيع بواسطته المستثمر من الحصول على كل المعلومات و التوجيهات و الاستشارات المتعلقة بمشروعه الاستثماري حتى يمكنه من إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة، سواء في المجال الصناعي أو الفلاحي أو السياحي إن تدعيم الآليات الإدارية الموجودة سواء على المستوى المركزي مع الهيئات السالفة الذكر أو على المستوى اللامركزي من خلال لجنة المساعدة على تحديد الموقع و تطوير الاستثمار الموجود في كل ولاية، و لو اقتضى الأمر التسيير الظرفي و المؤقت للعقار خاصة التابع للأملاك الخاصة للدولة بالتنسيق مع مديريات أملاك الدولة على المستوى الولائي، إضافة إلى ضرورة تعزيز ودعم صلاحيات مؤسسات التسيير العقاري الموجودة لتسيير وتنظيم العقارات على مستوى المناطق الصناعية، قصد التجسيد الفعلي للإصلاحات التي قامت بها الجزائر منذ سنة 1988 و التي شملت مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي لكي تتماشى مع التطورات في

<sup>1</sup> - سمعين شامة، المرجع السابق، ص.141.

<sup>2</sup> - تراجع المادتان 26،27 من المرسوم التنفيذي رقم 82/01، المرجع السابق، ص.12.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

مجال الاقتصاد الدولي التي من شأنها توفير الجو المناسب للاستثمار خاصة بعد التوقيع على اتفاقيات دولية لتشجيع و حماية الاستثمارات الأجنبية<sup>1</sup>.

تبسيط الإجراءات التنظيمية كخلاصة لما سبق ذكره يجب أن يبدأ على المستوى القاعدي بحيث يجب على كل بلدية القيام بمجرد عام و شامل لكل الأملاك العقارية المتواجدة فوق ترابها و نفس الشيء يقال على الأراضي العقارية المسيرة من قبل الولاية ، الإدارة العامة سواء كانت مركزية أو محلية يجب أن تعهد في عمليات الإحصاء و الجرد العقاري على الأساليب العصرية الملائمة و توظيف الإطارات البشرية، من أجل الدفع بعجلة الاستثمار الذي يعد العامل الوحيد لتحقيق التنمية الاقتصادية.

<sup>1</sup> - عيبوط محمد وعلي ، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 116.

## الفصل الثاني: العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

في ختام هذا الفصل نستخلص أن عملية توجيه العقار نحو الاستثمار تخضع للآليات القانونية المذكورة رغم التباين الكبير في تطبيقها، فنجد عقد التنازل تم العمل به في بداية الأمر بشكل واسع من أجل جلب الاستثمارات و تشجيع المستثمرين، لكن أدى هذا النوع من العقود إلى تحايل المستثمرين بالاستحواذ على أوعية عقارية بشكل واسع تحت غطاء الاستثمار، مما دفع بالدولة إلى تبني أسلوب آخر لاستغلال العقار الموجه للاستثمار و المتمثل في أسلوب الامتياز المعلق على شرط فاسخ مرتبط بمدى جدية المستثمر في الوفاء بالتزاماته و الشروط المتعاقد حولها في إنجاز المشروع الاستثماري ل يبقى هذا النمط من العقود هو الأنسب في استغلال العقار الموجه للاستثمار خاصة في مجال العقار الصناعي و السياحي، أما عقد الإيجار فيخضع هذا الأخير للقواعد العامة في إبرام العقود الخاصة باستغلال العقار الفلاحي أو الحضري و ذلك في ظل غياب رؤية قانونية واضحة و صريحة تنظم هذا النوع من العقود في مجال الاستثمار و رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة للنهوض بالاقتصاد الوطني و ذلك بإقحام كل الإمكانيات المادية المتاحة خاصة العقارية منها لدفع عجلة التنمية إلا أن هذه الجهود تصطدم بالعراقيل البيروقراطية و التعقيدات الإدارية التي تقف حائلا أمام عملية توجيه العقار نحو الاستثمار.

خاتمة

إن الفلسفة الاقتصادية الجديدة التي تبناها المشرع الجزائري في مجال العقار الموجه للاستثمار من خلال المنظومة القانونية قد غيرت من نمط تسير الاقتصاد الوطني، سواء تعلق الأمر بالعقار الصناعي أو السياحي أو الفلاحي و حتى الوقفي و هذا ما أدى إلى إعادة النظر في تسير العقار الاقتصادي بصفة عامة، و تعتبر مختلف القوانين سواء المرتبطة بالعقار أو بالاستثمار التي صدرت في فترة ما قبل الإصلاحات الاقتصادية قد دعمت الاستثمار العمومي، و كانت عنايتها بالعقار غير معتبرة، و مع الإصلاحات الاقتصادية المنتهجة أعيد تنظيم ذلك خاصة بتدعيم المستثمر من خلال التسهيلات الممنوحة في هذا الشأن.

إن تشجيع إقامة المشاريع الاستثمارية في العقار بشتى أنواع العقارات أضحي اليوم من وسائل التنمية المستدامة المتكاملة، لعلاقة هذه القطاعات بحياة المواطن من جهة، و بواقع الأمة من جهة أخرى، و منه قد توصلنا إلى النتائج التالية :

إن الاستثمار العقاري عرف عراقيل عدة حالت دون الرقي المطلوب بهذا القطاع، إبتداء بتغيير الإيديولوجيات السياسية و ما تحمله من خصوصيات تتعلق بمجال النظام التشريعي وتطبيق الاستثمار الأمر الذي عاد على العقار الموجه للاستثمار بسلبيات أدت إلى تدهور هذه الثروة الوطنية الهامة و عليه فإن إشكالية العقار الاقتصادي تبقى أهم عنصر يتسم بصعوبة كبيرة في الحصول عليه من قبل المستثمرين كونه مرتبطا بالعروض المتزايدة من قبل السالفي الذكر و عدم إمكانية ذلك بالنظر إلى تركيبة العقار الموجود و النظام القانوني الذي يطبق عليه، و لهذا فإن تنظيم استغلال العقار بغرض الاستثمار يتطلب إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم له من خلال تنظيم و ضبط شتى أنواع العقارات من صناعي و فلاحي و سياحي و وقفي لهذا حاولنا من خلال بحثنا هذا التنويه لما يلعبه العقار بصفة عامة في إنجاح عملية الاستثمار المتعلقة بضرورة وجود نظام قانوني يمكن اللجوء إليه لضبط الاستثمار الوارد على العقار و ما للدولة من دور فعال في تكريس العلاقة بين العقار و الاستثمار، لأنها صاحبة العقارات الموجهة للاستثمارات و المكانية و الأهمية التي يحتلها القطاع العقاري في الجزائر، بكل أنواعه، إذ يعد المحرك الأساسي التي تقوم عليه اقتصاديات الدول، هذه الأهمية تكمن في المساهمة التي يدرها هذا القطاع التي من خلالها يتم الدفع بعجلة التنمية في البلد و تلبية حاجيات الأفراد في المجتمع، و لا يتأتى هذا إلا من خلال الاعتناء بجميع المقومات التي تزخر بها البلاد و في جميع القطاعات سواء تعلق الأمر منها بالقطاع العام أو الخاص و منه العمل على تامين هذه العلاقة التي تربط العقار بالاستثمار في جلب المستثمرين، و من أجل هذا وجب الاضطلاع و الاهتمام بما يلي :

- \* ضرورة إعادة النظر في النظام القانوني المطبق على العقار الموجه للاستثمار.
- \* على المشرع الجزائري التدخل من أجل تحقيق توازن في الاستثمارات الموزعة عبر كامل التراب الوطني من أجل ضمان مرد ودية اقتصادية و اجتماعية متعادلة وطنيا.
- \* دراسة جميع التحفيزات و الضمانات الممنوحة للمستثمرين في العقار من أجل تحسينها و معالجة النقائص مع ما تقتضيه طبيعة العقار الموجه للاستثمار.
- \* العمل على تكثيف الجهود من أجل إبراز مقومات الاستثمار الصناعي و السياحي في الجزائر و منه الاستثمار للطاقات الموجودة .
- \* تفعيل دور المؤسسات المسيرة للاستثمار العقاري سواء في الجانب الإداري أو التقني المتعلق برقابة الأنشطة الاستثمارية العقارية .
- \* بعث الثقة لدى المستثمرين الوطنيين أو الأجانب يقتضي أساسا إصلاح النظام القضائي بما يؤسس لوجود ثقة تسمح للمستثمرين باللجوء إلى العدالة في حالة وجود نزاعات متعلقة بالأوعية العقارية الممنوحة لهم .
- \* حل إشكالية غياب الشفافية في عملية التنازل عن الأوعية العقارية، أو منحها وفقا لأسلوب الامتياز الذي من شأنه وضع نظام قانوني عقاري حقيقي يستطيع تلبية حاجيات المستثمرين المختلفة .
- وعليه فإن آفاق تنظيم العقار الموجه للاستثمار يقتضي تدعيم الأوعية العقارية الموجودة و توجيهها للاستثمار، و تعتبر هذه الدراسة محاولة قابلة للإثراء و تعد خطوة لدراسة موضوع دور العقار في تنمية الاستثمار، و عليه فإن التطبيق الفعلي و الحقيقي لتلك النقاط، ينبغي وضع سياسة عقارية حقيقية تستطيع تقييم التوازن في الأدوار ما بين مختلف المتعاملين الاقتصاديين بصفة عامة و العقاريين بصفة خاصة بما يضمن تنمية اقتصادية مستدامة .

قائمة المصادر

و

المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: الكتب.

(أ) - كتب التفسير و المعاجم .

- (1) - أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المكتبة العلمية مج. 2، بيروت، لبنان، بدون ذكر الطبعة ، و بدون ذكر السنة.
  - (2) - صحيح مسلم، الحديث رقم: 1771، كتاب الجهاد والسير، باب رد المهاجرين إلى الأنصار منائحهم، دار إحياء الكتب العربية، مصر، ج. 4، 1996.
  - (3) - عثمان طه، القرآن الكريم، بيت القرآن للطباعة والنشر، حمص سوريا، ط6، 2014.
  - (4) - فتح الباري، شرح صحيح البخاري، لابن حجر العسقلاني، دار المعرفة، بيروت، لبنان 1993.
  - (5) - مجاني الطلاب، منشورات، دار المجاني، بيروت، لبنان. 2001.
- (أ) - الكتب القانونية العامة و المتخصصة.
- (1) - أعمر يحياوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر ، 2004.
  - (2) - الجوهري محمد، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، دراسة مقارنة (بدون ذكر الطبعة) دار الفكر الجامعي، مصر، 2008.
  - (3) - بعلي محمد صغير، مدخل للعلوم القانونية و الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع 2006.
  - (4) - بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، مكتبة بن سالم، ط1 السداسي الأول 2017، الأغواط، الجزائر، 2017.
  - (5) - بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط. 1 الجزائر، 2001.
  - (6) - حمدي باشا عمر، مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.

- (7)- حشيش أمال، الاختيار الاستثماري والمالي، المديرية الوطنية للإدارة، تونس، 2013.
- (8)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر 2013.
- (9)- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر ، 2011.
- (10)- حمزة عبد الكريم مُحمَّد حماد ، مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية ، دار النفائس الأردن 2008.
- (11)- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ، 2012.
- (12)- درد كامل آل شبيب، الاستثمار والتحليل الاستثماري، دار البازوري العلمية، عمان الأردن. بدون ذكر الطبعة ، و بدون ذكر السنة.
- (13)- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2001.
- (14)- رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2004.
- (15)- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار الحقيقي و المالي، دار وائل ، عمان، الأردن، 1998.
- (16)- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة ج.1. دار الثقافة، بيروت، لبنان ، 1973.
- (17)- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر، 2003.
- (18)- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010.
- (19)- سيف سالم عرفة، إدارة المخاطر الاستثمارية ، دار الراية للنشر والتوزيع ، الأردن 2009.
- (20)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج.8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.

- (21)- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني للحقوق العينية الأصلية منشأة المعارف، ج.7، الإسكندرية، مصر، 2004.
- (22)- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية شرح مفصل للأشياء، ج رقم :08، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط.03 2011.
- (23)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للطباعة، النشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- (24)- عبد الحليم عبد المطلب، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003.
- (25)- عبد العزيز قادي، الاستثمارات الدولية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- (26)- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري دار ربحانة، الجزائر، 1999.
- (27)- عبيوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2013.
- (28)- ليلى زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال الترويية، ط.2، الجزائر 2001.
- (29)- ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، ط.1، الجزائر سنة: 2003.
- (30)- مُجَّد بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، مصر، مج.4، سنة: 2010.
- (31)- مُجَّد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر سنة: 1985.
- (32)- مُجَّد مُجَّد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، منشأة المعارف.ط.1، الاسكندرية، مصر، سنة 2009.
- (33)- مصطفى مُجَّد جمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، ( دون ذكر السنة والطبعة).
- (34)- منصور محمد الزين، تشجيع الاستثمار و أثره على التنمية الاقتصادية، دار الراية عمان الأردن 2011.
- (35)- علوان قاسم، إدارة الاستثمار بين النظرية و التحقيق ، دار الثقافة ، عمان، الأردن

(36)- بن يوسفبن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط. 1، الجزائر، 2001.

### ثالثا : المقالات و المداخلات

(1)- بلعوج بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة قسنطينة الجزائر، ع 04، سنة 2006 .

(2)- عبد الله عزت بركات، تجربة الأردن في تخصيص مؤسسات القطاع العام، نتائج و تحديات مجلة العلوم الإنسانية، ع.39، الأردن 2008.

(3)- علي هامل ، فطيمة حفيظ ، آفاق الاستثمار الأجنبي في الجزائر في ظل اتفاق الشراكة الأوردو متوسطة، مجلة الاقتصاد و المناجمنت ، جامعة الجزائر، ع 04، 2005 .

(4)- سكاكي باية، الطبيعة القانونية لعقد الشهرة، مجلة الحمامة، منطقة تيزي وزو، ع.2 بتاريخ 2004/12/02.

(5)- محبوب بن حمودة ، إسماعيل بن قانة ، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، جامعة الجزائر، ع05، 2009 .

(6)- محمد شعيب توفيق، الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ع.3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر 2014.

(7)- مزياي فريدة، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ع. 06، الجزائر، 2009، ص.55.

(8)- منصوري زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا ع.2، جامعة الشلف، الجزائر، ماي 2005.

(9)- نعيمي فوزية، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، ج37، رقم:04، 1999.

(10)- يوسفني محمد ، مضمون و أهداف الأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات ، مجلة إدارة ، المجلد 9، العدد 02 ، 1999 .

### رابعاً: الرسائل و المذكرات الجامعية

#### (أ) - رسائل الدكتوراه.

- (1)- بلقاسم أمجد، نوعية المؤسسات و جاذبية الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر، رسالة دكتورة (غير منشورة)، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة وهران الجزائر، 2013.
- (2)- بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتورة قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.
- (3)- بوسهوة نور الدين، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانون الدولي و الجزائر، رسالة دكتورة كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2005.

- (4)- خواجية سميحة حنان، النظام القانوني العقاري الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتورة علوم شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 الجزائر 2014/2015.
- #### (ب) - مذكرة الماجستير.

- (1)- أربا الله محمد، السياسة المالية و دورها في تفعيل الاستثمار، حالة الجزائر ، رسالة ماجستير قسم العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر، 2011.
- (2)- أوباية مليكة، مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2004.
- (3)- بخوش صبيحة، السياسات الزراعية في الجزائر و دورها في تحقيق الاستقلال الغذائي، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التنظيم، معهد العلوم السياسية و العلاقات الدولية، جامعة الجزائر 1991.
- (4)- بن مسعود نصر الدين، دراسة و تقييم المشاريع الاستثمارية، دراسة حالة: شركة الاسمنت بني صاف، رسالة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان الجزائر، 2010.
- (5)- عميروش محمد شلغوم، دور المناخ في جلب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الدول العربية الاقتصاد الجزائري نموذجاً، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، قسم الاقتصاد، جامعة دمشق سوريا، 2009.
- (6)- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير فرع الدولة و المؤسسات العموميين، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية: 2004/2005.

- (7)- لقراف سامية، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة ، الجزائر، 2011.
- (8)- مشتي آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2010.
- (9)- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة: 2013/2014.
- (10)- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، بودواو، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس الجزائر 2009.
- ج)- مذكرة الماستر.
- (1)- بن تركي نسيم، أحكام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، تخصص أحوال شخصية كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة أمجد خيضر، بسكرة ، الجزائر، 2015.
- (2)- سعيداني رابح، حساني خالد، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار الموجه للاستثمارات في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة الجزائر السنة الجامعية: 2012/2013.
- (3)- عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري مذكرة ماستر تخصص عقاري معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي تيسمسيلت السنة الجامعية 2015/2016.
- (4)- عمروش سليمان، اثر الإصلاحات الاقتصادية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر دراسة حالة الجزائر (1999-2012)، مذكرة ماستر، مالية و نقود، تبسة، الجزائر، سنة 2013.
- (5)- وادي رشيد، المراكز الجهوية للاستثمار، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية، جامعة أمجد الخامس، الرباط، المغرب، 2009.

د)- مذكرات التخرج من المدرسة العليا للقضاء

1)- صغير لامية، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر سنة: 2005-2008 .

2)- عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهایة التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر 2003.

3)- فوزية مهرة، إثبات الإيجار المدني، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء د.15 سنة: 2004/2007.

خامسا : المحاضرات الجامعية .

1)- جبوري أحمد، العقار الصناعي، محاضرات أقيمت على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارسى المدية، (غير منشورة)، السنة الجامعية: 2011-2012.

2)- خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.1 الجزائر ، 2016.

3)- مامون الكزبري، محاضرات في القانون العقار، أنواع العقارات في المغرب، منتدى كلية الحقوق أكادير، الرباط، المغرب سنة: 2011، بدون ذكر الصفحة.

4)- نقلا عن يحلى رايح، محاضرات في مادة المنازعات العقارية ، (غير منشورة ) ، السنة أولى ماستر حقوق ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، المركز الجامعي احمد بن يحي الونشريسي تيسمسيلت، السنة الجامعية : 2014/2015 .

سادسا: التشريعات .

أ)- التشريع الأساسي .

1)- دستور 1976 المؤرخ في 21-11-1976، ج.ر، ع.94 المؤرخة في 24-11-1976.

2)- دستور 1989 الصادر في 23/02/1989. ج.ر، ع.09، المؤرخة في 01/03/1989.

ب)- التشريع العادي

ب/1)- القوانين

1)- القانون رقم 277/63 الصادر في 26-07-1963 المتضمن قانون الاستثمارات ج.ر، ع.53 المؤرخة في 02-08-1963 .

- (2)- القانون رقم: 65-05، المؤرخ في 12/02/1965 المتعلق بالحقوق العينية ،منشورات المطبعة الرسمية، تونس،2004.
- (3)- القانون 82-11، المؤرخ في 21/04/1982، المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ج.ر.ع.34 المؤرخة في 24/08/1982.
- (4)- 82-304 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ع.،41، 1982.
- (5)- القانون 82-11، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج.ر.ع.34 المؤرخة في 24 أوت 1982.
- (6)- القانون رقم: 83-18، المؤرخ في 13/08/1983، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ع 34. المؤرخة في 16/08/1983، ص. 2045-2047.
- (7)- القانون 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر.ع. 27 سنة : 1984.
- (8)- القانون 84-21، المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن قانون المالية لسنة: 1985 ج.ر.ع.72، المؤرخة في 31/12/1984.
- (9)- القانون 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ع.31 المؤرخة في 31/07/1984.
- (10)- القانون رقم: 87-19، المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ع. 50 المؤرخة في 09/12/1987.
- (11)- القانون 87-03، المؤرخ في 27 يناير 198، المتعلق بالتهيئة العمرانية ،ج.ر.ع.05 المؤرخة في 28 جانفي 1987.
- (12)- القانون رقم: 87-19، المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ع. 50 المؤرخة في 09/12/1987 (الملغى).

- (13)- القانون 88-01، المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر.ع. 02، المؤرخة في 13/01/1988.
- (14)- المرسوم 98/89، المؤرخ في 20/06/1989، الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن و المحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات الهيئات التابعة لها، ج.ر.ع. 26.
- (15)- القانون 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، ج.ر.ع. 52، سنة: 1990.
- (16)- القانون 90-25، المؤرخ في 18/12/1990، المعدل و المتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 26/09/1995، ج.ر.ع. 55، 1995.
- (17)- القانون 91-25، المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة: 1992 ج.ر.ع. 65 المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.
- (18)- القانون 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم ج.ر.ع. 21. الصادرة في 08/05/1991.
- (19)- المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في 05/10/1993 يتعلق بترقية الاستثمار ج.ر.ع. 64، المؤرخة في 05/10/1993.
- (20)- المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 01/01/1993، المتعلق بترقية الاستثمارات ج.ر.ع. 64 المؤرخة في 05/10/1993.
- (21)- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05-10-1993، المتعلق بترقية الاستثمار ج.ر.ع. 64، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993.
- (22)- المرسوم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها، ج.ر.ع. 9، المؤرخة في 02/12/1998.
- (23)- قانون الاستثمار في الجزائر، د. م. ج. الجزائر، 1999.
- (24)- القانون 01-07، المؤرخ في 22/05/2001 المعدل و المتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ع. 29، المؤرخة في 23/05/2001.

- (25)- القانون رقم: 03-03، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، ج.ر،ع. 11، الصادرة في 2003/02/19.
- (26)- القانون رقم: 03-01، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج.ر،ع. 11، المؤرخة في 2003.09.10 .
- (27)- القانون رقم: 05-07، المؤرخ في 2005/04/28، المتعلق بالحروقات، ج.ر،ع. 05، 2005.
- (28)- القانون 05-12، المؤرخ في 2005/08/04، المتضمن قانون المياه، ج. ر.ع. 60. 2005.
- (29)- المرسوم الرئاسي رقم: 06-404، المؤرخ في 14 ديسمبر 2006، يتضمن التصديق على الاتفاقية بين الحكومة الجزائرية و حكومة تونس حول التشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمار الموقع بتونس في 16 فبراير 2006 ج. ر. ع. 73، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2006.
- (30)- القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (31)- القانون رقم: 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، المؤرخ في 2008/08/03 ج.ر،ع. 46 المؤرخة في 2008/08/10.
- (32)- القانون رقم: 10-03، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج. ر. ع. 46، المؤرخة في 2010/08/18.
- (33)- القانون 11-10، المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية ، ج.ر،ع. 37 المؤرخة في 2011/07/03.
- (34)- القانون رقم: 11-11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر،ع. 40، المؤرخة في 2011/07/20.
- (35)- القانون 12-07، المؤرخ في 2012/02/21 ، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ع. 12 المؤرخة في 2012/02/29.
- (36)- القانون رقم: 12-12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ج.ر،ع. 72 المؤرخة في 2012/12/30.

(37)- القانون 16-01، المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري ج.ر.ع. 14 المؤرخة في 07/03/2016.

(38)- القانون رقم : 16-09 المؤرخ في 03.08.2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار ج.ر.ع.46 المؤرخة في 03.08.2016 .

### ب/2)- الأوامر

(1)- الأمر رقم 66-284 ، المتضمن قانون الاستثمارات ، ج. ر. ع 1202. المؤرخة في 15-09-1966 .

(2)- الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر.ع.97 المؤرخة في 30/11/1971.

(3)- الأمر 74-26، المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر.ع. 19، المؤرخة في 21/02/1974.

(4)- الأمر 75-58، المؤرخ في 25/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر.ع.78 المؤرخة في 30/09/1975.

(5)- الأمر 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع. 92، 1975.

(6)- الأمر رقم 75 - 59، المؤرخ في 26/07/1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم ج.ر.ع. 78، صادرة في 19/12/1975.

(7)- الأمر رقم: 01-03 ، المؤرخ في 20 أوت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر.ع.47 المؤرخة بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر 06-08، المؤرخ في 15 جويلية 2006 ج.ر.ع.47، الصادرة في 2006.

(8)- الأمر 01-03، المؤرخ في 20/08/2001، ج.ر.ع.47، المؤرخة في 22/08/2001.

(9)- الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر.ع.53 الصادرة في 30/08/2006.

(10)- الأمر 06-11، المؤرخ في 2006/08/30 ، المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج.ر.ع. 53، المؤرخة في 2006/08/30.

(11)- الأمر رقم 06-08 ، المؤرخ في 15-07-2006 ، المعدل و المتمم للأمر رقم 01-03 المتعلق بقانون الاستثمار، ج. ر. ع 47. المؤرخة في 19-07-2006.

(12)- الأمر 08-04، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر.ع. 49. المؤرخة في 2008/09/03.

(13)- الأمر رقم: 09-01، المؤرخ في 2009/06/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009: ج.ر.ع. 44. الصادرة في 2009/07/26 .

### ج)-التشريع اللانحي

#### ج/1)- المراسيم التنفيذية.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 01-282، المؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل و المتمم، ج.ر.ع. 55، المؤرخة في 2001/09/26.

(2)- المرسوم التنفيذي 86-05، المؤرخ في 1986/01/07، المتضمن شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة ج.ر.ع. 01. 1986.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم: 94-319، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن صلاحيات و تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها، ج. ر.ع. 67 ، المؤرخ في 19 أكتوبر 1994.

(4)- المرسوم التنفيذي 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها وسيرها، ج. ر. ع. 64، المؤرخة في 2006/10/11.

(5)- المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره، ج. ر.ع. 64، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

(6)- المرسوم التنفيذي 76-63، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر.ع. 30. المؤرخة في 1975/11/18.

- (7)- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعمومية التابعة للدولة و تسييرها، ج.ر، ع.60، الصادرة في 24/11/1991.
- (8)- التنفيذي رقم: 82-304، المؤرخ في 09/04/1982، المتضمن كفايات تطبيق القانون رقم 82-01 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر، ع.41 المؤرخة في 12/10/1982.
- (9)- المرسوم التنفيذي رقم: 86-05 ، المؤرخ في 17/01/1986، المحدد لشروط وكفايات التنازل على الأراضي المتوفرة غيرمخصصة، ج.ر، ع. 01، الصادرة في 08/01/1986.
- (10) - المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11، ج.ر، ع.27، الصادرة في 25/04/2007.
- (11)- المرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 17/10/1995، المتعلق بمنح الامتياز الأراضي الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر، ع. 67، المؤرخة في 19.10.1994 .
- (12)- المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثماري ج.ر، ع.27 المؤرخة في 06.05.2009 .
- (13)- المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج. ر، ع.27 المؤرخة في 25.04.2007.
- (14)- المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في 20/05/2009، المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة ( المنحلة) و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج. ر ، ع. 27 المؤرخة في 06.05.2009 .
- (15)- المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط وكفايات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة( المنحلة) و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر، ع.27 المؤرخة في 25.04.2007 .

- (16)- بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153.
- (17)- للمرسوم التنفيذي رقم: 09-153، الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح وامتيياز عن طريق المزاد العلني على أصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- (18)- المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في 23/11/1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة ويضبط كفيات ذلك ، ج.ر.ع. 60 ، المؤرخة في 24/11/1991.
- (19)- المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، المحدد لشروط و كيفية إدارة و تسير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج.ر.ع. 69 المؤرخة في 19/12/2012 .
- (20)- المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر، ع. 56، 1990.
- (21)- المرسوم التنفيذي رقم : 07-119 ، المؤرخ في 23/04/2007 ، المتضمن إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تحمل اسم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ج.ر.ع. 27 ، المؤرخة في 25/04/2007 .
- (22)- المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في 15/12/1997، يتعلق بالأراضي الممنوحة للمستثمرين في إطار استصلاح الأراضي الصحراوية أو الجبلية، ج.ر.ع. 83، المؤرخة في 17/12/1997.
- (23)- المرسوم التنفيذي رقم 11-06، المؤرخ في 12/01/2012، الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية ، ج.ر.ع. 02 . 2011.
- (24)- المرسوم التنفيذي رقم: 66-75، المؤرخ في 04/04/1966، المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج. ر، ع. 28، صادرة في 08/04/1966.
- (25)- المرسوم التنفيذي 88-232 المؤرخ في 08/11/1988، ج.ر.ع. 46، المؤرخة في 09/11/1988

(26)- المرسوم التنفيذي رقم: 04-274، المؤرخ في 05/09/2004، المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، ج.ر.ع. 56، المؤرخة في 05/09/2004.

### ج/3)- التعليمات.

(1)- التعليمات الوزارية رقم: 04382، المؤرخة في 15/08/2001، المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ صادرة عن وزارة المالية، الجزائر، مجموع النصوص و المنشورات، 2000.

### سابعا: القرارات الوزارية

(1)- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 05 مارس 1984، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ع. 10 الصادرة بتاريخ 06/03/1984.

### ثامنا: تقارير ووثائق مختلفة

(1)- دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19.02.1992.

(2)- وزارة تهيئة الإقليم والبيئة و السياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، تشخيص و فحص السياحية الجزائرية الكتاب الأول، الجزائر، 2008.

(3)- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار، التقرير رقم: 533 المؤرخ في ماي 2006.

(4)- وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، الحظائر الوطنية و المحميات الطبيعية، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، الجزائر، دون ذكر العدد.

### تاسعا: المواقع الإلكترونية

(1)- الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، [WWW.ANDI.DZ](http://WWW.ANDI.DZ).

(2)- الموقع الإلكتروني لوزارة الصناعة والمناجم، [WWW.MDIP.GOV.DZ](http://WWW.MDIP.GOV.DZ).

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

الشكر	
الإهداء	
مقدمة	
الفصل الأول: ماهية العقار و الاستثمار	05.....
المبحث الأول: مفهوم العقار	06.....
المطلب الأول: تعريف العقار ، خصائصه و أنواعه	06.....
الفرع الأول:تعريف العقار	06.....
أولا:تعريف العقار لغة	06.....
ثانيا:تعريف العقار قانونا	08.....
ثالثا: تعريف العقار فقها	09.....
الفرع الثاني: خصائص العقار	09.....
أولا : خاصية الالتصاق و عدم التلف	09.....
ثانيا : من حيث انتقال الملكية	10.....
ثالثا: الملكية العقارية بنوعيها العامة و الخاصة	10.....
رابعا: الحق الجامع و المانع في ملكية العقار	10.....
خامسا: العقار عنصر جوهري و أساسي للتنمية	10.....
سادسا: القيمة الاقتصادية للعقار	11.....
سابعا: الحماية الواسعة و المتميزة للعقار	11.....
ثامنا:الاختصاص الإقليمي في النزاع الذي يكون محله عقار	11.....
تاسعا:الاختصاص النوعي في النزاع الذي يكون محله عقار	12.....
عاشرا: القيمة التجارية للعقار	12.....
الفرع الثالث: أنواع العقار	13.....
أولا : عقارات بطبيعتها	13.....

- 13..... ثانيا: عقارات حسب موضوعها
- 14..... ثالثا : عقارات بالتخصيص
- 14..... **المطلب الثاني**: أنواع الأملاك العقارية القابلة لاستقطاب الاستثمار
- 15..... **الفرع الأول** : الملكية العقارية الخاصة
- 15..... أولا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة
- 18..... ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية
- 20..... ثالثا : الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية
- 22..... **الفرع الثاني** : الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأفراد
- 25..... **الفرع الثالث**: الأملاك الخاصة الوقفية
- 26..... أولا: استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية
- 27..... ثانيا : استثمار الأملاك الوقفية المبنية
- 27..... ثالثا : استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء
- 30..... **المبحث الثاني** : مفهوم الاستثمار
- 30..... **المطلب الأول** : تعريف الاستثمار
- 30..... **الفرع الأول** : تعريف الاستثمار
- 30..... أولا:التعريف اللغوي
- 31..... ثانيا : التعريف الاصطلاحي للاستثمار
- 31..... ثالثا : التعريف الاقتصادي للاستثمار
- 32..... رابعا : التعريف القانوني
- 32..... **الفرع الثاني**: أهداف الاستثمار
- 33..... أولا:على الصعيد الاقتصادي
- 33..... ثانيا: على الصعيد الاجتماعي
- 33..... ثالثا: على الصعيد السياسي
- 33..... رابعا: على الصعيد العلمي و التكنولوجي

- 33..... الفرع الثالث : أنواع الاستثمار
- 34..... أولا: حسب الموقع الجغرافي
- 35..... ثانيا : الاستثمار بحسب طبيعته
- 35..... ثالثا :الاستثمار حسب المعيار الزمني
- 35..... رابعا : الاستثمار حسب الحجم
- 36..... خامسا: الاستثمار حسب الطبيعة القانونية
- 36..... المطب الثاني :أهم الأجهزة المكلفة بتطوير و تنظيم الاستثمار
- 36..... الفرع الأول : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)
- 36..... أولا: نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 38..... ثانيا : مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- 40..... الفرع الثاني : المجلس الوطني للاستثمار (CNI)
- 40..... أولا: نشأة المجلس الوطني للاستثمار
- 41..... ثانيا : مهام المجلس الوطني للاستثمار
- 42..... الفرع الثالث : الشباك الوحيد اللامكزي
- 42..... أولا: نشأته
- 43..... ثانيا : أهداف الشباك الوحيد
- 43..... ثالثا : تشكيلة الشباك الوحيد و مهامه
- 47..... الفصل الثاني : العقار الموجه لاستثمار في التشريع الجزائري
- 48..... المبحث الأول: آليات الحصول على العقار الموجه للاستثمار
- 48..... المطلب الأول: آليات الحصول على العقار الموجه للاستثمار
- 48..... الفرع الأول : عقد التنازل (ACTE de cession)
- 48..... أولا: مفهوم عقد التنازل
- 49..... ثانيا: خصائص عقد التنازل
- 51..... ثالثا: الإطار القانوني لعقد التنازل

- 53..... رابعا: صيغ عقد التنازل
- 56..... الفرع الثاني : عقد الامتياز
- 56..... أولا : تعريف عقد الامتياز
- 58..... ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
- 59..... ثالثا: مجال تطبيق الامتياز
- 61..... رابعا: أساليب منح الامتياز
- 63 ..... خامسا: الشروط المتعلقة بتقديم طلب الحصول على عقار عن طريق الامتياز
- 64..... سادسا: آثار منح عقد الامتياز
- 65..... سابعا: الأساس القانوني لمنح الامتياز في ظل القانون 01/16
- 66..... الفرع الثالث : عقد الإيجار
- 66..... أولا : الإطار القانوني لعقد الإيجار
- 67..... ثانيا: أركان عقد الإيجار
- 68..... ثالثا: خصائص عقد الإيجار
- 70..... رابعا: صيغ تأجير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة
- 71..... خامسا : مجالات تطبيق عقد الإيجار
- 73..... المطلب الثاني : مجالات الحصول على العقار الموجه للاستثمار
- 74..... الفرع الأول : العقار الصناعي
- 74..... أولا: التنظيم القانوني للعقار الصناعي قبل الإصلاحات
- 75..... ثانيا : التنظيم القانوني للعقار بعد الإصلاحات
- 76..... ثالثا: المناطق التي تدخل في نطاق العقار الصناعي
- 78..... رابعا : الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي
- 79..... الفرع الثاني : العقار الفلاحي
- 80..... أولا : تعريف العقار الفلاحي
- 80..... ثانيا : أنواع الملكية العقارية الفلاحية

81.....	ثالثا: طرق استثمار العقار الفلاحي
84.....	الفرع الثالث : العقار السياحي
85.....	أولا : التعريف القانوني للعقار السياحي
85.....	ثانيا: مكونات العقار السياحي
87.....	ثالثا: الصيغ القانونية لاستثمار العقار السياحي
90.....	المبحث الثاني : التحديات و الصعاب التي تواجه تحويل العقار الموجه للاستثمار في الجزائر
90.....	المطلب الأول :الصعوبات و العراقيل الإدارية و القانونية
90.....	الفرع الأول: صعوبة تحويل العقار بغرض الاستثمار بسبب التعقيدات الإدارية و القانونية
91.....	الفرع الثاني : غموض الإرادة السياسية و الاقتصادية في تشجيع الاستثمار بوعيه
95.....	الفرع الثالث : عدم نجاعة القوانين المتعلقة بتحويل العقار في جلب الاستثمار
97.....	المطلب الثاني : الآفاق و التطلعات التي من شأنها تنظيم العقار و جلب الاستثمار
97.....	الفرع الأول : تجديد و راجعة الترسانة القانونية المنظمة للعقار في سبيل جلب الاستثمار
100.....	الفرع الثاني:تبسيط الإجراءات الإدارية و تحيين القوانين لتوسيع مجال تحويل العقار لدعم لاستثمار
105.....	خاتمة :
108.....	قائمة المصادر و المراجع :
125.....	الفهرس :