



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بغنوان:

آليات تفعيل الاستثمار العقاري في الجزائر

إشراف الأستاذة
د. طواهرية كاملة

إعداد الطالبة:
بيارة سهيلة

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. زغلامي حسيبة	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
د. طواهرية كاملة	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
أ. بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020-2021



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بغنوان:

آليات تفعيل الاستثمار العقاري في الجزائر

إشراف الأستاذة
د. طواهرية كاملة

إعداد الطالبة:
بيارة سهيلة

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. زغلامي حسيبة	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
د. طواهرية كاملة	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
أ. بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020-2021

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

قائمة المختصرات:

ج: جزء

ط: طبعة

ع: عدد

(دس): دون سنة

(دص): دون صفحة

إهداء

إلى روح والدي الغالي... طيب الله ثراه وجعل مثواه الجنة...

إلى من أخص الله الجنة تحت قدميها... وغمرتني بحبها وحنانها...

أمي أطال الله في عمرها وأعانني على برّها...

إلى إخوتي وسندي في الحياة: فضيلة...نورة...الشريف...عبير

إلى قرّة عيني وأحبابي: هيثم... سلسبيل... هديل... ريتاج... ياسمين...

آدم عبد الباسط... ياسين... آية... سجي... غيث عبد الرحمن...

إلى صديقتي الغاليتين: منى... سوسن...

أهدي هذا العمل المتواضع... فإن أصبت فبفضل من الله وإن أخطأت

فالكمال لله وحده

شكر وعرfan

بسم الله وكفى وصلّ اللهم على الحبيب المصطفى جلّ شأنه وكرمه
وفضله علينا، ويسّر لي إنجاز هذا البحث العلمي المتواضع وخروجه
للنور بعد جهد وعمل متواصل...

نحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه

بداية جزيل الشكر وكثير الامتتان والعرfan للواقفة على إتمام المذكرة
كانت ثمرة طيبة إن شاء الله، مسيرة قادتها بكلّ أمانة وتواضع غير باخلة
علي بنصحها وإرشادها، وتشجيعها... فجزاك الله خير جزاء الدكتورة
الأستاذة الفاضلة "كاملة طواهرية"...

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتتان إلى أعضاء لجنة المناقشة، القديرتان،
الفاضلتان الأستاذة بخوش إلهام والدكتورة زغلامي حسيبة لتحملهما عبئ
تقييم هذه المذكرة

كما أتقدم إلى جميع الأساتذة بالشكر والامتتان لما قدموه لنا طيلة سنوات الدراسة
وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد على إتمام هذا البحث

مقدمة

يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة ومقوما فعّالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تسعى كافة الدول لتحقيقها، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها العقار بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه وترقيته.

وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق ونهاية احتكار الدولة للمجال الاقتصادي بصور دستور 1989، بادرت السلطة بتحرير السوق العقارية، وإلغاء كل القوانين المسيطرة عليه، ثم توفير الظروف الملائمة للاستثمار بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سنّ نصوص قانونية تنظّم كل التصرفات الواردة عليها، ووضع قواعد تحدّد قوامها وطبيعتها ومساحتها وموقعها، وتنظّم كيفية التعامل بشأنها، وتكريسا لهذا المبدأ فيما يتعلّق بالاستثمار والعقار قامت الدولة بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الخاصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وفي هذا الخصوص سنّ المشرع مجموعة من القوانين على المستوى العقاري والعقار الموجّه للاستثمار فصدر قانون رقم 90-25 المؤرخ في 25/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري - المعدّل والمتمم -، والقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية - المعدل والمتمم -، والمرسوم التنفيذي رقم 90-405، المتعلق بإنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين كآلية للتصرف في العقارات المملوكة للجماعات المحلية، وفي مجال الاستثمار صدر المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار تلتته إصدارات تشريعية وتنظيمية وقوانين مالية، في مجال الاستثمار والعقار الصناعي كالأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بالمناطق الحرة والأمر رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسّع والمناطق السياحية، والأمر رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 لتحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما صدر في هذا الخصوص أيضا الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية المعدّل بموجب الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/08/2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدّل بموجب قانون المالية لسنة 2011، وفي آخر تطور لهذه القوانين صدور القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الاستثمار والمراسيم التطبيقية له، إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2019 الصادر بموجب القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 في محاولة من المشرع لتحفيز وتحسين مناخ الاستثمار.

إنّ الإطار القانوني لتنظيم الملكية العقارية إضافة للقوانين المتعلقة بالاستثمار سالفه الذكر عملت على توضيح العقار كقيمة اقتصادية هامة، مهما كانت طبيعته سواء كان صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا.

من هذا المنطلق سيتم تحديد مختلف الآليات القانونية التي ترتبت عن منح الوعاء العقاري الموجه للاستثمار في القطاع الصناعي والسياحي والفلاحي وفقا لأسلوب التنازل والامتياز والإيجار.

أهمية الموضوع

يشكل العقار الموجه للاستثمار البنية التحتية والركيزة الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد الوطني، كونه يعدّ ثروة حقيقية تسعى الدول لتنظيمه والمحافظة عليه، وبالتالي فأهمية الموضوع تستمد من قيمة العقار في حدّ ذاته كونه موضوعا مهما في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا بذل المشرع جهدا في سبيل تنظيمه و تفعيله كأداة ووعاء هام للاستثمار لما له من آثار إيجابية من ناحية منحه واستغلاله سواء عن طريق التنازل أو عن طريق الامتياز أو الإيجار أو غيرها.

دوافع اختيار الموضوع

1. الأسباب الشخصية:

- موضوع الاستثمار العقاري يندرج ضمن تخصص (القانون العقاري)

- الرغبة في الإطلاع على مكاسب الاستثمار العقاري ومعرفة العوائق التي تحول دون أن تكون الجزائر في مصاف البلدان المتقدمة.

- اقتناعي بأهمية الموضوع سواء من الناحية القانونية أو الاقتصادية كونه أكثر إنتشارا في الحياة العملية.

2. الأسباب الموضوعية:

- تسليط الضوء على أهمية العقار الاقتصادية على اختلاف أنواعه سواء كان عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا وانعكاساته على التنمية

- إضافة إلى أنّ النظام القانوني للعقار الموجه لاستثمار يعدّ جزءا من الترسنة القانونية في الجزائر لذا فهو يستحق جانبا من البحث العلمي لتدعيم المكاسب العلمية حول هذا الموضوع

- إفادة الباحثين والمهتمين بهذا المجال.

إشكالية البحث

للإحاطة بموضوع البحث تمّ صياغة الإشكالية التالية:

ماهي أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في الاستثمار العقاري؟ وما مدى فعاليتها؟

رابعاً: المنهج المتبع

للإجابة على الإشكالية التي يطرحها الموضوع، اعتمدت المنهج الوصفي التحليلي، بالإضافة إلى المنهج التاريخي:

الوصفي من خلال تقديم وصف عام للعقار عند التعرض لمفهومه وأنواعه وأصنافه وأهميته، وكلّ ما يتعلّق بشروط وإجراءات تحويله.

والتحليلي من خلال تحليل جملة من النصوص القانونية المختلفة التي تقتضيها دراسة هذا الموضوع. والمقارنة أحيانا بين القوانين وبعضها البعض.

كما استخدمت المنهج التاريخي وهذا بالوقوف على مراحل تاريخية مرّ بها النظام القانوني للعقار الموجّه للاستثمار.

خامسا: أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- 1- معرفة مفهوم العقار الموجه للاستثمار
- 2- معرفة القواعد القانونية والتنظيمية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار
- 3- معرفة سياسة الدولة المنتهجة لتفعيل الاستثمار العقاري
- 4- معرفة وسائل استغلال العقار الموجه للاستثمار.

الدراسات السابقة

من أهم الدراسات التي استعنت بها في انجاز هذا الموضوع:

أطروحة الدكتوراه للطالبة خوادجية سميحة حنان، بعنوان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، والتي تطرقت فيها إلى بابين:

- الباب الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي.
- الباب الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي.

كما استعنت أيضا بمذكرة ماجستير للطالب موهوبي محفوظ بعنوان، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، تخصص قانون أعمال، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.

حيث تمحورت هذه الدراسة في محاولة للإلمام بمختلف الجوانب القانونية والإجرائية المنظمة للعقار الاستثماري وذلك من خلال فصلين:

- الفصل الأول: مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق.
- الفصل الثاني: النظام القانوني لتحويل العقار بغرض الاستثمار في القانون الجزائري.

صعوبات البحث

الصعوبات التي تمت مواجهتها في إعداد هذه المذكرة:

- 1- تشعب النصوص القانونية حول الموضوع مما تعذر الإلمام بها كلها
- 2- قلة المراجع بالنسبة للعقار الصناعي والفلاحي وتكاد تكون منعدمة في العقار السياحي.

خطة البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة لهذا الموضوع اعتمدت تقسيم البحث إلى فصلين هي كالاتي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري في القانون الجزائري

- المبحث الأول: مفهوم الاستثمار العقاري
- المبحث الثاني: شروط تحويل العقار الموجه للاستثمار.

الفصل الثاني: أنواع العقار الموجه للاستثمار وآليات استغلاله

- المبحث الأول: أنواع العقار الموجه للاستثمار
- المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار.

**الفصل الأول: الإطار المفاهيمي
للاستثمار العقاري في القانون الجزائري**

عملت الدولة على سنّ مجموعة من القوانين والقواعد التنظيمية تعالج فيها موضوعات هامة تتّصل بالاستثمار، وتؤثّر فيه بصفة مباشرة، من بين هذه القوانين تلك التي تتعلّق بالملكية العقارية وتسيير واستغلال العقار، هذا الأخير الذي يمثل العامل الأساسي والمحوري لإنجاز أيّ مشروع استثماري، مهما كانت طبيعته، كونه الأداة الرئيسية للتنمية الاقتصادية الشاملة، والأصل في العقار، سواء كان تابعا للدولة أو للخوَص، دوره الأساسي هو توجيهه للاستثمار من حيث النظر إليه كقيمة اقتصادية هامة والملكية العقارية ليست في حقيقتها ملكية العقار في حدّ ذاته وإنما أساسها هو التحكّم المنفرد والوحيد في هذه الأملاك⁽¹⁾.

استنادا إلى ما سبق سنتطرّق في هذا الفصل إلى:

- المبحث الأول: مفهوم الاستثمار العقاري
- المبحث الثاني: شروط تحويل العقار الموجه للاستثمار.

(1). موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، بودواو، الجزائر، 2009/2008، ص04.

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار العقاري

ونتطرق في هذا المبحث إلى تعريف العقار الموجّه للاستثمار وتبيان خصائصه كمطلب أول، ثم ذكر أنواع الأملاك العقارية في مطلب ثانٍ، ثم أهمية العقار في التنمية الاقتصادية وتحقيق المشاريع الإنمائية في مطلب ثالث.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري

للقوف على مفهوم الاستثمار العقاري، يقتضي ذلك التعرض إلى مفهوم كل من الاستثمار والعقار في كل من اللغة والفقه والقانون وكذا الخصائص

الفرع الأول: تعريف الاستثمار**أولاً: التعريف اللغوي**

الاستثمار لغة هو من فعل ثَمَرَ الذي يدور معناه على النتيجة المرجوة والغاية المنشودة، فيقال ثَمَرَ الشجر أي ظهر ثمره، وثمر الشيء أي نضج واكتمل.

ومعلوم أنه بإضافة الحروف (أ، س، ت) لمجرّد أن يأخذ الفعل معنى الطلب وهذا معنى الاستثمار، وهو طلب الحصول على الثمر.⁽¹⁾

ثانياً: التعريف الفقهي

أمّا في الفقه عرّف بأنه توظيف لرأسمال توقّعا لكسب، سواء في عمل تجاري أو نقل أو عقار أو سندات أو بضاعة أو تعليم⁽²⁾، وورد في المادة 2 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلّق بتطوير الاستثمار، أنه يقصد بالاستثمار:

(1). عمر مصطفى إسماعيل، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، ط1، دار النفائس، عمان الأردن، 2009، ص21.

(2). عبد المحسن يوسف الناصر الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي من قسم الدراسات العليا، جامعة أم القرى، فيفري 1989، ص63.

- إقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

- إستعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تعريف العقار

لقد تعددت تعاريف العقار بين ما هو لغوي وقانوني واصطلاحي.

أولاً: التعريف اللغوي

العقار: الضيعة، والنخل والأرض، ونحو ذلك يقال: دار ولا عقار، وقال فيه المصباح المنير: «العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل»⁽²⁾.

ثانياً: التعريف الفقهي

يعتبر العقار كل ملك ثابت، له أصل، وهو كل ما كان خالص الملكية أي غير مرتبط برهن رسمي، أو حيازي، أو أي ديون أخرى، ويأتي بدخل سنوي دائم والذي يسمّى ريعاً⁽³⁾.

ثالثاً: التعريف القانوني

عرّف المشرع الجزائري بمقتضى نصّ المادة 683⁽⁴⁾. من القانون المدني الجزائري العقار على أنه «كلّ شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكلّ ما عدا ذلك فهو منقول».

(1). الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422هـ، الموافق 20 أوت 2001، يتعلّق بتطوير الاستثمار جريدة رسمية، عدد 47، 2001.

(2). أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، ط1، دار المميان للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2011، ص34-35.

(3). حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، دار الفكر العربي، ج1، 1964، ص16.

(4). القانون رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدّل والمتمم، جريدة رسمية عدد78، الصادرة في 1975/9/30.

يتّضح من خلال نصّ المادة أنّ المشرع عرّف العقار من خلال خصائصه فالقول أنّ العقار هو كلّ شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال ومستقرّ بحيزه دون أن يصيبه تلف، هي كلّها خصائص تميّز بها العقار عن المنقول.

إنّ الموقع الثابت للعقار جعل منه عنصرا جوهريا يساعد في عملية التحكم فيه، عكس المنقول الذي يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر ما يؤدي لإتلافه، وقد ميّز المشرع الجزائري أيضا بين العقار والمنقول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فأرجع ولاية النظر في القضايا للمحكمة المتواجدة بدائرة اختصاصها العقار لأنّ هذا الأخير يتميز بموقع ثابت بينما أرجع الاختصاص في المنقولات إلى محكمة موطن المدعى عليه⁽¹⁾.

يساهم أيضا الموقع الثابت للعقار على تحقيق ريع سنوي لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الجيد للوعاء العقاري، خاصة إذا كان هذا الأخير يستوفي إجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية والذي يكسبه الحجية القاطعة في مواجهة الغير.

لقد جعلت هذه الخصائص وخاصة ميزة الثبات من العقار ثروة مهمّة تحقّق أرباحا تجارية، حيث أنّه ينطبق عليها قانون السوق عند عملية التنازل عنه بغرض الاستثمار وفقا لأسلوب البيع أو الإيجار أو الامتياز، وعليه تعتبر عملية شراء العقارات وإعادة بيعها لصالح المستثمرين أو غيرهم عملا تجاريا محضا.

إنّ توجيه العقار كعامل للاستثمار يستدعي من الدولة وضع آليات قانونية وتنظيمية ملائمة توضّح طريقة استغلاله وتسييره، وتحدّد شروط وإجراءات انتقال الملكية العقارية.

الفرع الثالث: أنواع العقارات

قسم المشرع الجزائري من خلال مواده العقارات إلى ثلاث أنواع، وهي: عقارات بطبيعتها، وعقارات بحسب موضوعها، وأخيرا عقارات بالتخصيص.

(1). حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2000، الجزائر، ص14.

أولا العقارات بطبيعتها

من خلال نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري، العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، وعليه نستنتج أن العقار هو الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل من مكانه، والأصل فيه هو الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار، كما تعد الأشياء المستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات.⁽¹⁾

ثانيا: العقارات بحسب موضوعها

اعتبر المشرع الجزائري في المادة 684 من القانون المدني الجزائري رقم 58-75 المعدل والتمّم سالف الذكر، أنّ الأموال العقارية وكل حق عيني يقع على عقار، كما اعتبر كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، تعتبر عقارات مادام موضوعها عقارا.⁽²⁾

ثالثا: العقارات بالتخصيص

نصت المادة 683 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري سالف الذكر على هذا النوع من العقار «غير أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص».

من خلال نص المادة نرى أن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته أعطيت له صفة العقار نظرا لإستغلاله وتخصيصه في خدمة العقار أو الأرض.

⁽¹⁾. زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ط3، دار الثقافة، لبنان بيروت، 1985، ج 1، ص46.

⁽²⁾. حمدي باشا عمر، (نقل الملكية العقارية)، المرجع السابق، ص08.

المطلب الثاني: أنواع الأملاك العقارية

صنف المشرع الجزائري الأملاك العقارية من خلال قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾، ضمن

الأصناف القانونية التالية:

- الأملاك الوطنية
- الأملاك الخاصة
- الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية

طبقا للمادة الثانية من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.⁽²⁾

نص دستور 1989 في مادته 18 على أن «الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية».

أيضا جسد القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، كما تضمنت المادة الثانية منه على أنه تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتشكل من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

(1). القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد رقم 49 الصادرة في 19/12/1990.

(2). القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالأملاك الوطنية جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة في 19/12/1990.

من خلال هذا التقسيم يكون المشرع الجزائري قد تبنى مبدأ الإقليمية في تقسيم الأملاك الوطنية.⁽¹⁾

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية

يقصد بالأملاك الوطنية العامة أو "الدومين العام" كما يطلق عليه، الأموال التي تملكها الدولة، أو الجماعات الإقليمية التابعة لها، سواء كانت عقارات أو منقولات والمخصصة للمنفعة العامة، وتقسّم الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك طبيعية تنشأ بفعل الطبيعة ولقد ذكرها المشرع على سبيل المثال وأملاك اصطناعية تتكون عن طريق عمل أو جهد إنساني.⁽²⁾

جاء أيضاً في دستور 2016 من خلال مادته 18 من القانون 16-01⁽³⁾ المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستور على أن: «الأملاك العامة هي ملك المجموعة الوطنية».

تخضع الأملاك الوطنية العمومية لقاعدة رئيسية، وهي التخصيص للمنفعة العامة ويجب أن تكون مهياً لذلك، لأنها تعتبر عصب الدولة في ممارسة نشاطها الاقتصادي.

أوجب المشرع حماية الأملاك العقارية تجلّت في ثلاثة صور وهي عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، وقد جاء هذا المبدأ نتيجة تخصيص المال للمنفعة العامة، الأمر الذي يترتب عليه أنه لا يجوز للإدارة التي تملك هذا المال، أن تتصرف فيه بما يتعارض مع النفع العام، وفي حالة أرادت الإدارة أن تتصرف في هذا

(1). معمر قوادري، (مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية عدد 5، 2011، ص 23.

(2). مسعود غراب، الملكية العقارية في الجزائر، ط1، دار الأوطان، الجزائر، 2012، ص 109-110.

(3). القانون 16-06، المؤرخ في 06/03/2013، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخ في 07/03/2016.

المال وجب عليها أولاً تجريده من صفته العامة وتحويله إلى مال خاص⁽¹⁾، إلا أنّ هذه القاعدة ليست مطلقة، وترد عليها استثناءات بحيث تتمثل في بعض التصرفات التي تقوم بها الإدارة مثلاً تحويل التسيير أو تراخيص الشغل المؤقت شرط أن لا يتعارض في تخصيص المال للنفع العام، وتتم في شكل قرار إداري قابل للإلغاء في أي وقت بدافع الصالح العام.⁽²⁾

الأموال الوطنية غير قابلة للتقادم، وهذا حسب ما جاء في أحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري، وقد تقرّرت هذه القاعدة نتيجة الاعتداءات المتكررة من طرف الأفراد على الأموال العمومية للدولة، وهي أيضاً غير قابلة للحجز طبقاً للمادة 4 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

ثانياً: الأملاك الوطنية الخاصة

اعتمد المشرع الجزائري في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة على التعريف السلبي حيث عرف الأملاك الوطنية العمومية واعتبر الأملاك الأخرى الغير موجودة ضمنها أملاك وطنية خاصة⁽³⁾، وبما أنّ هذه الأملاك تؤدي وظيفة مالية وإملاكية فقد خصّها المشرع لأحكام القانون الخاص، وهذا حسب ما جاء في المادة 03 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 سالف الذكر مع مراعاة الأحكام التشريعية في هذا الشأن.

تندمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد الأملاك العامة من صفتها مع بقائها ملك للدولة وجماعاتها المحلية⁽⁴⁾، كما يتم إدراج ملك في الملك العام طبقاً للقانون حسب الطرق العادية أو الغير عادية كالاستيلاء أو عن

(1). النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم الحقوق، 2018/2017، ص 154-156.

(2). مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ص 36-37.

(3). مسعود غراب، مرجع سابق، ص 111-112.

(4). محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، (الأموال العامة)، ط2، معهد الحقوق والعلوم

الإدارية، جامعة عنابة، 1992، ج1، ص19.

طريق الهبات والوصايا والتبرعات أو الأموال الشاغرة التي لا صاحب لها بالإضافة إلى الكنوز والحطام... الخ

أو عن طريق إجراء إستثنائي أقرّه المشرع الجزائري وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مع إلزامية التعويض المسبق والعادل.

الأملك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها، ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية والاقتصادية، المادة 04 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.

وعليه تتشكل الأموال الوطنية الخاصة من ثلاث طرق وهي:

- عن طريق الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظيفتها كنزع الملكية للمنفعة العامة

- أو عن طريق ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملك التي تؤول إلى الدولة باعتبارها شاغرة، والأملك التي لا وارث لها

- عن طريق وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالتصرفات التي تقوم بها الدولة كالشراء والهبة والوصية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الأملك العقارية الخاصة

لقد عرف المشرع الجزائري الأملك الخاصة ضمن مجموعة من القوانين التي سنّها منها نص المادة 674 قانون مدني والتي نصت على أنها: «حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

(1). حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ص 21، 22.

وعرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري أنها «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأموال وفق طبيعتها أو غرضها».

إذا حق الملكية هو أقوى الحقوق العينية الأصلية وقد كان يوصف في القانون الفرنسي بأنه حق مطلق يمارس بدون قيود.⁽¹⁾

فلمالك الشيء أن يستعمله فيما هو صالح، وأن يستغله ويحصل على ثماره ومنتجاته، وله أن يتصرف فيه تصرف ماديا بتغيير وظيفته أو تصرفا قانونيا بالنزول عن ملكيته للغير أو بانتقاله أو بإثقاله بحق عيني آخر، أيضا من مظاهر قوة حق الملكية أنه حق دائم بمعنى أنه باق طالما بقي الشيء الذي ينصب عليه ومن نتائج ذلك أنه لا ينقضي بعدم الاستعمال فلا يسقط بالتقادم أو بمجرد الترك⁽²⁾.

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني، فإن الملكية الخاصة تكون إما ملكية تامة أو مجزئة، أو مشتركة، أو مشاعة⁽³⁾، المواد 674 من القانون المدني الجزائري وما يليها.

أولا: الملكية التامة

يقصد بها الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف.⁽⁴⁾

ثانيا: الملكية المجزئة

وهي الملكية التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكنى؛ وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة

(1). عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014، ص 24.

(2). المرجع نفسه، ص 25.

(3). حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 22-23.

(4). زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 13.

على العقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحياة المكتسبة أو الالتصاق⁽¹⁾.

ثالثا: الملكية العقارية المشاعة

إذا تعدد المالكون في شيء الواحد دون أن تحدد حصة كل واحد منهم، يقال للمالك أنه شائع، ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع⁽²⁾.

وقد خوّل المشرع الجزائري للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية⁽³⁾.

رابعا: الملكية العقارية المشتركة

وهي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات، الغير المبنية أو المبنية ولاسيما العمارات الجماعية⁽⁴⁾ كأسطح والأروقة وممرات الدخول والخروج والمصاعد، وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام قواعد الشيوع الإجباري فلا يجوز المطالبة بتقسيمها⁽⁵⁾ استنادا إلى نص المادة 747 من القانون المدني المعدّل والمنتّم.

(1). حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط15، دار هومة للنشر، الجزائر، 2017، ص 157-158.

(2). حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002، ص 13.

(3). وهو ما أقره قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية قرار مؤرخ في 1969/05/21، ن ق 1969، ص 304، والذي جاء من المقرر أن لكل شريك الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص 117.

(4). حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 131.

(5). قرار رقم 76988 مؤرخ في 1991/07/10، م ق 1992 ع 03 ص 35، الذي ينص "من المقرر قانون بالمادة 747 من القانون المدني أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، أو بيعها بالمزيدة بمعزل من الأجزاء الخاصة" نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 137.

الفرع الثالث: الأملاك الوقفية

لقد عزّف المشرع الجزائري الوقف من خلال المادة 213⁽¹⁾ من قانون الأسرة المعدّل والمتّم على أنّ «الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق»، كما عرفه القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في مادته 31 والتي نصت على ما يلي «الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما ينتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور».

أيضا عرف المشرع الجزائري الوقف في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف⁽²⁾ في المادة 3 منه والتي نصت على: «الوقف هو الحبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير».

من خلال التعاريف السابقة نستنتج ما يلي:

- الوقف هو منع التصرف في العين الموقوفة بأي وجه كان وعدم جواز توارثها
- تخرج العين الموقوفة من ملك الواقف وغيره من الأشخاص
- يصح أن يكون محل الوقف عقارا أو منقولا لا أساس لفظي (المال) والعين
- حق الموقوف عليهم يتعلق بالمنفعة العامة فقط.⁽³⁾

ولقد أعاد قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الاعتبار للملكية العقارية بما فيها الوقفية، والذي عمل على استرجاع الأراضي لمالكيها الأصليين في إطار الثورة

⁽¹⁾. قانون الأسرة رقم 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدّل والمتّم، جريدة رسمية عدد 24، 1984.

⁽²⁾. قانون رقم 91-10 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتّم، الجريدة الرسمية ع 21 لسنة 1991.

⁽³⁾. بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة تلمسان، 2012. ص 12، 12.

الزراعية، واعتبر من خلال مادته 23 أنّ الأملاك الوقفية تعد من الأملاك العقارية، أما المادة 33 منه فقد أحالت تكوين هذه الأملاك وتسييرها إلى القانون الخاص وهو القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف.⁽¹⁾

ولقد نصت المادة 6 من القانون رقم 91-10 السابق الذكر على أنواع الوقف وقسمته إلى نوعين عام وخاص، الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات.

وهو قسمان، قسم يحدّد فيه مصرفّ معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير، إلّا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخير.

أمّا الوقف الخاص وهو ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور والإناث، أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، غير أنه تم إلغائه، وتم إخضاعه للأحكام التشريعية العامة بموجب القانون رقم 02-10 الذي يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف.⁽²⁾

ولقد نص القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، جملة من التدابير المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية من بينها التي يمكن استغلالها واستثمارها وتنميتها بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي، أما إذا كانت أرضا زراعية فيمكن استغلالها إما بعقد المزرعة، أو عقد المساقاة، وهذا ويمكن استثمار الأرض العاطلة بعقد الحكر، كما يمكن أن تستغل وتستثمر الأرض

(1). لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة الوادي، 2015، ص 30.

(2). المادة 6 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية، ع 83، المؤرخة في 15 ديسمبر 2002.

الموقوفة بعقد المرصد، أو المقاول، أو عقد المقايضة، أو عقد الترميم أو التعمير أو عقد الإيجار.⁽¹⁾

إنّ الآليات الاقتصادية المنظمة للاستثمار وتطبيقها على تنظيم الأملاك الوقفية من شأنه إعطاء بعد استثماري لها، والسماح بتحقيق مردودية اقتصادية هامة، من خلال استغلالها وإدارتها التي تستند إلى مديريات الشؤون الدينية على المستوى الولائي، كونها هي المخولة بإبرام العقود مع الغير بغرض تحويلها للاستثمار.⁽²⁾

المطلب الثالث: أهمية العقار في التنمية الاقتصادية وتحقيق المشاريع الإنمائية
يؤدي العقار دورا هاما في شتى مجالات الحياة باعتباره ثروة من الثروات الأساسية التي تؤدي إلى تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمارات المنتجة للمشاريع في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية.

الفرع الأول: دور العقار على تشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين

إنّ تشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين عبر منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها⁽³⁾، لكن هذا يستوجب من المشرع تطبيق مرونة في قانون الملكية العقارية كون هذه الأخيرة تعطي لصاحبها أقصى الامتيازات الممكنة بغرض الحصول على تملكها، ومساعدة توفير الوعاء العقاري في الاستثمار والاستفادة من الملكية الخاصة للعقار يساعد على زيادة الإنتاج وتنوعه، وبالتالي الاستقرار الاقتصادي والاطمئنان النفسي للمستثمر، كما أنّ تبسيط الإجراءات الخاصة للحصول على العقار

(1). المادة 26 مكرر، 26 مكرر 1، 26 مكرر 2، 26 مكرر 3، 26 مكرر 5، 26 مكرر 6، 26 مكرر 7، 26 مكرر 9 من القانون رقم 91-10 المؤرخ 27 أفريل المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 201، الجريدة الرسمية ع29 المؤرخة في 23 ماي 2001.

(2). خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص127.

(3). مناظرة وطنية، مقال بعنوان السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير تركيبي حول قطاع العقار بالمغرب، 2015، ص03.

لانجاز المشاريع يشجع المستثمر على استثمار بمنح الامتياز عن طريق التراضي⁽¹⁾، فقد قام المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 08-04⁽²⁾ بالاحتفاظ بفكرة استغلال الأرض أو العقار التنموي عن طريق الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد ولا تتجاوز 99 سنة مقارنة بمدة 20 سنة قابلة للتجديد كانت محددة سابقا بموجب المادة 4 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30-08-2006 المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

الفرع الثاني: تنظيم السوق العقارية

يعتبر الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية، إذ تقتضي الضرورة الدخول في اقتصاد السوق لتحقيق سعي الدولة في توفير البيئة والمناخ الملائم لتشجيع الاستثمار الوطني وجذب الاستثمار الأجنبي⁽³⁾.

لقد تبنت الجزائر اقتصاد السوق بموجب دستور 23 فيفري 1989 الذي كرس حرية التجارة والصناعة وتشجيع امتلاك الأفراد والشركات لموارد الإنتاج أو الخدمات وتحرير السوق، فلم تعد الدولة العون الاقتصادي أو ما يطلق عليه "بالدولة المتدخلة" وأصبحت دولة حارسة⁽⁴⁾، وبدأ العمل على تكريس سوق حقيقية للعقار، مما سمح برفع الاحتكار على تسيير العقار خاصة في ظل ظهور المتعاملين الاقتصاديين الخواص كعنصر فاعل داخل السوق العقارية المرتقب تأسيسها والذي من شأنه القضاء على إشكالية ندرة الأوعية العقارية وخلق منافسة شريفة بين المتعاملين العقاريين.⁽⁵⁾

(1). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 110

(2). الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح لامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استشارية، جريدة رسمية، عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

(3). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 111.

(4). مقالني منى، مقال حول "الاهتمام بالعقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي، سي الحواس بركة، عدد 02، ديسمبر، 2018 ص 296.

(5). موهوب محفوظ، المرجع السابق، ص 116.

وهذا ما حاول المشرع الجزائري تكريسه من خلال إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي من أهم مهامها ضبط وتسيير ومراقبة التصرفات الواردة على العقار الموجه للاستثمار.

«إن من بين الأهداف التي يسعى إليها المشرع الجزائري لتحقيقها هو إنشاء قواعد تنظيمية وقانونية لوجود سوق عقارية وقد تجسد ذلك في الأرضية المنظمة للوافق الوطني، حول المرحلة الانتقالية التي نصت على ضرورة إنشاء وتأسيس سوق عقارية حقيقية تكون محررة من كافة القيود التعسفية والبيروقراطية، تنظم الاستثمار وفقا لقواعد شفافة وضامنة لاستقرار المستثمرين وحماية الاقتصاد الوطني بما يضمن دخوله ضمن قواعد السوق العالمي»⁽¹⁾.

(1). المرسوم الرئاسي رقم 94-40 المؤرخ في 29 جانفي 1994 يتعلق بنشر الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية، جريدة رسمية عدد رقم 06، الصادرة في 29 جانفي 1994.

المبحث الثاني: شروط وإجراءات تحويل العقار الموجه للاستثمار

إنّ ارتباط الملكية العقارية بالتنمية الإقتصادية، جعل جل تشريعات العالم تهتم بتنظيمها تنظيمًا محكمًا في قوانينها، والمشرع الجزائري على غرار سائر التشريعات، إهتم هو الآخر بالملكية العقارية عن طريق سن مجموعة من القوانين، تنظم كل التصرفات الواردة عليها، فحدد لنا شروط وإجراءات تنظيمها وتسييرها وتحويلها سواء كانت تابعة للدولة أو للأفراد، ممّا يؤدي إلى استقرارها ويجعل منها عنصراً قوياً في تنشيط الإستثمار.

استناداً لما سبق خصصت لهذا المبحث مطلبين، أتطرق في الأول إلى شروط تحويل الملكية العقارية، وفي المطلب الثاني إلى إجراءات الشهر والتسجيل العقاري.

المطلب الأول: شروط تحويل الملكية العقارية

يفتضي تحويل العقارات بقصد الاستثمار احترام الإجراءات القانونية، والتنظيمية المنظمة لعملية استغلال الملكية العقارية من حيث تسييرها وتنظيمها، والتنازل عنها للاستثمار، فانتقال الملكية يستوجب منا معرفة ما إذا كانت هذه الأملاك العقارية تابعة للدولة أو للأفراد⁽¹⁾، فعقد البيع أو أي تصرف قانوني وارد على عقار موجه للاستثمار، هو عقد شكلي لا يكفي لانعقاده توافر شروطه الموضوعية، بل يجب أن ينعقد هذا التصرف في شكل يحدده القانون وهذا ما سوف نتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: شروط انتقال الملكية العقارية في ما بين الأفراد

يستوجب انتقال الملكية العقارية فيما بين الأفراد سواء عن طريق البيع أو أي تصرف قانوني آخر كالوصية أو الهبة أو التنازل، توفر الأركان العامة من تراضي ومحل وسبب، إضافة إلى شرط الرسمية الذي أولى له المشرع أهمية قصوى.

(1). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص35.

أولاً: الشروط الموضوعية

1- التراضي: يعتبر التراضي الركن الأساسي في التعاقد، حيث أن الأصل العام في إبرام العقود هو مبدأ الرضائية، ويتوقف التراضي على مطابقة القبول للإيجاب في المسائل الجوهرية وهي طبيعة العقد (البيع والتمن) ولا ينعقد العقد إلا بتطابق إرادتي طرفي العقد⁽¹⁾ وهذا طبقاً لنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية".

وحتى يكون الرضا صحيحاً يجب أن يتمتع طرفي العقد بالأهلية وأن تكون إرادة كل واحد منهما سليمة وخالية من كل العيوب التي تشوبها كالغلط والتدليس، الإكراه والاستغلال⁽²⁾.

والأهلية نوعان: أهلية وجوب وأهلية أداء، حيث يقصد بالأولى صلاحية الفرد لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، أما الثانية فيقصد بها قدرة الفرد في التصرف في أمواله⁽³⁾، حيث تأخذ بهذه الأخيرة بالنسبة للتصرفات الواردة على العقار، وقد حددها المشرع ببلوغ سن 19 تسعة عشر سنة، المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

2- المحل والسبب: إنّ عقد البيع الوارد على عقار أو أي تصرف قانوني آخر حتى تكتمل أركانه الموضوعية، لا بد من توافر ركن المحل والسبب إلى جانب ركن الرضائية.

أشترط المشرع الجزائري في المادة 397 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر وجوب امتلاك البائع للعقار، وإلا وقع تحت طائلة البطلان بسبب تصرف في ملك الغير، وأن يكون المبيع موجوداً أو قابلاً للوجود وقت إبرام العقد، وإلا اعتبر العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، ويكون العقار معيناً ويقصد بالتعيين هنا: ذكر مواصفات الوعاء العقاري من حيث المساحة والحدود، الرقم... إلخ وأن يكون مشروعاً بمعنى يجوز التعامل فيه، لأنه توجد

(1). ريم مراحي، (الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، ص 81.

(2). المرجع نفسه، ص 82.

(3). قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال المقارن، القطب الجامعي بلقايد، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2012/2011، ص 14.

عقارات تخرج عن دائرة التعامل بحكم القانون، كالعقارات الموقوفة، التركات المستقبلية⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 92 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر: «غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه إلا في الأحوال المنصوص عليها قانونا».

يعتبر السبب هو الركن الأخير في الأركان الموضوعية، فقد اختلف الفقهاء في تعريفه ولكن أجمع معظمهم على أنه الدافع للتعاقد⁽²⁾، ويجب أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً، وهذا طبقاً لنص المادة 97 من القانون المدني السالف الذكر: «إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً».

ثانياً: الرسمية لتحويل الملكية العقارية

الشرط الجوهري الآخر لصحة إنتقال الملكية العقارية فيما بين الأفراد هي الرسمية حيث تشترط المادة 324 من القانون المدني لصحة الورقة الرسمية أن يصدرها موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، وإن يحررها في حدود سلطته واختصاصه، وأن يراعى في تحريرها الأشكال التي قررها القانون، سواء تعلق الأمر ببيع عقار ملكاً للأشخاص الطبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة أو ملكاً خاصاً للدولة.⁽³⁾

نلاحظ من خلال نص المادة أنّ المشرع اشترط جملة من الشروط اكتساب العقد الصفة الرسمية وهي كالتالي:

(1). ريم مراحي، مرجع سابق، ص 85.

(2). قان كريم، المرجع السابق، ص 22.

(3). براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق قسنطينة، 2007-2008، ص 52.

1- صدور الورقة الرسمية من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها بأجر أو دون أجر مثلا: كاتب الجلسة موظف عام فيما يثبت في جلسة القضاء، أيضا يعتبر الموظف العام سواء كان يعمل في الإدارة المركزية للحكومة أو إدارتها المحلية للبلدية أو الولاية أو في إحدى الهيئات العمومية كمديرية أملاك الدولة، أما الضابط العمومي هو الشخص المخول له بحمل أختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف الأوراق الرسمية مثل المحضر القضائي، ضابط الحالة المدنية⁽¹⁾، غير أنه والمعمول به خاصة في مجال نقل الملكية نجد أن الموثق هو المخول له قانونا بتحرير هاته العقود الواردة على العقارات، ولقد أعطى له المشرع صفة الضابط العمومي، الموظف من قبل السلطة العمومية لتحرير العقود الرسمية⁽²⁾.

2- سلطة وإختصاص محرر الورقة الرسمية:

لا يكفي لصحة الورقة الرسمية أن يقوم بتحريرها موظف عام، بل يجب أن يكون هذا الموظف مختص بكتابتها من حيث الموضوع⁽³⁾، كما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني السالف الذكر بقولها: «...وفي حدود سلطته وإختصاصه» ويقصد بالسلطة أن تكون للموظف الولاية وقت تحرير الورقة الرسمية، بمعنى أن لا يكون الموظف قد عزل أو وقف من وظيفته أو نقل منها لأن ولايته تزول وتكون عندئذ الورقة التي يحزرها باطلة⁽⁴⁾.

(1). براهمي سامية، المرجع السابق، ص 52-53.

(2). القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

(3). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 2، نظرية الالتزام بوجه عام (الإثبات، آثار الالتزام)، الجزء 4، طبعة 3، 2011، ص 121.

(4). المرجع نفسه، ص 122-123.

أمّا الأهلية فيقصد بها هنا أن تكون الورقة من العقود التي خول له القانون بتحريرها فمثلا العقود التي تكون فيها مصلحة شخصية له أو تربطه بأطرافه صلة سواء كانت قرابة أو مصاهرة أو يكون طرفا في العقد بائعا أو مشتريا⁽¹⁾.

اشترطت المادة 324 من القانون المدني السالف الذكر الاختصاص، إذن حتى يكتسب المحرّر صفة الرسمية يجب على الموثق أن يتقيّد بحدود اختصاصه النوعي والإقليمي، ويقصد بالاختصاص النوعي أن يكون الموثق مختص من الناحية الموضوعية بنوع الورقة التي يقوم بتحريرها، ولا يكفي أن يكون الموثق مختصا من حيث الموضوع فقط، بل يجب أن يكون مختص من حيث المكان⁽²⁾، وحسب المادة 2 من القانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق فإن اختصاصه يمتد إلى كامل التراب الوطني.

3- البيانات الواجب توفرها في العقد:

يجب أن يتقيد الموثق بجميع الأشكال التي يحددها القانون لتحرير الورقة الرسمية⁽³⁾ وتأكد من صحة هذه المعلومات وهذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 02-06 المذكور أعلاه.

إذا استوفى المحرر جميع الشروط الموضوعية والشكلية المنصوص عليها قانونا يعتبر صحيحا ومنتج لآثاره، باستثناء الأثر الناقل للملكية العقارية الذي لا يتم إلا بعد شهر المحرر على مستوى المحافظة العقارية⁽⁴⁾، معنى ذلك أن الملكية لا تنتقل إلا إذا تمت إجراءات التسجيل، فالرسمية لاستيفاء الشكل أو الزيادة في قوة الإثبات، أما التسجيل

(1). المادتان رقم: 19 و 20 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن مهنة الموثق، سالف الذكر.

(2). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مجلد 2، نظرية الإلتزام بوجه عام (الإثبات آثار الإلتزام)، المرجع السابق، ص 125-126.

(3). بن يمينة أمينة، (إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري)، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، العدد الخاص، مخبر قانون النقد والنشاطات المينائية، جامعة وهران، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، جامعة وهران، ماي 2018 ص 142.

(4). جميلة زبيدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2012/2011، ص 46.

فالإعلان والشهر والرسمية لا تغني عن التسجيل فإذا حرر العقد الوارد على عقار في ورقة رسمية فلا بد من تسجيله حتى ينقل الملكية⁽¹⁾.

كما نلاحظ أنّ المشرع قد أكد على قاعدة الرسمية في مجموعة من القوانين حيث نجد أنّه نص في المادة 61 من المرسوم رقم 63-76⁽²⁾ المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: «كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي».

كما تجسدت الشكلية بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990، الذي كرس الملكية العقارية الخاصة حيث نص في مادته 29 على ما يلي: «يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار».

بناء على ما تقدم وحتى يكتسب العقد الوارد على العقار بصفة عامة أو العقار الموجه للاستثمار بصفة خاصة صفة الرسمية ويكون حجة على الغير، يجب أن يستوفي جميع أركانه وشروطه الأساسية التي حددها القانون.

الفرع الثاني: شروط انتقال الملكية العقارية التابعة للدولة

لقد تطرقنا إلى دراسة أنواع الأملاك العقارية ورأينا أنها تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، فالأولى هي الأملاك التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما بطريقة مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وعليه يستثنى هذا النوع من الأملاك من عملية البيع أو التنازل أو حتى الإيجار.

أما النوع الثاني فهو الأملاك العقارية الخاصة وهي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية أي يمكن التصرف فيها واستغلالها عن طريق البيع أو التنازل أو أي

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 114.

(2). قانون رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1966، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، ع 30، 1976.

تصرف قانوني آخر وفقا للإجراءات قانونية وتنظيمية حددها القانون، وعليه فقد نظم المشرع الجزائري عملية توجيه الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بغرض الإستثمار بموجب عقد يبرم بين الدولة أو أحد جماعاتها المحلية الولاية أو البلدية والمستثمر سواء كان شخص طبيعي أو اعتباري أجنبيا أو وطنيا ويستوجب لانعقاد هذا العقد توفر جملة من الشروط.

ومن بين الشروط التي أقرها المشرع وحتى يكتسب الصفة الرسمية فقد خول لمديري أملاك الدولة للولاية تحرير هاته العقود حيث أنه نص في «المادة الأولى من القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح التفويض لمدير أملاك الدولة للولاية لإعداد العقود التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ووفقا لأحكام المادة 175 من المرسوم رقم 91-404 المؤرخ في 22 نوفمبر 1992 والمحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، فيمنح تفويض لمديري أملاك الدولة للولاية إعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي»⁽¹⁾.

أيضا من الشروط الواجب توفرها في انتقال الملكية العقارية وأن تكون الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة غير مستغلة أثناء تحويلها للاستثمار وأن لا يكون عقار مثقل برهن رسمي أو محل حجز أو بيع بالمزاد العلني.

يجب أن تكون الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وحتى يجوز التصرف فيها سواء عن طريق التنازل أو الإمتياز أو الإيجار ملك لدولة أو جماعاتها المحلية⁽²⁾ وقد حددتها المادة 24 من القانون رقم 90-25 سالف الذكر.

لقد عملت الدولة جاهدة على توجيه الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها من أجل القضاء على نقص الأوعية العقارية الموجهة لغرض الإستثمار ومحاولة منها على تشجيع المستثمر وتحفيزه لإنجاز مشروعهم، فكانت أول خطوة يتخذها المشرع سنة 1985

(1). براهيم سامية، المرجع السابق، ص 46.

(2). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 38.

بموجب القانون رقم 84-21 المتضمن قانون المالية⁽¹⁾، حيث جاء في نص المادة 151 منه: «يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين المعينين على الأراضي العقارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع إستثمارية خاصة».

كما أنه حدد الوعاء المخصص للاستثمار بموجب الأراضي المنشأة بموجب نص المادة 44 من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء والتجزئة⁽²⁾، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم رقم 86-05⁽³⁾ المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة، والتي تعد ضرورية لإنجاز المشاريع الإستثمارية، والتي يبرم لشرط فاسخ في حالة إذا كان التنفيذ غير مطابق لبرنامج الإستثمار وعليه يجب على المصلحة المتعاقدة الإلتزام بنود العقد حيث يجب أن يحرر بطريقة إدارية تقوم بإعداده مديريات أملاك الدولة، كما أشرنا إليه سابقا وإن يتفق الطرفان الإدارة والمستثمر على كيفية تطبيق بنود العقد المتضمن إلتزامات واردة في دفتر الشروط ممضى عليه الطرفان ويتضح مجال إبرام الإدارة بالعقود الخاصة بإنتقال الملكية في عقد منح الإمتياز على أراضي الأملاك الوطنية، إضافة إلى عقود التنازل عن أملاك الدولة وعقود استصلاح الأراضي⁽⁴⁾.

إن تنظيم المشرع لعملية انتقال الملكية العقارية التابعة للدولة الهدف منه بالدرجة الأولى هو حماية أملاك الدولة من التعدي والاستغلال الغير المنظم وبناءا على ذلك سن مجموعة من القوانين المنظمة لتحويل العقار الموجه للاستثمار والذي سوف نتطرق له بجزء من التفصيل في الفرع الثالث من هذا المطلب.

(1). القانون رقم 84-21 المؤرخ في 14 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية، عدد رقم 72.

(2). المرسوم 82-304، المؤرخ في 06/02/1982، يتضمن كفيات تحديد القانون 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، عدد 41، الصادرة في 12/10/1982.

(3). المرسوم 86/05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز مشاريع الإستثمارية الخاصة المعتمدة قانونا، جريدة رسمية، عدد 01، 1986.

(4). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 40.

الفرع الثالث: القوانين المنظمة لتحويل العقار الموجه للاستثمار

تتشعب النصوص القانونية المتعلقة بالعقار في الجزائر حيث لا يمكن حصرها في قانون واحد على غرار الكثير من القوانين وذلك راجع إلى تشعب موضوعاته، فهناك نصوص تتعلق بالعقار الصناعي وأخرى بالعقار الفلاحي والسياحي⁽¹⁾ ولهذا حاولنا تسليط الضوء على أهم القوانين التي عالجت تحويل العقار الموجه للاستثمار أهمها قانون الأملاك الوطنية رقم 30-90 المعدل والمتمم، وقانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم ثم في قوانين الإستثمار.

أولاً: ضمن قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم

لقد حدد هذا القانون الأملاك العقارية التابعة للدولة والقواعد خاصة بتكوينها وتسييرها وكذا مراقبة مجالات استعمالها، واعتبرها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية والتي لا يجوز المساس بها بأي طريقة كانت بها بأي طريقة كانت لأنها غير قابلة للتصرف أو للتقادم أو الحجز عليها، وبالتالي تكريس الازدواجية والاعتراف بالوظيفة الإمتلاكية للأملاك الوطنية الخاصة ما جعل المشرع الجزائري يعيد تفكيره في آليات تفعيل العقار وتوجيهه للمشاريع الإستثمارية وجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب بما يحقق التنمية الإقتصادية⁽²⁾، وقد حددت الأحكام الدستورية الطبيعة القانونية لهذه الأملاك العقارية، بالنظر إلى أنها تشمل باطن الأرض وما فوقها، إضافة إلى المناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية، وكل الأملاك البحرية، وفقاً للشريط الساحلي الذي تتوفر عليه البلاد⁽³⁾.

إنّ تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الإقتصادية للدول سواء كانت اشتراكية أو رأسمالية، كما تعتبر وسيلة من وسائل الدعم الاستثماري في مختلف مجالاته

(1). يعقوبي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 5.

(2). عابلي رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، القانون العام، جامعة الجزائر -1 بكلية الحقوق سعيد حمدين، 2014/2015، ص 17.

(3). المادة 17 من الدستور 1996، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

بما للدولة من ثروات وأراضي، ووسائل مادية بإمكانها أن تحفز بها رجال الأعمال سواء كانوا وطنيين أو أجانب، وعليه إبتداءً من سنة 1990، بدأ يتضح النظام القانوني للأموال الوطنية في الجزائر حيث منح هذا النظام الجديد عدة حلول خاصة فيما يتعلق بتسيير العقار الصناعي وهذا ما تجسد في قانون الإستثمار 1993 رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار⁽¹⁾، حيث سمح بالتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمارات الصناعية، والذي تجسد في الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية، ولسبب انعدام عقلية الاستثمار في الجزائر فقط أدى تطبيق هذا الأمر إلى نتائج كارثية ما أدى بالمشروع الجزائري إلى تعديل قانون 90-30 بالقانون 08-14 لسنة 2008 ، حيث أدى هذا التعديل لخلق ثورة شاملة في النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستغلال الصناعي، وأراضي الدولة الخاصة الموجهة للاستغلال الفلاحي، أقر من خلاله نمط وحيد لاستغلال واستعمال هاته الأراضي وهو نظام الإمتياز وكان الهدف منها حماية الأملاك الوطنية بالدرجة الأولى.

ثانياً: تحويل العقار الموجه للاستثمار ضمن قانون التوجيه العقاري 90/25

من بين القوانين التي اهتمت بالملكية العقارية بغض النظر عن طبيعتها فلاحية أم لا، هو القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري فمن خلاله تم توضيح آليات العقار بصفة عامة والعقار الفلاحي بصفة خاصة، كما أنه يعد عامل مهم في تحديد وتنظيم القوام التقني والقانوني للأملاك العقارية سواء كانت تابعة للدولة أو الأفراد.

أو كانت أملاك وقفية هذه الأخيرة والتي يمكن توجيهها للاستثمار وفقاً للشروط القانونية، فطبيعة الأملاك العقارية والتي جاءت في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية الغير المبنية⁽²⁾.

(1). عابلي رضوان، المرجع السابق، ص 19-20.

(2). المادة 02 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/12/1990، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

لقد حاول قانون 90-25 سالف الذكر تنظيم الملكية العقارية الخاصة، فبالرجوع لنص المادة 27 نصت على أن: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

كما أن إلزام البلديات بالقيام بعملية الجرد لحافظتها العقارية يبين مدى إهتمام هذا القانون بتنظيم الوعاء العقاري وقد تلعب عملية المسح الأراضي العام دورا هاما لهذا الغرض من خلال توضيح ملاك العقارات، إضافة إلى أنّ هذه العملية تسمح في تحديد واضح للأماكن المراد ترقيتها، حيث نصت المادة 38 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على أنه: «يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاك والتعريف بملاكها أو حائزها و/أو شاغليها، ولهذا الغرض يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و/أو الأملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و/أو يشغلها».

إنّ الهدف من نص المادة هو إعطاء المشرع صلاحيات للبلديات حتى تسمح لها بتأطير الملائم والجيد للوعاء العقاري الموجود ضمن محيطها، كما أن هذا الإجراء يسمح للوكالات العقارية المتعاقدة مع البلدية صلاحية التعاقد باسم البلدية مع مختلف المستثمرين، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق الربح لأنها وكالات ذات طابع تجاري.

إنّ أساس تطبيق قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالف الذكر هو كيفية استغلال وتنظيم العقار الفلاحي، كما أن إلغاء القوانين المرتبطة بالثورة الزراعية إضافة إلى القانون رقم 90-25 والذي ألزم تحديد الإحتياجات العقارية للبلدية، أدى لظهور وضع عقاري جديد ساهم في دعم الإستثمار، وهذا ما تجسد ضمن التعديل الأخير لقانون 90-25 من خلال تأميم الأراضي الفلاحية في إطار الثورة الزراعية وإعادتها لأصحابها الأصليين شرط أن يحتفظ هذا العقار بطابعه الفلاحي، إضافة ألا يكون هذا

العقار استلم فعليا في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 83-18 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح.⁽¹⁾

ثالثا: في قوانين الإستثمار

لقد عالجت الجزائر مسألة الاستثمار منذ الاستقلال عن طريق سن مجموعة من القوانين المتعاقبة حيث نصت عدة التشريعات تضمنت العديد من الحوافز والمزايا للمستثمر ومن أهم هذه القوانين ما يلي:

- قانون الاستثمارات الصادر سنة 1963⁽²⁾
- قانون الاستثمارات الصادر سنة 1966⁽³⁾
- قانون الاستثمارات الصادر سنة 1982⁽⁴⁾
- أيضا قانون الاستثمارات الصادر سنة 1988⁽⁵⁾.

ثم المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بتشجيع وترقية الاستثمار في الجزائر⁽⁶⁾، والذي جاء في سياق التوجه نحو اقتصاد السوق وللاستعداد للاندماج في الاقتصاد العالمي ولم يعد هناك تمييز بين الاستثمار العام والخاص ولا بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني، كما أعطى هذا القانون حرية إنجاز هذه المشاريع، وقد ألغي هذا القانون بدوره بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق

(1). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 90-91.

(2). القانون رقم 63-277 المؤرخ في 1963/07/26، المتعلق بقانون الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 53 الصادر في 1963/08/02.

(3). الأمر رقم 66-284 المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 84 الصادر في 1966/09/17.

(4). القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية العدد رقم 34 الصادر في 1982/08/24.

(5). القانون رقم 88-25 المؤرخ في 1988/07/11 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة، الجريدة الرسمية العدد رقم 28 الصادر في 1988/08/24.

(6). المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بموجب الأمر 01-03 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 64 الصادر في 1993/10/01.

بترقية الإستثمار المعدل والمتمم⁽¹⁾، حيث أصبح بموجبه تدخل الدولة لا يتم إلا بهدف تقديم امتيازات وذلك عن طريق الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI).

وآخرها صدور القانون الجديد رقم 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار⁽²⁾، الذي ألغى أحكام الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، باستثناء بعض المواد وعليه سوف نتطرق إلى أهم الامتيازات التي منحها هذا القانون طبقا لنص المادة الأولى من القانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار والتي نصت على: «يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية لإنجاز السلع والخدمات»، يفهم من خلال نص المادة أن قانون الإستثمار يطبق على جميع الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية دون استثناء وأيضا على النشاطات الإقتصادية سواء كانت لإنجاز سلع أو خدمات.

إنّ أهم المزايا التي كرسها القانون 09-16 السالف الذكر خاصة في مجال الاستثمارات العقارية ما يلي:

حيث أنه نجد في نص المادة 23 منه نصّت على حماية الملكية العقارية وهذا من قوله «زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يترتب على هذا الإستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف»، نلاحظ من خلال نص المادة أنها تطابقت مع نص المادة 22 من دستور 2016 بقولها: «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وترتب عليه تعويض عادل ومنصف»⁽³⁾، وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري وتحديدًا في المادة 677 والتي جاء فيها: «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أنّ للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض

(1). الأمر الرئاسي رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، المعدل والمتمم (ملغى جزئياً) الجريدة الرسمية العدد رقم 47 الصادر في 28/08/2001.

(2). القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 46.

(3). المادة 22 من دستور 2016.

عادل ومنصف»⁽¹⁾، نجد أن مفهومها يتطابق مع المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

أخذ القانون 09-16 الإستيلاء كإجراء لنزع الملكية للمستثمر الأجنبي شرط أن يكون هذا مقابل تعويض عادل ومنصف، فالإلتزام بالتعويض يعد ضمانا قانونيا وحق معترف به في القانون الدولي وأكدته العديد من التوصيات الصادرة عن الهيئات والمنظمات الدولية⁽²⁾.

من المزايا التي منحها القانون 09-16 السالف الذكر، الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية.

- الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء

- الإعفاء من الدفع (نقل الملكية بعوض)، والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني

- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال⁽³⁾

- تتكفل الدولة كليا أو جزئيا، بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار، وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة

(1) المادة 677 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 78، سنة 1975.

(2) حسين نواره، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، كلية الحقوق 2013، ص 110.

(3) أنظر المادة رقم 12 فقرة 02 من القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، سالف الذكر.

- التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجازية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الأراضي عن طريق الإمتياز من أجل إنجاز مشاريع إستثمارية

- بالدينار الرمزي للمتر مربع (م²) خلال فترة 10 سنوات، وترتفع بعد هاته الفترة إلى من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من قبل الدولة

- بالدينار الرمزي للمتر مربع (م²) خلال فترة 15 سنة، وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير⁽¹⁾.

التكفل بنسبة 50% من تكلفة إنجاز الهياكل القاعدية لمشاريع الإستثمار المنصوص عليه بموجب أحكام المادة 13 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار من الامتيازات أيضا التي منحها المشرع في إطار القانون 09-16 السالف الذكر، على أن مدة مزايا الاستغلال الممنوحة لفائدة الاستثمارات المنجزة خارج المناطق الواجب ترقيةها من ثلاث (03) سنوات إلى خمس (05) سنوات المنشأ لأكثر من (100) منصب شغل.

-لقد نص قانون 09-16 أيضا على ضمان مبدأ المساواة في المعاملة حيث جاء في نص المادة 21 منه على أنه: «...يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم».

كما منح للمستثمر حق الطعن في القرارات الصادرة عن الوكالات والهيئات المختصة في حالة ما رفضت هذه الأخيرة منح المزايا المقررة له أو في حالة إلغائها⁽²⁾.

لقد حاولت الجزائر تحسين وتطوير الإستثمار العقاري من خلال تعديل قوانينها المتعلقة بالاستثمار حيث أتى المشرع بمجموعة من المزايا بتحفيز المستثمر سواء كان أجنبي أو وطني، وهذا ما تجسد في قانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار إلا أنه لا

(1). أنظر المادة رقم 13 من القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، سالف الذكر.

(2). أنظر المادة رقم 11 من القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، سالف الذكر.

نجده مطبق على أرض الواقع، ولعل السبب وراء ذلك هو كثرة التعديلات التي تطرأ في قوانين المالية كل سنة بالإضافة إلى العراقيل والسياسة البيروقراطية التي تمارسها الإدارات الجزائرية.

المطلب الثاني: إجراءات الشهر والتسجيل العقاري

إن من بين الوسائل التي تؤدي إلى تدعيم وتنظيم وأيضاً حماية الملكية العقارية الأخذ بنظام محكم لحفظ السندات المثبتة للملكية العقارية وشهرها حتى يتمكن من له مصلحة بشأن العقار معرفة ما يتقل هذا العقار من أعباء وحقوق، وبالتالي تتحقق فكرة الائتمان العقاري وهو أيضاً ما يساعد على تسهيل عملية تداول الحقوق العقارية وضمان استمرارها، ومن أجل هذا كله أوجد المشرع الجزائري نظامي الشهر والتسجيل العقاري.

الفرع الأول: إجراءات الشهر العقاري

الشهر العقاري هو النظام القانوني الذي يحتوي على مجموعة من القواعد والإجراءات القانونية التي تضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية وكل التصرفات والعمليات الواردة على العقار⁽¹⁾، وعليه أوجد المشرع نظامان أساسيان للشهر العقاري وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

أولاً: نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري⁽²⁾، وهو نظام يعتمد في إعلانه للتصرفات العقارية على أسماء الأشخاص، فإسم الشخص في هذا النظام هو محل اعتبار، ولا يعتد بمواصفات العقار من موقع وحدود ومساحة... وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه، فصاحب المصلحة لا يعرف من

(1). صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لكتوراه، جامعة

أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، 2015/2016، ص 160.

(2). مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003،

ص13.

سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار⁽¹⁾، وتتم هذه العملية عن طريق وضع سجلين، يمسك السجل الأول حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل ثاني يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بالتصرفات العقارية⁽²⁾.

يرى الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري أنه حتى يكون النظام محكما وسديدا، يجب أن يكون محكم في ترتيبه وفي حجيته، أما من ناحية الترتيب فينبغي أن يكون من شأن الترتيب الذي يضعه لتسجيل التصرفات وقيدها أن يبسر لذوي الشأن معرفة ما يهمهم من هذه التصرفات، وأما في حجيته فينبغي أن تكون لشهر التصرفات حجية قاطعة بحيث لا يشهر التصرف إلا بعد التحري من حجيته وهذا ما لا يتوفر عليه نظام الشهر الشخصي، فهو يرى أنه معيب من هاتين الناحيتين⁽³⁾، فهو معيب من حيث الترتيب لأنه قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر، وإذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف فيسجل أيضا باسمه ويكون للعقار تصرفان مختلفان وتحت إسمين مختلفين وهذا ما يعيب نظام الشهر الشخصي ولا يحقق الغرض الذي وضع من أجله، أيضا في هذا النظام شهر المحررات كما هي ولا يتحرى عن صحتها عادة⁽⁴⁾، فإن كانت صحيحة بقيت صحيحة وإن كانت معيبة لسبب من أسباب البطلان أو تزوير بقيت أيضا على حالها.

أما بالنسبة للمشرع فهو يرى نظام الشهر الشخصي وسيلة علاجية⁽⁵⁾، حيث جاء في نص المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: «إن العقود والقرارات القضائية التي تكون

(1). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 4، العقود التي تقع على الملكية، (البيع والمقايضة)، ط3، 2011، نهضة مصر، ص 436.

(2). جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، ص 15.

(3). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 4، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص 435-436.

(4). مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14.

(5). صنوبر أحمد، المرجع السابق، ص 161.

موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم» أيضا المادة 113 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتعلق بالسجل العقاري والتي نصت على: «خلافًا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك» ، نستنتج من المادتين أنه في حالة وجود عملية مسح أراضي على مستوى أي بلدية، يجب إتباع نظام الشهر الشخصي حتى تمسك العقود والقرارات القضائية التي هي محل إشهار في بطاقات عقارية مؤقتة وترتب في السجلات تحت إسم مالكيها، معنى هذا التصرفات الناقلة للملكية اعتمدت على أسماء الأشخاص.

اعتمادا على ما سبق نلاحظ أن تبني بعض الدول لهذا النظام ومن بينهم الجزائر رغم عيوبه، يرجع إلى سهولة إجراءات هذا النظام فهو لا يتطلب عملية مسح الأراضي كما هو الحال في نظام الشهر العيني الذي يتطلب تكاليف باهظة يصعب على الدول النامية توفيرها، إلا أنه ورغم كل العيوب يبقى نظام قائم بذاته ويؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما انه مجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف وإن كانت قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس⁽¹⁾.

ثانيا: نظام الشهر العيني أو السجل العقاري

لقد دعت العيوب التي ألحقت بنظام الشهر الشخصي إلى ضرورة إيجاد نظام جديد، يكون بديل عن النظام الأول ويكون أكثر فاعلية في تحقيق إستقرار الملكية العقارية والإئتمان العقاري، فظهور نظام الشهر العيني بفضل جهود السيد ROBERT RICHARD

(1). صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص 21.

TORRENS فيطلق عليه تشريع "تورنس" وهو أول من وضع أسس وقواعد هذا النظام في أستراليا⁽¹⁾، يرتكز نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها ومن هنا كان نظاما عينيا، فلكل عقار مكان خاص في السجل العقاري يثبت فيه كل ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما ينقله من حقوق⁽²⁾.

يمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري بحيث تدون فيه جميع المعلومات والتصرفات القانونية الواقعة على هذا العقار وأيضا الملاك الذين تعاقبوا عليه، بحيث لا يتم إجراء الإشهار العقاري إلا بعد التحري عن صحتها تحريا بالغا، أيضا مراقبة مدى توفره على الشروط الشكلية والموضوعية، وقد خول المشرع مهام التحقيق في هذه المعلومات للمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها محل التصرف⁽³⁾، فيستقصي عن موقع العقار وحدوده ومساحته ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف وعن أهليتهم ثم عن التصرف نفسه هل صدر من مالك العقار إذا كان صحيحا فيشهر، أما إن كان هناك عيب فيمنع شهره⁽⁴⁾.

إن النتيجة المترتبة على هذا التحري والتحقق في كافة السندات أن التصرف الذي يشهر في السجل العقاري له الحجية الكاملة وبمقتضاه ينتقل الحق العيني إلى المتصرف له لا بناء على التصرف الصادر ولكن بناء على شهر الحق.

(1). جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 25.

(2). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 04، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، مرجع سابق، ص 437.

(3). أنظر المادة 22 من الأمر 74/75 المرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 الصادرة في 18/11/1975، سالف الذكر.

(4). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 04، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، مرجع سابق، ص 437.

فالشهر هو الذي ينقل الحق لا التصرف وهو ما يطلق عليه مبدأ الحق المطلق لأن مهمة التسجيل في نظام الشهر العيني هو نقل الحق العيني لا مجرد إعلان التصرف، كما أن الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح في هذه الحالة المتصرف إليه في مأمّن من كل دعوى ترفع عليه بشأن التصرف الذي قام به، وهذا ما لا يوجد في نظام الشهر الشخصي الذي يتميز بقابلية الطعن في التصرفات المشهورة⁽¹⁾.

استنادا إلى ما سبق أن كل تصرف مقيد ضمن مجموعة البطاقة العقارية وفقا لنظام الشهر العيني يكسبه حجية في مواجهة الغير وبالتالي يصبح في مأمّن من أي تعد، إلا ان هذا المبدأ أعتبر خروجاً عن القواعد العامة والتي تقتضي أنه في المناطق التي لم تتم فيها عملية مسح الأراضي، ولم يؤسس فيها السجل العقاري، فإن التقادم والذي يعتبر سببا من أسباب كسب الملكية وانتقالها كالبيع والوصية... وغيرها، ونظرا لأهمية هذا المبدأ قام المشرع الجزائري بالتأكيد عليه من خلال المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يحدد إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس لإجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات عن طريق التحقيق العقاري، فلا يسري التقادم في مواجهة صاحب الحق العيني المقيد في السجل العقاري وبالتالي يصبح المالك في مأمّن من أي تعد صادر من الغير⁽²⁾.

إن تجنب نظام الشهر العيني لعيوب النظام السابق وتحقيقه للأهداف الأساسية التي يقوم عليها الشهر وهي استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري⁽³⁾ أدى إلى إجماع الفقه على انه النظام الأفضل ورغم المزايا التي يتمتع بها فإن المدافعين على نظام الشهر الشخصي يعيبون عليه النفقات الباهضة والجهد الكبير الذي يتطلبه هذا النظام إذ أنه لا يمكن وضع هذا النظام قيد التنفيذ إلا بعد إتمام عملية المسح الشامل بكل أراضي الدولة

(1). جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص31.

(2). صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص167.

(3). جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص33.

وهو أمر يتطلب أموالاً ضخمة وأشخاصاً مختصين تقنيا وعلميا وهذا ما لا تقدر على توفيره بلدان العالم الثالث من بينهم الجزائر، كما أن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية يعتبر أمر جد صعب في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة⁽¹⁾، ولهذا السبب فإن المشرع الجزائري تبنى مبدئياً ازدواجية النظام بمعنى أنه أخذ بنظامين العيني والشخصي في انتظار إتمام عملية المسح في أراضي الدولة والتي يستحيل ممارستها في الفترة الحالية.

الفرع الثاني: إجراءات التسجيل العقاري

يكتسي إجراء التسجيل أهمية قانونية بالغة باعتباره من مراحل انتقال الملكية العقارية فهو يتوسط مرحلة التوثيق والشهر العقاري⁽²⁾، كما أن نظام الشهر الشخصي أو العيني المطبقان في عملية إحصاء الأوعية العقارية يتطلب وجود إجراء لتسجيل هذه الأوعية على مستوى المحافظة العقارية فعملية التسجيل تتصل مباشرة بنظام الشهر العقاري وتعتبر إجراء مهم في عملية تحويل العقار الموجه للاستثمار⁽³⁾.

يهدف التسجيل إلى تثبيت التصرفات القانونية وحتى تتم هذه العملية بصفة قانونية وصحيحة اشترط المشرع مجموعة من القواعد والشروط بالنسبة للتصرفات الواقعة على الملكية العقارية والتي تكون خاضعة لعملية التسجيل ومن بين هذه الشروط التي أوجب المشرع توفرها، اشترط في جميع الوثائق والمحركات التي تكون خاضعة للتسجيل أن تقدم في الشكل الرسمي وإلا رفض التسجيل⁽⁴⁾.

(1). جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 35.

(2). دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط3، 2011، دار هومة للنشر والتوزيع، ص 31.

(3). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 45.

(4). دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 38.

أيضا من الإجراءات التي يستوجب احترامها على المحافظة العقارية والتي يودع طلب التسجيل لديها التحري والتحقق في هذا الطلب المقدم بحيث تحدد أوصاف كل عقار وحالته القانونية.

نصت المادة 12 فقرة 01 من المرسوم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 سالف الذكر على أن السجل العقاري يؤسس على أساس المسح الشامل للأراضي بحيث تدون فيه جميع المعلومات كما أشرنا لها سابقا في الفرع الأول كما تحدد الطبيعة القانونية له أي هل هو عقار صناعي أو فلاحي أو سياحي⁽¹⁾.

إنّ عملية انتقال الملكية العقارية ما بين المتعاقدين تصبح لها حجية قانونية مطلقة اتجاه الغير في حالة تسجيلها، وتقييدها فيما بين المتعاقدين مع ضرورة تسليم وصل التسجيل للمشتري للوعاء العقاري مقابل دفعه لرسوم حقوق التسجيل لمصلحة الحفظ العقاري، يرى الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري أن ربط البيع أو أي تصرف آخر بقانون التسجيل وقانون الشهر العقاري من أجل نقل الملكية العقارية، القصد منه تقوية أثر التسجيل وحث الناس إلى تسجيل عقودهم⁽²⁾ وأيضا لتمويل خزينة الدولة، فلا يمكن إنكار الدور الجبائي الذي يلعبه التسجيل خاصة بعد دخول الدولة اقتصاد السوق.

(1). موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 45.

(2). عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 04، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، المرجع السابق، ص 481.

خلاصة الفصل الأول

يعد العقار الموجه للاستثمار جزء من الوعاء العقاري العام، إلا أنه ما يميزه عن غيره من الأوعية العقارية، كونه مخصص في الأصل إلى إنجاز المشاريع الاستثمارية، وبشكل احتياطي اقتصادي هام لتلبية حاجات المستثمرين، ونظرا لمكانته وأهميته يختص العقار بمميزات تزيد من قيمته، مقارنة بالمنقول ما تحتم إفراده بمجموعة من القوانين والتشريعات التي تحدد آليات تحويله وانتقاله في وجوه الاستثمار المختلفة بتوفر الشروط الموضوعية من رضا ومحل وسبب، والرسمية بالإضافة إلى عملية القيد والتسجيل والشهر بالمحافظة العقارية هذه العملية التي تهدف إلى تحديد هوية العقار ومعرفة كل التصرفات الواردة عليه، ويوجد نظام الشهر الشخصي والشهر العيني. حيث أخذ المشرع بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة وأخذ بنظام الشهر العيني بالنسبة للمناطق التي تم مسحها.

يشمل العقار الموجه للاستثمار جميع أصناف الملكية العقارية التي حددتها المادة 31 من القانون 90-30 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، بحيث يمكن أن يكون العقار موجه للاستثمار تابع للأمالك الوطنية العمومية والتي تكون إما طبيعية أو صناعية وهي غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز أو تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة والتي عرفتها المادة 03 فقرة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وهي الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية وتكون تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية يتم توجيهها للاستثمار مقابل دفتر شروط يلتزم به المستثمر، ومنحها يتم وفقا لعقد إداري بين المستثمر والإدارة مع ضرورة توثيقه وقيده وتسجيله .

أما الأملاك الوقفية هي الأملاك التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو ذات منفعة عامة.

وانتهاء يمكن القول أنّ للعقار دور هام في تشجيع المستثمرين وجلبهم لتنمية الاقتصاد الوطني ما أدى إلى فتح سوق عقارية طالما سعت الدولة لتحقيقها رغم القيود التعسفية.

الفصل الثاني: أنواع العقار الموجه للاستثمار وآليات استغلاله

تتعدد طبيعة الأوعية العقارية التي تكون مخصصة للاستثمار، فقد تكون عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا ما يستوجب تكييف نظام قانوني يتماشى حسب طبيعتها سواء كانت هذه الأملاك تابعة للدولة أو للخواص، وعملية تحويل العقار بهدف انجاز المشاريع الاستثمارية، قد ينصب على الأوعية العقارية التي تكون تبعا للأملاك الخاصة للدولة، واستثناء الأملاك التابعة للأفراد، ومحل التصرف فيها يكون بالتنازل عنها، أو منحها وفقا لأسلوب الامتياز وعن طريق الإيجار.

فمجال آلية تحويل العقار بغرض الاستثمار هو العقار الصناعي والعقار الفلاحي والعقار السياحي، وعقود استغلالها تكون عن طريق التنازل أو الامتياز أو الإيجار، وهو ما سنبرزه في هذا الفصل والذي قسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول: أنواع العقار الموجه للاستثمار

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار.

المبحث الأول: أنواع العقار الموجه للاستثمار

إنّ الدولة مهما اختلفت توجهاتها، تستخدم أجزاء من أراضيها بهدف تحقيق خططها وبرامجها التنموية⁽¹⁾.

والجزائر مثلها مثل باقي الدول عملت جاهدة في إطار سيادتها على تطوير وترقية الاستثمار من خلال تنظيم وتوفير الأوعية العقارية اللازمة بهدف تلبية الحاجيات العقارية للمستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين ووطنيين كانوا أم أجانب، فتتعدت الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار بين عقار صناعي (المطلب الأول) وعقار فلاحي (المطلب الثاني) وعقار سياحي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: العقار الصناعي

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

عرفه فقهاء الاقتصاد بأنه «أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال»⁽²⁾.

وعرفه المختصين الجغرافيين على أنه المساحة أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

أما في القانون فقد عُرّف على أنه «مجموع الأراضي المهيئة والمجهزة لاستقبال الاستثمارات في المجال الصناعي»⁽³⁾.

ورد في المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25-01-2011 المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار أنّ

(1). خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم شعبه، القانون الخاص،

قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2014/2015، ص 13.

(2). خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 15.

(3). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري)، المرجع السابق، ص 31.

«المناطق الصناعية أداة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية وجلب الاستثمار». (1)

كما جاء في تقرير لوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة أن «المناطق الصناعية عامل من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار». (2)

بناء على ما تقدم يمكن تعريف العقار الصناعي أنه الأراضي المحددة من قبل الدولة والمجهزة لإنشاء مشاريع استثمارية في المجال الصناعي للتنمية اقتصادها.

الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي

صنفت حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف⁽³⁾، حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة تتكون من مناطق صناعية أنشأت بموجب المرسوم رقم 45-73⁽⁴⁾ المؤرخ في 28-02-1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتي حددها الأمر رقم 26-74⁽⁵⁾ المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وحافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم سالف الذكر، هذا الأخير الذي منح امتيازات اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وحافظة العقار الصناعي للمؤسسات العمومية الاقتصادية نستعرض في هذا الفرع لكل صنف على حدى.

(1). المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25/01/2011، المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، عدد5، الصادرة في 26/01/2011.

(2). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري)، المرجع السابق، ص 31.

(3). شتوان حنان، (العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر العلوم العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 15، ص 684.

(4). المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية لسنة 1973، العدد 20

(5). الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، جريدة رسمية، عدد 19 الصادرة في 05/03/1974.

أولاً: المناطق الصناعية

أنشئت المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، المذكور أعلاه يرأسها وزير الأشغال العمومية والبناء حيث تعمل هاته الهيئة على جمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كافة التراب الوطني، وتقديم الآراء والاقتراحات والمساعدات الضرورية للقسم الوزاري المكلف بالمدن من أجل ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه، وتميئتها، قدرتها الحكومة سنة 2003 بحوالي 72 منطقة صناعية، غير أنّ إنشاء المناطق الصناعية بموجب هذا المرسوم لم يراعي خصوصيات كل منطقة واحتياجاتها وتم بصفة مركزية على مستوى المدن الكبرى كالجزائر، البليلة ووهران إلى غاية صدور الأمر 03-01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم سالف الذكر، تم خلاله إنشاء المجلس الوطني للاستثمار، وضم عضوية عدة قطاعات وزارية وأكلت لها مهمة إنشاء بعض المناطق الصناعية، وتم فعلا حينها إنشاء 42 منطقة صناعية جديدة سنة 2011 بموجب القرار رقم 02 المؤرخ في 2011-03-06 طلب من خلالها على المستوى المحلي من السادة الولاة الشروع في إجراءات نزع الملكية طبقا للمرسوم 12-176 المؤرخ في 2012/04/11⁽¹⁾.

تصنف المناطق الصناعية حسب معايير دولية لاسيما قواعد حماية البيئة والمحيط ومتطلبات الأنشطة الصناعية وحماية الأراضي الفلاحية إلى:

- 1- أساس الموقع: وهي المناطق التي تقع في وسط حضري أو شبه حضري أو ضمن منطقة ريفية أو شبه ريفية.
- 2- على أساس النشاط: حيث تكون متعددة القطاعات أو تكون ضمن مناطق صناعية مساعدة.
- 3- على أساس الهدف: أي تكون ذات هدف نموذجي أو شكل مشتلة أو تكون مناطق صناعية ترقية ترمي إلى ترقية مناطق معينة.

(1). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري)، المرجع السابق، ص 35.

إنّ توقف الدولة منذ 1998 عن إنشاء مناطق صناعية جديدة أدى إلى تأخر تنظيم العقار الصناعي، وتذبذب القوانين المنظمة له، ما دفع بسلطات عمومية إلى بعث مناطق صناعية جديدة فترة ما بين 2011 و 2017 حيث أنشأت 42 منطقة صناعية جديدة لتنفيذ برامج الصناعية والاستثمار وفقا للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية الشاملة، ومع هذا كله يبقى تركز المناطق الصناعية في المناطق الشمالية بنسبة 62% وبنسبة ضئيلة جدا في كل من مناطق الجنوب والهضاب العليا ما أدى إلى تأخر التنمية الاقتصادية في الجزائر، والسبب راجع إلى غياب الإطار المؤسسات والفني والتقني المكلف بالتسيير الجيد لهذه المناطق.(1)

ثانيا: مناطق النشاطات

هي أوعية عقارية تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها الإقليمية مخصصة لاستثماراتها ومحددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير، وهي مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة وتكون في الغالب ذات بعد محلي.(2)

أنشأت هذه المناطق بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات سالف الذكر، فاتخذت بموجب هذا الأمر إحداث لصالح البلديات 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية والتي أوكلت مهمة تسييرها إلى الجماعات المحلية⁽³⁾، إلا إن هذه المرحلة عرفت إنشاء غير منظم لهذه المناطق وكان على حساب التنظيم العقاري والأراضي الفلاحية، وفي ظل دخول الدولة سياسة الإصلاحات الاقتصادية، صدر قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والذي أنشأ الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري كمؤسسة مختصة تستند لها مهمة الحيازة والتصرف في العقارات التابعة للجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، حيث سمح هذا القانون للوكالات

(1). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري)، المرجع السابق، ص 36-37.

(2). أنظر التقرير رقم 533 المؤرخ في 06-05-2006، الصادر عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات 2006.

(3). تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 46.

بالتهيئة الأراضي التابعة للجماعات المحلية والداخلية ضمن المحيط العمراني لتكون مناطق مخصصة للنشاطات.

وبصدور قوانين الترقية وتطوير الاستثمار استفادت البلديات المطلوب ترقيتها في إطار المناطق الخاصة من خلق مناطق نشاطات حولت على أثرها لأمالك التابعة للدولة لفائدة البلديات، تم من خلالها إسناد مهمة تسيير الحافظة العقارية التابعة للبلدية للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وبمساعدة الوكالة الوطنية للترقية الاستثمار، إلا أنه تم حل هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408⁽¹⁾ وطبقا له أصبحت تصنف على مستوى الولاية الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين المنشئة من طرف المجالس الشعبية الولائية للتنظيم، والذي جاء ضمن مواد تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير الحافظة العقارية التابعة للوكالة بالتنسيق مع اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 08-120.

تتولى مناطق النشاطات بالإضافة إلى العمليات الاقتصادية المتوسطة الخفيفة كإنتاج السلع والخدمات والتخزين ما يلي:

- ترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة.
- تشجيع نشاط الخدمات.
- تخفيف الضغط على المناطق الصناعية باحتوائها بعض النشاطات الاقتصادية المحددة.⁽²⁾

ثالثا: المناطق الخاصة

(1). المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05/11/2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد 68، المؤرخة في 29/11/2003.

(2). محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 43

تضمن المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 المعدل والمتمم سالف الذكر، إنشاء مناطق خاصة قسمها إلى نوعين، وهما المناطق الواجب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.

1. المناطق الواجب ترقيتها:

هي المناطق التي تعاني من انعدام في المشاريع الاقتصادية والاجتماعية والخدماتية، فبالرجوع إلى القانون رقم 87-03⁽¹⁾ نجد أن المشرع أدمج المناطق المحرومة ومناطق الجنوب والمناطق المعزولة في معنى واحد وهي المناطق الواجب ترقيتها، حيث يتم تحديد هذه البلديات بناء على قرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، بعد استشارة السلطات المحلية وعلى أساس مقاييس تعكس الضوابط المادية والاقتصادية والديمغرافية لهاته البلديات.⁽²⁾

وتم تحديد البلديات الواجب ترقيتها ب 671 بلدية موزعة على 48 ولاية عن طريق قرار وزاري مشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1991.

2. المناطق التوسع الاقتصادي:

هي تلك الفضاءات والأراضي الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي المتكاملة، المتوفرة على طاقات بشرية وهياكل قاعدية وموارد طبيعية، والتي يجب استغلالها لرفع من قدرتها لتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية عليها لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها⁽³⁾، ولا يندرج ضمن هاته المناطق:

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

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى.

(1). القانون رقم 87-03، المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية 05 لسنة 1987 والملغى بموجب المادة 60 من

القانون رقم 01-20 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

(2). بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006، ص 20.

(3). المرجع نفسه، ص 22.

- مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشمل على المواني والمطارات وتشمل منطقة التوسع الاقتصادي كل ولاية أو جزء منها أو مجموعة بلديات وتحدد بموجب قرار وزاري مشترك، فهذه المناطق ليست مثل المناطق الصناعية وإنما هي مناطق جغرافية تشمل عدة ولايات أو بلديات تحتاج إلى ترقية خاصة، ما يستوجب على الدولة السعي إلى جلب المستثمرين إليها وهذا بتوفير العقار الصناعي حتى يتسنى فعلا ترقيتها وتحقيق التوسع في مناطق أخرى. (1)

رابعاً: حافزة العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات الاقتصادية الوعاء الأفضل لانجاز المشاريع الاستثمارية خاصة وان كانت المشاريع مخصصة للأنشطة الصناعية، ما يسهل ذلك على المستثمر استغلال هذا الوعاء كونه مجهز مسبقاً بمنشآت صناعية وإنتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير (2)

بصدور القانون 01-88 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والذي منح الاستقلالية للمؤسسات العمومية الاقتصادية ومنحها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي إلى أنه الذمة العقارية لهذه المؤسسات ظلت على ما كانت عليه، ولقد خضعت الكثير من هذه المؤسسات لإجراءات الحل والخصوصة أثناء صدور الأمر 22-95 المؤرخ في 26-08-1995 والذي تناول مصير أصول هذه المؤسسات لاسيما الأصول العقارية والمتمثلة في القطع الأرضية والمباني حيث عرفت هذه الأخيرة محاولات استيلاء من قبل المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين (3)، حيث جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 (1)

(1). سردو محمود، (تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير)، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، مجلد 11، ع2، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ص 54.

(2). بخوش إلهام، محاضرات في العقار الصناعي، أقيمت على طلبة ماستر 02 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 2020، (د.ص).

(3). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري)، المرجع السابق، ص 49-50.

المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، على أن الدولة تسترجع الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزها المؤسسة العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها وهي:

- الأراضي الغير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة معينة.
- الأراضي التي لم يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأراضي المتبقية أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاته.
- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأراضي التي لم تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.

الفرع الثالث: تسيير وإدارة العقار الصناعي

تتفق البحوث والدراسات العلمية والتجارب الميدانية في مختلف المجالات عل الدور الذي تلعبه المؤسسات المختصة، سواء كانت مركزية أو محلية في تسيير حافظة العقار الصناعي الموجه للاستثمار على أحسن وجه، لذا أنشأ المشرع الجزائري نظام مؤسساتي يضم مجموعة من المؤسسات تتولى تسيير وتهيئة وكذا مراقبة عمليات استغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية مع ضرورة تثمين هذا الملك العقاري الوطني الهام، ودفع عجلة الاستثمار عليه، وذلك من خلال إسناد تسيير العقار الصناعي بداية إلى الإدارة المركزية ثم الإدارة والهيئات المحلية على مستوى الولايات.⁽²⁾

وهذا ما سنحاول توضيحه خلال هذا الفرع.

(1). المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 27، لسنة 2007.

(2). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص 60.

أولاً: دور الأجهزة المركزية في مجال العقار الصناعي

لقد اهتمت القوانين بتنظيم الاستثمار العقاري بصفة عامة واستثمار العقار الصناعي بصفة خاصة، حيث أدت الحكومة ومجلس الوزراء دوراً معتبراً وهاماً في تنظيم عقد بشأنه عدة قرارات ومن بين هذه الهيئات نذكر ما يلي:

1. مجلس الوزراء: يتكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي، يرأسه رئيس الجمهورية طبقاً للإصلاحات المحددة له دستورياً، حيث يتولى المجلس دراسة جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة ببرنامج رئيس الجمهورية من بين تلك الملفات والقضايا، كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، انجاز المشاريع الاستثمارية⁽¹⁾، إذ أنّ ترخيص منح الامتياز يكون بناءً على قرار يتخذه مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطاً وجوبياً وهذا حسب الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008⁽²⁾، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من طرف مجلس الوزراء بناءً إقتراح من المجلس الوطني للاستثمار (انظر المادة 08 من الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه) ومن بين قرارات مجلس الوزراء ما يلي⁽³⁾:

- صرف ميزانية لإعادة تأهيل بعض المناطق الصناعية.
- إنشاء صندوق خاص بالمناطق الصناعية في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي وترقية التنافسية الصناعية سنة 2006.
- تمويل الدراسات المتعلقة بإعادة تأهيل المناطق الصناعية أو إنشاء مناطق جديدة.

(1). خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 132.

(2). الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 10/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم جريدة رسمية، عدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

(3). محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري)، المرجع السابق، ص 61.

2. المجلس الوطني للاستثمار: هو هيئة استشارية في مجال تنظيم العقار الصناعي تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355⁽¹⁾ المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيم وتسييره، والذي جاء تماشياً مع محتوى الأمر رقم 06-08⁽²⁾ المتعلق بتطوير الاستثمار، يتكون المجلس من أعضاء حدّتهم المادة 04 من المرسوم رقم 06-355 المذكور أعلاه، يجتمع مرة كل 03 ثلاثة أشهر على الأقل له مهام استشارية في مجال تنظيم العقار الصناعي، من خلال الاقتراحات التي يقدمها للجهات المركزية كالحكومة والوزارات ذات الصلة المباشرة بملف الاستثمار ومهام تنفيذية في إنشاء بعض المناطق الصناعية والترخيص بالتنازل بالتراضي في بعض الحالات كالمشاريع المستفيدة وهي مشاريع ذات أهمية في مجال البيئة والموارد الطبيعية والتنمية المستدامة، ومن أهم قراراته في مجال العقار الصناعي ما يلي:

- القرار رقم 02-05 المؤرخ في 06/03/2011 المتضمن إنشاء مناطق صناعية جديدة.

- القرار رقم 13 المؤرخ في 19/04/2011 المتضمن تدعيم إنشاء مناطق صناعية جديدة.⁽³⁾

ثانياً: دور الأجهزة المحلية في تسيير العقار الصناعي

تمثلت هذه الأجهزة في كل من الوالي كفاعل أساسي في عملية تسيير العقار الصناعي والبلديات، حيث نظمت هذه الأخيرة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات قبل صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري سالف الذكر الذي استحدث الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

⁽¹⁾. المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 05-04-2006 يتضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وتسييره، جريدة رسمية، عدد 64، الصادرة في 11-10-2006.

⁽²⁾. الأمر رقم 06-08، المؤرخ في 15 جوان 2006، المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية، عدد 47، الصادرة في 19 جوان 2006.

⁽³⁾. محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 64.

بموجب المرسوم رقم 90-405⁽¹⁾ المؤرخ في 1990/12/22 والتي سنتطرق إلى دراستها كما يلي:

1. دور الوالي في تسيير العقار الصناعي:

يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للدستور ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز، أن يعمل باسم السلطة المركزية ويتخذ القرارات باسم الوزراء، ويعتبر حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل دوره ذا أهمية بالغة، وللوالي دور محوري في توزيع العقار الصناعي حيث سمح تعديل الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 للوالي بإصدار قرارات منح الامتيازات بالتراضي للعقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتم تدعيم ذلك بقانون المالية لسنة 2013، كما سمح القانون رقم 11-06 المعدل والمتمم سالف الذكر، للوالي الترخيص بالمزاد العلني أو بالتراضي في منح عقود الامتياز، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

أيضا صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية دعم هذه المهام من خلال إلحاق اللجنة المكلفة بالبت في منح حق الامتياز بالتراضي أو بالمزاد العلني على حافظة العقار الصناعي الخاص بالمؤسسات العمومية الاقتصادية كما منح الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المذكور أعلاه حق إصدار ومنح الامتياز على العقار الصناعي بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد، ما عدا تلك الأراضي الاستثمارية المسيرة من قبل الوكالة للوساطة والضبط العقاري ليتم بعدها تعديل الأمر رقم 04-08 بموجب القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/08 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتدعيم دور الوالي في منح العقار الصناعي بالتراضي بناء على اقتراح من

(1). المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث وكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية، عدد 68، لسنة 1990.

اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار وكذا بموجب تدابير قانون المالية لسنة 2013.

2. دور البلديات والوكالات العقارية المحلية ومديرية أملاك الدولة في مجال العقار الصناعي.

سمح القانون 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية، للبلديات بإنشاء مناطق صناعية حسب مخطّطها التنموي وحدود طاقتها المادية والبشرية وطابعها الجغرافي وهذا بالاعتماد على مخططات التعمير المصادق عليها مع أخذ بعين الاعتبار الأراضي الفلاحية ومقتضيات حماية البيئة والمحميات الطبيعية، كما أن صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سالف الذكر انشأ الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المعدل بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 حيث منح لهذه المؤسسات الجديدة المتخصصة مهام تسيير وتجهيز وتهيئة مناطق النشاطات وترقية الأراضي باعتبارها مرقي عقاري.

منح القانون لمدير أملاك الدولة مهمة تحرير وإعداد العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما قلنا سابقا، وتتمثل مهمة مديرية أملاك الدولة في مجال العقار الصناعي بعضويتها في بعض اللجان ذات الصلة بملف تسيير العقار الصناعي حيث تدخل بصفة متكررة في مجال شرح وتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بقوانين المالية التي تمس بتعديل أحكام قوانين الاستثمار، وتوزيع العقار الصناعي كتسجيل بعض العقود وتحديد الإتاوة الإيجارية للأوعية العقارية محل عقود الامتياز وتعيينها، أن صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقانون المالية لسنة 2013-2015 جعل من هذه المؤسسة الإدارية العمومية أداة فنية وتقنية ليعتمد عليها الولاية خاصة في مسألة توزيع العقار الصناعي وإعداد العقود المتعلقة بالاستثمار، وحتى إبداء الاقتراحات والاستشارات، ما جعلها ذلك أداة فنية تتولى مهام التحقيق في الملكيات واثبات ملكيتها

للدولة، مما يساعد الولاية توزيعها قانونيا وفق قرار إداري محض، وهذا على حساب جدية المشروع الاستثماري وكفاءة المستثمر.⁽¹⁾

المطلب الثاني: العقار الفلاحي

يعتبر العقار الفلاحي قطاعا استراتيجيا بامتياز⁽²⁾، إذا ما تم استغلاله وتطويره بشكل جيد، فهو يساهم في تحريك وتنمية الاقتصاد الوطني، ويعد الاستثمار من أهم السبل للنهوض بالقطاع وتطويره وقد أولت الدولة اهتماما بالغا به من الناحية التنظيمية، فسنتت عدّة نصوص قانونية تنظم استغلال الأراضي الفلاحية ويحقق استقرار واستمرارية الاستثمار الفلاحي تماشيا مع اقتصاد السوق.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

عرفه الفقهاء على أنه: «ذلك الحق العيني الأصلي، الذي يرد على أرض زراعية، ويعطي لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فكون الأرض الزراعية هو الذي يؤدي إلى وصف الملكية بهذا الوصف»⁽³⁾.

وعرفته المادة 4 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم سالف الذكر على أنه: «كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوية أو خلال عدة سنوات، إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله».

لقد انتقد هذا التعريف كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية، وأورد المشرع مصطلحات تقنية مخصصة في علم الاقتصاد الزراعي متجاهلاً العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي.⁽¹⁾

(1). محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 72-75.

(2). محمودي عبد العزيز، «استثمار العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر (العراقيل والرهانات)»، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، عدد3، جامعة البلدية 2، الجزائر، تاريخ النشر 2019/12/31، ص 458.

(3). معوض عبد التواب، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، 1993، ص 09.

الفرع الثاني: استغلال العقار الفلاحي

اعتمدت الجزائر عدة أساليب لتسيير العقار الفلاحي، إلا أنه يجدر بنا التذكير أنه قبل فترة الاستقلال قامت الإدارة الاستعمارية بتوزيع الأراضي الفلاحية على القبائل في تلك الفترة، بغرض الانتفاع منها وخدماتها وتبقى ملكية الرقبة للإدارة الاستعمارية لغاية 1863 بدأ الاستعمار يؤسس لوجود ملكية خاصة من خلال سنة قانون سيناتوس كونسيلت Senatus Consulte، والذي نص على تملك القبائل للأراضي⁽²⁾، بموجب الانتفاع الدائم.

لم يعمم هذا الأخير على كل المناطق، كالمناطق الواقعة في الجبال والتي تحتاج لإمكانيات كبيرة لاستغلالها، وأيضا طبيعة الأراضي الصحراوية الصعبة، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يجد فكرة الامتياز المؤدي للتنازل للمستثمر شرط استصلاحها.

صنفت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة ضمن أملاكها الخاصة والتي عرفت خلالها عدة أنظمة قانونية خلفت من ورائها تدهورا في هذا القطاع لعدم قيامها على أسس ومبادئ واضحة⁽³⁾، حيث أنّ سياسة الاستثمار العمومي في القطاع الفلاحي كانت هي المهيمنة في ظل غياب قطاعات خاصة وقوية، وقد ظهر استثمار الدولة في القطاع الفلاحي بشكل واضح حيث صدر في هذا الشأن عدة قوانين منها الأمر 62-20⁽⁴⁾ المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة والمرسوم التنفيذي رقم

(1). عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي من تأميم الملك خاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 240.

(2). بن رقية يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2001، ص 72

(3). كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 5.

(4). الأمر 62-20 المؤرخ في 24/08/1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية، عدد 12، 1962.

63-388⁽¹⁾ المؤرخ في 1963/10/10 الذي جعل المزارع التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الوطنيين والأجانب ملك الدولة، حيث تم تأمين جميع أراضي المعمرين وإدماجها ضمن إطار نظام التسيير الذاتي الذي تم تجسيده بموجب الأمر 653/68⁽²⁾ المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، بعد ما كان في بدايته مرحلة انتقالية من أجل حماية الأملاك الشاغرة.

تضمن هذا النظام أساليب جديدة للتسيير تمثلت في ظهور جماعة العمال كفلاحين منتجين، فمددوا حق الانتفاع الدائم لمدة غير محددة، غير قابلة للتصرف والحجز، ولكن تكون تحت وصاية مدير ممثل الدولة، ما يعد هذا امتداداً للتسيير الإداري في القطاع الفلاحي⁽³⁾، رغم ما أتى به هذا النظام إلا أنه فشل ولأسباب عديدة نذكر منها على وجه الخصوص تدخل الدولة المباشر في التوجيه والمراقبة الناتج عن هيمنة الإدارة المركزية على نظام التسيير الذاتي، وأيضاً تقليص دور الفلاح وتحويله إلى مجرد عامل أدى إلى انخفاض الإنتاج.

ومن بين القوانين التي تجلّى فيها استثمار الدولة في القطاع الفلاحي، الأمر رقم 73/71⁽⁴⁾ المتعلق بالثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08، اعتبر هذا الأخير من أهم آليات التسيير في الفترة الممتدة بين (1971-1980)، حاولت من خلاله الدولة تحقيق العدالة الاجتماعية وتنمية القوى والمداشر من خلال الترقية المهنية والاجتماعية للفلاح⁽⁵⁾، يهدف هذا النظام إلى توسيع محتوى الأراضي الفلاحية التي تكون تابعة للدولة

(1). المرسوم التنفيذي رقم 63-388 المؤرخ في 1963/10/01، المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، جريدة رسمية، عدد 73، 1963.

(2). الأمر رقم 653/68 المؤرخ في 1968/10/30، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية، عدد 15، 1968.

(3). محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء خراجه الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2019، ص 15.

(4). الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد 97، الصادرة في 08 نوفمبر 1971.

(5). محمودي عبد العزيز، «استثمار العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، العراقيل والرهانات»، المرجع السابق، ص 462.

ومخصصة للاستثمار العمومي من الأراضي المؤممة، تجلى أسلوب منح الأراضي في إطار هذا النظام في شكل عقود جماعية أو فردية، كما يمنح استثناءً بواسطة قرار صادر عن الوالي نص المادة 124 من القانون رقم 73/71 سالف الذكر، حيث تمنح فيه أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد كما يمكن انتقالها للورثة.

كرّست مرحلة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية فكرة التسيير المبني على قواعد وأحكام السوق العقارية حيث تم الاعتراف بالملكية الخاصة بكل تفرعاتها القانونية.

يعد تدعيم عملية ترشيد استغلال العقار الفلاحي المكرس من قبل المشرع الجزائري من خلال نظام الامتياز في عمليات استغلال واستصلاح الأراضي الفلاحية تؤدي عادة في الأخير بملكيتها حيث ساهم استصلاح الأراضي في تدعيم الحضيرة العقارية الوطنية وهذا ما أكده قانون رقم 83-18⁽¹⁾ المتعلق بحياسة الملكية العقارية ساهم من خلاله استصلاح حوالي 401013 هكتار وزعت على 70593 مستفيد من عقود الامتياز الفلاحي، انتهت بتمليكا إنّ من مبادئ هذا القانون هو تكريس استصلاح الأراضي من قبل الأفراد، فان النصوص التطبيقية والتنظيمية له قد كرس تحول هام في مجال اكتساب الملكية العقارية الفلاحية من طرف الخواص وحياسة الأراضي عن طريق الاستصلاح مجاله الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أما الأراضي الأخرى الغير مخصصة التابعة للملكية العامة والتي يمكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح.⁽²⁾

نص القانون 87-19⁽³⁾ على آلية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة، وتحديد قواعد استغلاله بحيث أنه وبفضله وضع حد لاستغلال العقار الفلاحي بطرق غير شرعية، وغير قانونية، ولهذا الغرض تم حل حوالي 3200 مستثمرة فلاحية ذات طبيعة

(1). قانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983، يتضمن حياسة الملكية العقارية الفلاحية جريدة رسمية، عدد 34، الصادرة في 11 أوت 1983.

(2). ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، ص117-119.

(3). قانون رقم 87-19، المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد رقم 50، الصادر في 01 مارس 1989.

اشتراكية، إضافة لحوالي 30000 مستثمرة فردية، عمل هذا القانون على توضيح الطبيعة القانونية للملكية العقارية الفلاحية بصفة لا لبس فيها من حيث تخصيصها للاستثمار الفلاحي على وجه التحديد.

إنّ الإصلاحات الفلاحية المنتهجة من قبل الدولة أدت إلى تغيير مسار استغلال العقار الفلاحي، حيث بدأت الدولة تتخلى عن تدخلها المباشر واكتفى دورها بالتنظيم وضبط السوق العقارية، وهذا ما تم تكريسه فعله من خلال دستور 1989، الذي ساهم هو الآخر في إعادة تنظيم القطاع الفلاحي بصفة جذرية من الاعتراف بالملكية الخاصة إلى جانب الملكية العامة ساهم قانون 87-19 المذكور أعلاه في تحرير العقار الفلاحي من الاستغلال الجماعي والذي كان مجسدا في إطار المزارع التابعة للدولة للثورة الزراعية وقطاع التسيير الذاتي حيث حاولت من خلاله الدولة إعادة النظر في كيفية استغلال العقار الفلاحي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحين، حيث يعد هذا الأخير حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والرهن والحجز عليه، عكس حقوق الانتفاع المنصوص عليها في القانون المدني.⁽¹⁾

عمل المشرع الجزائري من خلال القانون 90-30 المعدل والمتمم سالف الذكر إخراج الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية من الدومين العام للدولة إلى الأملاك الخاصة للدولة، إضافة إلى تكفل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بتنظيم الأملاك العقارية الفلاحية بتكريس مبدأ الاستغلال المباشر لها بغرض الاستثمار، يستنتج من خلاله أن المشرع الجزائري قد اتخذ طريقا مرنا في تنظيم عملية استغلال العقار الفلاحي، حيث أدى هذا إلى إلغاء جميع القوانين المعارضة للملكية الخاصة، مثل قانون الثورة الزراعية تعتبر خطوة لتسهيل دخول المستثمر وطني أو أجنبي كان في عملية الاستغلال، من الواضح أنّ الإصلاحات التي أتى بها القانون 87-19 سالف الذكر لم تساهم بشكل كبير ودقيق في حل بعض الإشكالات، المتعلقة بالعقار الفلاحي، فنجد أن معظم القضايا العقارية التي تطرح أمام القضاء قد صاحبها صعوبات كبيرة للفصل فيها،

(1). بن رقية يوسف، مرجع سابق، ص 144-145.

فعدد كبير من المنتفعين من الأراضي الممنوحة لهم في إطار قانون الثورة الزراعية طلباتهم لم تؤخذ بعين الاعتبار على الرغم من أنه في حالة استفادة المنتج الفلاحي من قرار التخصيص لهذه الأراضي الفلاحية فإنه يتوجب على ذلك وجود عقد إداري مع المصالح المكلفة بتسيير العقار الفلاحي، حيث لا يمكن إسقاط حق الانتفاع عن المنتفع من المستثمرة الفلاحية، كون هذا العقد موثق ومشهر على الرغم من السلطة الإدارية التي يتمتع بها الوالي في التصرف باسم الدولة للحفاظ على الأملاك العقارية، لا يمكنه قرار يتضمن إسقاط حق الانتفاع، ويعد اجازة القضاء القرار الوالي بطلب إبطال الانتفاع بسبب التزوير فيه ليس حجة في عدم منح المستفيدين الأصليين، والنزهاء منهم من حق طلب التعويض، فالتعويض هنا ضروري وإلزامي. (1)

ويعد قرار إلغاء قرار الاستفادة من حق الانتفاع حسب أحكام القانون 87-19 استثناء ويجب أن يكون عن طريق تقديم إعدار رسمي للمعني بالأمر، ثم صدور قرار بضرورة إخلاء المنتفع للأرض التي يستغلها، ويحق لهذا الأخير الطعن أمام مجلس الدولة الذي يعد الهيئة القضائية الوحيدة التي تستطيع إلغاء القرارات الإدارية المركزية كون القرار صدر بصفة نهائية. (2)

بدوره عرف استغلال المستثمرات الفلاحية عدة مشاكل نتيجة لعدم الاستغلال المشروع لها، إضافة لتحويلها عن وجهتها الحقيقية بانجاز بنايات عليها وحصول بعض المستفيدين منها على أوعية عقارية أكثر من تلك التي بقيت في حوزة المالك الأصلي الذي أمت أرضه.

تعد أحكام المرسوم رقم 87/73⁽³⁾ المؤرخ في 17/06/1973 المتضمن تحديد المساحات القصى والدنيا للملكيات الزراعية المعيار الأساسي في تحديد طبيعة ونوعية الأراضي سواء كانت جبلية أو صحراوية أو سهلية في تحديد الملكية العقارية الفردية،

(1). فؤاد حجري، القاضي الإداري والحقائق القانونية، دار العرب للنشر والتوزيع، (د.س)، ص35، وما يليها.

(2). سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، الجزائر، 2003، ص 21.

(3). المرسوم رقم 73-87 المؤرخ في 17/06/1973 المتضمن تحديد على المستوى الوطني المساحة الدنيا والقصى للملكية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 59، 1973.

بالإضافة إلى تعزيز الضمانات القانونية عند منح الأوعية العقارية للمستثمرين أو المنتفعين، أو أصحاب الحقوق التي ترد على مختلف الأوعية العقارية.⁽¹⁾

إن قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وفي مواده 27، 33، 51 نص على وجود الملكية العقارية الخاصة، وأنّ عدم استثمار العقار الفلاحي مدة طويلة، يعد فعلا تعسفي يعاقب عليه القانون، حيث تقوم الهيئات المخولة بتسيير العقار الفلاحي والمستثمرات الفلاحية بإخطار المعني بالأمر بعد تمديد فترة الاستغلال لسنة واحدة، ثم تحول الأراضي الفلاحية للاستثمار، أما إذا كانت هذه الأراضي مجهولة المالك فتقوم الهيئة المكلفة والمشرفة عليها ببيعها أو تأجيرها.

تتطلب حيابة الملكية العقارية شروط جوهرية تتعلق بوجود أصل الملكية والحقوق التي ترد عليها من حقوق عينيه أو تبعية، إضافة إلى أنّ استصلاح الأراضي الصحراوية يجب الحصول على ترخيص مسبق لاستغلاله حيث يبين فيه بدقة طبيعة المنطقة المستصلحة وموقفها وأجال استصلاحها وأيضا كيفية تمويله، ويجدر الذكر أن المنطقة الصحراوية تحدد على أنها كل منطقة تقل فيها نسبة الأمطار عن 100 ملم سنويا حسب ما جاء في نص المادة 18 من القانون 90-25.⁽²⁾

إنّ عملية جرد الأملاك العقارية الفلاحية هو إجراء تقوم به هيئات محلية انطلاقا من مخطط شغل الأراضي (POS) المستند في وجوده على مخطط البيئي لتهيئة الإقليم⁽³⁾، ساهمت القوانين التنظيمية للعقار الفلاحي في وضع إطار عام لاستغلال هذا الأخير بصفة تتلاءم مع الملكية العقارية الفلاحية، فالعقار الفلاحي من خلال ما سبق ذكره من نصوص قانونية لا يتضمن صراحة مبدأ التنازل فيه إلاّ أنّ إدخال آليات جديدة في عملية استغلاله، أدى بالمشروع الجزائري إلى اعتبار آلية الامتياز هي الحل الأنسب

(1). إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وضعيتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في

القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 1994، ص 216، 217، و 368، 369.

(2). عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 41.

(3). أنظر المادة 12 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، سالف الذكر.

في استغلال نظام قانوني لم يعد يتماشى مع الرؤية الاقتصادية الحالية⁽¹⁾، وهذا ما تم تطبيقه وتنظيمه وتعميمه على الأراضي الفلاحية في إطار دعم النشاطات الاستثمارية في المناطق الريفية، إضافة لإنشاء مؤسسة عمومية تنظم ذلك تدعى المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية، والتي تتكف بانجاز مشاريع خاصة باستصلاح الأراضي التي يجب أن تكون موجودة ضمن إطار الأملاك الخاصة للدولة، تدرس الطلبات الخاصة باستصلاح الأراضي من قبل لجنة ولائية مختصة، تكون تحت رئاسة المصالح الفلاحية، وبعد المصادقة عليها، يحول الملف إلى المؤسسة العامة للامتيازات الفلاحية دراسة جدوى المشروع الاستثماري، وتحيط هذه الأخيرة وزارة الفلاحة بذلك من أجل اتخاذ قرار وزاري مشترك لمنح الأراضي بغرض الاستثمار، ويأخذ بعين الاعتبار عند دراسته الملف الجوانب المتعلقة بالمحافظة على البيئة والمحيط، تقوم الهيئة العامة للامتيازات الفلاحية بالمتابعة المستمرة لعملية انجاز المشروع مع كل مستفيد من نظام الامتياز في إطار خصوصية عملية الاستصلاح المنجزة من قبل المستفيدين.

المطلب الثالث: العقار السياحي

لا يقل العقار السياحي أهمية عن العقار الصناعي أو الفلاحي، حيث يعتبر من أهم القطاعات الاقتصادية الفاعلة والمؤثرة في المشاريع الاقتصادية، لقدرته على جلب العملة وتوفير مناصب شغل، حيث نجد معظم دول العالم تهتم لهذا القطاع وتسعى إلى تطويره وتمنيته، والجزائر على غرار باقي الدول تعمل على تشجيع المتعاملين في هذا القطاع خاصة أنها تملك إمكانات طبيعية متنوعة تؤهلها أن تكون قطب سياحي بامتياز.

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

لم يتناول المشرع الجزائري تعريفا واضحا للعقار السياحي وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، فمن خلال نص المادة 20 من القانون رقم

(1). كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 06.

03-03⁽¹⁾ المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية نجد أن المشرع لم يعرف العقار السياحي وإنما اكتفى بذكر تشكيلته حيث جاء كالآتي: «يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة والتابعة للخواص»، أيضا برزت تعريفات فقهية من بينها أنه «مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية». (2)

نستنتج من خلال التعاريف أنّ العقار السياحي هو مجموع الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية أو غير المبنية، أو هي تلك المناطق المخصصة أصلا للسياحة والتي توجد داخل مناطق التوسع السياحي، حيث تعد هذه الأخيرة المحور الأساسي في تكوين مختلف الأوعية العقارية ذات الطبيعة السياحية والتي تكون موجهة للاستثمار السياحي. (3)

الفرع الثاني: تسيير وإدارة العقار السياحي

وضع المشرع الجزائري عدة أجهزة إدارية مكلفة بالتسيير العقار السياحي من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، حيث اقتضى الأمر لوجود الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 78-70⁽⁴⁾ المؤرخ في 01/03/1998

(1). القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، عدد 11 الصادرة 19/02/2003.

(2). خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2016/2015، ص 13.

(3). عبد الحليم عبد المطلب، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية، دار جامعة الإسكندرية، مصر 2003، ص 18، 19.

(4). المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 1، المؤرخة في 01/03/1998.

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتكون تحت التصرف الوزير المكلف بالسياحة، تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية لأجل الاستثمار.

إنّ الدور المسند لهاته المؤسسات في عملية تسيير مناطق التوسع السياحي هو ضبط العقار الموجود فيها وتوجيهه للاستثمار السياحي وهنا تلعب الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، والمجلس الوطني للاستثمار في تحديد آليات عمل مناطق التوسع السياحي.

ولقد بدأ الاهتمام بهذا القطاع مع الانفتاح الاقتصادي للدولة وظهرت قيمة العقار السياحي كمصدر هام في الاقتصاد الوطني.

وتوفير العقار السياحي هدفه تشجيع رؤوس الأموال خاصة الأجنبية مما يساهم هذا في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية من حيث استغلال المنشآت السياحية، والعمل على انجاز المشاريع المبرمجة في هذا القطاع من خلال بناء لاستغلال السياح وأيضا المشاريع ذات الاستخدام الموسمي للراحة والاستجمام.

ترتبط السياحة بوجود منهجية مستقلة من أجل تميمتها وهذا ما تحاول الدولة العمل به، فأعادة النظر في الأملاك العقارية ذات الطبيعة السياحية من خلال تقييمها وتوجيهها بغرض الاستثمار⁽¹⁾، من شأنه إعطاء قيمة حقيقية للعقار السياحي، خاصة وأن أسلوب منحه بالتراضي أو وفقا للنظام الامتياز قد يساهم في وفرته للمستثمر.

كما ساهم تنظيم العقار السياحي من قبل المشرع الجزائري في مرونة إبرام عقود التنازل أو الامتياز بغرض الاستثمار، وهذا ما ساعد الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالتصرف في العقار السياحي وفقا للصلاحيات الممنوحة لها بالتصرف باسم الوزير المكلف بالسياحة الذي يعمل بالتنسيق مع وزير المالية المسير للأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

(1). حسام الدين كامل الأهواني، (المعاملة القانونية للاستثمار في القانون المصري)، مجلة اتحاد الجماعات العربية للدراسات والبحوث العلمية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، عدد04، أكتوبر 1996، ص 12.

يتم منح الأملاك العقارية وفقا للنظام التنازل أو أسلوب الامتياز للمستثمرين من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب عقد موثق ومشهر بالمحافظة العقارية، كما يجب على المستثمرين إعادة تهيئة هذه الأوعية العقارية واحترام طبيعتها القانونية⁽¹⁾، والوجهة المخصصة لها في مخطط التهيئة السياحية الوطنية، يؤدي القيام بأشغال التهيئة السياحية في مناطق التوسع السياحي إلى منح المستثمر شهادة حسن تنفيذ الأشغال من قبل البلدية المعنية.

تقدم الأوعية العقارية للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب وفق طلب يقدم للوزير المكلف بالسياحة، يدرس من قبل لجنة مشتركة مختصة يرأسها وزير السياحة، وتكون المصادقة عليه في مدة لا تتجاوز (08) ثمانى أيام، واللجنة لهما مهلة (15) خمسة عشر يوما بعد المصادقة على الطلب، سواء بالقبول أو الرفض على ضرورة تبليغيه للمستثمر، في حالة القبول يرفق نسخة من القرار المتخذ لمديرية أملاك الدولة بغرض إعداد عقود التنازل أو الامتياز، وقد حددت المدة بـ (20) عشرين سنة قابلة للتجديد، تسهر الوكالة الوطنية للتنمية السياحة على إلزام المستثمر احترام دفتر الشروط المتفق عليه وآجال انجاز المشروع السياحي حيث أكدت المادة 30 من القانون 03-03⁽²⁾ سالف الذكر أنه يجب على الدولة والولاية والبلدية العمل على حماية العقار السياحي إضافة إلى تامين مناطق التوسع وتصدى للأعمال الغير مشروعة للاستيلاء على الوعاء العقاري، خاصة البناءات المنجزة في مناطق التوسع السياحي.

يقتضى الأمر لإنجاز المشروع السياحي حصول المستثمر على رخصة وتصريح بغرض بداية انجاز الأشغال، ويعد منح رخصة البناء كأصل عام ضرورة وجود عقد الملكية، وهنا نجد عقد الامتياز أو التنازل يحل محل عقد الملكية، تمنح رخصة البناء من مصالح المكلفة بالتعمير والبناء بعد المصادقة على المخططات الخاصة بالمشروع

(1). ربيعة صبايحي، مداخلة بعنوان شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 02، 03.

(2). المادة 30 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، المرجع السابق.

السياحي، وفي هذا الصدد نجد أحكام المادة 46 من القانون رقم 99-01⁽¹⁾ المتعلقة بتحديد القواعد المتعلقة بالفندقة تنص على: «يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة البناء، أو تعديل أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف المصالح المعنية الحصول على مصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة».

يمنح العقار السياحي للمستثمر لإنجاز مختلف المشاريع المبرمجة في هذا القطاع وفي حالة عدم استغلاله ينزع من المستثمر سواء مقابل تعويض أو دون تعويض طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 66-62⁽²⁾ المتعلقة بمناطق التوسع السياحي.

(1). القانون رقم 99-01، المؤرخ في 02 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية، عدد 01 الصادرة في 01 مارس 1998.

(2). المرسوم التنفيذي رقم 66-62، المؤرخ في 26 مارس 1966، يتعلق بالأماكن السياحية، جريدة رسمية، عدد 25 الصادرة في 29 مارس 1966.

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار

كرست الدولة عدة نصوص قانونية وتنظيمية لإيجاد حلول مناسبة لمشكلة العقار باعتباره عقبة تواجه الاستثمار، فلا يمكن ترقية العقار دون توفير آليات ووسائل تدعم وتسهل عمل المستثمر، فكان لزاما عليها أولا توفير الوعاء العقاري⁽¹⁾، ومن ثم تقنين الحصول عليه عن طريق تنظيم عقود لاستغلاله، ومن أهم هاته العقود التي نص عليها التشريع الجزائري عقود التنازل وعقود الامتياز وعقود الإيجار، حيث تنوعت وتغيرت كفاءاتها وشروطها بتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها وهذا وفقا لاختلاف أنماط الوعاء العقاري سواء كان صناعي أو فلاحى أو سياحي.

وبناء على ما تقدم سنتعرض في هذا المبحث لأهم عقود استغلال العقار الموجه للاستثمار حيث خصصنا المطلب الأول للعقود التنازل والمطلب الثاني للعقود الامتياز والمطلب الثالث عقد الإيجار.

المطلب الأول: عقد التنازل

عرفت المنظومة القانونية على اختلاف مراحلها، أولى العقود والمتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع، أو إعادة التنازل فكلها تسميات تؤدي إلى معنى واحد، وهو تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد وتقل ملكيته للمشتري⁽²⁾، فيستجمع بذلك كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء، وهو ما يخول للمستثمر جميع عناصر الملكية على العقار من استعمال واستغلال وتصرف.

ويتميز عقد التنازل الذي محله أساسا الأملاك الوطنية الخاصة باحتوائه على التزامات وشروط لا تظهر إلا في العقود المدنية والتجارية، من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف الآخر بما يخوله عقد التنازل من امتيازات كإرفاق العقد

(1). حسان سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر جامعة الوادي، يومي 11-12 ديسمبر 2013.

(2). المادة 351 من القانون المدني الجزائري رقم 75-85 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم سالف الذكر.

بدفتر الشروط وحق الإدارة في توقيع جزاءات في حالة الإخلال ببنود العقد⁽¹⁾، إلا أنه يجدر بنا الإشارة أنه تم إلغاء العمل بهذا العقد وهذا لمساوئه وعواقبه الوخيمة، فتم تعديل الأمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

وللمحافظة على الأملك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة وتفادي الاستهلاك العشوائي للعقار قرر المشرع تبني نظام الامتياز الغير قابل للتنازل⁽²⁾، بموجب الأمر رقم 04-08⁽³⁾ المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث كرس آلية الإمتياز الغير قابل للتنازل والذي عدل هو الآخر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽⁴⁾، و تم إلغاء الامتياز عن طريق المزاد العلني والاكتفاء بالامتياز عن طريق التراضي.

الفرع الأول: بالنسبة للعقار الصناعي

تمتلك الجزائر وعاء عقاري صناعي هام، تم إنشاؤه بغرض التصنيع ولتحقيق هذا الغرض قامت الهيئات المختصة بتسيير هذه الحافظة العقارية بإبرام عقود التنازل في إطار قانوني منظم، وعليه سوف نتعرض فيما يلي إلى عقد التنازل في المناطق المهيأة، ثم عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع للأملك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

(1). خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 188.

(2). محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، في القانون العقاري الجزائري، س المرجع السابق، ص 108.

(3). الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل إلغاء عقد التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر.

(4). قانون رقم 11-11، المؤرخ في 2011/06/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40، الصادرة في 2011/06/20.

أولاً: المناطق المهيأة

هي المناطق التي تشمل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

1-المناطق الصناعية: كانت الدولة تقوم بتحويل الأراضي الواقعة ضمن المناطق الصناعية والمحددة بموجب أدوات التعمير، إلى المؤسسات القائمة بتسيير المناطق الصناعية وهي (CADAT, URB, CNEU) بموجب عقد تنازل يبرم بين هاته المؤسسات ومديرية أملاك الدولة أو الجماعات المحلية⁽¹⁾، في إطار الأمر 74-26⁽²⁾، المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، لتقوم هاته المؤسسات بالتنازل عنها مرة أخرى للمستثمرين، بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وبموافقة الوالي، بناء على رأي اللجنة المكلفة بإختيار الأراضي⁽³⁾ طبقاً للمرسوم رقم 75-109 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، مع مراعاة إستعمال الأرض ضمن المخطط الوطني للتنمية وبعد المصادقة على المداولة المرخصة بالبيع، يتم توقيع عقد تحويل الملكية حسب الشكل الإداري وهذا ما جاء في نص المادة 8 من المرسوم رقم 76-27 سالف الذكر تقوم المؤسسات المالكة للمناطق الصناعية بإعداد عقود التنازل للمستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة⁽⁴⁾، تتوفر على الشروط الموضوعية من محل والسبب وتراضي وأيضا الرسمية محرر من طرف موثق، يوقع فيها المستثمر دفتر الشروط يحدد فيه حقوقه وواجباته، يكون التنازل قابل للفسخ بإتفاق الطرفين أو بمبادرة من الإدارة في حالة إخلال المستفيد بأحد الشروط المذكورة في بنود العقد أو الشروط المتفق عليها⁽⁵⁾.

(1). خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 189.

(2). الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية، عدد 19، سنة 1974.

(3). خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 190.

(4). بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

(5). سردو محمود، مرجع سابق، ص 57.

2- عقد التنازل في مناطق النشاطات

إذا كان التنازل عن الأراضي في مناطق النشاطات لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية يتم عن طريق البيع بالتراضي⁽¹⁾، تقوم به البلدية وفقا للشروط المحددة في المرسوم رقم 27-76⁽²⁾، والأمر 24-67 المؤرخ في 18/01/1967 المتضمن قانون البلدية، أما إذا كان التنازل عن الأراضي الموجودة في مناطق النشاطات لصالح الخواص طبيعيين أو معنويين فإنه يتوقف على قواعد الشهر وإيداع الكفالة المؤقتة ضمن الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 27-76 المذكور أعلاه، وتتكفل الوكالات العقارية المحلية المنشأة لتسيير المصالح العمومية للجماعات المحلية والتي يتراأس مجلس إدارتها الوالي المختص إقليميا بتحرير عقد التنازل وبعد المصادقة على مداولة مجلس الشعب البلدي من الوالي يبرم عقد نقل الملكية مع المالك الجديد⁽³⁾.

كما تم اعتماد أسلوب التنازل عن طريق المزاد العلني عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي الموجودة في مناطق النشاطات لصالح أشخاص القانون الخاص حيث تتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق بدفتر الشروط، كما أقر قانون المالية لسنة 1992، إمكانية اكتساب العقار الصناعي عن طريق التراضي، وهو إجراء استثنائي بدلا من التنازل بالمزاد العلني في حالة توفر الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والتي تعتبر ضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إلا أنه سرعان ما تراجعت السلطات العمومية عن هذا الأسلوب لتعتمد آلية عقد الامتياز وهذا بموجب قانون المالية لسنة 1994، مع إمكانية تحوله إلى تنازل عند إتمام المشروع⁽⁴⁾.

(1). خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 196.

(2). المرسوم التنفيذي رقم 27-76 المؤرخ في 07/02/1976، المحدد للكييفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية للبلدية جريدة رسمية، عدد 17، الصادرة في 27/02/1976.

(3). خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 197.

(4). محمودي عبد العزيز، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 98 و 99.

ثانياً: عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تشمل أيضاً عقد التنازل حافظة العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

1- عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

اعتمد المشرع على الإجراءات التالية لإعداد عقد التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة على النحو الآتي:

- تقدم طلبات الاعتماد من طرف المتعامل المرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبعاً للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 82-304. المؤرخ في 1982/4/9 المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق قانون 01/82 المتضمن رخص البناء ورخص التجزئة

- بعد قبول الملف من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار

- يحول الملف بعدها كاملاً للوالي المختص إقليمياً للفصل في عملية التنازل بواسطة قرار إداري بعد أخذ رأي الوزير المختص ويكون رأيه حسب نوع النشاط

- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من الوالي، يحول الملف مرة أخرى إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر⁽¹⁾.

يكون التنازل عن الحافظة العقارية مصحوب بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار ومطابقته حسب ما هو محدد في طلب الاعتماد تتم متابعته من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمار الوطنية الخاصة.

(1).خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 202 وما يليها.

وفي حالة عدم الإنجاز يرسل الملف مصحوب بمحضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة ليتابع إجراءات الفسخ أمام القضاء⁽¹⁾.

بعد انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن تحديد إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وتحديدًا في نص المادة 10 منه والتي نصت على تبني التنازل عن طريق المزاد العلني بإذن من الوالي وبناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية على أساس دفتر الشروط تعده هاته الأخيرة وفقا للنموذج المقرر من المدير المكلف بالمالية، واستثناء على هاته القاعدة يمكن أن يكون التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة عن طريق التراضي بهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق وأكد على هذا قانون المالية لسنة 1992⁽²⁾، على إمكانية التنازل بالتراضي على الأملاك الوطنية لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات والمؤسسات الاقتصادية والمتعاملين الاقتصاديين الخواص، طبقا للمادة 161 منه، وباحترام الشروط المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعتبر مهمة لإنجاز البرامج الاستثمارية وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك
- أن يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل المستثمرين الجزائريين المقيمين أو الغير مقيمين.

(1). بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 64 وما يليها.

(2). محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 98.

- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، ويخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع بالمناطق ترقيتها وبنسبة 25% إذ تعلق الأمر باستثمار يخرج خارج هذه المناطق⁽¹⁾.

2- عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تم حل بعض المؤسسات الاقتصادية وإحاقها بالأملك الخاصة للدولة بهدف التطهير بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الذي أقر على إمكانية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية لها وفق أسلوب التنازل عن طريق المزاد العلني بترخيص من الوزير المكلف بالقطاع طبقا لنص المادة 180 منه، ثم صدر بعده المرسوم رقم 94-294 المؤرخ في 25/09/1994 المتضمن أحكام وتصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية والمحلية.

كما أضاف قانون المالية لسنة 1994، إمكانية التنازل بالتراضي لصالح عمال المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلّة.

إثر تعديلات قانون المالية لسنة 2011، وبصدور الأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم سالف الذكر ومن خلال نص المادة 02 حاولت السلطات العمومية إعطاء مفهوم للاستثمار، اختلف عن المفهوم السابق الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار - سالف الذكر - تضمن هذا المفهوم الجديد ما يلي:

- إمكانية اقتناء أو اكتساب الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلّة والأصول الفائضة التابعة لهذه المؤسسات بهدف إنجاز استثمارات جديدة تكون مستقبلة لنشاطات منتجة بعد غلق المؤسسات بهدف إنجاز استثمارات جديدة⁽²⁾.

(1). بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 67.

(2). محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 101.

- توسيع الاستثمار إلى النشاطات المستعادة في إطار الخصوصية أو الامتياز عن طريق الرخص.

- استحداث نظام استثنائي في المناطق الخاصة أو المشاريع ذات الأهمية الوطنية

- إنشاء المجلس الوطني للإستثمار (CNI)

- إنشاء صندوق وطني لدعم الإستثمار وتحسين المحيط

- إنشاء الشباك الوحيد اللأمركزي.

لقد طرأت على المنظومة العقارية بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة تعديلات فدخلت ضمنها السلطات العمومية بموجب الأمر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 - سالف الذكر - حيث منح بموجبه للمستثمر مدة 20 سنة قابلة للتجديد سواء كان عن طريق المزاد العلني أو التراضي مع الحفاظ بالطابع الخاص بالنسبة لمشاريع الترقية، وبهذا يكون المشرع قد أقر على إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل في أجل سنتين من إنجاز المشروع مع ضرورة المعاينة من الهيئات الإدارية المختصة وأيضا على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية المحددة من قبل أملاك الدولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للعقار الفلاحي

يمس أسلوب التنازل عن الأوعية العقارية في الأصل العقار الصناعي إضافة إلى العقار السياحي باستثناء العقار الفلاحي الذي له إجراءات خاصة في استغلاله⁽²⁾.

لقد أعاد المشرع الجزائري النظر في كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي نظمها قانون الثورة الزراعية، والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي حيث نصت المادة 105 من القانون 90-30 المتضمن الأمالك الوطنية سالف الذكر

(1). محمودي عبد العزيز، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 103 وما يليها.

(2). سوسن بوضيحات، مرجع سابق، ص 202.

على أن استغلال هذه الأراضي يتم وفقا لأحكام القانون 87-19⁽¹⁾ المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجيين وواجباتهم، والذي نص في المادة 9 منه على أن تستغل الأراضي جماعيا وعلى الشيوخ ويمكن استثنائيا أن يكون الاستغلال بصفة فردية، وذلك في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، ويجب أن تثبت الحقوق العقارية بموجب عقد إداري، تترتب عنه حقوق والتزامات على عاتق أعضاء المستثمرة.

وطبقا لنص المادة 33 منه أيضا فإن المستثمرة الفلاحية تتكون قانونا عند تاريخ شهر العقد الإداري الذي تتنازل بموجبه الدولة عن حق الانتفاع الدائم على مجموع الأراضي الفلاحية إلى جانب التنازل الكلي وبمطلق الملكية عن مجمل الأملاك العقارية المبنية والمنقولة والمخصصة لاستغلال هذه الأراضي⁽²⁾، وحق الانتفاع بهذه الأراضي يمنح أساسا بصفة جماعية وعلى الشيوخ، كما يمكن أن يمنح فرديا وبشروط خاصة وتبعا لذلك تنشأ المستثمرة الفلاحية بمجرد صدور عقد المنح سواء كان حق انتفاع دائم أو عقد تنازل عن مديرية أملاك الدولة.

كانت الأراضي تمنح في ظل الثورة الزراعية 71-73 بموجب عقود جماعية أو فردية أو بموجب قرار من الوالي، وللأشخاص الذي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها كالجنسية الجزائرية واحتراف الفلاحة.

إلا أنه في إطار قانون رقم 87-19 سالف الذكر ومن أجل ضمان استغلال امثل للأراضي الفلاحية التابعة للدولة ولخصوصية هذا العقد نص المشرع على نوعين من

(1). القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجيين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد 50، 1987، والملغى بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/8/15، جريدة رسمية، عدد 46، 2010.

(2). ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط1، دار هومة، 2003، ص111.

الشروط⁽¹⁾، الأولى تتعلق بالمستفيدين من هذه الأرض والثاني يتعلق بموضوع العقد في حد ذاته من محل وشكلية وإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عنها بمطلق الملكية.

1- الشروط الخاصة بالمستفيدين:

- أن يكون المستفيد شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية وبالتالي تستثنى الأشخاص المعنوية والأشخاص الأجانب من هذا العقد.

- أن يكون المستفيد عامل دائم في القطاع الفلاحي أو مستخدم في المستثمرات الفلاحية.

2- الشروط المتعلقة بالعقد:

بالرجوع إلى المادتين 6 و 7 من القانون 87-19 نجده حصر هذه الشروط في المحل والشكلية والثمان، حيث يتشكل محل العقد من حق انتفاع الدائم الذي يمارس على الأرض المتنازل عنها وهذا ما نص عليه المرسوم 90-50 المؤرخ في 06/02/1990، المتعلق بإعداد العقد الإداري في مادته 2/2 وتحدد المساحة التي يمارس عليها حق الانتفاع الدائم على أساس المنتجين والتي تتألف منهم المجموعة.

أما الإتاوة وثمان الممتلكات المتنازل عنها فهي طبقا للمادة فقرة 6 من القانون رقم 87-19 هي المبلغ الذي يدفع كل سنة مقابل منح حق الإنتفاع الدائم والتي يحددها قانون المالية وهو مبلغ صغير جدا الهدف منه خدمة الأرض ويؤدي عدم دفعه إلى إسقاط حق الإنتفاع⁽²⁾.

الثمان تحدده إدارة أملاك الدولة ويتم دفعه في أجل يضبط بين جماعة المنتجين والبنك الفلاحي للتنمية الريفية.

وبين الشروط التي نص عليها أيضا المرسوم التنفيذي رقم 87-19 الشكلية فقد أوجب المشرع إفراغ عقد التنازل في الشكل الرسمي طبقا للمادة 324 مكرر 01 من

(1). لنقار بركاهم سمية، منازلات العقار الفلاحي التابع للدولة (في مجال الملكية والتسيير)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2004، ص 26.

(2). بن رقية يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مطبوعة وزعت على طلبة الدفعة 12 للمعهد الوطني للقضاء، 2003 ص 23.

القانون المدني الجزائري، تقوم إدارة أملاك الدولة بتحريره ويتم شهره بالمحافظة العقارية⁽¹⁾ طبقا لنص المادة 212 من المرسوم 90-50 سالف الذكر، يتم تسليم نسخة من العقد للمستثمرة الفلاحية ولنسخة أخرى من المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة لحفظها، هذا وقد أعفى القانون 87-19 العقد من الحقوق ورسوم التسجيل والإشهار العقاري كما جاء في المادتين 6 و5 منه.

بقي العمل بالقانون 87-19 إلى غاية أواخر سنة 2010 ونظرا لعدم نجاعة أسلوبه في تحقيق الاستثمار للأراضي الفلاحية، الأمر الذي استدعى من المشرع تبني أسلوب جديد يتماشى مع اقتصاد السوق تحقيقا لاستقرار واستمرارية الاستثمار الفلاحي فصدر القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي حيث أقر بنمط جديد وهو عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وبموجبه صدر قانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي أكد على إبقاء هاته الأخيرة ملكا للدولة وأعتبر أسلوب الامتياز الأسلوب الوحيد لاستغلال هاته الأراضي، ما تعين معه إلغاء القانون رقم 87-19 وكذا جميع الآثار المترتبة عنه⁽²⁾.

الفرع الثالث: عقد التنازل بالنسبة للعقار السياحي

حدد المشرع الجزائري وسائل استغلال واستعمال العقار السياحي بحيث تطورت هذه الوسائل بتطوير السياسة المتبعة من قبل الدولة فأورد أسلوب التنازل عن العقار السياحي⁽³⁾، فهو عقد يتم بين المستثمر والإدارة المالكة حيث تقوم هاته الأخيرة بتحويل

(1). بن رقية يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، إجتهاادات المحكمة العليا الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط2، 2002، ص 308 و309.

(2). كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه للنشر، الجزائر، 2019، ص 08.

(3). كحيل حياة، (آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار)، حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 30، الجزء الأول، ص 134.

العقار المستثمر وفقا لشروط قانونية بغرض الاستثمار وتكون هذه الأوعية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة والمخصصة للاستثمار، وفي هذا الخصوص اشترط المشرع أن يكون العقار السياحي خالي من كل القيود التي تعرقل عملية التصرف فيه لوجود رهن عليه أو يكون محل تنازع⁽¹⁾.

يتم تحرير عقد التنازل عن العقار السياحي وفقا للإجراءات المعمول بها بحيث يجب أن تتوفر الأركان الأساسية من التراضي والمحل والسبب إضافة لشهر العقد وتسجيله، كما يجب على المستثمر المتعاقد دفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على العقار.

لقد أقر القانون رقم 82-11⁽²⁾ المتضمن الاستثمار الوطني الخاص بحقوق المستثمر في حالة ما تحصل على رخصة بغرض الاستثمار من قبل الإدارة المختصة فإمكانه الحصول والاستفادة من وعاء عقاري لإنجاز مشروعه رغم عدم نصه صراحة على أحقية المستثمر في امتلاك حق الرقبة على الوعاء العقاري .

وتتلخص إجراءات طلب التنازل في الخطوات التالية:

يودع طلب التنازل مرفقا بملف يتضمن دراسة تقنية اقتصادية للمشروع المراد إنجازه وجملة من الوثائق الأخرى نصت عليها المادة 8 من المرسوم رقم 07-23 إلى الوزير المكلف بالسياحة، والذي يقوم بإرساله مرة أخرى إلى اللجنة المختصة لإبداء رأيها التقني في حالة كان رأي اللجنة الرفض يحق لصاحب الطلب الطعن في القرار كتابيا لدى الوزير المكلف بالسياحة إما إذا كان القرار اللجنة القبول يترتب على ذلك آثار قانونية حيث يلتزم الوزير بإبلاغ المعنى برسالة تحتوي على قرار القبول كما يرسل رسالة أو نسخة ثانية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وإدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقد البيع (التنازل) يترتب على تحرير العقد التزامات تقع على عاتق المشتري (المستثمر)، ومن بين هذه الالتزامات ما يلي:

(1). موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 62.

(2). القانون رقم 82-11، المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، جريدة رسمية، عدد 34، الصادرة في 24/8/1982.

- يمنع على المستثمر بيع الأراضي التي إكتسبها أو تأجيرها أو أن يهبها إلا بعد إنجاز المشروع، وفي حالة قام المستثمر بهاته التصرفات يترتب على ذلك بطلان هذه التصرفات.

- التزام المشتري بإنجاز مشروعه في المدة المحددة مع احترام المحيط البيئي وإن يلتزم بمخطط التهيئة السياحية المتعلقة بمنطقة التوسع والموقع السياحي المعني.

- يمنع على المستثمر إقامة أي نشاطات أو أشغال الغير محددة في دفتر الشروط وفي حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط يمكن فسخ عقد التنازل⁽¹⁾.

فطبقا لنص المادة 01 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار سالف الذكر على أن كل تعديل يمس دفتر الشروط المتفق عليه من شأنه إذ يؤثر سلبا على المشروع الاستثماري، حيث نصت المادة 02 منه أن كل تصرف من المستثمر يمس بصفة مباشرة عملية إنجاز المشروع الاستثماري يؤدي بالمصلحة المتعاقدة إلى إبطال العقد.

إن أحكام المرسوم رقم 07-121 الجديدة قد حددت بشروط، وكيفيات منح الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي مضمونها منح التنازل عن تلك الأملاك يجب أن تكون هذه الأخيرة تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة لمصالح أخرى أو أن تكون في قطاعات التعمير أو قابلة للتعمير كما أوجبت أحكام هذا المرسوم على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام، أو القانون الخاص أن يكون مرشح للحصول على حق التنازل عن الوعاء العقاري التابع لأملاك الدولة الخاصة على أن يبين في ملفه إضافة إلى تحديد المساحة الأرضية اللازمة وطبيعة المشروع، خطة تمويل مشروعه ومساهمته الشخصية ومبلغ القروض التي يمكن أن تمنح له، ويتم الترخيص لمنح حق التنازل وفقا لأسلوب المزاد

(1). كحيل حياة، آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، المرجع السابق، ص 136 وما يليها.

العلمي، أو عن طريق التراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح اللجنة المختصة⁽¹⁾. إن توجيه الأوعية العقارية السياحية بغرض الإستثمار وفق أسلوب التنازل سواء للخواص أو المستثمرين الوطنيين أو الأجانب يشمل بتحديد العقار الموجود في مناطق التوسع السياحي، وبعد القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع، والمواقع السياحية بداية لتحديد الإطار القانوني والتنظيمي له.

المطلب الثاني: عقد الإمتياز

من أجل المحافظة على الأملاك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة وتقادي استهلاك الاحتياط العقاري للأراضي التابعة للدولة، قررت السلطات العمومية تبني نظام الامتياز غير قابل للتنازل بهدف توجيه الاستثمار حسب إستراتيجية، ومقتضيات الاقتصاد الوطني وتوحيد نمط استغلال الأوعية العقارية الاستثمارية وقبل التطرق لأحكام نظام الامتياز وإجراءات منحه يجب علينا تحديد مفهومه.

الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز

تعددت تعاريف عقد الامتياز بين ما هو فقهي وقانوني.

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي عل أنه: «عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته غدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز»⁽²⁾.

(1). المرسوم رقم 07-121 المؤرخ في 23/4/2007، تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 27، الصادرة في 25/4/2007.

(2). سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2005، ص 05.

وعرفه الأستاذ موريس هوريو على أنه: «عملية بمقتضاها يتحمل شخص المصاريف والمخاطر، وتحت مسؤوليته بشغل مرفق عام، لهذا تتخلص الدولة من المصاريف غير النافعة لها».

كما عرفه البروفيسور عمار بوضياف على أنه: «تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة، وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من أنتفع بخدمات المرفق»⁽¹⁾.

ثانيا: التعريف القانوني لعقد الامتياز

ورد تعريف عقد الامتياز في بعض القوانين كالقانون رقم 10-03⁽²⁾ المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة حيث عرفته الفقرة الأولى من المادة 4 على انه: «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الدولة كذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاه 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية».

وعرفه القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جوان 1983 المتضمن قانون المياه المعدل والمتمم، على عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا قصد ضمان أداء ذات منفعة عامة⁽³⁾.

حسب التعاريف السابقة يستنتج أن عقد الامتياز حسب مفهوم القانون الإداري هو وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية، أو امتياز المرفق العمومي وهو عقد أو اتفاق

(1). عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط 3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 465 و 466.

(2). القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46، سنة 2010.

(3). عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 466.

تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا يسمى صاحب الامتياز باستغلال وتسيير المرفق العمومي لمدة محددة، بحيث يقوم هذا الأخير بإدارة المرفق مستخدما أمواله وعماله وفي المقابل يتقاضى مقابل مادي يحدد في عقد الامتياز⁽¹⁾.

جاء أيضا في المادة 19 فقرة 01 على أنه: «يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى سلطة صاحبة حق الامتياز»⁽²⁾.

يتبين من خلال نص المادة أن قانون الأملاك الوطنية قد وسّع من دائرة الأشخاص الذين يقومون بمنح الامتياز ليشمل الدولة والولاية والبلدية إضافة إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن أحكام الأمر 06-11 نص على أنه: «يعتبر منح الامتياز الاتفاق الذي تحوّل من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أراضيه متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري»، أما الأمر رقم 08-04 سالف الذكر نص على منح الإمتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو العلني، أو عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعين للقانون الخاص.

(1). خليفي محمد، (النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر)، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، جوان 2006، ص 120.

(2). القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/7/2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

تتصرف الدولة في الأراضي التابعة لها بصفقتها مالكة للقطعة الأرضية الموجهة للاستثمار فهي تمنح حق الانتفاع دون ملكية الرقبة التي تبقى لها بموجب عقد الامتياز إذن الامتياز هو العقد الذي تمنح من خلاله الدولة حق الانتفاع ولمدة محددة وليس الامتياز بحق الانتفاع، والحق العيني العقاري المترتب عن منح الامتياز هو حق الانتفاع الذي يعتبر حق عيني أصلي نتج عن تجزئة حق الملكية العقارية⁽¹⁾.

ثالثا: خصائص عقد الامتياز

بناء على التعاريف السابقة لعقد الامتياز يمكن أن نستنتج الخصائص التالية:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري
- عقد الامتياز عقد محدد المدة
- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع⁽²⁾
- عقد امتياز عقد إداري يكون على أساس دفتر أعباء من أجل استغلال الأراضي الممنوحة في إطار الاستثمار حسب نص المادة 10 من الأمر 04-08⁽³⁾
- عقد الامتياز عقد شكلي لأنه محرر من طرف موظف عمومي يتمثل في المدير لأملك الدولة طبقا لنص المادة 4 من الأمر 04-08 سالف الذكر ويجب أن يخضع هذا العقد لإجراءات الشهر العقاري⁽⁴⁾.

(1). بن رقية يوسف، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، محاضرات ألقيت على طلبية القضاة، دفعة 17، 2006/2007.

(2). بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 69.

(3). محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

(4). تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي، رسالة ماجستير، فرع

القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق-بن عكنون- 2014/2015، ص 124.

الفرع الثاني: عقد الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي

من اجل إرساء نوع من الانسجام في استغلال حافظة العقار الصناعي، وأيضاً للناتج السلبية في تطبيق نظام التنازل المباشر لصالح المستثمرين، تبنى المشرع عقد الامتياز دون تخصيص وتحديد للمنطقة الواقعة فيها⁽¹⁾.

وفي هذا الاتجاه صدر الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الذي كان يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل، تضمن الأمر رقم 08-04 المذكور أعلاه الإطار القانوني الجديد لتوزيع العقار الصناعي خلافاً للأحكام السابقة من أجل ضمان الذمة العقارية للدولة وفق تسيير صارم يضمن مراقبة السلطات العمومية ومراجعة كل القرارات الصادرة من الهيئات المختصة كمجلس مساهمات الدولة والمجلس الوطني للاستثمار والتي تكون في شكل وحيد يتعلق بمنح الامتياز الغير قابل إلى التنازل سواء في العقارات ضمن المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو تلك المتعلقة بالأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو الأصول الفائضة، ويمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط الملحق به ويعد هذا الأخير وفقاً للنموذج محدد تعده وزارة المالية بحيث يطبق وينفذ من قبل مديريات أملاك الدولة عبر كامل الوطن⁽²⁾، وقد خصه المشرع بجملة من الأحكام الآمرة التي يجب على المستثمر الالتزام بها وإلا أدى عدم التزامه إلى الفسخ الإداري للعقد من بين هذه الشروط ما يلي:

- الإنجاز الفعلي للمشروع يثبت بمحضر معاينة.
- منع كل تنازل عن حق الإمتياز قبل إنجاز المشروع.
- المتابعة الدورية من طرف هيئات مختصة لإنجاز المشروع⁽³⁾.

(1). خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 236.

(2). محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 130.

(3). المرجع نفسه، ص 130.

عدل الأمر 04-08 بموجب القانون التكميلي لسنة 2011، الذي ألغى بدوره الامتياز بالمزاد العلني والإبقاء على الامتياز بالتراضي، وبالرجوع إلى أحكام القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي نجد انه رخص الامتياز بالتراضي بقرار صادر عن الوالي المختص إقليميا وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتكون هذه الأراضي محل امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة⁽¹⁾.

الفرع الثالث: عقد الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي

تناول المشرع الجزائري مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي من خلال القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة -سالف الذكر- ومن خلال المادة 4 منه يمكن القول أن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، وبالرجوع إلى مواد 02 و 05 و 06 وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 10 / 326⁽²⁾ المؤرخ في 2010/12/23 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يتبين لنا أن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز وتمنحه لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية⁽³⁾.

إنّ عملية استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة لا تتوقف بمجرد قبول المترشحين لامتياز الأراضي وتحرير المحاضر الخاصة بذلك من قبل اللجان المعنية، بل يتطلب الأمر إمضاء دفتر الشروط وإرساله رفقة الملف إلى مدير الأملاك الوطنية للولاية

(1). ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة تخرج للقضاء، دفعة 17، الجزائر 2009 ص53.

(2). المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46 لسنة 2010.

(3). كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل قانون 03-10، المرجع السابق، ص13.

لإعداد عقد الامتياز والذي يعطي للمستثمر صفة صاحب الامتياز⁽¹⁾ لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تحديد بموجب قانون المالية.

يمنع الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المذكور أعلاه لأعضاء المستثمرات الفلاحية والذين استفادوا من الق رقم 19-87 سالف الذكر الحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي، تعد إدارة الأملاك الوطنية بإسم كل مستثمر ليستوفى الشروط المذكورة عقد جديد ليتحول من حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز إما إذا كانت المستثمرة فلاحية جماعية، يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشبوع وبحصص متساوية⁽²⁾.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحدد وفي حالة تجديده، فإنه يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا للسوق العقارية.

الفرع الرابع: عقد الامتياز بالنسبة للعقار السياحي

اعتمد المشرع الجزائري أسلوب الامتياز بالتراضي الغير قابل للتنازل في إطار العقار السياحي واعتبره الوسيلة القانونية الوحيدة لاستغلال هذا النمط من الأوعية العقارية⁽³⁾.

وبالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 11-11 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت المادة 03/01 من الأمر رقم 04-08 على انه «يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات الاقتصادية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية، ومع مراعاة إحترام قواعد التعمير المعمول بها».

(1). كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 197.

(2). قرامطية زهية، (العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز)، مجلة الإبداع، عدد 6، 2011، جامعة البليدة، ص 75.

(3). كحيل حياة، آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، ص 138.

يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار صادر عن الوالي وذلك بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالقطاع السياحي بموجب إتاة إيجارية تحدها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

يتم إعداد عقد الإمتياز من قبل المديرية الولائية للأملاك الدولة بعد إرسال الملف المتعاقد من قبل الوالي إلى إدارة أملاك الدولة، مصحوب بدفتر الشروط موقع عليه المستثمر مع إشهاره لدى المحافظة العقارية.

يتم تجديد الإتاة عند انقضاء كل فترة 11 سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استناداً إلى السوق العقاري⁽¹⁾، طبقاً للمادة 15 من القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 أن تتدخل الدولة في تخفيضها.

ومما سبق يمكن القول أنه بالرغم على تملك الجزائر من الثورات السياحية متنوعة إلا أنّ الإجراءات التي اعتمدها لتشجيع الإستثمار في القطاع السياحي تبقى غير كافية⁽²⁾، ولم تساهم بالقدر الكافي في التنمية الإقتصادية.

المطلب الثالث: عقود الإيجار

يختلف عقد الإيجار للأوعية العقارية عن عقد الإيجار المنظم في أحكام التقنين المدني الجزائري، كون هذا الأخير ينظم عمليات الإيجار الخاصة بالمساكن، والمحلات التجارية، أمّا الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار فلم تنظم في القانون المدني، حيث نجد أنّ المشرع أرجع تنظيم الإيجار الخاص بالأملاك العقارية إلى القوانين الخاصة بتنظيم العقار، مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عقاراً تابعاً للدولة أو للأفراد، حيث جاء

(1). المرسوم التنفيذي رقم 09-125 المؤرخ في 2009/5/2 المتضمن شروط وكيفيات منح الأمتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر. عدد 27 المؤرخ في 2009/5/6.

(2). باديس بومزير، (عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة)، مجلة العلوم الإنسانية، عدد

50، ديسمبر 2018، المجلد أ. كلية الحقوق جامعة الإخوة مننوري، قسنطينة، الجزائر، ص 257.

ضمن المادة 90 من القانون رقم 90-30⁽¹⁾ المتضمن الأملاك الوطنية - المعدل والمتمم - أنه تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية التابعة لها بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة إلى تملكها الدولة وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع الجزائري والتنظيم المعمول به، وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

عقد الإيجار من الآليات التي نص عليها المشرع لاستغلال العقار الموجه للاستثمار إلا أنه ومن خلال البحث وجدت أن عملية تطبيقه لم ترد على العقار الصناعي الذي تغلب على استغلاله عقود التنازل أو الامتياز، وهذا لغياب الآليات القانونية الخاصة بتنظيم العقار وتوجيهه للاستثمار وفق أسلوب الإيجار، أيضا بالنسبة للعقار السياحي لم يطبق عليه هذا النوع من العقود. ولهذا السبب تطرقت في هذا المطلب إلى عقد الإيجار المطبق على العقار الفلاحي.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإيجار كفرع أول، وعقد الإيجار لاستغلال العقار الفلاحي كفرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

لم يعطي المشرع الجزائري لعقد الإيجار تعريفا دقيقا وصريحا بل اكتفى في نص المادة 467 فقرة 01 من القانون المدني المعدل والمتمم سالف الذكر على أنه «الإيجار عقد يمكّن المؤجر بمقتضى المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معين»⁽²⁾.

(1). المادة 90 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم سالف الذكر.

(2). شروانة علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، رسالة ماجستير في تخصص قانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2011/2012، ص 07.

إنّ نظام الإيجار يختلف عن أسلوب الامتياز أو التنازل عن الأملاك العقارية كونه نظام محدود في استغلاله، وهو لا يمنح حق الاستفادة من حق امتلاك الوعاء العقاري وإنما يتحصل المستثمر على حق الانتفاع والذي لا يؤدي بالضرورة إلى الملكية فهو عمل من أعمال الإدارة لا يمس بأصل الملكية أو أصل الشيء ولا يغير في طبيعة العقار، لأنّ مدة قصيرة لا تتجاوز 3 سنوات⁽¹⁾، وهو حق شخص يتحول إلى حق عندي في الإيجارات طويلة المدة، ومن هنا تتلخص خصائص عقد الإيجار كونه محدد المدة يرتب حق الانتفاع بمنح لشخص طبيعي أو معنوي مقابل دفع أجره، وهو عقد شخصي يحق للمنتفع به فقط.⁽²⁾

الفرع الثاني عقد الإيجار بالنسبة للعقد العقاري الفلاحي

إنّ تطبيق آلية استغلال الأوعية العقارية وفقاً لأسلوب الإيجار نجده أكثر ملائمة في تطبيقه على العقار الفلاحي، إذ أنّ عملية منح هذا الأخير وفقاً لنمط التنازل أو الامتياز قد لا يؤدي إلى النتيجة المرجوة، وهذا راجع لاحتكار الدولة القطاع الفلاحي، فمجملة الأوعية العقارية ذات الطبيعة فلاحية هي ملك للدولة، فمن خلال قانون الثورة الزراعية رقم 71-73 سالف الذكر نجده قد منع الاستغلال الغير المباشر أي الإيجار للأراضي الفلاحية، إذ يجب على المالك أن يستغل أرضه بصفة مباشرة وشخصية، لكن بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، وسع من مفهوم الاستغلال الفعلي واعتبر الإيجار من قبل الاستغلال الفعلي، ويطبق في هذا الشأن أحكام الإيجار المنصوص عليها في المواد 467 وما يليها من القانون المدني المعدل والمتمم⁽³⁾، إلاّ أنّه في هذا الخصوص لم توضح الأحكام القانونية المنظمة للعقد الفلاحي كيفية وطريقه إبرام عقود الإيجار للأراضي الفلاحية، نجد القانون رقم 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم سالف الذكر

(1). المادة 468 فقرة 2 من القانون المدني المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(2). بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص71.

(3). بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، المجلة القانونية للعلوم القانونية والسياسية، عدد2،

(د.س)، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 02، ص 280 وما يليها.

قد نص على إمكانية لجوء أحد الشركاء المشكلين للمستثمرة الفلاحية لأسلوب التنازل عن حصته في المستثمرة، مباشرة إلى أحد الشركاء الآخرين ويعد هذا بمثابة إجراء من شأنه أن يؤدي إلى إنتاج أسلوب التنازل كخيار في منح الأوعية العقارية بغرض الاستثمار وهذا التناقض مع احتكار الدولة في تسيير العقاري الفلاحي بحيث أنّ عقود الإيجار الخاصة بالتسيير وليس الملكية، تعد الأسلوب المناسب في استغلال العقار الفلاحي من قبل المستثمرين، نجد أنّ المشرع الجزائري إشتراط أن يكون التنازل بموجب عقد توثيقي مشهر في المحافظة العقارية⁽¹⁾.

بينما نصت المادة 02 فقرة 03 من القانون التجاري على أنه يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه كل شراء للعقارات لإعادة بيعها، وكل مقاوله لتأجير المنقولات أو العقارات، ويقصد بالمقاوله في نص المادة المؤسسة ذات الطبيعة التجارية، والتي يكون هدفها تحقيق الربح، وفي هذا الإطار تدخل المؤسسات العمومية التابعة للدولة والمتمثلة في الوكالات العقارية سواء كانت وطنية أو محلية، بإبرام عقود لتسيير المحافظة العقارية للبلديات أو الولايات مقابل الاتفاق على هامش ربح نظير ذلك، فتقوم هذه الوكالات ببيع أو إيجار الأوعية العقارية بغرض الاستثمار مهما كانت طبيعة الوعاء العقاري.

إنّ عمل الوكالات على توفير الأوعية العقارية يساعد في وجود سوق عقاريه حرة واستغلال العقار بطريقة الإيجار، يعد هو الآخر وسيله هامه لتوفير الوعاء العقاري والحفاظ عليه، كما أنّ لجوء المستثمرين للوكالات العقارية يقتضي إبرامهم لعقد فيه شروط واليات انتقال الملكية العقارية بالإيجار، ويعد إنشاء شركات خاصة أو عامة للتأجير العقاري، مؤشر على انجاز عقود الإيجار بطرق قانونية ومضمونة لمستثمرين الذين يستأجرون الأوعية العقارية لغرض الاستثمار.

إنّ تسيير الدولة واحتكارها للأوعية العقارية التابعة لها جعل من تنظيم هذه الأخيرة أمر صعب، بحيث أنّ التسيير الانفرادي أدّى إلى استغلال الأراضي العقارية في غير

(1). صبيحة بخوش، السياسات الزراعية في الجزائر، ودورها في تحقيق الاستقلال الغذائي، رسالة ماجستير في علوم التنظيم، معهد العلوم السياسية والعلاقات الولية، جامعة الجزائر، 1991، ص 12 وما بعدها

الاستثمار رغم أنّ عقود الإيجار المبرمة ما بين الدولة والمستثمرين هي بموجب عقد رسمي موثق.⁽¹⁾

وبالرجوع للنص المادة 53 فقره 02 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم السالف الذكر قد نص على جواز إبرام عقود الإيجار الفلاحية عرفي وهذا يعني الاعتدال بالعقود العرفية اتجاه الغير، مع إمكانية إبرام عقود إيجار الاستغلال العقار الفلاحي بعقد عرفي⁽²⁾، ما يعد هذا تناقض مع مبدأ الشكلية، والذي شرط إلزامي لإبرام أي عقد، كما أن عدم توثيق عملية إيجار الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية قد يعيق عملية انجاز المشاريع الاستثمارية نظرا لعدم وجود ضمانات كافية للمستثمر خاصة في حالة فسخ العقد المتعلق بمنح الوعاء العقاري.⁽³⁾

وحصول المستثمر على وعاء عقاري بغرض الاستثمار يتطلب منه انجاز مشروعه الاستثماري، خاصة إذا كان انجاز المشروع في المناطق الريفية المراد ترقيتها، وعملية إيجار الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار يجب أن تراعي فيها إجراءات انتقال الملكية التي تحدّد انطلاقا من مخطط شامل لشغل الأراضي المبني على المخطط الرئيسي لتهيئة الإقليم.

إنّ تسيير العقار بموجب عقد الإيجار وبالنظر للامتيازات التي يمنحها للطرفين المتعاقدين، يعد الأنسب للعقود الاستثمارية، وقد يؤدي تمديده إلى اعتباره عقد طويل المدى، وإيجار الأوعية العقارية بغرض الاستثمار بحسب طبيعة العقار سواء كان صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا ولقد حددت القوانين الخاصة بتنظيم الملكية العقارية الجهات المخولة بإبرام عقود الإيجار المختلفة من خلال منحها صلاحيات إبرامها مع المستثمر فحسب نص 120 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية قد حدد الإطار القانوني الذي ينظم عملية الاقتناء أو الإيجار الأوعية العقارية ومنحها للمستثمرين سواء

(1). موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 81.

(2). المادة 53 فقرة 2 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم سالف الذكر.

(3). علاوة بوتغرار، نظرات في قانون التسجيل الجزائري، مجلة التوثيق، عدد13، 2003، ص5 وما يليها.

من قبل مديريات أملاك الدولة على المستوى المحلي أو المديرية العامة الوطنية للأملاك الدولة على مستوى المركزي.

يقتضي إيجاد إليه قانونية تنظم عقود إيجار الأوعية العقارية الصناعية أو فلاحية أو سياحية من خلال النص على ذلك في أحكام التعيين المدني كونه الإطار العام المنظم لعملية تحويل وانتقال الملكية العقارية⁽¹⁾

(1). موهوب محفوظ، المرجع السابق، ص 82.

ملخص الفصل الثاني

العقار الاستثماري هو ذلك الوعاء المخصص للاستثمار سواء كان عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا.

فالعقار الصناعي هو تلك الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمهياة لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي، يتولى إدارة مهامه أجهزة مركزية على رأسها مجلس الوزراء ومجلس مساهمات الدولة وأخرى محلية الوالي، والوكالات العقارية المحلية كالوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أيضا مديرية أملاك الدولة ووزارة المالية،

أما العقار الفلاحي هو كل أرض تنتج بتدخل الإنسان ويعتبر أحد أركان النمو الاقتصادي، ولتسيير هذا القطاع تبنت الجزائر عدة أساليب لإدارة المشاريع الزراعية وهي نظام التسيير الذاتي والثروة الزراعية، ثم المستثمرات الفلاحية تم عقود الامتياز.

ويعرّف العقار السياحي على أنه مجموعة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية والغير مبنية التي توجد داخل المناطق التوسع السياحي لا يقل هو الآخر أهمية عن العقار الصناعي والفلاحي، في التنمية الاقتصادية أعطيت مهام تسييره إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

هذا وقد نظم المشرع طرق منح هذه الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، أما عن طريق عقود التنازل أو الامتياز أو الإيجار.

الخاتمة

إنّ استغلال العقار الموجه للاستثمار يعتبر من أهمّ انشغالات الجزائر نظرا لأهميته الاقتصادية الهامة لاسيما في ظل التحوّلات والرهانات الاقتصادية للدولة في ظل تأسيس اقتصاد تنافسي منتج وخلاق للثروة، لذا حاولت من خلال تشريعاتها تنظيمه بما يحقق أهدافها الاقتصادية، خاصة بعد تبني نظام اقتصاد السوق، حيث سعت إلى إصلاح الوضع والاختلالات التي خلّفتها سياسة الاحتكار لكل المعاملات الاقتصادية، وذلك عن طريق تشجيع الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا بتبني سياسات لتذليل الحواجز والصعاب التي تعترض المستثمر لانجاز مشروعه الاستثماري سواء كان في المجال الصناعي أو الفلاحي أو السياحي.

في هذا الإطار عملت الدولة من خلال التشريعات على تحديد الأراضي المخصصة للاستثمار، وتسهيل مهمة الحصول عليها وكذا إيجاد آليات حديثة لاستغلالها من ذلك:

1. أن المشرع حدّد آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار والتي من شأنها تفعيل استغلاله في المجال الصناعي والفلاحي والسياحي وتنميته، ومن جهة اخرى المحافظة عليه.
2. حدد المشرع نمط الامتياز الغير قابل للتنازل كأسلوب لمنح الأوعية العقارية حماية منه للوعاء العقاري العام.
3. وضع المشرع أسلوب الامتياز للحد من الاستنزاف الذي مسّ الأراضي التابعة للدولة بسبب اعتمادها أسلوب التنازل.
4. لا يمنح الامتياز إلا بعد دراسة مسبقة وبالتالي التخلص من المستثمرين الغير حقيقيين.
5. إن المدة التي يمنحها الامتياز وهي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة تمثل دافعا مهما للمستثمر وهي الاستقرار في استغلاله للوعاء العقاري.

إلا أنّّه ورغم الجهود المبذولة في تطوير وترقية الاستثمار العقاري ما زال يعاني من المشاكل والعقبات التي حالت دون تحقيق أهدافه التنموية، من بين هذه المشاكل:

1. كثرة القوانين المنظمة للعقار، كما أنّ دخول الجزائر في نظام السوق العقاري المرتبط أساسا بالاستثمارات يقتضي إلى وجود عقار مدعم بسندات تثبت الملكية العقارية والتي

2. لا تتم إجراءاتها إلا بإتمام عملية مسح الأراضي، العملية التي لم تنته رغم مرور أكثر من أربعين سنة ، مما شكّل عائقاً، ما أدى إلى التأخير ومن ثمّ إلى انعكاس واضح على الاقتصاد الوطني.

3. تذبذب وكثرة القوانين المنظمة للعقار أدى إلى عرقلة الاستثمار على الصعيد الصناعي والفلاحي والسياحي.

4. إنّ جزء كبير من المشاكل التي يعاني منها العقار الموجه للاستثمار سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار.

5. السياسة المتبعة من قبل الدولة في منح الأراضي بأساليب متنوّعة أدى إلى زعزعة ثقة المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين.

6. قلّة تخصيص الأراضي لاستقبال المشاريع الاستثمارية بسبب عدم إتمام عملية المسح وتحديد هوية الأوعية العقارية.

وأما ما يمكن أن نقدمه من حلول وتوصيات:

1. ضرورة تبني سياسة واضحة وطويلة المدى خاصة بعد انفتاح الدولة على اقتصاد السوق الذي يتطلب الدقة والنظام والاستقرار القانوني.

2. تسريع عملية مسح الأراضي لتخصيص العقارات الموجهة للاستثمار وتحديد هويتها.

3. مراجعة الإطار القانوني المنظم لطرق استغلال العقار الموجه للاستثمار واعتماد أسلوب موحد.

4. وضع إجراءات صارمة للحد من بيروقراطية الإدارة وكثرة التنظيمات في منح الأوعية، مع تدعيم سياسة التحفيز والامتيازات وتوفير المناخ المناسب للاستثمار.

5. استرجاع الأوعية العقارية الممنوحة في إطار الاستثمار والتي لم تباشر فيها الاستثمارات في آجالها القانونية، وإعادة بعثها من جديد لاستغلالها من طرف المستثمرين الحقيقيين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً. النصوص القانونية

أ. الدساتير:

1. دستور 1989، الجريدة الرسمية رقم 09 المؤرخة في 01 مارس 1996.
2. دستور 1996، الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.
3. دستور 2016، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016.

القوانين

1. قانون رقم 63-277 المؤرخ في 26/07/1963، المتعلق بقانون الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 53 الصادر في 02/08/1963.
2. قانون رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1966، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، ع 30، 1976.
3. قانون رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30/9/1975.
4. قانون رقم 82-11، المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، جريدة رسمية، عدد 34، الصادرة في 24/8/1982.
5. قانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية جريدة رسمية، عدد 34، الصادرة في 11 أوت 1983.
6. قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 24، 1984.
7. قانون رقم 84-21 المؤرخ في 14 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية، عدد رقم 72.

8. قانون رقم 87-03، المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية 05 لسنة 1987 والملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 01-20 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
9. قانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتخبين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد 50، 1987 والملغى بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، جريدة رسمية، عدد 46، 2010.
10. قانون رقم 88-25 المؤرخ في 11/07/1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة، الجريدة الرسمية العدد رقم 28 الصادر في 24/08/1988.
11. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد رقم 49 الصادرة في 19/12/1990.
12. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالأموالك الوطنية جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة في 19/12/1990.
13. قانون رقم 91-10 المؤرخ 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية ع29 المؤرخة في 23 ماي 2001.
14. قانون رقم 99-01، المؤرخ في 02 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية، عدد 01 الصادرة في 01 مارس 1998.
15. قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية، عدد 11 الصادرة 19/02/2003.
16. قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

17. قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/7/2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

18. قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يتضمن تحديد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46، سنة 2010.

19. قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18/06/2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40، الصادرة في 20/06/2011.

20. قانون رقم 16-06، المؤرخ في 06/03/2013، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخ في 07/03/2016.

21. قانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 46.

ب. الأوامر:

1. الأمر 62-20 المؤرخ في 24/08/1962، المتضمن حماية الأموال الشاغرة وتسييرها، جريدة رسمية، عدد 12، 1962.

2. الأمر رقم 66-284، المؤرخ في 15/09/1966، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 84 الصادر في 17/09/1966.

3. الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/10/1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية، عدد 15، 1968.

4. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد 97، الصادرة في 08 نوفمبر 1971.

5. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، جريدة رسمية، عدد 19 الصادرة في 05/03/1974.
6. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 78، سنة 1975.
7. الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422هـ، الموافق 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار جريدة رسمية، عدد 47، 2001.
8. الأمر رقم 06-08، المؤرخ في 15 جوان 2006، المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية، عدد 47، الصادرة في 19 جوان 2006.
9. الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 10/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم جريدة رسمية، عدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

ثانيا. المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963، المتضمن إدراج الإستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة، جريدة رسمية، عدد 73، 1963.
2. المرسوم التنفيذي رقم 66-62، المؤرخ في 26 مارس 1966، يتعلق بالأماكن السياحية، جريدة رسمية، عدد 25 الصادرة في 29 مارس 1966.
3. المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية لسنة 1973، العدد 20.
4. المرسوم رقم 73-87 المؤرخ في 17/06/1973 المتضمن تحديد على المستوى الوطني المساحة الدنيا والقصوى للملكية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 59.

5. المرسوم التنفيذي رقم 76-76 المؤرخ في 07/02/1976، المحدد لكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية للبلدية جريدة رسمية، عدد 17، الصادرة في 27/02/1976.
6. المرسوم 82-304، المؤرخ في 06/02/1982، يتضمن كيفيات تحديد القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، عدد 41، الصادرة في 12/10/1982.
7. المرسوم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز مشاريع الإستثمارية الخاصة المعتمدة قانونا، جريدة رسمية، عدد 01، 1986.
8. المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22/12/1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية، عدد 68، لسنة 1990.
9. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بموجب الأمر 01-03 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 64 الصادر في 01/10/1993.
10. المرسوم الرئاسي رقم 94-40 المؤرخ في 29 جانفي 1994 يتعلق بنشر الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية، جريدة رسمية عدد رقم 06، الصادرة في 29 جانفي 1994.
11. المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 1، المؤرخة في 01/03/1998.
12. المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05/11/2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المحدد لقواعد إحداث

وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، جريدة رسمية عدد 68، المؤرخة في 2003/11/29.

13. المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 2006/04/05 يتضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية، عدد 64، الصادرة في 2006/10/11.

14. المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 27، لسنة 2007.

15. المرسوم التنفيذي رقم 09-125 المؤرخ في 2009/5/2 المتضمن شروط وكيفيات منح الأمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر. عدد 27 المؤرخ في 2009/5/6.

16. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46 لسنة 2010.

17. المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 2011/01/25، المحدد لصلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، عدد 5، الصادرة في 2011/01/26.

قائمة المراجع

أولا. الكتب

1. أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، ط1، دار المميان للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2011.

2. بن رقية يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، إجتهاادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط2، 2002.
3. بن رقية يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2001.
4. بن رقية يوسف، شروط وإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم في قانون المستثمرات الفلاحية، مطبوعة وزعت على طلبة الدفعة 12 للمعهد الوطني للقضاء، 2003.
5. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006.
6. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع.
7. حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، دار الفكر العربي، ج1، 1964.
8. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط15، دار هومة للنشر، الجزائر، 2017.
9. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002.
10. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2000، الجزائر.
11. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004.
12. دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط3، 2011، دار هومة للنشر والتوزيع.

13. زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
14. زهدي يگن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ط3، دار الثقافة، لبنان بيروت، 1985، ج1.
15. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2005.
16. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، الجزائر، 2003.
17. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004.
18. عبد الحليم عبد المطلب، دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية، دار جامعة الإسكندرية، مصر 2003.
19. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد2، نظرية الالتزام بوجه عام (الإثبات، آثار الالتزام)، الجزء 4، طبعة 3، 2011.
20. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 4، العقود التي تقع على الملكية، (البيع والمقايضة)، ط3، 2011، نهضة مصر.
21. عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014.
22. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي من تأميم الملك خاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
23. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط3، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

24. عمر مصطفى إسماعيل، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، ط1، دار النفائس، عمان الأردن، 2009.
25. فؤاد حجازي، القاضي الإداري والحقائق القانونية، دار العرب للنشر والتوزيع، (د.س)، وما يليها.
26. كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2017.
27. كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه للنشر، الجزائر، 2019.
28. لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة (في مجال الملكية والتسيير)، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2004.
29. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر.
30. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط1، دار هومة، 2003.
31. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
32. محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، (الأموال العامة)، ط2، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة عنابة، 1992، ج1.
33. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، ط1، بيت الأفكار، الدار البيضاء، الجزائر، 2019.
34. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء خر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2019.

35. مسعود غراب، الملكية العقارية في الجزائري، ط1، دار الأوطان، الجزائر، 2012.

36. معوض عبد التواب، الإصلاح الزراعي، دار الكتاب الحديث، 1993.

ثانيا. الأطروحات والمذكرات

أ. الأطروحات

1. إدريس فاضلي، نظام الملكية ومدى وضعيتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون الجزائر، 1994.

2. حسين نواره، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، كلية الحقوق 2013.

3. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم شعبه، القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2015/2014.

4. صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، 2016/2015.

5. عايلى رضوان، مردودية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، القانون العام، جامعة الجزائر -1- بكلية الحقوق سعيد حمدين، 2015/2014.

6. النوعي أحمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم الحقوق، 2018/2017.

ب.المذكرات

1. براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق قسنطينة، 2007-2008.
2. بن مشبرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة تلمسان، 2012.
3. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتihad القضائي، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق - بن عكنون - 2014/2015.
4. جميلة زايدى، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011/2012.
5. ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة تخرج للقضاء، دفعة 17، الجزائر 2009.
6. شروانة علي، الإيجار التجاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، رسالة ماجستير في تخصص قانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2011/2012.
7. صبيحة بخوش، السياسات الزراعية في الجزائر، ودورها في تحقيق الاستقلال الغذائي، رسالة ماجستير في علوم التنظيم، معهد العلوم السياسية والعلاقات الولية، جامعة الجزائر، 1991.
8. عبد المحسن يوسف الناصر الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، رسالة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي من قسم الدراسات العليا، جامعة أم القرى فيفري 1989.

9. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال المقارن، القطب الجامعي بلقايد، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2012/2011.

10. لهزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة الوادي، 2015.

11. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة لنيل درجة الماجستير جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، بودواو، الجزائر، 2009/2008.

ثالثا. المجالات والملتقيات

أ. المجالات:

1. باديس بومزير، (عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة)، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 50، ديسمبر 2018، المجلد أ. كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.

2. بن رقية بن يوسف، (النظام القانوني لملكية الأراضي الفلاحية)، المجلة القانونية للعلوم القانونية والسياسية، عدد2، (د.س)، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 02.

3. بن يمينة أمينة، (إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري)، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، العدد الخاص، مخبر قانون النقد والنشاطات المينائية، جامعة وهران، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، جامعة وهران، ماي 2018.

4. حسام الدين كامل الأهواني، (المعاملة القانونية للاستثمار في القانون المصري)، مجلة اتحاد الجماعات العربية للدراسات والبحوث العلمية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، عدد04، أكتوبر 1996.

5. خليفي محمد، (النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر)، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، جوان 2006.
6. ريم مراحي، (الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15.
7. سردو محمود، (تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مجلد 11، ع2، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر.
8. شتوان حنان، (العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر العلوم العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 15.
9. علاوة بوتغرار، نظرات في قانون التسجيل الجزائري، مجلة التوثيق، عدد 13، 2003.
10. قرامطية زهية، (العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز)، مجلة الإبداع، عدد 6، 2011، جامعة البليدة.
11. محمودي عبد العزيز، (استثمار العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر (العراقيل والرهانات)، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، عدد 3، جامعة البلدية 2، الجزائر، تاريخ النشر 2019/12/31.
12. معمر قوادي، (مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية عدد 5، 2011.

ب. الملتقيات:

1. حسان سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر جامعة الوادي، يومي 11-12 ديسمبر 2013.

2. كحيل حياة، (آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار)، حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 30، الجزء الأول.

ج. المداخلات:

37. ربيعة صبايحي، مداخلة بعنوان شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

38. مناظرة وطنية، مقال بعنوان السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير تركيبي حول قطاع العقار بالمغرب، 2015.

د. المحاضرات:

39. بخوش إلهام، محاضرات في العقار الصناعي، أقيمت على طلبة ماستر 02 تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 2020.

40. بن رقية يوسف، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، محاضرات أقيمت على طلبة القضاة، دفعة 17، 2006/2007.

41. خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2015/2016.

فهرس المحتويات

المحتوى	رقم الصفحة
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري في الجزائر	
المبحث الأول: مفهوم الاستثمار العقاري.....	9
المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري.....	9
الفرع الأول: تعريف الاستثمار.....	9
الفرع الثاني: تعريف العقار.....	10
الفرع الثالث: أنواع العقارات.....	11
المطلب الثاني: أنواع الأملاك العقارية.....	13
الفرع الأول: الأملاك الوطنية.....	13
الفرع الثاني: الأملاك العقارية الخاصة.....	16
الفرع الثالث: الأملاك الوقفية.....	19
المطلب الثالث: أهمية العقار في التنمية الاقتصادية وتحقيق المشاريع الإنمائية.....	21
الفرع الأول: دور العقار على تشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين.....	21
الفرع الثاني: تنظيم السوق العقارية.....	22
المبحث الثاني: شروط وإجراءات تحويل العقار الموجه للاستثمار.....	24
المطلب الأول: شروط تحويل الملكية العقارية.....	24
الفرع الأول: شروط انتقال الملكية العقارية في ما بين الأفراد.....	24
الفرع الثاني: شروط انتقال الملكية العقارية التابعة للدولة.....	29
الفرع الثالث: القوانين المنظمة لتحويل العقار الموجه للاستثمار.....	32
المطلب الثاني: إجراءات الشهر والتسجيل العقاري.....	39
الفرع الأول: إجراءات الشهر العقاري.....	39
الفرع الثاني: إجراءات التسجيل العقاري.....	44
خلاصة الفصل الأول.....	46
الفصل الثاني: أنواع العقار الموجه للاستثمار وآليات استغلاله	
المبحث الأول: أنواع العقار الموجه للاستثمار.....	49

49	المطلب الأول: العقار الصناعي.....
49	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
50	الفرع الثاني: حافطة العقار الصناعي.....
56	الفرع الثالث: تسيير وإدارة العقار الصناعي
61	المطلب الثاني: العقار الفلاحي.....
61	الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي
62	الفرع الثاني: استغلال العقار الفلاحي.....
68	المطلب الثالث: العقار السياحي
68	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي
69	الفرع الثاني: تسيير وإدارة العقار السياحي
73	المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار
73	المطلب الأول: عقد التنازل
74	الفرع الأول: بالنسبة للعقار الصناعي.....
76	2- عقد التنازل في مناطق النشاطات
80	الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للعقار الفلاحي
83	الفرع الثالث: عقد التنازل بالنسبة للعقار السياحي
86	المطلب الثاني: عقد الإمتياز
86	الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز
90	الفرع الثاني: عقد الامتياز بالنسبة للعقار الصناعي
91	الفرع الثالث: عقد الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي
92	الفرع الرابع: عقد الامتياز بالنسبة للعقار السياحي
93	المطلب الثالث: عقود الإيجار
94	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
95	الفرع الثاني عقد الإيجار بالنسبة للعقد العقار الفلاحي.....
99	ملخص الفصل الثاني.....
100	الخاتمة.....

103	قائمة المصادر والمراجع
118	فهرس المحتويات

ملخص

عمدت الجزائر كغيرها من دول العالم بعد تبني نظام اقتصاد السوق على الاستثمار العقاري في مختلف القطاعات الصناعية والفلاحية والسياحية، كمحور أساسي في الإستراتيجية التنموية وبعث الإنعاش الاقتصادي، فعملت على وضع آليات قانونية تنظم العقار من حيث التملك والاستغلال والتداول بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء، ما يؤدي إلى إرساء الثقة والائتمان والاستقرار لدى المتعاملين وتحقيق التنمية.

Résumé:

L'Algérie, comme d'autres pays du monde, après avoir adopté un système d'économie de marché, a baptisé l'investissement immobilier dans divers secteurs industriels, agricoles et touristiques, comme axe principal de la stratégie de développement et de stimulation de la revitalisation économique, elle s'est donc employée à mettre en place des mécanismes juridiques. qui réglementent l'immobilier en termes de propriété, d'exploitation et de commerce d'une manière qui garantit les droits des concessionnaires et de l'État, ce qui conduit à l'instauration de la confiance, du crédit et de la stabilité parmi ceux qui traitent ce matériel.

Sammury:

Algeria, like other countries of the world, after adopting a market economy system, baptized real estate investment in various industrial, agricultural and tourism sectors, as a main focus of development strategy and stimulating economic revitalization, so it worked to put in place legal mechanisms that regulate real estate in terms of ownership, exploitation and trading in a way that guarantees the rights of dealers and the state alike. This leads to the establishment of confidence, credit and stability among those dealing with this material.