



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

المعاملات العقارية للأجانب في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة :

إعداد الطالبتين :

بخوش إلهام

- حامد شادية

- حف الله نادية

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراحي ريم	أستاذة (ة) محاضرة (ة) "ب"	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذة (ة) مساعد (ة) "أ"	مشرف ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ

دعاء

اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا أخفقتنا

وذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح.

اللهم إذا أعطيتنا نجاحا فلا تأخذ منا تواضعا،

وإذا أعطيتنا تواضعا فلا تأخذ منا اعتزازنا بكرامتنا .

ربنا وتقبل دعاءنا.

آمين

شكر و عرفان

نشكرك ونحمدك يارب على توفيقك لنا وتقريب المسعى إلينا ، أنرت
سبيلنا ، وفتحت الطريق أمامنا ، باسمك يامسبب الأسباب ، ومقرب
الخلان و الأحباب ، باسمك يامؤلف القلوب ومزيل الكروب ، باسمك
اللهم نقرأ فبالقلم الداء يبرأ.

نود بعد هذا أن نشكر الأساتذة الكرام، الذين مررنا عليهم في
مراحلنا المختلفة، أما جزيل الشكر فهو لأستاذنا الفاضل المشرف
على مذكرتنا

" بخوش إهام "

و التي كانت نعمة الأستاذة، والتي نشهد لها أنها كانت يد العون لنا،
وكانت المساعدة والموجه فنشكرها على صبرها وتحملها لنا طيلة مدة
إنجاز هذه المذكرة، فجزاها عنا كريم الجزاء، ومنا عظيم الشكر و
الثناء.

الإهداء

إلى نهر الحب الذي يجري في روحي ...

إلى من علمتني حب الله، وحب الحياة، وحب الناس ...

إلى من استطاعت أن تحب كل شيء .. ويحبها كل شيء

إلى أمي

إلى نسيم الحكمة الذي يسري في كل حياتي ..

إلى من علمني كيف أعيش لهدف نبيل .. فأعمل له بجد .. وأبذل له بسخاء

إلى من استطاع أن يكون أبا مثاليا بحق ويؤثر فينا كل هذا التأثير

إلى أبي

أنا مدينة لكما بعد الله بكل شيء ...

إلى أميراتي .. لطيفة و نجاة

إلى أبطالتي .. مهدي و رامي

إلى أخت القدر .. شادو

إلى هدية الله لي .. مروى

إلى صديقة روحي .. سميرة

إلي أيضا، حيث لا أعرفني إلا منذ سطر...

نادية

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

وصلي الله على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم و على اله و صحبه أجمعين و من تبعهم
بإحسان ليوم الدين و بعد :

إلى الذين أشترط الله مرضاته برضاها و أودع الرحمة و الحب فيهما:

أبي بطل طفولتي أعز خلق الله على قلبي معلمي معنى الحب من كان سندي في دراستي و
حياتي.

أمي الغالية ملاكي الحارس من علمتني خطواتي الأولى من غمرتني بحبها و حنانها من
كانت لي أختا وحافضة أسراري.

إلى إخوتي حفظهم الله ورعاهم بلال الحنون ورضا العطوف و هشام المرح و فاروق الرفيق .
إلى أخوات القدر ندى و أميرة .

إلى براعم الطفولة دودي وسيلو وكيمو و عبدو و حمودة.

إلى خالتي المرحمة و أخوالي حفظهم الله.

إلى روح الغالية جدتي رحمها الله .

إلى فرحة عمري عقبة .

إلى رفيقة الطفولة و الدراسة مروى .

إلى صديقات الدرب (رفقاء المحبة) أمال مروى سارة سميرة خلود رانية ناهد فريدة إيمان ...

إلى كل فاه و قلب دعا لي دعوة نجاح و إلى كل من يعرف شادية حامد.

شادية

قائمة المختصرات

المختصرات	المعنى
ج ر عدد	جريدة رسمية عدد
د ط	دون طبعة
ط1	طبعة أولى
ص	صفحة



مقدمة



مقدمة:

يعد الوعاء العقاري من الحاجات الأساسية التي يجب أن تتوفر في أي مشروع، وطني كان أو أجنبي، ونظرا لأهميتها البالغة خاصة وأنه جوهر المعاملات العقارية سنحاول من خلال دراستنا لموضوع المعاملات العقارية للأجانب في الجزائر بيان أهم هذه المعاملات والمتمثلة في الاستثمار الأجنبي الذي وبغض النظر عن كونه دراسة اقتصادية، إلا أن ما يهمنا هو كيفية حصول الأجنبي على الوعاء العقاري المناسب لمشروعه هنا في الجزائر والذي بغرض الحصول عليه سيتجه الأجنبي حسب طبيعة مشروعه إلى الهيئات الإدارية المستحدثة والتي ستمكنه من ذلك وفق الإجراءات والتدابير اللازمة التي تقرها القوانين والأحكام المعمول بها

وبعيدا عن الاستثمار تطرقتنا أيضا إلى أهم المعاملات العقارية الخاصة للأجانب وذلك بيان الإجراءات والأحكام التي تحكم أو التي تنظم الملكية الخاصة للأجانب وفي هذا الإطار نشير إلى الدور البارز والفعال لمكتب الأجانب على مستوى مديرية الشؤون والتنظيم في الولاية، وكما يقوم الأجنبي بالاستثمار وأيضا التملك من أجل الرفاهية فانه ومن مقتضيات الحياة تبرز مسألة انتقال الملكية العقارية للأجانب عن طريق الميراث والتي غاب فيها النص القانوني بل تم التطرق لها من خلال تعليمية عن مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى ذلك تطرقنا إلى إشكالية الأقدام السوداء هنا في الجزائر والتي تطالب بأملأها الموروثة عن الاستعمار شأنها شأن موضوع المقابر والكنائس الأجنبية هنا في الجزائر والتي لم يتم الفصل فيها إلى يومنا هذا

كما تطرقنا أيضا في إطار المعاملات العقارية الخاصة إلى موضوع المقرات الدبلوماسية في الجزائر والحصانة التي تتمتع بها

وأمام الأهمية البالغة التي انيطت بالمعاملات العقارية باعتبارها من أهم الضمانات التي يطالب بها الأجنبي سواء في الإطار الخاص أو الاستثمار ، ارتأينا أن نتناول في هذه الرسالة المعاملات العقارية للأجانب في الجزائر

إن الدوافع التي كانت سبب اختيارنا لهذا الموضوع تتمثل في:

دوافع ذاتية ترجع الى الغموض والجهل بموضوع المعاملات العقارية الأجنبية إلى جانب رغبتنا القوية في اىصال فكرة للباحث حول معاملات الأجنب العقارية في الجزائر، بالإضافة إلى دوافع موضوعية تجسدت في ضرورة البحث عن أسباب الفراغات التشريعية في القوانين الجزائرية التي تتضمن الملكية العقارية خاصة الأجنبي، مع نقص الأحكام القانونية البارزة في هذا الشأن، فضلا عن كون الموضوع يتسم بالحدائثة من الجانب العملي والقانوني.

ومما سبق بيانه دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

ماهي أهم المعاملات العقارية التي يمكن أن يقوم بها الأجنبي؟ وما هي الأحكام القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم هذه المعاملات؟

وللإجابة على هذه الإشكالية حاولنا تحديد بعض الأهداف العلمية منها والعملية التي نلخصها في مايلي:

. الإطلاع على الإجراءات التي تمكن المستثمر الأجنبي من الحصول على الوعاء العقاري.

. الإطلاع على إجراءات انتقال الملكية الخاصة للأجنبي .

. تسوية وضعية المقابر والكنائس.

. تحميل وتقييم المعاملات العقارية الأجنبية في الجزائر .

أما بالنسبة للدراسات السابقة فقد تم تناول هذا الموضوع بشيء من الاختلاف، نجد منها "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر" للباحثة خوادجية سميحة حنان،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة قسنطينة ، بالإضافة إلى "مركز العقار في منظور قانون الاستثمار" للباحث موهوبي محفوظ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون الأعمال جامعة بومرداس .

ونتبع في هذه الدراسة المنهج المركب او المختلط من خلال، المنهج الوصفي والذي أبرزنا من خلاله المفاهيم العامة المتعلقة بالاستثمار الأجنبي والمعاملات العقارية، والمنهج التحليلي

ويظهر ذلك جليا من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة للمعاملات العقارية للأجانب من إجراءات وإحكام .

وكأي بحث فقد واجهنا عدة صعوبات تمثلت أهمها تناذر النصوص القانونية وقلة المراجع المتخصصة بالاضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومات خاصة في غياب النص القانوني البارز.

وقد فصلنا موضوعنا إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول للمعاملات العقارية للأجانب في الاستثمار وضمناه ثلاث مباحث حاولنا من خلالها بيان مفاهيم عامة حول الاستثمار الأجنبي وكذلك كيفية حصول الأجنبي على الوعاء العقاري و من ثم الهيئات المسيرة للاوعيه العقارية.

أما في الفصل الثاني فتطرقنا إلى المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص وأبرزنا من خلال مباحثه الثلاثة أهم إشكاليات انتقال الملكية الخاصة للأجانب، إضافة إلى موضوع المقرات الدبلوماسية وكذا دور العبادة والمقابر الأجنبية.



الفصل الأول



الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

الفصل الأول : المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار

لاشك أن العقار يلعب دورا حيويا في منظومة التنمية على اعتبار أنه عامل إنتاج إستراتيجي لكل القطاعات الحيوية و رافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها , فهو الوعاء الرئيسي لتشجيع الاستثمار الأجنبي باعتباره أرضية لانطلاق المشاريع الاستثمارية .

لذا سنحاول من خلال دراستنا للمعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار إبراز كيفية حصول الأجنبي على الوعاء العقاري المناسب حسب مشروعه , كما سنتطرق إلى الهيئات المسيرة للوعاء العقاري الذي يسعى الأجنبي للحصول عليه . ولبيان ما سبق سوف نتعرض للمباحث التالية:

المبحث الأول : مفهوم الاستثمار الأجنبي

المبحث الثاني : كيفية حصول الأجنبي على الوعاء العقاري

المبحث الثالث : الهيئات المسيرة للوعاء العقاري

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الأجنبي

تعتبر الجزائر إحدى الدول التي أبدت رغبتها للاندماج في الاقتصاد العالمي خاصة بعد تعثر مسيرة التنمية المطبقة في ظل النظام الاشتراكي والأزمة النفطية سنة 1986 وبلوغ حجم المديونية مستويات عالية مما ألزم السلطات الجزائرية تبني إصلاحات اقتصادية ومالية شاملة ابتداء من التسعينيات وهذا بتطبيقها لبرنامج الإصلاح الهيكلي بغية تهيئة المناخ الملائم لجلب واستقطاب الاستثمارات الأجنبية حيث أن معظم السياسات الاقتصادية تشجع على الاستثمار الأجنبي في شتى الميادين ونظرا لارتباط الاستثمار الأجنبي بالعقار كون المستثمر الأجنبي بحاجة إلى الوعاء العقاري للقيام بمشاريعه، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مفهوم الاستثمار الأجنبي وكذا استخدامات العقار في مجال الاستثمار

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري

لبيان مفهوم الاستثمار الأجنبي بوضوح سوف نتطرق إلى بيان مفهوم كل من الاستثمار الأجنبي كل على حدي لغة وقانونا ومن ثم تعريف الاستثمار الأجنبي.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

لغة: الاستثمار كلمة مشتقة من الثمر والثمر حمل الشجر وأنواع المال.

كما يعرف على الثمرة وثمره الشيء ما تولد عنه او المقصود منه نفعه وثمر الرجل ماله أي أحسن القيام عليه ونماه (1).

-قانونا: ورد في هذا الصدد العديد من التعريفات:

انه عبارة عن انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة (الجزائر) بغية تحقيق ربح للمستثمر الأجنبي وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في الدول المضيفة(الجزائر).

هذا التعريف يصنع اعتبارا لحق الدولة في توجيه الاستثمار وحتى وإن كان من التعريفات الأصلية للاستثمار إلا أنه يضيف من حق المستثمر في إعادة أرباحه في الاستثمار.

1- ابن منصور، لسان العرب، دار صادر، المجلد الثالث، طبعة جديدة بيروت، 2000، ص، 39.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

وعرف كذلك ب: يفهم من كلمة استثمار عمل أو ترف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كالعامل في شكل أموال مادية أو غير مادية أو في شكل قروض.

أما البعض فعرفه على أنه إسهام الغير وطني في التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية للدولة المضيفة (الجزائر) بمال وأعمال أو خبرة في مشروع محدد بقصد الحصول على عوائد. (1)

ووفقا لما جاء في المرسوم الرئاسي رقم 420/90، عرف الاستثمار على أنه المواطن الذي يملك رأسمال ويقوم باستثماره في أحد بلدان اتحاد المغرب العربي. (2)

الفرع الثاني: تعريف الأجنبي

1- لغة: الغريب البعيد الذي لا ينقاد، أو الجار من غير قومك أو البعيد¹ ب أنه رجل بمعنى الغريب وجمعه أجنب، والأجنبي لفظة وفكرة قديمة مشتقة من جانب وتجنب وهي مرادف غريب ففي زمان الرومان كان يطلق على الأجنبي عدوا. (3)

2- قانونا: يعتبر أجنبيا كل شخص طبيعي أو معنوي يتواجد على التراب الوطني ولا يحمل الجنسية الجزائرية سواء كانت لهذا الشخص جنسية دولة أخرى أو عدمها وكذلك طبقا لنص المادة الثانية من الأمر 211/66 ، وبالتالي فإن الأجنبي شخص لا يتمتع بحق المواطن التي تربط به جملة من الحقوق منها السياسية كالحق بالانتخاب والترشح والاستفادة من حق التوظيف في المرافق الإدارية العامة والتي تكون مقتصرة على المواطنين دون الأجانب من جنسية أخرى. (4)

1- عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص، 1.12

2- المرسوم الرئاسي رقم 420/90 المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن المصادقة على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول المغرب العربي في 1990/07/23، ج، رقم 06.

3- ابن منظور الافريقي المصري، لسان العرب، ط1، دار الصادر بيروت، 1993، ص، 227. 3

4- الأمر رقم 211/66 المؤرخ في 1966-07-21 المتعلق بوضعية الأجانب في الجزائر، ج ر عدد 43 .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

الفرع الثالث: تعريف الاستثمار الأجنبي

يقصد بالاستثمار الأجنبي مفهوم الامر 03/01

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

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

3-استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.

وعندما يقوم بهذا الاستثمار في إحدى صوره طرف أجنبي فإنه يسمى استثمارا أجنبيا سواء كان من طرف شخص طبيعي أو معنوي.

إلا أن هذا التعريف شخصي مبني على الشخص القائم بالاستثمار وليس موضوعي ويمكن من خلال الجمع بين صور الاستثمار المذكورة أعلاه استنباط تعريف مبدئي للاستثمارات الأجنبية.

في القانون الجزائري على أنها "تلك المشاريع التي يقيمها (ينشئها) أو يمتلكها أو يديرها المستثمر الأجنبي كليا أو جزئيا في الدول المضيفة سواء بإنشاء مشروع جديد أو بالمساهمة في مشروع قائم، أو شراء جزء منه أو كله بما يسمى الحوصصة"⁽¹⁾

هذا قبل إجراء التعديل الأخير لقانون الاستثمار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009

الذي أضاف أنه من غير الممكن انجاز استثمارات إلا في إطار شراكة تتمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة 51 على الأقل من رأسمال الاجتماعي.⁽²⁾

يمكن القول أنه رغم النقد الذي قد يواجهه مثل هذا التعديل على أنه قيد نوعا ما للمستثمر الأجنبي وأجبره على استيراد المستثمر الوطني معه وبنسبة أكبر وقد يعتبره البعض تمييزا بين

1 - المادة 02 من الامر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر عدد 64.

2 - الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر عدد 44.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

المستثمر إلا أنه في الحقيقة لا يعد كذلك لأن ذلك يدخل في مجال السلطة التنظيمية التي تملكها الدولة على إقليمها وتقرها لها الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها ومنها حق تحديد نسب مشاركة الأجانب في الاستثمار حصر بعض مجالات الاستثمار في المستثمرين الوطنيين فقط نظرا لطبيعتها طالما لا يوجد اتفاق دولي يقضي بغير ذلك.

المطلب الثاني: استخدامات العقار في مجال الاستثمار

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرض لمسألة سوق العقار، باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال كأحدي عناصر الملكية وبهذا استعرض أو نتناول في الآتي القطاعات الإستراتيجية.

الفرع الأول: العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة الاستثمار فيه، ونظرا للأهمية التي أعطت له، قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي.

ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينيات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973، غير أن الإشكال الذي ظهر فيها بعد كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق وكيفية تسييره وحمايته.

كما نظم المشرع استغلال هذا العقار حسب المناطق، بشروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها، وترتبط مباشرة بالعقار الصناعي في حد ذاته وبمستغل هذا العقار من جهة ثانية إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون رقم 45/73، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له، والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات⁽¹⁾

¹ - القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية ج ر عدد

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

أي سنة 1984 ،حيث تضمنت تهيئة وإدارة المناطق الصناعية، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني⁽¹⁾.

ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأحوال العمومية الاقتصادية الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية، إلى غاية صدور قانون 12/93⁽²⁾، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي، بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة سنة 1994، والتي رسمت حدود هذه المناطق، واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي إلى غاية صدور قانون 01/16 والأمر 04/01 والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب المفهوم الجديد⁽³⁾.

ومن هنا يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قراب وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأحوال العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية ، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة⁽⁴⁾.

1. المناطق الصناعية:

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور ، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني⁽⁵⁾، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم 55/84 ، ويقصد بإدارة المناطق الصناعية، تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة

1 - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص12.

2 - القانون رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، ملغى.

3 - الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصوصيتها ج ر عدد 64.

4 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هوم، الطبعة الثانية، 2006، ص، 15.

5 - القانون رقم 45/73 ، السابق ذكره.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

والتسيير معا، وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب الآتي⁽¹⁾:

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

. نشاطات ذات منفعة محلية.

. نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة.

. مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي كان ينتظر أن تحدد لاحقا، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية، خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.

. عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية والصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984.

إن شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، التزام على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى تتولى بصفة تعاقدية تهيئة هذه المنشآت المشتركة، مع احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المناطق الصناعية وذلك في الحالات العادية أما فيما يخص قواعد تسيير المنطق ذات طبيعة السلطة العامة فإنها من صلاحيات الوالي، وذلك في إطار ممارسة صلاحيات الضبط الإداري وخاصة فيما يتعلق بالأمن الداخلي للمنطقة.

2. المناطق الخاصة:

ظهرت بالمناطق الخاصة في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في إطار هذه المناطق⁽²⁾، ونشير إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي في المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما: . مناطق

1 - المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج ر عدد 10.

2 - القانون رقم 12/93 ، السابق ذكره.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

مطلوب ترقيتها.

مناطق التوسيع الاقتصادي.

أ . مناطق مطلوب ترقيتها:

استجابة لحاجيات الاستثمار وفي إطار المرسوم التشريعي 12/93 الذي أحال تكوين مناطق مطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 321/91⁽¹⁾ مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 03/87⁽²⁾.

يتبين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات.

ب . مناطق التوسع الاقتصادي: يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية، التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة وتسخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدرتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها⁽³⁾.

3 . المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساحة خاصة من الدولة:

أ . المناطق الحرة: لم يظهر لها وجود على أرض الميدان والتطبيق جاءت في إطار قانون 12/93 ، وهي مناطق مساحتها مضبوطة وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتمارس

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 321/91، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، ج ر عدد 44.

² - القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر عدد 05.

³ - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2005 . 2008 ، ص، 185.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونا ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة.

ب . المناطق التي يتطلب تنميتها مساحة خاصة من الدولة:

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 ، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها⁽¹⁾.

4 مناطق النشاط:

عبارة عن مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح، وإنما تم إنشائها بمبادرة البلديات، مستندة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 29/90 ، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين⁽²⁾.

ملاحظة

إن أكبر إشكالية تعترض طريق المستثمر الأجنبي هو العقار فالعقار عامل مساعد جدا على استقرار المستثمرين حيث أن الإشكال يكمن أساسا في طول المدة الزمنية التي يستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار فتتمثل الإشكالات التي تعترض العقار الصناعي في:

- طول مدة رد الهيئات المكلفة بتخصيص العقار الصناعي والتي تفوق سنة.

1 - الأمر رقم 03/01، السابق ذكره .

2 - القانون رقم 29/90 ، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- تخصيص الأراضي بتكاليف باهظة تشمل تكاليف التهيئة دون خضوع هذه الأراضي لأية تهيئة أو في مناطق وهمية لعدم انشائها بعد، نظرا لوجود نزاع حول ملكيتها.
- عدم توافق طبيعة الأراضي الصناعية المخصصة ونوع النشاط.
- أمن المنطقة الصناعية.

الفرع الثاني: العقار الفلاحي

من ضمن القوام التقني للأحكام العقارية، نجد على رأس قائمته الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والتي عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 04 من القانون 25/90 ، الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذه القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله (1).

ومن خلال استقراء نص المادة يمكن استخلاص الخصائص التالية:

. أراضي منتجة: فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.

. يجب أن تنتج بتدخل الإنسان: وذلك عن طريق الحرث ولغرس والزرع والسقي... وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية أو الآبار... وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعياً دون تدخل الإنسان فلا تعد أراضي فلاحية بل تعد أراضي رعوية أو غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي تنتج الطبيعة (2).

- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات، إذ يكون الإنتاج (دوريا) مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة (3).

1 - القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، متضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 .

2 - سماعيل بوشامة ، النظام القانوني للجزائر للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص ، 100 .

3 - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر 2010 ص، 75.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

. لها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، سواء بطريقة مباشرة كتوفير الخضر والفواكه وكذا الأعلاف...، أو بطريقة غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتصبير الخضر والفواكه...⁽¹⁾

الفرع الثالث: العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي محددًا أساسيًا لإنجاح وإنعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية فيه، وعاملاً مساعداً على جلب واستقرار المستثمرين (الأجانب) لذلك فهو مزال رهين الكثير من العراقيل والممارسات التي تحول دون مروره بسلام فعالية المستثمرين الأجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة.

حيث يتشكل العقار السياحي حسب نص المادة 20 من قانون رقم 03/03 والتي تنص على: "يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".⁽²⁾

وخلال سنوات قليلة برزت شبكات مضاربة وسمسرة يطلق عليها عادة اسم "مافيا العقار" اتخذت أشكالاً سرطانية وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع، وألحقت أضراراً كبيرة بالاقتصاد وعطلت مشاريع التنمية، فقد وضع المستثمرون الأجانب والمواطنون على حد سواء مشكلة العقار كأول عائق أمام تدفق الاستثمار لارتباطها بإشكالية الملكية، أما العقار السياحي والذي يتطلب النشاط فيه موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق ومراكز سياحية، وغيرها فيه عدة تلاعبات وعمليات مضاربة استغلت الثغرات القانونية في هذا المجال.

1 - عمر حمدي باشا ، (قراءة في قانون التوجيه العقاري) ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد الثامن ، 2005 ، ص، 63.

2 - القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. ج ر عدد 11.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

المبحث الثاني: كيفية حصول الأجنبي على الوعاء العقاري

بعد أن تطرقنا إلى أهم المجالات التي يمكن أن يستثمر فيها الأجنبي سنتناول في هذا المبحث الطريقة أو الكيفية التي يمكنه من خلالها الحصول على الوعاء العقاري الذي يعتبر الركيزة الأولى في بداية أي مشروع استثماري.

وعليه فإن المشرع في الآونة الأخيرة أستقر على آلية يراها فعالة في مجال الاستثمار وهي عقود الامتياز ،

وقد نص على هذا النظام من خلال القانون 11/06 قبل أن يلغى بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ليقوم بعد ذلك بتعديل هذا الأخير من خلال قانون المالية لسنة 2011.

حيث تضمن هذين الأخيرين جملة من التي تحدد طرق منح الامتياز على العقار الموجه لاستغلال المشاريع الاستثمارية وكذا الأحكام المتعلقة بالعقار محل عقد الامتياز التي سنبرزها من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

سنحاول من خلال هذا المطلب بيان تعريف عقد الامتياز وكذا بيان أنواعه:

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

يتخذ الامتياز معاني عدة بالنظر إلى الإطار القانوني المتواجد في إطاره⁽¹⁾. وما يهمنا هو الامتياز في إطار أحكام الاستثمار في العقار الذي تطور مع القوانين ذاك الصلة بالاستثمار.

حيث عرفه المشرع الجزائري من خلال الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 في إطار أحكامه التمهيدية بأنه: الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية

1- عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، دار هومة، الجزائر، 2011، ص، 28.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري.(1)

مفهوم عقد الامتياز حسب الأمر رقم 04/08: هو عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص -أي متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة- لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام وهذا ليستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري (2).

بناء على التعاريف المستمدة من الأوامر والمراسيم التنفيذية الخاصة بكيفيات وشروط منح الامتياز لإقامة مشاريع استثمارية، فإنه يمكننا أن المشرع الجزائري أورد تعريف واسع لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الوطني والأجنبي.

الفرع الثاني: أنواع عقود الامتياز

بعد بيان تعريف عقد الامتياز سنتطرق إلى أنواعه والتي تتمثل في الامتياز الصناعي، الامتياز الفلاحي والامتياز الخدماتي.

أولاً: الامتياز الصناعي

يعتبر عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية من تعريف وتنظيم أحكامه، وهو عقد يستمر بالجمع في الأخذ بأساليب القانون العام وبالإضافة إلى الحكام القانون الخاص.

اهتمت عدة نصوص قانونية من أوامر ونصوص تنظيمية الخاصة بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي وإقامة مشاريع استثمارية بتعريف عقد الامتياز الصناعي وتحديد مضمونه.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02-5-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 27.

² - الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 49.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

عرفته الفقرة الأولى من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 بأنه: "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة" (1).

فتعريف عقد الامتياز الصناعي حسب ما تم بيانه يقودنا إلى تحديد الخصائص التالية:

1- أن الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يستوي في ذلك أن يكون خاضعا للقانون العام أو الخاص يسمى بالمستفيد أو المشغل.

2- يمنح الامتياز لمدة زمنية محددة.

3- يرتب منح حق الامتياز حق الانتفاع أي يخول للشخص المعين، الانتفاع بالعقار محل الاستثمار.

4- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا.

يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الامتياز وصاحب الامتياز. (2)

يترتب على منح الامتياز دفع أتاوى ايجارية سنوية.

إن الخصائص المبينة أعلاه تقودنا إلى القول إن عقد الامتياز الصناعي الذي يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام من طرف الدولة لغرض انتفاع بعقار مقابل دفع أتاوى سنوية، هو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تتناسب موضوع تجسيد

1 - المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح الامتياز لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67.

2 - بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان سنة 2012، ص، 232.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي الى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية(1).

ثانيا: الامتياز الفلاحي

الامتياز الفلاحي هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. يقصد في مفهوم هذا القانون ب"الأمالك السطحية"مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والاعراس ومنشآت الري. (2)

يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفرعية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 والمذكور أعلاه والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو قرار من الوالي. يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم 19/87 المذكور سابقا.

تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وعندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ وبحصص متساوية.(3)

1 - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص، 112.

2 - بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1 الجزائر، الديوان الوطني للأشغال، 2001، ص، 14.

3 - القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

ثالثا: الامتياز الإداري

يعتبر عقد الامتياز الإداري من العقود غير المسماة التي لم يتم المشرع بتنظيمها، وربما يؤول سبب ذلك إلى اعتبار هذا العقد حتمي الصلة بالمرافق العمومية المخصصة والمهياة لتحقيق المنافع العامة المهمة للدولة وحكرا لها ولولا حجر هذه الأخيرة عن إشباع الحاجات العامة للجمهور لما عهدت بجزء من التسيير إلى الخواص.

ورغم نص القوانين المتعلقة بالبلدية والولاية صراحة على أسلوب الامتياز كطريقة استثنائية للتسيير إلا إنها أغفلت تقديم تعريف له، والذي تطور بتطور المرافق التي اعتمده في تسييرها والمراحل التي مرت بها الدولة الجزائرية، فليس هناك أي تعريف جامع مانع له مما يتطلب استدراج بعض القوانين القطاعية التي اعتمده كطريقة للتسيير للتوصل إلى أهم العناصر المكونة له، بالتالي بناء تعريفه.⁽¹⁾

تعريف عقد الامتياز في القوانين المتعلقة بالمياه مبكرا حيث تناوله القانون 17/83 يتعلق بالمياه الذي كان بمثابة رد الاعتبار للامتياز كطريقة لتسيير الخدمة مع العمومية للمياه إذ لم تكن له أية مكانة قبل هذا التاريخ، أين خصص المادة 21 منه لذلك وعرفت امتياز الخدمة العمومية للمياه أنه: "عقدا من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والمجموعات المحلية".⁽²⁾

المطلب الثاني: طرق منح الامتياز

تبني المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 سالف الذكر طريقتين في منح امتياز استغلال العقار تتمثل الأولى في أسلوب المزاد العلني، والثانية في أسلوب التراضي قبل أن يعدل عن رأيه هذا ويقوم بإلغاء الأسلوب الأول ويعمل على تكريس الأسلوب الثاني فقط.

- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات البلاد، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 212¹

²- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، قانون العقود، سنة 2003، ص 16.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

الفرع الأول: أسلوب المزاد العلني

حين كان يتخذ قرار ترخيص منح الامتياز بالمزاد العلني الوزير المكلف بالسياحة عندما يكون العقار المعني موجود بمنطقة توسع سياحي وهذا باقتراح من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية. أما إذا كانت الأرضية تابعة للدولة وتم إسناد تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإنه يتخذ قرار ترخيص منح الامتياز الوزير المكلف بترقية الاستثمارات واقتراح من هذه الوكالة، وإذا كانت الأرضية المعنية موجودة داخل محيط مدينة جديدة برخص منح الامتياز بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة جديدة. في حين إذا كانت الأرضية المعنية موجودة خارج المجالات السابق ذكرها فإنه يرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني الوالي المختص إقليميا باقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

الفرع الثاني: أسلوب التراضي

أما منح الامتياز لاستغلال العقار عن طريق التراضي فقد كان يتم بموجب ترخيص من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار بعد عرض المشاريع الاستثمارية على هذا الأخير من قبل الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا .

وفقا لما نص عليه المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 152/09 سالف الذكر .

أما بعد التعديل الذي أحدثه المشرع الجزائري من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والإبقاء على أسلوب التراضي فقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي،وبعد موافقة وزير القطاع المختص. (1)

¹ - المادة 10 من القانون 11/11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر عدد 40.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

ومما سبق نلاحظ التعديل الذي قام به المشرع أيضا في الجهة صاحبة الصلاحية في منح امتياز استغلال العقار في أسلوب التراضي المعتمد في ظل القانون 04/08⁽¹⁾، والمرسوم التنفيذي 152/09 المطبق⁽²⁾، حيث كان يتم الترخيص بمنح الامتياز من قبل مجلس الوزراء بعد اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار. ليصبح الوالي المختص إقليميا هو صاحب الاختصاص بمنح الامتياز من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2001.

وفي هذا السبات نلاحظ أن المشرع الجزائري بتكريسه لمنح الامتياز بالتراضي وفقا كما سبق يكون قد عمل على التخفيف من الأعباء الإدارية والمالية على المستثمر الأجنبي وذلك بالنظر إلى ما كان يتطلبه النظام السابق من مراحل وإجراءات مركزية إدارية وحتى سياسية طويلة.

حيث يلاحظ مروره بمراحل عدة بدأ من اقتراحه من طرف الوالي أو الوزير المعني الذي يقد إلى المجلس الوطني للاستثمار، ثم دراسته واقتراحه مرة أخرى من طرف هذا الأخير ليقدمه إلى مجلس الوزراء الذي يقرر بشأن منحه أولا، ولكل هذه المراحل قد تتطلب وقت طويل يمكن أن يصل إلى أشهر أو سنوات.

ملاحظة: تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد وسع في تطبيق.

أسلوب التراضي على كل القطاعات والمجالات من دون استثناء، وذلك بإلغاء المادة 07 من الأمر 04/08 سالف الذكر بموجب المادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والتي كان المشرع يقر من خلالها نظام توجيه الاستثمار الأجنبي نحو قطاعات معينة، حيث كانت المادة 07 المذكورة أعلاه تحصر مجالات المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من منح الامتياز بالتراضي في:

المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

1- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ح ر عدد 49.

2- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، السابق نكره .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.

. تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.

. تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

وبالتالي أصبح مجال الاستثمار مرهون بإدارة المستثمر الأجنبي ورغبته لا بإرادة الدولة.

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعقار في عقد الامتياز

يمتد عقد امتياز استغلال العقار ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة كالأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة ، الأراضي المتواجدة بمنطقة النشاطات ، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

الفرع الأول : الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة

وفقا لأحكام المادة 03 من الأمر 04/ 08 ، تعتبر الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الوعاء الأساسي لاستقبال و احتواء المشاريع الاستثمارية الأجنبية .

و يقصد بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وفقا لما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 90 / 30⁽¹⁾ ، بأنها : تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية ، و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية،

¹ - المادة 3 من القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتضمن للأمالك الوطنية ، ج ر عدد

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

كما يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية التي تم إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة طبقا للفقرة 02 من المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09 / 152

الفرع الثاني : الأراضي المتواجدة بمنطقة النشاطات

في إطار تحديده لمجال تطبيق نظام الامتياز نص المشرع الجزائري من خلال الفقرة 03 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09 / 152 نفسه على أنه تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و على هذا الأساس يسري نظام الامتياز على الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات.(1)

الفرع الثالث : الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة.

في حين يقصد بالأصول الفائضة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09 / 153 سالف الذكر بأنها تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية حيث تتمثل بشكل أساسي في :

- الأملاك العقارية غير المستغلة التابعة أو التي لم يتم استغلالها لوجهة ما. عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة

1 - بوجردة مخلوف , مرجع سابق , ص ، 19 .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل في مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطها .
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية. (1)

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 153 ، المؤرخ في 02 مايو 2009 ، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها ، ج ر عدد 27 .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

المبحث الثالث: الهيئات المسيرة للأوعية العقارية

حتى يتمكن المستثمر الأجنبي من الحصول على الوعاء العقاري المناسب لمشروعه هنا في الجزائر، فإنه يتجه حسب طبيعة مشروعه إلى الهيئات الإدارية المستحدثة والتي ستمكنه من ذلك وفق الإجراءات والتدابير اللازمة التي تقرها القوانين والأحكام المعمول بها.

وتتمثل هذه الهيئات الإدارية المعنية بتسيير الوعاء العقاري في هيئات وطنية لها فروعها التي تمثلها وهيئات محلية تسعى كلها إلى ترشيد التعامل في العقار الذي يبقى دائما أساس أي مشروع، سنتطرق إليها تباعا في المطالب التالية:

المطلب الأول: الهيئات الوطنية

تم وضع مجموعة من الآليات في الجزائر الهدف منها تسهيل الاستثمار وتنظيمه وتمثل هذه الآليات (الهيئات) في التالي:

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار CNI

المجلس الوطني للاستثمار: المرسوم التنفيذي رقم 281/01⁽¹⁾ هيئة أنشأت من طرف الوزير المسؤول عن ترقية الاستثمار وضعت تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، ويقوم بوظيفة الاقتراح والدراسة ويمنح له سلطة فعلية في اتخاذ القرار.

مهامه الرئيسية هي:

بعنوان وظائف الاقتراح والدراسة يمكن أن نلاحظ أن المجلس:

. يقترح الاستراتيجيات والأولويات لتنمية الاستثمار.

. يقترح التكيف مع التغيرات المسجلة من خلال الإجراءات المحفزة للاستثمار.

. يقترح على الحكومة كل القرارات والمعايير الضرورية لتنفيذ جهاز الدعم وتشجيع المستثمر.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 55.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

. النظر في المقترحات التي تخص وضع مزايا جديدة بعنوان المقترحات التي يتخذها من خلال الصلاحيات الجديدة الممنوحة له تطبيقا للقانون التكميلي وتمثل في:

. الموافقة على قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا وكذا التعديلات وكل التحديثات.

. الموافقة على المعايير لتحديد المشاريع التي تهتم للاقتصاد الوطني.

. تحديد قائمة النفقات.

إضافة إلى أن المجلس الوطني للاستثمار يقدر الأموال الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار يشجع على إنشاء المؤسسات والآليات المالية المتبناة عموما المجلس يعالج كل القضايا التي تتعلق بالاستثمار.

والوزراء المكلفين بالملفات والقضايا الاقتصادية هم أعضاء في المج الو للاستثمار يحضرون بصفة مراقب.(1)

مع العلم أن المج الو للاستثمار ليس سلطة إدارية مستقلة، قرارات المجلس أو توصياته لا توجه مباشرة إلى المستثمر وإنما إلى السلطات الوصية لتنفيذ النصوص الخاصة بترقية الاستثمار.

حيث يكمن عمل المجلس في اتخاذ القرارات الإستراتيجية المتعلقة بالاستثمار وفحص ملفات الاستثمارات التي منفعة للاقتصاد الوطني.

والأعضاء الدائمين التي يشكلون المجلس هم وزراء من الحقايب الوزارية التالية:

. السلطات المحلية.

. المالية.

. الصناعة وترقية الاستثمار.

. التجارة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01 / 281 ، السابق نكره

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

. الطاقة والمناجم.

. السياحة.

. المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.

. تهيئة البيئة والمحيط والسياحة.

يحضر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار لاجتماعات المجلس كملاحظين وقد يلتجأ المجلس إلى أي شخص لديه كفاءات وخبرة في ميدان الاستثمار.

ويجتمع المجلس على الأقل مرة واحدة كل ثلاثي أو بطلب من رئيسه أو أحد أعضائه.(1)

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

أنشأ الأمر رقم 03 / 01 المتعلق بتطوير الاستثمار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عوضاً عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها المنشأة وفقاً للمرسوم التشريعي رقم 12/93 الملغى، وذلك من خلال المادة السادسة من الأمر بقولها: "تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 281/01.(2)

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عبارة عن مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذات طابع إداري موضوعة تحت وصاية رئيس الحكومة ويقوم بمتابعة أنشطتها وزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 06 / 355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بالصلاحيات والتشكيل وعمل المجلس الوطني للاستثمار، ج ر عدد 64.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 281/01 ، السابق ذكره .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

إن حرية الاستثمار التي أقرها قانون الاستثمار في الجزائر وكذا مبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي والجزائري يجعل من وجود الوكالة نقطة جذب للاستثمار الأجنبي.⁽¹⁾ خاصة وأن مهامها في مجال الاستثمار الصناعي تنحصر في:

- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين مدة الإعفاء.
- تسهيل القيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة الشباك الوحيد اللامركزي.⁽²⁾

ومما يضاعف من أهمية الصلاحيات المسندة إليها هو الشكل التنظيمي المعتمد بوجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الإجراءات الإدارية يجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل من التوجه إلى عدة جهات إدارية.

تم استحداث الشباك الوحيد عن الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار للحد من المظاهر البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية لصالح المستثمرين وهو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي حيث أنشأ على مستوى الولاية ويضم إلى جانب إدارات الوكالة

عن الإدارات التي تتدخل في مختلف المسائل بالاستثمار ومن بينها الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات.

حددت المادة 5/25 من المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المهام المخولة لممثلي الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات والضبط العقاري والتي تمثلت في:

¹ - آيت عيسى عيسى، سياسات التشغيل في إطار التحولات الاقتصادية بالجزائر انعكاسات وآفات اقتصادية واجتماعية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2010، ص، 274.

² - كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2003، ص، 105.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- توفير المعطيات المتوفرة لديهم بخصوص العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
 - تسليم قرارات الحجز المتعلقة بتلك العقارات في مدة لا تتجاوز 8 أيام وذلك في حال عبر المستثمر عن رغبته في الحصول على القطعة الأرضية المعنية.
 - العمل على استكمال الإجراءات الضرورية من تحرير العقود الإدارية التي تتضمن التنازل عن العقار أو مقررات منح الامتياز عليه وذلك في أجل 30 يوما الموالية لقرار الحجز.
- وعليه فإن الشباك الوحيد يعتبر آلية جيدة لتعزيز الاستثمار خاصة وأنه يعالج مختلف العقبات الإدارية التي تقف أمام تجسيد المشاريع الاستثمارية كما يعتبر من صلاحيات ممثلي الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد التدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم والهيئات الأصلية من أجل تذليل الصعوبات والعراقيل المحتملة التي يمكن أن تصادف المستثمرين.(1)

إلا أن الشبائيك غير المركزية لم تشهد ممثلين عن الهيئات المكلفة بالعقار وإن وجدوا لم تكن لهم سلطة اتخاذ القرار فهم ملزمين بالرجوع للسلطة المركزية أو الإدارة المحلية في كل صغيرة وكبيرة، يرفعها عدم توفرهم على المعلومات عن الموجودات العقارية، بالإضافة إلى عدم توفر شبائيك لامركزية كافية على مستوى كل الولايات لتقريب الإدارة من المستثمر.

لذلك وجب دعم نظام الشباك الوحيد بصلاحيات فعلية وتزويده بآليات قانونية مرنة تسمح له بالتدخل من خلال مكتب العقار الموجود على مستواه لمنح أوعية عقارية بغرض الاستثمار للمستثمرين خاصة الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية والتنظيمية لمباشرة إنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، فتأسيس المشرع لنظام الشباك الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هدفه هو تسهيل عملية تحويل العقارات بغرض الاستثمار.(2)

1 - أريا الله محمد، السياسة المالية ودورها في تفعيل الاستثمار حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم

الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3 سنة 2011 ص، 93.

2 - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص، 133 ، 140.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

فضلا عن ذلك فالطبيعة القانونية للوكالة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وخضوعها لقواعد تتسم بالجمود والصرامة في ميزانيتها لارتباطها من الناحية المالية بالدولة لا يتناسب مع الوظيفة الموكلة لها بشأن تسيير العقار الصناعي، لأن ذلك يتطلب المرونة خاصة وأن المرسوم التنفيذي رقم 06/06 أعاد تنظيم صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتتخصص مهامها تحت عنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي.⁽¹⁾

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لم يكتفي المشرع الجزائري يدور المركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والخاص قانونا بضمان متابعة وترقية الاستثمار وإبراز المزايا والفرص الاستثمارية في الجزائر للمستثمر الأجنبي تحفيزا له لإبرام عقود امتياز والمشاركة في رفع كفاءة الاقتصاد الوطني، بل عمل على إيجاد كيان تنظيمي آخر على المستوى المحلي يعمل على إعادة ضبط العلاقة بين المستثمر والعقار الصناعي وجعله أكثر استقطابا للمستثمر الأجنبي.

وتسمى هذه الهيئة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07⁽²⁾ وتدعى في صلب النص وكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

أما عن مهام هذه الوكالة فقد حددها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بحيث نصت المادة 3 على ما يلي: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي".

ومهمة التسيير أسندت للوكالة على حافظة العقار الاقتصادي العمومي المتكون من الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية

1 - المرسوم التنفيذي رقم 35/06، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ج ر عدد 64.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج، عدد 27.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

تابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائزة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المسترجعة تدريجيا وذلك لحساب الدولة.

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر.

إضافة إلى ضبط توجهات السوق العقارية وأفاقها وتكمن مهمة الضبط العقاري في المساهمة في إبراز هذه السوق إذ يعتبر وجود وكالة وطنية ضابطة للعقار والموجه للاستثمار من شأنه ضبط وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقاري بمنع احتكاره إضافة لتكفلها بإحصاء العقارات الموجودة وهذا ما سعى المشرع الجزائري إلى تكريسه من خلال إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي لها وكالات جهوية تساعدها في أداء مهامها.⁽¹⁾

استكمالاً لهذا الدور تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى مهمة ترقيتها لدى المستثمرين وتضع لهذا العرض بنك معلومات بجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية وإعداد جداول أسعار العقار الاقتصادي بتجنبه وتحديثه كل ست أشهر ويمكن أن يشكل هذا الجدول مرجعا للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل.

ان الصلاحيات الواسعة الممنوحة للوكالة الذهنية للوساطة والضبط العقاري في توفيرها للمعلومات الخاصة بالعقارات المتوفرة في كل ولاية وفقا لاحتياجات المستثمر الأجنبي لا تجعلها صاحبة سلطة القرار في مجال منح الامتياز تجسيدا لمهمة الوساطة بل أننا نلاحظ أن الوالي وبناء على اقتراح اللجنة الولائية المسماة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري هو المانح لحق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط هذا بموجب المادة الخاصة من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

¹ - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص ، 116

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

وتكرس هذه التدابير تقرر الدولة في صنع القرار وحصر الصلاحيات في يد الوالي لأن اللجنة التي يرأسها الوالي تشكل من ممثلي الإدارة العمومية المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية وهو ما يجعلها أداة في يد السلطة العمومية تركز رغبتها في توجيه الرغبات.

وتأكد سعي الدولة في تركيز السلطة في يد الوالي عندما تم استبدال لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري بشباك وحيد على مستوى المجلس إذ تعول الحكومة على هذا الشباك الوحيد لإنهاء المحاباة والمحسوبية في منح العقار الصناعي الذي عادة ما يسعى البعض الى الحصول عليه دون إقامة الاستثمارات محل الطلب.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تم إنشاء الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/70 تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة ماليا، وتعد الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير، التنمية، الحفاظ والاستغلال العقلاني للعقار السياحي، وعليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة. (1)

1/مهامها:

- تسهر على الحماية والحفاظ على مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- ترقية وترويج مناطق ومواقع التوسع السياحي
- الحرص على توفير وإنشاء المرافق العمومية.
- تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- تنجز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية، تجارية او صناعية والمتعلقة بالعقار.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 98 /70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ح ر عدد 11.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
 - تنشئ ملحقات طبقا للتشريع الساري المفعول.
 - مرافقة إدارة السياحة في تصور وإنجاز استراتيجيات التنمية السياحية.
 - الحرص على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها وتطويرها.
 - إنشاء ملف وطني للمنشآت القاعدية السياحية.
 - إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
 - وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
 - تهيئة الأراضي المعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.
 - تحديد مناطق ومواقع التوسع السياحية جديدة وإعطاءها المكانة التي تليق بها. (1)
- نصت المادة 18 من القانون رقم 03 / 03 على أنه تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسيع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.
- يتضح من نص المادة أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية الإطار الإداري الوحيد المختص بالموافقة أو الرفض على طلبات منح الامتياز على العقار السياحي، حيث الفقرة الثالثة من المادة 22 من القانون 03 / 03 (2) تنص على أنه: "تباع الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتقان ودي".

1 - قرار مؤرخ في 22 محرم عام 1429 الموافق 31 يناير سنة 2008، يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ح ر عدد 19.

2 - المادة 18 و 22 من القانون رقم 03 / 03 ، السابق ذكره

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

وبهذا يقوم المستثمر الأجنبي بالاتصال بالوكالة الوطنية للتنمية السياحية لطلب انجاز مشروع سياحي على العقار السياحي الذي تحت تصرف الوكالة حيث تبدي رأيها بالموافقة على طلبه أو رفضه، وهذا ما نصت عليه المادة 27 من نفس القانون السابق ذكره على أنه: " يلزم المستثمر من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسيع السياحي عن طريق الإفتاء لدى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أو في إطار الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة بالبدء في انجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط." (1)

الفرع الخامس: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

هيئة أسست طبقاً لأحكام القانون 25/ 90 (2) وأنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24 فبراير سنة 1996، المتمم والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، أسس لتطبيق القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010، الوجود الحقيقي للسياسة هو إحياء الاقتصاد الفلاحي والريفي في وظيفته وتسوية العقار الفلاحي.

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وفلاحي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أداة للدولة يتصرف لحسابها مهمته تنفيذ السياسة الوطنية للعقار الفلاحي.

- يخضع للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير، ويوضع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري تتمثل ميزانية الديوان في:

- إعانات الدولة المرتبطة بتبعات الخدمة العمومية.

- عائدات ممتلكات الديوان وأمواله.

1 - المادة 27. من القانون 03/03، السابق ذكره .

2 - القانون رقم 25/90، السابق ذكره .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

. الأموال التي يقترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به.

. الهبات والوصايا المقبولة.

1 - التنظيم والعمل:

التنظيم:

أ) المديرية العامة: يتكون التنظيم الخاص بالديوان من أربع (04) مديريات مركزية وتسع (09) مديريات جهوية تَؤَطر (44) مديرية ولائية.

ب) المديريات الجهوية: صممت المديريات الجهوية لتكون هياكل مجهزة للمنظمة تسمح بالتكفل الفعال لمهام الديوان الوطني الأراضي الفلاحية.

ج) المديريات الولائية:

وتنقسم إلى ثلاث (03) مصالح:

. مصلحة تسيير العقار الفلاحي.

. مصلحة المنازعات العقارية.

. مصلحة متابعة المعاملات الفلاحية.

2- وظائفه:

يسير الديوان من طرف المجلس الإداري تحت إشراف المدير العام، ويكلف المجلس بدراسة وتقديم اقتراحات إضافة إلى أي تدابير متعلقة وسير الديوان وذلك تحت إشراف وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري.

لهذا الغرض وطبقا لأحكام المرسوم رقم 87/96⁽¹⁾ والتي تنص على:

. التنظيم التسيير العام والنظام الداخلي للديوان.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل والمتعلق بإنشاء الديوان ، ج ر عدد 59.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- . برنامج العمل السنوي وحصيلة الأنشطة لعدة سنوات الخاصة بالديوان.
- . برنامج استثمارات الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته.
- . الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.
- . مدى ملائمة حيازة الديوان للأراضي الفلاحية وشروط ذلك.
- . جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.
- . نظام الديوان المحاسبي والمالي، القانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم.
- . قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.

(3) مهام الديوان:

. مهام عامة:

- يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط تبعت الخدمة العمومية كما هو مبين في المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996⁽¹⁾
- . الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 61 / 62 و 52 و 56 من القانون 25/90 .

- يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية. وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 25/90 السالف الذكر.⁽²⁾

- . له علاقة مع مديرية أملاك الدولة من أجل معالجة ملفات طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المعدة لهذا الغرض.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 87/96، السابق ذكره.

2 - المواد 61 و 62 و 52 و 56 من القانون 25/90، السابق ذكره.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- ضمان ومتابعة شروط المستثمرات الفلاحية الممنوحة والتابعة للأمولاك الخاصة للدولة وتطوير الاستخدام الأمثل والمستدام من طرف أصحاب الامتياز.
- ضمان عدم اتخاذ أي اجراء متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية.
- يمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتضي أي مستثمرة أو أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحية.
- يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال أو الإنجاز أو البيع بموجب المادة 51 من القانون 25/90.(1)
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع.(2)
- يطور الرسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.(3)
- يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
- ينشئ بنك المعلومات الذي يعنى به العقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.
- دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة مع اتخاذ جميع الإجراءات الخاصة بهذا الغرض.
- متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية مع مراقبة هذه المستثمرات الفلاحية من أجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل في المستثمرات طبقا للنظام العام والتشريع المعمول به.(4)

1 - المادة 51 من القانون 25/90، السابق ذكره.

2 - المادة 52 من القانون 25/90، السابق ذكره .

3 - المادة 58 من القانون 25/90 ، السابق ذكره .

4 - المادة 59 من القانون 25/90 ، السابق ذكره .

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

المطلب الثاني: الهيئة المحلية

إلى جانب الهيئات الوطنية السالف ذكرها تم وضع هيئات محلية لمراقبة الاستثمار الأجنبي وتمثل في التالي:

الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار:

أسست بموجب المرسوم التنفيذي 07 / 120 يرأسها الوالي أو ممثل عنه.

حيث يكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار تحت سلطة الوالي بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، وتدرس اللجنة اقتراح منح الامتياز بالتراضي وبالدينار الرمزي للمتر مربع.(1)

مهامها عديدة تتمثل في:

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمار.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أرض مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.

¹ - الأمر التنفيذي 07 . 120 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيم وتكوين وسير كل لجنة الحصول على المساعدة وتشجيع الاستثمار وتنظيم الأراضي ج ر عدد 27.

الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار :

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفير العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بها.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.
- متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية.

إضافة إلى ذلك من الأعمال التي تقوم بها هذه اللجنة، استقبال الملفات وإرسالها إلى الجهات المعنية لغرض الدراسة، وكذا توجيه المستثمرين، بالإضافة إلى اعداد محاضر والسهر على تركيز المشاريع، ولا يقتصر الأمر عند هذا الحد فهي تعقد جلسات دورية مسبقة برفقة أصحاب الملفات قبل عرضها على اللجنة في شكل لجنة مصغرة. (1)

¹ - الأمر رقم 10 / 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، المتعلق بتنظيم وتكوين وسير عمل لجنة الحصول على المساعدات وتشجيع الاستثمار وتنظيم الأراضي ، ج ر عدد 04.

خلاصة الفصل الأول

إن عملية تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر بدأت بشكل ملحوظ في بداية التسعينات من خلال الهيئات و التشريعات الصادرة في تلك الفترة إلى غاية يومنا الحالي خاصة مجموعة القوانين التي تقدم التسهيلات اللازمة للاستثمارات الأجنبية خصوصا فيما يتعلق بكيفية الحصول على الوعاء العقاري الاستثماري الذي يعتبر جوهر أي مشروع فنصل من خلال هذا الفصل إلى أن المستثمر الأجنبي شأنه شأن المستثمر الوطني في مجال الاستثمار لاسيما في استعماله لأوعية عقارية مختلفة كالعقار الصناعي و الفلاحي و السياحي.

بل إن القانون فتح له المجال في اقتحام المناطق الصناعية في قانون المالية الأخير

2017



الفصل الثاني



الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

الفصل الثاني : المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

يعتبر حق الملكية العقارية الخاصة من الحقوق العينية و الذي شملته عناية مختلف التشريعات بالنظر للقدسية التي يتمتع بها مقارنة بباقي الحقوق الأخرى و ذلك بمنح صاحبها سلطات واسعة تجعله يتصرف فيه دون قيد أو شرع إلا إذا كان مخالف للقوانين و الأنظمة المعمول بها , و قد تجسدت تلك العناية من خلال الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بنصه على أن حق الملكية حق مقدس لا يمكن لأحد أن يحرم منه إلا إذا فرضت ذلك قطعا المنفعة العامة ومن هذا المنطلق للأجنبي أيضا الحق في التملك و ذلك من خلال إتباع إجراءات خاصة به سنبينها في المباحث التالية , بالإضافة إلى إشكاليات رأينا أنها من المهم دراستها تتعلق بالمعاملات العقارية للأجانب في الجزائر , و فقا للمباحث التالية:

المبحث الأول : الملكية الخاصة للأجانب

المبحث الثاني : المقرات الدبلوماسية

المبحث الثالث : الكنائس والمقابر

المبحث الأول: المكية الخاصة للأجانب

إن حق الملكية العقارية الخاصة حق عيني يخول لصاحبه سلطات قانونية يمارسها على عقاره وإذا اصطدمت هذه السلطات مع المصالح العامة أو الخاصة فإنها تكبح حقوق المالك مراعاة لهذه المصالح.

فلم يختلف عامة الناس على الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار بصفة عامة وخاصتهم من الكتاب والباحثين مهما اختلفت كتاباتهم و تخصصاتهم سواء كانت في القانون أو السياسة أو الاقتصاد، و بما أن الملكية العقارية الخاصة تنصب على ذات الشيء و هو العقار، ما جعل كافة للأشخاص في منافسة للحصول عليه سواء كانوا هؤلاء الأشخاص وطنيين أو أجانب خاصة و أن الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة هو عماد تقدم المجتمع و ازدهاره و أن تشجيعها هو المحرك الأساسي للتنمية ، و قد اتجه النظام السياسي و الاقتصادي "جزائري إلى خصخصة " و توسيع نطاق الملكية العقارية الخاصة مواكبة للانفتاح الاقتصادي الحر ، خاصة أن الجزائر تعمل جاهدة للاندماج في المنظمة العالمية للتجارة و استقطاب الأجانب و كل هذا يتوقف على تكريس حق الملكية الخاصة بصفة عامة .

لذا سنتناول في هذا المبحث بعض الإشكالات الثانوية التي تعترض الأجانب في إطار معاملاتهم العقارية الخاصة وذلك من خلال المطالب التالية:

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

المطلب الأول: كيفية انتقال الملكية العقارية

سننترق في هذا المطلب إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة ثم سننترق إلى كيفية وإجراءات انتقالها، كما سنحاول إبراز أحد الإشكاليات المورثة عن الاستعمار فيما يتعلق بالملكية العقارية ألا وهي الأقدام السوداء في الجزائر.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

نصت المادة 27 من القانون 25/90: على مفهوم الملكية العقارية الخاصة فجاء فيها "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها" (1)

يتبين من نص المادة أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، بحيث تخول له سلطة التصرف عينا ومنفعة واستغلالا، وأن لفظ التمتع يشمل الاستعمال والاستغلال، فمن يتمتع بأرضه فقد استعملها واستغلها.

إلا أن المشرع الجزائري وفي إطار المعاملات العقارية الخاصة بالأجانب فقد أخضعهم لأحكام وإجراءات خاصة سنتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: إجراءات انتقال الملكية العقارية

التطرق لمسألة انتقال الملكية العقارية من صاحبها إلى الغير يستوجب علينا التعرض لشروط العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية، ثم وظيفة التوثيق، التسجيل والشهر العقاري بالإضافة إلى إجراء خاص للحصول على الرخصة الإدارية من أجل إبرام المعاملات العقارية الخاصة بالأجانب.

1 - المادة 27 من القانون 25/90، السابق ذكره.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

أولاً: شروط العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية

لتعريف العقد الرسمي نرجع إلى القانون المدني وبالضبط المادة 324 التي نصت على أن: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».(1)

أما بشأن العقد الرسمي الناقل للملكية العقارية فيشترط فيه:

. أن يكون العقد محرراً أمام الموثق بالنسبة للعقارات التابعة للأفراد وبمعية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لهذه الأخيرة، أما بالنسبة للعقود التي كانت تحرر سابقاً من قبل القاضي السري فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضيفي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي.

. أن يكون مكرس لاتفاق الطرفين: أي أن يتطابق الإيجاب مع القبول حول جميع المسائل الجوهرية في العقد.(2)

. أن يكون مبرم بين طرفين يحوزان أهلية التعاقد: أي بالغين سن الرشد المدني وهو 19 سنة وغير محجور عليهما طبقاً للمادة 40 من الحق المدني (كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة).(3)

. محتوي على أصل الملكية: وذلك بتبيان أسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية، وهذا من أجل تجنب الوقوع في التصرف في ملك الغير.

. محدد للعقار تحديداً نافياً للجهالة: من ناحية موقعه، رقمه، مساحته، ومعالمه الحدودية.

1 - المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1957، المتضمن القانون المدني ج ر عدد 78.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر و التوزيع الجزائر، 2000، ص، 99.

3 - المادة 40 من الأمر رقم 58/75 نفس المرجع.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

. مراعى الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المادة 324 مكرر 2 وما بعدها من القانون المدني، والمادة 61 وما بعدها من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 15 وما بعدها من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

. معاين لتسديد المبلغ بالنسبة للعقود المبرمة أمام الموثق: بعد صور قانون المالية لسنة 1998 أصبح فقط خمس 5/1 ثمن نقل الملكية يدفع لزوما بين يدي الموثق.

. موقع عليه من قبل الموثق محرر العقد، بمعية الطرفين المتعاقدين والشهود.⁽¹⁾

ثانيا: وظيفة التوثيق، التسجيل والشهر

يمر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة من المراحل ابتداء بعملية توثيق العقد أمام الموثق ثم تسجيله لدى "مصلحة التسجيل والطابع" وأخيرا شهره في البطاقات العقارية لكي يرتب أثره العيني وهو الملكية ولكل مرحلة من هذه المراحل المتعاقبة وظيفتها.

1. وظيفة التوثيق: لكي ينشأ العقد يجب أن تتوفر فيه الأسس اللازمة لوجوده، وبمعنى آخر أركانه وهي التراضي، المحل، السبب لكن قد يضيف القانون إلى هذه الأركان الثلاثة ركنا رابعا وهو التوثيق وهذا هو العقد الرسمي أو الشكلي، وينطبق هذا المفهوم على النوع العقارية التي يوجب المشرع صحتها في قالب توثيقي أعمالا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.⁽²⁾

ومن ثم يمكن تجسيد وظيفة التوثيق في النقاط التالية:

أ. إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي.

ب. تمكين المتقاعد من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التقاعد باعتبار أن العقد الرسمي عنوانا للحقيقة فيما ورد أمام الموثق.

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص، 100.

2 - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 السابق ذكره.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

ج . يعتبر ما ورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

د . تنبيه المتقاعدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.

خلاصة : أنه إذا اختل ركن التوثيق في العقد بنقل ملكية عقارية، فإن ماله البطلان المطلق، ولا أثر له في ترتيب آثاره القانونية

2. وظيفة التسجيل: يعرف التسجيل على أنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونيا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوى، حسب كفيات متعددة يحددها القانون.

تتمثل وظيفته في:

أ . تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.

ب . إثبات تاريخ العقود العرفية أعمالا لنص المادة 328 ق م: حيث جاء في القرار رقم 624 62 المؤرخ في 1990/09/24: (... وبما أن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل هو لإثبات التاريخ فقط أما مضمون العقد العرفي فيبقى دائما بعيدا عن الرسمية).

3. وظيفة الشهر: من مميزات الحقوق العينية أنها تحتاج للعينية حتى يحتج بها لدى الغير، لذلك وجد ما يسمى بالشهر العقاري، هذا النظام يهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار من أجل حمايتها عن طريق إخضاعها لإجراءات قانونية معينة.⁽¹⁾

وهو نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق

مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية.

¹ - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري لحماية الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري السنة 2013/2014 جامعة محمد خيضر . بسكرة . ص ، 8.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

وتتمثل وظيفته في:

أ. إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار.

ب) دعم الائتمان العقاري، أي على الاقتراض بضمان الحقوق العقارية.

ج) تسهيل تداول العقارات.

د) ضمان سلامة التصرفات العقارية.

هـ) ترتيب الأثر العيني في عملية البيع وهو نقل الملكية العقارية.

وفي الأخير نخلص إلى القول بأن انتقال الملكية في العقارات أو الحقوق العينية الأخرى كحق الارتفاق أو الانتفاع أو حق الاستعمال... لا يتم إلا بصدد اتخاذ إجراءات الشهر المنصوص عليها في القانون ويستوي في ذلك انتقال الملكية بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير.⁽¹⁾

ثالثا: إجراءات الحصول على الرخصة الإدارية من أجل إبرام المعاملات العقارية الخاصة بالأجانب

تعد كل العمليات التي تتم بين الأعباء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية و التي هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية و الارتفاق و الاستغلال و التنازل عن الحصص و الرهون العقارية و الرهون الحيازية العقارية و الحكر و كذا عقود الايجار التي تفوق تسع سنوات و التنازلات و التقديمات و الإيجار التسيير للمحلات التجارية ،حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة و الجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به⁽²⁾ و تخضع هذه العمليات إلى الترخيص الإداري مهما كان مبلغها.

كما أن المعاملات العقارية الخاصة بالأجانب تخضع للأحكام التالية:

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص، 106.

2 - المرسوم رقم 344 /83 المؤرخ في 21 مايو سنة 1983، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر عدد 21.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

المرسوم رقم 83 / 344 المؤرخ في 21/05/83 المعدل لبعض أحكام المرسوم 64 / 15 المؤرخ في 20/01/64 المتعلق بحرية المعاملات.

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 172 المؤرخة في 01/09/91 المتضمنة حرية الممتلكات العقارية التابعة للرعايا الأجانب.

المذكرة رقم 04/44 المؤرخة في 02/11/1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة ببعض الممتلكات التابعة للرعايا الأجانب.

مكونات الملف:

1. طلب محرر من طرف الموثق.
2. استمارة معلومات مؤشرة من طرف الموثق.
3. عقد ملكية العقار المعني بالمعاملة العقارية مشهر بالمحافظة العقارية.
4. شهادة السلبية المعني بالمعاملة العقارية.
5. شهادة ميلاد جميع أطراف المعاملة العقارية.
6. بطاقة المقيم الأجنبي بالنسبة للرعية المقيمة.
7. في حالة التوكيل (شهادة وكالة).
8. القانون الأساسي (بالنسبة للشخصية المعنوية).
9. السجل التجاري (بالنسبة للشخصية المعنوية).
10. البطاقة الجبائية (بالنسبة للشخصية المعنوية).

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

يودع هذا الملف من طرف الموثق في 6 نسخ على مستوى مديرية التنظيم والشؤون العامة.(1)

مديرية التنظيم والشؤون العامة: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 265/95 ، ثم إنشاء مديرية التقنيين والشؤون العامة وفقا للهيكل والصلاحيات الموجودة حاليا وجعل مهمتها تتمثل في تنفيذ كل التدابير التي تضمن تطبيق التنظيم العام

واحترامه كما تقوم بكل عمل من شأنه أن يقدم دعما اسناديا يمكن المصالح المشتركة في الولاية من السير سيرا منتظما.

تقوم هذه المديرية بمراسلة الهيئات المعنية بإجراء تحقيق حول العقار، (مديرية أملاك الدولة، الحفظ العقاري، مديرية الضرائب "بخصوص التقييم المالي"، ديوان الترقية والتسيير العقاري).

كما تقوم بمراسلة أمن الولاية لإجراء تحقيق إداري حول الرعية الأجنبية المعنية بالمعاملة. وبعد الرد من طرف هذه المديريات وبعد استلام التقارير من الهيئات المعنية تقوم المديرية بإعداد الرخصة الإدارية التي تعتبر كقرار ولائي، يتسلمها الموثق ويحرر العقد.(2)

الفرع الثالث: مطالبة الأجانب لأموالهم العقارية

أما بالنسبة لمحاولة الأجانب لاسترجاع ما يدعون أنها أملاك عقارية لهم بالجزائر وهذا ما أكدته عدة تعليمات منها:

ادعت مجموعة من الأجانب (الأقدام السوداء) عن استرجاع أملاك عقارية عبر التراب الوطني، يدعون أنهم كانوا يملكونها إبان فترة الاستعمار وانتزعت منهم ملكيتها: دون وجه حق،

1 - انظر الملحق رقم: 03

2 - المرسوم التنفيذي رقم 265/95 ، المؤرخ في 06/09/1995 ، المحدد لصلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية ، ج ر عدد 50 .

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

حيث طلب من مصالح أملاك الدولة التدخل لممارسة الصلاحيات المخولة لإدارتها قانونا قصد الحفاظ على الممتلكات المعنية باعتبارها تؤول للدولة طبقا لتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل. وفي هذا الصدد، فإن مصالح أملاك الدولة مؤهلة قانونا للمثول أما القضاة مدعية أو مدعى عليها فيما يخص المطالبة بملكية العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو تلك التي تؤول إليها قانونا.

أعلنت السلطات الجزائرية رسميا بعودة وفود فرنسية ممن يقبون بالأقدام السوداء إلى وطن أجدادهم كما يدعون من المعمرين الفرنسيين، وهذا ما خلق نوازع خوف وسط الرأي العام واعتباره خطوة تمهيدية للاستعمار مرة ثانية.

وهذا ما أكدته قضية العمارات التي متواجدة في وهران وقد صرحوا أهالي العمارات التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية أنهم في قضية مع الأقدام السوداء منذ مطلع التسعينيات القرن الماضي، أن الطرد منها يهددهم في أي لحظة. وأكدت أيضا التعليلة الآتية ما سبق ذكره:

بعض الأجانب (الأقدام السوداء) باشروا إجراءات رفع دعاوى أمام الجهات القضائية الجزائرية، تهدف إلى محاولة استرجاع أملاك عقارية بالجزائر، يزعمون ملكيتها. وبصفة مديرية أملاك الدولة مؤهلين قانونا لتمثيل الدولة أمام العدالة، فيما يخص الدفاع عن الأملاك التابعة لها وحمائتها والمحافظة عليها⁽¹⁾.

ملاحظة: ويلاحظ أن هناك ثغرات قانونية أطالت عمر النزاع القضائي ولم ينصها صدور القانون 042 في عام 2010 الذي يصرح بملكية الدولة للمبنى.

وأن هناك عدة قضايا بخصوص العمارات التي يستحوذ عليها الجزائريون بعقود مشبوهة.

¹ - مذكورة رقم 7870 ، المؤرخة في 2008/08/16، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، الجزائر المتعلقة بمحاولات استرجاع املاك عقارية كاتنة عبر التراب الوطني من طرف الأجانب ، الملحق رقم : 04

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

بعض الأجانب باسروا بإجراءات رفع الدعاوي أمام الجهات القضائية الجزائرية، تهدف إلى محاولة استرجاع أملاك عقارية بالجزائر والتي آلت للدولة، بموجب أحكام الأمر رقم 102/ 66⁽¹⁾ والمرسوم رقم 388/63⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك، ومن باب لفت الانتباه نشير إلى وجود قضايا أخرى في غاية الأهمية باعتبارها مرتبطة بشكل وثيق مع ملف الأجانب، ويتعلق الأمر بملف الأشخاص وقفت أملاكهم تحت حماية الدولة وثبت ان لديهم سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية وملف الأشخاص الذين أبرموا صفقات عقارية مخالفة للمرسوم رقم 03 / 62 ولهذا وجب إجراء تحقيقات موسعة مع البحث والتحري (للدفاع عن الأملاك التابعة لدولة وحمائتها والحفاظ عليها) حول وجود هذا النوع من القضايا والتي هي كالتالي:

1 . القضايا المتعلقة بالأجانب (الأقدام السوداء): من خلال إثارة الدفوع والحجج التالية:

أ . حول التقادم المكسب لفائدة الدولة: الدفع بأن العقارات محل النزاع ملك للدولة بقوة القانون، وفق أحكام الأمر 102 / 66 والمرسوم رقم 388 / 63 اللذان يمثلان آنذاك إحدى وسائل نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة مع التركيز على نص المادة 773 من القانون المدني والمادة 48 من القانون 30 /90 المتضمن الأملاك الوطنية.

ب . حول القرارات التصريح بالشغور: في حالة عدم وجود قرارات إدارية تتضمن التصريح بشغور العقارات محل الخلاف، أو إنها موجودة لكن غير مشهورة فإنه ينبغي الدفع بعدم وجودها أو شهر قرارات التصريح بالشغور، الذي يعتبر خطأ إداري، لا يغير من طبيعتها القانونية على أنها في حالة شغور، بمجرد مغادرة مالكيها للتراب الوطني بعد الاستقلال.⁽³⁾

1 - الأمر 102/66 ، المؤرخ في 1966/05/06، المتعلقة بانتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج ر عدد 36.

2 - المرسوم رقم 388/ 63، المؤرخ في 1963/10/01 ، يتضمن الإعلان بأن الاستغلال الفلاحية العائدة لبعض

الأشخاص الطبيعيين هي أملاك للدولة ، ج ر عدد 73.

3 - مذكرة رقم 15/08 ، المؤرخة في 2009/01/24 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، الجزائر ، المتعلقة بمنزاعات حول قضايا تتعلق بمحاولة أجنب (الأقدام السوداء) استرجاع أملاك عقارية بالجزائر ، انظر الملحق رقم : 05

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

ج . حول سقوط المطالبة القضائية: الدفع بأن حق المطالبة القضائية بملكية العقارات محل الخلاف، تسقط بمرور ثلاثين سنة(30).حسب المتعارف عليه في الفقه القضائي وبالتالي فإن رفع الدعوة من طرف الأجانب لاسترجاع العقارات التي يزعمون أنهم تركوها بالجزائر، بعد فوات المدّة المقررة، تعتبر مرفوضا شكلا، وهي تمثل بهذه الصفة، دعوة تعسفية وكيدية، على أساس أنها رفعت بعد أكثر من ثلاثين سنة(30) من صدور الأمر رقم 102/66.⁽¹⁾

د -حول إجبارية الطعن الإداري قبل رفع الدعوى:جميع الدعاوي القضائية التي رفعها الأجانب، لم تسبقها طعون إدارية أمام الجهات الإدارية الجزائرية المختصة، لاسيما في حالة وجود قرارات التصريح بالشعور .

هـ-حول قرار لجنة حقوق الإنسان الأممية: صدور قرار أممي عن لجنة حقوق الإنسان الأممية، مؤرخ في 01 نوفمبر 2006 فاصل في الدعوى التي رفعها احد الرعايا الفرنسيين ضد الدولة الجزائرية، أين تم رفضها، والتي كانت ترمي إلى طلب استرجاع العقار الذي يزعم انه تركه بالجزائر بعد الاستقلال.

و-حول حصول الرعايا الفرنسيين على تعويضات من طرف الدولة الفرنسية: أثارة مسألة حصول كل الرعايا الذين تركوا أملاكهم على تعويضات من طرف الدولة الفرنسية، بواسطة صندوق تعويض الفرنسيين ما وراء البحار. وبالتالي لا يحق لهم المطالبة باسترجاع العقارات التي تركوها بالجزائر .

2- القضايا المتعلقة بالأشخاص الموضوعة أملاكهم تحت حماية الدولة الذين ثبت أن لديهم سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية:

بالنسبة لهذا النوع من الملفات، لوحظ أن بعض الجهات القضائية لا تعتمد لدى إصدار أحكامها، بالقرارات الإدارية الصادرة عن المديريات الولائية للمجاهدين، التي تؤكد السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية للخصم الذي ينازع إدارة أملاك الدولة، قصد استرجاع أملاكه التي كانت محل تأميم أو وضع تحت حماية الدولة.

1 - الأمر رقم 102/66 ،السابق ذكره .

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

والسؤال الذي يطرح نفسه هل يجب طرد الجزائريين الذين يسكنون هذه العمارات والمنازل(العقار) ويدفعون الضرائب منذ سنوات عدة لمنحها للأجانب الراغبين في استرجاع ممتلكاتهم المقدر عددها ب180 ألف عقار أم لا؟

بعد تقدم الأجانب للقضاء باسترجاع ما تسميه بحقها أي ممتلكاتها تم الفصل في جميع القضايا لصالح الجزائريين وإن عدد كبيرا من القضايا تم الحكم فيها بعدم التأسيس، لمغادرتهم الجزائر دون إبلاغ السلطات أو الإشعار بالشعور وبهذا يعتبرون متحايلين على القانون.

وقد تم تعويض الأجانب الذين يدعون لاسترجاع ممتلكاتهم في الجزائر من قبل السلطات الفرنسية وتمديد ديونهم وتعويضهم عن الممتلكات التي تركوها في الجزائر. (1)

¹ - مذكرة رقم 5087 المؤرخة في ، 08/04/2009 ، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، المتعلقة بمنزعات متابعة القضايا المتعلقة بمحاولة أجنب استرجاع أملاك عقارية بالجزائر ، الملحق رقم: 06

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

المطلب الثاني: انتقال ملكية الأجانب بعد الوفاة

إن الملكية العقارية بكل ما تتضمنه من عناصر، تعتبر قابلة للنقل من مالك لآخر شريطة احترام الأنظمة المعمول بها وقد بين المشرع الجزائري أسباب انتقالها في المواد من 773 . 834 من القانون المدني والذي يتبين لدى استقراءها بأن الملكية العقارية تنتقل وفق 5 طرق^{1*}، فهي تكتسب عن طريق الواقعة المادية^{2**}، إذ لا يشترط توافر الإدارة في اكتساب الملكية فتحدث مثلا بفعل الطبيعة كالوفاة ستنقل الحقوق العينية الأصلية^{3***}، بما فيها حق الملكية بعد وفاة صاحبها إلى شخص جديد يخلفه في تلك الحقوق يسمى الوارث.

إلا أنه وفي مجال نقل الملكية العقارية من الموروث إلى الوارث، فإن الأمر لا يعد أن يكون بالبساطة المذكورة خاصة في الحالة التي يكون فيها أحد الأطراف . المالك أو الورثة . أجنبيا لذا وجب بيانها وبيان كذلك مفهوم الشهادة التوثيقية التي تعتبر الأداة العملية لشهر ما يسمى بالحق في الإرث كلما تعلق الأمر بملكية عقار أو حقوق عينية عقارية تركها الموروث لورثته وذلك من خلال المطالب التالية:

الفرع الأول: الشهادة التوثيقية

هنا سنتطرق إلى دراسة المقصود بالشهادة التوثيقية ثم بيان محتوياتها وفي الأخير نعالج إجراءات شهرها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

أولا: مفهوم الشهادة التوثيقية:

تنص المادة 91 من المرسوم رقم 76 / 63 على ما يلي: 'كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق جنسية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الأجل المحددة في المادة

^{1*} طرق انتقال الملكية من المادة 773 . 834 وهي: الاستلاء والتركه، الوصية، الالتصاق بالعقار عقد الملكية، الشفعة.

^{2**} الواقعة المادية: هي أمر يحدث فيرتب عليه القانون أثرا سواء كانت إدارية أو غير إدارية ومنها الأفعال الضارة الموجبة للمسؤولية التقصيرية، ويجوز اثباتها بكافة طرق الإثبات.

^{3***} - الحقوق العينية الأصلية: هي تلك الحقوق العينية التي تقوم بذاتها ولا تستند في وجودها إلى حق آخر فهي مقصودة لذاتها بما تمنحه لأصحابها من سلطات على الشيء المادي تنشأ مستقلة وغير تابعة لحق لآخر.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

(99)، وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادة ليس فقط عندما يطلب الأطراف منهم ذلك ولكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقد يتعلق بكل التركة أو جزء منها وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا للموثقين كل المعلومات والإثباتات المفيدة، ولا يتم إعداد الشهادة التوثيقية إذا كان قد تم إعداد وشهر عقد القسمة لمجموع عقارات التركة ضمن الأجل المنصوص عليه أعلاه والمتعلق بشهر الشهادة التوثيقية.⁽¹⁾

يتضح لنا من خلال التمعن في نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع لم يعرف الشهادة التوثيقية بصفة مباشرة وواضحة بل أشار فقط إلى أهميتها والدور الذي تلعبه في إثبات الملكية العقارية بعد واقعة الوفاة تاركا أمر تعريفها إلى فقهاء القانون.

فعرّفها القاضي حمدي باشا عمر على أنها: "الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق⁽²⁾ التي تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصي لهم."⁽³⁾

يستنتج من هذا التعريف أن الشهادة التوثيقية هي تلك المحرر الرسمي الذي يقوم بإعداده الموثق بناء على طلب الورثة من أجل إثبات انتقال الملكية العقارية الخاصة لهم من طرف مورثهم ولا يكون ذلك إلا بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ثانيا: مضمون وبيانات الشهادة التوثيقية:

تعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية وهي العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل أحد الورثة ويحرر بشأنها عقد يتضمن البيانات التالية:
. الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي.⁽⁴⁾

. الإشارة إلى الوارث أو الورثة اللذين تقدموا إلى الموثق من أجل طلب اعداد الشهادة التوثيقية.

1 - المادة 91 من المرسوم رقم 63/ 76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر عدد 23.

2 - القانون رقم 02/ 06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد : 14.

3 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص، 209.

4 - المادة 62 فقرة 3 من المرسوم رقم 63/76، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

. الإشارة إلى أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ميلاد ومهنة كل وارث استنادا إلى الفريضة المعدة بعد وفاة المورث، علما أن كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري باسم الشرط الشخصي للأطراف المنصوص عليها بالمادة 65 من المرسوم رقم 63 / 76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

. ذكر العقارات الموروثة المراد اعداد شهادة توثيقية بشأنها وهذا بالاستناد طبقا إلى العقود الرسمية التي تقدم للموثق من قبل الطالب في هذا الصدد.⁽¹⁾

ثالثا: إجراءات شهر الشهادة التوثيقية

من حيث الآجال القانونية:

رغم أن المشرع جعل من انتقال الملكية العقارية إلى الوارث أو الموصي له بمجرد حصول الوفاة، فإنه لا يستطيع التصرف فيها مهما كان نوع التصرف إلا بعد شهر الشهادة الرسمية التي تثبت الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، فالشهر حسب ما تقدم هو شرط كاشف ليكون التصرف نافذا في مواجهة الغير، وقد اشترطت المادة 95 من المرسوم رقم 63 / 76 على أن طلب الشهادة الموثقة يجب أن يقدم من الورثة في أجل 06 أشهر من الوفاة وإلا اعتبروا مسؤولين مدنيا إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير⁽²⁾.

أما عن أجل شهر الشهادة التوثيقية المعدة من طرف الموثق بناء على طلب الورثة فهي محددة بشهر ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس فيه للموثق، ويرجع هذا الاجراء إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج ويكون أصحاب الحقوق

العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق أكثر من 6 أشهر بعد الوفاة وهذا ما نصت عليه وأكدته المادة 99 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.³

1 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص، 210.

2 - جمال بوشنافة، الأثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2011 ص، 192.

3 - المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 ، السابق ذكره .

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

الفرع الثاني: حالات انتقال الملكية للأجانب بعد الوفاة

إذا انصبت الملكية على عقار أوجب المشرع في عملية اكتساب هذه الملكية أو انتقالها عدة مراحل حتى يتم انتقال العقار من شخص إلى آخر ومن أهم هذه المراحل عملية الشهر العقاري الذي يعتبر عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ولإظهار وجودها ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الاطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود، خاصة شهر عقد انتقال الملكية بعد الوفاة في الحالة التي يكون فيها أحد الأطراف . المالك أو الورثة . أجنبيا مما يقضي التطرق إلى بيان هذه الحالات من خلال ما يلي:

أولاً: حالات الهالك يحمل جنسية جزائرية والورثة أجنب

في هذه الحالة حتى يكون عقد نقل الملكية . الشهادة التوثيقية بعد الوفاة . قابل للإشهار يجب أن يحرر طبقاً للقانون الجزائري استناداً إلى نص المادة 16 من القانون المدني والتي تنص على ما يلي: "يسرى على الميراث¹ * والوصية² ** و سائر التصرفات التي تنفذ بعد الموت، قانون جنسية الهالك أو الموصي أو من صدر منه التصرف وقت موته".⁽³⁾

ثانياً: حالة الهالك يحمل جنسية أجنبية ومهما كانت جنسية الورثة

في هذه الحالة وحتى يكون العقد المذكور قابل للإشهار يجب أن يحرر طبقاً لقانون جنسية المالك استناداً كذلك إلى نص المادة 16 من القانون المدني السالفة الذكر.

1 - * : الميراث: ما يتركه الشخص لورثته من أموال وحقوق.

2 - ** : الوصية: هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع سواء كان ذلك الأعباء أو في المنافع.

3 - المادة 16 من الأمر 58 /76 المتضمن القانون المدني.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

ويجب التوضيح أنه إذا حرر العقد السالف الذكر لدى موثق أجنبي كأن يكون الورثة مقيمين خارج التراب الوطني فيتعين في هذه الحالة . تحت طائلة رفض الإبداع . استصدار النسخة التنفيذية*¹ لهذا العقد عملا بنص المادة 325 من قانون الإجراءات المدنية.(2)

1 - * : النسخة تنفيذية : هي صورة مستخرجة من أصل الحكم أو العقد التوثيقي تسلّم إلى صاحب المنعة مكتوب عليها عبارة " نسخة مسلمة طبق الأصل لتنفيذ" مختوم وموقع عليها من كاتب الضبط
2- مذكرة رقم 1615 ، المؤرخة في 2004/04/12، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية الجزائر المتعلقة بانتقال الملكية العقارية بعد الوفاة – حالة الأجانب واختلاف الديانة - الملحق رقم: 07

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

المبحث الثاني: المقرات الدبلوماسية

تمثل العلاقات الاجتماعية ميزة المجتمع البشري منذ القدم وهي جوهر التواصل الحضاري بين الشعوب والمجتمعات وقد امتد هذا التواصل إلى عصرنا الحاضر بعد نشأة الدولة التي أصبحت تمارس مختلف أوجه النشاط الدولي، الاقتصادي، العسكري، التبادل الثقافي وغيره، وهذا ما جعلها ترتبط مع غيرها من الدول . وإلى وقت قريب مع المنظمات الدولية. عن طريق إقامة علاقات دبلوماسية تجمع مجمل النشاطات.

إن العلاقات الدبلوماسية ليست وليدة اليوم، بل تضرب بجذورها في أعماق التاريخ، وما يجعل هذه العلاقات محل التحقيق والتجسيد في أرض الواقع هو أن يكون لكل دولة بعثة دبلوماسية تقوم بتمثيلها لدى دولة أخرى، أو لدى منظمة دولية.

هذه الوتيرة من العمل الدبلوماسي المتشعب بما فيه من تنوع في طبيعة التمثيل الدبلوماسي الثنائي، المتعدد الأطراف، الدائم والمؤقت، وبما فيه من مهام متعددة تقع على عاتق البعثات الدبلوماسية تجعل من الخدمة بما كان أن تحظى هذه الأخيرة بنوع من المعاملة والرعاية في إقليم الدولة المعتمد لديها تختلف بالطبع عما تعامل به الرعايا الأجانب أو حتى إذا تعلق الأمر برعاياها، وتتمثل هذه المعاملة في السهر على ضمان تمتع تلك البعثات بنظام شامل وكامل من الحصانات والامتيازات الدبلوماسية التي أقرها المواثيق الدولية المنظمة لقانون العلاقات الدبلوماسية والفرنصية وكذا ما عهدته العرف والتعامل الدولي في هذا المجال منذ القدم.

فإذا كان نظام الحصانات والامتيازات بتميز يكونه كلا لا يتجزأ بحيث لا يمكن منح مجموعة من الحصانات وإنكار أخرى ولكونه أداة فعالة بفضلها تتمكن البعثات الدبلوماسية من القيام بالمهام الموكلة لها في إقليم الدولة المعتمد لديها فإنه يعد كذلك أيضا بالنسبة لما يجب أن تتمتع به مقرات ومباني تلك البعثات، ذلك أن هذه الأخيرة تشكل العنصر المادي الذي لا يمكن فصله عن غيره من مكونات البعثة الدبلوماسية الأخرى.

فإذا كانت طبيعة العمل الدبلوماسي تقتضي أن يكون لكل بعثة دبلوماسية مقر خاص بها في إقليم الدولة المعتمد لديها، فلها أن تمارس فيه مهامها باسم الدولة المعتمدة وللقيام على

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

مصالحها ومصالح رعاياها، كما تجعل من هذا المقر مكانا يحتفظ فيه بالوثائق الرسمية الخاصة بعملها وتتخذ مركزا لها في علاقاتها المباشرة بحكومة الدولة المعتمد لديها ومنبرا تعبر منه عن مواقفها الدولية تجاه ما يحدث على تراب الدولة المعتمد لديها أو تلك التي تحدث على الساحة الدولية.

ولأن الأمر كذلك كان لزاما أن تحرص الدولة المعتمد لديها على توفير المقرات الدبلوماسية وكذا ضمان الحصانة اللازمة لها كونها أحد العناصر المهمة المكونة للبعثة الدبلوماسية، مثلها مثل العنصر البشري لها، حيث لا يمكن تصور إنشاء بعثة دبلوماسية ما دون أن يكون لهذه الأخيرة مقر خاص بها.

لذا سنتطرق تباعا ومن خلال المطالب التالية إلى إبراز مفهوم البعثات الدبلوماسية وكذا بيان إجراءات وكيفية حصول هؤلاء الأجانب . البعثات الدبلوماسية . على المقرات الدبلوماسية في الجزائر .

المطلب الأول: مفهوم المقرات الدبلوماسية

تنشأ العلاقات الدبلوماسية وفقا لما جاء في المادة الثانية من اتفاقية فيينا لسنة 1961 للعلاقات الدبلوماسية حيث يتم إنشاء العلاقات الدبلوماسية بين الدول وأيضا البعثات الدبلوماسية الدائمة بالاتفاق المتبادل، مما يقتضي التطرق إلى مقرات هذه البعثات وذلك ببيان تعريفها وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف المقرات الدبلوماسية

المقرات الدبلوماسية هي أمكنة خاصة تستخدمها البعثات الدبلوماسية في أدائها لمهامها ونشاطاتها تشمل هذه الأمكنة أو المقرات "المباني وأجزاء الأبنية والأراضي الملحقة بها بغض النظر عن مالكا المستخدمة في أغراض البعثة بما فيها منزل رئيس البعثة".⁽¹⁾

¹ - المادة 3 من اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لعام 1961.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

وتشمل أيضا مكاتب أخرى مكون جزءا من البعثة تنشئها في غير الأماكن التي أنشئت فيها البعثة وذلك برضى الدولة المعتمد لديها ويعتبر المقر أو الدار أهم هذه الأماكن تستخدمه البعثة كمركز لها في عاصمة الدولة المعتمد لديها.(1)

الفرع الثاني: أنواع المقرات الدبلوماسية

1. القنصليات: يقصد بالقنصلية بعثة دائمة تبعث بها دولة ما إلى دولة أخرى لتمثيلها والدفاع عن مصالحها وهي وإن كانت تتبع وزارة الخارجية التي تعين موظفيها وتشرف عليها.(2) إلا أن مهمتها ليست مهمة دبلوماسية وإنما يغلب على مهامها الصفة الاقتصادية والإدارية ورعاية شؤون المواطنين ومتابعة علاقاتهم مع الدولة المعتمد لديها.(3)

2. السفارات: هي عبارة عن إدارة دبلوماسية يمثل أعضائها دولتهم في دولة أخرى، أي بعثة دبلوماسية تبعث بها دولة ما إلى دولة أخرى لتمثيلها والدفاع عن مصالحها ولتسهيل أعمال وشؤون مواطنيها المقيمين في الدولة المضيفة(4).

عادة تكون السفارة بعاصمة الدولة المضيفة ووجود سفارة لدولة بدولة أخرى دليل على وجود اعتراف وعلاقات دبلوماسية بين الدولتين.

نطلق كلمة سفارة أحيانا على المبنى الذي تقدم فيه هذه الخدمات ولكنها تستعمل أحيانا للإشارة إلى مقر سكن السفير.

3. الفرق بين القنصلية والسفارة:

السفارة هي البعثة الدبلوماسية من دولة إلى دولة أخرى لتمثيلها دبلوماسيا، والقنصلية تكون تابعة للسفارة لتسهيل عملها بتخفيف الضغط عنها وتسهيل شؤون المراجعين.

1 - د. على حسين الشامى، الدبلوماسية، دار الثقافة، عمان، 2011، ص، 482.

2 - د. سهيل حسين الفتلاوي، الدبلوماسية، دار الثقافة، الطبعة الأولى، عمان، 2006، ص، 227.

3 - أ. د. سهيل حسين الفتلاوي، الدبلوماسية، دار الثقافة، ط1، عمان، 2009، ص، 227.

4 - د. على صادق أبو هيف، القانون الدبلوماسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1977، ص، 100.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

فمن الممكن أن يكون لدولة ما سفارة واحدة في دولة أخرى وعدة قنصليات منتشرة في تلك الدولة في حال كانت دولة كبيرة وقد يكون هناك قنصلية في دولة تابعة لسفارة بلادها في دولة أخرى.⁽¹⁾

الفرع الثالث: حصانة مقر البعثة الدبلوماسية

يقتضي نظام البعثات الدبلوماسية الدائمة أن يكون لها مقرات وأمكنة خاصة بها تستخدمها في ممارسة مهامها ونشاطها، لذا كان من البديهي أن تتمتع تلك الأمكنة بحصانة دبلوماسية لتمارس وظائفها بحرية واستقلال دون أي تأثير أو تدخل من الدولة المعتمد لديها.⁽²⁾ وتستمد البعثة الدبلوماسية . كهيئة قائمة بذاتها . نظام حصانتها من حصانة الدولة بشكل مستقل عن الأفراد اللذين يؤلفون جسم البعثة، وذلك على عكس ما كان سائدا في السابق عندما كانت هذه الحصانات تستمد من الحصانات الشخصية للمبعوثين الدبلوماسيين وبصورة خاصة حصانة رئيس البعثة.

وقد بينت المادة 22 من اتفاقية فيينا هذه الحصانة ونصها:

- 1 . تكون حرمة دار البعثة مصونة ولا يجوز لمأموري الدولة المعتمد لديها دخولها إلا برضا رئيس البعثة.
 - 2 . يترتب على الدولة المعتمد لديها التزام خاص باتخاذ جميع التدابير المناسبة لحماية دار البعثة من أي اقتحام أو ضرر ومنع أي اخلال بأمن البعثة أو مساس بكرامتها.
 - 3 . تعفى دار البعثة وأثاثها وأموالها الأخرى الموجودة فيها ووسائل النقل التابعة لها من إجراءات التفتيش أو الاستيلاء، أو الحجز أو التنفيذ.⁽³⁾
- وبناء على ما تقدم فإن هذه المادة تفرض على الدولة المعتمد لديها التزامين أحدهما إيجابي والآخر سلبي:

1 - د. على يوسف الشكري، الدبلوماسية في عالم متغير، إيتراك للطباعة والنشر مصر، 2004، ص، 71.

2 - وسيم حسام الدين الأحمد، الحصانات القانونية، منشورات الحلبي القانونية، لبنان، 2010، ص، 277.

3 - المادة 22 من اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لسنة 1961.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

أما الالتزام الإيجابي فيتمثل في اتخاذ كافة التدابير المناسبة لحماية مقر البعثة من المظاهرات غير السلبية ومسيرات الاحتجاج التي تهدد أمن وسلامة البعثة الدبلوماسية.

أما الالتزام السلبي فيتمثل في امتناع الدولة المعتمد لديها من دخول مقر البعثة للقيام بأي عمل رسمي تحت أي مبرر إلا بإذن من رئيس البعثة لما في ذلك من الإخلال بالمظهر الخارجي لتلك البعثة.

وتستمر حصانة مقر البعثة الدبلوماسية حتى في حالة إعلان الحرب بين الدولة المعتمدة والدولة المعتمد لديها، وأيضا في حالة قطع العلاقات بينهما، كما أكدت ذلك المادة 45 الفقرة أ من اتفاقية فيينا ونصها:

يجب على الدولة المعتمد لديها حتى في حالة وجود نزاع مسلح احترام وحماية دار البعثة وكذلك أموالها ومحفظاتها.⁽¹⁾

وقد ثار جدل حول مدى حصانة المقرات، فهل هي حصانة مطلقة أم أنها حصانة نسبية؟ ومن الواضح أن ظاهر المادة 22 من اتفاقية فيينا أنها حصانة مطلقة حيث لم يرد أي استثناء يحول الدولة المعتمد لديها دخول مقر البعثة كحالات الطوارئ مثل وجود حريق أو وجود مؤامرة تهدد أمن وسلامة الدولة المعتمد لديها، ولهذا لم تأخذ هيئة القانون الدولي العام المكلفة بإعداد مشروع الاتفاقية بالاستثناءات المقترحة التي أعدها مقرر الهيئة، كما أن جميع التعديلات التي اقترحتها الدول بالاستثناءات أثناء مؤتمر فيينا للعلاقات الدبلوماسية قد سحبت نتيجة لما لاقته من معارضة الدول الأخرى، فالظاهر أنه أريد منح أكبر قدر ممكن من الحماية للبعثة الدبلوماسية أي احتمال لاستغلال حالات الطوارئ كحجة لخرق حرمة البعثة من قبل سلطات الدولة المستقبلية التي يمكن بسهولة أن تتفعل الحريق أو تدعى وجود مؤامرة، هذا من الناحية النظرية، أما من الناحية العملية فالأمر يتوقف على الظروف الموضوعية المحيطة بكل حالة من الحالات، فإن توفر حسن النية استحققت الدولة المعتمدة.⁽²⁾

1 - المادة 45/أ من اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لسنة 1961.

2 - د. وليد خالد الربيع، (الحصانات والامتيازات الدبلوماسية في الفقه الإسلامي والقانون الدولي). دراسة مقارنة. مجلة الفقه والقانون: www.majalah.new.ma. الكويت ص، 32.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

لديها شكر وتقدير الدولة المعتمدة على ما بذلته من جهد لإنقاذ بعثتها من الدمار في حالة تعذر الوصول إلى رئيس البعثة لأخذ موافقته لإجراء اللازم، وإلا فهي مقصرة لخرقها واحدة من أقدم القواعد الدبلوماسية وهي حرمة البعثة.⁽¹⁾

المطلب الثاني: كيفية حصول الأجانب على المقرات الدبلوماسية

يقتضي نظام البعثات الدبلوماسية الدائمة أن يكون لها مقرات و أمكنة خاصة بها تستخدمها في ممارسة مهامها و نشاطاتها و في اتصالاتها و صلاتها بالدولة المضيفة و بغيرها من البعثات الأجنبية و المنظمات الدولية .

تكفل هذه المقرات بموجب الاتفاقيات الدولية و كذا جملة من المبادئ التي أقرتها الأعراف و القوانين الدولية و التي من بينها مبدأ المعاملة بالمثل , حيث نصت المادة 21 من إتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لسنة 1961 على مايلي "على الدولة المعتمد لديها إما أن تسهل في نطاق تشريعها تملك الدولة المعتمدة الأماكن اللازمة لبعثتها في إقليمها , و إما أن تساعد الدولة المعتمدة في الحصول على هذه الأماكن بوسيلة أخرى " .

يستخلص من نص المادة أعلاه أنه من الواجب على الدولة المعتمد لديها أو الدولة المضيفة القيام بالمساعدة في إيجاد مقر للبعثة إذ يتعين عليها تسهيل حصول الدولة الموفدة على المقر اللازم لبعثتها الدبلوماسية , و يجب عليها عند الاقتضاء مساعدة أعضاء البعثة في الحصول على السكن اللائق بهم , و من الجدير بالذكر كذلك أن من حق البعثة الدبلوماسية أن تخصص داخل مقرها مكان للعبادة يمارس فيه أعضائها شعائر العبادة وفق للديانة السائدة في الدولة الموفدة و بالرغم من عدم النص في إتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية على هذا الحق في إقامة المعابد داخل مقر البعثات الدبلوماسية الدائمة , إلا أنه لا شك في وجود هذا الحق و في إستناده إلى عرف مستقر و راس .

1 - د. وليد خالد الربيع، مرجع سابق، ص، 33.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

تكون هذه المقررات مملوكة أو مستأجرة و التي تخضع في ذلك إلى أحكام و فوانين الدولة الموفد لديها تطبيقاً لمبدأ سيادة الدولة في صدد التملك فتخضع للأحكام المشار إليها سابقاً من خلال إجراءات نقل الملكية للأجانب .

أما فيما يتعلق بالإيجار فسنحاول بيان أهم أحكامه من خلال الفروع التالية

الفرع الأول : مفهوم عقد الإيجار

الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر (الوطني) أن يمكن المستأجر (الأجنبي) من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.(1)

إن موضوع الإيجار ومحلّه يتمثل في الانتفاع بشيء، فعقد الإيجار من العقود التي ترد على المنفعة، حيث جاء تنظيمه في القانون المدني تحت عنوان العقود الواردة في الانتفاع بالشيء، والإيجار (الأجنبي) عقد يلتزم به المرء أن يولي شخص آخر من حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو يحق ما لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص بأدائه.

وتتمثل عناصر الإيجار في التمكين من الانتفاع بالشيء والأجرة والمدة، حيث ينشأ العقد بين المؤجر (الوطني) والمستأجر (الأجنبي) ويلتزم الأول بتمكين الثاني من الانتفاع بالشيء المؤجر سواء كان عقار وهو موضوع الدراسة أو منقول لمدة معينة في مقابل أجرة محددة.(2)

ويتضح من ذلك أن التزام المؤجر لا يتسم بالطابع السلبي فلا يقتصر دوره على ترك المستأجر (الأجنبي) ينتفع بالعين المؤجرة، ويقتضي ذلك أن يكون هذا الالتزام أوسع نطاقاً وأكثر أهمية، حيث ينبغي تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر (الأجنبي) بحاله لاستيفاء المنفعة

1 - المادة 1/467 من الامر رقم 58/75 ، السابق ذكره .

2 - محمد على محجوب الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، شركة الإعانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة، دت، ن، ص، 274.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

المقصودة، ويظل المؤجر (الوطني) متعهدا بصيانته العين وإجراء الترميمات والإصلاحات الضرورية كي تظل صالحة للانتفاع بها حول مدة الإيجار.

الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار (الأجنبي)

1 التراضي: يتحقق التراضي في عقد الإيجار بين الأجنبي والوطني كما هو الحال في سائر العقود الرضائية وذلك بارتباط الإيجار والقبول وتطابقه، ويشترط أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، وهي طبيعة العين المؤجرة، والأجرة وكذلك مدة الانتفاع، ولا ننسى أن التعبير الإرادي يتم كتابة.

أ. الأهلية: يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية طرفي العقد (الأجنبي والوطني) وذلك بإتمام 19 سنة كاملة.⁽¹⁾ في القانون الجزائري، فإذا كان أحد الطرفين سواء كان الأجنبي أو الوطني عدم التمييز أي أقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلا بطلانا مطلق .

ب الأجرة : أو البديل هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر (الأجنبي) بدفعه في مقابل حصوله على منفعة و تقضي المادة 467/1 ق المدني أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر و يشترط أن تكون الأجرة معلومة و هذا ما قضت به مادة 2/467⁽²⁾ ، و بمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين و معلومة في العقد (بين الوطني و الأجنبي)، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر النوع، المقدار و إذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه و تقديره في العقد، و يشترط أيضا أن تكون موجودة أو على الأقل محققة الوجود

1 - المادة 40 من الامر رقم 58/75، السابق ذكره.

2 - المادة 1/467 و 2 من الأمر رقم 58/75، نفس المرجع .

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

في المستقبل ، و معينة تعيينا نافيا للجهالة و أن تكون مشروعة لا مستحيلة و لا مخالفة للنظام العام و الآداب العامة ، كما يجب أن تكون الأجرة جدية و حقيقية.(1)

ج المدة : تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات و حقوق الطرفين تبعا لمدة العقد ، و لهذا فقد نصت م 467 المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة و بالتالي استبعد المشروع العقود غير المحددة و العقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر و مقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر لم يحددها المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر (الأجنبي) و إذا كان الشيء المأجور ملك لقاصر ، فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار و ليه أو وصيه.

أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد فإذا لم يحدد فمن تاريخ ابرام العقد، وكذلك يجوز اشتراط بدأ الإيجار مستقبلا، وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يجبر أنه عند انتهاء المدة ولم يقيم المؤجر (الوطني) بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية، فإن العقد يتجدد ضمنيا ،(2) وأقر المشرع الجزائري حكما جديدا سهلا من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء 1/469 مكرر 1ق م.(3)

وأما إذا كان أحد الطرفين مميزا وهو من أكمل 13 سنة كاملة أو من كان في حكمه كالسفيه وذا العقله فإن العقد يكون موقوفا على ايجازه الولي أو الوصي في الحدود التي يجوز

1 - أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة (البيع والإيجار)، دار البركة والتوزيع، الطبعة الأولى، 2006، ص، 178.

2 - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، جسور للنصر قوتوزيع ، ط1 الجزائر ، 2010 ، ص،63 و64 .

3 - المادة 1/469 مكرر 1 من الامر رقم 58/75، السابق ذكره.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

فيها لها التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهلية وذلك لأن الإيجاز بين التصرفات الدائرة بين النفع والضرر. (1)

2. **المحل:** يأخذ المحل طابعا مزدوجا فهو بالنسبة للمؤجر (الوطني) منفعة العين المؤجرة، وبالنسبة للمستأجر (الأجنبي) الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة وتقاس المنفعة والمدة على السواء بمدة زمنية يسري لها عقد الإيجار، إذ يقوم على عنصرين هما المنفعة والأجرة.

أ. **المنفعة:** موضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل عقد الإيجار هو الحق الوارد على العين المؤجرة نص م 467 التي تنص صراحة على أن موضوع الإيجار هو الانتفاع بشيء .

ب. **شروط المنفعة:** وفقا للقواعد العامة كالتالي:

أن يكون موجودا أو قابلا للوجود أو يكون قابلا للتعامل فيه.

أن يكون معيناً أو قابلاً لتعيين

وأن تكون ممكنة.

أن تكون ممكنة في المستقبل كما لو قام شخص بإيجاز منزل قبل بناءه على أن يبدأ سريان العقد ابتداء من إتمام البناء .

أن تكون المنفعة معلومة علماً كافياً .

أن ترد المنفعة على شيء استعمالي. (2)

غير أنه يجوز للمستأجر (الأجنبي) إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة بارتفاع تكاليف الإيجار أو لظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر ففي هذه الحالة يجب

1 - المادة 43 من الأمر رقم 58/75 ، السابق ذكره.

2 - هلال شعوة، مرجع سابق ص، 49-52.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

على المستأجر (الأجنبي) أن يخطر المؤجر (الوطني) بمحرر غير قضائي يتضمن إشعار بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار.⁽¹⁾

وقد يحدث أن يتوفى المستأجر (الأجنبي) قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها، ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 6 أشهر انهاء العقد إذا أصبح مشغلا عليهم من حيث التكاليف.

إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر (الوطني) أن يتفق مع المستأجر (الأجنبي) أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة⁽²⁾ ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر (الأجنبي).⁽³⁾

3. الكتابة:

إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلا ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك إيجار الأراضي الفلاحية وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابة من أجل إثباته.⁽⁴⁾

وبالرجوع إلى نص م 467 مكرر في ظل تعديل 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار (بين الوطني والأجنبي المستأجر) تحت طائلة البطلان، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرط لانعقاده صحيحا، وتكون الكتابة رسمية كقاعدة عامة.⁽⁵⁾

1 - هلال شعوة ، مرجع سابق 70-71

2 - المادة 2/469 مكرر من الأمر رقم 58/75، السابق نكره.

3 - المادة 469 مكرر من الأمر رقم 58/75، نفس المرجع.

4 - نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 1999 ص، 68-69.

5 - المادة 467 مكرر من الأمر رقم 58/75، نفس المرجع.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

المبحث الثالث: الكنائس والمقابر

بعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر ترك إرثا من نوع خاص يتمثل في المقابر والكنائس ,فيما يتعلق بالمقابر فهي المساحات المخصصة لدفن الفرنسيين وهي تكاد تكون متواجدة في مختلف المناطق في الجزائر , والكنائس أيضا المقامة خاصة في تلك الحقبة من أجل ممارسة الشعائر الدينية المتعلقة بالمسيحية.

وعلى ذكر المسيحية فإننا لسنا معنيين بالتطرق إلى موضوع انتشارها حاليا في الجزائر أو إلى نسبة من يعتنقونها لكننا سنتطرق في هذا المبحث إلى وضعية العقارات التي تحتلها المقابر التي دفن فيها الأجانب والكنائس التي بناها الأجانب في وقت ما أمام انعدام النصوص القانونية التي توضح الأحكام المتعلقة بها والتي تطرح انشغالات وتساؤلات كثيرة .

المطلب الأول: الكنائس في الجزائر

الكنائس لا يعود بنائها إلى الفترة الاستعمارية فحسب بل هناك ما يعود منها إلى عام 1679 كالكنيسة القديمة لوس بوهران بل أنه في عام 1867 تم بناء أبرشية وهران حول الكنيسة.

الفرع الأول: تعريف الكنيسة

الكنيسة هي مكان للديانة المسيحية، كما تعني كذلك تجمع أو جمهرة من المسيحيين الذين يشتركون بنفس العقائد وأيضا هي مكان حياة وليست مجرد موضوع للتكبير.⁽¹⁾

وتمحورت جل التعريفات حول أن الكنيسة هي كل الناس الذين يؤمنون بالمسيح ويعترفون بأن يسوع المسيح هو الرأس أي إلههم وسيدهم ولديهم الإيمان نفسه والاعتراف نفسه.⁽²⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للكنائس

1 - الموقع الإلكتروني: <http://www.al-kalma.org.com>

2 - الموقع الإلكتروني: <http://www.orthodoxonline.org.com>

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

خلال الاستعمار الفرنسي للجزائر أعيد إحياء المسيحية في شمال إفريقيا عامة والجزائر خاصة، مع قدوم عدد كبير من المستوطنين والمهاجرين الأوروبيين والذين أطلقوا عليهم لقب الأقدام السوداء أغلبيتهم انحدر من أصول فرنسية أو إيطالية أو إسبانية وحتى من أوروبا الشرقية، وانتعشت المسيحية في الجزائر فبنيت الكنائس واحتلت مساحات من الأراضي وتم أيضا بناء المدارس والمؤسسات المسيحية وأعيد تأسيس أبرشية كاثوليكية عام 1838 ودخل عدد من السكان المحليين المسلمين إلى المسيحية خصوصا في منطقة القبائل.

وقد نقل الأجانب معهم إلى أوطانهم الجديدة (الجزائر) كل تقاليدهم الاجتماعية والفكرية ومؤسساتهم الثقافية والدينية، وأن الكنيسة نظمت خدماتها تجاه رعاياها ومارست نشاطاتها الدينية والاجتماعية والثقافية بصورة طبيعية، وبقي الحال على حاله إلى حين استقلال الجزائر سنة 1962 حيث قدر عدد المسيحيين بـ 1,4 مليون نسمة مثلوا أكثر من 12 من سكان الجزائر آنذاك وقد بدوا بالمغادرة عند بداية الاستفتاء وقبل إعلان الاستقلال رسميا، أما الآن فيعتبر شمال إفريقيا في المقام الأول مسلم والإسلام هو دين الدولة الجزائرية على الرغم من كون ممارسة المعتقدات الغير إسلامية والتعبير عنها هو حق يكفله القانون.

والكنائس التي ينبت خلال الاستعمار لا يزال بناياتها لحد اليوم حيث تكونت جماعات جديدة مسيحية من بقايا الأوروبيين أو الأقدام السوداء، الذين لم يغادروا البلاد بعد الاستقلال بالإضافة إلى جماعات مسيحية جديدة تكونت منذ 15 سنة الأخيرة، وهي جماعات تتكون من الطلبة الأفارقة الوافدين للدراسة في الجزائر كما أن هناك جماعات أخرى تكونت خلال السنوات الخمس الأخيرة تتكون بعض العمال الأوروبيين للشركات الفرنسية والأوربية العاملة في الجزائر، حيث تملك الكنيسة بعض المستشفيات والمدارس والمقابر، كما تقوم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية بمنح رواتب رجال الدين المسيحيين الذين حصلوا على الجنسية الجزائرية بعد الاستقلال. (1)

¹ - الموقع الإلكتروني: <http://www.al-kalma.org.com>

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

ومما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع الجزائري ترك موضوع الكنائس في فراغ تشريعي كبير، حيث لم نجد أي نص صريح يتناول طبيعتها القانونية بالرغم من أن حرية ممارسة مضمونة بموجب أعرف واتفاقيات دولية كاتفاقية حقوق الإنسان.

ففي إطار احترام الحكومة الجزائرية لجملة المبادئ المكفولة دستوريا نجد المشرع يتبع سياسة الأمر الواقع في التسامح بالسماح في حالات معينة للمجموعات الغير مسلمة بأداء شعائرها الدينية في الجزائر العاصمة بشكل مفتوح أمام العامة وبشكل عام تقوم الجاليات المسيحية واليهودية بأداء طقوسها الدينية دون تدخل من الحكومة.

المطلب الثاني: المقابر الأجنبية في الجزائر:

إن من عظيم عناية الله عز وجل بعباده أن من لهم اقبار موتاهم لكي لا تترك ملقاة على وجه الأرض بل أكرمهم بالإقبار وفطر على ذلك بني آدم، كما قال تعالى: "ألم نجعل الأرض كفاتا أحياء وأمواتا،" أي تخصصهم أحياء على ظهرها وأمواتا في بطنها، ولذلك من البديهي أنه على الدولة تخصيص أرض (عقار) لهذه العملية وسنين في الآتي موضوع المقابر الأجنبية في الجزائر وبخصوص لعقار المدفونة به رفاة الأجانب منذ القديم وهل تعد ملكا لهم أم لا.

الفرع الأول: مفهوم المقابر

1 . تعريفها: لغة واصطلاحا:

أ . لغة: المقابر جمع قبر وهو مدفن الإنسان، يقال: قبر الميت إذا دفنه، ويقال أقبر الميت: إذا أمر بدفنه.(1)

ب . اصطلاحا: هي مدافن الأموات، وهي ديار الموتى ومنازلهم، وعليها تنتزل الرحمة على محاسنهم، فإكرام هذه المنازل واحترامها من تمام محاسن الشريعة الإسلامية.(2)

1 - ابن منظور جمال الدين بن مكرم، لسان العرب: المجلد 1، الطبعة الثالثة، دار صادر، لبنان، 1994 ص 1060.

2- فهد بن عبد الله العمري، (أحكام زيارة القبور) مجلة البحوث الإسلامية، تصدر الرئاسة العامة لإدارة البحوث العلمية والافتاء، السعودية، العدد 85 . 2008 ص، 238.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

الآداب العامة للمقابر:

هذه الآداب نجد سندها في الشريعة الإسلامية دون وجودها في القانون، لأن الشريعة الإسلامية اعتنت بالأخلاق والآداب، أما القانون فلا تهمة الأخلاق وسبب التطرق لهذه الآداب تمهيدا لما سيأتي لاحقا:

. السلام عند دخول المقابر والدعاء إلى أهلها: السلام يكون عند الزيارة بغرض السلام على الميت والدعاء له، بالإضافة إلى الاستغفار بما أن الزيارة تكون من أجل تذكر المال، السلام على الموتى ليس واجب، فيمكن أن لا يسلم على الموتى ومع ذلك لا تعتبر جريمة.

. النهي عن وطء القبور بالنعال: وهذا ما أمرنا به سيد الخلق محمد عليه الصلاة والسلام، ويعتبر من الآداب الرفيعة، فقال عليه الصلاة والسلام: "لأن المشي على جمرة أو سيف أو أحصن نعلي برجلي أحب إلى من أن أمشي على قبر."

. تحريم الجلوس على القبور: جاء التحريم صيانة للموت، وحفاظا لاجتتابهم من التدنيس والاحتقار⁽¹⁾.

. النهي عن اتخاذ القبور مساجد: فاتخاذ القبور مساجد والصلاة عندها، هو شرك بالله تعالى، إذا كان الغرض من ذلك دعوة الميت والاستغاثة به بالإضافة إلى أنه يعتبر انتهاك لحرمة المقابر.

. النهي عن نبش القبور: فنباش القبور ملعون لأنه يعتدي على قبور الموتى ولا يراعي حرمتهم⁽²⁾.

. لا يجوز دفن الموتى سواء كان الأجانب أو الوطنيين في المساجد والكنائس والمعبد أو بصفة عامة كل بناية مقفلة أو مغلقة يجتمع فيها المواطنون لتأدية عبادتهم، وكذلك داخل المدن

1 - <http://www.isllam.org.com>

2 - محمد بشير فلفلي، الحماية الجنائية لحرمة الميت في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، (مذكرة دكتوراه) جامعة نايف العربية، الرياض، 2008، ص، 211.

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

والقرى، وعليه تخصص خارج هذه المدن والقرى وعلى بعد يقدر من قبل سلطات البلدية بدون أن يقل عن 35 م من الأرض معدة خصيصا لدفن الموتى كما يمنع بناء أماكن وحفر الآبار على بعد يقل عن 35 م من المقابر وكما تكون هذه المقابر محاطة بسياج أو حائط وتتم حمايتها من كل الانتهاكات من طرف السلطات العمومية وعليه فإن عملية دفن الموتى يتم في مقابر منظمة وتحت إشراف المصالح العمومية بشكل لا يسمح بدفن الميت خارج هذه المقابر وإلا كان ذلك مخالفا للقوانين⁽¹⁾.

3. الشروط الواجب توفرها لعملية الدفن:

. يجب أن تكون هناك شهادة وفاة التي تحدد طبيعة الوفاة وهذا بالنسبة للأجانب والوطنيين على حد سواء.

. رخصة النقل إذا كانت الوفاة خارج البلدية تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

. رخصة الإعادة إلى الوطن إذا كان الشخص توفي خارج الوطن تصدر من طرف وزارة الداخلية، وإذا كان أجنبي وأهله يطالبون بدفنه في بلدهم فإنه يجب منح رخصة الخروج للميت الأجنبي.

. رخصة الدفن تصدر من قبل البلدية.

4 انتهاك حرمة المقابر:

الأفعال التي قد تؤدي إلى انتهاك حرمة المقابر هي تناول الخمر أو رمي النفايات أو التبول في المقبرة وكل ما شابه هذا، سواء في المقابر العمومية أو أماكن أخرى بها قبور ولكنها ليست مقابر عمومية وبالتالي إذا ارتكبت فيها أحد الأفعال السابقة الذكر فيعد انتهاكا لحرمتها وعدم تقديسها.

¹ - بن سعد زهرة، الحماية الجنائية لحرمة الميت في التشريع الجزائري (مذكرة ماجستير)، جامعة باتنة، الجزائر، 2010 ص 22،

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

وهناك أيضا أفعال أخرى ينتهك بها حرمة المقابر، كالهدم ويعني الإتلاف أي إزالة القبر كليا أو جزئيا، والتخريب هو التعيب فقد لا يهدم القبر وإنما يعيبه، فالشخص عند ارتكابه هذه الفعل فهو يريد أحقاد ملامح القبر، وإذا وصل التخريب إلى الهدم فهذا لا يصبح تخريب وإنما تهديم.

وكذلك التدنيس ويكون بوضع أشياء أو مواد تؤدي إلى تدنيس القبر⁽¹⁾.

الفرع الثاني: المقابر الأجنبية في الجزائر

خلف الاستعمار الفرنسي خسائر بشرية من كلا الجانبين الجزائريين وكذلك الفرنسيين مما جعلت لهم مقبرة خاصة بهم بل عدة مقابر ما يقارب 600 مقبرة تضم 300 ألف قبر ولحد الآن تتواجد جثمان الأجانب في الجزائر وتحتل مساحة جد كبيرة يمكن استغلالها في عدة مصالح تعود بالإيجاب للبلاد أفضل من تواجد جثمانهم فيها.

وتتوزع مدافن اليهود بالجزائر في أكبر المدن، وتتركز في الشمالية منها كقسنطينة وتلمسان والعاصمة وبوسعادة حيث خصصت لها مساحات كبيرة من أرض الوطن (عقار) محاطة بجدار أو محمية بسياس تأخذ مساحة معتبرة من الأراضي لسنين عدة منذ الاستعمار، ويكون لها حارس مفوض من قبل السلطات الوصية يتولى حمايتها من التدنيس أو نبش قبورها، ورغم هذا فإن فرنسا ترى أن الجزائر مقصرة في صيانة مقابرها وتم إهمالها وفي هذا السياق تم اعتماد مخطط عمل والتعاون مع السلطات الجزائرية، حيث أكدت وزارة الخارجية الفرنسية أن التعاون مع الطرف الجزائري لحماية وترميم المقابر الفرنسية (الأجانب) بالجزائر تسير في خطها الصحيح، بعد أن ساقطت جمعيات العائدين "الأقدام السوداء" والجمعيات المطالبة باسترجاع أملاكها في الجزائر، اتهامات للجزائر بإهمالها لأماكن دفن الجانب، وتم تنسيق اجتماع بين الدولتين بعدما طالبت عشرات العائلات الفرنسية كانت مقيمة بالجزائر خلال الاستعمار بترحيل رفات ذويها المتواجدين في المقابر المسيحية في الجزائر بمبرر إهمال التكفل الجيد بها وتعرضها لتخريب وترى الجمعيات الدينية أن المقابر المسيحية (الأجانب) في الجزائر حقا في الإهمال.

¹ - الموقع الإلكتروني : www.droit7.blog.spotr.com

الفصل الثاني: المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص

وبالفعل تم العمل بهذا المخطط حيث مكنوا من صيانة وإعادة تهيئة العديد من المقابر وتم تجميع 166 مقبرة مسيحية (أجنبية) عبر التراب الجزائري بتكلفة مالية فاقت 3,8 مليون أورو مع التأكيد أنه من المنتظر أن يتم تجميع أكبر عدد ممكن من المقابر بالتعاون مع السلطات المحلية والقنصليات الفرنسية في عنابة ووهران والعاصمة⁽¹⁾.

على الرغم من أن القانون الجزائري يصرح أن ملكية القبر للميت الجزائري لمدة 5 سنوات من الدفن فقط أي أن الجزائري لا يملك قبره بعد خمسة سنوات ويجوز للدولة أن تستغل مكان دفنه في دفن موتى آخرين، خاصة في ظل الأزمة التي تعاني منها غالبية مقابر العاصمة وبهذا الشكل تعتبر الدولة الجزائرية قد احترمت المقابر الأجنبية رغم طول المدة أي أن دعاية تخريب مقابر الفرنسيين ما هي إلا عذر أو خطة جديدة لتدخل الجزائر مرة أخرى ولتفعيل مشروع فرنسي يعنى بـ "انقاذ المقابر الفرنسية في الجزائر"⁽²⁾.

ملاحظة

تحتل المقابر الفرنسية (الأجنبية في الجزائر) مساحة كبيرة من الأراضي (عقارات) ورغم هذا المشرع الجزائري منذ الاستقلال لم يقم بأي خطوة وتعرفه لهذا الموضوع مع أنه من أهم ما يمكن دراسته لأنه كما سبق وذكرنا أنها تحتل مساحات شاسعة يمكن استغلالها في مشاريع أو بناء مساجد أو مدارس أو ما شابه هذا أفضل من بقائها على حالها منذ العديد من السنوات مع إنفاق الكثير من الأموال بعملية ترميمها وصيانتها في حين الاحتياج للعقارات لأن العقار ضروري لكل عملية من عمليات التعمير.

1 - الموقع الإلكتروني: www.dgazairess.com akhbaelyoum

2 - الموقع الإلكتروني: www.dgazairess.com>elkhabar

خلاصة الفصل الثاني

من خلال تناولنا للمعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص توصلنا إلى أنه المشرع الجزائري أخضع الأجنبي في معاملاته العقارية لإجراءات و أحكام صارمة في كيفية حصوله على الملكية العقارية , و كذا إشكالية الأقدام السوداء التي تم الفصل فيها و بشكل نهائي لصالح الجزائريين بعد التعرف على أنها مجرد حيلة من قبل الأجانب (الفرنسيين) , أما بالنسبة للمقرات الدبلوماسية يخضع الأجنبي في إطار الحصول عليها إلى الأحكام القانونية الجزائرية تطبيقاً لمبدأ سيادة الدولة على إقليمها , و في ما يخص دور العبادة والمقابر التي تبين أن المشرع الجزائري تركها في فراغ كبير و لم يفصل فيها لليوم .



الختامة



الخاتمة

كـنهاية لموضوع دراستنا المتعلقة بالمعاملات العقارية للأجنبي في الجزائر تطرقنا من خلاله إلى بيان المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار بالإضافة إلى إطار المعاملات الخاصة، تبين لنا أن المشاكل التي يتخبط فيها الأجنبي في إطار معاملاته العقارية في الجزائر ترجع إلى المشاكل التي يتخبط فيها العقار بحد ذاته وذلك بسبب عدم وجود سياسة تشريعية واضحة أو لنقل أن السياسة التشريعية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار مما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها.

كما نستخلص من خلال دراستنا النتائج التالية:

من حيث الإجراءات

أخضع المشرع الجزائري الأجانب في إطار معاملاتهم العقارية في الجزائر إلى إجراءات وأحكام خاصة.

أقر المشرع الجزائري في إطار الاستثمار أن الأشخاص الطبيعيين او المعنويين الأجانب الذين تثبت لهم هذه الصفة بموجب شهادة التصريح بالاستثمار يستفيدون من نفس المعاملة التي تخصص للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين في الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار.

المشرع الجزائري وفي سبيل إيجاد حلول للعراقيل التي تواجه تكريس وتشجيع الاستثمار الأجنبي لاسيما إشكالية محدودية العقار بعمل على وضع نظام أقر فيه العديد من التدابير والإجراءات التي يمكن وصفها بالاجابية والتي تظهر في :

-تبسيط إجراءات منح الامتياز عن طريق التراضي بنقل صلاحية منحه من مجلس الوزراء الى الوالي المختص إقليميا.

-كرس المشروع نظام امتياز استغلال العقار لمدة طويلة نسبيا تقترب الى الملكية حيث تصل الى 99 سنة.

-ثبات قيمة الإتاوة الايجارية السنوية للعقار محل الامتياز لمدة مقبولة 11 سنة على الأقل، بحيث يبقى خلالها العبء المالي على المستثمر الأجنبي مستنفرا ما يساعده على تنمية وتطوير نشاطاته، بعيدا عن أعباء مالية إضافية.

-إن كان القانون الدولي يعترف للدولة بمطبق سيادتها على إقليمها ضرورات التعامل الدولي اقتضت أن تسمح الدولة للأجانب بالقدوم إليها لأغراض شنت ولكن ذلك مقيد بمراعاة مصالحها وأمنها، لذلك قيد المشرع دخول الأجانب للجزائر وكذا قيامهم بمعاملاتهم العقارية الخاصة فيها بإجراءات نظامية صارمة.

من حيث القانون

-ان تدخل السياسات وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها مع متطلبات الواقع جعلت من آلية الوصول إلى العقار وتسوية ملكية أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار الأجنبي الجزائر، حيث أنه أصبح مصدر المضاربات ومساومات لا تنتهي.

-المشرع الجزائري في إطار تيسيره للوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار وجعله أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب على إيجاد مرتكزات من خلال إنشاء مؤسسات ترافق المستثمر وهذا بموجب سياسته التشريعية في مجال الاستثمار.

التوصيات

من الناحية القانونية نوصي ب:

-من الضروري إصدار تشريع جديد يضبط النقائص والثغرات الملاحظة في تطبيق القوانين السارية والمتعلقة بالاستثمار وذلك بمراجعة المشرع الجزائري لبعض الإجراءات عند التعامل مع المستثمر الأجنبي خاصة من ناحية التنفيذ.

-لتوليد القيمة الحقيقية للملكية العقارية يجب على المشرع الجزائري تسهيل عمليات الحصول على الوعاء العقاري تجسيدا لاهم ضمانات المستثمر الأجنبي.

- في اطار الاستثمار وفي إطار إخضاع المشرع الجزائري للأجنبي لنفس الأحكام التي يخضع اما المستثمر الوطني، نوصيه ببيان هذا الموضوع بموجب مادة واضحة وصريحة.
- بخصوص انتقال الملكية للأجانب بعد الوفاة لماذا تم التطرق لهذا الموضوع بموجب تعليمة صادرة عن أملاك الدولة في حين كان الأولى التطرق إما بموجب مادة واضحة.
- أن يتم إدراج مواد صريحة تعالج بأكثر وضوح مسألة اقتناء المقرات وشروط استعمالها للأغراض الدبلوماسية، وكذا توضيح الإجراءات التي تكفل دخول مقرات البعثات الدبلوماسية من قبل سلطات الدولة المعتمد لديها.
- موضوع المقابر الأجنبية في الجزائر أكل عليه الدهر وشرب، لماذا المشرع الجزائري لم يفصل فيها لحد الآن.



الملاحق



الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية أملاك الدولة
لولاية تبسة



دفتـر الشـروط النمـوذجـي الـذي يـحدـد البنـود و الشـروط الـتي
تـطـبـق عـلى مـنـح الـامـتـيـاز بـالـتـراـضـي لـلـأـرـاضـي الـتـابـعـة لـلـأـمـلاك
الـخـاصـة لـلـدولـة و الـمـوجـهـة لـإنـجـاز مـشـارـيـع اسـتـثمـاريـة

----- 000 -----

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009، البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمارية رقم 141/و المؤرخة في 06 ماي 2013 للسيد الوزير الأول المتعلقة بمنح العقار الصناعي التعليمية رقم 482 المؤرخة في 2013/07/07 للسيد وزير الداخلية والجماعات المحلية المتعلقة بموضوعها بنشاطات لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) والتعليمية رقم 5794 المؤرخة في 2013/06/11 للسيد المدير العام للأملاك الوطنية بوزارة المالية المتعلقة بموضوعها بترقية الاستثمار -إعداد وإشهار عقود منح الامتياز - منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري.

أحكام عامةالمادة الأولى:الهدف من منح الامتياز - استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا، موجهة لإستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز.

المادة 02:قواعد التعمير معاييره و البيئة:

يجب إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعاييره، و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليه في المواد أدناه.

المادة 03:مدة الامتياز - تجديده:

يمنح الامتياز لمدة أثنان ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة.

المادة 04:

الضمان:

يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمنا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يفسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا للامتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع و يجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

المادة 05:

الارتفاقات:

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محاميا منح الامتياز، إلا إذا تدرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير.

المادة 06:

الممتلكات الثقافية:

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المتكشفة على قطعة الأرض محل منح الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 و المذكور أعلاه.

المادة 07:

الضرائب- الأعباء و المصاريف الأخرى:

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعمارة الممنوح خلال مدة الامتياز و يتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة و مصلحة الطرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء و/ أو أي تحفظ.

المادة 08:

مصاريف منح الامتياز:

يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوي الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 13:

أصل الملكية:

إن العقار محل عقد الامتياز ملك للدولة بموجب ايداع محضر تغيير وحدات عقارية وتغيير حدود في 2014/12/23 من طرف مدير مسح الأراضي لولاية تبسة والناجحة عن القسم 306 مجموعة الملكية 421 المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2015/03/05، تربيعة حجم ..

المادة 14:

وصف المشروع الاستثماري:

المشروع عبارة عن مشروع لإنجاز مركز انتاج الخرسانة الزفتية تتكون من:

- Hangars.
 - Administration.
 - loges de garde.
 - Bloc sanitaire.
 - Clôture.
 - Dépôt.
 - Parking + espaces de circulation.
 - espace vert + aménagement extérieur.
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع: 88.638.000,00 دج.
عدد العمال التقديري 28 عامل.

المادة 15:

القدرات المالية:

- يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط و يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محددة في المادة 14 أعلاه.
 - مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز).
 - مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 16:

الشروط المالية للامتياز:

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر بدينار رمزي للمتر المربع الواحد خلال فترة (10) عشر سنوات، و ترتفع بعد هذه المدة إلى (50%) من الإتاوة السنوية و المتمثلة في 20/1 (5%) من القيمة التجارية المحددة، طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، تدفع هذه الإتاوة سنويا و مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا و في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية. عند انقضاء كل فترة (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري. وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة ايجاربه سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

المادة 17:

مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته:

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية. و بعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق و في غير ذلك يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه.

المادة 18:

الترخيص بمنح الامتياز:

عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقاً لقرار السيد والي ولاية تبسة رقم 2014/03/31 المؤرخ في 2014/03/31 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة وذات الشخص الوحيد المسماة " " عن قطعة أرض كائنة ببئر العاتر بمساحة 7500 م² ملك للدولة لإنجاز مركز انتاج الخرسانة الزفتية.

المادة 19:

عقد منح الامتياز:

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية تبسة بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ 1992/01/20.

المادة 20:

بدء الانتفاع:

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة.

المادة 21:

يمكن للمستفيد من منح الامتياز الإعفاء من تسديد تكاليف التهيئة إذا كانت منطقة النشاطات أو المنطقة الصناعية مهياً على عاتق ميزانية الدولة ما لم ينص قانون أو تنظيم صراحة على دفع المستثمر تكاليف التهيئة أو المساهمة فيها.

المادة 22:

تدفع مصارف المساهمة في تكاليف تسيير المنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات إلى الهيئة المسيرة وفقاً للتنظيم المعمول به وذلك بعد انجاز المشروع والشروع في الاستغلال. يتحمل المستفيد من منح الامتياز تكاليف التهيئة التي تحدد قيمتها حسب التكلفة الفعلية للمتر المربع الواحد المهئ. يدفع المستفيد من منح الامتياز تكاليف التهيئة إلى المؤسسة المسيرة لمنطقة النشاطات أو المنطقة الصناعية على أساس المساحة المستفاد بها بمنح الامتياز مضروبة في التكلفة الأحادية الفعلية للمتر المربع الواحد لمنطقة النشاطات أو المنطقة الصناعية.

المادة 23:

كل مضاربة في القطعة المستفاد بها للاستثمار أو تغيير وجهتها أو بيعها أو كرائها أو التنازل عن حق الامتياز للغير يؤدي إلى إلغاء الاستفادة من منح الامتياز فضلاً عن المتابعة القضائية.

المادة 24:

لا يعتبر انجاز سياج حول القطعة الأرضية المستفاد بها للاستثمار إنطلاقا في الانجاز ما لم يشرع في انجاز مشروع الاستثمار ككل.
في حالة انقضاء أجل انجاز مشروع الاستثمار المحددة في رخصة البناء واتضح بعد المعاينة أن المشروع لم ينجز وأن الأرضية المخصصة للاستثمار محاطة بسياج فقط فان منح الامتياز يصبح لاغيا وتلغى في نفس الوقت كل الترتيبات المتخذة والمعتمدة لمنح الامتياز ويحق لمصالح الدولة استرجاع الأرضية موضوع منح الامتياز بدون أي تعويض.

المادة 25:

انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – التمديد المحتمل للأجال:

يجب على المستفيد من الامتياز أن يقدم الملف التقني والإداري للحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار منح الامتياز كما يجب الشروع في الانجاز الفعلي للمشروع في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء. كما يلتزم المستثمر بإنجاز مشروعه في الأجال المحددة في رخصة البناء. كما يجب أن يرفق الملف التقني و الإداري لرخصة البناء بمخطط الانجاز للمشروع الذي يحدد بدقة آجال انجاز كل مرحلة من مراحل انجاز المشروع.
تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا ولا حجة لعدم وفاء المستثمر بالتزاماته لإنجاز المشروع.

المادة 26:

يتعين على المستفيد من منح الامتياز إخطار مصالح الولاية المختصة بعملية اقتناء التجهيزات والمعدات الضرورية لمشروع الاستثمار المزمع انجازه وبمخطط تركيب هذه التجهيزات ولا يمكن القيام باستلام المشروع والدخول في الاستغلال والمطالبة بإعداد شهادة المطابقة إلا بعد الانتهاء من انجاز المشروع والتنصيب الكلي لكافة التجهيزات والمعدات لمشروع الاستثمار. وتمنح شهادة المطابقة بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة الولائية للمؤسسات المصنفة وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 27:

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بالتصريحين الشرفيين المرفقين بدفتر الشروط. والى جانب التصريحين الشرفيين يتعين على صاحب الامتياز أيضا تقديم المخطط الهندسي للمساحة المزمع استغلالها في بناء المشروع مع تبيان الحيز المساحي للألات ومعدات الإنتاج وعددها وخصائص أبعادها من حيث الطول والارتفاع والحجم.

المادة 28:

يتم تسجيل دفتر الشروط هذا لدى مصالح التسجيل والحفظ العقاري وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 29:

أحكام ختامية:

يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا
و انه يتخذه مرجعا له.



قرئ و صودق عليه
المستفيد من منح الامتياز



الملحق رقم 02

مرسوم رقم ٨٢ - ٢٤٤ المؤرخ في ٨ شعبان
عام ١٤٠٢ الموافق ٢١ مايو سنة ١٩٨٢ يمدد
بعض أحكام المرسوم رقم ٦٤ - ١٥ المؤرخ في ٢٠
يناير سنة ١٩٦٤ والمتعلق بحرية المعاملات

أن رئيس الجمهورية،

بناءً على تقرير وزير المالية،

وبناءً على الدستور، ولا سيما المبادئ ١١١ - ١٠

و ١٥٢ منه،

و بمقتضى الأمر رقم ٦٦-١٥٦ المؤرخ في ١٨ صفر عام ١٣٨٦ الموافق

٨ يونيو سنة ١٩٦٦ والمتضمن قانون العقوبات ومجموع النصوص التي
عدلته أو تمتهنته،

و بمقتضى الأمر رقم ٧٥-٥٨ المؤرخ في ٢٠ رمضان عام ١٣٩٥ الموافق

٢٦ سبتمبر سنة ١٩٧٥ والمتضمن القانون المعدل،

و بمقتضى الأمر رقم ٧٥-٥٩ المؤرخ في ٢٠ رمضان عام ١٣٩٥ الموافق

٢٦ سبتمبر سنة ١٩٧٥ والمتضمن القانون التجار،

و بمقتضى الأمر ٧٦-١٠٥ المؤرخ في ١٧ ذي الحجة عام ١٣٩٦ الموافق

٩ ديسمبر سنة ١٩٧٦ والمتضمن قانون التسجيل لا سيما المادتان ١١٨ و ١١٩ منه،

و بمقتضى القانون رقم ٨٢-١٣ المؤرخ في ٩ ذي القعدة عام ١٤٠٢

الموافق ٢٨ غشت سنة ١٩٨٢ والمتعلق بتأسيس شركات ذات الاقتصاد المختلط
وسيسرها،

و بمقتضى المرسوم رقم ٧٢-٢٢ المؤرخ في ٥ ذي الحجة عام ١٣٩٢ الموافق

٢١ يناير سنة ١٩٧٢ والمتعلق بالتحصيلات العقارية والحقوق العقارية

وبالإكتسابات و تحويلات القيم العقولية المرصودة أو المرتبطة أو الحصص في

شركة جزائرية أو أجنبية موجودة في الجزائر، المعدل بالمرسوم

رقم ٧٢-١٢٢ المؤرخ في ٧ يونيو سنة ١٩٧٢ ومجموع النصوص التي عدلتها

أو تمتهنتها،

و بهدف الاطلاع على المرسوم رقم ٦٤ - ١٥ المؤرخ في ٢٠ يناير سنة

١٩٦٤ والمتعلق بحرية المعاملات،

يسمى ملاحق:

المادة الأولى : تمدد أحكام المادة الأولى من المرسوم رقم ٦٤ - ١٥

المؤرخ في ٢٠ يناير سنة ١٩٦٤ والمتعلق بحرية المعاملات كما لا تنسى :

المادة الأولى : تمدد كمل العمليات التي تتم بين الإحياء، بقسوم

بين أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية أجنبية والتي هدفها إنشاء

أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية

والإتفاقيات والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهون العقارية والرهون

حازية العقارية والحكر وكذا عقود الأيجار التي تفوق تسع
سوات والتمازلات والتقديمات والأيجار التسييري للمحلات التجارية، حرة
ممنوعة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية
أو شئنة عمومية طبقاً للتشريع المعمول به. وأحكام هذا المرسوم ((

المادة ٢ - تعمدل أحكام المادة ٢ من المرسوم رقم ١٥٠٦٤ المؤرخ
فسي ٢٠ يناير سنة ١٩٦٤ المشار إليه أعلاه كالتالي :
((المادة ٢ : تخضع العمليات المبينة فسي المادة السابقة الى الترخيس
الإداري مهما كان مبلغها)) .

المادة ٣ : تعمدل أحكام المادة ٥ من المرسوم رقم ١٥٠٦٤ المؤرخ
فسي ٢٠ يناير سنة ١٩٦٤ المشار إليه أعلاه كالتالي :

((المادة ٥ : يسلم الوالي الرخصة في أجل أقصاه شهران بعد
استلام الإعلان بتقدير الإدارة الجبائية مصلحة (التسجيل) الذي يبلغ لسه
فسي غضون شهرين من طلبه ذلك)) .

المادة ٤ : تلغى أحكام المواد ٤ و ٦ و ٧ و ٨ من المرسوم رقم ١٥٠٦٤
المؤرخ فسي ٢٠ يناير سنة ١٩٦٤ المشار إليه أعلاه .

المادة ٥ : يكلف وزير العدل ووزير الداخلية ووزير المالية، كل فيما
يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حسب الجوائف فسي ٨ شعبان عام
١٤٠٣ الموافق ٢١ مايو سنة ١٩٨٣

الشاذلي بن جديد

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الجزائر.

مديرية التقنين والشؤون العامة والمنازعات.

مصلحة تنقل الأشخاص.

قرار رقم مؤرخ في
يتضمن الترخيص بإبرام معاملة عقارية
بين من جنسية
والسيد من جنسية جزائرية (الموهب لها)
متعلقة

إن والي ولاية الجزائر

- بمقتضى الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 1975.06.29 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 105.76 المؤرخ في 1976.12.09 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم
- بمقتضى القانون رقم 10.11 المؤرخ في 2011.06.02 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى القانون رقم 07.12 المؤرخ في 2012.02.21 المتعلق بالولاية
- بمقتضى الأمر رقم 14.97 المؤرخ في 1997.05.13 المتضمن التنظيم الإقليمي لولاية الجزائر
- بمقتضى الأمر رقم 01.2000 المؤرخ في 2000.03.01 المتعلق بإدارة ولاية الجزائر والبلديات التابعة لها
- بمقتضى القانون رقم 02.06 المؤرخ في 2006.02.20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق
- بمقتضى الأمر رقم 01.10 المؤرخ في 2010.08.26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010
- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 45.2000 المؤرخ في 2000.03.01 المتضمن تعديل المرسوم الرئاسي رقم 292.97 المؤرخ في 1997.08.02 المحدد لتنظيم إدارة محافظة الجزائر
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2013.10.24 المتضمن تعيين السيد بصفته واليا لولاية
- بمقتضى المرسوم رقم 63.76 المؤرخ في 1976.03.25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
- بمقتضى المرسوم رقم 344.83 المؤرخ في 1983.05.25 المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم 15.64 المؤرخ في 1964.01.23 المتعلق بحرية المعاملات العقارية .
- بناء على التعليم الوزاري المشتركة رقم 172 المؤرخة في 1991.09.01 المتضمنة حرية بيع الممتلكات العقارية التابعة للرعايا الأجانب
- بناء على المذكرة رقم 04404 المؤرخة في 1991.11.02 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة ببيع الممتلكات للرعايا الأجانب
- بناء على القرار رقم المؤرخ في الصادرة عن السيد والي ولاية المتضمن تصريح بانتقال ملكية
- بناء على المراسلة المؤرخة في المحررة من طرف الأستاذ (الموثق) المتضمنة طلب إصدار رخصة إدارية لإبرام معاملة عقارية بين السيد والسيد
- من جنسية جزائرية متعلقة كائنة ب
- بناء على العقد التوثيقي المؤرخ في المحرر من طرف الأستاذ (موثق) لفائدة السيد المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ
- بناء على الدفتر العقاري رقم المؤرخ في المؤكد لملكية الواهب للعقار المعني بالمعاملة
- بناء على الشهادة السلبية رقم المؤرخة في الصادرة عن المحافظة العقارية لولاية

- المؤكدة لملكية الواهب للعقار المعني بالمعاملة
- بناء على المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة عن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري
 - المؤكدة لعدم تبعية العقار المعني بالمعاملة للحظيرة العقارية المسيرة من طرف الديوان
 - بناء على المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة من السيد مدير الحفظ العقاري والمؤكدة لملكية
 - الواهب للعقار المعني بالمعاملة
 - بناء على المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة عن السيد مدير السكن المؤكدة لملكية الواهب
 - للعقار المعني بالمعاملة.
 - بناء على المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة عن السيد الوالي
 - المتضمنة المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة عن السيد
 - بلدية ~~الجزائر الوسطى~~ المتعلقة بالعقار المعني بالمعاملة
 - بناء على المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة عن مصالح مديرية أملاك الدولة المؤكدة
 - لملكية الواهب للعقار المعني بالمعاملة .
 - بناء على الإرسالية رقم/أ.و.ج.م.ت.ع./.../.../م.و.ش.ع.ت.ف.أ.ه.ف.ب.ت.أ.س.م المؤرخة في
 - بناء على المراسلة رقم المؤرخة في الصادرة عن السيد مدير الضرائب
 - المتضمنة التقييم المالي رقم المؤرخ في المنجز من طرف مديرية الضرائب
 - ومديرية أملاك الدولة المقدر للقيمة المالية للعقار المعني بالمعاملة ب
 - دينار جزائري (..... د ج) .

بإقتراح من مدير التنظيم والشؤون العامة

يقـرر

المادة الأولى : يرخّص بإبرام معاملة عقارية بين السيد المولود في من جنسية والسيدة المولودة في من جنسية جزائرية .

متعلقة ب وذلك بسبب عدم ممارسة الدولة لحق الشفعة على هذه الشقة .

المادة 02 : تم تقييم العقار المعني بالمعاملة من طرف المصالح المختصة ب دينار جزائري (..... د ج) .

المادة 03 : على المحافظ العقاري المختص إقليميا التأكد من عقد الملكية والوثائق المرفقة قبل القيام بإجراءات إشهار عقد ~~الهبّة~~ موضوع هذه الرخصة .

المادة 04 : تعتبر هذه الرخصة ملغاة في حالة ما إذا ثبت لاحقا أن هناك عيبا شكليا مخفيا أو أن العقار موضوع المعاملة قد تم تأميمه أو إدماجه ضمن أملاك الدولة وفقا للقوانين والأنظمة سارية المفعول .

المادة 05 : ترسل نسخة من هذا القرار إلى الأستاذ الموثق المكلف بملف هذه المعاملة العقارية والذي هو ملزم بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة لاسيما عقد الملكية قبل تحرير عقد الهبة ما بين الأطراف المعنية .

المادة 06 : يكلف السادة الأمين العام للولاية ، الوالي ~~المستندب للإدارة لسيدني أحمد~~ ، مدير ~~التقييم~~ والشؤون العامة ~~والتقنين~~ ، مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري ، مدير السكن ، مدير الضرائب للجزائر الوسطى

المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لحسين داي ورئيس المجلس الشعبي لبلدية الجزائر الوسطى بتنفيذ
ما جاء في محتوى هذا القرار الذي ينشر في القرارات الإدارية للولاية .

الوالي

الملحق رقم 04

الصلاحيات المخولة لإدارتنا قانونيا قصد الحفاظ على الملكات المنية باعتبارها تتوّل للدولة طبقا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل .

في هذا الصدد، يجدر تذكركم بأن مصالح أملاك الدولة مؤهلة قانونا للمشور أمام النقضاء مدعية أو مدعى عليها فيما يخص المطالبة بملكية العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو تلك التي تتوّل إليها قانونا.

وعليه، يتعين عليكم إجراء التحقيقات اللازمة وتوسيع التحريات تهييدا للإعترض على أي مطالبة من طرف الأجانب بأملاك ثبت أيلولتها للدولة، وأنتم مدعوون لإظهار الجدية والنجاعة اللازمين للحفاظ على المال العام وتمثيل كما يجب إدارة أملاك الدولة في الدعاوي المرفوعة أمام الجهات القضائية من طرف الأجانب قصد إسترجاع هذه الأملاك العقارية أو جزء منها.

يرجى منكم العمل على فهم هذه المذكرة وضمان نشرها وتطبيق محتواها وموافاة الإدارة المركزية بالنتائج المتوصل إليها أو بالصمومات التي قد تعتبركم حالة بحالة في الوقت المناسب.

المدير العام للأملاك الوطنية

إيفضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

الجزائر في 16 أوت 2008

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية

رقم : 7870 / م / ع أو / م / أ د / تس

مذكرة

إلى

السادة مديري أملاك الدولة كل الولايات للتبفيذ

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

والحفظ العقاري كل النواحي للإعلام والتابعة

الموضوع : محاولات إسترجاع أملاك عقارية كانت عبر التراب الوطني من طرف أجناب - المحافظة على الأملاك للدولة.

المرجع : المراسلة رقم 704 المؤرخة في 21 جوان 2008.

ضمن مراسلته المشار إليها بالمرجع أعلاه، أعلمنا الأمين العام لوزارة العدل بأن مصالح أملاك الدولة غير ممثلة في الدعاوي القضائية المرفوعة من طرف بعض الأجانب بغرض إسترجاع أملاك عقارية كانت عبر التراب الوطني، يدعون أنهم كانوا يملكونها إبان فترة الإستعمار وأنتمعت منهم ملكيتها دون وجه حق، وطلب منا التدخل لممارسة

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة

الجزائر في 24 جانفي 2009

رقم : 0815 وم / م ع أو / مأ د / م

تعليمية

إلى

* السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

* السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة

و الحفظ العقاري

الموضوع: منازعات - بحث و تحري - ومتابعة - قضايا تتعلق بمحاولة أجنب.

(الأقدام السوداء) استرجاع أملاك عقارية بالجزائر.

المرجع: مذكرتنا رقم 7870 المؤرخ في 16 أوت 2008.

المرفقات: واحدة (01).

بوجب مذكرتنا المشار إليها بالمرجع، كنا قد أعلمناكم أن بعض الأجانب (الأقدام السوداء)، باشروا إجراءات رفع دعاوى أمام الجهات القضائية الجزائرية، تهدف إلى محاولة استرجاع أملاك عقارية بالجزائر، يزعمون ملكيتها.

في هذا الشأن، وبصفتكم المؤهلين قانوناً لتمثيل الدولة أمام العدالة، فيما يخص الدفاع عن الأملاك التابعة لها وحمايتها والمحافظة عليها، طلبنا منكم إجراء تحقيقات موسعة حول وجود هذا النوع من القضايا، وعند تحقيق الغاية، الحرص على متابعتها.

تبعا لذلك، يشرفني إبلاغكم أن الإدارة المركزية قد علمت بوجود ستة وعشرون (26) قضية، صدرت بشأنها أحكام وقرارات عن جهات قضائية مختلفة، لفائدة الأجانب (الأقدام السوداء)، يرجع اختصاص النظر فيها ومتابعتها إلى مصالحكم، تجدون طيه قائمة وصفية عنها، باستثناء قضية وحيدة من اختصاصنا، على اعتبار أنه صدر فيها قرار عن مجلس الدولة.

وعليه، فإنكم مطالبون، على وجه الاستعجال، بمباشرة إجراءات البحث والتحري حول وجود هذه القضايا، كل واحد منكم على مستوى الجهة القضائية التي يقع مقره في دائرة اختصاصها، وعند بلوغ الهدف، أنتم مدعوون، من باب الإلزام، إلى اتخاذ كافة الإجراءات القانونية المناسبة وتسجيل الطعون الصحيحة ضد الأحكام والقرارات الصادرة في هذه القضايا، حسب الحالة (اعتراض - استئناف - التماس - تدخل في الخصام....)

أيضا، ندعوكم إلى موافاة المصلحة المركزية، خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ تلقىكم لهذا الإرسال، بنتائج البحث والتحري، كما أنه عند تسجيل الطعون، يتعين عليكم إفادتنا بنسخ عنها، مؤشر عليها بالختم الرسمي للجهة القضائية المعنية.

في الأخير، نشير أن الإدارة المركزية، ستزودكم، في أقرب وقت، بكل دفع أو حجة قانونية أو قضائية تخص هذه الملفات، في حالة الحصول عليها، وذلك قصد تدعيم أقوالكم أمام أجهزة العدالة.

بالنظر إلى الأهمية البالغة والقصوى التي نوليها لهذه القضايا ذات الطابع الاستعجالي، فإننا بهذه المناسبة نلزمكم بالتقيد التام بما تم توضيحه و شرحه أعلاه،

كما نطلب منكم دعوة الأعداء المكلفين بالمنازعات إلى بذل أكبر قدر من الجهد لتجنب كل ما من شأنه خلق وضعية معقدة لمآل هذه القضايا سيكون من الصعب تداركها.

تبليغ الإدارة المركزية، بكل جديد يطرأ على القضايا ذات الصلة.

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء: محمد بن مرادي

الملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأمولاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة

رقم 5087/م/أ/م/أ/م

الجزائر في 08 ابريل 2009

تعليمية

إلى

* السادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات

* السادة مديري الحفظ العقاري لكل الولايات

بالتبليغ إلى:

*السادة القشطين الجهويين لأمولاك الدولة والحفظ العقاري

(الأقدام السوداء)

الوضع: منازعات - متابعة القضايا المتعلقة بجوارزة أجنب (الأقدام السوداء)

استرجاع أملاك عقارية بالجزائر- وجود قضايا أخرى مرتبطة بها بصفة وثيقة.

- الدفع والحجج القانونية والمادية الواجب إقرارها أمام الجهات القضائية.

2009.

الرجوع: التعليمية رقم 815 المؤرخة في 04 جانفي

(01)

المرقات: واحدة

بوجب التعليمية المشار إليها بالرجوع، كنا قد **أعلمناكم** أن بعض الأجنب (الأقدام

السوداء)، **باشروا إجراءات رفع دعوى** أمام الجهات القضائية الجزائرية، تهدف إلى

محاولة استرجاع أملاك عقارية بالجزائر، والتي **ألت إلى الدولة**، بموجب أحكام الأمر

رقم 102-66 والمرسوم رقم 388-63.

إضافة إلى ذلك، ومن باب لفت الانتباه، نشير إلى وجود قضايا أخرى في غاية

الأهمية، باعتبارها مرتبطة بشكل وثيق مع ملف الأجنب، ويتعلق الأمر بملف

الأشخاص الذين **وضعت أملاكهم تحت حماية الدولة** وثبت أن لديهم سلوك غير

مشرف أثناء الثورة التحريرية، وملف الأشخاص الذين **أبرموا صفقات عقارية مخالفة**

للمرسوم رقم 03-62.

في هذا الشأن، وعلى اعتبار أنكم **المؤمنين قانونا لتمثيل الدولة**، أمام أجهزة العدالة

على المستوى المحلي، فيما يخص **الدفاع عن الأملاك التابعة لها وحمايتها والحفاظة**

عليها، طلبنا منكم إجراء **تحقيقات موسعة مع البحث والتحري** حول وجود هذا النوع

من القضايا، وعند تحقيق الغاية، **الحرص على متابعتها وتسجيل الطعون المناسبة**

بشأنها، كل واحد منكم على مستوى الجهة القضائية التي يقع مقره في دائرة

اختصاصها.

بهذه المناسبة، كنا قد **أكدنا لكم أن المصلحة المركزية، ستزودكم**، في أقرب وقت،

بكل **دفع أو حجة قانونية وقضائية** تخص هذه الملفات، حال التمكن من الحصول عليها

وبلورتها فورزها، قصد **تدعيم أو الركم وطلبانكم** أمام القضاء.

تبعا لذلك، **تواظبكم**، للغاية المرجوة، **بالدفع والحجج القانونية والقضائية والمادية**،

التي من شأنها **تدعيم الطعون والدعوى**، التي بشرتموها أو ستبشرونها أمام الجهات

القضائية، التي ستكون **مؤشر وركيزة ايجابية لكسب القضايا ذات الصلة**، ونسردا

ألملكم على النحو التالي:

1- **القضايا المتعلقة بالأجنب (الأقدام السوداء):** بالنسبة لهذا الملف، **نطلب منكم**

العمل على **متابعتها**، من خلال **إثارة الدفع والحجج** التالية:

79

5-1- حول قرار لجنة حقوق الإنسان الأيحية: يشير أمامكم أنه صدر قرار أهي عن لجنة حقوق الإنسان الأيحية، مورخ في 01 نوفمبر 2006، فاصل في الدعوى التي رفعها أحد الرعايا الفرنسيين ضد الدولة الجزائرية، أين تم رفضها، والتي كانت ترمي الى طلب استرجاع العقار الذي يزعم أنه تركه بالجزائر بعد الاستقلال، تجدرن طيه نسخة عنه، بما يتعين عليكم الدفع به على سبيل الاستئناس لأنه بمثابة سابقة قضائية.

6-1- حول حصول الرعايا الفرنسيين على تعويضات من طرف الدولة الفرنسية: يتعين على مصالحكم إثارة مسألة حصول كل الرعايا الذين تركوا أملاكهم على تعويضات من طرف الدولة الفرنسية، بواسطة صندوق تعويض الفرنسيين ما وراء البحار، وبالتالي لا يحق لهم المطالبة باسترجاع العقارات التي تركوها بالجزائر، مثلما أكده قرار لجنة حقوق الإنسان الأيحية، واستقر عليه مجلس الدولة في اجتهاد له، لدى فصله في القضية رقم 30518 التي صدر بشأنها القرار المؤرخ في 14 فيفري 2007.

2- القضايا المتعلقة بالأشخاص الموضوع أملاكهم تحت حماية الدولة الذين ثبت أن لديهم سلوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية: بالنسبة لهذا النوع من الملفات، لوحظ أن بعض الجهات القضائية لا تعتمد لدى إصدار أحكامها، بالقرارات الإدارية الصادرة عن المديرية الولائية للمجاهدين، التي تؤكد السلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية للنحصر الذي يتابع إدارة أملاك الدولة، قصد استرجاع أملاكه التي كانت محل تأميم أو وضع تحت حماية الدولة، ميرزين ذلك بعدم وجود قرار صادر من اللجنة الوطنية المختصة لهذا الغرض.

بهذه المناسبة، نطلب منكم، لدى متابعتكم لهذا النوع من القضايا، التأكيد أمام أجهزة العدالة أن القرارات الصادرة عن الإدارة المحلية للمجاهدين هي سمات ذات حجية قانونية اتجاه الغير، على أساس أنها ناتجة عن موافقة صادرة عن اللجنة الوطنية المعنية، لأن هذه الأخيرة من اختصاصها النظر في السلوك غير المشرف وتبليغه إلى

1-1- حول التعادم المكسب لفائدة الدولة: يتعين على مصالحكم، بصفة أولية والزامية الدفع بأن العقارات محل النزاع ملك للدولة بقوة القانون، وفق أحكام الأمر 102 والمرسوم رقم 63-388. اللذان يعلان أنذاك إحدى وسائل نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة، مع التركيز على نص المادة 773 من القانون المدني والمادة 48 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية.

2-1- حول قرارات التصريح بالمشغور: في حالة عدم وجود قرارات إدارية، تضمن التصريح بشغور العقارات محل الخلاف، أو إنها موجودة لكن غير مشهورة، فانه ينبغي عليكم الدفاع بأن عدم وجود و/أو شهر قرارات التصريح بالشغور، الذي يعتبر خطأ إداري غير مقصود، لا يغير من طبيعتها القانونية على أنها في حالة مشغور بمجرد مفادها مالها للتراب الوطني بعد الاستقلال.

3-1- حول سقوط حق المطالبة القضائية: الدفع بأن حق المطالبة القضائية بكلية العقارات محل الخلاف، تسقط بمرور ثلاثين (30) سنة، حسب التعارف عليه في الفقه القضائي، وبالتالي فان رفع الدعوى من طرف الأجانب لاسترجاع العقارات التي يزعمون أنهم تركوها بالجزائر، بعد فوات المدة المقررة، تعتبر مرفوضة شكلا، وهي تمثل بهذه الصفة، دعوى تعسفية وكيدية، على أساس أنها رفعت بعد أكثر من ثلاثين (30) سنة من صدور الأمر رقم 66-102.

4-1- حول إجبارية الطعن الإداري قبل رفع الدعوى: ستلاحظون أن جميع الدعاوى القضائية التي رفعها الأجانب، لم تسبقها طعون إدارية أمام الجهات الإدارية الجزائرية المختصة، لا سيما في حالة وجود قرارات التصريح بالشغور، بما يستلزم منه الدفع بهذا الوجه، من خلال التماس أمام الجهة القضائية الفاصلة في الدعاوى المعنية، رفضها شكلا لنفساد ومخالفة قواعد جوهرية في الإجراءات.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

وزارة المالية

المديرية العامة
للأمولاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة
رقم 05088 م / م أ و / م أ د / اع

إلى

* السيد مدير أملاك الدولة لولاية سوس

بالتهليل إلى:

* السادة مديري أملاك الدولة (كل ال

* السادة المفتشين الجوهريين لأمولاك الدولة و الحفظ

الموضوع: ف / ي منح رخص استغلال مقالع الحجارة
المرجع: إرسالاكم رقم 1184 المؤرخ في 14 مارس 009:

بوجب إرسالك المشار إليه في المرجع أعلاه، أعلمت
المتقذ بقر ولاية سوق أهراس بتاريخ 02 مارس 2009
كيفية البيع بالبراد العلني لثلاث (03) مكان من الخت ()
طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 88-188 المؤرخ في 01
مصالحكم القيام بتنفيذ هذه العملية.

في ذات السياق، طلبتم منا إفادكم بالتوجيهات المختصة بـ:

استرجاع

اللجنة الولائية للكلمة بملفات استرجاع
المديريات الولائية، التي تعتبر طرف ضمن
الأراضي الرضوة تحت حماية الدولة.

3- القضايا المتعلقة بالمعاملات العقارية الخالفة للمرسوم رقم 62-03:

بالنسبة لهذا الملف، قدسركم، بصفة إلزامية، القيام برفع دعاوى بشأنها، إن لم ترفع
بالنسبة لهذا الملف، لا سيما أن مجلس الدولة
بعد، تتضمن طلب إيصال العقود الخاصة بهذه المعاملات، لا سيما أن مجلس الدولة
قد استقر في اجتهاد له، على مسألة بطاقتها.

بالفعل، لقد أقر قضاة مجلس الدولة، من باب الإسهاب في شرح القانون، لدى
فصلهم في القضية رقم 14566، بوجوب القرار المؤرخ في 11 جانفي 2005، أن الرسوم

رقم 62-03 يمنع مثل هذه المعاملات المتعلقة بالمعارات الشاغرة وتصريحها بالطة
وعديعة الأخرى، لا سيما الفترة الممتدة 01 جويلية 1962-23 أكتوبر 1963.

في الأخير، وبالنظر إلى الأهمية البالغة والقصوى التي توليها لهذه القضايا ذات
الطابع الاستعمالي، فإننا ندعوكم، من باب الإلزام والوجوب، التقيد التام بما تم شرحا
أعلاه، مع تليفنا بكل جديد يطرأ على القضايا ذات الصلة.

المدير العام للأمولاك الوطنية
إمضاء: محمد بن مرادي

(82)

الملحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية

رقم : 1615 و م/م ع أ و/م ع أ د ع/م ع الجزائر، في : 12 أفريل 2004

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري الحفظ العقاري لكل الولايات

الموضوع: إنتقال الملكية العقارية بعد الوفاة - حالة الأجنب و إختلاف الديانة.

لقد وردت إلى مصالح الإدارة المركزية العديد من القضايا المتعلقة بإشهار عقد إنتقال الملكية بعد الوفاة في الحالة التي يكون فيها أحد الأطراف - المالك أو الورثة - أجنبيا، و في حالة إختلاف ديانة الأطراف مما يقضي التطرق إلى هذه القضية في مذكرة عامة، و ذلك من وجهين :

1 - حالة الهالك يحمل جنسية جزائرية و الورثة أجنب : و في هذه الحالة و حتى يكون عقد نقل الملكية - الشهادة التوثيقية بعد الوفاة - قابل للإشهار يجب أن يحرر طبقا للقانون الجزائري إستنادا إلى نص المادة 16 من القانون المدني.

2 - حالة الهالك يحمل جنسية أجنبية : و مهما كانت جنسية الورثة، ففي هذه الحالة و حتى يكون العقد المذكور قابلا للإشهار يجب أن يحرر طبقا لقانون جنسية المالك إستنادا كذلك إلى نص المادة 16 من القانون المدني.

و يجدر التوضيح، أنه إذا حرر العقد السالف الذكر لدى موثق أجنبي، كان يكون الورثة مقيمين خارج التراب الوطني، فيتعين في هذه الحالة - تحت طائلة رفض الإيداع - إستصدار النسخة التنفيذية لهذا العقد، عملا بنص المادة 325 من قانون الإجراءات المدنية.

أما عن مسألة إختلاف ديانة الهالك و الورثة، و نظرا لعدم وجود نص قانوني يعالج هذه المسألة، فإنه عملا بنص المادة 222 من قانون الأسرة، يرجع في ذلك إلى أحكام الشريعة الإسلامية، التي تمنع من حيث المبدأ التوراث لسبب إختلاف الدين.

و عليه، يبقى للموثق - محرر العقد - كامل الصلاحية في التحقق من مدى توافق عقد نقل الملكية، مع أحكام الشريعة الإسلامية، فيما يخص إختلاف ديانة الأطراف.

المدير العام للأموال الوطنية

إمضاء : محمد بن مرادي



قائمة المصادر

والمراجع



1- المصادر:

أولاً: الاتفاقيات الدولية

1. اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لعام 1961.

ثانياً: الأوامر

1. الأمر 102/66 ، المؤرخ في 06/05/1966، المتعلقة بانتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ج ر عدد 36.

2. الأمر التنفيذي 07 . 120 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيم وتكوين وسير كل لجنة الحصول على المساعدة وتشجيع الاستثمار وتنظيم الأراضي ج ر عدد 27.

3. الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصوصيتها ج ر عدد 64.

4. الأمر رقم 04/ 08، المؤرخ في 01/09/2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49.

5. الامر رقم 04-08 المؤرخ في 01/سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 49.

6. الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر عدد 44.

7. الأمر رقم 20 /10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، المتعلق بتنظيم وتكوين وسير عمل لجنة الحصول على المساعدات وتشجيع الاستثمار وتنظيم الأراضي ، ج ر عدد 04.

8. الامر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر عدد 64.

9. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1957 ، المتضمن القانون المدني ج ر عدد 78.
10. الأمر رقم 211/66 المؤرخ في 21-07-1966 المتعلق بوضعية الأجانب في الجزائر،
ج ر عدد 43.

ثالثا: القوانين

1. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر عدد 05.
2. القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
ج ر عدد 11.
3. القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد : 14.
4. القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50.
5. القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر عدد 20.
6. القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18/11/1990 ، متضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 .
7. القانون رقم 29/90 ، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52.
8. القانون رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64، ملغى.
9. القانون 11/11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر عدد 40.

10. القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتضمن للأموال الوطنية ، ج ر عدد 49.

رابعاً: المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 35/06، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ج ر عدد 64.
2. المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج، عدد 27.
3. المرسوم التنفيذي رقم 98 /70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 11.
4. المرسوم التنفيذي رقم 321/91، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، ج ر عدد 44.
5. المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح الامتياز لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67.
6. المرسوم التنفيذي رقم 265/95 ، المؤرخ في 06/09/1995 ، المحدد لصلاحيات مصالح التقنين والشؤون العامة والادارة المحلية ، ج ر عدد 50 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فبراير 1996 المعدل والمتعلق بإنشاء الديوان ، ج ر عدد 59.
8. المرسوم رقم 388/ 63 ، المؤرخ في 01/10/1963 ، يتضمن الإعلان بأن الاستغلال الفلاحية العائدة لبعض الأشخاص الطبيعيين هي أملاك للدولة ، ج ر عدد 73.
9. المرسوم رقم 344 /83 المؤرخ في 21 مايو سنة 1983، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر عدد 21.
10. المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج ر عدد 10.

11. المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن
صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 55.
12. المرسوم التنفيذي رقم 09 / 153 ، المؤرخ في 02 مايو 2009 ، الذي يحدد شروط
و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و
غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و
تسييرها ، ج ر عدد 27
13. المرسوم التنفيذي رقم 06 / 355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بالصلاحيات
والتشكيل وعمل المجلس الوطني للاستثمار، ج ر عدد 64.
14. المرسوم رقم 76 / 63 ، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل
العقاري ج ر عدد 23.
15. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-5-2009 المحدد لشروط وكفاءات
منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع
استثمارية ج ر عدد 27.
16. المرسوم الرئاسي رقم 90/420 المؤرخ في 22/12/1990، المتضمن المصادقة
على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول المغرب العربي في 23/07/1990،
ج،رقم 06.

خامسا: القرارات

11. قرار مؤرخ في 22 محرم عام 1429 الموافق 31يناير سنة 2008، يتضمن
إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ح ر عدد : 19.

II- المراجع :

أولاً: المؤلفات

1. أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة (البيع والإيجار)، دار البركة والتوزيع، الطبعة الأولى، 2006.
2. بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان سنة 2012.
3. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1 الجزائر، الديوان الوطني للأشغال، 2001.
4. بن سعد زهرة، الحماية الجنائية لحرمة الميت في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، جامعة باتنة، الجزائر، 2010.
5. بن منصور، لسان العرب، دار صادر، المجلد الثالث، طبعة جديدة بيروت، 2000.
6. بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، ط1، دار الصادر بيروت، 1993، عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، دار هومة، الجزائر، - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات البلاد، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.
7. بن منظور جمال الدين بن مكرم، لسان العرب: المجلد 1، الطبعة الثالثة، دار صادر، لبنان، 1994.
8. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، الطبعة الثانية، 2006.
9. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007.
10. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع الجزائر، 2000.
11. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 1999.
12. سماعيل بوشامة ، النظام القانوني للجزائر للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2003.

13. سهيل حسين الفتلاوي، الدبلوماسية، دار الثقافة، الطبعة الأولى، عمان، 2006.
 14. سهيل حسين الفتلاوي، الدبلوماسية، دار الثقافة، ط1، عمان، 2009.
 15. الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة، دت، ن، 2011.
 16. على صادق أبو هيف، القانون الدبلوماسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1977.
 17. على يوسف الشكري، الدبلوماسية في عالم متغير، إيتراك للطباعة والنشر مصر، 2004.
 18. علي حسين الشامي، الدبلوماسية، دار الثقافة، عمان، 2011.
 19. عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
 20. محمد على محجوب الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، شركة الإعانات
 21. نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر 2010
 22. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، جسر للنصر قوالنوزيع ، ط1 الجزائر ، 2010.
 23. وسيم حسام الدين الأحمد، الحصانات القانونية، منشورات الحلبي القانونية، لبنان، 2010.
- ثانيا: الرسائل الجامعية**
1. أريا الله محمد، السياسة المالية ودورها في تفعيل الاستثمار حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3 سنة 2011
 2. أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، قانون العقود، سنة 2003
 3. آيت عيسى عيسى، سياسات التشغيل في إطار التحولات الاقتصادية بالجزائر انعكاسات وآفات اقتصادية واجتماعية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2010،

4. جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن مطلبات نيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2011 .
5. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015
6. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري لحماية الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري السنة 2014/2013 جامعة محمد خيضر . بسكرة .
7. كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2003
8. محمد بشير فلفلي، الحماية الجنائية لحرمة الميث في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، جامعة نايف العربية، الرياض، 2008
9. مذكرة رقم 15/08 ، المؤرخة في 2009/01/24 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، الجزائر ، المتعلقة بمنزعات حول قضايا تتعلق بمحاولة أجنب (الاقدام السوءاء) استرجاع أملاك عقارية بالجزائر
10. مذكرة رقم 1615 ، المؤرخة في 2004/04/12، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية الجزائر المتعلقة بانتقال الملكية العقارية بعد الوفاة - حالة الأجنب واختلاف الديانة
11. مذكرة رقم 5087 المؤرخة في ، 2009/04/08 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بمنزعات متابعة القضايا المتعلقة بمحاولة أجنب استرجاع أملاك عقارية بالجزائر .

12. مذكرة رقم 7870، المؤرخة في 16/08/2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الجزائر المتعلقة بمحاولات استرجاع أملاك عقارية كائنة عبر التراب الوطني من طرف الأجانب.

13. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2005 . 2008 ،

ثالثا: المجالات

1. عمر حمدي باشا، (قراءة في قانون التوجيه العقاري) ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد الثامن 2005

2. فهد بن عبد الله العمري، (أحكام زيارة القبور) مجلة البحوث الإسلامية، تصدر الرئاسة العامة لإدارة البحوث العلمية والافتاء، السعودية، العدد 85 . 2008

3. وليد خالد الربيع، (الحصانات والامتيازات الدبلوماسية في الفقه الإسلامي والقانون الدولي) . دراسة مقارنة . مجلة الفقه والقانون . الكويت.

رابعا: المواقع الالكترونية

[www.droit7 .blog spotr .com](http://www.droit7.blog.spotr.com)

<http://www.isllam.org.com>

[http://www.al- kalma.org.com](http://www.al-kalma.org.com)

[http://www.orthodouxonline .org.com](http://www.orthodouxonline.org.com)

www.dgazairess.com akhbaelyoum

www.dgazairess.com>elkhabar

www.majalah.new.ma

الصفحة	الموضوع
01	مقدمة
04	الفصل الأول: المعاملات العقارية للأجانب في إطار الاستثمار
05	المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الأجنبي
05	المطلب الأول: تعريف الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري
06	الفرع الأول: تعريف الاستثمار
06	الفرع الثاني: تعريف الأجنبي
07	الفرع الثالث: تعريف الاستثمار الأجنبي
08	المطلب الثاني: استخدامات العقار في مجال الاستثمار
08	الفرع الأول: العقار الصناعي
13	الفرع الثاني: العقار الفلاحي
14	الفرع الثالث: العقار السياحي
15	المبحث الثاني: كيفية حصول الأجنبي على الوعاء العقاري
15	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
15	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
16	الفرع الثاني: أنواع عقود الامتياز
19	المطلب الثاني: طرق منح الامتياز
20	الفرع الأول: أسلوب المزاد العلني
20	الفرع الثاني: أسلوب التراضي
22	المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالعقار في عقد الامتياز
22	الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة
23	الفرع الثاني: الأراضي المتواجدة بمنطقة النشاطات

23	الفرع الثالث : الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
24	المبحث الثالث: الهيئات المسيرة للأوعية العقارية
24	المطلب الأول: الهيئات الوطنية
24	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار CNI
27	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
30	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
32	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
34	الفرع الخامس: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
38	المطلب الثاني: الهيئة المحلية
38	الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار
40	خلاصة الفصل الأول
50	الفصل الثاني : المعاملات العقارية للأجانب في الإطار الخاص
51	المبحث الأول: المكية الخاصة للأجانب
52	المطلب الأول: كيفية انتقال الملكية العقارية
52	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة
52	الفرع الثاني: إجراءات انتقال الملكية العقارية
58	الفرع الثالث :مطالبة الأجانب لأملكهم العقارية
63	المطلب الثاني: انتقال ملكية الأجانب بعد الوفاة
63	الفرع الأول: الشهادة التوثيقية
66	الفرع الثاني: حالات انتقال الملكية للأجانب بعد الوفاة
68	المبحث الثاني: المقرات الدبلوماسية
69	المطلب الأول: مفهوم المقرات الدبلوماسية
69	الفرع الأول: تعريف المقرات الدبلوماسية
70	الفرع الثاني: أنواع المقرات الدبلوماسية

71	الفرع الثالث: حصانة مقر البعثة الدبلوماسية
73	المطلب الثاني: كيفية حصول الأجانب على المقرات الدبلوماسية
74	الفرع الأول : مفهوم عقد الإيجار
75	الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار (الأجنبي)
79	المبحث الثالث: الكنائس والمقابر
79	المطلب الأول: الكنائس في الجزائر
79	الفرع الأول: تعريف الكنيسة
80	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للكنائس
81	المطلب الثاني: المقابر الأجنبية في الجزائر
81	الفرع الأول: مفهوم المقابر
84	الفرع الثاني: المقابر الأجنبية في الجزائر
86	خلاصة الفصل الثاني
88	الخاتمة
91	الملاحق
114	قائمة المصادر والمراجع
122	الفهرس

ملخص

من خلال هذه المذكرة التي تم من خلالها إبراز أهم المعاملات العقارية للأجانب في التشريع الجزائري , نلاحظ أن المشرع الجزائري في إطار الاستثمار عامل المستثمر الأجنبي شأنه شأن الوطني لاسيما في استعماله للأوعية العقارية المختلفة , أما فيما يتعلق بالإطار الخاص فالمشرع أخضع الأجنبي في معاملاته العقارية إلى إجراءات خاصة و أحكام استثنائية نظرا لسيادة و سلطة الدولة على إقليمها .

Résumé

A travers cette note par laquelle pour mettre en évidence les plus importantes transactions immobilières pour les étrangers dans la législation algérienne, nous constatons que le législateur algérien de l'investissement serait le facteur investisseur étranger le cadre de l'affaire nationale, en particulier dans l'utilisation des différents navires immobiliers En ce qui concerne le cadre Valmushara des étrangers soumis dans les transactions immobilières des procédures spéciales et des dispositions exceptionnelles en raison de la souveraineté et de l'autorité de l'État sur son territoire