

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدينة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM)

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

The legal system for real
estate for investment

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي

978-9931-9546-3-7

تحت إشراف:
أ. د. الحسين عمروش
مدير مخبر البحث: السيادة والعولمة

رئيسة المشروع:
د. امير الشريف آسية

التنسيق العام:
د/ مسكر سهام

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحيى فارس بالمدينة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM)

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

The legal system for real estate for investment

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي
978-9931-9546-3-7

تحت إشراف:
أ. د. الحسين عمروش
مدير مخبر البحث: السيادة والعولمة

رئيسة المشروع:
د. اممر الشريف أسية

التنسيق العام:
د/ مسكر سهام

2022 -2021

إسم الكتاب: النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

تأليف: كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي

تحت إشراف مخبر البحث: السيادة والعولمة.

عدد الصفحات: 338

قياس الصفحة: 24 × 17سم

رقم الطبعة : الأولى.

تاريخ الطبع: ديسمبر 2021 م - جمادى الأولى 1443 هـ

الترقيم المعياري الدولي: 7-3-9546-9931-978

الإيداع القانوني: مخبر السيادة والعولمة (9931-9546) بتاريخ: 2019-02-10

دار النشر: دار التل للطباعة والنشر - البلدية



07 91 31 99 51 / 07 72 28 46 73 / 05 60 80 60 97

مركز عمروسة، بوعينان - البلدية (الجزائر)

dareltelimplimerie@gmail.com

جميع الحقوق محفوظة

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحيى فارس بالمدينة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM)

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار The legal system for real estate for investment

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي
978-9931-9546-3-7

اللجنة العلمية للكتاب الجماعي

- د. اممر الشريف آسية ، جامعة يحيى فارس بالمدينة.
- أ. د/ جيدل كريمة، جامعة يحيى فارس بالمدينة.
- د/ سهام مسكر جامعة لونيبي علي البلدة 02.
- د/ بودية راضية جامعة لونيبي علي البلدة 02.
- د/ ميمون جمال الدين جامعة محمد بوضياف المسيلة.
- د/ بوقرة العامرية جامعة محمد بوضياف المسيلة.
- د/ بن بوعيشة شهيناز جامعة لونيبي علي البلدة 02.
- د/ يهوني زهية جامعة لونيبي علي البلدة 02.
- د/ كوسام أمينة جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02.
- د/ بوشري مريم جامعة عباس لغرور خنشلة.
- د/ سالمي وردة جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01.
- د/ بن شرطيوة سناء جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01.
- د/ جديلي نوال جامعة يحيى فارس بالمدينة.
- د. بن حبيلس آمنة ، جامعة قسنطينة 01.

منشورات مخبر البحث: السيادة والعولمة

2022-2021

محتوى الأعمال المنشورة لا يعبر بالضرورة عن وجهة نظر مخبر السيادة والعولمة

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

مقدمة:

توفير مناخ الإستثمار في جميع القطاعات أصبحت حتمية بعد انخفاض ميزانية اغلب الدول وعجزها عن تغطية تكلفة كل الإستثمارات بمختلف مجالاتها، و ضرورة فرضتها الظروف الاقتصادية خاصة بعد جائحة كوفيد 19.

لهذا تسعى الدولة الجزائرية كغيرها من الدول إلى توفير العروض العقارية بمختلف أنواعها (العقار الفلاحي و العقار الصناعي و العقار السياحي و العقار الترقوي) وحسن استغلالها في مختلف المجالات بما يتوافق وطبيعتها وتخصيصها و الاحكام القانونية المنظمة لطرق استثمارها التي تختلف بحسب نوع العقار.

وعليه تحديد الملكية العقارية وتحين الجرد ورقمنة البطاقة العقارية وتطهيرها والقضاء على الإشكالات والمنازعات المترتبة واسترجاع الاملاك العقارية المتعدى عليها، وحسن ادارتها و استغلالها اجراءات تساعد في توفير العروض العقارية وتيسير طرق الاستفادة منها، بما يوفر مناخ أعمال مناسب يخلق بيئة للاستثمار، تجسد مخططات الدولة على ارض الواقع ، الامر الذي يدفع بعجلة الاقتصاد الوطني للتنمية المستدامة.

و من خلال هذا الكتاب الجماعي نحاول أن نربط أهمية توفير العقار الاقتصادي في تنمية الإستثمار بصفة مستدامة في مختلف المجالات و نهدف إلى:

- ابراز الاشكالات القانونية التي تعترض توفير العروض العقارية بهدف توفير مناخ الإستثمار و التنمية المستدامة في كل قطاعات الإستثمار ، واقتراح حلول قانونية لها .

-دراسة القوانين المستحدثة و التعديلات القانونية في هذا المجال في اطار الاصلاحات المعلن عنها.

- ابراز التحفيزات الممنوحة للمستثمر في مجال الاستفادة من أوعية عقارية اقتصادية أو حضرية بمقابل معقول.

- تلخيص مجهودات الدولة في توجيه المشاريع نحو التنمية الاقتصادية بتوزيع عادل على كامل التراب الوطني مع حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة.

و ذلك أن سياسة الدولة تتجسد بحسب متطلبات السوق العالمية و تسعى لتحفيز المستثمر الوطني و الأجنبي، فهل العلاقة بين توفير العقار الاقتصادي و تطوير الإستثمار عامل محفز لتنمية كل القطاعات بصفة مستدامة؟

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

نحاول الاجابة على هذه الإشكالية من خلال التطرق للمحاور التالية:

المحور الأول: تطوير المنظومة القانونية لتنظيم الملكية العقارية لتحفيز الاستثمار

أولاً: مفهوم الملكية العقارية الاقتصادية

ثانياً: تطهير الملكية العقارية من خلال اعتماد نظام الشهر العيني.

ثالثاً: اعطاء الاولوية في الاستفادة من العقار للمشاريع الصديقة للبيئة و المحققة لتنمية المستدامة.

رابعاً : العقار كمؤشر لتوفير مناخ الاستثمار في الجزائر

المحور الثاني: الإستثمار في الأراضي الفلاحية لتنمية قطاع الفلاحة

أولاً: استثمار الأراضي الفلاحية في القطاع الفلاحي العام

ثانياً : استثمار الاراضي الفلاحية في القطاع الفلاحي الخاص

ثالثاً: استثمار الاراضي الفلاحية الوقفية

رابعاً: منازعات استثمار العقار الفلاحي

المحور الثالث: استثمار العقار الصناعي لتنمية قطاع الصناعة

أولاً: تحديد المناطق الصناعية و طرق توفير العقار الصناعي

ثانياً : الهيئات المكلفة بإدارة و استثمار العقار الصناعي

ثالثاً : عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي.

رابعاً: المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي

المحور الرابع: توفير العقار السياحي لتنمية قطاع السياحة

أولاً: تحديد العقار السياحي و أهميته الاقتصادية لتنمية السياحة

ثانياً : الهيئات المكلفة بإدارة و استثمار العقار السياحي و التهيئة السياحية

ثالثاً: عقد الامتياز كآلية لتوفير العروض العقارية المخصصة لتنمية السياحة

رابعاً : الاشكالات القانونية و العملية المترتبة على الاستثمار في العقار السياحي

المحور الخامس: توفير العقار الحضري لتنمية قطاع السكن و التعمير

أولاً : سياسة التعمير و البناء في الجزائر و ارتباطها بمخططات التنموية

ثانياً : عقود الاستفادة من العقار الحضري في الاستثمار

ثالثاً : الهيئات المكلفة بإدارة و استثمار العقار الحضري

رابعاً : مجالات الإستثمار في العقار الحضري

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

المحور الأول

تطوير المنظومة القانونية لتنظيم الملكية العقارية لتحفيز الاستثمار

مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق

أ. د / هشام فخار

أستاذ

كلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق

جامعة يحيى فارس بالمدية

Fekhar@ymail.com

مقدمة:

يعد العقار عامل أساسي لتحقيق وانجاز مختلف المشاريع الإنمائية، ميزته الأساسية انه يمكن أن يكون ملكا للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي، مهما كانت وجهته ويستلزم لاستغلاله ضرورة تسليمه، على خلاف الأملاك المنقولة التي تكون تحت تصرف الشخص الطبيعي حتى ولو كانت ملكيتها للشخص المعنوي دون اشتراط تسليمها دائما، وقد اهتم المشرع به بوضع عدة آليات لحماية حق الملكية الذي يرد عليه وتحديده والحفاظ عليه باعتباره يدر عائدا ماليا دائما ومستمر معتبر مقارنة بالأملاك المنقولة.¹ هذا ونجد الإطار القانوني المنظم للملكية العقارية، إضافة لقوانين الاستثمار المختلفة، قد تم التطرق في فحواها لتوضيح دور العقار كقيمة اقتصادية هامة في الاستثمار، مهما كانت طبيعة الوعاء العقاري، وعليه فإن التطرق لدراسة المركز القانوني للعقار الموجه للاستثمار يطرح بالحاح إشكالية تحديد مكانة العقار بين المفهوم والتطبيق في توجيهه نحو الاستثمار؟

المبحث الأول: مفهوم العقار الموجه للاستثمار

يعد الاستثمار عامل أساسي وجوهري في عملية تحقيق التنمية الاقتصادية، ويعتبر وجود الوعاء العقاري محوري لإنجاز أي مشروع استثماري مهما كانت طبيعته، وعليه تعد قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار من أهم المسائل التي تتحكم في تجسيد السياسة الاستثمارية، فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانتماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، وبناء على ما سبق سنتطرق لتعريف العقار مع بيان خصائصه، كما نعرض على أنواع الأملاك العقارية.²

المطلب الأول: تعريف العقار وصلته بالاستثمار

نص المشرع الجزائري ضمن أحكام التقنين المدني الجزائري على تعريف الملكية العقارية بحيث أنه اعتبر العقار من خلال أحكام المادة 683 منه على أنه: "كل شيء مستقر

¹ كريم كريمة، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 01، ص 274.

² موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بجامعة بومرداس، 2009/2008، ص 04.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-9978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...".

ونجد من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد عرف العقار على أنه الشيء الثابت في حيزه الذي لا يمكن نقله بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي هو بطبيعته قابل للانتقال والحركة، هذا التعريف يؤدي إلى الاستنتاج على أن الموقع الثابت للعقار عنصرا جوهريا فيه يساعد في عملية التحكم فيه، وصيانتته بالنظر لعدم إمكانية تحويله من جهة إلى أخرى، وهذا ما يعد عامل هام، وضمن أساسي بالنسبة للمستثمرين في الحصول نهائيا عليه، مع كل ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وقضائية وتنظيمية، مما يوفر ضمانات أكيدة خاصة في حالة وجود نزاع حول الملكية العقارية المحولة للاستثمار، فالاختصاص القضائي في النزاعات المتعلقة بالعقارات تعود دائما لمحكمة موقع العقار كاختصاص أصلي ووحيد، ويساهم موقع العقار الثابت على تحقيق ريع سنوي كما سبق الإشارة لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الجيد للوعاء العقاري الموجود، خاصة إذا ما كان هذا الأخير محل إجراءات قيد وتسجيل في المحافظة العقارية، والذي يكسبه شرعية الاحتجاج لدى الغير.¹

ويعتبر العقار الاقتصادي المخصص والموجه للاستثمار هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين، أو أجانب، إلا أن الاحتياطات العقارية الموجودة تتشكل في أغليبتها من الأملاك العقارية الخاصة، سواء كانت تابعة للدولة أو للأفراد.²

هذا ويعتبر ارتباط العقار بالأرض كما سبق الإشارة إليه ثروة هامة تؤدي إلى تحقيق أرباح تجارية، من حيث أنه ينطبق عليها قانون السوق في عملية التنازل عن العقار بتحويله للاستثمار، وفقا لأسلوب البيع أو الإيجار أو الامتياز، وعلى هذا الأساس تعتبر عملية شراء العقارات لإعادة بيعها لصالح المستثمرين، أو غيرهم عملا تجاريا محضا، وهذا ما أدى إلى وجود عديد الوكالات العقارية المعتمدة التي تقوم بعملية بيع وشراء العقارات خاصة الأملاك الخاصة للأفراد، تجلى ذلك في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية.³

المطلب الثاني: محددات الوعاء العقاري الموجه للاستثمار

للتقرب أكثر من مفهوم العقار الموجه للاستثمار، كان لا بد أن نتطرق لأنواع العقارات والتي تفسر وتفصل أنواعها بحسب النصوص القانونية إلى ما يلي:
أولا/ العقارات حسب طبيعتها: وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل، وبذلك تشمل الأرض وما يتعلق بها من مباني وأشجار وبنائات مادام عنصر الاستقرار والثبات متوفر، وباختصار فالعقارات حسب طبيعتها هي الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار والثبات التي تحول دون نقل هذه

¹ موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 06.

² المرجع نفسه، ص 06.

³ المرجع نفسه، ص 06.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

الأشياء، وتشمل جميع أنواع المباني والمنشآت، وكذلك النباتات المتصلة بالأرض والثابتة في مكانها.¹

ثانيا/ العقارات حسب موضوعها: وهي الأموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع والاستعمال وحق السكن... الخن وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز والتخصيص والرهن وغيرها، بحيث تعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقار.²

ثالثا/ العقارات بالتخصيص: لقد وجد هذا النوع من العقارات، أو حدد من اجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقار وترطبه بالمنقول، فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكا في خدمة أو استغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته)، شرط توفر عدة شروط أهمها أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول وأن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما، وقد تطرقت المادة 683 من القانون المدني لهذا التعريف: "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله"، يعتبر عقارا بالتخصيص.³

وبالرجوع لتحديد مكونات الوعاء العقاري الموجه للاستثمار نقول أن الأملاك العقارية تصنف إلى أملاك عقارية وطنية، وأخرى خاصة وثالثة ووقفية، والأملاك الوطنية قد تكون أملاك عمومية أو خاصة مملوكة للدولة أو الجماعات المحلية - البلدية أو الولاية- ، فإذا كان النوع الأول منها لا يمكن تملكه من الخواص نتيجة لطبيعتها أو الغرض المسطر لها، فإن الأملاك الخاصة عكسها تماما يمكن التصرف فيها، فالأمر يتعلق إذن بالأملاك العقارية الخاصة للدولة، والتي تتمثل في مجموع الأوعية العقارية التي يمكن التنازل عنها بغرض الاستثمار مقابل شروط قانونية محددة، يكون للمستثمر حق التمتع والتصرف أحيانا في المال العقاري والحقوق العينية العقارية الأخرى بشرط انجاز المشروع الاستثماري واحترام الغرض والعقد ودفتر الشروط الذي منحت على أساسه تلك الأوعية العقارية، مع احتفاظ الدولة بحق الرقبة والتنازل عن الانتفاع لمصلحة الخواص.⁴ أما عن الأملاك العقارية للخواص فلا بد من توجيهها وتحويلها لغرض الاستثمار، وذلك باحترام شروط إجرائية وتنظيمية معقدة مرتبطة بضمها للأملاك الدولة الخاصة وفقا لأسلوب نزع الملكية للمنفعة العامة أو ممارسة حق الشفعة إذا تعلق الأمر بالعقارات المتواجدة في منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية.⁵

¹ جامعة بسكرة، التشريع العقاري في الجزائر "النشأة ومراحل التطور"، (الجزء النظري)، تم الاطلاع عليه

بتاريخ: 2021/03/30 متاح على موقع : <http://thesis.univ-biskra.dz>

² المرجع نفسه، <http://thesis.univ-biskra.dz>

³ المرجع نفسه، <http://thesis.univ-biskra.dz>

⁴ كريم كريمة، المرجع السابق، ص 276.

⁵ المرجع نفسه، ص 276.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

المبحث الثاني: مسوغات تطبيق استعمال العقار بغرض الاستثمار

تختلف طبيعة العقار الذي يكون موجهًا ومخصصًا لغرض إنجاز مشاريع استثمارية، من حيث أنه قد يكون عقارا صناعيا، أو فلاحيا، أو سياحيا، فالنظام القانوني الذي يطبق عليه يختلف حسب طبيعة ونوعية الأوعية العقارية، وعملية تحويل العقار بهدف إنجاز المشاريع الاستثمارية قد ينصب على الأوعية العقارية التي تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة، واستثناء الأمالك العقارية التابعة للأفراد، ومحل التصرف فيها يكون إما بالتنازل عليها، ومنحها وفقا لأسلوب الامتياز، أي على أساس التراضي المتفق عليه، أو إيجارها، غير أن الأمالك العقارية التابعة للأفراد تختلف عملية تحويلها للاستثمار عن الأمالك العقارية الخاصة التابعة للدولة.¹

المطلب الأول: مجال تحويل العقار بغرض الاستثمار

يعد تحويل العقار بغرض الاستثمار من أكبر المحفزات للاستثمار ومن أهم متطلباته سواء تعلق الأمر بالاستثمار الداخلي أو الخارجي، فنظر لأهمية الاستثمار العقاري في تمويل الدخل القومي، عمل المشرع على تشجيع المتعاملين في هذا المجال، وذلك من خلال منحهم امتيازات خاصة وان الجزائر تملك قدرات هائلة في مجال الاستثمار العقاري، وذا ويمكن أن نصنف العقارات الموجهة للاستثمار إلى عقار صناعي، وعقار فلاح، وعقار سياحي، وهو ما سنعرض له في هذا الحيز.

أولا/ العقار الصناعي:

نشير براءة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد مفهوم العقار الصناعي انطلاقا من القوانين المتصلة بمجال الاستثمار، بل اتجه نحو تنظيمه وتأطيره بجملة من النصوص القانونية، والحقيقة أن جل التعريفات التي سيقت في سبيل تحديد مدلول العقار الصناعي، تتفق على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، وتضاف عليه العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية خاصة الفاضل العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات.²

ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني، والتي تتوزع ما بين المناطق الصناعية على المستوى الوطني التي يبلغ عددها حوالي 70 منطقة صناعية، تؤطرها وتقوم بتسييرها مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري، هذا وقد مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين أساسيتين، الأولى: أن التعامل في العقار كان محصورا فقط على الدولة في ظل الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، الذي منح للبلديات حق

¹ موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 46-47.

² إسماعيل بوقرة، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01، ص 521.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

الاحتكار لجميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، والغاية من وراء ذلك مكافحة المضاربة في العقار، والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة.¹ أما في إطار المرحلة الثانية من تنظيم العقار الصناعي، فقد تم في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 17/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار وتقسيمه إلى نوعين من المناطق، مناطق خاصة ومناطق حرة، وقد تم تقسيم المناطق الخاصة على مناطق مطلوب ترقيتها (z.a.p)، وكذا مناطق التوسيع الاقتصادي (z.e.e)، غير أن هذا النوع من المناطق لم يعرف إلى حد الآن أي وجود، وذلك راجع أساسا لعدم صدور التنظيمات المرتبط بها.²

ثانيا/ العقار الفلاحي:

يعد الاستثمار في العقار الفلاحي أحد المحركات الأساسية للتنمية شريطة توافر البيئة أو المناخ الملائم بإطاره التشريعيين فدعم الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة، فرض على الجزائر إعادة النظر في طريقة تسيير واستغلال العقار عموما بما فيه العقار الفلاحي، وقد عرفت عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، تطورا تشريعا وتعاقبت النصوص القانونية التي تضبط العقار الفلاحين بدء بقانون التسيير الذاتي 653/86، وصولا على قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.³

هذا ويمكن تصنيف العقار الفلاحي إلى الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، بحيث نصت عليها المادة 24 من قانون التوجيه العقاري وتنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وهي الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، وهي أملاك لا تتحمل تملك الخوص لها، بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها وكل ما دون ذلك فيشكل الأملاك الخاصة للدولة.⁴ أما النوع الثاني فيشمل الأملاك المملوكة ملكية خاصة من قبل الأفراد، وهي تمثل الملكية العقارية الخاصة التي تجسد حق التمتع والتصرف في العقار الفلاحي وفق طبيعته أو غرضه على ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وتثبت هذه الملكية بعقد رسمي خاضع لإجراءات الإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية بالنسبة للتصرفات الحاصلة بعد 01/01/1971 وهذا طبقا للمادة 12 والمادة 53 من الأمر 91/70 المتضمن مهنة التوثيق، والى جانب النوع الثاني هناك صنف ثالث يتمثل في الأملاك الوقفية، وهي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته عن التملك ليجعل التمتع

¹ المرجع نفسه، ص521-522.

² المرجع نفسه، ص522.

³ مونة مقالاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة التعمير والبناء، المجلد01، العدد04، ص114.

⁴ فودي سليمان، منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد02، العدد08، ص243.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

بها دائما لفائدة جهة يعينها الواقف في عقد الوقف، وقد يكون هذا التمتع فوريا أو بعد وفاة الواقف.¹

ثالثا/ العقار السياحي:

يعتبر العقار السياحي مصدرا أساسيا وهاما في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة، وذلك من خلال عملية الاستغلال والاستثمار الفعال والمستمر، فالاستثمار في العقار السياحي يعد من أهم العمليات الاقتصادية التي تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني، ويعرف العقار السياحي بكونه مجموع الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية أو غير المبنية التي تتواجد داخل المناطق المخصصة للسياحة، وتمثل هذه الأخيرة في الأراضي المخصصة للاستثمار والتوسع السياحي، ويهدف هذا النوع من العقارات إلى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على الاستغلال والاستثمار في النشاط السياحي لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية والتي تدعم حركة الاقتصاد الوطني.²

وبناء على ما سبق يمكن أن نقول أن العقار السياحي يتمثل في وجود وعاء عقاري تخصصه الدولة للاستغلال السياحي، وتعد مناطق التوسع السياحي الأساس الرئيسي في تكوين مختلف الأوعية العقارية ذات الطبيعة السياحية التي تكون موجهة للاستثمار السياحي، حيث أن انجاز هذه المنشآت السياحية لها علاقة بالموقع الهام الذي يحتله العقار مما يترتب عليه فوائد وأرباح مالية للشخص المستثمر، وفي نفس الوقت يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة.³

وبالرجوع لنص المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يمكن القول أن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص، وبالتالي يمكن القول أن العقار السياحي تشكيلته تجمع بين الملك العام والملك الخاص، ويخضع استعمالها واستغلالها لأحكام القانون رقم 03/03 السالف الذكر والقانون 04/98 المؤرخ في 1998/02/21 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.⁴

المطلب الثاني: عقود استغلال العقار الموجه للاستثمار

تتمثل عقود استغلال العقار الموجه للاستثمار في عقود التنازل، أو الامتياز، أو الإيجار، وهي المعتمدة في تحويل مختلف الأوعية العقارية، فالقوانين المتعلقة بالاستثمار

¹ المرجع نفسه، ص 243-244.

² خليفي محمد، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 02، العدد 02، ص 120

³ المرجع نفسه، ص 119.

⁴ كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، المجلد 30، العدد 01، ص 134.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

لم تنظم آليات استعمال عقود التنازل، أو الامتياز، أو الإيجار، بحيث أنها لم تنص عليها، ولم تخصص لها فصول خاصة بها، وإنما نجد أن هذه العقود وجدت في قوانين أخرى، خاصة القوانين المتعلقة بالمالية.

أولا/ عقود التنازل:

فهو عقد يتم بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته، كان سياحي أو صناعي أو فلاحي، حيث تقوم الإدارة المالكة بتحويل العقار إلى المستثمر وفقا لشروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني أو الأجنبي، يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار ان تكون ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة والمخصصة للاستثمار، ويجب أن يكون هذا العقار خاليا من القيود التي تعوق التصرف فيه كالرهن أو أن يكون محل تنازع.¹

هذا وقد كرست الإصلاحات الاقتصادية الملكية الخاصة للدولة كأملك يمكن التنازل عنها لغرض الاستثمار، بشروط محددة قانونا يقتضي احترامها من قبل المستثمر، فقد أشارت قوانين الاستثمار، ولو بصفة غير مباشرة لإمكانية منح أوعية عقارية بغرض إنجاز مشاريع استثمارية بمنح أملاك عقارية خاصة تابعة لأملك الدولة، بحيث تم انتهاج إصلاحات اقتصادية بغية تعميق مجالات الاستثمار مما أدى إلى توسيع منح أوعية عقارية خاصة تابعة للدولة لهذا الغرض، وتؤكد ذلك قوانين المالية المختلفة، من خلال تحديد الإطار العام لذلك، فقد أكدت المادة 51 فقرة 01 من قانون المالية لعام 1991 على أسلوب البيع وفق لنظام المزاed العلني لأوعية عقارية خاصة تابعة للدولة، كما أن الأحكام القانونية التي وردت في المواد 11، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، قد نصت على إمكانية اللجوء لأسلوب التراضي بصفة مباشرة، من دون المرور على المزاed العلني للتنازل على الأملاك الخاصة للدولة.²

ثانيا/ عقود الامتياز:

يعرف عقد الامتياز بأنه امتياز المرافق العامة، وفيه يقوم صاحب الامتياز فردا أو شركة على نفقته ومسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة احد المرافق العامة، كما يعرف بأنه عقد إداري يتولى الملتزم بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز، أما الشروط التي يتضمنها العقد فهي شروط لائحية تخضع للقانون العام كتنقيب الجزاء، تعديل العقد، المراقبة، أما الشروط العقدية فهي تخضع لإدارة الطرفين ويطبق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، شأنها في ذلك شأن القواعد العامة.³

¹ خليفي محمد، المرجع السابق، ص121.

² موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص65-66.

³ محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد05، العدد02، ص118.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

هذا وقد اخضع القانون 09/16 انجاز الاستثمارات المذكورة في أحكامه في ظل احترام القانون لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة، وبالنشاطات والمهن المقننة وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية، مع الاستفادة من المزايا المقررة فيه للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ويرتب عقد الامتياز لصاحبه الحصول على حق عيني تبغي وهو حق الانتفاع، الذي تكون مدته طويلة، وهو عقد إداري باعتبار أن أحد أطرافه شخص معنوي عام، كما يعد عقدا شكليا حيث ألزم القانون الأطراف بكتابته، وفي حالة تخلف ركن الشكلية يبطل العقد بطلانا مطلقا.¹

ثالثا/ عقود الإيجار:

يختلف عقد الإيجار العقاري للأراضي العقارية عن عقد الإيجار المنظم في أحكام التقنين المدني الجزائري كون أن هذا الأخير ينظم فقط عملية الإيجار الخاصة بالمساكن والمحلات التجارية، أما إيجار الأراضي العقارية بغرض الاستثمار، فلم ينظم بما فيه الكفاية في التقنين المدني الجزائري، بحيث انه يرجع في أساس تنظيمه إلى أحكام الإيجار المنظمة في القوانين الخاصة بتنظيم العقار، مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عقارا تابعا للأموال الخاصة للدولة، أو عقارا تابعا للأفراد، ولو أن أحكام القانون التجاري قد نصت على عقارات المعاد بيعها كوسيلة لتحقيق وتشجيع الاستثمار.²

هذا ويعد نظام الإيجار مختلفا عن نظام الامتياز أو التنازل عن الأملاك العقارية كونه نظام محدود في استغلاله، إذ أنه لا يمنح المستفيد منه حق امتلاك الوعاء العقاري، وإنما فقط يتحصل المستثمر على حق الانتفاع، الذي لا يؤدي بالضرورة للملكية، ومن هنا تتلخص الخصائص الأساسية لعقد الإيجار كونه محدد المدة، يرتب حق انتفاع العقار، يمنح لشخص طبيعي أو معنوي، عقد يكون إبرامه مقابل دفع أجرة، عقد شخصي يحق للمنتفع به فقط.³

خاتمة:

إن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية التي وضعها للاستثمار العقاري سواء التي تحكم نظامه القانوني أو استغلاله، كان يهدف إلى تشجيع الاستثمار فيه حتى يكون فعالا في تحقيق التنمية الاقتصادية والثقافية والاجتماعية، غير أنه من أجل التخفيف من الأثر السلبي الناجم عن انخفاض أسعار المحروقات على التوازنات المالية الداخلية والخارجية للدولة، ونتيجة لتراجع النمو الاقتصادي العالمي وانهيار أسعار البترول ما أثر على القدرات المالية للدولة، يجب على الدولة الجزائرية الاستغلال الأمثل للتنوع الكبير للإمكانيات المادية والبشرية، ومنها الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، وفق إستراتيجية تعتمد على تنويع النسيج الاقتصادي كبديل عن المحروقات، بهدف ترقية الاستثمار وتسهيله، كما يجب تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بالاستثمار العقاري، وفي

¹ المرجع نفسه، ص 120.

² موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 77.

³ المرجع نفسه، ص 77.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

مقابل المحافظة على ملكية الأراضي الممنوحة لفائدة المستثمرين الذين أنجزوا مشاريع استثمارية وفق صيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وذلك للحفاظ على الأراضي التابعة للأموال الوطنية.

قائمة المراجع:

أولا/ المقالات العلمية:

- .إسماعيل بوقرة، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد10، العدد01.
- .خليفة محمد، النظام القانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد02، العدد02.
- .فودي سليمان، منازعات العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد02، العدد08.
- .كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، المجلد30، العدد01.
- .كريم كريمة، ملكية العقار الموجه للإستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، المجلد04، العدد01.
- .مونة مقلاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة التعمير والبناء، المجلد01، العدد04.
- .محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الإستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد05، العدد02.
- #### ثانيا/ الرسائل العلمية:
- .موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بجامعة بومرداس، 2009/2008.
- .جامعة بسكرة، التشريع العقاري في الجزائري "النشأة ومراحل التطور"، (الجزء النظري)، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2021/03/30 متاح على موقع : <http://thesis.univ-biskra.dz>

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الملكية العقارية الاقتصادية كآلية لتشجيع الاستثمار في المغرب

د. أنس الطالبي

أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة القاضي عياض مراكش

atalbi2001@yahoo.com

مقدمة:

تعتبر الثروة العقارية دعامة أساسية في البناء الاقتصادي، مما يجعل الاعتناء بتنظيمها في غاية الأهمية وذلك لضمان ثباتها واستقرارها. ومن أجل ذلك عملت مختلف الدول خاصة الليبرالية منها على صياغة نظام يكفل حمايتها ويجعلها تساهم في مجال التنمية.

لذلك كان من الطبيعي أن توضع أنظمة عقارية لمختلف أنواع العقار، تنظم ملكيته وحيازته واستغلاله والتصرف فيه. ومادام حق الملكية العقارية هو أصل الحقوق وعنه تتفرع باقي الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، فانه يحظى بتنظيم وافر في التشريع الوطني المغربي الذي يترجم من خلاله سعي المغرب الى تطوير نظامه العقاري من أجل تحقيق الاستقرار على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي على السواء.

"...فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها...وبالنظر للطابع الأفقي لقطاع العقار، فإن الإكراهات والرهانات التي تواجهه تعد أمرا مشتركا بين مختلف الفاعلين والمهتمين به. لذا، فإن معالجتها تقتضي اعتماد منظور شامل، يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والإجرائية، ويراعي خصوصيات هذا القطاع، وطبيعة بنيته المركبة والمتشابكة، الناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية"¹.

وعليه يعتبر العقار في الوقت الحالي محور التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ أصبح يشكل قاطرة التنمية المستدامة التي تقوم على فتح الأورش الكبرى لإحداث المشاريع الاقتصادية الضخمة. ولكن هذا القطاع لازال يعاني من مشاكل عدة تشكل عائقا في سبيل تطوره و تطور الاستثمار و ذلك بالرغم من تشريعات عقارية عديدة مما يدفعنا للتساؤل عن مدى اسهامها في تقنين هاته الاستعمالات الاقتصادية للعقار كآلية لتشجيع الاستثمار؟

¹ من رسالة جلالة الملك محمد السادس الى المشاركين في المناظرة الوطنية التي عقدت تحت شعار "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنعقدة في دجنبر 2015

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

و لمعالجة الموضوع لابد من التطرق الى الاكراهات ثم الى الرهانات المتعلقة بالعقار والاستثمار.

أولاً: اكراهات قطاع العقار وانعكاسه على الاستثمار في المغرب

لما لاشك فيه ان للعقار مكانة مهمة في صلب التنمية و الاستثمار¹ غير ان خصوصية النظام العقاري المغربي تؤثر في عملية ضبط المجال العقاري وتنظيمه على المستوى المؤسسي وذلك بالنظر الى تعدد الجهات المتدخلة في تديره². وأمام تشخيص واقع تدير هذا القطاع بالمغرب في ارتباطه بالاستثمار بمختلف تجلياته، تظهر جملة من الاختلالات والاكراهات التي من شأنها أن تثنى العقار عن القيام بوظيفته الاستثمارية بالفعالية المطلوبة؛ ومن بين هذه المعوقات المرتبطة منها بقانون التحفيظ العقاري على عدة مستويات سواء التقنية، أو الإدارية، أو ما يتعلق بتعميم التحفيظ.

وعن سياسة التعمير كذلك تترتب مجموعة من الاكراهات على رأسها تعدد النصوص القانونية المؤطرة لمجال التعمير والتخطيط العمراني، كما عدم ملاءمة البعض منها للمعطيات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة، بالإضافة الى تداخل اختصاصات الفاعلين في المجال في غياب التنسيق وعدم وجود رؤية شمولية واستراتيجية في مجال التخطيط العمراني واعداد التراب، بالإضافة الى غياب العدالة العقارية في وثائق التعمير في مجال تخصيص الأراضي للتجهيزات والمرافق العمومية والطرق والمساحات الخضراء وسوء توزيع القيمة المضافة الناجمة عن فتح العقارات، استنزاف العقار العمومي، زيادة

¹ - بما معناه ان دور العقار لا يقتصر فقط على التعبئة العقارية او على قطاع معين دون غيره بل يمتد الى جميع القطاعات وينعكس عليها دون استثناء ومثاله يتجسد فيما قدمه مشروع قانون المالية لسنة 2016 والذي نتج عن دراسته تقرير حول العقار العمومي المعبأ للاستثمار والذي حث على ضرورة تعبئة الرصيد العقاري للدولة لفائدة الاستثمار وذلك بموجب الرسالة الملكية السامية الصادرة بتاريخ 09 يناير 2002 بخصوص التدير اللامتمركز للاستثمار، والتي تم على اثرها تعديل الفصل 82 من المرسوم الملكي الصادر في 21 أبريل 1967 بسن نظام عام للمحاسبة العمومية لأجل الترخيص بتفويت عقارات الدولة بواسطة قرار صادر عن ولاة الجهة بخصوص المشاريع التي تهم قطاعات الصناعة والفلاحة والسياحة والسكن والصناعة التقليدية والصحة والطاقة والمعادن والتربية والتكوين عندما يكون المشروع الاستثماري يقل عن 200 مليون درهم؛ وكذلك عن قرار صادر عن وزير المالية بالنسبة للمشاريع التي تفوق قيمتها الاستثمارية 200 مليون درهم أو فيما يخص المشاريع التي لا تدخل ضمن القطاعات السالفة الذكر كيما كانت كلفتها؛ وعلى اثر هذه المبادرات تم عقد مجموعة من الاتفاقيات الخاصة بالاستثمار المبرمة بين المستثمرين الأجانب والمغاربة والتي تمنحهم مجموعة من التحفيظات والإعفاءات على المستوى الجبائي والجمركي، كما تخول الاستفادة من مساهمة الدولة في كلفة البنيات التحتية الخارجية تطبيقاً لمقتضيات القانون الإطار عدد 18-95 بمثابة ميثاق الاستثمار والمادة 1-7 من قانون المالية: 1998-1999.

² - ومن بين هذه الجهات الوكالة الحضرية ووزارة التجهيز والنقل واللوجستيك، ومديرية أملاك الدولة ووزارة الاقتصاد والمالية، ومديرية التهيئة العقارية ووزارة الفلاحة والصيد البحري، المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر، ووزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ووزارة الداخلية أراضي الجموع، الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، إدارة حقوق الأملاك غير المحفوظة ووزارة العدل والحريات.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

على ضعف الدولة في ضبط مجال السوق العقارية بما في ذلك عدم نجاعة النظام الضريبي في مواجهة المضاربة العقارية التي تؤدي بفعل هذه الأخيرة الى تجميد الأراضي لاسيما تلك الموجودة داخل المدن مما يدفع الى انجاز المشاريع في الضواحي الشيء الذي يُعمق ظاهرة التمدد الحضري.

اما فيما يخص القوانين الخاصة التي عرفت بدورها عن تطبيقاتها العديد من العراقيل كمسألة توثيق العقود المؤطرة لعلاقة الأطراف المتعاقدة في إطار نظام الملكية المشتركة¹، ان المشرع حصر الجهات المؤهلة لتوثيق هذه المعاملات في الموثقين والعدول والقضاة، إضافة الى المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض والمنتمين الى مهنة منظمة قانونا والمحامين الصادرة بشأنهم لائحة سنوية عن وزير العدل تخولهم صلاحية هذه العقود؛ علما ان هذه الأخيرة لم تصدر ولو لمرة واحدة منذ سنة 2003.

كما انه الى جانب الإكراهات التي سبق ذكرها نذكر استنزاف العقار العمومي وبطء مسطرة انجاز واعتماد المخططات التوجيهية وتصاميم التهئية، بالإضافة الى المضاربة العقارية، وضعف نسبة العقارات المحفظة، زيادة على تراجع الاحتياطات العقارية الموجهة للبناء والارتفاع المفرط لأثمنة العقار داخل المجال الحضري، رغم كل ما تبذله الدولة في هذا الصدد للنهوض بحق المواطن في الولوج الى السكن؛ وهذا ما يقابله في المجال القروي في النطاق الفلاحي صغر المساحة الاستغلالية للفلاحة بحيث يعود سبب كبير في هذا الاشكال الى الاستثناءات التي تمنحها اللجان الجهوية للاستثمار لإنجاز مشاريع فوق الأراضي الفلاحية المسقية والتي تسلم لها شهادات عدم الصبغة الفلاحية، مما يفاقم من تقلص مساحة الأراضي المسقية، رغم الدور الاقتصادي الكبير الذي يلعبه قطاع الفلاحة في الاقتصاد الوطني، باعتباره قطاعا حيويا بالنظر الى عدد مناصب الشغل التي يوفرها، بالإضافة الى الدور الذي يضطلع به هذا القطاع في التنمية القروية.

وكذلك فيما يخص القطاع الصناعي فرغم اعتباره عاملا أساسيا ورتيسيا في تعزيز جاذبية الاقتصاد فانه يصطدم للأسف بالمنطق السائد الذي يقوم على الفرص العقارية وليس على ملاءمة العرض مع الحاجيات وضمان التقائية عوامل تنافسية المناطق الصناعية؛ وهذا يؤدي الى تفاقم ظاهرة المضاربة في العقار الصناعي مما يؤدي الى ارتفاع مهول في أسعار العقار في بعض المناطق؛ ورغم ان هذه التكلفة الباهظة تبرر ارتفاع كلفة ربط المناطق الصناعية بشبكات الماء والكهرباء وقنوات التطهير، مما يزيد في غلاء أسعار الأراضي الصناعية سيما بالنسبة للمناطق الصناعية المعزولة؛ الا ان هذه المبررات واهمة رغم صحتها لان هذا الامر عوض ان يحفز المستثمر ويشجع الاستثمار كما هو متوخى فانه ينفر المستثمرين ويقودهم الى البحث عن مناطق غير مكلفة بالمقارنة مع ما يقدم لهم وهذا بالتأكيد يعرقل عملية الاستثمار وبالتالي ينعكس بالسلب على الاقتصاد الوطني.

¹ - المنظمة بمقتضى القانون رقم 18.00 المعدل والمتمم بالقانون 12.06 وكذا القانون رقم 44.00 المنظم لبيع العقار في طور الإنجاز المعدل والمتمم بمقتضى القانون 12.07 والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفوض الى تملك العقار.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما يعتبر قطاع السياحة من القطاعات الواعدة في مجال الاستثمار، بحيث ان الاستثمار في هذا القطاع يرتبط ارتباطا وثيقا بالعقار وهذا الارتباط يجعل من العقار مادة مطلوبة وذلك راجع الى إطلاق الدولة لجملة من الاستراتيجيات والبرامج كان اخرها رؤية 2020 للسياحة، التي تهدف الى جعل السياحة ركيزة أساسية للاقتصاد الوطني؛ الا ان هذا القطاع يشهد خصاصا عقاريا بهذه المشاريع، كما يعتبر تعقيد المساطر الإدارية المتعلقة بتعبئة العقار العمومي لإدماجه في خدمة المشاريع السياحية بسبب تعدد المتدخلين والمساطر وطرق تديرها لتعويض الخصاص المشهود في العقارات الخاصة لسد احتياجات هذا القطاع اكرها كبيرا امام تطور الاستثمار بهذا القطاع الحيوي.

ثانيا: الرهانات التي يواجهها قطاع العقار بالمغرب كآلية لتدعيم الاستثمار

يبدو أن الإطار القانوني الذي ينظم العقار بالمغرب لم يعد يتلاءم مع الواقع الحالي ومع الرهانات الجديدة المرتبطة بعولمة الاقتصاد، ذلك أن عمليات الملاءمة التي جرى اعتمادها لتحفيز العرض والاستجابة للطلبات المتزايدة على العقار جعلت الترسنة القانونية متقدمة ومعقدة، وتتسم بتعدد النصوص وتشتتها وبافتقارها للانسجام الكافي في تنظيم القطاع.

لذا بات من الضروري تطوير هذه النصوص القانونية وفق متطلبات سياسات التنمية التي تعد السوق العقارية أحد أكبر محاورها الأساسية التي تلعب دورا محوريا في دينامية التفكير الاقتصادي حول التنمية والاستثمار.

وبناء عليه فانه ينبغي العمل على وجه الاستعجال على وضع استراتيجية شاملة متعددة الأبعاد والقطاعات في مجال العقار، قادرة على رفع التحديات المترتبة عن تنوع الأنظمة العقارية وندرة الوعاء العقاري والاستجابة لمتطلبات التنمية المستدامة. ولتحقيق هذه الغاية يتعين ان تركز هذه الاستراتيجية على مجموعة من المقومات أولها تحسين الملكية العقارية بما يمكن من ضمان أمثل للحقوق المكتسبة من خلال وضع إطار معياري محلي، لا سيما للأراضي الجماعية، وتعزيز آليات تحسين الحقوق المتعلقة بالأموال الخاصة غير المحفظة.

بالإضافة الى ضرورة تحسين التخطيط والتقنين العقاري، من خلال تعزيز آليات تخطيط استعمال الأراضي في الوسطين الحضري والقروي، عن طريق إلغاء القيود التي أصبحت متجاوزة، مع ضرورة نشر المعلومات العقارية عبر تفعيل النصوص القانونية المنظمة للسجل الوطني للأموال العقارية، من خلال استثمار الفرص التي تتبناها التطورات التكنولوجية وترصيد ما تم إنجازه خلال السنوات الأخيرة من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة الوطنية والمسح العقاري والخرائطية ووزارة الفلاحة و سجلها الوطني. وعلى هذا الأساس فانه ينبغي ان تكون السياسة العقارية منسجمة مع التوجهات العامة لدينامية التنمية المتوخاة للبلاد، على كافة المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، مع ضرورة مراعاة انسجامها مع غيرها من السياسات الأخرى التي ترتبط بها؛ بحيث يجب ان تمكن هذه السياسة من تعبئة العقار بتكلفة معقولة لفائدة المستثمرين

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ولصالح المشاريع التي تنفذها الدولة سواء تعلق الامر بإحداث مناطق صناعية جديدة، أو تدبير التوسع والتحول العمراني أو مواكبة السياسات الفلاحية.

كما الحاجة الى انتهاز مقاربة قائمة على التدرج وذات بعد ترابي وجهوي من أجل تنزيل أي استراتيجية عقارية جديدة؛ مع ضرورة تدخل السياسة العمومية للتصدي لأنماط استغلال الموارد العقارية التي لها انعكاسات سلبية على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والبيئي. ومن الأهمية كذلك إضفاء المزيد من الشفافية على المعلومة العقارية من أجل تحسين تحصيل الجبايات العقارية.

وبهذا الصدد فبالاعتماد على رأي الخبراء والمختصين في المجال فقد جاء عن رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في تقرير له حول العقار في المغرب رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي سنة 2019؛ انه لتوفير مناخ عقاري اقتصادي محفز للاستثمار وجالب لرؤوس الأموال يجب توفير مجالات حضرية متحررة من أي قيود تحول دون تحقيق التنمية، ومستقطبو للاستثمار المنتج وتوفر سكتا لائقا ومتاحا للجميع؛ وذلك كم خلال تنفيذ تدابير تيسر ولوج الطبقة الوسطى للعقار ومحاربة السكن العشوائي، وتشجيع التنمية الحضرية من خلال تخفيف الإكراهات العقارية، وكذلك تشجيع العقار المخصص للمجال الصناعي؛ هذا من جهة كما يجب من جهة أخرى تثمين المناطق الفلاحية والمجالات القروية بشكل أفضل مع الأخذ بعين الاعتبار الزامية تحصين الحقوق الفردية والجماعية وذلك من خلال الإصلاح التدريجي لنظام الأراضي الجماعية كما سبقت الإشارة إليها، وتحسين انسيابية الأسواق العقارية، مع العمل على حماية الصبغة الفلاحية للأراضي ورفع القيود المفروضة على صغار المنتجين الفلاحين، دون إغفال أعمال المقترضات القانونية المتعلقة بحماية النظم الايكولوجية الطبيعية.

بالإضافة الى إرساء إطار قانوني يضمن تحصين حقوق الملكية ويأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات والأدوار المنوطة بكل نظام من الأنظمة العقارية، كتحديث الإطار القانوني الخاص بالأنظمة العقارية ووضع استراتيجية للملائمة التدريجية بين مقتضيات هذه الأنظمة، وكمثال على هذه الأنظمة نذكر ضرورة اصلاح الإطار القانوني المنظم لنزع الملكية، وكما وجوب مراجعة الترسنة القانونية المنظمة للتحفيظ العقاري، وتعزيز المقترضات القانونية الهادفة الى التصدي للاستيلاء على العقارات.

ومن نافلة القول نركز على مدى احتياج المنظومة القانونية الى إرساء حكامه عقارية فعالة تتوفر على آليات قادرة على مواكبة تطورات الطلب على المستويين الوطني والجهوي؛ وهو ما يتجسد في تعزيز آليات التخطيط والتنسيق لتدبير المجال العقاري، وتعبئة آليات محاربة المضاربة والمحافظة على البيئة، وتسيير حل النزاعات مع ضرورة العمل على توفير المعلومة العقارية بشكل متجانس ومتاح للجميع.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

خاتمة:

وفي الختام يستشف ان العقارات هو قطب الرحي في خضم أي مشروع يستهدف التنمية البشرية المستدامة والرقى بالأوضاع الاقتصادية والاجتماعية وغيرها، وكذا الرقي بمجال إعداد التراب الوطني وما ينطوي في إطاره من مشاريع وبرامج ذات ابعاد استراتيجية حيوية قصوى بالنسبة لكافة البشرية.

وبالتالي وحتى يتسنى لأي بلد مواجهة التحولات العالمية وتحديات العولمة أصبح من الضروري إدماج الرصيد العقاري في أورش التنمية على اختلافها، الامر الذي دفع بجل التشريعات الوطنية الى تقنين المنظومة العقارية التي يمتاز بها العقار في المغرب، وهذا ما حاولنا ان نظهره من خلال بحثنا هذا في محاولة للإجابة عن مدى مساهمة هذا التشريع في تقنين الاستعمالات الاقتصادية للعقار كآلية لتشجيع الاستثمار، وهو ما نتج عنه بسط لهذه الترسنة القانونية الموفرة للعقار بكل الضمانات التي تحملها بين ثناياها؛ مع عدم اغفال المعوقات المترتبة عنها والاكراهات التي لا تبعث الثقة في نفوس افراد المجتمع وبالتالي تؤدي الى نفور المستثمرين مما يؤدي الى ضياع وتفويت فرص استثمارية كبرى تعرقل بلا شك سبيل التنمية الاجتماعية وتحقيق النجاعة الاقتصادية المنشودة.

قائمة المراجع:

- ظهير شريف رقم 1.11.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 اغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011).
- ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.
- ظهير شريف رقم 1.02.309 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 44.00 المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود.
- ظهير شريف رقم 1.03.202 صادر في 16 من رمضان 1424 (11 نونبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 51.00 المتعلق بالايجار المفضي الى تملك العقار.

نظام الشهر العيني كآلية لتطهير الملكية العقارية

د. فاطمة وماحنوس

أستاذة محاضر - أ-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس المدية

oumahnous.fati@gmail.com

مقدمة

نظرا لأهمية العقار في تحقيق البرامج التنموية، خصه المشرع الجزائري بعناية متميزة كما جعل من تنظيم الاقليم وتطهير الملكية العقارية احدى انشغالاته الأساسية، فلا يمكن أن يكون انتقال حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار نافذا بين المتعاقدين أو الغير - إلا اذا تم وفق اجراءات الشهر العقاري¹.

ولاشك أن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر يعتبر مزيجا بين نظامي الشهر العيني والشهر الشخصي حيث أبقى المشرع على هذا الاخير في المناطق غير الممسوحة بسبب استحالة تطبيق نظام الشهر العيني إلا بصورة تدريجية، وبشكل عام يعتبر نظام الشهر العيني أفضل النظم العقارية - بالرغم من سلبياته - في تحقيق استقرار الملكية العقارية حيث يعتمد على مسح الاراضي كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني.

وقد عمدت الجزائر بعد الاستقلال الى إيجاد الية لتطهير الملكية العقارية بصفة شاملة للحد من الآثار السلبية التي ورثتها عن الاستعمار نتيجة سياسته العقارية المنتهجة والتي كان الهدف الاستيلاء بطريقة قانونية على العقارات الجزائرية، وكآلية لتطهير الملكية العقارية أقر المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي.

ومن منطلق الدور البارز لنظام الشهر العيني في تطهير الملكية العقارية من خلال الاسس التي يقوم عليها من عمليات مادية، تقنية وقانونية تنتهي في الأخير بتسليم الدفاتر العقارية استوجب الامر اللامام بمضمون هذا النظام وذلك من خلال مناقشة الاشكالية التالية: ما هو مفهوم نظام الشهر العيني وفيما تتمثل أسسه؟

¹ تعتبر المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني أول نص قانوني تطرق لهذه المسألة ثم اتبعه المشرع الجزائري بالأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري والذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري بالجزائر بعد الاستقلال صاحبه عدة مراسيم تنفيذية 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وقد تمت الاجابة عن هذه الاشكالية وفق مبحثين تناولنا في **المبحث الاول** نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه **وفي المبحث الثاني**: أسس نظام الشهر العيني.

المبحث الاول: نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري منه

من منطلق أن نظام الشهر العيني حضي بالكثير من المزايا التي تفضله عن نظام الشهر الشخصي، والذي في نظر الكثير من الفقه لم يتمكن من تحقيق الكثير من أهداف الشهر العقاري على عكس نظام الشهر العيني الذي إمتاز بتحقيق استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان وتعزيز الثقة في المعاملات، نعالج في هذه الجزئية مفهوم نظام الشهر العيني ونبين موقف المشرع الجزائري منه.

المطلب الاول: مفهوم نظام الشهر العيني

نتطرق لمفهوم نظام الشهر العيني بالتطرق لتعريفه، وتحديد مبادئه.

الفرع الاول: التعريف

يعرف نظام الشهر العيني أيضا بنظام السجل العيني أو العقاري حيث تتم عملية الشهر العقاري على أساس العقارات وليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري الذي يمكك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات بموجب عملية مسح الأراضي العام ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء مسح الاراضي.¹

فتعتبر البطاقة المخصصة له كبطاقة تعريف، ومن ثمة يكون لصاحب المصلحة اذا أراد تقريبا على حالة العقار فليس أمامه إلا الرجوع الى مصلحة الشهر اذ من خلال المصلحة يستطيع المتصرف اليه أن يتعرف على صاحب العقار وجميع الحقوق التي له أو التي عليه دون حدوث أي خطأ.

يعد نظام الشهر العقاري محكم من حيث الحجية فالتصرفات لا يتم شهرها الا بعد التحري عن صحتها وهذا ما يعبر عنه بمبدأ المشروعية، فإن كانت التصرفات صحيحة تشهر وإن كانت معيبة فيمنع شهرها، ويترتب عن الشهر انتقال الحق العيني الى المتصرف اليه.²

الفرع الثاني: المبادئ

يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ تمكنه من تحقيق الهدف المرجو من الشهر العقاري وتتمثل هذه المبادئ في مايلي:

1-مبدأ التخصيص: يتمحور حول تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار كما يحدد وصفه من الناحية المادية بمعنى أنه يأخذ بعين الاعتبار ذات العقار فقط دون الشخص المتصرف فيه، ولكي نتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الاطلاع على البطاقة العقارية المخصصة له،

¹ عبد الحميد الشواربي، اجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 1999 ص 5.

² فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، 1/2008 ص 23.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ومجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد منه نظام الشهر العيني تسميته.¹

2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة: بموجب هذا المبدأ، فإن اثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، مما يعني وجود قرينة قانونية قاطعة لا تقبل اثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني وبالتالي فإن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب، لأن شهر التصرفات يطهرها من كل العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف.²

3- مبدأ القيد المطلق: وفق هذا المبدأ ليس للتصرفات أو القيود الواردة على العقار أي حجة على الغير، ولا تنشأ حتي بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، فالشهر العقاري هنا مصدر الحق.³

وهناك ارتباط وثيق بين هذا المبدأ ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، حيث أن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول، فالحق الذي يعتبر موجودا بشهره قد يكون قابل للطعن لأن قوة الثبوت المطلقة يطهر التصرفات من كل العيوب.⁴

4- مبدأ الشرعية: مفاده أن يحقق المكلف بالشهر في كل التصرفات بدقة وإمعان من حيث توفر الأركان والشروط المطلوبة لصحة التصرف بحيث لا يشهر في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا وهذه نتيجة حتمية وضرورة لازمة لمبدأ قوة الثبوت المطلقة.

5- مبدأ حظر التقادم المكسب: اذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب اكتساب الملكية وانتقالها، فإنه لا يكون كذلك في كسب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، وذلك لأن من ثبت إسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم.⁵

الفرع الثالث: تقدير نظام الشهر العيني

لنظام الشهر العيني جملة من المزايا باعتباره النظام الأنجع والفعال في تحقيق استقرار الملكية العقارية وهذا لم يجعله في منأى عن وجود بعض النقائص والعيوب التي تتخلله وهو ما سنقدم على توضيحه.

¹خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، البلدية، 2001، ص 22.

²جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في الجزائر، دون طبعة دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 30-31.

³معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، دون طبعة، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، 1986، ص 38.

⁴جمال بوشنافة المرجع السابق، ص 32.

⁵معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 84-85.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أولا- المزايا: تتمثل هذه المزايا في مايلي:

- يوفر نظام الشهر العيني الحماية التامة للمتعاقدين، إذ أن كل ما هو مشهر ومقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة الى الغير،¹ وعلى ذلك فمن يتعاقد مع صاحب الحق العيني ليس بحاجة الى التحقق من استقرار الحق لسلفه ولا يكون ملزم بالبحث عن صحة التصرف القانوني،² وبما أن الشهر يظهر التصرف من العيوب التي قد تشوبه فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان ولو كان هذا التصرف صادر من غير المالك، وذلك نظرا لمبدأ القوة المطلقة العائد لهذا النظام.³

- إن هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار، بمجرد الاطلاع على الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف، وبالتالي من يريد معرفة الوضعية القانونية للعقار، أي التعرف على مالك العقار والأعباء التي تثقله، ما عليه الا الرجوع الى السجل العقاري والبطاقة المخصصة لهذا العقار

- إن العقار المدون في السجل العقاري يستدعي تحديد دقيق وسليم، الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد الوعاء الضريبي مما يمكن من فرض الرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل.⁴

- لا يعتد بالتقادم في ظل نظام الشهر العيني، مما يوفر للمالك الثقة والأمان من التعرض لخطر التقادم، وذلك لأنه يتعارض مع كل من مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة.

- نظام الشهر العيني يتفادى تأثير العيوب والأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، فطالما أن العقار هو أساس السجل العقاري، فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء، كما يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية لأنها تستخرج من مصدر واحد هو البطاقة العقارية.⁵

ثانيا- العيوب: رغم المزايا الكثيرة التي يتمتع بها هذا النظام الا أنه وجهت له بعض الانتقادات تتمثل في:

- إن انتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، ويحدث ذلك اذا ما تمكن شخص من شهر حق عيني لا يملكه حقيقة فيصبح هو المالك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك⁶، الا أن هذا الامر نادر الوقوع لأن هذا النظام يقوم على مبدأ الشرعية الذي يقضي فحص وثائق الشهر فحصا دقيقا من قبل المحافظ العقاري.

¹خالد رامول، المرجع السابق، ص24.

²مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفق التعديلات الأخيرة، دار المطبوعة الجامعية، كلية الحقوق، الاسكندرية، 1992 ص 10.

³جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 34.

⁴معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص35.

⁵جمال بوشنافة المرجع السابق، ص 34-35.

⁶ السيد عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2006، ص15.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- يقوم نظام الشهر العيني أو السجل العقاري على المسح الشامل للأراضي في الدولة الأمر الذي يتطلب أموال ضخمة وأعاون مختصون في الميدان، ومهما أنفقت الدولة على عملية المسح فان لذلك فوائد كبيرة على اقتصادها.

- إن نظام الشهر العيني يؤدي الى تفتت الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تفتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عندما تفتت الملكية عن طريق الميراث والقسمة فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جدا من العقار مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية مطالب تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية، لكن يمكن تفادي ذلك بوضع حد أدنى لا يجب النزول عنه لاعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية، وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها¹.

ومهما يكن فإن الانتقادات التي وجهت الى نظام الشهر العيني لا يمكن أن تؤثر على المزايا العديدة لهذا النظام ولا أن تقلل من أهميته، والدليل على ذلك أن الغالبية العظمى لبلدان العالم أخذت بنظام الشهر العيني، إما لأول مرة وإما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي.²

المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

تبنى المشرع الجزائري نظام السجل العقاري بموجب الأمر 74/75 كمرحلة انتقالية ومؤقتة في انتظار تعميم مسح الأراضي العام حيث أن المتفحص للمواد الواردة في الأمر سابق الذكر والمرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يظهر بصورة واضحة انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني.³

وبالتالي انتقل المشرع الجزائري من الشهر الشخصي الى الشهر العيني بصورة تدريجية تمكنه من عملية تعميم مسح الأراضي العام ويصدق عليه حاليا وصف النظام المزوج الى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، نظام الشهر العيني كأصل عام وكاستثناء وكمرحلة انتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.⁴

المبحث الثاني: أسس نظام الشهر العيني

يقوم الشهر العيني على آليتين، الأولى مادية تتمثل في المسح العام للأراضي، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال تحديد العقار ونوعه ومكانه وحدوده ومساحته وهوية مالكيه... وبعد الانتهاء من الأساس المادي تأتي الآلية الثانية القانونية من خلال تأسيس السجل العقاري ومسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد دفتر العقاري وهو ما سنتطرق اليه من خلال هذه الجزئية

¹ ابراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص58.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص37.

³ أنظر المواد : 03-02-01 من الامر 74/75 لمؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

⁴ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص37.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الاول: الأعمال المادية الملازمة لنظام الشهر العيني

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية هامة وقد نظمها المشرع الجزائري من خلال الأمر 75-74 والمرسومان التنفيذيان له (المرسوم 67-62 و63-76)¹ حيث تسعى عملية مسح الأراضي الي تنظيم الاقليم بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال تحديد مساحته وحدوده وطبيعته².

الفرع الاول: مفهوم المسح العقاري

لتحديد مفهوم المسح العقاري سوف نتطرق لتعريفه وخصائصه.

أولا- التعريف

على غرار باقي التشريعات لم يعط المشرع الجزائري تعريفا دقيق لعملية المسح واكتفى بتحديد الغاية منه فقط مما يحيلنا الى التعاريف التي قدمها الفقهاء في هذا المجال. حيث عرفه عمار بوضياف: "بأنه عملية فنية تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"³.

كما عرف على أنه: "عملية فنية وقانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي و إسم مالكة، وأسباب تملكه الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"⁴.

ويمكن تعريف المسح العقاري بناء على النصوص القانونية من خلال المادة 02 من الأمر 74/75 بنصها: "إن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" حيث أن المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح كونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقار بغرض تأسيس سجل عقاري.⁵ يعتبر المسح العقاري عملية تقنية قانونية، تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الاقليم البلدي بشكل يسهل القيام العمل الميداني لقياس كل قطعة أرضية و تحديد مالكةا، فضلا عن تحديد نوع استغلالها وترتيبها، وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار، والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع⁶.

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص 25.

² المادة 4 من الامر 74/75.

³ عمار بوضياف، المسح العقاري، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد التجريبي، أبريل، 2006، ص41.

⁴ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان(دون سنة)، ص39.

⁵ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 41.

⁶ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008/2009 ص45.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا- الخصائص

- يتولى المسح تحديد الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الاستغلال على أساس الوثائق والعقود المقدمة.
- يعتبر المسح عملية تقديرية لقيمة العقار (سواء كان عقار فلاحي أو حضري).
- تسهل عملية المسح تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار وذلك حسب طبيعة العقار ومساحته.

- يمكن المسح من معرفة الهوية الحقيقية للمالك وللمنتفع به، ففي مجال الحقوق القانونية يلعب المسح دورين أساسين فهو يكشف عن هذه الحقوق من جهة ومن جهة أخرى يكون سببا في اقرارها، ناهيك عن التسهيلات التي يقدمها أثناء القيام بالتصرفات القانونية.

الفرع الثاني: إجراءات المسح

تمر عملية المسح بمجموعة من الاجراءات يبدأ أولا بافتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة مكلفة لمتابعة ذلك وثانيا تجسيد عملية المسح في الميدان.

أولا- مرحلة إفتتاح عملية المسح

بمقتضى المادة 02 من المرسوم 62/76 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام تفتتح عمليات مسح الأراضي بالإعلان عن افتتاح العملية بقرار من الوالي المختص اقليميا، بناء على اقتراح من المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي يبين على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية وكذلك الجرائد اليومية الوطنية. أسند المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ ، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية وهي مكلفة بانجاز العملية التقنية الرامية الى اعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.²

وقد نصت المادة 09 من الأمر 74/75 على انشاء لجنة بلدية لمسح الاراضي ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصها وسيورها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر، حيث تم تحديد تشكيلة اللجنة وأعضائها في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92، والتي تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين. و يتمثل دور اللجنة في وضع الحدود في كل بلدية، وقد تطرقت المواد 11، 9، و 12 إلى دورها المتمثل في:

- جمع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقارتهم ومحاولة التوفيق إن أمكن.

¹ المرسوم 234/89 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54 ، 1989/12/20.

² عمار بوضيف، المرجع السابق، ص45.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- البت في المنازعات المرفوعة إليها بناء على المستندات وعمليات المعاينة والتحقيق.¹ نصت التعليمات 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري على مجموعة من الوثائق التي تستعمل أثناء عملية المسح المتعلقة بالبلدية والتي تتمثل في مجموعة من الصور والمخططات والخرائط الطبوغرافية التي تهدف إلى وضع تمثيل رياضي محدد لجزء من سطح الأرض تظهر فيه الظواهر الطبيعية والبشرية بأسلوب يعتمد على الرموز النقطية والمساحة والألوان.

و يعتبر وضع الحدود الإقليمية للبلدية الخطوة الأولى والأساسية لانطلاق عملية المسح ومن أجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة وتعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

حيث يتم المسح العام على إقليم كل بلدية على حدى ولبولوج هذا الهدف وجب تقسيم رقعة البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام وفقا لمعايير تقنية، وبدورها الأقسام تنقسم لأجزاء ملكية يتم ترقيمها جميعا، كما يتم حصر المناطق الأكثر صعوبة وقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 62/76 "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وألى قطع الأراضي".

ثانيا- المرحلة الميدانية

ترتكز المرحلة الميدانية على عمليات تعيين الحدود ثم عمليات التحقيق العقاري.

1- **عمليات تعيين الحدود وتحديد العقارات:** نصت المادة 05 من المرسوم 62/76 على وجوب وضع كل بلدية حدودا لإقليمها، وتتطلب عملية التحديد تقديم جميع التوضيحات اللازمة من طرف الدولة والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من طرف المالكين الخواص، وبعد تقديم كل التوضيحات يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو معالم أخرى بكيفية دائمة وبحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة وتوضع الحدود ويتم تحرير محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجلس الشعبي للبلديات المجاورة، والجهات المعنية الأخرى كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي.²

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 228.

² رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 49.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وبعد تحديد إقليم البلدية تأتي خطوة تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية حيث تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بواسطة الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الاقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية، تعتبر هذه العملية عملية تقنية تتم بمساعدة المالكين.¹

2- **عمليات التحقيق العقاري**:² عرفت المادة 10 من الموسوم التنفيذي رقم 147/08³ التحقيق العقاري فنصت: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب وعند الحاجة أي مصالح أخرى".

يقوم بعملية التحقيق العقاري الاعوان المحققون يشكون فرقة للتحقيق الميداني وهم عونان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي وعونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية والأخر من مديرية أملاك الدولة وعون من البلدية⁴، حيث تقوم فرقة البحث بمجموعة من المهام تتمثل في:

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية.

- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص.

- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري.⁵

يعد التحقيق الميداني اجباري يتم بالموازاة مع عملية المسح وذلك بخروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لاجراء التحقيقات الميدانية وتقسم مهام التحقيق على الأعوان المشرفين على المسح للحصول على ضبط دقيق للحقوق العينية وتحديد أصحابها تحديدا دقيقا نافيا للجهالة، وبالتالي كل العقارات المعنية بعملية التحقيق بصرامة واهتمام

¹ حيث نصت المادة 06 من المرسوم رقم 62/76: "إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين".

² يتمثل في التحقيق الالزامي الذي يجري بموازاة مع (وضع الحدود) أما التحقيق الاختياري الذي يسمى بالمسح بناء على طلب وذلك بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح يعد وبدون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/03/1 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة.

³ مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج، عدد 26، المؤرخة في 2008/5/25.

⁴ أنظر التعلية 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

⁵ حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 72 و73.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كلما كانت وثائق المسح أكثر نزاهة ودقة ، وبذلك التحقيق اللازم ينطوي على تعيين أصحاب الحقوق كما يجب أن يمتد إلى تحديد حقوق الملكية.¹ وعند الانتهاء من عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح إنجاز مجموعة من الوثائق والمتمثلة في: جدول أقسام الولاية - سجل مسح الأراضي - جدول الحساب - البطاقات العقارية (T10).

بعد تسلم المحافظ العقاري ووثائق المسح يحضر المحضر في أربع نسخ ، ترسل ثلاث صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق الى كل من مقر البلدية لتمكين كل ذي مصلحة من الاطلاع عليها وتقديم الاحتجاج في حال المساس بحقوقه ، وترسل الثانية إلى المدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والنسخة الثالثة إلى مدير أملاك الدولة، أما النسخة الرابعة فيحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري لتأشير عليها ثم تعاد الى المحافظة العقارية.² تجتمع لجنة مسح الأراضي بحضور جميع أعضائها لدراسة الشكاوي المقدمة من طرف المواطنين خلال مدة الشهر الممنوحة للاحتجاج، حيث تعمل اللجنة على ايجاد الحلول الودية للخلافات المعروضة عليها وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضر بذلك وتعلم الأطراف المعنية بمنحهم مدة 3 أشهر للجوء إلى القضاء بناء على المادة 14 من المرسوم 62/76 .

المطلب الثاني: الأعمال القانونية الملازمة لنظام الشهر العيني

لا تكفي الإجراءات التقنية والمادية لتأسيس السجل العقاري بل لابد من ترجمة نتائج عمليات المسح في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بمجموعة من الأعمال القانونية المتمثلة في مسك السجل العقاري، ومسك مجموع البطاقات العقارية العينية وإعداد الدفتر العقاري.

الفرع الأول: مسك السجل العقاري

أورد الفقه مجموعة من التعاريف للسجل العقاري نورد منها: هو مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه، مشتملاته ونوعه الشرعي، ومن حيث الحقوق المترتبة له أو عليه، وجميع الاتفاقات، الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه.³ وبصفة عامة تشترك كل التعريفات الفقهية في معنى عام يتمحور حول اعتبار السجل العقاري مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية القانونية. بالمقابل لم ينص المشرع الجزائري على تعريف معين للسجل العقاري، واكتفى بالإشارة الى الغرض من انشائه ومسكه من خلال المادة 3 الأمر 74/75 التي نصت: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات وبين تداول الحقوق العينية". وقررت المادة 12 منه بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

¹ حاجي نعيمة، المرجع نفسه، ص 71.

² جمال بوضنافة، المرجع السابق، ص 134.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 187 و 188.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الثاني: مسك البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية العينية من بين الوثائق الأساسية المكونة للسجل العيني فهي تظهر الحالة الطبيعية والوضعية القانونية للعقار المخصص له، ويتولى المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76 سالف الذكر مهمة إعداد ومسك البطاقات العقارية العينية.¹

وتنشأ هذه البطاقات بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وفقاً للمادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية التي نصت: "إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية."²

وحتى يتم انشاء مجموعة البطاقات العقارية العينية يجب على المعنيين طبقاً للمادة 13 من الأمر 74/75 ايداع جدول bordereau محرر في نسختين مرفقاً بجميع العقود والمستندات المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر، على أن يتضمن هذا الجدول وصف العقارات بالاستناد الي مخطط مسح الأراضي الأعباء المثقلة بها هذه العقارات، هوية وأهلية هذه الحقوق³، وتختلف البطاقات العقارية من حيث نوعها وشكلها وبياناتها باختلاف نوع العقار وموقعه، وباعتبار إقليم البلدية ينقسم إلى إقليم حضاري وآخر ريفي يجعل البطاقات العقارية بدورها تنقسم إلى نوعين: بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارية الحضرية.

1- **بطاقات قطع الأراضي:** تحدث بطاقات قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء.⁴

¹ قونان كهينة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04-2020 ص516.

² المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ج عدد 15، المؤرخ في 1973/02/20.

³ قونان كهينة، المرجع السابق، 516.

⁴ أنظر المادة 23 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

يحتوي هذا النوع من البطاقات على قسم علوي يضم البلدية التي يقع فيها العقار الممسوح والقسم ومجموعة الملكية التي ينتمي إليها العقار وموقع العقار والمساحة المعتمدة من طرف المسح إضافة الى تاريخ انشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ايداع محضر المسح الذي يتضمن القسم الممسوح وقسم سفلي يحتوي على خمس جداول وترتيب هذه البطاقات ترتيبا تصاعديا.¹

2- **البطاقات العقارية الحضرية:** إن المقصود بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة وعليه تعتبر كل العقارات الأخرى عقارات ريفية، حيث نص المشرع في مادته 27 من المرسوم 63/76 على أنه تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في عدم مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد الى البلدية التي يقع فيها وإسم الشارع والرقم،² وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى نوعين:

أ- **البطاقة العامة للعقار (PRO2):** ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبني سواء كان عقار ذو استعمال فردي أو جماعي (على الشياخ)³، وذلك عندما يكون العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مخصصة للاستعمال الجماعي، وحسب المادة 32 من المرسوم 63/76 ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة وبالنسبة لكل بلدية ترتب حسب الشوارع، وعند الاقتضاء ترتب حسب الأقسام ومخطط المسح العام.⁴

ب- **البطاقات العقارية الخاصة بالملكية المشتركة (PRO3):** اذا كان العقار موضوع نظام خاص كالملكية المشتركة تحدث عند التخصيص الأول لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تكتب عليها المعلومات السابقة⁵، ترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

¹ محمد بن عمر، أثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الاول، العدد الأول، 2016 ص 50.

² بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 115.

³ محمد بن عمر، المرجع السابق، ص 50.

⁴ قونان كهينة، المرجع السابق، ص 518.

⁵ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 115.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الثالث: مسك الدفتر العقاري

شدد المشرع الجزائري كثيرا في شأن طريقة التأشير على الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري، حيث ألزمت المادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المحافظ العقاري بأن يؤشر بطريقة واضحة ومقروءة وذلك يشطب البياض وأن تكون الكتابة لزاما بالحبر الأسود مع ضرورة ترقيم وتوقيع الجداول¹.

يقوم المحافظ العقاري بعد إتمام عملية الترخيم العقاري النهائي أو بعد أن يصبح الترخيم المؤقت نهائيا، يقوم بإجراء الشهر وتسليم الدفتر العقاري، هذا الأخير يعتبر سنداً قويا للملكية، تنسخ فيه البيانات الموجودة على البطاقات العقارية،² ذلك أن هذا الدفتر العقاري يتضمن كافة البيانات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما،³ وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، بل يتم ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد.⁴

يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقة العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية فإذا كان هذا المالك شخصا واحدا يسلم له الدفتر العقاري شخصيا يسمى بالدفتر العقاري للملكية المفردة للشخص الطبيعي أو المعنوي، أما إذا في حالة الملكية على الشيعاء فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري الوحيد على مستوى المحافظة العقارية ويستعاض عنه بتسليم كل شريك في الشيعاء مستخرج منه⁵.

خاتمة:

نظرا لأهمية العقار في تحقيق البرامج التنموية والتي تقتضي تطهيرا شاملا للملكية العقارية، نجد أن نظام الشهر العيني يتوفر على الاجراءات الكافية واللازمة للتجسيد الحقيقي للملكية العقارية خاصة عن طريق عملية المسح العام للاراضي، ومسك السجل العقاري والدفاتر العقارية التي تعتبر من الأدوات الفعالة لتطهير الملكية العقارية، رغم أن هناك بعض النقائص التي تشهدها عملية المسح سواء كانت قانونية، ادرية أو عملية والتي قد تم تداركها من طرف المشرع عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، وهذا من شأنه النهوض بالاقتصاد الوطني من خلال الاستثمار في مختلف الأوعية العقارية.

¹ أمينة العبدلي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد2، جوان 2020، ص396.

² قونان كهينة، المرجع السابق، ص519.

³ أمينة العبدلي، المرجع نفسه، ص388.

⁴ قونان كهينة، المرجع السابق، ص519.

⁵ أمينة العبدلي، المرجع السابق، ص401.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

قائمة المراجع:

1- الكتب:

- 1- السيد عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية ، مصر، 2006.
- 2- ابراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر، 1978.
- 3--عبد الحميد الشواربي، اجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 1999.
- 4-حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان(دون سنة).
- 5-حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 6-خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، البليدة، 2001.
- 7-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في الجزائر، دون طبعة دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 8-معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، دون طبعة، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، 1986، ص38
- 9-مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفق التعديلات الأخيرة، دار المطبوعة الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية. 1992
- 10-ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

2- قائمة المقالات العلمية:

- 1- أمينة العبدلي، النظام القانوني للدفتري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد2، جوان. 2020.
- 2- عمار بوضياف، المسح العقاري، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد التجريبي، أبريل، 2006.
- 3- محمد بن عمر، أثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الأول العدد الأول، 2016.
- 4- قونان كهينة، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد04-2020.

3- قائمة المذكرات الجامعية:

- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009/2010.
- 2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008/2009.
- 3-فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007.

4- النصوص التشريعية والتنظيمية

- 1-الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/09/1975.
- 2-المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 30 المؤرخة في 13 أبريل. 1976.
- 3-المرسوم 63/76 المؤرخ في 5/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 30 المؤرخة في 13 أبريل. 1976.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

- 4-المرسوم 234/89 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54 ، 1989./12/20
- 5-مرسوم تنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج، عدد 26، المؤرخة في 2008./5/25
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ج عدد 15، المؤرخ في 1973/02/20.
- 7-التعليمية 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

دور الترقيم العقاري في تطهير الملكية العقارية

د. يهوني زهية

أستاذة محاضرة "أ"

جامعة البليدة 2- لونيسبي علي

yahounizahia1@gmail.com

مقدمة

إن من أهم الخيارات الممنوحة للدول قصد تحقيق التنمية الشاملة اللجوء إلى الاستثمار، ويكون ذلك بتوفير مناخ ملائم عن طريق تهيئة الأوضاع والظروف التي تتم فيها العملية الاستثمارية، وليس خفي على أحد ما للعقار من دور بارز في تحقيق ذلك، فتوفير العروض العقارية يعد من أهم دعائم التنمية المستدامة في كل قطاعات الاستثمار.

لقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم الملكية العقارية بإصداره للعديد من النصوص القانونية قصد ضمان استقرار المعاملات وضبط سندات الملكية، لاسيما وأن الجزائر ورثت غداة استقلالها وضعية عقارية معقدة، مما حتمّ عليها البحث عن إيجاد آليات للتطهير العقاري إرساءً لدعامتي الثقة والائتمان.

ارتأى المشرع انتهاج نظام الشهر العيني لما له من أهمية في تحديد الملكية العقارية، وتجسد ذلك خاصة من خلال إصداره للأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، حيث نص بموجب المادة الثالثة منه على أن السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، مؤكداً في المادة الثانية منه على أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري.

يسمح المسح العقاري للعون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات تمهيداً لتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سند الملكية تطبيقاً للمادة 19 من الأمر 75-74 المذكور أعلاه، ومن هنا يحق لنا أن نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الترقيم العقاري في تطهير الملكية العقارية؟

إجابة على هذه الإشكالية فضلنا أن نقسم الموضوع إلى مبحثين، حيث نتطرق في المبحث الأول إلى ماهية الترقيم العقاري، بينما نخصص المبحث الثاني إلى المنازعات الناشئة عنه.

¹ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92-1975.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المبحث الأول: ماهية التقييم العقاري

يعد التقييم العقاري خطوة أساسية لإعداد السجل العقاري، ويقوم المحافظ العقاري بهذه العملية بعد انتهاء عملية المسح العقاري، فهو مخول للقيام بتقييم العقارات بمجرد استلامه وثائق المسح، لذلك وتوضيحا لماهية التقييم العقاري آثرنا توزيعه على مطلبين تباعا كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري

ليتجلى لنا مفهوم التقييم العقاري لابد من التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، وتحديد أنواعه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف التقييم العقاري

بالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتقييم العقاري لا نجد تعريفا مباشرا لهذا المصطلح، وإنما أشار المشرع إلى أساس التقييم العقاري وإلى الشخص المخول له ذلك من خلال المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل المذكور سابقا "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"¹، وكذلك إلى كيفية إجرائه من خلال المرسوم رقم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم²، إلا أنه يمكن القول أن التقييم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحقة المودعة، ومجسدة ترقيفا على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره، ويعني عمليا أن البلدية تقسم إلى أقسام، وكل قسم يتكون من مجموعات ملكية، وهما معا ممثلان رقميا ومنه جاء مصطلح التقييم³.

إن ترقيم العقارات يعني قيدها في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار⁴، فالسجل العقاري هو شبيهه بسجل الحالة المدنية الذي يمسكه ضابط الحالة

¹ تجدر الإشارة إلى أن هذه المادة عدلت بموجب المادة 65 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78-2014، وكانت تنص: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعد، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه"، مع الإشارة كذلك إلى أن المادة 13 المحال إليها قد ألغيت بموجب المادة 66 من قانون المالية المذكور.

² المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 30-1976.

³ بن عبد الله قلال وأحمد شامي، إشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 04، العدد 02-2019، ص ص 221، 222.

⁴ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 236.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المدنية، ويكون الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحب الحق العيني شبيها بالدفتر العائلي الذي يسلمه ضابط الحالة المدنية للزوجين¹.

الفرع الثاني: أنواع الترقيم العقاري

يمكن أن نميز في الترقيم العقاري نوعين أساسيين هما: الترقيم النهائي والمؤقت، وكل نوع ينقسم بدوره إلى أنواع أخرى، وهذا ما سنلاحظه فيما يلي:

أولا: الترقيم العقاري النهائي

ينتج الترقيم العقاري النهائي أثرا مهما جدا وهو إنشاء وتسليم الدفتر العقاري للمعني بالأمر الذي يعتبر بمثابة بطاقة تعريف للعقار ووسيلة اعتراف وإثبات رسمية للملكية²، لذلك فحالات الترقيم النهائي محددة كما يلي:

1 - الترقيم العقاري النهائي في حالة وجود الوثائق المثبتة للملكية

يرتبط الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونا³، حيث اعتبرت المادة 1/12 من المرسوم رقم 76-63 أن الترقيم يكون نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات حق الملكية طبقا للتشريع المعمول به، أي إذا كان السند القانوني ثابت لا يتحرك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإنه يكون محل ترقيم نهائي حسب ما أكدته التعليمية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري⁴ كالسندات الرسمية والسندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 وهو تاريخ سريان قانون التوثيق الصادر عام 1970.

ينقل المحافظ العقاري بمناسبة الترقيم العقاري النهائي تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية، وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها، ويسلم بذلك دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى)، وفي حالة الشياح يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياح فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية كما ورد في التعليمية رقم 16 المذكورة أعلاه.

¹ محمدي رواجي، المنازعات حول الترقيم العقاري، مداخلة خلال اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، المنظم من طرف مجلس الدولة يوم 02-04-2015، متاحة على الموقع الإلكتروني <https://elmouhami.com>، ص 3.

² عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلوي، شلف، المجلد 3، العدد 01-2017، ص 179.

³ نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017، ص 89.

⁴ التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2 - الترقيم العقاري النهائي بانقضاء مدة الترقيم المؤقت

إن الحالة الثانية التي يعد فيها الترقيم العقاري نهائياً هي حالة تحول الترقيم من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي، وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الأجل المنصوص عنها، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض¹، حيث أكدت المادة 2/13 من المرسوم رقم 63-76 المذكور سابقاً على أن الترقيم المؤقت يصبح نهائياً عند انقضاء المدة المحددة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت.

الترقيم العقاري المؤقت بدوره أنواع، وعليه نلج الفرع الثاني قصد التعرف على حالات هذا الترقيم.

ثانياً: الترقيم العقاري المؤقت

ما يلاحظ في الآونة الأخيرة أن الترقيم العقاري المؤقت عرف تطوراً تشريعياً، وهذا راجع لعدم استيعاب الأحكام القانونية السابقة للأوضاع العقارية غير المستقرة لاسيما تلك المملوكة ملكية خاصة²، وهو بذلك ينقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

1 - الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيمياً مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب³، فالأشخاص الذين يحوزون عقارات حيازة هادئة ومستمرة وعلنية ولا لبس فيها والتي كان من الممكن أن تتحول إلى ملكية باتباع إجراءات عقد الشهرة لإثبات الحيازة والتقادم المكسب يمكنهم أن يستفيدوا من ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر، وبعد انقضاء هذه المدة بدون تسجيل أي اعتراض أو شكوى من طرف الغير أو من طرف مصالح أملاك الدولة أو ممن له مصلحة بوجه عام يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي، ويمكنهم بعد ذلك استخراج سندات ملكية نهائية وقاطعة⁴.

أكدت التعليمات رقم 16 المذكورة سابقاً أن مدة الأربعة (4) أشهر هي المدة الممنوحة من طرف المشرع للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي للمطالبة بهذه الحقوق.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 236.

² حكيمة كحيل، إشكالية تسيير العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي - البلدة 02، يومي 09 و10 أكتوبر 2019.

³ المادة 1/13 مرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

⁴ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 237، 238.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2- التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين

يمكن أن يكون التقييم العقاري مؤقتا ولكن لمدة أطول من تلك المشار إليها أعلاه، حيث تقدر في هذه الحالة بسنتين، وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية¹، بسبب عدم كفاية عناصر التحقيق لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري².

يصبح هذا التقييم المؤقت حسب المادة 2/14 من المرسوم 63-76 نهائيا عند انقضاء المدة المحددة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.

يستطيع المعنيون بالأمر حسب المادة 353-7/2 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004³ طلب تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت سواء كان ذلك المتعلق بمدة أربعة أشهر أو سنتين، والتي تحمل نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري⁴ كتكوين رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ومنح صفة المالك الظاهر لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه حسب ما ذهبت إليه المحمة العليا في قرارها المؤرخ في 15-11-2006 تحت رقم 367715⁵.

3- التقييم العقاري المؤقت لمدة 15 سنة

أحدث القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁶ ترقيفا مؤقتا جديدا لمدة خمس عشرة (15) سنة، وذلك بمناسبة تعديله للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المذكور سابقا بموجب المادة 89 منه حيث أصبحت الفقرة الأولى منها تنص "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها

¹ المادة 14 / 1 مرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

² التعليمية رقم 16 المذكورة سابقا.

³ القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83-2003.

⁴ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 49-1990.

⁵ مذكور في: جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص ص 443، 445.

⁶ القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76-2017.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

تجدر الإشارة إلى أن هذا الترقيم خاص بالعقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، فتظهر في شكل إحصائيات تصدر عن مديريات مسح الأراضي موسومة بأنها غير محققة لصالح طرف ما أو غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني¹، كما أن أصل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 هو قانون المالية لعام 2015 المذكور سابقا، حيث نصت المادة 67 منه "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي:" المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة...، وما يلاحظ على هذا النص أن الترقيم يكون مباشرة باسم الدولة ترقيميا نهائيا، وهذا ما يتنافى مع روح الأمر رقم 74-75 والمادة 12 من المرسوم رقم 63-76 التي تكرر الترقيم النهائي للمالك الذي يثبت ملكيته عن طريق سندات ملكية، في حين هنا الدولة ليست مالكة للعقار لا بسندات رسمية ولا بسندات غير رسمية ومع ذلك يرقم باسمها نهائيا²، بعدما كان يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين باسم الدولة ينتهي بالترقيم لفائدتها حسب ما استحدث بموجب التعليم رقم 16 المذكورة سابقا، ولحساب مجهول حسب المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03-05-2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

المطلب الثاني: وثائق المسح أساس الترقيم العقاري

إن مسح الأراضي العام هو الأساس المادي للسجل العقاري، وبالتالي للترقيم العقاري، ورغم أن المشرع لم يعرّف عملية المسح العقاري، إلا أنه يمكن القول أنها السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيدين التقني والقانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها³، حيث يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية⁴، وعليه لا بد من التعرف على وثائق المسح (الفرع الأول)، وكيفية إيداعها (الفرع الثاني)

¹ أنيسة بسكري، إشكالية الأراضي مجهولة المالك، الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي - البلدية 02، يومي 09 و10 أكتوبر 2019.

² نواره حمليل، الإشكالات الناشئة عن ترقيم العقار باسم مجهول، الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي - البلدية 02، يومي 09 و10 أكتوبر 2019.

³ ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، الجزائر، دون سنة النشر، ص 9.

⁴ التعليم رقم 16 المذكورة سابقا.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الأول: تعداد وثائق المسح

تنتج عن عملية المسح العقاري عدة وثائق، ولقد أكدت التعليمات رقم 16 المذكورة سابقا على أنه إثر عمليات التحقيق وتثبيت الحدود، تعد وثائق المسح وتحتوي على:

أولا: مخطط المسح

إن للمخطط المسحي أهمية بالغة تتمثل أساسا في كونه يعطي معلومات من أكثر وحدة عقارية إلى أصغرها¹، فهو مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة، يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وإلى قطع للأرض²، و حسب المادة 15 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام³ فإن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، والمكان المعلوم يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم، وجزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم، ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، أما قطعة الأرض فهي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض.

ثانيا: سجل المسح

يقصد بسجل المسح ذلك السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهوسة تحت حساب المسح⁴، فهو عبارة عن سجل خاص يضم أوراق، تخصص كل ورقة لمالك واحد إذ تحدد فيها هويته تحديدا دقيقا ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية الممسوحة، لترتب بعد ذلك حسب الترتيب الأبجدي للمالك ويعطى لكل مالك رقم حساب خاص به⁵.

ثالثا: جدول الأقسام

جدول الأقسام هو الجدول الذي ترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي⁶، أي تبعا لتسلسل الأقسام، وأرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية، رقم الحساب كل مالك⁷، فهو جدول يضم عدة خانات تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات، حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، أما في اليمين فنجد

¹ نوال جديلي، مرجع سابق، ص 80.

² التعليمات رقم 16 المذكورة سابقا.

³ المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر عدد 30-1976.

⁴ التعليمات رقم 16 المذكورة سابقا.

⁵ هاجر سماعيني، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2019-2020، ص 62.

⁶ المادة 1/1 مرسوم 62-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

⁷ التعليمات رقم 16 المذكورة سابقا.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

رقم القسم المساحي، وفي الخانات يتم ذكر المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم أجزاء الملكية المجاورة، رقم أجزاء الملكية، ذكر الحساب الخاص بالمالك الذي تعددت أملاكه الموجودة بنفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة¹.

رابعاً: البطاقات العقارية

تشكل البطاقات العقارية وثائق تليخيصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري الذي يتم على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، حيث تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، والمعلومات المحتواة في السجل العقاري، ودراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين، حسب التعليم رقم 16 المذكورة سابقاً إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.
- عقار بدون سند لكنه محل الحيابة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.
- العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.

تودع نسخة من وثائق المسح بمقر كل بلدية²، بمجرد نهاية العمليات التقنية لمدة شهر لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها، حيث يمكن ذلك لأي شخص، وفي حالة المساس بحقوقه يحق له تقديم احتجاجه حسب ما هو مفصل في التعليم رقم 16 السالف ذكرها، لنصل لمرحلة إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح العقاري

نصت المادة 1/10 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم المذكور سابقاً على أنه عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي، لتؤكد المادة 8 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم السابق ذكره "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة بتفحصها، وذلك من حيث الكمية والنوعية، بحيث له أن يعيد بعض من الوثائق إذا لاحظ

¹ هاجر سماعيني، المرجع السابق، ص ص 64، 65.

² المادة 2/10 أمر 75-74 المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

النقص فيها لتصحيحها، ويكون ذلك بموجب مراسلة، كونه لا يوجد ما يسمى برفض إيداع وثائق المسح¹.

إن تاريخ محضر تسلم وثائق المسح العقاري له أهمية بالغة، لأن التقييمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلم وثائق المسح²، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي، ولمدة 4 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري³.

يقوم المحافظ العقاري إذن بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، حيث يعتبر التقييم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي⁴، ولذلك من الضروري أن يكون مناهج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري الذي عليه أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، ويجب عليه أن يسهر لاسيما على أن يكون فرع التقييمات عمليا أثناء البدء في عملية المسح، وتكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية، وأن يكون الأعوان المكلفون بعمليات التقييم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح⁵.

المبحث الثاني: منازعات التقييم العقاري

تترتب عن عملية التقييم العقاري سواء كان ترقيفا نهائيا أو ترقيفا مؤقتا العديد من الاحتجاجات والمنازعات قصد المطالبة بتعديل التقييم العقاري أو حتى المطالبة بإلغائه، وحرصا من المشرع الجزائري على تسوية هذه المنازعات ومنح الحقوق لأصحابها فقد نص على وسيلتين إحداهما تتعلق بالتسوية الإدارية (المطلب الأول)، والأخرى تتعلق بالتسوية القضائية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: التسوية الإدارية

يقصد بالتسوية الإدارية تلك التي تتم أمام الإدارة ممثلة في المحافظة العقارية، وترتبط بنوع واحد من التقييم العقاري، وهو التقييم المؤقت بمختلف أشكاله، وتتم على النحو التالي:

الفرع الأول: تسوية المنازعات الناجمة عن ترقيم الأربعة أشهر والسنتين

يسمح التقييم العقاري المؤقت سواء كان لمدة أربعة (4) أشهر أو سنتين حسب ما هو موضح أعلاه بفسح المجال خلال نفس المدة أي قبل أن يصبح التقييم العقاري نهائيا

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 103.

² التعلية رقم 16 المذكورة سابقا.

³ المادة 9 مرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا

⁴ المادة 11 مرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

⁵ التعلية رقم 16 المذكورة سابقا.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

لكل من يدعي حقا عينيا بتقديم احتجاج وهو ما يشكل منازعة يستوجب معالجتها من الناحية الإدارية أولا، وأوكلت هذه المهمة للمحافظ العقاري.

لقد بينت المادة 1/15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا كيفية الاحتجاج ضد الترقيم المؤقت، حيث يكون لصاحب المصلحة الخيار إما أن يبلغ احتجاجه برسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، وإما تقييد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية، وهنا تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام¹، فإذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، فإن تراضيبهم واتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب، وعندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي².

أما في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى فإن المحافظ العقاري يقوم بتحرير محضر عدم المصالحة، وتبليغه للأطراف³.

لم تعرض المادة 15 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا لحالة غياب أطراف المصالحة، مما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية لإصدار تعليمية تحت رقم 07285⁴، والتي ميزت بين حالة غياب المعارض وحالة غياب المعارض ضده، حيث يحدد تاريخ جلسة الصلح خلال ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض، فإذا تغيب المعارض وحضر المعارض ضده يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر مع إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين، فإن تغيب المعارض مرة ثانية قام المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، وبذلك يكون الاعتراض كأن لم يكن، أما في حالة غياب المعارض ضده فيتعين كذلك على المحافظ العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر، وبعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين، فإن تغيب المعارض ضده مرة ثانية عن حضور جلسة الصلح فهنا ما على المحافظ العقاري إلا إعداد محضر عدم الصلح.

إضافة للنصوص القانونية السابقة فقد عالج قانون المالية لسنة 2018 المذكور سابقا حالة مطالبة الغير للعقار المرقم ترقيميا عقاريا مؤقتا وببده عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية حيث تنص المادة 1/88 منه " في حالة ما إذا كان عقار مرقما ترقيميا مؤقتا، موضوع مطالبة من طرف الغير، أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت، على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، ابتداء من تاريخ 5 يوليو سنة 1975، يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب

¹ المادة 2/15 مرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

² التعليمية رقم 16 المذكورة سابقا.

³ المادة 3/15 مرسوم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

⁴ التعليمية رقم 07285 المؤرخة في 15-07-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيميا مؤقتاً، ويمثل 5 يوليو 1975 تاريخ بدأ سريان الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور آنفاً حسب المادة 28 منه.

الفرع الثاني: تسوية المنازعات الناجمة عن ترقيم 15 سنة

سبق أن رأينا أن قانون المالية لسنة 2018 قد استحدث ترقيميا مؤقتاً لمدة 15 سنة يتعلق بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وقد تكون هذه الأراضي موضوع مطالبة من الغير، وميز هذا القانون بين المطالبة التي تكون على أساس سند ملكية مشهر، وبين المطالبة التي تكون على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به:

أولاً: المطالبة على أساس سند ملكية مشهر

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال أي 15 سنة، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، وبعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه¹، ولقد فصلت المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية² كيفية التسوية الإدارية في هذه الحالة، حيث يودع الطلب لدى المحافظ العقاري المختص مرفقاً بوثائق ثبوت الهوية وكذا سند الملكية المشهر، وعند اللزوم عقد الفريضة في حال وفاة المالك الأصلي، وبقيد في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، وبعد إتمام الفحص الأولي للتأكد من توفر الشروط المطلوبة يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من إظهاره بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه يمثل حقاً قائماً، وفي حالة السند المشهر بمحافظة عقارية أخرى يرأسل المحافظ العقاري مديره خلال 8 أيام من تاريخ استلامه الطلب، فيقوم هذا الأخير بطلب الوضعية القانونية للعقار لدى المحافظة الأم إذا كانت محلياً، أو يرأسل زميله بالولاية محل تواجد المحافظة الأم أين تنصب التحريات على فحص مضمون السند المستلم والتأكد من تطابق مراجع إظهاره مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب وتطابقه مع النسخة المحفوظة بها.

في حالة ما إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار، وهذا الأخير يجب عليه الرد في غضون شهرين بشكل واضح عن وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة، كما يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير المسح خلال 8 أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، بغرض التحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، والذي بدوره يكون ملزم بالرد على المحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامه للطلب، بعد قيام مصالحه بالنظر إلى السند المشهر المستظهر بتحديد وضعية

¹ المادة 23 مكرر/2 الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

² المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

العقار المطالب به، ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات، وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كعالم ثابتة. وهكذا باتباع هذه الإجراءات إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، فإن المحافظ العقاري يقوم مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وتبليغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاة المحافظ العقاري بنسخة منها، أما في الحالة المخالفة فيقوم المحافظ العقاري بتبليغ المعني بالأمر بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

ثانيا : المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة

قد تكون العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حسب الفقرة الثالثة من المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم المذكورة سابقا موضوع مطالبة كذلك على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، وهنا نلاحظ أنه قد منحت للمعني بالأمر مهلة تقل عن الحالة الأولى وهي سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث وضحت المذكرة رقم 4060 المذكورة أنفا كيفية التسوية الإدارية في هذه الحالة، حيث يودع الطلب لدى مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع المسح المتواجد على مستوى مديرية الحفظ العقاري، مرفقا بوثائق ثبوت الهوية، والسند الرسمي غير المشهر أو بالسند العرفي أو بكل وثيقة تثبت أن الطالب يمارس حيازة فعلية على العقار تكون سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، وفي حالة وفاة الحائز الأصلي يستلزم إرفاق عقد الفريضة.

يقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، ويتم إخطار المحافظ العقاري خلال 8 أيام مع موافاته بنسخة من الملف، حيث يشرع في التحريات للتأكد من أن الطالب ليس لديه أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، وأن العقار المطالب به لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة، ففي حالة ما أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة، وبمراسلة مدير المسح أيضا للتحقق من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، حيث تمنح لمدير أملاك الدولة مهلة شهرين للرد على مدير الحفظ العقاري، ومهلة شهر لمدير المسح من تاريخ استلامهما الطلب.

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، ثم يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني، وموافاة مديرية الحفظ العقاري بنسخة منها قصد تبليغها للمحافظ العقاري بهدف تحقيق التوافق بين السجل العقاري والمسح، والذي يتلقى المعارضات المحتملة على إجراء هذا الترقيم المؤقت ويقيدها في

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

سجل المعارضات ويتكفل بها وفقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم والمشار لها أنفا، أما إذا كشفت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي للعقار، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام.

تجدر الإشارة إلى أن التعليم رقم 4060 المبينة سابقا قد أكدت على وجوب تبليغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق، وهو ما يفسح المجال لمرحلة اللجوء إلى التسوية القضائية.

المطلب الثاني: التسوية القضائية

يتم اللجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية بعد التسوية الإدارية في حالة الترقيم العقاري المؤقت، وقد تكون ابتداءً إذا تعلق الأمر بالترقيم العقاري النهائي، ويكون النظر في المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري متأرجحا بين القضاء العادي (الفرع الأول) والقضاء الإداري (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

بعدما مكنّ المشرع صاحب المصلحة من الاحتجاج ضد الترقيم العقاري المؤقت، ومكّن المحافظ العقاري من إجراء مصالحة للأطراف على النحو السابق بيانه، فسح المجال في حالة فشل المصالحة للجوء إلى القضاء، حيث تنص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 في فقرتها الخامسة "وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة"، وعليه فلصاحب المصلحة مهلة 6 أشهر لرفع دعوى قضائية يبدأ سريانها من تاريخ تبليغه من طرف المحافظ العقاري بمحضر عدم المصالحة، والذي يكون ملزما بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه¹، فأجل 6 أشهر الممنوح للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار الممسوح يعتبر أجل مسقط، فحقه برفع الدعوى يسقط إن لم يباشره خلال هذه المدة².

إن المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقا، لم يحدد صراحة الجهة القضائية المختصة في الطعن المقدم في حالة الترقيم العقاري المؤقت، إلا أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ قد وضح ذلك بموجب المادة 516 منه "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، فإذا كان أطراف النزاع أشخاص القانون الخاص بأن ترفع الدعوى من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيميا مؤقتا

¹ التعليم رقم 16 المذكورة سابقا.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 113.

³ القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 2008-21.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

باسمه وليس بين المعترض والمحافظ العقاري¹ انعقد الاختصاص للقسم العقاري المتواجد بالمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها طبقا للمادة 1/40 والمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ترفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري بعريضة افتتاحية تكون مكتوبة وموقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف²، مع وجوب ذكر البيانات الواردة في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كالجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى واسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعى عليه...، إضافة إلى ضرورة شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، وتبليغها إلى المحافظ العقاري في مهلة 6 أشهر من تاريخ تبليغ المدعي بمحضر عدم المصالحة³ وهذا حتى يكون على علم بوجود نزاع⁴، فإذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال هذه المدة أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فإنه يقوم بإتمام عملية ترقيم العقار في السجل العقاري وفقا للتعليمية رقم 16 المذكورة سابقا.

تجدد الإشارة إلى أن ما سبق التطرق إليه يتعلق بالترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين أو أربعة أشهر حسب النصوص القانونية المتعلقة بهذين النوعين، أما بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت لمدة 15 سنة فإن المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المذكورة سابقا المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2018 لم تشر إلى التسوية القضائية، إلا أن المذكرة رقم 4060 المشار لها آنفا قد أكدت بمناسبة معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة على أنه "في كل الحالات يجب أن يبلغ العارض كتابيا بنتائج التحقيق"، مما يسمح له باللجوء إلى القضاء الذي يفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الثبوتية، وعند الإقتضاء على أساس

¹ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص 133.

² المادة 14 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ تنص الفقرة الخامسة من المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 "تشهد الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه"، كما تنص المادة 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"، وتضيف المادة 519 من نفس القانون "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق على عقود تم شهرها".

⁴ فتحي ويس، المرجع السابق، ص 239.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الحيازة الأحق بالتفضيل¹، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قراراتها كالقرار رقم 246259 المؤرخ في: 2004-02-25.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تنص المادة 1/16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم المذكور سابقاً لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء²، فالتقييم العقاري النهائي ابتداءً بمفهوم المادة 12 من المرسوم 63-76، والتقييم العقاري النهائي الذي أصله ترقيميا مؤقتاً بمفهوم المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم لا يمكن الاحتجاج ضده والمطالبة بالتسوية بطريقة إدارية، وإنما لا بد من اللجوء إلى القضاء، وكذلك في حالة التقييم النهائي الناتج عن المطالبة بعقار مرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة 15 سنة والمسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي على أساس سند ملكية مشهر، كما أكدت الفقرة الثانية من المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 "يبلغ قرار التقييم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من التقييم المؤقت، في حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار"، مما يمكّن الشخص المستفيد من التقييم المؤقت الذي تحوّل إلى ترقيم نهائي بموجب الفقرة الأولى من نفس المادة المذكورة سابقاً من الطعن قضائياً في هذا التقييم رغم عدم النص الصريح على ذلك.

لم تبين النصوص القانونية السابقة الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن التقييم العقاري النهائي، مما أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديدتها بالقول بأن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري لأن التقييم النهائي هو قرار إداري يؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري وليس للقضاء العادي، وأن الدعوى الرامية إلى إلغاء التقييم النهائي ترفع ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري للولاية، والتقييم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري³، فدعاوى مراجعة التقييم النهائي سواء بالإلغاء أو التعديل دعاوى مشروعية تخضع لقواعد الاختصاص النوعي والاختصاص الاقليمي المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، وفي إطار هذه الدعوى يجوز

¹ تنص المادة 818 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 1975-78 "... والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سندتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ".

² مذكور في: جمال سايس، المرجع السابق، ص 446، 448.

³ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 134.

⁴ تنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور سابقاً على التوالي " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"، "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: 1 - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

للقاضي في حدود طلبات الأطراف أن يبحث في العقود والسندات وأحيانا في الوقائع المادية التي تثبت أو تنفي حقوقهم، ويفاضل بينها من حيث قوتها الثبوتية، ليوقف من خلالها على مدى مشروعية الترقيم المطعون فيه، كما يجوز له في حالة إلغاء قرار الترقيم النهائي لعدم مشروعيته أن يقضي بإعادة الترقيم في الاتجاه الذي من أجل مخالفته ألغى قرار الترقيم المطعون فيه¹.

وعليه خلافا للمبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، لاسيما مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر، فإن بيانات السجل العقاري في القانون الجزائري تبقى قابلة للطعن فيها وطلب إعادة النظر فيها في كل الأحوال وفي أي وقت أمام القضاء²، مع انعدام نص يحدد آجال الطعن القضائي، وهو ما يهدد استقرار المعاملات العقارية والأمن العقاري بصفة عامة، وتجدر الإشارة إلى أن منازعات الترقيم العقاري المؤقت إذا كانت بين المعترض على الترقيم والشخص المرقم العقار لحسابه تكون من اختصاص القضاء العادي على النحو السابق بيانه، ولكن إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فينعتقد الاختصاص للقضاء الإداري، مثلما هو الحال في المنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري النهائي.

خاتمة

إن العلاقة وطيدة ومتلازمة بين العقار والاستثمار، ولتفعيل هذا الأخير لا بد من سياسة تطهيرية عقارية، وهو ما أدركه المشرع الجزائري وسعى إلى تحقيقه، ويبدو ذلك واضحا من خلال مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بهذا المجال لاسيما الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ينطلق تأسيس السجل العقاري من عملية الترقيم العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري بمجرد استلامه مختلف وثائق مسح الأراضي، حيث يمكن التمييز بين نوعين من الترقيمات: ترقيم مؤقت يمكّن صاحبه من الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تكسبه العديد من الآثار، وترقيم نهائي يؤدي إلى تأسيس مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري مما يؤدي إلى تسليم الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه البيانات الموجودة في هذه البطاقات، وهو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية وفق نظام الشهر العيني.

إن تسليم الدفتر العقاري يعتبر آخر مرحلة لتطهير الملكية العقارية، وذلك بحصول أصحاب الحقوق على سندات ملكياتهم، وبالتالي القضاء أو حتى التقليل من المنازعات القضائية، إلا أن الواقع لا يعكس ذلك بسبب التأخر في عملية مسح الأراضي العام، والأخطاء المرتكبة، وتذبذب النصوص القانونية في حد ذاتها أحيانا، فقد لاحظنا من خلال ما سبق مثلا أن العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح شهدت أنظمة قانونية

المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية...، كما تنص المادة 803 من ذات القانون" يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون".

¹ روابجي محمدي، المرجع السابق، ص 14، 15.

² فتحي ويس، المرجع السابق، ص 237.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

مختلفة مما زاد في تشعبها وتعقدها، ضف إلى ذلك أن المشرع وباعتراف منه اعتبرها في بداية المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المعدل والمتمم تابعة للخواص، وفي آخر ذات المادة ألحقها بأملاك الدولة "إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق"، مما يستدعي إيجاد حل قانوني نهائي لهذه المعضلة.

لقد فسح المشرع المجال للطعن قضائياً قصد مراجعة الترقيم النهائي، إلا أنه لم يحدد آجال هذا الطعن وتركها مفتوحة، مما يهدد استقرار المعاملات العقارية، لذا لا بد من النص على آجال ترفع من خلالها هذه الدعوى.

إن تأخر وتماطل المحافظين العقاريين في استلام وثائق مسح الأراضي بداية وصولاً إلى تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها، تسبب في فقدان حداثة ومصداقية الوثائق المعنية، مما أدى إلى إصدار العديد من التعليمات والمذكرات، آخرها التعليم رقم 01 الصادرة عن وزير المالية المؤرخة في 21-01-2021 التي تؤكد على ضرورة السهر على تسليم الدفاتر العقاري لطالبه في المستقبل في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوماً من تاريخ إيداع ملف الحصول على الدفاتر العقاري، والتي اتبعت بتاريخ 07-02-2021 بالمذكرة رقم 1401 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، حيث أكدت على العمل على التكفل بطلبات الدفاتر العقارية أمام شبك وحيد يكون على مستوى كل محافظة عقارية ما بين البلديات، ويضم وجوباً عوناً على الأقل من مصالح مسح الأراضي، ورغم أن مدة 30 يوماً تبدو كافية للوهلة الأولى، إلا أن التجربة السابقة بينت غير ذلك، وما علينا إلا الانتظار آملاً في الإسراع في تسليم دفاتر عقارية تطهيرا للملكية العقارية بغية توفير مناخ الاستثمار في جميع القطاعات.

قائمة المراجع:

النصوص القانونية:

- ✓ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 1975-78.
- ✓ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 92-1975.
- ✓ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 49-1990.
- ✓ القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83-2003.
- ✓ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21-2008.
- ✓ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78-2014.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- ✓ القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76-2017.
- ✓ المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر عدد 30-1976.
- ✓ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 30-1976.
- ✓ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- ✓ التعليم رقم 07285 المؤرخة في 15-07-2014، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.
- ✓ التعليم رقم 01 المؤرخة في 21-01-2021، الصادرة عن وزير المالية، المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري.
- ✓ المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05-04-2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
- ✓ المذكرة رقم 1401 المؤرخة في 07-02-2021، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالدفتر العقاري- تدابير جديدة.

الكتب:

- ✓ جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014.
- ✓ ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، دون سنة النشر.
- ✓ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- ✓ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.

المقالات:

- ✓ بن عبد الله قلال وأحمد شامي، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 04، العدد 02-2019.
- ✓ عبد الرزاق موسوي، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسنية بن بوعلوي، شلف، المجلد 3، العدد 01-2017.

الرسائل الجامعية:

- ✓ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
- ✓ نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017.
- ✓ هاجر سماعيني، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2019-2020.

المدخلات:

- ✓ أنيسة بسكري، إشكالية الأراضي مجهولة المالك، الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسسي علي - البليدة 02، يومي 09 و10 أكتوبر 2019.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- ✓ حكيمة كحيل، إشكالية تسيير العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي - البليدة 02، يومي 09 و10 أكتوبر 2019.
- ✓ محمدي روابجي، المنازعات حول التقييم العقاري، مداخلة خلال اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في الفضاء الإداري، المنظم من طرف مجلس الدولة يوم 02-04-2015، متاحة على الموقع الإلكتروني [/https://elmouhami.com](https://elmouhami.com)
- ✓ نواره حمليل، الإشكالات الناشئة عن ترقيم العقار باسم مجهول، الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي - البليدة 02، يومي 09 و10 أكتوبر 2019.

دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بين تنوع وسائل اثبات طرق الاكتساب المتزاحمة ومبادئ الشهر العيني

د. بن حبيلس آمنة

أستاذة محاضرة أ

جامعة قسنطينة 1

benhabyles.amina@yahoo.com

مقدمة

تنطلق عملية تطهير الملكية العقارية باثباتها ، وتعتبر مسألة اثبات الملكية العقارية أشق مسألة في دعوى الاستحقاق في غياب الشهر العقاري الذي ينشئ الحق العيني ويعتبر دليلا مثبتا لصفة المالك الى حين الغائه، وتختلف وسائل الاثبات حسب طبيعة طريق اكتساب الملكية فان كان واقعة - كالحيازة المكسبة للملكية بالتقادم أو الالتصاق - جاز اثباته بكل وسائل الاثبات، أما اذا كان تصرفا قانونيا - كالعقد والوصية - فتعتبر الكتابة الرسمية ركنا فيه يترتب على تخلفها البطلان المطلق، مما يجعلها ذات دور مزدوج ركن و وسيلة اثبات في وقت واحد.

يقوم تقدير القاضي لمدى صحة طريق اكتساب الملكية العقارية على إقامة البيئة على ذلك ، فالاثبات او البيئة هي سلاح الخصوم في معركة الخصومة القضائية ، حيث تتصارع المصالح وتتنازع المزاغم، وتقام البيئة على اعتبارها الوسيلة العملية التي يعتمد عليها الافراد لحماية حقوقهم ويعتمد عليها القاضي لترجيح ادعاءاتهم¹. وتبرز خصوصية الاثبات في دعوى الاستحقاق في تنازع طرفا الخصومة حول نفس الحق فكلاهما يريد اثبات حقه على العقار وانكار حق خصمه عليه.

والاشكالية التي تثور في هذا الصدد :

مامدى سلطة القاضي في تطهير الملكية عن طريق اثباتها في اطار خصوصية وسائل الاثبات المتنوعة وتكريسه لمبادئ الشهر العيني ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية نتطرق الى :

- دور القاضي في تقدير أدلة اثبات الملكية عند تزامم طرق اكتسابها (المبحث الأول).
- دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بتكريس مبادئ نظام الشهر العيني (المبحث الثاني).

¹ إسكندر محمود توفيق ، الخبير القضائي و قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار خطاب ، 2012 ، ص 47.

المبحث الأول: دور القاضي في تقدير أدلة اثبات الملكية عند تزامم طرق اكتسابها

تتباين سلطات القاضي في تقدير أدلة اثبات الملكية عند تزامم طرق اكتسابها بين الدور الجوهري لقضاة الموضوع (المطلب الأول)، و الدور الرقابي المحدود لقضاة المحكمة العليا في تقدير الأدلة (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الدور الجوهري لقضاة الموضوع في تقدير الأدلة عند تزامم طرق الاكتساب
تتنوع وسائل اثبات الملكية العقارية في غياب الشهر العقاري، و طرق الاثبات هي الوسائل التي تمكن المتقاضى من إقامة الدليل على دعواه، وسلطة القاضي في تقدير وسائل الاثبات الملزمة (التمثلة في الكتابة، الإقرار، الاستجواب، اليمين القضائية والقرائن القانونية)، تختلف عن سلطته في تقدير وسائل الاثبات غير الملزمة (كالشهادة، الاستعانة بخير، اجراء المعاينة القضائية و القرائن القضائية).

من مظاهر الدور الإيجابي للقاضي في تثبيت الملكية العقارية في دعوى الاستحقاق ممارسة سلطته في استكمال الأدلة وجمعها، او تقريره الانتقال للمعاينة الميدانية وكذا تقريره سماع الأطراف و الشهود من خلال اجراء تحقيق قضائي.

غالبا مايلجأ القاضي في اطار دعوى الاستحقاق الى آليات ووسائل الاثبات المختلفة التي تفيده في النزاع الاستحقاقى، واهمها: شهادة الشهود والاستعانة بالخبرة القضائية (الفرع الأول) وكذا القرائن القانونية والقضائية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شهادة الشهود والاستعانة بالخبرة القضائية

شهادة الشهود كوسيلة لاثبات حق الملكية: قد تكون يطلب من الخصوم او يطلب من القاضي من تلقاء نفسه متى رأى هناك حاجة الى هذا الاجراء، وبعد ان يدلي الشهود بشهادتهم أمام المحكمة وفقا للشروط القانونية، يكون للقاضي سلطة تقديرية واسعة في تقدير قيمة شهادة الشهود فيما يتعلق بالوقائع المطروحة عليه، ويعتبر دليل الاثبات بشهادة الشهود من الأدلة الأكثر خضوعا للسلطة التقديرية للقاضي في كافة جوانبه¹.

يمكن للخصم الذي يدعي أمام القضاء اكتسابه الحق الذي يقع عليه عبء اثبات ادعائه، ان يلجأ الى الاستعانة بشهادة الشهود لتكملة الأدلة الأخرى المقدمة في الدعوى أو لتكوين دليل فيها²، بشرط أن يبين الوقائع التي يريد اثباتها، والتي يجب ان تكون بطبيعتها قابلة للاثبات بالشهادة وان يكون التحقيق فيها جائزا ومفيدا للقضية³.

وفي اطار تثبيت الملكية من طرف القاضي، فان الوقائع القانونية المكسبة لحق الملكية من المسائل التي تعتبر بطبيعتها قابلة للاثبات بشهادة الشهود نظرا لكون الوقائع تثبت بجميع وسائل الاثبات، فالخصم الذي يتمسك باكتسابه حق الملكية بموجب واقعة معينة كأن يدعي انه مالك للأرض بالحيازة او مالك للمنشآت دون الوعاء العقاري، يمكنه طلب الاستعانة بشهادة الشهود لاقامة البيئة، على عكس الخصم الذي يتمسك

¹ قروف موسى، سلطة القاضي المدني في تقدير أدلة الاثبات، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013-2014، ص 201 و 202.

² قروف موسى، مرجع سابق، ص 204.

³ -المادة 150 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بالتصرفات القانونية المكسبة للملكية العقارية التي تعتبر الكتابة الرسمية ليس فقط وسيلة اثبات بل ركنا فيها لا يقوم التصرف دونها حيث يترتب على تخلفها البطلان المطلق وبالتالي زوال مصدر الحق كاملا.

وغالبا ما يتم اثبات الحيازة بشهادة الشهود في اطار قيام القاضي باجراء تحقيق عقاري لسماع الشهود وكذا الأطراف وذلك في حالة انكار الحيازة من صاحب السند أو من حائز آخر بصفته الطرف الثاني في النزاع. حيث يجري القاضي التحقيق القضائي بهدف البحث والتحري في مسألة ثبوت الحيازة المكسبة للملكية أو ثبوت ملكية المنشآت من عدمه في حالة الالتصاق بعد سماع الأطراف والشهود. ولا يكون القاضي ملزما باجابة طلب الإحالة الى التحقيق الا اذا كانت الدعوى بما تحتويه من مستندات وأدلة غير كافية لتكوين قناعته للفصل في النزاع . وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 401319 المؤرخ في 2007/9/12¹ الذي جاء فيه "... لكن ومتى كان المقرر قانونا أنه في حال انكار الحيازة ، يتعين على قضاة الموضوع أن يلتجؤوا الى التحقيق وفقا لمقتضيات المادة 415 من ق ا م . وان التحقيق المعتمد به هنا هو الذي يتم وفقا لمقتضيات المادة 61 من ق ا م وما بعدها وان التحقيق المعتمد به هنا هو الذي يتم وفقا لمقتضيات المادة 61 من ق ا م وما بعدها، لأن الشهادة أمام الخبير لا يؤخذ بها الا على سبيل الاستدلال، وان القضاء بخلاف ذلك كما فعل قضاة المجلس ، يعرض القرار للنقض لقصور في الأسباب ."

*** إمكانية الاستعانة بخبير قضائي²** ، ففي بعض الأحيان قد تعترض القاضي مسألة تحتاج الى رأي علمي فني متخصص حتى يمكنه الفصل في الملكية³، او أن لايجد القاضي ضمن ملف الدعوى ووقائعهما الثابتة مايعني عن اجراء الخبرة أو يقوم مقامها بما يكفي في حد ذاته لتأسيس حكمه⁴ وبناء عليه يجوز للقاضي من تلقاء نفسه او بطلب احد الخصوم تعيين خبير او عدة خبراء⁵، ويقتصر دور الخبير في توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي⁶، وذلك باعتباره مساعدا للقاضي يقتصر دوره على ابداء الرأي في مسألة فنية، فمهمته تقتصر في المسائل الواقعية فقط، ولا يمكن ان تمتد الى المسائل القانونية التي تعتبر من صميم عمل القاضي ، كما أنه يجب ان يتقيد في مهمته بالاعمال التي اسندها له القاضي فقط⁷.

ويتم تعيين الخبير في المنازعات الاستحقاقية من أجل القيام باستدعاء الأطراف والاطلاع على الوثائق والسندات التي لها صلة بالعقار محل النزاع، والقيام بالمعاينات

¹ القرار رقم 401319 المؤرخ في 2007/9/12، مجلة الحكمة العليا 2010، عدد خاص ج3 ص 124.
² نظم المشرع أحكام الخبرة القضائية بموجب المواد من 125 الى 145 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ قروف موسى، مرجع سابق .ص.233.

⁴ مفلح عواد القضاة، البيئات في المواد المدنية والتجارية ، المطابع التعاونية ، عمان ، 1994 ، ص.34.

⁵ -المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁶ -المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁷ إسكندر محمود توفيق، مرجع سابق، ص 71.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الميدانية والبحوث¹ ، ويمارس المهندس الخبير العقاري مهنته بوضع المخططات الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدتها ووضع معالم حدودها، كما يقوم بوضع الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية². كما يقوم الخبير كذلك بمطابقة سندات الخصوم على العقار المشار إليه بطريقة علمية وفنية وضبط المعالم وتجسيدها واقعيًا من أجل ضبط نطاق العقار محل النزاع والتأكد من وحدته في المنازعة، فقد يتنازع الخصمان على عقار مع عدم تمكن القاضي من التأكد من انهما يتنازعا على نفس العقار رغم اطلاعه على السندات التي قدمها الخصوم أو من خلال ادعاءاتهم مما يستوجب استعانتهم بخبير لضبط حدود العقار محل النزاع، وقد يكلف الخبير في هذا الصدد بان يبحث ويتأكد من أن العقار لا يقع في منطقة ممسوحة أو أن يتأكد من تعيين العقار بالتأكد من مراجع المسح التي قد تكون متناقضة في السندات التي تم تقديمها للقاضي خاصة اذا تم الانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني، فيقدم المدعي مثلا سندات مشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي تعين العقار بذكر مساحته وحدوده في حين يقدم المدعى عليه سندات تتضمن مراجع المسح، مما يوجب على الخبير الاتصال بإدارة مسح الأراضي للحصول على المعلومات والتوضيحات بشأن ادعاءات المدعي والتأكد من سلامة الإجراءات المتخذة بشأن عملية المسح وضبط الحدود بحضور الأطراف المعنية، وكذا الاطلاع على الوثائق المسحية والسجل العقاري وقرارات وشهادات الملكية...³، وتعتبر الامثلة سالفه الذكر مسائل فنية بحثة تستوجب الاستعانة بخبير.

بعدها يقوم الخبير بتحرير تقرير عن مهمته في المهلة المحددة، و يدون فيه ملاحظات وأقوال الخصوم ومستنداتهم كل على حدى، وما تمت معينته في اطار اثبات حق الملكية خاصة من حيث نطاقها المادي ضمن عرض تحليلي يتضمن ما قام به وعيابه في حدود المهمة المسندة اليه وكذا نتائج الخبرة⁴، كما يجيب في مضمونه خاصة على الأسئلة التقنية الموجهة له من القاضي بكل دقة ووضوح والتقيد بالمهمة المنوطة له، حتى يمكن الاسترشاد به للوصول إلى حكم عادل للفصل في دعوى الاستحقاق.

يعتبر تقرير الخبير من أوراق الدعوى وللقاضي كل السلطة في تقييم عمله وينظر اليه نظرة الفاحص المتمتعن كدليل من بين أدلة الاثبات المقدمة⁵ قد يساهم في تكوين قناعة القاضي للفصل في مسألة اثبات الملكية العقارية كما يمكن للقاضي استبعاده، فالقاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة⁶. أما اذا تبين

¹ طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، دار الخلدونية، 2010، ص 92.

² المادة 2 من الامر رقم 08-95 المؤرخ في 1995/2/1 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية رقم 20.

³ طاهري حسين، مرجع سابق، ص 92.

⁴ المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ عبد الله أحمد الهلالي، النظرية العامة للاثبات، دار النهضة العربية، 1987، ص 437.

⁶ المادة 2/144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له ان يتخذ كل الإجراءات اللازمة كأن يأمر باستكمال التحقيق او بحضور الخبير امامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية¹ في اطار اثبات الملكية العقارية. وبناء عليه فان القاضي يعتمد على تحقيق الخبير على سبيل الاستئناس فرأيه استشاري قد يأخذ القاضي به كاملا أو ببعضه وله أن يرفض الاخذ به² ، كما قد يفضل خبرة عن أخرى، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 33801 المؤرخ في 1985/01/19³ الذي جاء فيه "... من المقرر قانونا ان القضاء بتفضيل خبرة عن أخرى يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع...".

من جانب آخر يتعين على المحكمة أن لا تسمح للخبير أن يقوم بسماع الشهود⁴ ، بل يجب على المحكمة أن تقوم بسماع الشهود أثناء إعادة سير في الدعوى بعد الخبرة وأن تثبت تصريحاتهم في محاضر يرجع إليها عند الحاجة، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 112550 المؤرخ في 1996/06/08⁵ الذي جاء في مبدئه "لا يجوز للقاضي تفويض صلاحياته للخبير ، كسماع الشهود، الذي يعتبر من اختصاصات قضاة المجلس" وعلى كل حال فإنه يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة⁶ ، غير أنه يتعين على المحكمة ألا تكتفي بالنتيجة التي توصل إليها الخبير في تقريره ، بل يجب عليها أن تراجع الأعمال التي قام بها الخبير لتتحقق مما إذا كانت تتسق مع النتيجة التي خلص إليها الخبير أم لا، والا كان حكمها معرضا للنقض ، وفي جميع الأحوال يبقى رأي الخبير مجرد رأي فني لا يلزم القاضي⁷.

الفرع الثاني: القرائن القانونية والقرائن القضائية

القرينة هي ما يستدل به القانون او القاضي على أشياء مجهولة ، فالقرينة دليل غير مباشر يقوم على الاستنتاج والقياس ، فهي تقوم على افتراض الانتقال من أمر معين وثابت الى أمر مجهول لم يقم الدليل على صحته. فاذا تمت عملية الاستنتاج بواسطة القاضي فان القرينة قضائية ، واذا كانت بواسطة المشرع فهي قانونية. وفي النزاعات المتعلقة باثبات الملكية يمكن تصنيف هذه القرائن القانونية الى قرائن قانونية تتعلق بالتملك و أخرى تخص الحياة .

¹ المادة 140 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

² طاهري حسين، مرجع سابق، ص 88 و 89.

³ القرار رقم 33801 المؤرخ في 1985/01/19 ، المجلة القضائية ، 1989 ، عدد4، ص 22 .

⁴ لا يجوز للخبير بأي حال من الأحوال تقييم أقوال الشهود او التعليق عليها ولا التطرق الى الوقائع القانونية لان ذلك من اختصاص القاضي.

⁵ رقم 112550 المؤرخ في 1996/06/08 ، نشرة القضاة، 1997 ، عدد 50، ص 65.

⁶ المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁷ أحمد خالدي، الحياة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة ومجلس الدولة، دار هومة ، الجزائر 2000، ص 114 و 115.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ان فرض نظام القرينة الذي يتميز به إثبات الملكية العقارية غالبا ما يطرح على القاضي اعتماد قرينتين قانونيتين¹ عندما يتعلق الأمر بمواجهة بين الحيازة المكسبة للملكية و سند الملكية. الأولى تخص الحائز وتفترض أنه مالك العقار، و الثانية تهم من يتمسك بسند الملكية، فتفترض فيه أن يستمد حقه من المالك الحقيقي². و بما أن المتمسك بالسند عادة ما يكون المدعى، فإنه مطالب لكي تقوم المواجهة الحقيقية بينه وبين من يتمسك بالحيازة أن يسعى إلى قلب القرينة التي أقرت لفائدة الحائز، ودحض هذه القرينة لا يحصل بسبب أن سنده أسبق تاريخا باعتبار أن إقناع القاضي ليس بهذه الحتمية ولأن الحق يتوقف على ظروف وملابسات كل قضية، وعلى قيمة وقوة الأدلة المعروضة في النزاع وتقديرها من قضاة الأصل بحسب سلطتهم واجتهادهم المطلق.

فيما يخص القرائن القانونية الخاصة بالحائز الذي يتمسك بملكيته للعقار في دعوى الاستحقاق فقد نصت عليها المادة 823 من القانون المدني بقولها "الحائز لحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك" وهو ما أكدته المادة 827 التي جاء فيها "من حاز عقارا او منقولا او حقا عينيا منقولا كان او عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا اذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"، وبذلك أقام المشرع طريقا لاثبات ملكية الحائز، ذلك أن الحيازة القانونية قرينة على الملكية الى أن يثبت العكس، حيث يمكن لصاحب السند أن يدحض هذه القرينة بأن يقيم الدليل على أنه مالك³ بتقديم سنده الذي يعتبر قرينة تعارض قرينة الحيازة تخضع وجوبا للسلطة التقديرية للقاضي، هذا الأخير هو الذي يقرر المفاضلة بين الحيازة والسند⁴ بعد فحصه وتقديره للأدلة .

فاذا ثبت للقاضي صحة السند المتضمن التصرف القانوني المكسب لحق الملكية يكون صاحبه قد نجح في دحض قرينة الحائز وثبتت له الملكية بشرط ان يكون سنده سابقا على حيازة خصمه⁵، وتثبيت القاضي للملكية يكون لصاحب السند باعتباره الاحق بها. أما اذا لم يثبت للقاضي صحة السند، فانه يكون قد فشل في دحض قرينة الحائز الذي يتمسك بالتقادم المكسب، وبناء عليه تكون الغلبة لقرينة الحائز التي يثبت القاضي الملكية بناء عليها، على اعتبار ان أن الحائز هو صاحب الحق طبقا للمادة 823 من

¹ يقتصر عرض دور القرائن في هذا الصدد على القرائن القانونية البسيطة غير القاطعة، أي استبعاد القرائن القانونية القاطعة التي تثبت الحق دون اثاره أي منازعة حول الحق المكتسب بموجبها.

² لتفصيل أكثر راجع: بن حبيلس آمنة، المفاضلة بين الحيازة والعقد كطرق لاكتساب الملكية في دعوى الاستحقاق، مداخلة في اطار الملتقى الوطني حول اثبات الملكية العقارية بجامعة تبسة يوم 27 فيفري 2018، ص 15 وما بعدها.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، المجلد 2، نهضة مصر، مصر، 2011، ص 955 و 956.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9، المجلد 2، مرجع سابق، ص 954.

⁵ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، نهضة مصر، مصر، 2011، ص 613.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

القانون المدني ، ونتيجة لذلك يلقي عبء الاثبات على خصمه صاحب السند الذي يجب أن يحددها ، و بما أن هاتين القرينتين من القرائن البسيطة، فإنهما تقبلان إثبات العكس، بكافة الطرق.

وبناء عليه تتضح عملية تبادل الاثبات بين الخصمين -مدعي للملكية بسند من جهة والحائر المتمسك بالتقادم المكسب من جهة أخرى- ، قد يصير الخصمان متساويين ، بحيث يفقد كل من صاحب السند والحائر تقدمه الذي توفره له القرينة القانونية ، ومن ثم وجب عليهما التصدي لهذه الوضعية الجديدة واثبات الأحقية في الملكية ، وقد يكون ذلك بالاستناد الى ادلة أخرى كالقرائن القضائية. ومن هذا المنطلق فان توزيع عبء اثبات الملكية مقترن بعملية مقارنة الأدلة التي يتولاها القاضي والتي تجعله متحلا من اسناد صريح لعبء الاثبات لأحد الخصمين ، وذلك بالاعتماد على مدى القوة الثبوتية لأدلة كل منهما، وهو ما يبرز خصوصية الاثبات التي تطرحها مسألة عبء الاثبات في اطار الملكية العقارية¹.

المطلب الثاني: الدور الرقابي المحدود لقضاة المحكمة العليا في تقدير الأدلة

يبين في هذا الصدد مجال تدخل قضاة المحكمة العليا (الفرع الأول) مع الإشارة الى بعض التطبيقات القضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مجال تدخل قضاة المحكمة العليا.

مهما اتسعت السلطة التقديرية لقضاة الموضوع، فإن حكمهم يبقى خاضعا لرقابة المحكمة العليا، وبناء عليه وأمام السلطة الواسعة لقضاة الموضوع في تقدير الأدلة يبقى للمحكمة العليا دور المراقبة فقط ، وهذا الدور يبقى منحصر فيما يتعلق بالخطأ في تطبيق القانون، أو في غياب الأساس القانوني، ما يبقى على السلطة التقديرية المطلقة لقضاة الموضوع فيما عدا ذلك طالما كان تبرير تقديراتهم لتلك الأدلة مبنا على أساس ثابت بالملف ويؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها المحكمة نظرا لقوة القرائن التي استندوا إليها في حكمهم.

ومن الأمثلة على تدخل محكمة القانون في هذا المجال²:

- عندما يقر قضاة الأصل في تقديرهم للأدلة سلما تفضليا.

* عند استبعاد دليل من عملية التقدير.

* عند رفض محكمة الموضوع عرض قيام التقادم المكتسب.

مبدئيا تبسط المحكمة العليا رقابتها في حالة تفضيل قضاة الموضوع لأحد طرق اكتساب الملكية على بقية الطرق ، وعملية تقدير الأدلة لا يصح أن تتم بناء على سلم تفاضلي بين الأدلة وذلك تماشيا مع نظام الإثبات الحر الذي تتم في إطاره عملية إثبات الملكية العقارية، كما أنه يستجيب لما قصده المشرع عندما عدد الأسباب المكسبة للملكية، والتي لم يحددها حسب ترتيب تفاضلي.

¹ الاسعد الشنوفي، اثبات ملكية العقارات غير المسجلة، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014، ص 270.

² الاسعد الشنوفي ، مرجع سابق، 216.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما تجب الإشارة إلى مساهمة هذه الرؤية لخصوصية عملية إثبات الملكية العقارية والتي تنطلق في إطار تقديرها للأدلة من الفكرة أن كل ما يقدم من إثبات يعتبر قرينة قابلة لإثبات العكس، بمعنى أنه لا يصح تغليب إحداها على الأخرى إلا بعد أن يتم فحصها وتقييمها، ومن ثم ترجيح ما يبدو منها أكثر احتمالاً لإثبات حق الملكية. وبما أن دليلي الحيابة والسند عادة ما يكونان مدعمين بقرائن وأدلة أخرى على الملكية - كشهادة الحيابة وتسديد الاداءات والضرائب المتعلقة بالعقار أو محضر معاينة للعقار محل النزاع-، فإن ما تتولاه المحكمة في النهاية هو مقارنة لمجموعتين من الأدلة أكثر من كونه تركيزاً مقصوراً على مقارنة بين دليلي الحيابة وسند الملكية¹.

من جانب آخر ، حيث لا يمكن للقاضي أن يستغني عن أي دليل يعرض عليه، فعملية التقدير والمقارنة تتطلبان تفحصه لكل دليل واستنتاج ما هو الأصلح والأرجح لإثبات الملكية. وبناء عليه ليس للقاضي الموضوع أن يزيح السند من عملية المقارنة ، وكذلك الشأن بالنسبة لدليل الحيابة لأنه بذلك يعتبر قد تخلى عن دوره في تقدير الأدلة، في حين أن دوره أن يرجح دليلاً على آخر وليس له أن يرفض مقارنة دليل مع آخر. وفي هذه الحالة الأخيرة يكون من واجب المحكمة العليا التدخل لإرجاع الأمور إلى نصابها².

الفرع الثاني: بعض التطبيقات القضائية.

في إطار التطبيقات القضائية أكدت المحكمة العليا انه ليس للقاضي أن يرفض مقارنة دليل مع آخر على أنه في قرارها رقم 311854 المؤرخ في 2005/11/16³ الذي جاء فيه "حيث أن قضاة الموضوع لم يناقشوا الوثائق واكتفوا بالمصادقة على الخبرة جملة وتفصيلاً دون ملاحظة أن الخير أهمل استدعاء الورثة جميعاً وحتى الحكم كان ضد (ب ع ع) و (ب ع ي) فقط علماً أن الورثة جميعهم ملاك للأرض موضوع النزاع... حيث أن القضاة رغم تصريح المطعون ضدهم بأن الأرض موضوع النزاع في حوزتهم منذ أكثر من خمسين سنة ورغم تمسكهم بالتقدم المكسب طبقاً للمادة 820 من ق م فانهم لم يشيروا إليها...

حيث أنه يستخلص من قراءة الحكم المطعون فيه بأن الدعوى المرفوعة من طرف المدعى عليهم في الطعن هي دعوى استحقاق ... وأن قضاة الاستئناف لم يناقشوا هذا الوجه سواء لرفضه أو لتبنيه.

وأن انعدام الإجابة يشكل انعدام الأسباب وهو ما يؤدي الى نقض القرار المطعون فيه". كما أكد قرار المحكمة العليا على أنه يجب على قاضي الموضوع فحص ومناقشة كل أدلة الاثبات في إطار تكوين قناعته لتأسيس حكمه الفاصل في تثبيت الملكية العقارية ، ولا يجوز له أن يستند الى دليل اثبات واحد - كاعتماده على الخبرة لوحدها في قضية الحال - دون مقارنة محتواه مع بقية الأدلة للبحث عن مدى تطابق المعطيات والدلائل المثبتة لحق الملكية من عدمه، ذلك أن عدم تطرق القاضي - في قضية الحال - الى فحص

¹ الاسعد الشنوفي ، مرجع سابق، 116.

² الاسعد الشنوفي ، مرجع سابق، 117.

³ القرار رقم 311854 المؤرخ في 2005/11/16 ، نشرة القضاة، عدد59، ص259.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ومناقشة دفع المدعى عليهم المتمثل في طلب تثبيت الملكية المكتسبة بالتقادم المكسب عرض القرار للنقض خاصة مع كون الخبرة أهملت استدعاء كل الورثة المتمسكين بالملكية ، مما يجعلها معيبة كدليل اثبات يكون على القاضي استبعادها.

ومن جانب آخر فإنه يمكن للمحكمة العليا فرض رقابتها في حالة **رفض عرض إثبات التقادم المكسب كدليل لاثبات الملكية العقارية** ، حيث لا يجب أن يفهم التعامل مع دليل الحيازة كيف ما سبق على أنه رفض لإثبات التقادم المكسب عندما يقع التمسك به ويعرض على المحكمة. وفي هذا الإطار لا يقبل تبرير المحكمة لرفضها هذا العرض، أن الحيازة المطولة للعقار تعتبر من جملة الأدلة المعروضة في النزاع والخاضعة لتقديرها ومقارنتها بغير ذلك من الأدلة. حيث لا يسمح بالخلط بين الحيازة من جهة وتمسك الحائز بإثبات الملكية العقارية المكتسبة بالتقادم باعتباره سببا مكسبا للملكية من جهة أخرى، والذي إذا ما تحقق لا يمكن للمحكمة إلا أن تقتنع به بوصفه قاعدة قانونية موضوعية واجبة التطبيق، والفرق بين الحالتين بين وشاسع.

ويدخل رفض المحكمة هذا العرض تحت طائلة الأخطاء في تطبيق القانون، مما يسمح معه للمحكمة العليا ببسط رقابتها. لكن وبما أنه من الدفوع الموضوعية، فإن التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة مدعي الملكية يمكن اثارته أمام قضاة الموضوع في أي مرحلة للدعوى ، في حين لا يمكن إثارته لأول مرة أمام المحكمة العليا¹.

جاء قرار المحكمة العليا رقم 205549 المؤرخ في 2001/02/28² في هذا الصدد بنقضه قرار المجلس الذي رفض تمسك الطاعن بالتقادم المكسب واعتبره طلبا جديدا يتعلق بالحيازة على خلاف الطلب الأصلي المتعلق بالملكية ، حيث جاء فيه " ...حيث أنه وبالرجوع الى القرار المطعون فيه فان قضاة الاستئناف اعتبروا تمسك الطاعن في مرحلة الاستئناف بالتقادم المكسب ... طلبا جديدا... والحال ان الدفع بالتقادم المكسب في مواجهة دعوى الملكية انما هو دفاع في الدعوى الاصلية ... يمكن اثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى . ومن هنا كان على قضاة الموضوع التصدي لهذا الدفع ... وبالرجوع الى القرار المطعون فيه فان قضاة الاستئناف عللوا كذلك استبعادهم لدفع الطاعن بالتقادم المكسب على كونه لايسوغ له ان يسلك دعوى الحيازة بعد ان سلك دعوى الملكية... والحال ان التقادم المكسب هو طريقة من طرق اكتساب الملكية وليس بدعوى الحيازة..."

وبناء عليه يعتبر الدفع بالحيازة والتقادم المكسب من الدفوع الجوهرية الذي يتوقف عليه الفصل في القضية على اعتبار الحيازة متوفرة في جانب المتمسك بها من عدمها ، فقبول هذا الدفع الموضوعي من شأنه أن يترتب عنه حسم للنزاع المتعلق بأصل الحق فضلا عن القضاء بعدم سماع دعوى مدعي الملكية³.

¹ الاسعد الشنوفي، مرجع سابق، ص 119.

² قرار المحكمة العليا رقم 205549 المؤرخ في 2001/02/28، مجلة المحكمة العليا، 2004، عدد خاص، الجزء2، ص 360.

³ نبيل إسماعيل عمر، الدفع بعدم القبول ونظامه القانوني، منشأة المعارف بالاسكندرية، 1986، ص 121.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المبحث الثاني: دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بتكريس مبادئ نظام الشهر العيني
من اهم مبادئ نظام الشهر العيني التي تساهم في تطهير الملكية العقارية مبدأ الأثر المنشئ للشهر (المطلب الأول) وكذا القوة الثبوتية النسبية وعلاقتها بالأثر المطهر للشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بتكريس مبدأ الأثر المنشئ للشهر
نبين في هذا الصدد دور القاضي في تطهير الملكية العقارية في وجود الشهر العقاري (الفرع الأول) وفي غيابه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر كمعيار جوهري للتطهير القضائي للملكية العقارية
أقر المشرع الجزائري مبدأ الأثر المنشئ للشهر بنص المادتين 15 و 16¹ من الأمر 74/75²، وإعتبره شرطا لوجود الحق العيني بين الطرفين و في مواجهة الغير، والأثر المنشئ للشهر يعني عدم وجود الحق العيني قبل شهره في السجل العقاري أيا كان هذا الوجود، سواء كان هذا الوجود هو إنشاء أو تعديل أو أوزوال الحق العيني، أم كان تقرير هذا الحق أو الكشف عنه³.

بمعنى آخر يقصد بالأثر المنشئ للشهر أن الحقوق العينية العقارية لا يمكن أن تنشأ لصاحبها ولا يعتد بانقضائها الا اذا تضمن السجل العيني بيانات تشير الى ذلك من خلال مايتضمنه من تصرف منشئ أو منهي لتلك الحقوق⁴.

ولما كان إنتقال الحق العيني العقاري أو نشوءه أو تغييره أو زواله لا يتحقق إلا بإتمام شهر السند المثبت لذلك، فإن الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني الذي يتضمنه السند، أي أنّ ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكا للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته، من تصرف وإستغلال وإستعمال، كما يترتب عليه تحمل كافة التكاليف المكلفة بالعقار، فالعقد الذي محله عقار ولم يتم شهر سنده بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى إستوفى جميع أركانه العامة، إلا الأثر العيني لا يترتب على العقد إلا بعد شهر سنده⁵.

و بمفهوم المخالفة فإن الأثر المنشئ للشهر فيما بين الأطراف يؤدي بنا إلى ضرورة التفرقة بين المفعول الشخصي و المفعول العيني للسند غير المشهر، حيث أنّ المشرع لم يجرّد السند الذي يتم شهره، من آثاره القانونية، بل إنه يفصل أثره الشخصي عن أثره العيني.و

¹ وهذا ما أكدته المادة 16 من الأمر 74/75 بنصها على مايلي: " ان العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

² الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية. عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975

³ إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي مصر 1978، ص 439

⁴ ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه جامعة وهران، 2010-2011، ص 299.

⁵ بن حبيليس آمنة، سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تونس المنار، 2007-2008، ص 102.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بالتالي الإعتراف بالأثر الشخصي للسند غير المشهر، و الذي يقصد به تمكين الأطراف من أساس قانوني لتنفيذ الإلتزامات الشخصية المتولدة بينهما مثل فسخ الإلتزام وإسترجاع ما دفع في حالة إستحالة الشهر، و في الآن ذاته حث تلك الأطراف على القيام بإجراء شهر السند إن كان ممكناً¹. والحقوق العينية العقارية المشهورة لا تكون لها حجية فيما بين أطراف التصرف فقط من حيث المفهوم العيني للسند المشهر، بل تتعداها إلى الإحتجاج به في مواجهة الغير².

في حالة وجود الشهر العقاري في نزاع قضائي هدفه تطهير الملكية العقارية في اطار دعوى الاستحقاق فان الأفضلية في الحماية تكون لصاحب السند المشهر، حيث يكون معيار الترجيح لصالح طرف الدعوى الأسبق في الشهر دون منازع مادام اجراء الشهر قائما ولم يتم الغاؤه أمام القضاء الإداري، ففي وجود السند الرسمي المشهر فان القاضي يثبت الملكية لصاحبه دون منازع وذلك استنادا الى نص المادة 15 المعدلة من الأمر 74/75 سالف الذكر فان " كل حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموع البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد عند يوم الوفاة . واذا تبين انه تصرف فيها فانها تخضع لقانون الشهر"، فان الدور الهام للشهر يتمثل في كونه أساس نشوء الحق العيني، ذلك انه لا وجود لحق الملكية الا من تاريخ الشهر، أي ان صفة المالك تثبت للشخص الذي تم الشهر لصالحه. فالمشعر لم يعترف إلا بالشهر وحده كسبب ناقل الميراث والوصية والتصرفات الصادرة من المتوفي وغير المشهورة في حياته (الشهر وحده الذي يحدث الأثر) وهو ما يعبر عنه بالأثر المنشئ للشهر (الأثر العيني).

ونتيجة لما سبق فانه في حالة النزاع بين (أ) صاحب السند المشهر و (ب) صاحب السند الرسمي غير المشهر أو مع (ج) صاحب السند العرفي ثابت التاريخ قبل 1971 ، فان القاضي يثبت صفة المالك في الحالتين لصالح (أ) استنادا الى القوة المنشئة للشهر ذلك ان حق ملكية (أ) وجد ونشأ بالشهر ويظل (أ) صاحب حق الملكية مادام الشهر قائما وبما انه لكل حق دعوى تحميه فان ل(أ) حماية حقه أمام القضاء، وعلى من يدعي خلاف ذلك الغاء الشهر أولا.

الفرع الثاني: الدور الفعال للقاضي في تطهير الملكية العقارية في غياب الشهر

¹ - محمد كمال شرف الدين، مبدأ المفعول المنشئ للتقسيم في قوانين 4 ماي 1992، المجلة القانونية التونسية 1993، ص126 و125.

² لتفصيل أكثر راجع: بن حبيلس آمنة، سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 103 ومابعدها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

يظهر الدور الفعال للقاضي في تطهير الملكية العقارية في حالة عدم وجود سندات مشهورة تثبت وجود الحق العيني لأحد الأطراف ، ذلك أن وجود الشهر يسهل على القاضي اصدار حكمه بتثبيت الملكية لصاحب السند المشهر في جميع الأحوال استنادا لمبدأ الأثر المنشئ للشهر كما سبق بيانه .

وفي هذا الصدد يجب التنبيه الى انه لا أثر لغياب الشهر على صحة طريق اكتساب الملكية الذي يتضمنه سواء كان تصرفا قانونيا أو واقعة ، فانعقاد او وجود وصحة التصرف تظل مستقلة عن الشهر لانه لايعتبر ركنا في العقد ولا هو جزء في الشكلية المتمثلة في الكتابة الرسمية¹، بل هو اجراء مستقل رتب عليه المشرع اثرا مهما يتمثل في نشوء الحق العيني. وبناء عليه يمكن للقاضي تثبيت حق الملكية لمن ثبت له طريق اكتساب صحيح في حالة تضارب سندات الملكية غير المشهورة او تضارب طرق الاكتساب ، وذلك وفقا للمعايير التي سنتطرق اليها ، مما يستوجب التمييز بين حالة تكافؤ الوضعية القانونية للخصوم ، وبين حالة عدم التكافؤ. ويقصد بالتكافؤ في هذا الصدد هو ان يتمسك الخصمان بطريقتين مختلفتين لاكتساب كل منهما الحق مع كون كلا الطريقتين صحيحا وفقا للشروط القانونية ، بمعنى آخر صحة طريقي اكتساب الخصمين لحق الملكية في غياب الشهر. وبمعنى المخالفة يقصد بعدم التكافؤ ان يستند احد الخصمين لطريق اكتساب يتبين للقاضي صحته على خلاف الخصم الاخر الذي يقضي القاضي ببطلان طريق اكتسابه.

وفي هذا الصدد يقتضي المنطق القانوني ان تكون الأولوية في تثبيت حق الملكية للخصم صاحب طريق الاكتساب الصحيح في غياب التكافؤ، مع ترجيح الطريق الاسبق في التاريخ في حالة التكافؤ.

وجدير بالإشارة الى ان القاضي عند تقديره لصحة طرق اكتساب الملكية يجب عليه ان يميز بين التصرفات القانونية - سواء العقود او التصرفات القانونية بالارادة المنفردة - والتي تستوجب لثبوت صحتها توفر أركانها القانونية بما فيها ركن الرسمية ، وبين الوقائع المكسبة للملكية - كالحيازة والاتصاق والوفاة - والتي تستوجب لصحتها توفر الشروط المنصوص عليها قانونا دون توفر الرسمية التي لاتعتبر ركنا في الوقائع بل مجرد وسيلة اثبات، وهو الامر الذي يترتب عنه حكم القاضي بصحة الحيازة الثابتة بشهادة الشهود وفي غياب الرسمية ، في حين يجب عليه ان يحكم ببطلان البيع العرفي الوارد على العقار لتخلف ركن الرسمية، فالقاضي لايمكنه ان يعامل الوقائع معاملة التصرفات عند البحث عن مدى صحتها، وبناء عليه، و بما ان الكتابة الرسمية ليست ركنا في الوقائع المكسبة للملكية العقارية بل يمكن اعتبارها مجرد وسيلة اثبات، فانه يمكن اثبات صحة الحيازة بكل وسائل الاثبات لانها واقعة مادية فلا يشترط لاثباتها توفر السند ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها².

عند تعارض الأدلة المقدمة في اطار اثبات الملكية العقارية ، يكون على القاضي الترجيح بين الأدلة لانهاء المواجهة بتثبيت الملكية لمن يستحقها.ويقصد بتعارض الحجج هو أن

¹ راجع في هذا السياق: ويس فتحي ، مرجع سابق، ص 308.

² القرار رقم 223939 المؤرخ في 2002/01/23، المجلة القضائية، 2003، عدد ج، ص 322.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

تشهد بيئة بحد ما شهدت به الأخرى، بأن تكون البيئتان متناقضتين تناقضاً تاماً بحيث لا يمكن الجمع بينهما، ومحاولة الترحيح بين البيئتين المتعارضتين، لا تتسنى إلا إذا تعذر الجمع بينهما، أي تعذر العمل بهما معاً، فإذا تعارضت البيئتان المدلى بها لإثبات ملكية عقار، وكان الجمع بينهما غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترحيح بين الأدلة وذلك بهدف تفضيل أحد الدليلين على الآخر¹.

يعتبر معيار الأسبقية في التاريخ المعيار الأفضل حتى وإن لم يكن الأنجع دائماً في حالة المواجهة بين طرفين متكافئين لاكتساب الملكية في غياب الشهر، وطبقاً لمعيار الأسبقية في التاريخ فإن الأسبق في الزمن هو الأسبق في الحق²، ويرى جانب من الفقه³ أن هذا المعيار هو المعيار الحاسم لحل المواجهات التي تنشأ بين الحيازة والسند كطرفين من أكثر الطرق تزامناً لاكتساب حق الملكية، بحيث يحكم القاضي لفائدة الحيازة أو السند استناداً إلى تاريخ الحيازة أو إلى تاريخ العقد، وبالاعتماد على مقارنة بين التاريخين أيهما الأسبق، ويعتبر معيار الأسبقية معياراً مجرداً يعتمد على عنصر الزمن الذي يسري على الكافة بنفس الطريقة مما يسهل الفصل في دعوى الاستحقاق⁴.

فقد يحصل وإن يرجح القاضي الحيازة بحجة كونها ثابتة وذلك بتوفر كل شروطها القانونية مع مدة التقادم المكسب رغم وجود سندات رسمية صحيحة أسبق منها في التاريخ وهو الأمر الذي يترتب عنه تكافؤ الحيازة والسند الذي في إطاره يعتبر معيار الأسبقية في التاريخ هو أفضل معيار يتماشى والمنطق القانوني والذي يرجح تطبيقه عملياً، غير أن القاضي بعد دراسته لطريقي الاكتساب قد يرجح الحيازة لكونها ثابتة ويستبعد السندات الرسمية رغم ثبوت أسبقية تاريخها عن الحيازة وهو ما يعكس عدم حتمية اعتماد القضاة على معيار الأسبقية في حالة التكافؤ رغم وجاهته بل إن تقدير الأدلة يخضع إلى سلطته التقديرية، وهو ما ورد في قرار المحكمة العليا رقم 232683 المؤرخ في 2002/5/22⁵، حيث استبعد القضاة السندات الرسمية المحررة في 1943 وقاموا بترجيح الحيازة التي تم النص على تاريخ بدايتها 1945 أو 1948.

¹ محمد بادن، دعوى الاستحقاق العقارية على ضوء الفقه المالكي والتشريع المغربي والعمل القضائي، دار القلم الرباط، 2013، ص وما بعدها 390.

² محمد بادن، مرجع سابق، ص 429.

³ محمد بادن، مرجع سابق، ص 428 وما بعدها.

⁴ في حين يعتبر البعض أن معيار الأسبقية على أهميته يبقى مجال تطبيقه ضيقاً، كما أنه محدود الجدوى والنجاعة باعتباره معياراً تاريخياً أكثر منه معياراً عقلياً حسب الفقيه "كاربونييه"، وعليه يتعين لفض المواجهات بين الحيازة و سند الملكية، أو بين سندات المتنوعة فيما بينها، أو بين حيازتين، عدم الاعتماد على حلول مسبقة و قوالب جاهزة، وإنما البحث في ظروف كل قضية وملاساتها، بحيث يصير معيار الأسبقية مدمجاً مع بقية المؤشرات و القرائن القائمة في النزاع وفقاً للسلطة التقديرية المطلقة لقضاة الموضوع في هذا الصدد.

راجع في هذا الشأن: الاسعد الشنوفي، مرجع سابق، ص 105.

⁵ القرار رقم 232683 المؤرخ في 2002/5/22، مجلة المحكمة العليا، 2003، العدد 1، ص 326.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

من جانب آخر ، يجب على القاضي الاستناد الى معيار المفاضلة بين القرائن كبديل لمعيار الأسبقية في غياب التكافؤ في اثبات الملكية. ان عدم ثبوت صحة طريقي الاكتساب المتضارين يجعلهما طريقتين متكافئتين من حيث عدم اثبات كلاهما الملكية ، ويترتب عن ذلك ضرورة تدخل القاضي في فحص الأدلة ، وتقدير الأقوى و الأصح منها في اطار المفاضلة بين السندات وذلك كبديل لمعيار الأسبقية الذي يتعذر الاستناد اليه. ويجب التأكيد في هذا الصدد على ان المفاضلة بين الأدلة و السندات تبقى خاضعة لمحض سلطة القاضي حسب ظروف كل قضية ، حيث يجتمع الفقه على السلطة الواسعة لفضة الموضوع في تقدير الأدلة في حالة المواجهة بين طرق الاكتساب المتزامنة مع ضرورة عدم إخضاع المواجهة لحلول مسبقة، وينطلق التأكيد والإجماع حول هذه المسألة من الطبيعة القانونية لعملية إثبات الملكية العقارية باعتبارها مسألة واقعية لا تدخل فيها للمحكمة العليا. وبالإضافة إلى ذلك، و في إطار ممارسة القاضي لسلطته التقديرية فإنه يجب الانطلاق من فكرة أن أي دليل في المواجهة قابل أن يثبت الملكية، بمعنى أن تقدير المحكمة للأدلة لا يصح أن يقوم على أساس وجود سلم تفاضلي بين الأدلة، لأن العكس يؤدي إلى اعتماد الحلول الجاهزة التي من الأحسن الاكتفاء بالاستئناس بها عند الحاجة ولا اعتمادها كحلول حتمية لمثل هذه المواجهات¹.

المطلب الثاني: دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بتكريس مبدأي القوة الثبوتية والاثر المطهر للشهر

نحاول في هذا المبحث بيان ما اذا كان دور القاضي في تكريس مبادئ الشهر العيني -خاصة مبدأي القوة الثبوتية والاثر المطهر للشهر- تطهير للملكية (الفرع الأول) أم زعزعة للائتمان العقاري لمصلحة المالك الحقيقي (الفرع الثاني)

الفرع الأول: دور القاضي في تكريس مبدأ القوة الثبوتية النسبية تطهيرا للوضعية العقارية
يوجد ارتباط وثيق بين الأثر المنشئ للشهر ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر ، بحيث أن المبدأ الأخير يعد نتيجة حتمية للأخذ بالاثر المنشئ للشهر فما دامت الحقوق العينية العقارية لا توجد ولا تزول ولا تتغير أو تنتقل الا بالشهر ، فان بيانات السجل العيني تحوز قوة مطلقة في الاثبات لا يمكن نقضها الا بالتزوير².

غير ان اثبات الملكية العقارية في الجزائر يستند على مبدأ القوة الثبوتية النسبية ، حيث تتأرجح مسألة ثبوت صفة المالك في حالة وجود سندات الملكية المشهرة بين الأثر المنشئ للشهر ومدى حجتيه ، وتظهر سلطة القاضي في تطهير الملكية العقارية من خلال تكريس القوة الثبوتية النسبية للشهر العيني عند الإجراء الأول للشهر أو عند إجراءات الشهر اللاحقة لتأسيس السجل العيني.

¹ لتفصيل أكثر راجع: بن حيبلس أمينة ، المفاضلة بين الحيابة والعقد كطرق لاكتساب الملكية في دعوى الاستحقاق ، مرجع سابق، ص21.

² ويس فتحي ، مرجع سابق، ص 300.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

فيما يخص سلطة القاضي في تكريس القوة الثبوتية النسبية لإجراءات الشهر اللاحقة لتأسيس السجل العيني، نشير الى ان مبدأ القوة الثبوتية للشهر العيني في التشريع الجزائري هي قوة ثبوتية نسبية و يتجلى ذلك من إجازة المشرع الجزائري الطعن في الحقوق العينية المشهورة سنداها طبقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 163/76¹.

فيما يخص سلطة القاضي في تكريس القوة الثبوتية النسبية للترقيم العقاري عند الاجراء الأول للشهر، يجب التركيز على الترقيم العقاري بين سلامة نتائج المسح والقوة الثبوتية النسبية ، بمعنى آخر بيان اثر مدى سلامة نتائج المسح على القوة الثبوتية للترقيم العقاري.

وعلى اعتبار نتائج المسح هي الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ذلك ان عملية إعداد السجل العقاري في اطار الاجراء الأول للشهر تنطلق اعتمادا على المعلومات المحصل عليها من عملية المسح، وهذا ما يبرر العلاقة الموجودة بين عملية المسح والسجل العقاري، حيث أن عملية المسح العام للأراضي تحدد وتعرف النطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعلى أساس هذه المعلومات المحصل عليها من هذه العملية يتم مسك بطاقات عقارية وهي تنشئ تدريجيا مع القيام بعملية المسح، ومجموع هذه البطاقات يشكل السجل العقاري، حيث تحتوي على المعلومات القانونية المتعلقة بالعقارات أي تظهر الوضعية القانونية للعقارات وتبين تداول الحقوق العينية فيكون من السهل الاطلاع على الحالة القانونية لكل عقار، و يتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية المودعة من قبل مصلحة المسح، وهذه الوثيقة تحتوي على كل العناصر الضرورية العقارية ودراسة هذه الوثائق تظهر اما عقارات بسندات أو عقارات بدون سندات او عقارات لم يطالب بها أي شخص. وباختلاف وضعية العقار يختلف الترقيم، فقد يكون الترقيم مؤقت إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية، أو ترقيم نهائي إذا وجدت سندات إثبات الملكية.² وعند إنشاء هذه البطاقات، يتم تسليم الدفتر العقاري للملاك باعتباره سند للملكية يتم تسجيل فيه المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، ويكون سند إثبات في يد المالك.

و بالرجوع لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 السالف الذكر نجدها قد اجازت اعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي ، و هو ما يشكل خروجا عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني مما يؤثر سلبا على استقرار الملكية العقارية ، علما ان الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل لأي منازعة و يبقى للمالك الذي اهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية او من المحافظ العقاري اذا كان هو المسؤول عن اهدار حقه³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل

العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 38 لسنة 1976.

² التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 30.

³ لبلبي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، 2003، ص 51 و 52.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وبناء عليه فإن السند المشهر يجوز الطعن فيه ، فلا يمكن للقيد بموجب الاجراء الأول للشهر تصفية السند ، ونتيجة لذلك يمكن القول ان المشرع الجزائري لم يفرق بين الطعن في السند المشهر قبل تأسيس السجل العيني او بعده .
ونتيجة لذلك يبرز التأثير السلبي لعدم سلامة نتائج المسح من خلال الغاء الترقيم العقاري تبعاً للطعن في الترقيم اما بسبب خطأ في تقدير مدى صحة طريق الاكتساب، أو خطأ في تعيين العقار، وبمعنى المخالفة يبرز التأثير الايجابي لصحة نتائج المسح من خلال عدم قبول القاضي الطعن في الترقيم، وهو ما يمكن اعتباره أثراً إيجابياً لصحة نتائج المسح على ثبوت الحق بالشهر واستقرار الملكية العقارية.

الفرع الثاني: محدودية الائتمان العقاري في ظل الأثر غير المطهر للشهر لحماية للمالك الحقيقي

إن مبدأ الأثر المطهر للشهر يعني وجود الحقوق العينية بالشهر وجوداً قاطعاً. أي أن الحق المشهر سنده في السجل العقاري يمكن الاحتجاج به تجاه الكافة ولا يمكن لأي كان أن يطعن فيه، هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإن الحق المشهر سنده ينقل الحق إلى صاحبه خالياً من كل الحقوق العينية الأخرى غير المشهورة والتي كانت عالقة به قبل شهره. كما ينتقل الحق العيني إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف الذي أدى إلى شهره سواء كان التصرف صحيحاً أو معيباً¹، ومفهوم التطهير كأثر للشهر في هذا الصدد يختلف عن مفهومه في إطار تطهير الملكية ، ذلك أن للأثر المطهر للشهر نطاق ضيق يتعلق بتثبيت الحق المشهر مطهراً من عيوب التصرف حتى ولو كان ذلك لصالح شخص آخر غير المالك الحقيقي، في حين ان المقصود من تطهير الملكية بالمفهوم الواسع يقصد به تثبيت الحق للمالك الحقيقي .

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الأثر المطهر للشهر بصفة مطلقة والذي أساسه مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر. حيث أجاز الطعن قضائياً في الترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري أثناء الإجراء الأول لشهر سندات الملكية العقارية ، في حين أن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة من أهم مميزات نظام الشهر العيني وأحد أكثر المبادئ إثارة للجدل والخلاف الفقهي بين مؤيد ومعارض ولهذا فإن بعض الدول لم تطبقه بالرغم من إتباعها نظام السجل العيني مثل القانون السويسري والقانون الجزائري حسب ما يفهم من نص المادة 85 من المرسوم 63/76 التي تجيز ضمناً الطعن في التصرفات التي سبق شهرها وطلب إلغاءها وإبطالها أو فسخها. والمقصود به وجود قرينة قانونية قاطعة مفادها ان كل ما هو مقيد أو مسجل في السجل العيني إنما هو الحقيقة التي لا طعن فيها ، وتهدف هذه القرينة خاصة إلى تأمين المعاملات العقارية، وينتج عن تطبيق هذا المبدأ بالضرورة الأثر المطهر للشهر حيث تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية بالقيد في السجل العيني خالية من كل عيب أو شائبة ولا مجال هنا لتدخل القاضي من اجل تثبيت حق الملكية او الغائه مما يحقق الائتمان العقاري في السجل العيني².

¹ عمر صدقي، مرجع سابق، ص 110 و 111 .

² ويس فتحي، مرجع سابق، ص 119 وما بعدها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

فالسجل العيني لا يمكن أن يحقق الغرض منه والمتمثل في الائتمان العقاري إلا إذا كانت البيانات الواردة فيه بخصوص أي عقار محل ثقة من الجميع بحيث توفر لمن يكتتب ملكية عقار أو أي حق وارد على عقار مستندا إلى تصرف مسجل بهذا السجل ثقة تامة وقاطعة بأن حقه غير معرض لأي خطر حتى ولو كان القيد السابق مستندا إلى تصرف باطل أو معيب، وهذا ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني .

ان الأثر غير المطهر لنتائج المسح المشهرة كنتيجة لالغاء الترقيم العقاري يؤدي لعدم وجود ائتمان عقاري أي انه لا توجد ثقة في الشهر ولا في السجل العيني القابل للالغاء وفي ذلك تضحية من المشرع بالائتمان العقاري حماية لحق المالك الحقيقي ، وهو مايمكن اعتباره تطهيرا حقيقيا للملكية العقارية بثبوتها لمالكها الحقيقي بعد الغاء ترقيم او شهر غيره، وهذا له أثر سيء على ضمان الائتمان، ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني. علما أنه في الدول التي أخذت بهذا النظام ، الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة و يبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه، غير أنه لايمكن انكار أثره الإيجابي في تطهير الملكية العقارية وتصويب أخطاء المسح.

ومن اهم تبريرات موقف المشرع الجزائري المكرس لجواز الطعن في الشهر العيني هو تصويب أخطاء إجراءات عملية المسح التي قد تفتقد الى الدقة خاصة بالنظر الى الفوضى العقارية التي تشهدها الساحة العقارية في غياب سندات الملكية وكثرة اعتماد المحققين العقاريين على تصريحات الأطراف ، وعليه لايمكن منع المالك الحقيقي أو من ينوب عنه سواء كان الدولة أو الافراد أو الهيئة المكلفة بالاوقاف من استرداد ملكياتهم المستولى عليها ومعاقبتهم على أساس الحجية المطلقة للترقيم العقاري والدفتري العقاري، لاسيما ان كان الحائز سيء النية ، كما انه لايمكن اعتبار مدة السنتين كافية لكشف المالك الحقيقي في اطار الترقيم المؤقت ، فهو يسعى لمنح المدة الكافية لكشف الحقيقة ومحاولة تحقيق العدالة فالطعن القضائي يعتبر السبيل الوحيد المنصف والعاقل لاستعادة الحقوق المكتسبة ، لكن موقفه يجعل من نظام الشهر العيني يتميز بعيوب نظام الشهر السابق¹. حيث يترتب عن ذلك انتفاء الاثر المطهر للشهر اثر تجسيد القاضي لمبدأ القوة الثبوتية النسبية ، وفي ذلك اخلال بالائتمان مقابل تحقيق العدالة .

و بناء عليه فانه بفتح المشرع لمجال الطعن القضائي في الشهر العيني على غرار الحال في اطار الشهر الشخصي يكون قد حافظ على مبدأ القوة الثبوتية النسبية في كلا نظامي الشهر و هو مايمكن اعتباره سبيلا منصفًا لاستعادة حقوق المالك الحقيقي طالما توفرت الأسباب الكافية لالغاء الترقيم في الاجراء الأول للشهر او الغاء اجراء الشهر اللاحق لسندات باطلة ، وبذلك فان القاضي يكرس تضحية المشرع بالائتمان العقاري حماية لحق المالك الحقيقي وهو الامر الذي يمكن معه القول بأن الطعن القضائي الذي يلغى الشهر على

¹ مسكر سهام ، إشكالية عدم تطبيق مبادئ الشهر العيني في الجزائر، مداخلة، مسطرة إجرائية تتضمن فعاليات لمبلمتى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، 9 و10 أكتوبر 2019، جامعة لونيبي علي البلدية2، الإيداع القانوني أكتوبر 2020 ، ص448.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أساسه وان كان ينتفي معه الأثر المطهر للشهر كإجراء حيث لا يظهر الشهر التصرفات المعيبة المشهورة مما يضعف الائتمان العقاري في السجل العيني ، غير انه يحقق هدفا أكبر من ذلك يتمثل في تطهير الملكية العقارية بثبوتها للمالك الحقيقي في اطار مطالبته القضائية بذلك .

وقد أحاط المشرع أعمال المحافظ بنوع من المرونة نظرا لخصوصية وظيفته لما لها من مخاطر، حيث يكون معرضا للأخطاء التي قد تؤدي إلى الإضرار بمصالح الغير، والتي قد تنعكس سلبيا على الأهداف الأساسية للسجل العقاري، لهذا نص المشرع على جواز الطعن قضائيا في قرارات المحافظ وأخطائه لتحقيق الحماية القانونية لأصحاب الحقوق ، ولعل المشرع قد أصاب بإقراره لهذا الاستثناء، إلا أنه لم يحدد حالات الطعن وتركها للاجتهاد القضائي¹، وفي هذا الصدد يمكن القول ان القاضي هو من يقوم بتطهير الملكية العقارية.

وفي هذا الصدد يرى البعض² ان التطهير القضائي على خلاف التطهير القانوني³، يكون في حالات الطعن في قرارات المحافظ العقاري أو إعادة النظر في الترقيم العقاري فيصبح الحكم أو القرار القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به له أثر تطهيري، ولا تنتج هذه الأحكام أو القرارات آثارها في إثبات الحقوق العقارية العينية أو في حق الغير إلا بقيدتها في السجل العقاري تطبيقا لمبدأ القيد المطلق للحقوق السابق الذكر وبالتالي تعود مرة أخرى للقيد قوته الثبوتية المطلقة.

غير اننا نرى ان المعنى الدقيق للتطهير القانوني او القضائي هنا يختلط بالاثر المطهر للشهر ، في حين ان لكل منهما معنى مختلف، فتطهير الملكية العقارية يقتضي اثبات صفة مالكة الحقيقي وشهر سنده الصحيح حتى يثبت له الحق العيني ، في حين ان الأثر المطهر للشهر يقصد به تطهير السند الباطل او طريق اكتساب الملكية الباطل بموجب اجراء الشهر مما يعطي للشهر قوة ثبوتية مطلقة قانونيا وقضائيا ، لان القوة الثبوتية للشهر لايمكن ان تكون في نفس الحالة مرة نسبية لجواز الطعن القضائي فيها وفي مرة أخرى مطلقة بعد شهر الحكم القضائي الذي الغى الترقيم او الشهر ، كما لا يمكن اعتبار الترقيم النهائي الذي لم يتم الطعن فيه او رفض الطعن، ترقيفا ذو حجية مطلقة ، لان هذا الترقيم قد يتم الغاؤه قضائيا لسبب آخر من طرف شخص آخر يثبت أنه المالك الحقيقي ، وبالتالي فانه لايمكن القول بالحجية المطلقة للترقيم كأساس للتطهير القانوني

¹ محمد مصطفى بن بوبكر ورباني، مرجع سابق، ص 232 وما بعده.

² محمد مصطفى بن بوبكر ورباني، مرجع سابق، ص 232.

³ التطهير القانوني حسب الأستاذ محمد مصطفى بن بوبكر ورباني هو الذي يتم بالترقيم النهائي في السجل العقاري وتكون له كامل القوة الثبوتية والحجية المطلقة إذا لم يتعرض لإعادة النظر في الحقوق المرقمة ولم ترفع الدعوى العقارية أمام القضاء بسبب التزوير أو الغش أو التحايل والتدليس.

محمد مصطفى بن بوبكر ورباني، مرجع سابق، ص 232.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

لمجرد عدم قبول الطعن او غيابه، لان الحجية المطلقة ترتبط أساسا بعدم جواز الطعن أصلا في الترقيم سواء كان الترقيم صحيحا او باطلا وليس بعدم قبول الطعن او غيابه.

خاتمة

تتباين سلطات القاضي في تقدير أدلة اثبات الملكية عند تزام طرق اكتسابها بين الدور الجوهري لقضاة الموضوع ، و الدور الرقابي المحدود لقضاة المحكمة العليا في تقدير الأدلة.

من مظاهر الدور الإيجابي لقاضي الموضوع في تثبيت الملكية العقارية في دعوى الاستحقاق ممارسة سلطته في استكمال الأدلة وجمعها ، او تقريره الانتقال للمعاينة الميدانية وكذا تقريره سماع الأطراف و الشهود من خلال اجراء تحقيق قضائي، او الاستعانة بخبير لتوضيح مسألة مادية تقنية محضة على سبيل الاستئناس، بالإضافة الى سلطته في تقدير القرائن، ويجب على قاضي الموضوع فحص كل أدلة الاثبات في اطار تكوين قناعته لتأسيس حكمه الفاصل في تثبيت الملكية العقارية ، ولا يجوز له أن يستند الى دليل اثبات واحد دون مقارنة محتواه مع بقية الأدلة .

لكن مهما اتسعت السلطة التقديرية لقضاة الموضوع، فإن حكمهم يبقى خاضعا لرقابة المحكمة العليا، فيما يتعلق بالخطأ في تطبيق القانون، أو في غياب الأساس القانوني. تكون الأولوية في تثبيت حق الملكية للخصم صاحب طريق الاكتساب الصحيح في غياب التكافؤ، مع ترجيح الطريق الاسبق في التاريخ في حالة التكافؤ.

ان انتفاء الاثر المطهر للشهر اثر تجسيد القاضي لمبدأ القوة الثبوتية النسبية يترتب عنه اخلال بالائتمان مقابل تحقيق العدالة. ذلك ان الأثر غير المطهر لنتائج المسح المشهورة كنتيجة لالغاء الترقيم العقاري يؤدي لعدم وجود ائتمان عقاري أي انه لا توجد ثقة في الشهر ولا في السجل العيني القابل للالغاء وفي ذلك تضحية من المشرع بالائتمان العقاري حماية لحق المالك الحقيقي ، وهو ما يمكن اعتباره تطهيرا حقيقيا للملكية العقارية بتثبيتها لمالكها الحقيقي بعد الغاء ترقيم او شهر غيره، هذا وان كان له أثر شيء على ضمان الائتمان ، غير أنه لا يمكن انكار اثره الإيجابي في تطهير الملكية العقارية وتصويب أخطاء المسح.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية

- 1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية. عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 لسنة 1976.
- 3- الامر رقم 95-08 المؤرخ في 1/2/1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية رقم 20.
- 4- قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 5- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 30

ثانيا: المؤلفات

- 1- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي مصر، 1978.
- 2- الاسعد الشنوفي، اثبات ملكية العقارات غير المسجلة، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014.
- 3- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 4- إسكندر محمود توفيق، الخبير القضائي وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار خطاب، 2012.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9، المجلد 2، نهضة مصر، مصر، 2011.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، نهضة مصر، مصر، 2011، ص 613.
- 7- عبد الله أحمد الهاللي، النظرية العامة للاثبات، دار النهضة العربية، 1987.
- 8- قروف موسى، سلطة القاضي المدني في تقدير أدلة الاثبات، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013-2014.
- 9- نبيل إسماعيل عمر، الدفع بعدم القبول ونظامه القانوني، منشأة المعارف بالاسكندرية، 1986.
- 10- محمد بادن، دعوى الاستحقاق العقارية على ضوء الفقه المالكي والتشريع المغربي والعمل القضائي، دار القلم الرباط، 2013
- 11- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، 2003،
- 12- مفلح عواد القضاة، البيئات في المواد المدنية والتجارية، المطابع التعاونية، عمان، 1994.
- 13- طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، دار الخلدونية، 2010.

ثالثا: الرسائل الجامعية

- 1- بن حبيلس آمنة، سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تونس المنار، 2007-2008.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- 2- عمر صدقي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري, رسالة ماجستير, معهد الحقوق و العلوم القانونية , جامعة الجزائري, 1982.
- 3- ويس فتحي ، الشهر العقاري و اثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه جامعة وهران ، 2010-2011.

رابعاً: المداخلات والمقالات

- 1- بن حبيلس آمنة ، المفاضلة بين الحيابة والعقد كطرق لاكتساب الملكية في دعوى الاستحقاق، مداخله في اطار الملتقى الوطني حول اثبات الملكية العقارية بجامعة تبسة يوم 27فيفري 2018.
- 2- محمد كمال شرف الدين، مبدأ المفعول المنشئ للترسيم في قوانين 4 ماي 1992, المجلة القانونية التونسية 1993.
- 3- مسكر سهام ، إشكالية عدم تطبيق مبادئ الشهر العيني في الجزائر، مداخله، مسطرة إجرائية تتضمن فعاليات لبملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري، 9و10 أكتوبر 2019، جامعة لونيبي علي البلدية2، الإيداع القانوني أكتوبر 2020.

خامساً: الاجتهادات القضائية

- 1- القرار رقم 401319 المؤرخ في 12/9/2007، مجلة الحكمة العليا 2010، عدد خاص ج3.
- 2- القرار رقم 33801 المؤرخ في 19/01/1985 ، المجلة القضائية ، 1989، عدد 4 .
- 3- القرار رقم 112550 المؤرخ في 08/06/1996 ، نشرة القضاة، 1997، عدد 50.
- 4- القرار رقم 311854 المؤرخ في 16/11/2005 ، نشرة القضاة، عدد59.
- 5- قرار المحكمة العليا رقم 205549 المؤرخ في 28/02/2001، مجلة المحكمة العليا، 2004، عدد خاص، الجزء2
- 6- القرار رقم 223939 المؤرخ في 23/01/2002، المجلة القضائية، 2003 ، عدد ج.
- 7- القرار رقم 232683 المؤرخ في 22/5/2002، مجلة الحكمة العليا، 2003، العدد 1.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية مؤسسية لتسيير المحافظة العقارية الاقتصادية وترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر

د/ عمروش أحسن

أستاذ محاضر " أ "

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة

ahceneamrouche007@gmail.com

مقدمة

شهدت الوكالة التي أنشأت في إطار الإصلاحات الأولى التي تم مباشرتها في الجزائر خلال التسعينيات و المكلفة بالاستثمار تطورات تهدف للتكيف مع تغيرات الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد ، خولت لهذه المؤسسة الحكومية التي كانت تدعى في الأصل وكالة ترقية و دعم و متابعة الاستثمار من 1993 إلى 2000¹ ثم أصبحت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مهمة تسهيل و ترقية و اصطحاب الاستثمار.

لقد تجسد الانتقال من وكالة ترقية و دعم و متابعة الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في جملة من التعديلات على مستوى الإطارات المؤسسية و التنظيمية و المتمثلة في:

. إنشاء المجلس الوطني للاستثمار، هيئة يرأسها رئيس الحكومة مكلفة باستراتيجيات و أولويات التطوير.

. إنشاء هيكل جهوية للوكالة التي تساهم بالتشاور مع الفاعلين المحليين في التنمية الجهوية. تتمثل هذه المساهمة خاصة في توفير وسائل بشرية و مادية من أجل تسهيل و تبسيط عمل الاستثمار.

. إرساء لجنة طعن ما بين وزارية مكلفة باستقبال شكاوي المستثمرين و الفصل فيها ، و توضيح أدوار مختلف المتدخلين في مدرج الاستثمار و مراجعة نظام التحفيز على الاستثمار . تخفيض آجال الرّد للمستثمرين من 60 يوما إلى 72 ساعة و إلغاء حد التمويل الذاتي المطلوب من أجل الحصول على المزايا ، إضافة الى تبسيط إجراءات الحصول على المزايا و تخفيف ملفات طلب المزايا.

ضمنت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هذا الإطار و بحكم خبرتها و حنكها في مجال ترقية الاستثمار ، مكانة داخل شبكات دولية لوكالات ترقية الاستثمار كما تتعاون خاصة مع نظرائها الأوروبيين و العرب و الآسيويين:

. الجمعية العالمية لوكالات ترقية الاستثمارات التي تشمل أكثر من 150 وكالة ترقية استثمار في العالم.

¹ Ministère des affaires sociales et de la solidarité national , ministère de l'emploi du travail , Travail et emploi , la documentation française , france , 2005, P 74

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

.شركات أورو متوسطة لوكالات ترقية الاستثمار لـ 12 بلد للضفة الجنوبية للبحر المتوسط بالشراكة مع وكالات فرنسية وإيطالية وإسبانية.
.إبرام عدة عقود و اتفاقيات ثنائية مع وكالات ترقية الاستثمار تهدف لتبادل الخبرات والممارسات الجيدة فيما يخص ترقية الاستثمار.
كما تعمل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أجل تقديم خدمات وفقا للمعايير والمقاييس الدولية مع مؤسسات و هيئات دولية مختلفة مثل :
- CNUCED للاستشارة و الخبرة بمناسبة فحص سياسة الاستثمار في الجزائر
- ONUDI لتكوين و إتقان إطارات الوكالة حول مناهج تقييم مشاريع الاستثمارات .
البنك العالمي من أجل تدقيق سياق إنشاء المؤسسات و اقتراحات خاصة بتدابير التحسين في إطار برنامج "القيام بالأعمال" ¹ ، و في هذا الاطار نطرح الاشكالية التالية :
كيف ساهمت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية ؟ و ماهي التدابير و الاليات المتبعة لتحقيق ذلك ؟ ، و للإجابة على هذه الاشكالية اتبعت الخطة التالية:

المبحث الاول : مفهوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

المطلب الأول: نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وطبيعتها القانونية

المطلب الثاني: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

المطلب الثالث: التنظيم الهيكلي للوكالة

المبحث الثاني : دورها في تحقيق التنمية الاقتصادية

المطلب الاول : تدابير لدعم الشركات

المطلب الثاني : تدابير الدعم حسب قطاعات النشاط

المطلب الثالث : تدابير لدعم الإنتاج الوطني

المبحث الاول : مفهوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أهم جهاز إداري رئيسي لتشجيع الاستثمار و اهم نظام لدعم المستثمرين ² ، حيث أنشأ بموجب الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، لمتابعة تنفيذ قوانين الاستثمار على المستوى المركزي واللامركزي، وتشجيع المستثمرين الوطنيين و الأجانب على ولوج عالم الاستثمار بالجزائر³

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، مدخل عام ، موقع الانترنت :

<http://www.andi.dz/index.php/ar/a-propos> ، ص1

² الاستثمار في الجزائر ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، وزارة المالية ، موقع الانترنت :

<http://www.mf.gov.dz> ، ص1

³ Algérie : annuaire économique et social ; état des lieux , BE kalma communication , France , 2004 , P 29

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الأول: نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وطبيعتها القانونية

يتناول هذا المطلب ظروف نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والطبيعة القانونية التي منحها لها المشرع الجزائري لتتفرغ للمهام الموكلة لها بموجب قانون الإستثمار.

الفرع الأول: نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

أنشئت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI بموجب المادة 6 من الأمر الرئاسي رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، لتخلف الوكالة المتعلقة بترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها APSI المنشأة بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار¹، وحددت صلاحياتها وتنظيمها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 356/06 الصادر في أكتوبر 2006²

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

بموجب المادة 4 من الأمر 06-08 المعدل للأمر 03/01 تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويترتب على الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار عدة نتائج منها الذمة المالية، الأهلية القانونية، الموطن، وجود نائب يعبر عن إرادتها، وحق التقاضي.³

فالأهلية القانونية للوكالة ترسمها المادة 26 من قانون 09-16 المتعلق بتطوير الإستثمار، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للإستثمار وتنظيمها وسيرها، فهي تتمتع بالأهلية في الحدود التي يعينها سند إنشائها في مجال نشاطها وفي نطاق تطوير الإستثمار، وبخصوص موطن الوكالة والذي نصت عليه المادة 22 من الأمر رقم 08-01 فهو يوجد في مدينة الجزائر، وللوكالة أيضا هيكل لامركزية على المستوى المحلي ويمكنها إنشاء مكاتب تمثيل في الخارج، وقد انتقلت من وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها APSI إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI. إضافة إلى وجود نائب يعبر عن إرادتها وهو المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مع حق الوكالة في التقاضي بأن تلجأ للقضاء بصفقتها مدعية أو مدعى عليها فهي مؤسسة تتسم بالطابع الإداري العمومي وأنشأت من أجل خدمة المستثمرين الوطنيين منهم والأجانب وذلك لتطوير الإستثمارات وإزالة العوائق الإدارية كانت تخضع لوصاية رئيس الحكومة وأصبحت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمار⁴

¹ Mohamed madoui , entreprises et entrepreneurs en algerie et dans l'immigration : essai de sociologie économique , Hommes et sociétés , KARTHALA Editions ,France , 2012, P 58

² أ.د. مهداوي عبد القادر ، محاضرات في قانون الإستثمار ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2020 - 2021 ، ص 1

³ أ. عميروش محند شلغوم ، دور المناخ الإستثماري في جذب الإستثمار الاجنبي المباشر الى الدول العربية ، مكتبة حسن العصرية ببيروت ، لبنان ، 2012 ، ص 241

⁴ أ.د. مهداوي عبد القادر ، محاضرات في قانون الإستثمار ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2020 - 2021 ، ص 2

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الثاني: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

تتمثل مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار في:

- تسجيل الإستثمارات
- ترقية الإستثمارات في الجزائر و في الخارج
- ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية
- تسهيل ممارسة الأعمال و متابعة تأسيس الشركات و إنجاز المشاريع
- دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم
- الإعلام والتحسيس في لقاءات الأعمال¹
- تأهيل المشاريع التي تمثل اهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، وتقييمها وإعداد اتفاقية الإستثمار التي تعرض على المجلس الوطني للإستثمار للموافقة عليها²
- حددت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 مهام الوكالة فيما يلي:
- ترقية الإستثمارات و تطويرها و متابعتها
- الإعلام و المساعدة و مراقبة المستثمرين في إطار إنجاز مشاريعهم واستقبالهم
- تسهيل استيفاء الإجراءات التأسيسية عند إنشاء المؤسسات
- منح المزايا الخاصة بالإستثمار
- تسيير صندوق دعم الإستثمار بموجب المادة 28 من الأمر 03/01³
- المشاركة في تسيير المحافظة العقارية الاقتصادية و الموجهة للإستثمار
- نسج و تطوير علاقات تعاون مع هيئات مماثلة
- منح المزايا المرتبطة بالشكليات التأسيسية للمؤسسات و تجسيد المشاريع بواسطة خدمات الشباك الوحيد اللامركزي
- وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 الساري المفعول أعيد تنظيم مهام الوكالة في المادة الثالثة، وتم تحديدها كما يلي:
- مساعدة ومرافقة المستثمرين خلال كل مراحل إنجاز مشاريعهم حتى ما بعد الإنجاز
- جمع ومعالجة المعلومة المرتبطة بالمؤسسة والإستثمار لفائدة المستثمرين ونشرها
- تسجيل الإستثمارات و متابعة تقديم المشاريع وإعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها

¹ راجع المادة 26 من القانون رقم 16 . 09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق ل 3 غشت سنة 2016 بتعلق بترقية الإستثمار الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 46 ، الصادرة في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق ل 3 غشت سنة 2016 م ص 22

² الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/missions-de-l-andi> ، ص 3

³ أ.د. معراج هواري ، أ. حاج سعيد عمر ، التمويل التأجيري : المفاهيم والاسس ، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ، عمان ، الاردن ، 2013 ، ص 141

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- تسهيل الترتيبات للمستثمرين بالتعاون مع الإدارات المعنية وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع مما يسمح للوكالة بالمساهمة في

ترقية مناخ الاستثمار في كل جوانبه¹

- ترقية الشراكة وفرص الاستثمار عبر الإقليم الوطني وفي الخارج وتسيير المزايا طبعاً لأحكام المواد 26-35-36 من القانون 09-16 والمتعلقة بحفاظه المشاريع المصرح لها قبل نشر هذا القانون²

وفي إطار عملية مراقبة الاستثمار التي تمثل هدفاً أساسياً بالنسبة للدولة، تمارس الوكالة مهامها حسب مجالات الاختصاص وعلى ضوء ما جاء سابقاً، تحت رقابة وتوجيه الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات وهذا في 7 ميادين كبرى هي :

الإعلام: استقبال وإعلام المستثمرين .

التسهيل: تحديد الصعوبات، التي تعيق إنجاز الاستثمارات و اقتراح التدابير التنظيمية والقانونية لتخطي هذه المعوقات .

ترقية الاستثمار: ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر، تحسين وتعزيز الصورة النوعية للجزائر في الخارج .

الدعم: إرشاد و مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى من أجل إنجاز مشاريعهم³

المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي: إعلام المستثمرين بوجود عقارات و ضمان تسيير الحقيبة العقارية .

إدارة الامتيازات: التحقيق في أهلية الحصول على المزايا المعلنة، والمساهمة في تحديد المشاريع، التي تمثل منفعة خاصة للاقتصاد الوطني و المشاركة في التفاوض على المزايا الممنوحة لهذه المشاريع .

التتبع: ضمان خدمة الملاحظة و الإحصائيات و الإصغاء المتعلق بنسبة تقدم المشاريع المسجلة

تم تعزيز مهام الوكالة، لصالح إعادة البعث المؤسساتي، الذي حدث في أكتوبر 2006 ، للتسهيل و الترقية و الإعلام و الدعم . كما تم توسيع مهامها المتعلقة بتسيير المزايا⁴

¹ أ.د. مهداوي عبد القادر ، محاضرات في قانون الاستثمار ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2020 . 2021 ، ص 3

² راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17 . 100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06 . 356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 16 ، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م ص 3

³ Massensen cherbi , Algérie, monde arabe – monde musulman , 2 éme Edition , De Boeck supérieur , France , 2017 , P 124

⁴ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، وزارة الصناعة ، موقع الانترنت : <http://www.mdipi.gov.dz/?الوكالة-الوطنية,228> ، ص 1

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الثالث: التنظيم الهيكلي للوكالة

يتكون التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للاستثمار من الهيكل المركزي وكذا الهيكل اللامركزي للوكالة.

الفرع الأول: الهياكل المركزية

يرتّب عن تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية واستقلالها من الناحية الإدارية أن تنشأ على مستواها أجهزة تتمتع بسلطة إدارة المؤسسة وتسييرها.

و تتمثل الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في الجهاز التداولي، الجهاز التنفيذي و المديريات.

أولا : الجهاز التداولي

يعتبر الجهاز التداولي أو مجلس الادارة¹ السلطة العليا المشرفة على شؤون الوكالة وتصريف أموالها ويتولى اقتراح السياسة العامة التي تسيّر عليها، حيث هذه المهمة لمجلس الإدارة الذي يرأسه ممثل السلطة الوصية، و يتكون من رئيس و أعضاء يمثلون الهيئات المعنية بالاستثمار²

ثانيا: الجهاز التنفيذي

هو الذي يضمن السير العادي للوكالة من خلال ممارسة عدة صلاحيات يخولها له القانون المتمثلة في تنفيذ مداوات مجلس الإدارة وقراراته كما يأمر بصرف الميزانية، ويشرف عليه المدير العام للوكالة.

ثالثا: المديريات

ونجد بالوكالة ثمانية (8) مديريات³ وهي:

- مديرية الدراسات المكلفة بالتسهيل
- مديرية الدراسات المكلفة بترقية الاستثمارات
- مديرية الدراسات المكلفة بالأنظمة الإعلامية والاتصال
- مديرية الدراسات المكلفة بالمساعدة والمتابعة
- مديرية الدراسات المكلفة بالاستثمارات المباشرة الأجنبية والمشاريع الكبرى
- مديرية التدقيق والمراقبة
- مديرية الدراسات القانونية والمنازعات

¹ راجع المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 17. 100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06. 356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 16 ، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م ص 4

² أ.د. مهداوي عبد القادر ، محاضرات في قانون الاستثمار ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2020 . ص 4

³ راجع المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 صفر عام 1429 هـ الموافق ل 9 فبراير سنة 2008 ، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، الصادرة في 08 ربيع الاول عام 1429 هـ الموافق ل 16 مارس سنة 2008 م ص 22

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- مديرية الإدارة والمالية¹

الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي

من أجل تسهيل إجراءات الاستثمار من تبسيط و تخفيف²، تم إنشاء شبك وحيد لامركزي يشمل كل الممثلين المحليين للوكالة، وكذا الهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار. وقد تم تشكيل الهياكل اللامركزية للوكالة على المستوى الجهوي والولائي في 21 شبك لامركزي، ليتم تعميمها على كل ولايات الوطن.

أولاً: تعريف الشباك الوحيد اللامركزي

المقصود بالشباك الوحيد تجمع لمختلف الخدمات الإدارية والتي يجب على المستثمر قبل أن ينجز مشروعه أن يتقدم إليها، وذلك للتقليل من حدة العراقيل الإدارية التي ستواجهه وذلك بالاتصال بكل الهيئات في مكان واحد³ هو هيكل محلي من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث أنشئ هذا الشباك على مستوى الولاية، يضم في داخله، علاوة عن إدارات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نفسها، ممثلين عن الإدارات والهيئات التي تتدخل في عملية الاستثمار لاسيما الإجراءات المتعلقة بما يلي:

- تأسيس و تسجيل الشركات

- الموافقات والتراخيص بما في ذلك تراخيص البناء

- المزايا المتعلقة بالاستثمارات

على هذا النحو، هو مكلف باستقبال المستثمرين، استلام ملف تسجيلهم، تسليم شهادات التسجيل ذات الصلة وكذا التكفل بخدمات الإدارات والهيئات الممثلة داخل مختلف المراكز، و توجيهها للمصالح المعنية و حسن إنهاؤها⁴

ثانياً: تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي

لقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار " ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية ويجمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري والضرائب و أملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة والعمل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد"

¹ أ.د. مهداوي عبد القادر، محاضرات في قانون الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2020-2021، ص 5

² راجع المادة 25 من الأمر رقم 03.01 مؤرخ في 01 جمادى الثانية عام 1422 هـ الموافق ل 20 غشت سنة 2001 بتعلق بتطوير الاستثمار الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادرة في 03 جمادى الثانية عام 1422 هـ الموافق ل 22 غشت سنة 2001 م ص 8

³ أ.د. مهداوي عبد القادر، محاضرات في قانون الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2020-2021، ص 6

⁴ الشباك الوحيد غير المركزي، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، موقع الانترنت:

<http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique>، ص 1

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

إلا أنه في نص المادة 23 من الرسوم التنفيذي رقم 17-100 يجب أن يضم الشباك الوحيد اللامركزي المنصب على مستوى مقر الولاية المراكز الأربعة الآتية:

1. مركز تسيير المزايا

بموجب المادتين 24-25 من المرسوم التنفيذي 100/17 يكلف هذا المركز بتسيير المزايا و التحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمار، بموجب التشريع المعمول به، باستثناء تلك الموكلة للوكالة المادة 35 من القانون رقم 16-09 وبهذه الصفة يقوم مركز تسيير المزايا بما يلي:

يكلف بتسيير، باستثناء الحالات المنصوص عليها في القانون المتعلق بترقية الاستثمار، المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة، لفائدة الاستثمار، بموجب التشريع المعمول به، وبهذه الصفة، يقوم مركز تسيير المزايا بما يأتي:

- يتولى معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه
- يرخص، حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم المتخذ تطبيقا القانون المتعلق بترقية الاستثمار، بالتنازل وتحويل الاستثمار، ويتلقى التصريحات المرتبطة بها عندما تتعلق هذه العمليات بأصل واحد أو أكثر من الأصول المنفردة
- يُعدّ الإعفاءات من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية
- يُعدّ محضر معاينة الدخول في الاستغلال بغرض الاستفادة من المزايا أو الإقفال النهائي لملف الاستثمار

- يعالج، بالاتصال مع إدارة الجمارك، طلبات رفع عدم القابلية لتحويل السلع المقتناة

في ظل شروط تفضيلية ويُبلغ القرارات المتعلقة بها

- يوجه إغذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم محضر معاينة الدخول في الاستغلال

- يقوم بكل عمل ذي صلة بمهامه¹

- يمنح التأشيرة في أجل لا يتجاوز 48 ساعة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا مع معالجة وتعديل طلبات القوائم²

- يقوم بالترخيص بالتنازل وتحويل الاستثمار ويتلقى التصريحات المرتبطة بها عندما تتعلق بالأصل الواحد أو أكثر من الأصول المنفردة

¹ راجع المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 17. 100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06. 356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 16، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م ص 5

² أ.د. مهداوي عبد القادر، محاضرات في قانون الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2020. 2021، ص 7

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- يعد الإعفاءات من الرسوم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة في المزايا الجبائية كما يعد محضر معاينة الدخول في الاستغلال لغرض الاستفادة من المزايا أو الإقفال النهائي لملف الاستثمار
- يعد الكشف السداسي للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال أثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة، كما يوجه اعذار للمستثمرين للذين لم يحترموا الالتزام بتقديم محضر معاينة الدخول في الاستغلال
- يصدر إشعارات بالتجريد من الحق من المزايا بالنسبة للاستثمارات الخاضعة لاختصاصه ويقوم عند الاقتضاء بسحبها، كما يقوم هذا المركز بكل عمل ذي صلة بمهامه¹

2- مركز استيفاء الإجراءات

- بموجب المادة 28 من المرسوم التنفيذي 100/17 يكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع، ويتكون من أعوان الوكالة المعنيين، و ممثلوا كل من البلديات والسجل التجاري والتعمير والبيئة والعمل وصندوق التأمين للأجراء وغير الأجراء²

يكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع، ويضم، ضمن نفس الفضاء، المصالح المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بدخول وممارسة النشاطات وإنجاز المشاريع، لاسيما التصريحات أو التبليغات أو الطلبات الضرورية من أجل الحصول على التراخيص لدى السلطات المختصة.

يضم مركز استيفاء الإجراءات ضمنه، زيادة على أعوان الوكالة المعنيين، ممثلي المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد اللامركزي، المركز الوطني للسجل التجاري والتعمير والبيئة والعمل وصندوق التأمين الاجتماعية للعمال الأجراء وغير الأجراء:

- يسجل ممثل الوكالة الاستثمارات ويُبلِّغ شهادات التسجيل. ويكلف بدراسة طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار وتمديد الآجال المتعلقة بها
- يسلم ممثل المركز الوطني للسجل التجاري في اليوم نفسه شهادة عدم سبق التسمية، وكذا الوصل المؤقت لتمكين المستثمر من القيام بالترتيبات الضرورية لإنجاز استثماره
- يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام ترتيبات الحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء. ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصيا، متابعتها حتى انتهائها

¹ تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي، مركز تسيير المزايا، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، موقع الانترنت

: http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition، ص 2

² أ.د. مهدي عبد القادر، محاضرات في قانون الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2020-2021، ص 8

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- يكلف ممثل البيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم وعن دراسة الأثر وكذلك عن المخاطر والأخطار الكبرى . كما يساعد المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة . ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصيا متابعتها حتى انتهائها¹

- يعلم ممثل التشغيل المستثمرين بالتشريع والتنظيم الخاصين بالعمل ويتولى الاتصال بالهيئة المكلفة بتسليم رخصة العمل، وكل وثيقة مطلوبة وفق التنظيم المعمول به بهدف الوصول إلى قرار في أقرب الآجال .

و يكلف كذلك بجمع عروض عمل المستثمرين ويقدم لهم المترشحين للمناصب المقترحة. كما يكلف بجمع طلبات التراخيص ورخص العمل ويتولى تحويلها إلى الهياكل المعنية ويتتبع دراستها حتى الوصول إلى القرار النهائي ،

- يكلف ممثل المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الإستثمار وفقا للتنظيم المعمول به . ويتم التصديق على الوثائق في نفس الجلسة

- يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي ، في نفس الجلسة ، بتسليم شهادات المستخدم وتغيير الموظفين والتعيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة تخضع لاختصاصهم²

3- مركز الدعم لإنشاء المؤسسات

يكلف مركز الدعم لإنشاء المؤسسات بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات ويقدم للاستثمارات القابلة للاستفادة من منظومة قانون الإستثمار 16-09 خدمة إعلام وتكوين ومرافقة.

و قد نصت المادة 28 مكرر من المرسوم التنفيذي 17-100 على مهام المركز، وهي:

أ- مهمة الإعلام

ب- مهمة التكوين

ج- مهمة المرافقة

يكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات ، ويقدم للاستثمارات القابلة للاستفادة من منظومة القانون المتعلق بالإستثمار، خدمة الإعلام والتكوين والمرافقة

¹ راجع المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 17.100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06.356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها ، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 16 ، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م ص 5

² تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز استيفاء الإجراءات ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، موقع الانترنت: <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition> ، ص 1

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أ - بعنوان الإعلام ، يقوم بدور الاتصال وتوفير كل المعلومات التقنية والاقتصادية والإحصائية حول كل جوانب المشروع المزمع
ب - بعنوان التكوين، ينظم دورات تكوين لفائدة حاملي المشاريع تتعلق بكل مراحل المشروع¹

ج - بعنوان المرافقة ، يقدم خدمات المرافقة من الفكرة إلى غاية مرحلة إنجاز المشروع، ويطور بهذه الصفة ، خدمة جوارية لفائدة حاملي المشاريع في إعداد مخطط الأعمال وتركيب المشروع²

4- مركز الترقية الإقليمية

يكلف مركز الترقية الإقليمية بالتعاون الوثيق مع الجماعات المحلية بالمساهمة في وضع إنجاز استراتيجية تنوع وإثراء نشاطات الولاية عن طريق تعبئة مواردها وطاقاتها
- وضع بنك معطيات يسمح للمستثمرين بالاطلاع على مختلف الفرص والإمكانيات الموجودة في كل القطاعات الاقتصادية المحلية
- إعداد مخطط ترقية الاستثمار واقتراحه على السلطات المحلية للولاية
- تصور وإعداد وتنفيذ أنشطة جذب رؤوس الأموال الضرورية لإنجازها
- كما يمكّن المركز ويضبط بنك المعطيات³
يكلف، بالتعاون الوثيق مع الجماعات المحلية التابعة لدائرة اختصاصه، بالمساهمة في وضع وإنجاز استراتيجية تنوع وإثراء نشاطات الولاية التي يوجد فيها عن طريق تعبئة مواردها وطاقاتها .

وبهذه الصفة ، يكلف مركز الترقية الإقليمية بما يأتي :

- القيام ، خصوصا عن طريق الدراسات ، بتطوير المعرفة المثلى الممكنة للإقتصاد المحلي وإمكاناته وكذا نقاط قوّته قصد السماح للسلطات المحلية باستحداث محيط محفز للاستثمار الخاص وللمستثمرين باتخاذ قرارات مبنية على معطيات مطابقة لواقع الإقليم المعني
- تشخيص ونشر وضمان ترقية فرص الاستثمار المحلي لفائدة المستثمرين
- وضع بنك معطيات يسمح للمستثمرين بالاطلاع على الفرص والإمكانيات الموجودة في كل قطاع من قطاعات الإقتصاد المحلي

¹ راجع المادة 28 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 17 . 100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06 . 356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 16 ، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م ص 6

² تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، موقع: <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition> ، ص 2

³ أ.د. مهداوي عبد القادر ، محاضرات في قانون الاستثمار ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2020 . 2021 ، ص 8

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- إعداد مخطط ترقية الاستثمار واقتراحه على السلطات المحلية على مستوى الولاية المعنية ، وتصور وإعداد وتنفيذ أنشطة جذب رؤوس الأموال الضرورية لإنجازها
- مسك وضبط بنك معطيات ، بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية ، حول الأوعية العقارية المتوفرة في الولاية التي يوجد فيها
- تقييم المناخ المحلي للاستثمار ومحيط الأعمال وتحديد العراقيل واقتراح تدابير لرفعها ، على السلطات المعنية
- وضع خدمة لإقامة علاقات أعمال وشراكات بين المستثمرين الوطنيين ، والأجانب
- وضع خدمة متابعة ما بعد الاستثمار لفائدة المستثمرين الموجودين¹ و يؤهل ممثلوا الإدارات العمومية و الهيئات الموجودون على مستوى المراكز، لتسليم كل الوثائق المطلوبة مباشرة على مستواهم، وتقديم كل الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الإستثمار و تكوين الشركات ، و يكفون ، زيادة على ذلك ، بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإداراتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يواجهها المستثمرون .
- و تكون الوثائق التي يسلّمها ممثلو الإدارات و الهيئات على مستوى المراكز ملزمة إزاء الإدارات والهيئات المعنية²

ثالثا : دور الشباك

يتمثل دور الشباك الوحيد اللامركزي في تسهيل و تبسيط الإجراءات القانونية لتأسيس المؤسسات وتنفيذ المشاريع الاستثمارية، لهذا الغرض، يؤهل ممثلوا الإدارات و الهيئات الموجودون على مستوى المراكز، لتسليم كل الوثائق المطلوبة مباشرة على مستواهم، و تقديم كل الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار و تكوين الشركات. و يكفون بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإداراتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يواجهها المستثمرون ، و من أجل ضمان فعالية عمل الشباك الوحيد وجعله أداة حقيقية للتبسيط والتسهيل تجاه المستثمرين، تم إدخال تعديلات بغرض السماح لإنشاء فضاء ضروري لإنجاز و تطوير المشاريع الاستثمارية. إن الخدمات المقدمة من طرف الشباك، لم تعد تقتصر على المعلومة البسيطة بل تمتد إلى الانتهاء من جميع الإجراءات المطلوبة، و هذا بفضل التفويض الفعلي للسلطة،

¹ راجع المادة 28 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 17. 100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06. 356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 16 ، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م ص 6

² تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز الترقية الإقليمية ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، موقع الانترنت: <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition> ، ص 3

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اتخاذ القرار والتوقيع الممنوح من طرف الإدارات و الهيئات المعنية، لممثلهم داخل الشباك¹

المبحث الثاني : دورها في تحقيق التنمية الاقتصادية

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات هي مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلالية مالية ، مهمتها الرئيسية هي تطوير ومتابعة الاستثمارات وهذا بتسهيل استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة ببعث مشاريع خلق المؤسسات من خلال الشباك العملياتي الوحيد ، تم إنشاءه في إطار إصلاحات الجيل الأول التي بدأت في الجزائر في 1990 ، شهدت الوكالة المسؤولة عن الاستثمار عدة تغيرات كانت ترمي إلى التكيف مع التغيرات في الحالة الاقتصادية والاجتماعية للبلد ، فكانت في البداية من 1993 . 2001 تسمى بوكالة الترقية ودعم و متابعة الاستثمار ، وبعد ذلك الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 2001 ، كلفت هذه الهيئة الحكومية أساسا من قبل الدولة بالدور التحفيزي من خلال ترويج ودعم الاستثمار² و بمهمة تسهيل وترقية و مرافقة الاستثمار.

كما كلفت الوكالة بأن تستقبل وترشد وترافق المستثمرين على مستوى الهياكل المركزية والجهوية و تعلم المستثمرين ، من خلال موقعها على الانترنت و دعاءها الترقية و مختلف الندوات لمعلومات بمناسبة الأحداث الاقتصادية التي تنظم في الجزائر أو في الخارج و إضفاء الطابع الرسمي على أساس الإنصاف وفي وقت قصير على الامتيازات المقدمة من قبل جهاز التشجيع

إضافة الى ضمان تنفيذ قرارات تشجيع الاستثمار بالتشاور مع المؤسسات المعنية المختلفة (الجمارك والضرائب الخ.) و تطبيقها للاطار المؤسسي و تنسيق سياسات شركات الصغيرة و المتوسطة³ ، كما تساهم في تنفيذ سياسات واستراتيجيات التطوير بالتعاون مع القطاعات الاقتصادية المعنية و يوفر للمستثمرين المحتملين بورصة الشراكة⁴

¹ دور الشباك ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/role> ، ص 4

²Ahmed dahmani , l'algérie a l'épreuve: économie politique des réformes , 1980 – 1997 , collection histoire et perspectives méditerranéennes , Harmattan , france , 1999 , P 141

³ OECD , Les fondements de la politique en faveur des PME : définitions, statistiques et institutions , chapitre 6 ; Algérie , politique en faveur des PME : Moyen-Orient méditerranéen et Afrique du nord 2018 , évaluation intermédiaire des principales reformes en faveur des PME , 2018 , P 5

⁴ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ، وزارة الصناعة ، موقع الانترنت : <http://www.mdipi.gov.dz> ، ص 287 ، ص 2

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الأول : تدابير لدعم الشركات

. تخفيف الأعباء الاجتماعية و الأعباء الخاصة بالأجور
. الإعفاء من الاشتراك الإجمالي لفائدة كل هيئة مستخدمة تشرع في عمليات تكوين أو رفع مستوى عمالها. علما بان الاشتراك الإجمالي في الضمان الاجتماعي يتكفل به الصندوق الوطني للتأمين على البطالة خلال فترة قد تصل إلى ثلاثة (3) أشهر
. التخفيض التكميلي لحصة أرباب العمل للاشتراك في الضمان الاجتماعي، لفائدة كل هيئة مستخدمة توظف تسعة (09) عمال أو أكثر و تضاعف تعدادها الأصلي، حيث تستفيد من هذا التخفيض لمدة سنة
. تدابير لفائدة الهيئات المستخدمة و المعلمين الحرفيين الذين يوظفون أشخاصا في إطار ترتيب المساعدة على الإدماج المهني، حيث تتكفل الدولة بحصة أرباب العمل في الضمان الاجتماعي التي حددت بنسبة 7٪ من الراتب الخام
. منح إعانة مالية شهرية للتشغيل لمدة ثلاث (3) سنوات، بالنسبة لعمليات التوظيف التي تقوم بها كل هيئة مستخدمة، عندما يبرم عقد العمل لمدة غير محددة
. تكفل الصندوق الوطني للتأمين على البطالة بفارق الاشتراك الناتج عن التخفيضات وكذا الإعانة المالية للتشغيل
. تخفيض حصة اشتراك أرباب العمل في الضمان الاجتماعي على كل عملية توظيف طالبي الشغل، بما فيهم طالبي الشغل لأول مرة، المسجلين بصفة منتظمة لدى وكالات التوظيف، التي تتم في قطاعات السياحة، الصناعة التقليدية، الثقافة، الفلاحة، في ورشات البناء و الأشغال العمومية و شركات الخدمات لمدة ستة (6) أشهر
. تخفيض أهم لحصة اشتراك أرباب العمل في الضمان الاجتماعي على كل عملية توظيف تتم لمدة 12 شهرا على الأقل في مناطق الهضاب العليا و الجنوب، خلال فترة أقصاها ثلاث (3) سنوات
. تخفيض حصة اشتراك أرباب العمل في الضمان الاجتماعي لفائدة كل هيئة مستخدمة تدفع اشتراكاتها في الضمان الاجتماعي بصفة منتظمة، على توظيف كل طالب شغل لمدة 12 شهرا على الأقل
. مساهمة الدولة في الأجور في إطار عقد عمل مدعم لتوظيف شباب يخضعون لعقود الإدماج، لدى المؤسسات العمومية و الخاصة، و تمنح المساهمة خلال ثلاث (3) سنوات بالنسبة لعقود إدماج حاملي الشهادات، و سنتين (2) بالنسبة لعقود الإدماج المهني و سنة واحدة بالنسبة لعقود التكوين من أجل الإدماج
. تخفيض مساهمة أرباب العمل في الضمان الاجتماعي، وبدعم من الدولة. هذه الزيادة تنتقل من 56 ٪ إلى 80 ٪ بالنسبة لولاية شمال البلاد، و من 72 ٪ إلى 90 ٪ بالنسبة لولايات الهضاب العليا و الجنوب.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الاول : تخفيف الأعباء الاجتماعية و الأعباء الخاصة بالأجور

- إعفاء من الاشتراك الإجمالي لفائدة ك تشرع في عمليات تكوين أو رفع مستوى عمالها. علما بان الاشتراك الإجمالي في الضمان الاجتماعي يتكفل به الصندوق الوطني للتأمين على البطالة خلال فترة قد تصل إلى ثلاثة (3) أشهر

-يوظف صاحب العمل طالبي الشغل المستفيدين من تخفيض 20% من حصة اشتراكهم في الضمان الاجتماعي لكل طالب عمل يوظف لمدة تساوي أو أقل من اثنتا عشرة (12) شهرا

- تدابير لفائدة الهيئات المستخدمة والمعلمين الحرفيين الذين يوظفون أشخاصا في إطار ترتيب المساعدة على الإدماج المهني، حيث تتكفل الدولة بحصة أرياب العمل في الضمان الاجتماعي التي حددت بنسبة 7٪ من الراتب الخام

- منح إعانة مالية شهرية للتشغيل لمدة ثلاث (3) سنوات بقيمة 1000دج، بالنسبة لعمليات التوظيف التي تقوم بها كل هيئة مستخدمة، عندما يبرم عقد العمل لمدة غير محددة

- تكفل الصندوق الوطني للتأمين على البطالة بفارق الاشتراك الناتج عن التخفيضات وكذا الإعانة المالية للتشغيل

- مساهمة الدولة في الأجور في إطار عقد عمل مدعم لتوظيف شباب يخضعون لعقود الإدماج، لدى المؤسسات العمومية والخاصة، و تمنح المساهمة خلال ثلاث (3) سنوات بالنسبة لعقود إدماج حاملي الشهادات، و سنتين (2) بالنسبة لعقود الإدماج المهني و(1) سنة واحدة بالنسبة لعقود التكوين من أجل الإدماج

- تخفيض حصة اشتراك أرياب العمل في الضمان الاجتماعي على كل عملية توظيف طالبي الشغل، بالنسبة للموظفين إلى يوم اشتراكهم في الضمان الاجتماعي، الذين يوظفون لمدة (12) اثنتا عشرة شهرا، المسجلين بصفة منتظمة لدى وكالات التوظيف، هذه الإعفاءات تقدم حسب المناطق الشمالية، الهضاب العليا والجنوب للذين يوظفون طالبي العمل الذين يشتغلون في المنطقة الشمالية للبلاد.

و يستفد المستخدم من هذا التخفيض ما دامت علاقة العمل قائمة، في حدود ثلاث (3) سنوات كحد أقصى¹

الفرع الثاني : تخفيف الأعباء الجبائية و الإجراءات المحفزة على الاستثمار

- تخفيض الضريبة على أرباح الشركات بنسبة 15 ٪ لفائدة المؤسسات و الصناعات الصغيرة و المتوسطة المتواجدة في الولايات القابلة للاستفادة من مساعدة صندوق الهضاب العليا.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تخفيف الأعباء الاجتماعية و الأعباء الخاصة بالأجور، موقع الانترنت <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464> ، ص 1

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- تخفيض الضريبة على أرباح الشركات بنسبة 20٪ لفائدة المؤسسات و الصناعات الصغيرة و المتوسطة المتواجدة في الولايات القابلة للاستفادة من مساعدة صندوق الجنوب

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني لفائدة العمليات المنجزة بين الشركات الأعضاء التابعة لنفس مجموعة الشركات، و إلغاء شرط التحديد المرخص به لحسم الأعباء

- الإعفاء المؤقت من الضريبة على أرباح الشركات لمدة خمس سنوات، اعتبارا من بداية النشاط لفائدة شركات رأسمال الخطر و ذلك من أجل تطوير هذه الأدوات المالية على مستوى المؤسسات.

- تقليص الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات بنسبة 50٪ على الاستثمارات المتواجدة في ولايات أدرار، إليزي، تندوف و تمارست لمدة خمس سنوات.

- تعديل الاقتطاعات المرخص بها لتحديد الأرباح الخاضعة للضريبة على أرباح الشركات - إعفاء مؤقت من الضريبة على أرباح الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي والرسم

على النشاط المهني لمدة خمس (5) سنوات ، و منح تخفيض قدره 3 % من نسبة الفائدة المطبقة على القروض البنكية للاستثمارات المتعلقة ببعض الفروع الصناعية

أما بالنسبة للقطاعات الصناعية التي لها الحق في الاستفادة من الأحكام السابقة فهي تشمل : صناعة الحديد والتعدين، اللدائن الهيدروليكية، الكهربائية والكهرو منزلية،

الكيمياء الصناعية، الصيدلانية، و الميكانيك وقطاع السيارات، و صناعة الطائرات، بناء السفن وإصلاحها، و التكنولوجيا المتقدمة، و صناعة الأغذية، و صناعة النسيج والألبسة

والجلود والمواد المشتقة، و الجلود والمواد المشتقة، وكذا الخشب وصناعة الأثاث.

- الإعفاء من جمع الحقوق الجمركية أو من أي رسم يعادله ومن كل إخضاع ضريبي بالنسبة للتجهيزات المتعلقة بالبحث و التطوير التي تم اقتناؤها من السوق المحلية أو المستوردة

عند إنشاء مصلحة من طرف الشركة تخص البحث والتطوير .
تستفيد الاستثمارات التي تنجزها مؤسسات القطاع الصناعي في مجال البحث والتطوير، عند إنشاء مصلحة للبحث والتطوير

أما بالنسبة للتجهيزات المتعلقة بالبحث و التطوير التي تم اقتناؤها من السوق المحلية أو المستوردة، من إعفاء من كل الحقوق الجمركية أو من أي رسم يعادله ومن كل إخضاع

ضريبي، وكذلك من الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة¹

الفرع الثالث : تخفيف الأعباء الجبائية والتحفيزية للاستثمارات المصدرة

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة والحقوق الجمركية فيما يخص السلع والخدمات الموجهة للتحويل و التصدير

- يستفيد من نظام الشراء بدون الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للمشتريات أو الواردات التي يقوم بها المصدرين، و الموجهة سواء للتصدير أو إلى إعادة تصديرها للدولة، سواء

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تخفيف الأعباء الجبائية والإجراءات المحفزة على الاستثمار، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464>

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كانت تندرج في التصنيع، التركيب، التعبئة أو التغليف للمنتجات الموجهة للتصدير ، كذلك للخدمات المتصلة مباشرة بعملية التصدير . تكفل صندوق ترقية الصادرات بالنفقات المرتبطة بدراسات الأسواق الخارجية ، على المشاركة في المعارض والصالونات ، البحث عن الاسواق الخارجية ، تكاليف النقل للتصدير (جزء منها) للمنتجات القابلة للتلف .الإعفاء الدائم من الضريبة على أرباح الشركات، بالنسبة لعمليات الجالبة للعملة الصعبة، وهي عمليات البيع الموجهة للتصدير .الإعفاء من الحقوق الجمركية و الشراء بدون الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للمشتريات أو الواردات من السلع المراد إدراجها في تصنيع وتركيب وتغليف أو تعبئة المنتجات الموجهة للتصدير والخدمات ذات الصلة مباشرة بعملية التصدير . تقديم خدمات موجهة للتصدير. يتم منح هذا الإعفاء على أساس نسبة رقم الاعمال المحقق بالعملة وتخضع للتقديم ، وثيقة تثبت دفع الإيرادات من بنك متواجد في الجزائر للمصالح الجبائية¹

الفرع الرابع : تحفيزات في مجال التمويل

.منح قروض بدون فوائد تتباين وفق كلفة استثمار إنجاز المشروع، بحيث لا تتجاوز 25٪ من الكلفة الإجمالية للاستثمار إذا كانت هذه الأخيرة أقل أو تساوي مليوني (2) دينار ، و 20٪ من الكلفة الإجمالية للاستثمار إذا كانت هذه الأخيرة تتجاوز مليوني (2) دينار و تقل أو تساوي 5 ملايين دينار .منح قروض بدون فوائد تصل إلى نسبة 22٪ بالنسبة للاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة أو في ولايات الجنوب و الهضاب العليا .منح قرض بنكي لا يتجاوز 70٪ من المبلغ الإجمالي للاستثمار .قابلية القروض البنكية للاستفادة من تخفيض فوائدها بالنسبة للقروض الاستثمارية، الذي حدد كالآتي:

- 75٪ من النسبة المدينة المطبقة من قبل البنوك و المؤسسات المالية بعنوان الاستثمارات المنجزة في قطاعات الفلاحة، الري و الصيد البحري
- 50٪ من النسبة المدينة المطبقة من قبل البنوك و المؤسسات المالية بعنوان الاستثمارات المنجزة في كل قطاعات النشاط الأخرى، إذا كانت الاستثمارات التي ينجزها الشخص العاطل عن العمل أو المقاتل تقع في المناطق الخاصة أو في ولايات الجنوب و الهضاب العليا، مع الإشارة إلى أن نسب تخفيض القروض المذكورة أعلاه، تم رفعها على التوالي إلى 90٪ و 75٪ من النسبة المدينة المطبقة من قبل البنوك و المؤسسات المالية المستفيدين من القرض سيحملون سوى الفارق غير المسير من نسبة الفائدة.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، تخفيف الأعباء الجبائية والتحفيزية للإستثمارات المصدرة ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464> ، ص 3

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. تخفيض نسبة الفائدة للقروض الممنوحة من قبل البنوك للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

. إنشاء و توسيع النشاط .

-الجزائر، وهران و عنابة: 0.25 %

.ولايات الجنوب و الهضاب العليا: 1.5 %

.الولايات الأخرى: 1 %

. إمكانية التمويل على المدى الطويل من طرف الخزينة العمومية بقيمة 100 مليار دينار قابلة للتجديد تحت تصرف البنوك العمومية لتمكينها من تمويل المشاريع التي يحتاج نضعها إلى فترة طويلة.

. رفع المستوى الأقصى للضمان المالي الممنوح من قبل صندوق الضمان للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة من 50 إلى 250 مليون دينار.

. إنشاء صناديق الإستثمار على مستوى الولايات مكلفة بالمساهمة في رأسمال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

. تعزيز نظام التمويل البنكي التقليدي بتطوير صيغة الاستئجار الموجه للمؤسسات

والصناعات الصغيرة والمتوسطة، مع مزايا جبائية لتمويل استثماراتها بسلع التجهيز .

. إنشاء شركات مصرفية مشتركة لتسيير الأصول و تحصيل الديون، قصد الحد من المنازعات حول الديون، و تفعيل القروض التي تمنح للمستثمرين.

. دعم الخزينة لفاتورة الكهرباء بخصوص النشاطات الاقتصادية خارج قطاع الفلاحة في ولايات الجنوب، بأثر رجعي إلى غاية أول جانفي 2008 .

.زيادة نسب الفائدة على القروض الممنوحة من قبل البنوك لتصل قيمتها إلى:

- 60 % بالنسبة للاستثمارات المنجزة في مختلف قطاعات النشاطات

- 80 % بالنسبة للاستثمارات المنجزة في مناطق خاصة أو في ولايات الجنوب و الهضاب العليا (للاستثمارات المنجزة في مختلف قطاعات النشاطات)

- 95 % بالنسبة للاستثمارات المنجزة في مناطق خاصة أو في ولايات الجنوب و الهضاب العليا (للاستثمارات المنجزة في قطاعات الفلاحة، الري و الصيد البحري)

كما أن التمويل التساهمي للصندوق الوطني يمنح للشركات ذات أسهم بما في ذلك رأس مال يتجاوز 100 مليون دج. بمساهمة تصل إلى 34 % من الصناديق الخاصة .

كما تستفيد إقتناءات التجهيزات التي ينجزها القارضون الإيجاريون في إطار عقد البيع الإيجاري المالي المبرم مع المقاول المستفيد من الامتيازات المنصوص عليها في منظومة التحفيزية للإستثمار.¹

المطلب الثاني : تدابير الدعم حسب قطاعات النشاط

الفرع الاول : قطاع الفلاحة

.استحداث قرض بدون فوائد " الرفيق " لفائدة المستثمرات الفلاحية و المربين

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تحفيزات في مجال التمويل موقع الانترنت :

<http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464> ، ص 4

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. استحداث قرض استثماري "التحدي" و التي يمنحه بنك الفلاحة و التنمية الريفية في إطار إنشاء مزارع جديدة فلاحية والثروة الحيوانية على الأراضي الزراعية الغير المستغلة التابعة للملكية الخاصة و العقار الخاص للدولة.
. إعادة إقرار الإجراء المتعلق بتكليف الأسعار المحلية للحبوب التي تسلم لتعاونيات الحبوب و البقول الجافة مع الأسعار المعتمدة في الأسواق العالمية
. دعم تنمية إنتاج و جمع الحليب .

. دعم إنتاج اللحوم (لحوم الأغنام، الماعز، الدواجن، الخيل و الإبل)
. تعزيز تدابير دعم بعض أنواع الثمار (الزيتون، التمر، منتوجات الأشجار المثمرة)
. تعفى البذور الموجهة لإنتاج المواد الزراعية-الغذائية، من الرسوم الجمركية، عند الاستيراد
. إعفاء الإيجارات المدفوعة في إطار عقود القروض الإيجارية الخاصة بالعتاد الفلاحي المنتج في الجزائر من الرسم على القيمة المضافة
. تعفى من الرسم على القيمة المضافة (TVA) الحصادات المصنعة في الجزائر
. إخضاع المنتجات الأتية، للنسبة المخفضة للرسم على القيمة المضافة المقدرة ب 7%:
- مبيدات الحشرات و الفطريات و الديدان و الأعشاب الضارة المستعملة في الفلاحة
- الأغشية البلاستيكية المستعملة في الفلاحة.

. الإعفاء من الرسم على صفقات السيارات الجديدة، و الجرارات المستعملة للزراعة دون سواها، و كذا المركبات الأخرى غير الخاضعة للتسجيل.
. تطبيق معدل تخفيض قدره 7% من الرسم القيمة المضافة على المواد الأولية المواد التي تدخل في صناعة المواد الغذائية للتغذية الحيوانية للدواجن كذلك لحم الدجاج والبيض للاستهلاك

الفرع الثاني : قطاع السياحة

يتكفل الصندوق المخصص للمساهمة في تشجيع الاستثمار بالنفقات المرتبطة بالترقية السياحية و كل النفقات الأخرى الخاصة بدعم إنجاز مشاريع استثمارية سياحية ب:

. الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة 10 سنوات بالنسبة للمؤسسات السياحية التي ينشئها المقاولون الوطنيون أو الأجانب، باستثناء وكالات السياحة و الأسفار، و كذا شركات الاقتصاد المختلط التي تنشط في قطاع السياحة
. الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة 10 سنوات لشركات السياحة التي تم إنشاؤها من طرف المستثمرين الوطنيين باستثناء وكالات السياحة و الأسفار، و كذا شركات الاقتصاد المختلط التي تنشط في قطاع السياحة
. الإعفاء الدائم من الرسم على النشاط المهني، بالنسبة للنشاطات السياحية، الفندقية و الحموية

. تطبيق النسبة المخفضة ب 7% من الرسم على القيمة المضافة، إلى غاية 31 ديسمبر 2019، فيما يخص الخدمات المرتبطة بالنشاطات السياحية و الفندقية و الحموية، و كذا نشاطات المطاعم السياحية المصنفة، و الأسفار و تأجير سيارات النقل السياحي

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. منح تخفيض على نسبة الفائدة المطبقة على القروض البنكية في إطار إنجاز المشاريع الاستثمارية وتحديث المؤسسات السياحية والفندقية¹

المطلب الثالث : تدابير لدعم الإنتاج الوطني

تشتمل تدابير دعم الإنتاج الوطني منح المنتجات من مصدر جزائري، و/أو المؤسسات الخاضعة للقانون الجزائري التي يحوز فيها المتعاملون الوطنيون المقيمون نسبة الأغلبية في رأسمال، هامشا تفصيليا بنسبة 25 %² وفي نفس السياق، تمارس الوكالة مهامها، تحت رقابة و توجيه الوزارة المكلفة بترقية الإستثمارات، وهذا في 7 ميادين كبرى هي :

- الإعلام :إستقبال و إعلام المستثمرين .
- التسهيل :تحديد الصعوبات , التي تعيق إنجاز الإستثمارات و إقترح التدابير التنظيمية والقانونية لتخطي هذه المعوقات .
- ترقية الإستثمار : ترقية المحيط العام للإستثمار في الجزائر، تحسين وتعزيز الصورة النوعية للجزائر في الخارج .
- الدعم : إرشاد و مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى من أجل إنجاز مشاريعهم.
- المساهمة في تسيير العقار الإقتصادي :إعلام المستثمرين بوجود عقارات وضمان تسييرالحقبة العقارية .
- إدارة الإمتيازات : التحقيق في أهلية الحصول على المزايا المعلنة، والمساهمة في تحديد المشاريع , التي تمثل منفعة خاصة للإقتصاد الوطني و المشاركة في التفاضل على المزايا الممنوحة لهذه المشاريع .
- التتبع :ضمان خدمة الملاحظة و الإحصائيات و الإصغاء المتعلق بنسبة تقدم المشاريع المسجلة .⁽³⁾

و في هذا الاطار أشرف وزير المالية، أيمن بن عبد الرحمان، يوم الخميس بالجزائر، على الاطلاق الرسمي لصندوق الاستثمار الجزائري Algerian Investment Fund الناجم عن شراكة بين البنك الوطني الجزائري (BNA) و بنك الجزائر الخارجي (BEA)، وذلك في اطار تنويع ادوات التمويل الموجهة للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، تدابير الدعم حسب قطاعات النشاط ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-au-financement-des-entreprises> ، ص 4

² الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، تدابير لدعم الإنتاج الوطني ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-la-creation-d-emploi-et-a-la-lutte-contre-le-chomage5> ، ص 5

³ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، وزارة الصناعة ، موقع الانترنت : <https://www.mipmepi.dz> ، ص 228 ، ?الوكالة الوطنية،

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

تستفيد الاستثمارات التي تنجزها مؤسسات القطاع الصناعي في مجال البحث والتطوير، عند إنشاء مصلحة للبحث والتطوير ، وهذا كله لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة .

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

1. أ. عميروش محند شلغوم ، دور المناخ الإستثماري في جذب الإستثمار الاجنبي المباشر الى الدول العربية ، مكتبة حسن العصرية ، بيروت ، لبنان ، 2012
2. أ.د. معراج هوارى ، أ. حاج سعيد عمر ، التمويل التآجيري : المفاهيم و الاسس ، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ، عمان ، الاردن ، 2013
3. أ.د. مهداوي عبد القادر ، محاضرات في قانون الإستثمار ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أدرار ، 2020 . 2021

النصوص القانونية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 17 . 100 مؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 5 مارس سنة 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 06 . 356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق ل 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها و سيرها ، الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 16 ، الصادرة في 09 جمادى الثانية عام 1438 هـ الموافق ل 8 مارس سنة 2017 م
2. الامر رقم 01 . 03 مؤرخ في 01 جمادى الثانية عام 1422 هـ الموافق ل 20 غشت سنة 2001 بتعلق بتطوير الإستثمار الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 47 ، الصادرة في 03 جمادى الثانية عام 1422 هـ الموافق ل 22 غشت سنة 2001 م
3. القانون رقم 16 . 09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق ل 3 غشت سنة 2016 بتعلق بترقية الإستثمار الصادر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 46 ، الصادرة في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق ل 3 غشت سنة 2016 م
4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 صفر عام 1429 هـ الموافق ل 9 فبراير سنة 2008 ، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، الصادرة في 08 ربيع الاول 1429 هـ الموافق ل 16 مارس سنة 2008 م

مواقع الانترنت:

- 1 - الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، وزارة الصناعة ، موقع الانترنت : <http://www.mdipi.gov.dz>
- 2 - الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، مدخل عام ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/a-propos>
- 3 - الإستثمار في الجزائر ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، وزارة المالية ، موقع الانترنت : <http://www.mf.gov.dz>
- 4 - الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/missions-de-l-andi>
- 5 - الشباك الوحيد غير المركزي ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique>

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعلومية (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

⁶ - تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز تسيير المزايا ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition>

⁷ - تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز استيفاء الإجراءات ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition>

⁸ - تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition>

⁹ - تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي ، مركز الترقية الإقليمية ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/composition>

¹⁰ - دور الشباك ، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، موقع الانترنت :
<http://www.andi.dz/index.php/ar/guichet-unique/role>

¹¹ . الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) ، وزارة الصناعة ، موقع الانترنت :
<http://www.mdipi.gov.dz>

¹² . الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تخفيف الأعباء الاجتماعية و الأعباء الخاصة بالأجور ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464>

¹³ .الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تخفيف الأعباء الجبائية و الإجراءات المحفزة على الإستثمار ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464>

¹⁴ .الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تخفيف الأعباء الجبائية والتحفيزية للإستثمارات المصدرة ،
موقع الانترنت : <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464>

¹⁵ . الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تحفيزات في مجال التمويل موقع الانترنت :
<http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-l-entreprise?id=464>

¹⁶ .الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تدابير الدعم حسب قطاعات النشاط ، موقع الانترنت :
<http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-au-financement-des-entreprises>

¹⁷ . الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، تدابير لدعم الإنتاج الوطني ، موقع الانترنت :
<http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-a-la-creation-d-emploi-et-a-la-lutte-contre-le-chomage>

¹⁸ .الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ، وزارة الصناعة ، موقع الانترنت :

<https://www.mipmepi.dz/?/الوكالة-الوطنية-228> ، ص 1

¹⁹ . تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة: الإطلاق الرسمي لصندوق الإستثمار الجزائري ،
وكالة الانباء الجزائرية ، الخميس 18 فيفري 2021 11:41 ، موقع الانترنت :

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة المدية

<https://www.aps.dz/ar/economie/101934-2021-02-18-12-22-09> ، ص ١

المراجع باللغة الفرنسية

- 1 - Ministère des affaires sociales et de la solidarité national , ministère de l'emploi du travail , Travail et emploi , la documentation française , france , 2005
- 2 - Algérie : annuaire économique et social ; état des lieux , BE kalma communication , France , 2004
- 3 - Mohamed madoui , entreprises et entrepreneurs en algerie et dans l'immigration : essai de sociologie économique , Hommes et sociétés , KARTHALA Editions ,France , 2012
- 4 - Massensen cherbi , Algérie, monde arabe – monde musulman ,2 éme Edition , De Boeck supérieur , France , 2017
- 5 - Ahmed dahmani , l'algerie a l'épreuve: économie politique des réformes , 1980 – 1997 , collection histoire et perspectives méditerranéennes , Harmattan , france , 1999
- 6 - OECD , Les fondements de la politique en faveur des PME : définitions, statistiques et institutions , chapitre 6 ; Algérie , politique en faveur des PME : Moyen-Orient méditerranéen et Afrique du nord 2018 , évaluation intermédiaire des principales reformes en faveur des PME , 2018

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

دور الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري في دعم وتطوير الاستثمار

د. كريم حرز الله

أستاذ محاضر " أ "

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

المركز الجامعي بتيبازة (الجزائر)

harzallah.karim34@gmail.com

مقدمة

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية تحت وصاية وزارة الصناعة ، حيث أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126-12 المؤرخ 19 مارس 2012 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ن خاصة وأن وزارة الصناعة اقترحت انشاء هيئة موحدة لتسيير العقار الصناعي من خلال دمج الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع شركة ديفاندوس للمناطق الصناعية، وذلك بغرض تكفل احسن بالإشكالية المتعلقة بالعرض والطلب على العقار الصناعي، حسب ما أفادت به الوزارة في حصيلة نشاطاتها لسنة 2020 .

وسيتم تجسيد الهيئة الجديدة المقترحة في اطار مرسوم تنفيذي يتضمن انشاء الديوان الوطني للتسيير العقاري من خلال ادماج هيئتين موجودتين ، وهما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و ديفاندوس للمناطق الصناعية و هي شركة تتكفل بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط تابعة لمجمع الصناعات المحلية ديفاندوس، وهوما سيمسح - حسب الحصيلة - بخلق تناغم بين الخبرة والموارد البشرية والمادية لهاتين الهيئتين بهدف التكفل بالإشكالية المتعلقة بالعرض والطلب على العقار الصناعي¹

و في هذا الاطار نطرح الإشكالية التالية : كيف ساهمت الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري في دعم و تطوير الاستثمار؟ و هل نجحت في تحقيق ذلك؟ ، مستخدمين المنهج الوصفي التحليلي للإجابة عليها، متبعين الخطة التالية :

¹عقار صناعي: دمج وكالة الضبط العقاري مع شركة ديفاندوس للمناطق الصناعية لإنشاء هيئة تسيير موحدة ، الأربعاء، 03 فيفري 2021 ، 21:18 ، وكالة الأنباء الجزائرية ، موقع الانترنت : www.aps.dz/ar/economie/101018-2021-02-03-17-24-30 ، ص 1

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المبحث الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري وتنظيمها الإداري

المطلب الأول: تعريفها

المطلب الثاني: تنظيمها الإداري

المبحث الثاني: دورها في دعم وتطوير الإستثمار

المطلب الأول: أسلوب البعثات التجارية و نظام الخدمة العامة

المطلب الثاني: أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري

المطلب الثالث: انجاز المناطق الصناعية الجديدة و وضع مرصد سوق للعقار

الاقتصادي

المبحث الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري وتنظيمها الإداري

في هذا الاطار سنتناول تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري و تنظيمها الإداري كمؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي تجاري

المطلب الأول: تعريفها

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ 19 مارس 2012 ، المحدد لمهامها و قانونها الأساسي¹

و في هذا الاطار أسندت المهام التالية للوكالة:

. **الوساطة العقارية**، من خلال التسيير بموجب اتفاقية الأملك العقارية المبنية وغير المبنية، وكذا ترقية وتسويق الحافظة العقارية، مع إنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجههم من أجل إقامة مشاريعهم الإستثمارية.

. **إنشاء بنك للمعلومات**، وذلك بوضع والتحديث المستمر لبنك المعلومات للتصفح العام المتضمن للعروض العقارية على المستوى الوطني²

¹ د/ معيني لعزير، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر؟، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 14، العدد 02، 2016، ص 127

² راجع المواد 3، 4، 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أفريل 2007 ج ر عدد 27 ل: 2007/04/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق ل 19 مارس 2012 ج ر عدد 17 ل: 2012/03/25 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، ص 04

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. الضبط العقاري، من خلال إنشاء مرصد عقاري اقتصادي يقوم بجدولة أسعار العقار الاقتصادي يتم تحديثها كل 06 أشهر، وإعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية كل 06 أشهر، مع إمكانية وضع وإعداد دراسات خاصة.¹

. الترقية العقارية، حيث تقتني الوكالة الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية لإعادة بيعها أو منحها بالامتياز بعد ترميمها و تجزئتها و تهيئتها لصالح أصحاب مشاريع ذات طابع صناعي بحث.

المطلب الثاني : تنظيمها الاداري

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي تجاري² تتمتع الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية تحت وصاية وزارة الصناعة³ ، يقع مقرها في الجزائر العاصمة ممثلة على المستوى المحلي ب 10 مديريات جهوية موزعة عبر التراب الوطني

للوكالة مجلس إدارة و يسيروها مدير عام ، و هو الهيئة القانونية التي تتمثل مهمتها في تقرير وتوجيه ومراقبة جميع وظائف ANIREF ، حيث ان مجلس إدارة يترأسه السيد وزير الصناعة والمناجم أو ممثل عنه والذي يتشكل و يتكون من 11 عضوا⁴ يمثلون أعضاء الحكومة التالية

. ممثل وزير الصناعة: رئيسا .

. ممثل عن الوزير المسؤول عن الجماعات المحلية

. ممثل عن الوزير المكلف بالمالية - مدير عام الخزينة.

. ممثل عن الوزير المسؤول عن المالية و مدير عام أملاك الدولة

. ممثل عن الوزير المسؤول عن تخطيط المدن

¹ مريم بوشري، الاليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة المسيلة ، العدد الثالث ، سبتمبر 2016 ، ص 53

² معراج هواري، حاج سعيد عمر ، التمويل التاجيري: المفاهيم والأسس ، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر و التوزيع ، الاردن ، 2012 ، ص 138

³ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، تعريف ، التنظيم الاداري ، موقع الانترنت :

<http://www.aniref.dz/index.php/about-us> ، ص 01

⁴ مريم بوشري ، الاليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة المسيلة ، العدد الثالث ، سبتمبر 2016 ، ص 51

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية.

. ممثل عن الوزير المكلف بالنقل.

. ممثل عن الوزير المسؤول عن الطاقة و المناجم

. ممثل عن الوزير المكلف بالزراعة.

. ممثل عن الوزير المسؤول عن التجارة¹

. ممثل عن الوزير المسؤول عن التنمية العمرانية والبيئة²

و ينصب أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار صادر عن وزير الصناعة والمناجم بعد اقتراح من السلطة الوصية لمدة تتراوح 03 سنوات³، كما يتداول مجلس الإدارة في الحدود التي يسمح بها القانون و التنظيم على:

. مخطط تطوير الوكالة على المدى القريب، المتوسط و البعيد.

. البرنامج السنوي للنشاط و الميزانية .

. تسيير و تنظيم الوكالة و تقييم النشاطات.

. الشروط العامة لمنح الصفقات، العقود و الاتفاقيات .

. أخذ الأسهم و إنشاء الملاحق .

. التقييمات و حساب النتائج و كذا اقتراحات توزيع النتائج .

. التقرير السنوي للتسيير.

¹ راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق ل 19 مارس 2012 ج ر عدد ل 17 : 2012/03/25 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أفريل 2007 ج ر عدد ل 27 : 2007/04/25 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، ص 15

² الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، تعريف ، التنظيم الإداري ، موقع الانترنت :

<http://www.aniref.dz/index.php/about-us> ، ص 02

³ د/ معيني لعزیز ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري : أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر ؟ ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، المجلد 14 ، العدد 02 ، 2016 ، ص 128

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. تقارير محافظي الحسابات .

. موافقة و توزيع الهبات طبقا للقوانين والتشريع الساري المفعول.

. الاتفاقيات والشروط العامة لأجور مستخدمي الوكالة .

. مشروع القانون الداخلي للوكالة.

. اقتناء أو تأجير العقارات.

كل مسألة يتقدم بها المدير العام لتحسين تنظيم وسير الوكالة لبلوغ الأهداف¹

المبحث الثاني : دورها في دعم وتطوير الإستثمار

سنتناول في لاهذا الاطار أسلوب البعثات التجارية و نظام الخدمة العامة و أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري و كذا مسألة انجاز المناطق الصناعية الجديدة و وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي

المطلب الأول : أسلوب البعثات التجارية و نظام الخدمة العامة

سنتناول في هذا المطلب أسلوب البعثات التجارية في فرع اول ونظام الخدمة العامة في فرع ثان

الفرع الأول : أسلوب البعثات التجارية

يمكن للوكالة أن تقوم بمهمة الإدارة والتطوير والوساطة وتنظيم الأراضي والعقارات في المجال الخاص للدولة الواقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاط أو أي مساحة مخصصة للنشاط الاقتصادي، كما يمكن للوكالة أيضا تنفيذ مهمة وساطة للأراضي والعقارات نيابة عن أي مالك .

و يمكن للوكالة أن تعمل كمتطور عقاري ، وعلى هذا النحو ، فهي مخولة لتطوير الأراضي لإنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط وأي مساحة أخرى مخصصة للنشاط الاقتصادي وتحقيق العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري والحرفي والمكتبي.²

¹ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ، تعريف ، التنظيم الإداري ، موقع الانترنت :

<http://www.aniref.dz/index.php/about-us> ، ص 03

² راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق ل 19 مارس 2012 ج ر عدد 17 ل: 2012/03/25 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما أنها مخولة أيضا لضمان إدارة المناطق والمساحات المذكورة اعلاه، بشكل مباشر أو غير مباشر ، الحصول على حيازات والدخول في أي شكل من أشكال الشراكة المتعلقة بمجال نشاطها ، ويجوز أن يعهد إلى الوكالة بمهمة تفويض قائد المشروع لتطوير المناطق الصناعية أو مناطق النشاط أو الأماكن المخصصة للنشاط الاقتصادي.¹

الفرع الثاني : نظام الخدمة العامة

يتمثل نظام الخدمة العامة في النقاط التالية :

إنشاء قاعدة بيانات وطنية لتوريد الأراضي والعقارات للنشاط الاقتصادي²

الترويج لتوريد الأراضي والعقارات الوطنية المخصصة للنشاط الاقتصادي للمستثمرين

مراقبة سوق الأراضي والعقارات المخصصة للنشاط الاقتصادي

تطوير ونشر قوائم الأسعار الدورية للأراضي المخصصة للنشاط الاقتصادي والعقارات الصناعية.

إعداد ونشر التقارير الاقتصادية الدورية المتعلقة باتجاهات السوق في الأراضي والعقارات المخصصة للنشاط الاقتصادي³

تقدير الطلب الوطني على الأراضي والمباني للنشاط الاقتصادي

تنظيم سوق الأراضي والعقارات للنشاط الاقتصادي⁴

05 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أفريل 2007 ج ر عدد 27 ل : 2007/04/25 المتضمن انشاء الوكالة

الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، ص 14

¹الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، أسلوب البعثات التجارية ، موقع الانترنت

: <http://www.aniref.dz/index.php/about-us/missions-de-l-aniref> ، ص 01

² امينة بن عمير ، دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في ترقية الاستثمار الأجنبي ، مجلة العلوم الإنسانية

، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، عدد 49 ، المجلد 1 ، جوان 2018 ، ص 409

³ راجع المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق لـ 19

مارس 2012 ج ر عدد 17 ل : 2012/03/25 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في

05 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أفريل 2007 ج ر عدد 27 ل : 2007/04/25 المتضمن انشاء الوكالة

الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، ص 14

⁴ د/ معيني لعزیز ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري : أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار

في الجزائر ؟ ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، المجلد 14 ، العدد

02 ، 2016 ، ص 131

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. تطوير ونشر أي دراسة تتعلق بالأراضي والعقارات المخصصة للنشاط الاقتصادي¹

المطلب الثاني: أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري

لا يوجد سوى إجراءين للحصول على وعاء عقاري مخصص للاستعمال الصناعي لإقامة مشروع ، وهذا يتوقف على الوضع القانوني للعقار:

- 1 - الأراضي التابعة للخواص : الحصول عليها يكون عن طريق التنازل أو الإيجار
- 2 - الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة : الحصول عليها يكون عن طريق حق الامتياز للحصول اذن على عقار للاستعمال الصناعي عن طريق حق الامتياز ، يجب الاتصال:

- بمديرية الصناعة الموجودة في كل ولاية

- بالهيئة التي تدير المدينة

- بالوكالة الوطنية لترقية السياحة (بالنسبة للمشاريع السياحية)

ثم يتم دراسة وفحص طلبات المستثمرين من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، اما بالنسبة للأملاك القابلة لحق الامتياز:

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والتي تقع داخل القطاعات القابلة للتحضير.

- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة²

-الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

و تستثنى من مجال تطبيق هذه الإجراءات الأراضي :

- الفلاحية

¹الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، نظام الخدمة العامة ، موقع الانترنت <http://www.aniref.dz/index.php/about-us/missions-de-l-aniref> : ص 01

² الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري ، موقع الانترنت : <http://www.aniref.dz/index.php/ar/28-modalite-2/39-modalite-d> - acces

، ص 01

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية

- المتواجدة داخل المساحات المنجمية

- الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة

- المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية

أما بالنسبة لمزايا حق الامتياز:

. يقوم المستثمر بتوظيف أمواله في انجاز مشروعه عوض شراء وعاء عقاري باهض الثمن

. يمنح للدولة ضمان التسيير العقلاني والمحافظة المستدامة لثروة غير متجددة

كما يستفيد المستثمر من الإعفاء من : حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري، وأجر مصلحة أمالك الدولة.

أما بالنسبة النظام القانوني لحق للامتياز فُرخص من طرف الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على مستوى كل ولاية ، ويمنح الامتياز على أساس دفتر شروط يحدد بدقة برنامج الاستثمار وشروط منح الامتياز ، حيث يمنح حق امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين (33 سنة أو 99 سنة كأقصى حد)¹ ، و تقوم إدارة املاك الدولة بتحديد سعر الامتياز و يتم تحيينه كل 11 سنة ، كما يَكرس حق الامتياز بعقد إداري تحرره إدارة امالك الدولة و يشهر بالمحافظة العقارية وهو يتمتع بكافة الضمانات القانونية ، و تخضع المباني التي يشيدها صاحب حق الامتياز بانتظام إلى عقد ملكية موثق.

أما بالنسبة لحقوق المستثمر صاحب حق الامتياز، فله حق اصدار رخصة البناء ورخصة الهدم، مع إمكانية رهن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز لضمان القروض المخصصة لإنجاز المشروع، بالإضافة لرهن البنائات المقرر إقامتها على الأرضية الممنوحة عن طريق حق الامتياز لضمان القرض المخصص لتمويل المشروع.

¹الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري ، موقع الانترنت : <http://www.aniref.dz/index.php/ar/28-modalite-2/39-modalite-d->

acces ، ص 01

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما تشمل حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز إمكانية النقل عن طريق التوريث، وإمكانية التنازل عن حق الامتياز عند الانتهاء من انجاز المشروع، وله أيضا أن يأجر من الباطن لحق الامتياز و تأجير البنايات التي تم تشييدها.

أما واجبات المستثمر صاحب حق الامتياز فتتمثل في دفع الإتاوة السنوية التي تمثل حق التمتع بالأراضي الممنوحة عن طريق حق الامتياز ، والذي يحدد مبلغها من إدارة أملاك الدولة¹، كما يلتزم بإنجاز المشروع خلال المهلة المنصوص عليها ، مع احترام الوجهة الأولية للأرضية الممنوحة في إطار حق الامتياز، وكذا احترام الواجبات المحددة في دفتر الشروط تحت طائلة الغاء حق الامتياز عند مخالفتها.

اما التسهيلات التي تمنحها الدولة في إطار تنشيط الاستثمار المنتج، فقد منحت الدولة لفائدة المستثمرين تخفيضات هامة على الأتاوى التجارية السنوية، و تطبق هذه التخفيضات يتم على اساس الموقع الذي ينجز فيه المشروع ، حيث يمنح تخفيضا على مبلغ الإتاوة على :

.المشاريع المنجزة في واليات الشمال:

. تخفيض يقدر ب 90% خلال فترة إنجاز المشروع و التي يمكن أن تمتد من سنة إلى 3 سنوات.

. تخفيض يقدر ب 50 % خلال فترة استغلال المشروع و التي يمكن أن تمتد من سنة إلى 3 سنوات.

.المشاريع المنجزة في واليات الهضاب العليا و الجنوب:

في البلديات المستفيدة من الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا و مناطق الجنوب يمنح حق الامتياز مقابل 1 دج للمتر مربع لمدة 10 سنوات، و بعد هذه الفترة يستفيد المستثمر من تخفيض بنسبة 50 % من مبلغ الإتاوة.

¹الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري ، موقع الانترنت : <http://www.aniref.dz/index.php/ar/28-modalite-2/39-modalite-d-> acces ، ص 02

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

. المشاريع المنجزة في واليات الجنوب الكبير (إليزي، أدرار، تندوف، تمنراست) فيمنح حق الامتياز مقابل 1 دج للمتر مربع لمدة 15 سنة و بعد هذه الفترة يستفيد المستثمر من تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الايجارية¹

المطلب الثالث : انجاز المناطق الصناعية الجديدة و وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي

سنتناول في هذا المطلب مسألة انجاز المناطق الصناعية الجديدة في فرع اول و وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي في فرع ثان

الفرع الأول : انجاز المناطق الصناعية الجديدة

كلفت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بمتابعة مهمة انجاز المناطق الصناعية الجديدة الستة (6) التي شهدت بداية في التنفيذ ، حيث ان المناطق الصناعية المعنية هي: القصر. بجاية ، قصر البخاري . المدية ، الاربعطاش- بومرداس ، واد نشو- غرداية ، والد بن دامو- تلمسان ، سيدي بلعباس- سيدي بلعباس²

الفرع الثاني : وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي

تندرج عملية وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي ضمن المهام الأساسية المنوطة بالوكالة ، و الغرض من وضعه و تحيينه هو امداد متخذي القرار المعنيين بالمعطيات المتعلقة بالعرض و الطلب العقاري و توجهات سوق العقار و آفاقها ، حيث تتمثل أدوات المرصد في:

. اعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار الموجه للنشاط الاقتصادي و للعقار الصناعي

. اعداد ونشر مذكرات ظرفية خاصة بتوجهات سوق العقار المخصصة للنشاط الاقتصادي

. نشر قاعدة معلومات خاصة بالوفرة العقارية

. تقدير الطلب الوطني على العقار الموجه للنشاط الاقتصادي

¹الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري ، موقع الانترنت : <http://www.aniref.dz/index.php/ar/28-modalite-2/39-modalite-d->

acces ، ص 01

² الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، انجاز المناطق الصناعية الجديدة ، موقع الانترنت : <http://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-47/2020-06->

30-09-50-41 ، ص 01

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اعداد و نشر كل دراسة تتصل بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي¹

الخاتمة

وفي الأخير نستنتج ان الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية تحت وصاية وزارة الصناعة تهتم أساسا بقطاع العقار في الجزائر، تعتمد على مجموعة من الاليات الخاصة من اجل دعم وتطوير الاستثمار وهذا من خلال أسلوب البيعات التجارية و نظام الخدمة العامة، وكذا أسلوب تسهيل منح الوعاء العقاري ، إضافة الى انجاز المناطق الصناعية الجديدة و وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي.

و نظرا لمجموعة النقائص و جملة المشاكل القانونية، الإدارية و التقنية، و في إطار التوجه الجديد للسلطات العمومية لتسهيل الإجراءات الإدارية والحد من البيروقراطية بهدف ترقية و تشجيع الاستثمار المنتج الوطني والأجنبي ، من المنتظر في المستقبل القريب ، اعداد مشروع إنشاء هيئة جديدة وحيدة مكلفة بتسيير العقار الصناعي (الديوان الوطني للعقار الصناعي) و التي ستكون ثمرة إدماج بين الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) مع شركة ديفاندوس للمناطق الصناعية.

قائمة المراجع

1. د/ معيني لعزیز ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري : أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر ؟ ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، المجلد 14 ، العدد 02 ، 2016
2. مريم بوشري ، الاليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة المسيلة ، العدد الثالث ، سبتمبر 2016
3. امينة بن عميور ، دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في ترقية الاستثمار الأجنبي ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، عدد 49 ، المجلد 1 ، جوان 2018
4. معراج هواري، حاج سعيد عمر ، التمويل التاجيري: المفاهيم و الأسس ، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر و التوزيع ، الاردن ، 2012
5. المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق ل 19 مارس 2012 ج ر عدد 17 ل: 2012/03/25 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أفريل 2007 ج ر عدد 27 ل :

¹الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، مهام ، وضع مرصد سوق للعقار الاقتصادي ، موقع الانترنت : <http://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-45/2020-06-30-09-23-49> ، ص 01

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2007/04/25 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد

قانونها الأساسي

⁶ . الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، موقع الانترنت :

<http://www.aniref.dz/index.php/about-us>

⁷ . عقار صناعي: دمج وكالة الضبط العقاري مع شركة ديفاندوس للمناطق الصناعية

لإنشاء هيئة تسير موحدة ، الأربعاء، 03 فيفري 2021 ، 21:18 ، وكالة الأنباء الجزائرية

، موقع الانترنت : www.aps.dz/ar/economie/101018-2021-02-03-17-

24-30

المحور الثاني: الإستثمار في الأراضي الفلاحية لتنمية قطاع الفلاحة

عقد الشراكة الفلاحية في التشريع الجزائري و تأثيرها على الاستثمار والتنمية الفلاحية

د. بن بوعيشة شهيناز

استاذة : محاضرة قسم أ

كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة البليدة 2 لونيبي علي

chahinez2020dz@gmail.com

مقدمة

إن وضعية العقار الفلاحي و طريقة تنظيمه تعد مسألة هامة ، حيوية و جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في الاستثمار الفلاحي و تأثيره على الاقتصاد الوطني . فهو مصدر الثروة و وسيلة لتحقيق الأمن الغذائي فبذلك يؤثر على الجانب الاجتماعي و الاقتصادي معا . حاول المشرع تنظيم هذا القطاع بترسانة من النصوص القانونية و التنظيمية لحماية العقار الفلاحي و تسييره و النهوض بالاقتصاد الوطني ، فلقد أخضع هذا القطاع إلى أساليب متعددة في التسيير و الاستغلال بداية من الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة،¹ و نظام الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 11/08/1971² و قانون الاستصلاح الأراضي بموجب القانون 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح³ ، و نظرا لعجز هذه القوانين عن تحقيق الأهداف المرجوة منها ميدانيا، قامت الدولة بالبحث عن بديل لتنظيم العقار الفلاحي التابع للدولة من خلال القانون 87/19 المؤرخ في 8/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم⁴ ثم صدور القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم⁵ الذي جاء لتكريس التوجه الليبرالي في المادة العقارية تماشيا مع الدستور 1989 الذي ألغى قانون الثورة الزراعية و بعد أن أثبت قانون المستثمرات الفلاحية عدم نجا عته في القطاع فكرت

¹ الامر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج، ر، صفحة 110 لسنة 1969

² الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج، ر، العدد 97 المؤرخة في 30/11/1971

³ القانون 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح، ج، ر رقم 34 ، مؤرخة في 16/08/1983

⁴ القانون 87/19 المؤرخ في 8/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، الجريدة الرسمية رقم 50 سنة 1987 ، الملغى بموجب قانون 03/10 .

⁵ القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 49 سنة 1990 .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الحكومة ببيع المستثمرات الفلاحية أو تأجيرها بموجب مشروع قانون تم عرضه سنة 1997 إلا أنه قد تم تجميده .

و صدر في سنة 2008 القانون 08/16 المؤرخ في 08/03/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي الذي تبنى نظام الامتياز مستبعدا خيار الخوصصة على ارض الواقع والذي جاء لتحسين المستوى الغذائي و تطوير الفلاحة .¹ و تبنى نمط الامتياز كوسيلة قانونية في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، بإصداره القانون 03/10 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة²، ومرسومه التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³ ، الذي سمح بالتنازل و الخروج من الشيوخ والشراكة الفلاحية . و في نفس السياق استحدثت المشرع نوع آخر من الشراكة و التي جاءت من أجل تسيير و استغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية لفائدة الهيئات (الشركة ذات الأسهم) ، أين اعتبرها مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري و صناعي و تستغل الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقود التخصيص كما سمح المشرع بإبرام عقود الشراكة شريطة تحولها إلى مؤسسات عمومية اقتصادية أين يتم تحويل عقد التخصيص إلى عقد امتياز طبقا للمرسوم التنفيذي 06_11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية⁴ .

إن مجال الدراسة يتعلق بالشراكة الفلاحية بنوعها لما لها من أهمية من الناحيتين القانونية و العملية بما أن الاستثمار هو مطلب السلطات العمومية في الدفع بالمستثمرات الفلاحية و الفلاح نحو عجلة الاستثمار المنتج و رغبة من الفلاحين في الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، و من هنا نطرح الإشكالية التالية هل نظم المشرع عقد الشراكة الفلاحية في التشريع الجزائري بما يسمح باستغلال الأراضي الفلاحية استغلالا كاملا و ما هو تأثيرها على الاستثمار و التنمية الفلاحية؟ و من هنا سنتعرض إلى مفهوم الشراكة بنوعها و ما مدى نجاعتها و الضمانات التي تعطى للمستثمر و ما هو تأثيرها على الاستثمار و التنمية الفلاحية .

¹ زهير عماري ، تحليل اقتصادي قياسي لأهم العوامل المؤثرة على قيمة الناتج المحلي الفلاحي الجزائري خلال الفترة 1980/2009، مذكرة دكتوراه في العلوم الاقتصادية .، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2013 ، 2014 ، صفحة 04

² القانون 03/10 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، سنة 2010 ، صفحة 06

³ المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 الصادرة في 2010/08/18 .

⁴ المرسوم التنفيذي 06_11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية المؤرخ في 2011/01/10 ، ج ر عدد 02 الصادرة بتاريخ 01،2011/12

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وقد انتهجت لدراسة هذا الموضوع المنهج الوصفي التحليلي باعتباره منهجا علميا يقوم على جمع الظواهر والقيام بتحليلها على أساس علمي دقيق يتحرى التبرير فهو يمكن من معرفة خصائص العناصر المكونة للشراكة الفلاحية في الجزائر و يعطي النظرة المستقبلية للفلاحة إذ سيكشف أسباب فشل هذه الآليات و على ضوء ما ورد من نتائج سيتم تحليل واقع الفلاحة وفق أسلوب علمي .
وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم الدراسة إلى قسمين:

المبحث الأول: يتضمن الشراكة في ظل القانون 03/10

المبحث الثاني: يتضمن الشراكة في إطار استغلال المزارع النموذجية .

المبحث الأول : الشراكة الفلاحية في إطار المزارع النموذجية

أولت الجزائر أهمية بالغة للأراضي الزراعية لأنها تعد العامل المؤثر على إمكانية التنمية الزراعية

وتشكل ثروة إستراتيجية لا بد من العمل على المحافظة عليها و تنميتها بالوسائل المتوفرة ، وتمثل الأراضي الزراعية في الجزائر 16,507 ٪ من إجمالي المساحة الكلية المقدر ب 2381710 هكتار وبالتالي يعد القطاع الفلاحي من بين القطاعات الهامة في تحقيق التنمية الاقتصادية ، إذ يمكن أن يصبح موردا هاما لرؤوس الأموال لتحقيق النمو الاقتصادي و من خلاله العمل على تحقيق الاكتفاء الذاتي .

ولهذا قام المشرع بتنظيم المزارع النموذجية من خلال المرسوم التنفيذي 82_19 المؤرخ في 16/01/1989 والمتعلق بالقانون الأساسي النموذجي لها¹، وإن إنشائها كان بتأثير من وزارة الفلاحة آنذاك والتي تصورت الشكل النموذجي لها ، بمقتضى توصية مؤرخة في 07/01/1980 واعتبرت مزارع الدولة² ويقع على عاتقها عبئ الإنتاج المباشر وتحل محل أصحاب حقوق الانتفاع ويصبح عمالها إطارات تقنية تخضع للقانون الأساسي للعامل، وقد أثبتت هذه المزارع نجاحها خاصة بعد التوقيع على المقررة الوزارية المؤرخة في 1981 و المتعلقة بإنشاء لجنة الصفقات العمومية لدى الديوان الوطني للعتاد الفلاحي حيث زودها بقطع الغيار بأسعار خاصة تدعيما من الدولة ، إلا أن سوء استغلالها جعلها مركزا لتحصيل الربوع العقارية و غير العقارية بدل من أن تكون مركزا للبحث الزراعي و الإنتاج المكثف³ ولهذه الأسباب شهدت العديد من الإصلاحات إلى غاية 1989 أين تم تعديل قانونها الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89_52 المؤرخ في

¹ المرسوم التنفيذي 82/1989 المؤرخ في 16/01/1982 المتضمن انشاء مزارع الدولة و تحديد قانونها الاساسي ، ج ، ر عدد 03 الصادر بتاريخ 16/04/1982

² المرسوم التنفيذي 82_19 المؤرخ في 16_01_1982 المتضمن انشاء مزارع الدولة و تحديد قانونها الاساسي ، ج ر عدد 03 الصادرة بتاريخ 16/04/1982

³ عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، طبعة 2005 ، صفحة 113

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

18_04_1989¹ أين اعتبرها مؤسسات ذات طابع تجاري وصناعي وتستغل الأراضي التابعة للدولة عن طريق التخصيص وحتى تعطي دفعة قوية لعجلة التنمية .
سمح المشرع بإبرام عقود الشراكة الفلاحية في إطار المزارع النموذجية شريطة أن يتم تحويلها إلى مؤسسات عمومية اقتصادية أين يتم تحويل عقد تخصيص الأرض الفلاحية إلى عقد امتياز طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 01/01/2011 المتعلق بكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية .

ان وزارة الفلاحة والتنمية الريفية حددت شروط و كيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير واستغلال المزارع النموذجية التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي بتحويلها لشركات ذات أسهم، بالشراكة مع أشخاص طبيعيين ومعنويين . و من خلال هذا المبحث سنحاول تسليط الضوء على النقاط التالية :

إخضاع عقود الشراكة لقانون الاستثمار و اجراءات إبرام عقد الشراكة .

المطلب الأول: إخضاع المزارع النموذجية لقانون الاستثمار

إن مستوى المزارع النموذجية حالياً يستدعي التدخل بشكل ملائم لإعادة تأهيل وإعادة بعث ديناميكية بالفضاءات بغية التنمية الاقتصادية ، بالنظر إلى الإمكانيات الكبرى التي تحتويها خاصة و أنها تتمثل في الأراضي الخصبة و الخصبة جدا و التي تشكل مساحة شاسعة وكذا الدور الذي تلعبه في تنفيذ سياسة التنمية الفلاحية والريفية.

لا يمكن تحقيق الأهداف المرجوة باعتماد أشكال التنظيم والتسيير الحالية ، إلا بتحويل المزارع النموذجية الى مؤسسات اقتصادية تخضع للتشريع المتعلق بالاستثمار و هذا من خلال فتح رأس مالها للمستثمرين المحترفين الوطنيين والأجانب، غير أن الأراضي ومباني الإنتاج المرتبطة بالمزارع تبقى ملكا للدولة، وتوضع تحت تصرفهم عن طريق الامتياز تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-11 المؤرخ في 01/01/2011 المذكور أعلاه ، الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية لاسيما بعد دخول الجزائر اقتصاد السوق و التحولات الاقتصادية التي يعرفها العام حالياً².

إن الشراكة في إطار استغلال المزارع النموذجية لفائدة الهيئات (الشركة ذات الأسهم) و المؤسسات العمومية الاقتصادية ، صدرت بشأنها تعليمية للتوضيح أكثر (التعليمية رقم 219 المؤرخة في 14/03/2011) المتضمنة شروط و كيفيات تنفيذ الشراكة من أجل

¹ المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 18/04/1989 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج ر عدد 16 الصادرة بتاريخ 19/04/1989 .

² صدرت تعليمية للوزير الأول رقم 109 المؤرخة في 27/02/2011 ، و التي حددت شروط و كيفيات تنفيذ الشراكة بين المزارع النموذجية الموجهة إلى الشراكة و المشادة إلى شركات ذات أسهم و الشركاء اشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

تسيير و استغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية اقتصادية.¹ و من خلال هذا المطلب سنتعرض الى الآتي:

الفرع الأول : ضرورة إخضاع المزارع النموذجية لقانون الاستثمار

يشترط لإبرام اتفاقات الشراكة في المزارع النموذجية أن تخضع لقانون الاستثمار وبذلك تعديل قانونها الأساسي في شكل شركات ذات أسهم، و تصبح مستفيدة من حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، مع ضرورة تثمين ممتلكاتها بشكل يفتح رأسمالها أمام شركاء وطنيين أو أجانب سواء بالنسبة لحق الامتياز الممنوح لها و الذي يمثل 60٪ من القيمة التجارية وكذا الأملاك السطحية ووسائل الإنتاج.

يتعين على الشركة ذات الأسهم التي تم إنشاؤها ممارسة اختصاصاتها بحكم قانونها الأساسي بكل استقلالية ، سواء في مرحلة فتح رأسمالها إلى الشركاء أو خلال مرحلة إنجاز برامج الاستثمارات²، و إن أجهزة وإدارات الشركات المكلفة بتسيير المزارع النموذجية مسؤولة بشكل كلي في تسيير الشركات التي يباشر بها في ظل احترام الأحكام المحددة.

وفي إطار تنظيم عمليات الشراكة وتأطيرها، أبقّت الدولة على ملكية الأرض ورأسمال المؤسسات لها، للتدخل في كل مراحل اتخاذ القرار سواء تعلق الأمر بإعداد المزارع المعنية بالشراكة أو بتوجيه اختيار الشريك أو بالفترة التي ينطلق العمل بهذه الشراكة، مع احترام صلاحيات شركات تسيير مساهمات الدولة³.

اشترط المشرع لإمكانية فتح رأسمال المزارع النموذجية على المساهمة الأجنبية مجموعة من الشروط⁴ حددتها المادة 62 من الأمر 01/09 و التي استحدثت المادة 4 مكرر من الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار⁵، كاستثناء عن الأصل العام الذي يحظر فيه المشرع الشراكة بالأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على الأجنبي و هذا لأسباب تاريخية محضة ، ولقد حددت المادة السالفة الذكر شروط تمثلت في :

¹ التعلية الوزارية الصادرة عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية ، رقم 219 ، المؤرخة في 2011/03/14 المتعلقة بشروط و كيفيات تنفيذ الشراكة من أجل تسيير و استغلال المزارع النموذجية المشادة إلى مؤسسات عمومية .

² التعلية 109 الصادرة عن الوزير الأول بتاريخ 2011/02/27 .مرجع سابق²

³ اللائحة رقم 102/007 المؤرخة في 17.03.2010 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة .

⁴ المذكرة رقم 04538 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 20017/04/24 المتضمنة تطبيق أحكام المادة 21 من القانون 03/10 المؤرخ في 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة الخاصة .

⁵ الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

1_ إخضاع المزارع النموذجية لقانون الاستثمار بحيث تتحول إلى مؤسسة عمومية اقتصادية و هذا بعد أن تقوم بتحويل قانونها الأساسي وهو ما يسمح بإجراءات فتح رأسمالها .

2_ أن لا تقل نسبة المساهمة للمؤسسة العمومية الاقتصادية عن 34٪ من رأس المال الإجمالي .

كما سمح المشرع الجزائري من خلال نص المادة 4 مكرر أعلاه على انه يمكن فتح رأسمال المؤسسة العمومية الاقتصادية على مساهمة الجزائري المقيم و منحه إمكانية شراء الأسهم التي تكون بحوزة المؤسسة العمومية الاقتصادية ، بعد مرور خمس سنوات و هذا بعد قيامه بكل التزاماته في عقد الشركة ، إلا انه لم يسمح له بزيادة نسبة امتلاكه للأسهم و المحددة ب 66٪ كحد أقصى .

وإن الهدف من هذه الشركة هو إعطاء دفعة للفلاحة بتطوير وسائلها وإدخال التكنولوجيا عليه تحسين النسل وتطوير البذور و الشتائل.

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الشركة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية

سمح المشرع بإبرام عقد الشركة من أجل جلب رؤوس الأموال و الاستثمارات في الفلاحة و رفع الحرج عن الفلاحين الذين ليس لهم المال الكافي للاستثمار في المجال الفلاحي ، وهي اتفاق ودي بين الأشخاص طبيعية كانت أو معنوية تخضع للقانون الجزائري و تبقى ملكية الرقبة للدولة باعتبارها مالكة العقار ، وهو عقد شكلي يبرم أمام ضابط عمومي مختص و يسجل و يشهر في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت طائلة البطلان، و يخضع لرقابة لاحقة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

إلا أن عقد الشركة في حالة تحويل المزرعة النموذجية إلى مؤسسة عمومية اقتصادية طبقاً للأشكال المنصوص عليها سابقاً، فإنها تخضع لإجراءات أخرى سنتعرض لها كالاتي : كيفية اختيار الشريك تجسيد عقد الشركة و التفاوض

الفرع الأول: اختيار الشركاء

يمكن اختيار الشركاء المزارع النموذجية التابعة لشركات ذات أسهم، والموجهة للشراكة مع أشخاص معنوية أو طبيعية الخاضعين للقانون بعد الإعلان عن المنافسة أو دون اللجوء إلى الإعلان الصريح عن المنافسة، من خلال مبادرة من وزير الفلاحة والتنمية الريفية شخصياً¹ كما يتم الإعلان عن المنافسة في مرحلتين، الإبداء عن الرغبة التي تبرز

¹ محمودي عبد العزيز ، استثمار الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري للمرحلة 2020، 2010 ، منشورات بغدادية ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2016 ، صفحة 126 .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

في قائمة مفتوحة للمرشحين وكذا دعوة المرشحين المدرجين في القائمة المفتوحة لسحب دفتر الشروط.¹

ويعلن عن إبداء الرغبة في هذا الشأن، بعد موافقة وزير الفلاحة والتنمية الريفية على قائمة المزارع الموجهة إلى الشراكة، بينما تقوم شركة تسيير مساهمات الدولة بمباشرة الإعلان عن إبداء الرغبة عبر النشر الواسع، الذي يتضمن وثيقة إثبات المراجع التقنية والمهنية للمرشح وشهادة الكفاءات المالية المعدة من طرف بنك المرشح، ويطلب من المرشحين سحب لدى شركة تسيير مساهمات الدولة بطاقة برامج المزارع النموذجية المعنية بالإعلان عن إبداء الرغبة وكذا إيداع الملفات لدى نفس الشرك

تسند دراسة إبداءات الرغبة إلى لجنة مختصة يرأسها الرئيس المدير العام لشركة تسيير مساهمات الدولة، وتترح هذه اللجنة لتصديق الجمعية العامة غير العادية قائمة مفتوحة تسمى "شورت ليست" للمرشحين المقبولين لسحب دفتر الشروط ويتضمن دفتر الشروط، علاوة على التعليمات الموجهة إلى المرشحين ودفتر الأحكام الإدارية العامة نموذجاً عن تصريح شرفي للمرشح، نموذجاً عن تصريح بالتضامن مع المجمع عند الاقتضاء، نموذج تعهد وضع الكفاءات التقنية والوسائل المالية الضرورية لانجاز البرنامج، نموذجاً عن كفالة العرض، نموذجاً عن شهادة والتي من خلالها تقر مؤسسة مالية من الدرجة الأولى، بعلمها بالعرض وتشهد بأن لدى المرشح القدرة المالية الكافية التي تسمح له بإنجاز المشروع وملحق تقني يشرح برنامج الإنتاج والاستثمار والأهداف الخاصة بالمرودية، يعد على أساس بطاقة البرنامج للمزرعة النموذجية.²

أما بالنسبة للمبادرة بدون اللجوء إلى الإعلان الصريح عن المنافسة، فقد حددت التعليمات الحالات التي يمكن المبادرة بمشروع الشراكة فيها بطلب من وزير الفلاحة والتنمية دون اللجوء إلى الإعلان عن المنافسة وذلك بعد إعلام الوزير الأول، رئيس مجلس مساهمات الدولة وهي: أن تكون لمشروع الشراكة طبيعة ذات أولوية ذات أهمية وطنية، وتكون لمشروع الشراكة منفعة تكنولوجية مؤكدة ويتم التصريح فيها بأن الإعلان على إيداع الرغبة غير مجدي. و يشارك فيها مشروع الشراكة في تلبية الطلب للمنتجات الفلاحية أو المدخلات يرتبط توفرها بالاستيراد في هذه الحالة يلتزم الشرك بإيداع نفس الملف.

¹ التعليمات الوزارية رقم 219 الصادرة بتاريخ 2011/03/14، مرجع سابق.

² التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، وزارة المالية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية) تحت رقم 1808، المتعلقة بمعالجة تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز من طرف اللجان الولائية.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الثاني: تجسيد عقد الشراكة

يتم إبرام عقد الشراكة طبقاً لأحكام المواد 58 و 62 من الأمر 01/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009¹ واللائحة 102/007 المؤرخة في 17 مارس 2011 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة.²

يتم إخضاع مشاريع الشراكة المصادق عليها من طرف الجمعية العامة لشركة تسيير مساهمات الدولة إلى الدراسة وقرار مجلس مساهمات الدولة .

يجب أن تحتوي اتفاقية الشراكة على نمط إبرام الصفقة و موضوع الاتفاقية ، الأملاك موضوع الشراكة و المحددة على أساس الجرد المادي ، برنامج الاستثمار و مدة الاتفاقية والشروط المالية مع تحديد حقوق وواجبات أطراف الاتفاقية بالإضافة إلى حق الاسترجاع وممارسة حق الشفعة من طرف الدولة و نظام المستخدمين المخصصين للاستغلال و تحديد بداية و نهاية سريان الاتفاقية و نمط تسوية النزاعات بحيث يمكن للإطراف المتعاقدة الاتفاق على التحكيم كآلية لفض النزاعات وهذا لان عقد الشراكة هذا يخضع للتشريع المتعلق بالاستثمار .

الفرع الثالث: التفاوض

يمكن لأطراف عقد الشراكة التفاوض حول كيفية المساهمة في الاستثمار و مدته و الإمكانات المادية والتقنية التي يجب توفرها ما عدا الأرض و الأملاك السطحية التي تبقى ملكاً للدولة .

تبلغ نسخة من الاتفاقية المبرمة بين الطرفين إلى وزير الفلاحة و التنمية الريفية و نسخة الى الوالي المختص إقليمياً و أخرى إلى الرئيس المدير العام لشركة تسيير مساهمات الدولة بغية إخضاع هذا الاتفاق إلى المتابعة ، المراقبة و التقييم .

الفرع الثالث : الانطلاق في تنفيذ برامج الاستغلال

إن آجال انطلاق تنفيذ برامج الاستغلال 3 أشهر بعد توقيع اتفاقية الشراكة وفيما يخص آجال انطلاق تنفيذ برامج الاستغلال، إذ لا يمكن تعديل برنامج الاستثمار أو الإنتاج المقرر في اتفاقية الشراكة وضمن الشروط التقنية، بعد إتمام إجراءات الشراكة بدون موافقة مسبقة من طرف وزير الفلاحة وبطلب من شركة تسيير مساهمات الدولة المعنية

وتقوم الشركة ذات الأسهم الملتزمة بإرسال عرض عن حال سير البرنامج المتفق عليه بين الطرفين خلال الأربع سنوات الأولى للمشروع إلى شركة تسيير مساهمات الدولة، وفي

¹ الجريدة الرسمية العدد 44

² اللائحة رقم 102_007 المؤرخة في 17 مارس 2011 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

حال التأخر الملاحظ أو عدم المطابقة لدفتر الشروط الخاص بالامتياز أو لاتفاقية الشراكة، وتقوم شركة تسيير مساهمات الدولة بأعذار الشركاء من أجل الامتثال لبرنامج ودفتر الشروط .

يمكن فسخ الشراكة بمبادرة شركة تسيير مساهمات الدولة أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة الإصرار على عدم المطابقة لدفتر الشروط الخاص بالامتياز أو لاتفاقية الشراكة بالرغم من اعذر جديد.¹

بعد انقضاء السنة الخامسة توجّه الشركة ذات الأسهام الملتزمة بالشراكة إلى شركة تسيير مساهمات الدولة تقريرا مرحليا شاملا وتقريريا ماليا مصادق عليه يتضمن تحليل لأثر المشروع على الشركة ذات الأسهام، مسيرة المزرعة النموذجية وعلى برنامج التجديد الفلاحي والريفي.

المبحث الثاني: عقد الشراكة وفق القانون 03/10 و مرسومه التنفيذي

أولت الجزائر اهتماما كبيرا بقطاع الفلاحة بهدف تحقيق الأمن الغذائي و لهذا تبنت نمط الامتياز في الاستغلال الفلاحي و الذي يتماشى و متطلبات التوجه نحو اقتصاد السوق و الرفع من القيمة الإنتاجية للأرض الفلاحية. و هذا من خلال القانون 03/10 المؤرخ في 15/03/2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة و مرسومه التنفيذي، والذي جاء بألية تسمح بإعادة تزويد المستثمرات الفلاحية برؤوس الأموال وتطويرها وهذا بفتح المستثمرة أمام الاستثمار الخارجي من خلال اللجوء إلى عقد الشراكة الفلاحية في المستثمرات الفلاحية بغرض الاستغلال الجيد للعقار الفلاحي العمومي، وتعد الشراكة الآلية الأنسب للتعاقد من أجل المساهمة في تعزيز الأسس الاقتصادية من أجل الزيادة في الإنتاج وتوطيد العلاقة بين المستثمر والأرض² . وهذا ما سنحاول التعرض له من خلال النقاط التالية :

مفهوم الشراكة الفلاحية، ثم شروطها، وكذا مجموع الالتزامات و الحقوق المترتبة عنها، بالإضافة لفسخ و إنهاء عقد الشراكة.

المطلب الأول : مفهوم عقد الشراكة

إن المشرع من خلال القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 و مرسومه التنفيذي حاول من إعطاء مفهوم للشراكة و تبين طبيعتها القانونية و بالتالي فمن خلال هذا المطلب سنحاول دراسة تعريف الشراكة الفلاحية بين الخواص و طبيعتها القانونية و أساسها القانوني :

¹ التعليملة الوزارية رقم 219 , مرجع سابق

² أ. جيلالي بلحاج ، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي و تحدي الامن لغذائي في الجزائر ، دراسة تحليلية في القانون رقم 03/10 ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، المجلد 03، العدد 06، ديسمبر 2018، صفحة 87-98 ، موقع:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/103433>

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الأول: تعريف عقد الشراكة الفلاحية و طبيعته

سنتعرض من خلال هذا الفرع إعطاء تعريف لعقد الشراكة و تحديد طبيعتها وأساسها القانوني كالآتي :

أولا : تعريف عقد الشراكة

نعني بالشراكة في مفهوم نص المادة 21 من القانون 03/10 المذكور أعلاه ، أنها اتفاق بين المستثمرة الفلاحية وأشخاص طبيعيين ذوي جنسية جزائرية أو مع أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائريين (يسمى الشريك المستثمر) و يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، و يقوم الموثق المختص بترسيم عقد الشراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر، كما يتعين على الموثق المكلف بتحرير العقد أن يقوم بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك باعتبار الدولة لها ملكية الرقبة وبالتالي فان عقد الشراكة الذي يبرمه المستفيد من حق الامتياز (المستثمر) لا يخرج مفهومه عن العقد وفقا لإحكام المادة 416 القانون المدني¹

ثانيا : طبيعة عقد الشراكة

إن عقد الشراكة في مفهوم هذا القانون لا تعد عقد إيجار ولا تنازلا و لا بيعا صوريا لأراضي المستثمرات الفلاحية فهل تعتبر شركة الشخص الواحد وفق أحكام القانون التجاري ؟ و هل هي عمل مدني أو تجاري ؟ هذا ما نناقشه في الآتي :

1_ شركة شخص الواحد

أن المادة 21 من القانون 03/10 المذكور سابقا تسمح للمستثمرة الفلاحية الجماعية باعتبارها شخص معنويا بإبرام عقد الشراكة ممثلة في شخص مديريها ، أما المستثمرة الفلاحية الفردية فطبقا لأحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي له جاء فيها " يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام كل اتفاق للشراكة مع الشريك و بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" ، و انه لا يمكن القول أننا بصدد شركة الشخص الواحد لأنه لا وجود لها في القانون المدني بل نجد لها وجودا في أحكام القانون التجاري ، و هي الشركة المؤلفة من شريك واحد طبيعيا كان أو معنويا و تكون لهذه الشركة ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية للشريك و قد تؤسس هذه الشركة ابتداء من شريك واحد فيها ، و هي استثناء عن أصل الذي يقضي بوجود شريكين على الأقل لقيام شركة . و بناء على ذلك فان المستثمرة الفلاحية الفردية تتمتع بالشخصية المعنوية لان الاستغلال الجماعي هو الأصل² .

2_ الشراكة ليست عقد إيجار

طبقا لأحكام نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 السالف الذكر ، فان صاحب الامتياز يبقى عاملا و مساهما في المستثمرة و الأجرة هي الاستفادة من نصيب معين من أرباحها أو في شكل أسهم عند تشكيل الشراكة أو اتخاذ شكل تعاونية ، على خلاف عقد

¹ القانون المدني

² سوسن بوضبيغات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، رسالة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، سن 2017_2018 ، صفحة 235 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فالعقد ينصب على الأراضي الخاضعة للقانون 87/19 بين الدولة ممثلة في مدير أملاك الدولة و الفلاح المنتج المستثمر و الأجرة تدفع بصفة دورية محددة من قبل قوانين المالية .¹

3_ ليست تنازلا

مفهوم التنازل أن يقوم أحد أعضاء المستثمرة بالتنازل عن حق الامتياز لصالح عضو جديد و يترتب عن ذلك التغيير في هوية أعضاء المستثمرة و يكون التنازل مجانا أو بمقابل²، كما يمكن استعمال حق الشفعة في التنازل . أما عقد الشراكة يكون باسم المستثمرة الفلاحية و بالتالي لا تتغير هوية أعضائها.

وفي الأخير نستخلص من نص المادة 21 من القانون 03/10 و المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 و كذا المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05³،

أن الشراكة هي اتفاق يساهم فيه كل شريك "المستثمر صاحب الامتياز" و "المستثمر الجديد" بجزء من وسائل الإنتاج وفق برنامج استثماري خاضع لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بهدف الزيادة و التثمين و الرفع من القدرات الإنتاجية للمستثمرة و عصرنتها بشرط أن يكون صاحب الامتياز الأصلي مساهما في عمل المستثمرة . و من هذا المنطلق يمكن استخلاص وجود عقدين , العقد الأول هو العقد الأصلي المبرم بين الدولة و المستثمر صاحب الامتياز و بذلك فان هذا العقد هو الذي رتب حق الانتفاع لمدة 40 سنة قابلة للتجديد أي حق عيني عقاري , أما العقد الثاني الذي يبرمه المستثمر بصفته صاحب حق الامتياز مع الشركاء فينصب حول الوسائل المادية الإنتاجية و الأموال تخصص لخدمة العقار فتصبح عقار بالتخصيص و لهذا يمكن اعتبار عقد الشراكة مختلفا من حيث أطرافه و ما ينصب عليه في عقد الامتياز , و بذلك فانه يختلف اختلافا كاملا عن ما سبق شرحه من عقد الإيجار و التنازل و حتى الشركة ذات الشخص الواحد .

¹ عبد الرحمان سوالي , المرجع السابق ، الصفحة 11_13

² حكيمة كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 .

³ المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 ، المتعلق باجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

الفرع الثاني : الإطار القانوني لعقد الشراكة

حاول المشرع ضبط عقد الشراكة من خلال مجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية المتمثلة في :

أولاً : النصوص القانونية والتنظيمية :

- القانون 08/16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي¹.
- القانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.²
- المرسوم 10/326 المؤرخ في 23-12-2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.³
- دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10/03 .
- المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المعدل بالمرسوم 09/339 المنظم للديوان الوطني للأراضي الفلاحي .

ثانياً : التعليمات الوزارية المشتركة والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وعن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

أ- التعليمات الوزارية المشتركة:

- التعليمة رقم 1808 المؤرخة في 05-12-2017 تتضمن معالجة تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز من طرف اللجان .
- التعليمة رقم 1809 المؤرخة في 05-12-2017 تتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .
- ب- المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية:
- التعليمة رقم 4538 المؤرخة في 24-04-2017 تتضمن تطبيق احكام المادة 21 من القانون 03/10
- التعليمة رقم 1044 المؤرخة في 25-01-2018 تتضمن تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية.
- التعليمة رقم 1045 المؤرخة في 254-01-2018 تتضمن معالجة حق الانتفاع الى حق الامتياز

ج- المذكرات الصادرة عن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

- التعليمة رقم 439 المؤرخة في 04-04-2016 تتضمن تطبيق المواد 21 ، 22 من القانون 03/10
- التعليمة رقم 763 المؤرخة في 09-06-2016 تتضمن تنفيذ عقود الشراكة من طرف الموثقين .

¹ ج ر 46 المؤرخة في 10/06/2008

² ج ر العدد 46 المؤرخة في 18/08/2008

³ ج ر العدد 97 المؤرخة في 29/12/2010

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الثاني : شروط إعداد عقد الشراكة

إن كفية إعداد الشراكة وشروطه محددة ضمن القانون 03/10 ومرسومه التنفيذي 326/10

و قوانين المالية التكميلية وهذا ما سندرسه في الآتي :

أولا : أطراف العقد

طبقا لنص المادة 20 من القانون 03/10 يبرم عقد الشراكة بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت فردية أو جماعية والمستثمر الجديد، ويمكن إبرام عقد شراكة فردية في حالة الخروج من الشروع من المستثمرة الفلاحية الجماعية وتستبعد الشراكة الفردية في المستثمرات الجماعية التي لم يتمكن أصحابها من الحصول على موافقة للخروج من الشروع على أساس أن صلاحية التعاقد هي حكر على المستثمرة الفلاحية باعتبار أنها تتمتع بالأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة و التعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني¹.

لا يمكن إبرام عقد شراكة لكل مستثمر صاحب الامتياز منفردا في المستثمرة الجماعية ، بل يجب أن يبرم بصفة جماعية حتى لا تكون في حالة تناقض واضح مع مراعاة المادة 20 و 21 من القانون 03/10

و سمح للمستثمرين باللجوء إلى الشراكة الوطنية مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري.و يرجع اشتراط الجنسية الجزائرية في الشريك المستثمر خشية المشرع من انحرافه عن الأهداف الإستراتيجية للقطاع الفلاحي² وأهمها مساهمة الإنتاج الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي والمحافظة على خصوصيات الفلاحة المحلية ومنح فرص للشباب للاستقرار في الفلاحة و تطويرها وبالتالي يخشى المستثمر من تركيز المستثمر الأجنبي على المنتجات الربحية التي لا تخدم الاقتصاد الوطني .

ويتم التوقيع على عقد الشراكة مع المستثمر الشريك صاحب الامتياز في حالة المستثمرة الفردية أما في المستثمرة الجماعية فمن سير المستثمرة إذا حصل على تفويض رسمي.

ثانيا : تحديد نسب المساهمة

يجب احترام نسب المشاركة المحددة بموجب أحكام المادة 62 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 لإبرام عقد الشراكة ، والتي تقدر نسب المساهمة وطريقة المشاركة وتقاسم الأرباح فيها بنسبة 66/34 %³.

¹ سوسن بوضيبيات ، مرجع سابق ، صفحة 235

² سوسن بوضيبيات ، المرجع السابق ، صفحة 234 .

³ الأمر رقم 01-09 المؤرخ في يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثالثا : إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يجب إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق بمجرد إبرام العقد , و على الديوان التأكد من خلال عقد الشراكة بان موضوعها لا يحول الوجهة الفلاحية للارض والأملاك السطحية ، وفي حالة عدم احترام الاتفاق أثناء عملية الاستغلال يمكن للديوان فسخ عقد الشراكة .¹

رابعا : الرسمية :

إن عقد الشراكة في ظل القانون 03/10 هو عقد توثيقي تراعى فيه الشكلية المطلوبة قانونا وفق أحكام المادة 324 من القانون المدني , لذلك فان الموثق الذي يحزر العقد يجب عليه أن يتأكد وأن يلتزم في عقد الشراكة تحت طائلة البطلان بالعناصر ما يلي :

- 1_ احترام الشروط المحددة في القانون 03/10 و مرسومه التنفيذي و دفتر الشروط .
- 2_ يتأكد أن العقد تم ضمن المدة المتبقية من عقد الامتياز
- 3_ هوية الأطراف و أو اسم الشركة و أسماء و هوية كل المساهمين
- 4_ إعلام الديوان الوطني بمجرد إعداد العقد .
- 5_ مساهمة كل شريك و برنامج الإستثمار²
- 6_ توزيع المهام و المسؤوليات مع احترام شرط الإدارة المباشرة و الشخصية للأرض الفلاحية تماشيا مع أحكام المادة 22 من القانون 03/10 و كل هذه الشروط الشكلية أوردتها المشرع في نص المادة 26 من القانون 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

خامسا : اجراءات التسجيل و الشهر

إن الموثق ملزم بعد تحريره لعقد الشراكة أن يقوم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل إلا أن المشرع و ضمن قوانين المالية ما بعد 2010 لم تتضمن الرسم الخاص بهذا العقد . كما أن الموثق ملزم بإتمام اجراءات الشهر بمفهوم نص المادة 21 من القانون 03/10 تحت طائلة بطلان العقد ، إلا أن هذه النقطة طرحت إشكالا من الناحية العملية مع وجود تعليمات وزارية مشتركة و أخرى صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و التي تجعله غير إلزامي . فلقد فسر المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 الصادر بتاريخ 2017/12/05³ على أن الشهر المنصوص عنه في المادة 21 المذكورة أعلاه يقصد به تسجيل العقد في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية كونه لا يمس بالحق العيني العقاري ، إلا أن لوح الإعلانات كما نعلم مخصص للوالي و توصيات رئيس المجلس الشعبي الولائي طبقا لنص المادة 120 من قانون الولاية . كما أن الموثق اختصاصه وطني و هنا الأمر لا يستقيم .

¹ سامية عامر ، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10 . مذكرة ماجستير ، جامعة البلدة 2011_2012 ، الصفحة 95

² عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ، الصفحة 179

³ المنشور الوزاري المشترك رقم 1809 الصادر بتاريخ 2017/12/05 ، مرجع سابق .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أما إذا كان المقصود هو النشر في إدارة التسجيل التجاري الخاصة بنشر الإعلانات فهنا يعد الأمر مستحيلا لان عقد الشراكة عقد ذو طابع مدني بالنظر الى نشاط الشركة فهو نشاط فلاحي و بالتالي هو عمل مدني وليس تجاري .
وبناء على ما سبق قامت الغرفة الجهوية للموثقين بمراسلة رسمية تحمل رقم 38 مؤرخة في 2018¹ إلى توقيف أو الكف عن إبرام هذه العقود .

المطلب الثالث : الالتزامات والحقوق

حددت المادة 22 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، حقوق المستثمرة وأعضائها في عقد الشراكة و التزاماتهم ، وهذا ما سندرسه في الآتي :

أولا : حقوق المستثمرة وأعضائها و التزاماتهم

يتبين من خلال نص المادة المذكورة أعلاه للمستثمر صاحب الامتياز يترتب له نفس الحقوق و التزامات بعد إبرام عقد الشراكة تمثلت بالآتي :

1_ حقوق المستثمر صاحب الامتياز :

أ_ المستثمر صاحب الامتياز له صفة الفلاح و يبقى عضوا أصليا في المستثمرة بعد إبرام عقد الشراكة.

ب_ يقوم المستثمر صاحب الامتياز بعد إبرام عقد الشراكة بإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة و شخصا كما أنه عندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز ، فانه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير بتحديد العلاقات فيما بينهم فيما يخص طريقة تعيين ممثل المستثمرة ، طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية و توزيع و استعمال المداخيل .

ج_ يبقى له الحق في التامين المهني الذي يخضع للقواعد العامة التي تنظم التامين الفلاحي
د_ يبقى للمستثمر صاحب الامتياز الحق في التقاضي طبقا لأحكام المادة 1/22 من القانون

2_ التزامات المستثمر صاحب الامتياز :

يجب على أعضاء المستثمرة طبقا لأحكام المادة 22 المذكورة أعلاه القيام بالآتي:

أ_ القيام بالاستغلال المباشر و الفعلي للأراضي الفلاحية و التسيير الحسن .

ب_ يجب أن تراعى نسبة المشاركة للمستثمرين أصحاب عقود الامتياز بان لا تقل عن 51 ٪ حتى تكون لهم سلطة الإدارة و اتخاذ القرارات المناسبة .

¹ أصدرت الغرفة الوطنية للموثقين مراسلة رسمية مؤرخة في 11/02/2018 تحت رقم 38 بخصوص الكف عن تحرير عقود الشراكة إلى غاية التوصل إلى اتفاق حول مضمون العقد وإجراءاته

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا : حقوق و التزامات الشريك المستثمر

يمنح عقد الشراكة طبقا لأحكام القانون 03/10 و مرسومه التنفيذي للمستثمر الشريك مجموعة من الحقوق و الالتزامات نذكرها كالاتي :

أ_ القيام بالعمل شخصا أو بتوكيل الغير بأجر أو بدونه لأجل مباشرة النشاط الفلاحي بالمستثمرة .

ب_ تزويد المستثمرة بالتقنيات الحديثة و المعدات لتطوير المستثمرة .

ج_ الحق في الاستصلاح و إنتاج و تحويل المنتجات بالمستثمرة .

د_ حق المشاركة في الإدارة و تسيير المستثمرة ، فيمكن للمستثمر الشريك بالإضافة لما حددته المادة 22 من القانون السالفة الذكر له مجموعة من الحقوق تترتب له كونه مسير ثاني للمستثمرة و تمثلت في مسك الدفاتر المحاسبية للمستثمرة و الاطلاع على الضرائب الخاصة و حسابات المستثمرة الشهرية و السنوية أو توكيل خبير محاسب للقيام بذلك ، كما يمكنه القيام بتوكيل الغير لإدارة المستثمرة في حدود الوكالة .

و_ مسؤولية المستثمر الشريك في عقد الشراكة الفلاحية ، و تترتب المسؤولية التضامنية على الشريك و صاحب حق الامتياز داخل المستثمرة و أمام الجهات القضائية و الإدارية و المالية في المدة المحددة لعقد الشراكة .

المطلب الرابع : الرقابة على عقد الشراكة و انتهاءه

إن المشرع من خلال نص المادة 52 من القانون 25/90 استحدث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، تحت اسم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و يعتبر ممثلا لمالك الرقبة أي الدولة في الحفاظ على الأراضي الفلاحية و احترام تخصيصها أي تقوم بالرقابة¹.

و طبقا للمادة 22 من القانون 03/10 و المادة 2/26 من المرسوم التنفيذي 326/10 يتم إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الموثق عند إعداده لعقد الشراكة بهدف أن يقوم الديوان بمراقبة مدى تطابق عقد الشراكة و برنامج الاستثمار مع أحكام القانون 03/10، و في حالة ثبوت عدم احترام المستثمر الشريك لبنود عقد الشراكة يتم فسخ عقده طبقا لأحكام المادة 28 من نفس القانون و له حق الطعن فيه قضائيا في أجل شهرين من يوم تبليغه بفسخ العقد .

ينتهي عقد الشراكة اما بالتراضي أي بتراضي الطرفين و اتفاهما على فض الشراكة ، أو عن طريق القضاء ، فقد يحدث و قبل نهاية مدة عقد الشراكة لجوء احد أطرافها إلى طلب تصفية الشراكة عن طريق اللجوء إلى الخبرة القضائية و إنهاؤها قضائيا .

¹ بريك زوير ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة الجزائر ، 2014_2015

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

خاتمة :

نخلص في الأخير، إلى أن الشراكة في ظل القانون 10/03 تختلف عن الشراكة على المزارع النموذجية في ظل المرسوم التنفيذي 06 /11 المؤرخ في 10-01-2011 المحدد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة او الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية والقرار المؤرخ في 29-03-2011 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط المحدد لكيفيات منح هذا النوع من الأراضي الفلاحية .

فبعد الشراكة على المزارع النموذجية تتكفل مديرية أملاك الدولة بإعداد هذا النوع من الشراكة المنصبة على المزارع النموذجية وتخضع للتعليمات و اللوائح.

أما عن الشراكة في ظل القانون 03 /10 فهي اتفاق يقوم بإعداده الموثق ، وهي تهدف إلى تكثيف الاستثمار وتطوير المستثمرة وجلب التمويل المالي من الخواص وطنين او أشخاص معنوية أخرى خاضعة للقانون الجزائري ذوو الجنسية الجزائرية .

والشراكة ليست بعقد إيجار و ليست بتنازل كما أنها ليست بيعا صوريا والشراكة عمل مدني لا يترتب عنها نشوء شخص قانوني جديد .

وبناء على ما تم دراسته نحاول تقييم الشراكة الفلاحية وتأثيرها على التنمية والاقتصاد الوطني وضعت الدولة بيد المزارع النموذجية أدوات تشريعية وتنظيمية من أجل إبرام عقود شراكة في الميدان الفلاحي وذلك لدفع التنمية الفلاحية و الوصول إلى الاكتفاء الذاتي، ولقد أولت الحكومة اهتمامها بالقطاع الفلاحي نظرا للإمكانيات التي يتوفر عليها والتي تؤهله لرفع وتيرة التنمية من خلال زيادة الإنتاج وتوفير مناصب الشغل للسكان خاصة في المناطق الريفية ، فالعدد الإجمالي للمزارع النموذجية في 1983 كان 107 و هذا بمجرد سريان مرسوم إنشائها ووصل في 2018 الى 184 على المستوى الوطني ، وهذه الأخيرة معول عليها لرفع وتيرة الإنتاج و انعاش الاقتصاد الوطني ، إلا أنها لم تكن بالمستوى المطلوب رغم كل ما صرف عليها من أموال وأغلبها تعيش أزمات مالية صعبة وصل المستثمرين فيها إلى غاية عدم دفع أجور العاملين فيها وهذا لأسباب و عوامل كثيرة أهمها ، سوء التسيير و غياب الرقابة داخلها و لعل مرد ذلك هو أن من يترأس هذه المزارع و يقوم بتسييرها أشخاص يفتقدون إلى الخبرة و المؤهلات العلمية و العملية ، فنجد على سبيل المثال مدير المزرعة هو في الأصل ميكانيكيالخ وهذا ناتج أيضا عن التوظيف العشوائي .

فتفتقد المزارع النموذجية للرقابة المستمرة مما فتح المجال للنهب و الاستيلاء عليها بدون وجه حق، الأمر الذي دفع بالفلاحين في عديد المرات المطالبة بتدخل السلطات لرفع الظلم عنهم .

أما فيما يخص عقد الشراكة الفلاحية ضمن القانون 03/10 فتحت الدولة مجال الشراكة أمام المستثمرين أصحاب الامتياز من اجل التزود بالعتاد الفلاحي و الذي يزيد من إنتاجية الأرض و يساعد على رفع مرد وديتها وزيادة كمية الإنتاج وانعاش الاقتصاد الوطني بالتبعية ، فلشراكة دور في الاستفادة من التقنيات الفلاحية المتطورة الحديثة في المجال

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الزراعي و الاستفادة من الخبرات التي تعمل على رفع نسبة الوعي لدى الفلاح الجزائري خاصة وأنه يعاني من نقص في الإرشاد الزراعي كما تسمح الشراكة بفتح مناصب شغل في القطاع الفلاحي و في القطاع الصناعي المرتبط بهذا القطاع و تحفز الإطار المتخصصة والشباب على المبادرة في تحسين أنواع البذور وتحسين السلالات التي تكون ذات مردوية عالية ، كما تسمح بالانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة بشروط معينة ، إلا انه لا يمكن تحقيق الأهداف المرجوة منها دون إعادة النظر في نصوصها القانونية كالاتي :

1_ يجب على المشرع تحديد المصطلحات بدقة الشراكة عقد أو اتفاق ؟

2_ إعادة النظر في المواد 21،22،20 من القانون 03/10 و المادة 26 من المرسوم التنفيذي له التي جاء فيها انه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إبرام اتفاق شراكة طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون 03/10 ، فالسؤال المطروح هل يمكن للشريك المستثمر صاحب الامتياز أن يجبر شركاؤه داخل المستثمرة بالتعاقد مع الغير في حالة رفضهم لهذا التعاقد طبقاً لأحكام المادة 21 ؟ و من أجل رفع اللبس يجب توحيد النصوص القانونية .

3_ إعادة صياغة و تحديد المقصود من الشهر في المادة 21 من القانون 03/10 ، حتى يتمكن الموثقون من إبرام عقود شراكة و إعطائهم ضمانات أكبر حتى يتسنى لهم العمل باطمئنان بدلا من تجميدها ، والعمل على إعادة فتح مجالها أمام الموثقين دون التخوف من المساءلة القضائية . فعلى الغرفة الوطنية للموثقين وضع نموذج وطني يكون ملزماً لكل الموثقين في كل التراب الوطني .

4_ القانون 03/10 يتناقض مع قانون الاستثمار الذي لا يفرق بين المستثمر الأجنبي و المستثمر الوطني و هي من الشروط التي لا تتسامح معها المنظمة العالمية للتجارة و التي ترغب الجزائر الانضمام إليها.

5_ الهيئات الإدارية المتخصصة في المجال العقاري عليها أن لا تصدر تعليمات تتعارض او تتناقض مع النصوص القانونية .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المراجع:

الكتب:

جيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، طبعة 2005 .
حكيمه كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 .
محمودي عبد العزيز ، استثمار الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري للمرحلة 2010،2020 ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2016.

القوانين والنصوص التنظيمية:

الامر رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي في الفلاحة،
الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08
الأمر رقم 01-09 المؤرخ في يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009
القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية بواسطة الاستصلاح
القانون المدني
القانون 19/87 المؤرخ في 1987|1|12/8 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية رقم 50 سنة 1987 ، الملغى بموجب قانون 03/10 .
القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 و المتعلق بالتوجيه الفلاحي، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 49 سنة 1990 .
القانون 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، سنة 2010
القانون 08/16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي
المرسوم التنفيذي 82_19 المؤرخ في 16_01_1982 المتضمن انشاء مزارع الدولة و تحديد قانونها الاساسي ، ج ر عدد 03 الصادرة بتاريخ 16 /04/1982
المرسوم التنفيذي رقم 96/87 المعدل بالمرسوم 09/339 المنظم للديوان الوطني للأراضي الفلاحي .

المرسوم التنفيذي 52/89 المؤرخ في 1989/04/18 المتضمن تعديل القانون الأساسي للمزارع النموذجية، ج ر عدد 16 الصادرة بتاريخ 19/04/1989 .
المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

ثانيا : التعليمات الوزارية المشتركة والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية وعن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

أ_ المناشير الوزارية المشتركة:

المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 ، المتعلق باجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

ب_ التعليمات و اللوائح و المذكرات

- التعليمات رقم 439 المؤرخة في 2016-04-04 تتضمن تطبيق المواد 21 ، 22 من القانون 03/10

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- التعليم رقم 763 المؤرخة في 09-06-2016 تتضمن تنفيذ عقود الشراكة من طرف الوثائقين

- التعليم رقم 1808 المؤرخة في 05-12-2017 تتضمن معالجة تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز من طرف اللجان .

- التعليم رقم 1809 المؤرخة في 05-12-2017 تتضمن إجراءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

- التعليم رقم 4538 المؤرخة في 24-04-2017 تتضمن تطبيق احكام المادة 21 من القانون 03/10

- التعليم رقم 1044 المؤرخة في 25-01-2018 تتضمن تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية .

- التعليم رقم 1045 المؤرخة في 254-01-2018 تتضمن معالجة حق الانتفاع الى حق الامتياز التعليمية 109 الصادرة عن الوزير الأول بتاريخ 2011/02/27 .

اللائحة رقم 102/007 المؤرخة في 17.03.2010 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة .
الرسائل الجامعية :

سامية عامر ، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10. مذكرة ماجستير ، جامعة البلدية 2011_2012 سوسن بوصبيغات ، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، رسالة دكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، سن 2017_2018 زويبر بريك ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل التعديلات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة الجزائر ، 2014 ، 2015

زهير عماري ، تحليل اقتصادي قياسي لأهم العوامل المؤثرة على قيمة الناتج المحلي الفلاحي الجزائري خلال الفترة 1980/2009 ، مذكرة دكتوراه في العلوم الاقتصادية .، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2013 ، 2014

المقالات :

أ. جيلالي بلحاج ، خصوصية عقد الامتياز الفلاحي و تحدي الامن لغذائي في الجزائر ، دراسة تحليلية في القانون رقم 03/10 ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، المجلد 03، العدد 06، ديسمبر 2018، صفحة 87-98 ، موقع: www.asjp.cerist.dz/en/article/103433

استثمار الأراضي الوقفية العامة على ضوء المرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة

أ. د. جمال عياشي

أستاذ

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحي فارس، المدينة

Dr.djamelayachi@gmail.com

مقدمة:

الاستثمار ذو معاني عدة وفق مجال استعماله فيها، فهو عند اللغويين بمعنى النماء والزكاة، إذ يقال عن الرجل إذا ثَمَّرَ ماله أنه نَمَّاه، فيما يُدعى للرجل بأن ثَمَّرَ الله مالك، بمعنى كثره وزكاه، وأثَمَّرَ الرَّجُلُ كَثْرَ ماله¹، ولذلك جاء في المعجم الوسيط أن الاستثمار: "استثمار الأموال في الإنتاج؛ إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات"².

أما في اصطلاح الاقتصاديين، فالاستثمار كما عرّفه الفقيه الاقتصادي قيتون (Guitton) فهو: "تطوير وتنمية لوسائل الطاقات المهيأة، فالاستثمار تحسين في المستقبل مع إنفاق وتضحية"³، وغاية تعريفاته في القوانين ملازمة لغاياته وفق مجالات التنظيم، فإن كان مجال التنظيم استثمارا اقتصاديا اعتمدت مثل هذه التعريفات وهكذا. ومن هنا تكون الأراضي الفلاحية الوقفية محلا صالحا للإنماء والاستثمار باختلاف صورته، على أن الأراضي المخصصة للفلاحة -ولطبيعة الوقف غير القابلة للتصرف في رقبة المال- فإن الإيجار يقع أمثل طريق لاستثمار هذا النوع من الأموال، ولذلك اختاره المشرع الجزائري بالتنظيم رغم أنه قصره على الأوقاف العامة دون الخاصة نظير الجهات المديرة لها والمسيرة لثمارها.

ولذلك جاءت التشريعات المهمة بصفة واضحة بالإيجار دون غيره من التصرفات الأخرى وبصفة أكثر وهذا أيضا للتناسب خاصة، إذ لم يُفرد المشرع الجزائري في الأملاك الوقفية نصوصا قانونية خاصة بعد صدور قانون الأوقاف رقم 91-10 إلا نصوصا معدلة ومتممة له، غير أنه سنة 2014 أصدر قانونا مرتبطا رأسا بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لإدراكه للقيمة الاقتصادية التي يدرها هذا الجانب من الاستثمار، ما ألزمه على تنظيمه بنص خاص.

1. جمال الدين محمد بن منظور، لسان العرب، دار النوادر، الكويت، 1431 هـ، الجزء 4، ص 106.
2. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، الطبعة الرابعة، 2004، ص 100.
3. عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوي مصطفى، استثمار الأوقاف وضوابطه مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 12، 2011، ص 316.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

فما هو الاستثمار بطريق الإيجار للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ؟ وما هي أحكامه القانونية ؟

للإجابة على هذا التساؤل الشامل للإشكالية المقصود معالجتها، يتم التعرض لمفهوم الاستثمار الإيجاري للأراضي الفلاحية الوقفية العامة وذلك ضمن (مبحث أول)، ثم لأحكام الاستثمار الإيجاري للأراضي الفلاحية الوقفية العامة وذلك ضمن (مبحث ثان).

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الإيجاري للأراضي الفلاحية الوقفية العامة

ذكر المشرع الجزائري ضمن صياغته لنص المادة من قانون 91-10 المعدل والمتمم مجموعة من الطرق الاستثمارية للأموال الوقفية والتي من جملتها ما تعلق بالأراضي المخصصة للفلاحة، وعناية منه بهذا الصنف من الأملاك الوقفية أصدر نصوصا قانونية تُعنى بجانب الإيجار قصرا وهو ما يجسد أجلي صورة من صور الاستثمار الوقفي للأراضي الفلاحية التي تدل على معاني خاصة (المطلب الأول)، وتنحصر قانونا في مجالات محددة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مدلول الاستثمار الإيجاري للأراضي الفلاحية الوقفية العامة

يجب للوصول إلى المعنى الدقيق لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية العامة عن طريق الإيجار النظر في مكونات المصطلح القانونية المستحدث وتفصيله وفق ما يحوي من كلمات مفتاحية للوقوف على معناه الكامل ومن هنا يكون الرجوع إلى الجانب الفقهي بغرض الوصول إلى المعاني اللغوية للكلمات المستعملة أمرا لازما (الفرع الأول) لبلوغ المدلول القانوني الصحيح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المدلول الفقهي لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

الإيجار أو الكراء هو: تملك منفعة الشيء لمدة محددة عقدا مقابل عوض، وأما الفلاحة فهي من أصل الفلح وهو: "الشق والقطع". يقال: "فلح الشيء بفلحه فلحا شقه"، وهو: "مصدر فلحت الأرض إذا شققتها للزراعة، وفلح الأرض للزراعة يفلحها فلحا إذا شقها للحرث، والفلاح الأكار؛ وإنما قيل له فلاح لأنه يفلح الأرض، أي يشقها، وحرفته الفلاحة. والفلاحة بالكسر الحراثة"¹.

والفلاحة في الاصطلاح الفقهي فرع من فروع علوم النبات الذي يعرف فيها على أنه: "علم يبحث فيه أطوار تكون النباتات المختلفة وما يصلحها وما يفسدها"، وهو على ذلك: "يُبحث فيه عن التربة الصالحة للغرس والبذر والمناخ الملائم وكيفية فلح الأرض وتسميد التربة وسقيها وتربية الأشجار وكيفية الغرس والبذر والجداد والحصاد"².

وأما الوقف فمعروف أنه تصرف بقصد التبرع طبيعته القانونية تقتضي حبس حق الرقبة أو إخراجها عن دائرة التصرفات القانونية مؤبدا، والإبقاء على حق الانتفاع محلا للاستثمار³.

1. ابن منظور، المرجع السابق، الجزء 2، ص 547.

2. أبو بكر الجزائري، العلم والعلماء، دار الكتب السلفية، القاهرة، د.س.ط، ص 76.

3. زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، بدون عدد طبعة، سنة 1388 هـ، ص 7.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ومن هنا يمكن الرجوع إلى إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية واعتبارها فقها بأنها: الاستفادة من عوض حق انتفاع الأراضي الموقوفة عن طريق إيجارها للفلاحة لمدة محددة عقدا.

الفرع الثاني: المدلول التشريعي لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن النصوص القانونية الصادرة بشأن الأوقاف في التشريع الجزائري اعتنى فيها المشرع بالأوقاف العامة دون الخاصة على العموم وذلك منذ تعديله لقانون الأوقاف 91-10 بالفانون 02-10¹، ومن هنا سيكون المدلول مرتبطا رأسا بالأراضي الفلاحية العامة وإن كان من الجانب الفقهي لم يبد أي تفرقة بين النوعين من أنواع الوقف من الاستفادة من ريعها المدني بموجب عقود الإيجار المبرمة عليها. بالرجوع إلى المادة 4 من قانون التوجيه العقاري² يتضح أن المشرع عرف الأراضي الفلاحية بوجع عام على أنها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"، فيما يعرف المشرع الأملاك الوقفية في ذات القانون بأنها: "...الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما...؛"

وبعد صدور القانون رقم 01-07³ الذي خصه المشرع بإتمام قانون الأوقاف أين أضاف له طرق استثمار الأملاك الوقفية، أصدر المشرع الجزائري مرسوما تنفيذيا تحت رقم 14-70 حدد فيه شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁴، وذلك بناء على نصوص قانون الأوقاف لاسيما منها النصوص التي جاء بها تعديل سنة 2001 والتي ركز فيها المشرع على الجانب الاستثماري للأملاك الوقفية أين ذكر:

- في المادة 26 مكررا الفقرة الأولى عقد المزارعة وعرفه بأنه: "إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد؛"
- في المادة 26 مكررا الفقرة الثانية عقد المساقاة وعرفه بدوره بأنه: "إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره؛"
- في المادة 26 مكررا عقد الحكر الذي أقامه على تعطل الأرض عن در الربيع وخول المالك للشخصية الاعتبارية للملك الوقفي أن يعطي: "جزء من الأرض العاطلة ... للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع... الغرس".

1. الجريدة الرسمية، المؤرخة في 15 ديسمبر 2002، عدد 83، ص 3.

2. القانون رقم 90-25. الجريدة الرسمية، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، عدد 49، ص 1560. مع الإشارة إلى أن هذا القانون معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26. الجريدة الرسمية، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995، عدد 56، ص 1803.

3. الجريدة الرسمية، المؤرخة في 23 مايو 2001، عدد 29، 2001، ص 7.

4. الجريدة الرسمية، المؤرخة في 20 فبراير 2014، عدد 9، ص 5.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أما الحبس أو الوقف قانونا فهو معرف في نص المادة 213 من قانون الأسرة¹ - التي تمثل القواعد العامة للوقف في التشريع الجزائري- على أنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"، وفي المادة 3 من قانون الأوقاف فهو: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

في الأخير يأتي المشرع الجزائري وبموجب نص المادة 4 من المرسوم 70-14 ويعرف إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بأنه: "كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة"، ومن هنا بتأكد معنى تخصيص الأرض للفلاحة بكل أوجهها وبكل ممارساتها سواء كانت الحرث أم السقي أم تربية الدواجن والمواشي وغيرها، فكل ما يندرج في إطار الفلاحة يصح شموله بهذا التعريف.

المطلب الثاني: مجال سريان التنظيم القانوني الاستثمار الإيجاري للأراضي الفلاحية الوقفية العامة

جاء المشرع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 بضبط مجالات أعمال أحكام المرسوم ذاته وذلك من خلال التصريح بأنواع الأملاك التي تسري عليها أحكام المرسوم والتي تصلح لأن تخصص للفلاحة وهي من الأملاك الوقفية، ومنه ذكر الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها (الفرع الأول) والأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها

يقصد بالأملاك الوقفية المعلومة والتي تم حصرها تلك الأملاك المشهورة، لأن الشهر هو الغرض الرئيس الذي سعى إليه المشرع الجزائري من خلال حصر الأملاك الوقفية، وهذا هو المقصد الذي بدأ العمل عليه من حين إصداره لقانون الأوقاف قبل تعديله وذلك في المادة 41 منه والتي جاء فيها: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف"، إذ هذه المادة كانت مفتاحا لاعتقاد البعض أن الوقف صار من العقود الرسمية على ما في هذه القراءة من حيد عن الصواب إذ لم يرد المشرع الجزائري منها إلا إحصاء الأملاك الوقفية وحصرها بغرض شهرها لحمايتها.

وبناء عليه، أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 98-381² والذي نص فيه بصريح الصياغة على رعاية وحفظ وحماية الأملاك الوقفية وذلك في المادة 7 منه، وهذه المهام كلها تتحقق بإحصاء الأملاك الوقفية وحصرها، ومن هنا صدرت المادة 3 من

1. الجريدة الرسمية، المؤرخة في 12 يونيو 1984، عدد 31، ص 1184.

2. المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك. جريدة رسمية، المؤرخة في 2 ديسمبر 1998، عدد 90، ص 15.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المرسوم التنفيذي 1427-05 التي أوكلت مهمة البحث عن الأملاك الوقفية لمديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة فضلا عن تسجيلها² لدى مصالح الضرائب والطابع وشهرها³ أمام المحافظات العقارية المختصة إقليميا.

ولقد جاء التقسيم الإداري للمديرية المركزية باستحداث المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها وأولكها جرد الأملاك الوقفية ومسك سجلات⁴ جرد⁵ الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة على حد سواء، فضلا عن وضع بطاقات خاصة بكل ملك وقفي. زيادة عن ذلك، فإن المديرية الفرعية تتابع تسيير الأملاك الوقفية وإشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية، سواء تجسدت في محررات وقفية غير رسمية⁶، أم في وثائق الإشهاد الوقفي المكتوب⁷.

خلاصة يمكن القول بأن كل الأملاك الوقفية التي تم شهرها يمكن أن تكون محلا للحصر وهي والتي تصلح أن تكون محلا للفلاحة تنظمها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70-14، وما دونها فلا يمكن أن تخضع لذات الأحكام بالتنظيم.

الفرع الثاني: الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى

خلال الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 جاء المشرع الجزائري بنوع آخر من أنواع الأملاك الوقفية التي تسري عليها أحكام هذا المرسوم فذكر: "الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص"، ومن هنا يتبين أن المشرع الجزائري أراد أن يعمم سريان أحكام المرسوم على كل أرض مخصصة للفلاحة سواء كانت مسترجعة من الدولة أم لم تكن كذلك، فضلا عن التي قد يحدث أن تسترجع بعد صدور القانون وأقام ذلك على أمرين، وهما:

1. المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، 9 نوفمبر 2015، عدد 73، ص 8.

2. يقصد بالتسجيل: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل، الذين يقبضون من جراء ذلك رسما باثيا...". ابتسام القرام، المصطلحات القانونية، قصر الكتاب، البلية، 1998، ص 118.

3. يقصد بالشهر: "إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل". آسيا دوة، خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2009، ص 20.

4. مسك السجلات: "ضبطها وترتيبها".

5. الجرد: "إحصاء كل ما يملكه شخص من أشياء مادية". ابتسام القرام، المرجع السابق، ص 163.

6. وقد جاء هذا الحكم في المادة 41 من قانون الأوقاف 91-10، وهو صورة من صور المحررات الرسمية اللازم شهرها في نظر العديد من المؤلفين والباحثين. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة السابعة، 2011، ص 60.

7. التي ينظمها ويضبط أحكامها المرسوم التنفيذي رقم 2000-336. جريدة رسمية، المؤرخة في 31 أكتوبر 2000، عدد 64، 2000، ص 26.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أولا- الوثائق الرسمية

شهدت فترتي الاستعمار الفرنسي وصدور قانون الثورة الزراعية تعديا بنوايا متباينة ومقاصد مختلفة على الأراضي الوقفية ما أدى بمرور الزمن إلى طمس معالم كل طبيعة للوقف على تلك الأملاك التي كان واردا عليها وهو ما أضر بالتصرف وبالثروة الوقفية التي كانت سترجع على العوائد المالية الوطنية بالإضافة، ولذا تدارك المشرع الجزائري تلك الإشكالات مستحسنا آليات قانونية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-151 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 8 مكرر من القانون رقم 91-10 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، يخول فيها كل موقوف عليه الرجوع على الدولة بإثبات الوقف لتحويله إياه أو الجهات الوصية بالوقف أن تثبت وقفا فتحوزه باعتبارها مسيرة ومديرة للأملاك الوقفية، وهذا النوع من الأملاك هو الذي أشار إليه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم.

ثانيا- شهادات الشهود

وهذا ما يعني أن كل ملك وقفي صالح للفلاحة ثابت الوقف عليه بوثائق رسمية يكون محلا لسريان أحكام المرسوم عليه، وهو نفس الأمر بالنسبة للأملاك غير الثابتة بوثائق رسمية ولكن شهد على وقفها شهود، رغم أن النص لم يبين أحكام الشهادة المعتمدة في هذا الشأن رغم أنه ذكرها جمعا وهذا ما يوجي إلى الرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 2000-336 الذي استحدث المشرع من خلاله شهادة الملك الوقفي المكتوب²، والذي جاءت في مادته الخامسة: "جمع أكثر من ثلاث (3) وثائق من الإشهاد الوقفي المكتوب"، والتي تخضع للتصديق "من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو سلطة أخرى مؤهلة قانونا"³، "تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد".

وانطلاقا مما ذكر، فإنه لا يتصور إثبات ملك وقفي بطريق الشهادة بعد الآلية القانونية المحددة في المرسوم لإثبات التصرف الوقفي أمام القضاء كما تنص عليه المادة 191 من قانون الأسرة والمحال عليها بالمادة 217 من نفس القانون، والتي تخول إثبات التصرف الوقفي بحكم القضاء، وهذا ما قد يتحقق بشهادة الشهود انطلاقا من الرضاية التي سبغ بها المشرع الجزائري الوقف كتصرف تبرعي.

المبحث الثاني: أحكام الاستثمار الإيجاري للأراضي الفلاحية الوقفية العامة

حاول المشرع الجزائري ضبط مجال استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية العامة بطريقة الإيجار فضبط له أحكامه في صيغتين على عين التحديد أين اعتمد ضمن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 14-70 الإيجار بالمزاد العلني (المطلب الأول) ثم الإيجار بالتراضي (المطلب الثاني)، وهذا ما سيتم التعرض له تبعا.

1. المؤرخ في 4 فبراير 2003.

2. المتضمن إحداه وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها. المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الجريدة الرسمية، عدد 15، 1998، ص 90.

3. راجع المادة 4 من المرسوم 2000-336 لاسيما الفقرة الثانية منها.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الأول: صيغة الإيجار بالمزاد العلني

لم يكتف المشرع الجزائري في مجال صيغ إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بالمزاد العلني بمجرد بيان أحكامها الموضوعية في المرسوم التشريعي رقم 98-381 ومن بعده المرسوم التنفيذي رقم 14-70 (الفرع الأول)، وإنما تعدها إلى إدراج أحكام نموذجية وهذا في المرافق التي أرفقها بجملة الأحكام الموضوعية في المرسوم الأخير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأحكام الموضوعية للإيجار بالمزاد العلني للأراضي الفلاحية الوقفية العامة

نظم المشرع الجزائري أحكام صيغة الإيجار بالمزاد العلني في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ضمن المواد 14 إلى 19 منه، أين بدأ تنظيمه بالإحالة للمواد 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 98-381 مؤكدا على عدم الإخلال بالأحكام الواردة فيها، ومبينا أن صلاحية التأجير لا تكون إلا للسلطات المكلفة بالأوقاف دون غيرها.

هذا، ولا يكون تحديد السعر إلا عن خبرة بعد استطلاع لرأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات المختصة الأخرى التي دون شك تكون إدارة الأملاك الوقفية من بينها، لأن المزاد من أساسه لا يجري إلا تحت إشراف ناظر الوقف وفق نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 وذلك بالاشتراك مع مجلس سبل الخيرات، وفق دفتر شروط نموذجي يعده وزير الأوقاف وهو الأمر الذي تم بموجب الملحق الأول¹ للمرسوم التنفيذي رقم 14-70.

ولقد أقام المشرع الجزائري على حالة الضرورة إمكانية تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بقيمة أربعة أخماس (5/4) من إيجار المثل وذلك إذا:

- كان المحل مثقلا بدين؛

- لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل².

على أن يرجع إلى قيمة المثل متى صار ذلك ممكنا، ويراعي الوزير المكلف بالأوقاف لحالة الرجوع هذه الظروف المحيطة وسعر إيجار العقارات المماثلة في السوق وفق تقدير الخبراء.

وتؤجر الأراضي الفلاحية الوقفية لمدة زمنية محددة إذ تعتبر هذه قاعدة في عقد الإيجار، ولا يعني إغفالها في أحكام الإيجار بالمزاد العلني ضمن المرسوم التنفيذي رقم 98-381 إسقاطها، وهو الحكم الذي صرح به المشرع الجزائري في المادة 6 من مرسوم 2014، على أن يكون تحديد المدة موافقا لطبيعة الفلاحة المستغلة بها الأرض³.

وبعد أن فصل المشرع في صفة الهيئة المؤجرة، فإنه جعل للمستأجر شروطا سواء تعلق الأمر بالشخصية الطبيعية أو المعنوية بحيث اشترط لهما تقديم ما يثبت أنهما يمارسان نشاطا فلاحيا وأن يكون الشخص الطبيعي جزائري الجنسية، وأن يكون الشخص

1. راجع الملحق الصادر بالمجلة الرسمية، المؤرخة في 20 فبراير 2014، عدد 9، سنة 2014، ص 9.

2. راجع نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

3. راجع الفقرة الثانية من نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المشار إليها.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الاعتباري خاضعا للقانون الجزائري في مجال استثماره للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹.

وتماشيا مع الأحكام القانونية العامة، فإن المشرع الجزائري اشترط شهر عقد الإيجار كلما كانت مدته اثنتي عشرة سنة أو تجاوزتها، وهذا ما يعني أن المدة التي يكون الإيجار فيها أقل فهي لا تخضع للشهر كإلزام قانوني وإنما وإن خضعت له فإنما لزيادة التوثيق وضمانا لحقوق المستفيد وورثته الذين قد ينتقل الحق إليهم في حال وفاته قبل انقضاء أجل الاستفادة.

وتماشيا مع القواعد العامة أيضا اشترط المشرع على المستأجر عدم قيامه بالإيجار من الباطن بأي وجه²، وذلك في جملة من الالتزامات العامة ضمن نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

الفرع الثاني: الأحكام النموذجية للإيجار بالمزاد العلني للأراضي الفلاحية الوقفية العامة

يعتبر شرط الإعلان لمدة لا تقل عن عشرين (20) يوما قبل تاريخ إجراء المزايدة الملازم للإيجار بالمزاد العلني لكل أرض وقفية مخصصة للفلاحة من الأحكام الإجرائية والنموذجية المنصوص عليها في كل نوع من أنواع الإيجارات سواء كانت شفوية (أولا) أم كانت بطريق التعهدات المختومة (ثانيا).

أولا- المزايدات الشفوية

يفتتح الموظف المخول برئاسة جلسة المزايدة الإعلان عن الثمن الأدنى المعروض، تبدأ المزايدات التي يشترط لها وفقا للنموذج الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ألا تقل عن:

- ألفين دينار إذا لم تتجاوز القيمة الدنيا المعروضة خمسمائة ألف دينار؛

- خمسة آلاف دينار إذا تجاوزت القيمة الدنيا المعروضة خمسمائة ألف دينار.

بعد فتح المزاد لا يمكن إعلانه مغلقا إلا إذا تمت مزايدة واحدة على الأقل لا تقل عن السعر الأدنى الذي افتتحت به الجلسة، ولا يمكن بحال أن تقل المزايدة عن السعر الأدنى المعروض، أما إذا لم يتم ذلك حدد أجل لاحق للجلسة الثانية بنفس الإجراءات السالفة. في حال تقديم أكثر من مزايدة بنفس السعر فإن رسو المزاد يكون في حقهم جميعا ومن هنا تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم فإن بقي الوضع على ما هو عليه بحيث لم يقدم أيا منهم مزايدة جديدة فإن الرسو يكون بالاستهتام بينهم وفق الكيفية التي يحددها رئيس مكتب الإيجار بالمزاد الشفوي.

ثانيا- المزايدات بطريق التعهدات المختومة

يتقدم المزايد للمزايدة بطريق التعهدات المختومة من خلال ملئه لتعهد يحوي طابعا مرفقا باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع قيمة الكفالة

1. وهو حكم المادتين 7، 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

2. رغم أن المادة 505 من القانون المدني تخول الإيجار من الباطن بشرط قبول المالك.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المالية المشتركة التي لا يمكن أن تقل عن مبلغ يساوي 10 بالمائة من قيمة العرض الأدنى للمزايدة التي يستردها خاسر المزاد فيما تقتص من قيمة المزاد بالنسبة للشخص الذي رسي عليه المزاد نهاية¹.

يتم إيداع طلب المشاركة في المزاد بطريقتين:

الأولى- الإيداع المباشر لدى المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعينة في الإشهارات التي نُشرت في اليومية الوطنية التي لا يمكن أن تقل عن اثنتين، وذلك في أجل أقصاه آخر ساعة لآخر يوم عمل السابق ليوم إجراء المزايدة مقابل وصل يسلم للمودع يستشهد به على أنه أودع ملفه بالطرق والآجال القانونية؛

الثانية- الإيداع غير المباشر والذي يتم عن طريق الرسالة الموصى عليها مع إشعار بالاستلام، تكون هذه الرسالة في ظرفين يحوي أحدهما الآخر، ويكون مكتوبا على الظرف الداخلي عبارة "التعهد من أجل إيجار... الجزء... رقم المزاد المؤرخ في:

المطلب الثاني: صيغة الإيجار بالتراضي

نص المشرع على الإيجار بالتراضي في المواد 25 إلى 28 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 (الفرع الأول) وأكد على جملة من أحكامه ضمن المرسوم التنفيذي رقم 14-70 (الفرع الثاني) وهذا ما يجسد الأهمية القصوى التي منحها المشرع الجزائري بهذا النوع من صيغ الإيجار.

الفرع الأول: صيغة الإيجار بالتراضي في المرسوم 98-381

حول المشرع الجزائري الوزير المكلف بالشؤون الدينية وذلك بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المستحدثة بموجب المادة 9 من هذا المرسوم، تأجير الملك الوقفي بصيغة التراضي وذلك لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث العلمي وكل سبل الخيرات. ومع ذلك، فإن الرابطة العقدية لا تكون بين الوزير والمستأجر وإنما بين المستأجر والشخصية القانونية للوقف وهذا ما أشارت إليه المادة 26 من المرسوم 98-381 حين أحالت على نص المادة 5 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم. بين المشرع الجزائري في نص المادة 27 من ذات المرسوم حكم المدة التي يقام عليها عقد الإيجار بحيث اعتبر كل إيجار غير محدد المدة غير صحيح، فيما اعتبرها في الفقرة الثانية من نفس نص المادة خاضعة في تحديدها لطبيعة الملك الوقفي محل الإيجار ونوعه².

في الفقرة الثالثة من المادة 27 نص المشرع الجزائري على أجل يجدد فيه عقد الإيجار قبل انقضاء أجله وذلك خلال ثلاثة أشهر الأخيرة من الإيجار الساري، ليحيل في حال عدم التجديد هذه المسألة إلى أحكام القانون المدني فيما يخص تجديد عقد الإيجار وانقضائه.

1. راجع نص المادة 3/5 من الملحق الأول الشامل لنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
2. والتي جاء نصها: "تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه".

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وفي المادة 28 من المرسوم، خول المشرع الجزائري أطراف العقد مراجعة شروطه لاسيما منها مدته وبدل الإيجار المدفوع مقابل الأرض وذلك بعد انقضاء سنة من أول تاريخ انعقاد العقد ويبقى هذا الحق قائما إلى حين الإقدام على تجديد العقد.

الفرع الثاني: صيغة الإيجار بالتراضي في المرسوم 70-14

نظم المشرع الجزائري أحكام صيغة الإيجار بالتراضي في هذا المرسوم ضمن المواد 20 إلى 23 منه، مؤكدا على أن التأجير بالتراضي لا يكون إلا من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف مستفتحا هذه الأحكام بشرط رئيس للإيجار بالتراضي وهو "تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتنا عدم الجدوى" الذي يجسد في:

- عدم تقدم مزايدين أصلا؛

- أو عدم بلوغ أقل قيمة مزايدي عليها كبديل إيجار¹.

فإذا ثبتت حالة عدم جدوى الإيجار بالمزاد، حل محل التراضي الذي يباشره مع المستأجر الوزير شخصيا، لاسيما متى كان في ذلك الإيجار استثمارا فلاحيا منتجا بصورة مستدامة، إذ يعتبر أهم غرض ركز عليه المشرع الجزائري ضمن نص المادة 21 من المرسوم، فضلا عما ذكر في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 من نشر للعلم وتشجيع للبحث فيه وكل قنوات الخيرات كالجمعيات الخيرية وما قام مقامها. وتحدد قيمة بدل الإيجار بالتراضي بين الطرفين وفق قيمة السوق العقارية السارية زمن إبرام العقد، ما يعني أن الاقتراح يكون من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف بعد خبرة تجربتها لتعرض الثمن على المستأجر الذي يخول مناقشة القيمة المعروضة لما تقتضيه الرضائية في العقود.

أتم المشرع الجزائري تنظيم أحكام إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ضمن المادة 23 ببيان "تكريس الإيجار بالتراضي بعقد" يرفق هذا العقد بدفتر شروط يعده الوزير وفق نموذج موحد صادر عنه بقرار، وهو القرار الذي لم يتم الوقوف له على مثال.

خاتمة:

لما كان استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في أجلى صورته قاصر على الإيجار عمد المشرع الجزائري إلى هذا النوع من العقود لينص عليها وينظمها في أكثر من تشريع لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 70-14 على أنه أرفده بنماذج لدفاتر شروط خاصة وكذا نماذج عن عقود وهو ما يبرز الأهمية القصوى التي أولاها المشرع الجزائري لهذا النوع من العقود الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية.

1. وهو ما عبر عليه المشرع الجزائري في المادة 20 من المرسوم ب: "عدم الجدوى"، أي عدم جدوى المزايذات التي تم القيام بها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ولو أن المرسوم المذكور جاءت فيه طريقتين للإيجار مجسدة على وجه الخصوص في الإيجار بالمزاد العلني والإيجار بالتراضي في حال عدم نجاح صورة الإيجار الأولى، إلا أنه يلاحظ على هذا التنظيم أن:

- استعمال المشرع لمصطلح "المخصصة للفلاحة" فيه إشكال من حيث الإطناب غير المفيد بل المعيب لأنه يوحي بأن ثمة أراضي غير فلاحية ولكنها إذا خصصت للفلاحة صارت صالحة لها وهذا مخالف للواقع؛

- استقصاء الأراضي الوقفية الخاصة ثغرة قانونية لم تقدر قدرها؛

- بعض الأحكام القانونية التعسفية والتي منها إلزام المستأجر قبول مراجعة شروط الإيجار "عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد" وفق ما تنص عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381؛

- بعض التناقضات الواردة بين أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والمرسوم التنفيذي رقم 14-70 والتي منها تمثيلا لا حصرا أجل تخويل تجديد العقد الواردة في المادتين 3/27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 و17 من الملحق الأول لنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؛

- صورة الإيجار للأراضي الفلاحية الوقفية متأثرة جدا بالأحكام العامة للإيجار في القانون المدني وهذا ما يجب الانتباه معه إلى خصوصية الوقف التي قد تقتضي في كثير من الأحيان أحكاما خاصة توافق تلك الطبيعة المتميزة للوقف؛

ولذا يوجه المشرع إلى أن:

- التفعيل الحقيقي للنصوص القانونية أكبر ما يجب العمل عليه؛

- إعادة النظر في استقصاء الأراضي الوقفية الخاصة الصالحة للفلاحة؛

- العمل على تعديل النصوص القانونية المنظمة لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية لتوافقها أولا ولسد كل ثغرة فيها ثانيا واتقاء كل تناقض وارد عليها أخيرا؛

- إعادة النظر أيضا في ملازمة الأحكام الخاصة لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية لأحكام الإيجار كما هي عليه في الأحكام العامة من القانون المدني والتي قد تخل لمعنى الوقف ولا تصلح في تطبيقها عليه، للخصوصية التي يمتاز بها الوقف كتصرف وكمملك.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المراجع:

المؤلفات:

ابتسام القرام، المصطلحات القانونية، قصر الكتاب، البلدة، 1998.
أبو بكر الجزائري، العلم والعلماء، دار الكتب السلفية، القاهرة، د.س.ط.
آسيا دوة، خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2009.

جمال الدين محمد بن منظور، لسان العرب، دار النوادر، الكويت، 1431 هـ، الجزء 4.
زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، بدون عدد طبعة، سنة 1388 هـ.

عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة السابعة، 2011.

المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، الطبعة الرابعة، 2004.
عجيلة محمد، عبد النبي مصطفى، بن نوي مصطفى، استثمار الأوقاف وضوابطه مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 12، 2011.

النصوص القانونية:

الأمر رقم 95-26، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995، عدد 56، ص 1803.
القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 12 يونيو 1984، عدد 31، ص 1184.

القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، عدد 49، ص 1560.

القانون رقم 02-10 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 15 ديسمبر 2002، عدد 83.

المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك. جريدة رسمية، المؤرخة في 2 ديسمبر 1998، عدد 90.

المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحدات وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها. جريدة رسمية، المؤرخة في 31 أكتوبر 2000، عدد 64، 2000.

المرسوم التنفيذي رقم 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 23 مايو 2001، عدد 29، 2001.

المرسوم التنفيذي رقم 03-51 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 8 مكرر من القانون رقم 91-10 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، المؤرخ في 4 فبراير 2003.

المرسوم التنفيذي 05-427 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، 9 نوفمبر 2015، عدد 73.

المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 20 فبراير 2014، عدد 9.

الملحق الصادر بالمجلة الرسمية، المؤرخة في 20 فبراير 2014، عدد 9، سنة 2014

إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و معوقاته

د. ميمون جمال الدين

أستاذ محاضر " أ "

جامعة المسيلة

mimoun_avocat@yahoo.com

مقدمة

تتنوع الأملاك عموما إلى أملاك عامة وأملاك خاصة وأملاك وقفية، حسب المادة 60 من دستور الجزائر لسنة 1996 -تعديل 2020- وهو التصنيف الذي اعتمده قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم في المادة 23 التي تنص على أنه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية ،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

- الأملاك الوقفية."

كما نص دستور الجزائر على أن الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية مُعترف بها، ويحمي القانون تخصيصها.

غير أن للأملاك الوقفية وضعاً خاصاً باعتبارها مقيدة بشروط الواقفين وبحقوق الموقوف عليهم والملكية فيها على حكم ملك الله سبحانه وتعالى هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تتنوع إدارتها بين إدارة عامة حكومية وإدارة خاصة على الرغم من اكتساب الوقف للشخصية المعنوية.

وقد أسس المشرع الجزائري لاستثمار الوقف من خلال قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم ، ثم خص الأملاك الوقفية الفلاحية بنظام خاص للإيجار يتمثل في المرسوم التنفيذي 14-70 غير أن استثمار العقار الفلاحي الوقفي يصطدم في كثير من الأحيان بعدة معوقات.

نشير إلى أن استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار يضبطه مرسوم 18-213. سنتناول في هذا المقال استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المحورين التاليين:

- مفهوم الوقف.
- استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية
- إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ومعوقاته.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفصل الأول: مفهوم الوقف

لتحديد مفهوم الوقف ينبغي التطرق لتعريفه وأنواعه وخصائصه وتمييزه عما يشابهه .

المبحث الأول: تعريف الوقف وأنواعه

يعد الوقف من أهم نظم الحضارة الإسلامية لما له من طابع تعبدية وآثار اجتماعية واقتصادية وثقافية، فما المقصود بالوقف؟

المطلب الأول: تعريف الوقف

الفرع الأول: تعريف الوقف في اللغة

الوقف في اللغة معناه الحبس والمنع ويسمى التسبيل أو التحبيس وهو الحبس عن التصرف، والحبس يقع على كل شيء¹، و تحبيس الشيء أن يبقى على أصله مؤبدا وتسبل ثمرته تقربا لله تعالى فوقف الدار منعها وحبسها أن يتصرف فيها في غير الوجه الذي وقفت له².

الفرع الثاني: تعريف الوقف في الاصطلاح القانوني

عرف المشرع الجزائري الوقف في عدة نصوص قانونية :

أولا: قانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة، عرف الوقف في المادة 213 منه:"الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبير والتصديق"³.

ثانيا: قانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، نص في المادة 31 منه:"الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"⁴.

ثالثا: قانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، عرف الوقف في المادة 03 منه على أنه:" حبس العين عن التملك على وجه التأبير والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"⁵.

1 - أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، الجزء التاسع-مادة وقف-، دار الكتب العلمية، بيروت، دون رقم الطبعة، ص: 429 .

2 - أحمد بن محمد المقرئ المصري الفيوي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المطبعة البهية المصرية، دون رقم الطبعة، ص: 256.

3 - قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق لـ 09 جوان 1984م المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52.

4 - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49.

5 - قانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991م المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 21.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الثاني: أنواع الوقف

أدى التوسع الكبير في إنشاء الأوقاف والمحافظة عليها تماشيا مع مبدأ التأييد في الوقف إلى تراكم وتنوع في حصيلة الأوقاف عبر الزمن، هذا التوسع واكبه أيضا تنوع وتوسع في أغراض الوقف وأهدافه¹.

الفرع الأول: أنواع الوقف بالنظر للموقوف عليه والموقوف

إذا نظرنا إلى الموقوف عليه نجد أن الوقف يكون عاما(خيريا) أو خاصا(ذريا)، هذا التقسيم هو أشهر تقسيمات الوقف .

أ)الوقف العام: وهو ما يطلق عليه أيضا الوقف الخيري،وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه:«ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات» وقسم المشرع الجزائري الوقف العام إلى قسمين:

*وقف عام محدد الجهة: وهو الوقف الذي يحدد فيه مصرف معين لريعه، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

*وقف عام غير محدد الجهة: وهو الوقف الذي لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات².

وقد حددت المادة 8 من قانون الأوقاف 91-10 الأوقاف العامة فيما يلي:

*الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية،*العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أو كانت بعيدة عنها،*الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية،*الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم،*الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار،*الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين،*الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها،*كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليه، ومتعارف عليها أنها وقف،*الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن، كما تعتبر من الأوقاف العامة:

*الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف،*الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين،*الأموال التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة،*الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية³.
ب)الوقف الخاص: ويسمى أيضا بالوقف الأهلي أو الذري وهو ما كان على الأبناء والأقارب.

1 - كمال منصوري، الإصلاح الإداري لمؤسسات قطاع الأوقاف-دراسة حالة الجزائر-أطروحة دكتوراه غير منشورة كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008، ص: 9 - راجع أيضا: منذر قحف، الوقف الإسلامي: تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الأولى سنة 2000، دار الفكر المعاصر لبنان، دار الفكر سوريا، ص 31

2 - راجع المادة 6 من قانون الأوقاف 91-10.

3 - راجع المادة 8 من قانون الأوقاف 91-10.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وقد عرفه المشرع الجزائري في قانون الأوقاف 91-10 على أنه: "ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم"

ثم استبعد المشرع الوقف الخاص من مجال تطبيق قانون الأوقاف وذلك بقانون 02-10 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 فيخضع في تنظيمه وإدارته لإرادة الواقف.

الفرع الثاني: أنواع الوقف بالنظر للموقوف

الموقوف قد يكون عقارا أو منقولاً أو منفعة طبقاً للمادة 11 من ق 91-10: "يكون محل الوقف عقاراً أو منقولاً أو منفعة"

أ)العقار: هو أشهر وأقدم أنواع الوقف لأن العقار أبدي يبقى على الدوام من أمثلته: الأرض والدار والحانوت والبستان¹.

وقد عرف المشرع الجزائري العقار بنص المادة 683 من القانون المدني بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله

منه دون تلف فهو عقار" كما أن المنقولات التي توضع لخدمة العقار أو استغلاله تعتبر عقارا بالتخصيص²، وقد منحت هذه المنقولات صفة العقار على سبيل المجاز لالتصاقها به ولأنها معدة لخدمته ومخصصة له³.

ب)المنقول: لم يعرف المشرع الجزائري المنقول لكنه أوردنا إلى تعريفه عندما نص على أن "كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول" فإذا كان العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فإن كل ماعدا العقار من شيء فهو منقول غير ثابت في حيزه ويمكن نقله منه دون تلف، والمنقول بهذا المعنى اتسع مجاله ليشمل ماعدا العقار من نقود وحقوق مادية ومعنوية أي بتعبير آخر كل شيء ذو قيمة لا يندرج ضمن مفهوم العقار⁴.

ج)وقف المنافع: توسع بعض الفقهاء في أنواع الوقف فبعد وقف العقار ووقف المنقول بأنواعه أدخلوا كذلك الأموال المعنوية وهي المعروفة اقتصاداً بالخدمات وفقها بالمنافع وقد نص المشرع الجزائري صراحة على أن الموقوف قد يكون منفعة أيضاً⁵ فيصح أن يقف الإنسان منفعة يمتلكها، ولو لم يمتلك أصلها ويقاس على ذلك كل منفعة مشروعة

1 -وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية سنة 1996، دار الفكر سوريا، دار الفكر المعاصر لبنان، ص 162.

2 - راجع المادة 683، القانون المدني الجزائري، الصادر بالأمر: 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

3 - حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، طبعة 2000، دار العلق، الجزائر، ص 17.

4 - محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، طبعة 2006، ص 38.

5 - راجع المادة 11 من قانون الأوقاف 91-10.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

فيجوز لملكها أن يقفها طالما كانت في ملكه مثل منافع الآلات والأدوات والعقارات والأجهزة... الخ¹.

الفرع الثالث: أنواع الوقف بالنظر لاستعمال الوقف

تتنوع الأوقاف بالنظر للسبب الذي وقفت من أجله إلى أوقاف مباشرة وأوقاف استثمارية. (أ) الأوقاف المباشرة: وهي التي تستعمل أصل المال في تحقيق غرضه نحو المسجد للصلاة والمدرسة للتعليم، فتعد بذلك رأسمال إنتاجي هدفه تقديم المنافع والخدمات . (ب) الأوقاف الاستثمارية: وهي ما يستعمل أصلها في إنتاج إيراد وينفق الإيراد على غرض الوقف، وتتمثل في الأموال الموقوفة على استثمارات صناعية أو زراعية أو تجارية أو خدمية، فيقصد منها إنتاج عائد صافي يتم صرفه على أغراض الوقف².

المبحث الثاني: خصائص الوقف وتمييزه عما يشابهه

المطلب الأول خصائص الوقف

للوقف خصائص ذاتية تعرفنا عن ماهيته وتزيل اللبس عن طبيعته، وتجعله واضح المعالم للدارسين، فالوقف تصرف تبرعي لازم ينشئ حقا عينيا للموقوف عليه، كما أنه يكتسب شخصية معنوية مستقلة عن الواقف والموقوف عليه وناظر الوقف.

الفرع الأول: الوقف تصرف تبرعي لازم ينشئ حقا عينيا

إن الوقف قرينة إلى الله تعالى يراد به وجهه الكريم بمجرد إنشائه يصير الوقف مؤبدا ينشأ عنه حقا عينيا للموقوف عليه.

أولا: الوقف تصرف تبرعي

الأصل في شرعية الوقف أن يكون صدقة يتقرب بها إلى الله سبحانه وتعالى بالإنفاق في أوجه البر بالصدقة الجارية، وهو ما اتفق عليه كل الفقهاء - في حين كل أحكام الوقف مختلف حولها مما جعل الوقف مجالا واسعا للاجتهاد الفقهي³.

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن الوقف التزام تبرعي وذلك في نص المادة 04 من قانون الأوقاف، وينتج عن اعتبار الوقف تصرف تبرعي عدة آثار أهمها:

(أ) وجوب أن يكون الوقف من المال المعتبر شرعا: من المعلوم أن المال في نظر الشريعة الإسلامية هو المال الذي يراعي المنفعة التي أذن بها الشارع وما لا يؤذن التعامل فيه فلا تعتبر قيمته لأن المعدوم شرعا كالمعدوم حسا ومن ثم لا يكون من الوقف ما لا يباح الانتفاع به شرعا كالخمر ولحم الخنزير لأن في الوقف صدقة وهذا لا يباح منافع شرعا⁴. وقد نص المشرع الجزائري على هذا الشرط في محل الوقف إذ تنص المادة 2/11 من قانون الأوقاف 91-10 على انه: "ويجب أن يكون محل الوقف معلوما ومحددا ومشروعا".

1 - شوقي أحمد دنيا، الوقف - جوانب فقهية- ندوة عرض التجارب الوقفية في الدول الإسلامية، جامعة الأزهر، الأمانة العامة للأوقاف، البنك الإسلامي للتنمية، طبعة 2002، ص 10.

2 - منذر قحف، مرجع سابق، ص: 108.

3 - محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، الطبعة الثانية 1971، دار الفكر العربي، القاهرة، ص: 87.

4 - محمد كنانة، مرجع سابق، ص: 31.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ب) التصرف الوقفي معفي من رسم التسجيل و الضرائب: إن المشرع الجزائري قد أعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى مسببا ذلك بكونها من أعمال البر والخير¹، هذا الإعفاء يعد من العوامل المساعدة على القيام بالتبرع الوقفي.

ثانيا: الوقف تصرف لازم

هل الوقف تصرف ملزم لصاحبه أم غير ملزم؟ وبعبارة أوضح هل يجوز للواقف أن يرجع عن وقفه أو يعدل منه أم أنه صار ملزما له لا رجعة فيه²؟.

إن الوقف تصرف لازم بعد صدوره بمعنى لا يصح للواقف الرجوع عنه، ذلك ما أكدته المادة 16 من قانون الأوقاف 91-10 بقولها: "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي اشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم"³، إن موضوع لزوم الوقف يقودنا إلى الحديث عن موضوع تأبيد الوقف وتأقيته وذلك لترباطهما. فهل يكون الوقف مؤبدا أم مؤقتا طبقا للقانون الجزائري؟

إن المشرع الجزائري ينص صراحة على بطلان الوقف المؤقت، فالوقف في القانون الجزائري لا يكون إلا مؤبدا وفي ذلك تنص المادة 28 من قانون الأوقاف 91-10: "يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن".

كما تنص المادة 03 من نفس القانون على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد"⁴ وهو نص طبق الأصل للمادة 213 من قانون الأسرة الجزائري التي تنص على أن: "الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق"⁵.

ثالثا: الوقف ينشئ حقا عينيا

لتأصيل فكرة الحق العيني نشير إلى أن الحقوق المالية تنقسم إلى حقوق شخصية وعينية ومعنوية .

فالحق الشخصي رابطة قانونية بين دائن ومدين، أما الحق العيني فهو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين على عين من الأعيان⁶ .

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن الوقف حق عيني إذ تنص المادة 17 من قانون الأوقاف 91-10 على أن: "...يؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه..."

كما تعتبر المادة 18 من قانون الأوقاف 91-10 أن حق الموقوف عليه حق انتفاع لا حق ملكية، وتنص المادة 23 على أنه: "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به"⁷

1 - راجع المادة 44 من قانون الأوقاف 91-10.

2 - شوقي احمد دنيا، مرجع سابق، ص: 6.

3 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص: 81.

4 - المواد: 03، 28 من قانون الأوقاف 91-10.

5 - راجع المادة: 213 من قانون الأسرة الجزائري.

6 - جاسم علي سالم الشامسي، مسائل قانونية في أحكام الوقف، ندوة الوقف الإسلامي، 6-7 ديسمبر 1997، الإمارات العربية المتحدة، دون تاريخ طبعة، ص: 9.

7 - راجع المواد: 17، 23، 18 من قانون الأوقاف 91-10.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

،وهو ما يتطابق مع نص المادة 844 من القانون المدني الجزائري التي حددت طرق اكتساب حق الانتفاع ومنها التعاقد أو نص القانون، فمصدر الانتفاع في الوقف هو التعاقد. ومن أهم النتائج القانونية لاعتبار الوقف ينشئ حقا عينيا أيلولة المنازعات المتعلقة بالأوقاف إلى المحاكم التي يقع في دائرتها محل الوقف طبقا للمادة 48 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف .

الفرع الثاني: الشخصية المعنوية للوقف

الشخصية المعنوية أو الاعتبارية هي مقابل الشخصية الطبيعية المتمثلة في الإنسان، فالشخصية الاعتبارية هي صلاحية كائن جماعي لثبوت الحقوق له أو عليه، أو أنها صفة يمنحها القانون لمجموعة أشخاص أو أموال قامت لغرض معين بمقتضاها تكون هذه المجموعة شخصا جديدا متميزا عن مكوناتها ويكون محلا لتحمل الواجبات واكتساب الحقوق¹.

إن المشرع الجزائري لم يجعل ملكية الوقف للموقوف عليه ولم يسندها إلى الملكية الحكومية لله تعالى -وهي عبارة للتهرب من حسم الموضوع، لأنه لا يوجد في الشريعة شيء على حكم ملك الله تعالى، فالله سبحانه وتعالى هو مالك كل شيء في جميع الأحوال² - بل نص المشرع الجزائري صراحة على أن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا المعنويين وفي ذلك تنص المادة 05 من قانون الأوقاف 91-10 على انه: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية"³، والهدف من هذا النص هو إخراج الأوقاف من ملكية الأشخاص الطبيعيين والمعنويين لاسيما الدولة والتي لا تملك الأوقاف بل لها حق الإدارة والرقابة وهو ما جعل القانون يعتبر الوقف في حد ذاته شخصية معنوية بالمفهوم القانوني لفكرة الشخصية المعنوية⁴، وقد منح المشرع الجزائري الوقف الشخصية الاعتبارية بمناسبة تعديل القانون المدني سنة 2005 بموجب قانون 05-10 في المادة 49 بنصه: "الأشخاص الاعتبارية العامة هي:.....الوقف....."⁵ وهو ما يسوقنا للحديث عن الآثار القانونية لفكرة الشخصية المعنوية (الذمة المالية المستقلة، التمثيل وحق التقاضي)⁶.

- 1 - علي محي الدين القره داغي: ديون الوقف، الندوة الأولى لقضايا الوقف الفقهية، 11 إلى 13 أكتوبر 2003، طبعة الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، ص: 40.
- 2 - منذر قحف، مرجع سابق، ص: 120.
- 3 - المادة 5 من قانون الأوقاف 91-10.
- 4 - محمد كنازة، مرجع سابق، ص: 21.
- 5 - جمال الدين ميمون: الوقف والتنمية المستدامة، أبحاث الملتقى الدولي أداء وفعالية المنظمة في ظل التنمية المستدامة، جامعة المسيلة، 10-11 نوفمبر 2009، غير منشور، ص: 3.
- 6 - راجع المادة 50 من القانون المدني الجزائري.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أولاً: الذمة المالية المستقلة

للشخص الاعتباري دائماً ذمة مالية بعنصرها الإيجابي والسلبي بل هي أبرز مميزاته القانونية وتكون ذمته المالية مستقلة ومنفصلة تماماً عن الذمة المالية للإفراد¹. وقد نص المشرع الجزائري على مكونات الذمة المالية للوقف بجانبها الإيجابي والسلبي: (1) إيرادات الوقف: وتتمثل في: عوائد استثمار وإيجار الأملاك الوقفية، الهبات والوصايا وأموال التبرعات.

(2) نفقات الوقف: ولها عدة مجالات*: في مجال حماية العين الموقوفة: نفقات الصيانة والترميم والإصلاح، نفقات إعادة البناء عند الاقتضاء*. في مجال البحث ورعاية الأوقاف: نفقات استخراج العقود والوثائق، نفقات وأعباء الدراسات التقنية والخبرات والتحقيقات التقنية والعقارية ومسح الأراضي، نفقات إنجاز المشاريع الوقفية، نفقات استصلاح الأراضي والبساتين الفلاحية والمشجرة وكذا أعباء اقتناء العتاد الفلاحي ومستلزمات الزراعة، نفقات تجهيز المحلات الوقفية، نفقات الإعلانات الإشهارية للأملاك الوقفية.* في مجال المنازعات: أتعاب المحامين والموثقين والمحضرين القضائيين، النفقات والمصاريف المختلفة.

* النفقات المستحقة لناظر الملك الوقفي*. المبالغ المستحقة للموقوف عليهم. وإذا كان الوقف عامًا تصرف المبالغ للمساهمة على الخصوص في: خدمة القرآن الكريم وعلومه وترقية مؤسساته، رعاية المساجد، الرعاية الصحية، رعاية الأسرة، رعاية الفقراء والمحتاجين، التضامن الوطني، التنمية العلمية وقضايا الفكر والثقافة. كما يمكن للوزير المكلف بالأوقاف أن يحدد مجالات صرف استعجالية يسمح فيها لمدير الشؤون الدينية في الولاية أن ينفق من إيرادات الوقف على أن يقدم تقريراً عن كل عملية ينجزها إلى السلطة الوصية مصحوباً بالأوراق الثبوتية.

على أن المشرع الجزائري قرر أن المبالغ الفائضة الناتجة عن الوقف العام تحول في الحالات العادية إلى الصندوق المركزي للأملاك الوقفية، ويسهر مدير الشؤون الدينية في الولاية على دفع أموال الأوقاف في الصندوق المركزي².

ثانياً: التمثيل وحق التقاضي

بمجرد ثبوت الشخصية القانونية للشخص الاعتباري تكون له أهلية كاملة ولكنه لا يمارسها بنفسه بل يكون له نائب يمثله ويعبر عن إرادته³، كما أن من يفتقد الشخصية القانونية لا يمكنه الادعاء أو الدفاع أمام القضاء لذلك فإن كل هيئة متمتعة بالشخصية

1 - إسحاق إبراهيم منصور: نظريتنا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992، ص: 246.

2 - انظر في ذلك، المادة (8/13) والمواد: من 31 إلى 36، من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق ل 1 ديسمبر 1998. يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسجيرها وحمايتها و كيفية ذلك. جريدة رسمية عدد 90.

- محمد لمين بكاوي: تسجير الإداري للأوقاف في الجزائر، دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر 1999، غير منشور ص: 16-17.

3 - إسحاق إبراهيم منصور، مرجع سابق، ص: 246.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الاعتبارية تستطيع المطالبة بحقوقها أمام القضاء لذا فانه يمكنها أن تكون مدعية أو مدعى عليها أمام المحاكم¹.

من كل ما سبق نخلص إلى أن الوقف يعتبر أحد المعالم البارزة لفكرة الشخصية المعنوية حيث اتضح انه كالشخص الطبيعي أهل لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات².

المطلب الثاني: تمييز الوقف عما يشابهه

إن الوقف عقد ينتمي إلى طائفة العقود التبرعية، وهي العقود المرتبطة بغريزة حب الخير في الأفراد فليس من الغريب أن نجد الكثير من العقود والنظم التبرعية حتى في العالم الغربي مما يجعل للوقف أوجه شبه كثيرة بالتصرفات التبرعية .

غير أن الوقف يتميز عن التبرعات الأخرى وإلا لما كانت هناك حاجة لتقرير الوقف بعبارة مستقلة ونظام خاص، فما يميز الوقف عن غيره من التصرفات؟

الفرع الأول: تمييز الوقف عن الهبة

يختلف الوقف عن الهبة من حيث:

أولاً: الملكية حيث أن الهبة تملك بلا عوض³، فالهبة تملك العين والمنفعة جميعاً أما الوقف فليس كذلك،

فهو حبس العين والتصدق بمنفعتها فلا يفيد تملك العين بل فيه إسقاط الملكية عن العين وما كان الإسقاط يتم بمجرد الإيجاب⁴.

ثانياً: الانعقاد حيث أن الهبة تعقد بالإيجاب والقبول⁵ كما أن الهبة لا تتم إلا بالحيازة لأنها من العقود العينية⁶ وبناء على ذلك فإن الهبة لا تتم مع الشيوع لتعذر التسليم⁷، في حين يصح وقف المشاع بشرط خلوه من النزاع⁸.

ثالثاً: اللزوم حيث أن إمكانية الرجوع في التصرف تختلف في الوقف والهبة فإذا كان الوقف تصرف لازم لا رجوع فيه - كما رأينا في خصائص الوقف - فإن الهبة يجوز الرجوع فيها لكن بقيود:

* أن يكون الواهب أحد الأبوين. * أن لا يكون الهبة من أجل زواج الموهوب له. * أن لا تكون الهبة لضمان قرض أو قضاء دين.

1 - أحمد محيو: محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1996، ص: 97.

2 - قاسم عبد الحميد الوتيدي: الوقف كأحد معالم الشخصية المعنوية في الشريعة الإسلامية، ندوة الوقف الإسلامي، الإمارات العربية المتحدة، 6-7 ديسمبر 1997، ص: 14.

3 - المادة 202 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

4 - احمد فراج حسين: أحكام الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دون تاريخ طبعه، الدار الجامعية لبنان، ص: 307.

5 - راجع المادة 206 من قانون الأوقاف 91-10.

6 - راجع: علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري- طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، ص: 24.

7 - راجع: احمد فراج حسين، مرجع سابق، ص: 308.

8 - راجع: المادة 216 من قانون الأسرة الجزائري.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

*أن لا يكون الموهوب له قد باع أو تبرع بالشيء الموهوب أو ضاع منه، أو أدخل عليه ما غير طبيعته¹.

الفرع الثاني: تمييز الوقف عن الوصية

يختلف الوقف عن الوصية من حيث :

أولاً: الملكية حيث أن الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت²، فالتملك في الوصية ينصب على ذات العين الموصى بها ولكن هذا التملك لا تظهر فائدته وجدواه ولا يستبين آثاره قطعاً إلا بعد موت الموصي بخلاف الوقف الذي يخرج العين من أن تكون مملوكة لأحد، فلا تملك للوقف أبداً، وإنما فيه تخصيص منفعة لا غير، كما تحقق منفعته وتظهر آثاره بمجرد الوقف³، وهي المعيار الثاني للترقية بين الوقف والوصية.

ثانياً: الانعقاد والنفاذ حيث أن الوصية عبارة عن تصرف ينشئه المرء أثناء حياته بمقتضاه يمنح من يريد البر به والإحسان إليه شيئاً مالياً، غير أن تصرفه هذا لا ينفذ إلا بعد وفاته كما يشترط فيها قبول الموصى له⁴، وقد نص المشرع الجزائري على ذلك في المادة 197 من قانون الأسرة بقوله « يكون قبول الوصية صراحة أو ضمناً بعد وفاة الموصي »⁵ في حين إن الوقف تصرف ينشأ بإرادة منفردة ينفذ في حياة الواقف بمجرد إنشائه صحيحاً.

ثالثاً: اللزوم حيث أن الوصية تصرف غير لازم يجوز الرجوع فيها وقد نص على ذلك المشرع الجزائري في المادة 192 من قانون الأسرة « يجوز الرجوع في الوصية » بل ويجوز الرجوع في الوصية ضمناً أيضاً⁶ في حين يعتبر الوقف تصرف لازم.

الفصل الثاني: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و معوقاته

وضع المشرع الجزائري إطاراً قانونياً لاستثمار الوقف ثم حدد آليات لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، إلا أن نتائج هذا الاستثمار بعيدة عن الأهداف المرجوة، سنتناول الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية وآلياته، ثم معوقات استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في مبحثين متتاليين.

المبحث الأول: الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية وآلياته

إن يد الدولة المبسوطه على الأوقاف هي يد رعاية وإشراف لا يد ملكية لذلك كان من الواجب وضع إطار قانوني يسمح لإدارة الوقف باستثمار الوقف، ويتمثل الأساس القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم سيما المادة 45 منه التي تنص على أنه: "تنتمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقاً لإرادة الواقف وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف..."، كما نص المرسوم التنفيذي 98-381

1 - راجع: المادة 211 من قانون الأسرة الجزائري.

2 - راجع: المادة 184 من قانون الأسرة الجزائري.

3 - محمد بن عبد العزيز بن عبد الله، الوقف في الفكر الإسلامي، الجزء الأول، طبعة 1996، مطبعة فضالة، المغرب، ص: 65.

4 - المرجع نفسه، ص: 64.

5 - المادة 197 من قانون الأسرة الجزائري.

6 - المادة 192 من قانون الأسرة الجزائري.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

على شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، أما استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار فيضبطه مرسوم 18-213.

المطلب الأول: عمارة الوقف

الفرع الأول: تعريف عمارة الوقف

إن عمارة الوقف هي: عملية تضمن استمرار قدرة الوقف على إنتاج المنافع والعوائد المقصودة منه¹.

أعطى المشرع الجزائري لعمارة الوقف أهمية خاصة، إذ جعلها تدخل في مفهوم نظارة الوقف ذاتها، فقرر أن المقصود بنظارة الوقف: التسيير المباشر للملك الوقفي، عمارته... الخ.

ثم بيّن المشرع المقصود بعمارة الوقف- دون غيرها من مقتضيات نظارة الوقف - بأنها: " - صيانة الملك الوقفي وترميمه .

- إعادة بناء الملك الوقفي عند الاقتضاء .- استصلاح الأراضي الوقفية بغرس الفسيل وغيره"².

مما سبق يتضح أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعمارة الوقف، كما أن المفهوم الذي قدمه لا يعدو أن يكون صور عمارة الوقف - كما سنرى لاحقا-

الفرع الثاني: صور عمارة الوقف

ذكر المشرع الجزائري ثلاثة صور لعمارة الوقف هي:

* صيانة الملك الوقفي وترميمه. * إعادة بناء الملك الوقفي عند الاقتضاء.

* استصلاح الأراضي الفلاحية الوقفية بغرس الفسيل وغيره .

ثم ذكر المشرع الجزائري عدة واجبات تقع على عاتق ناظر الوقف في إطار مهمة عمارة الوقف، منها:

- السهر على العين الموقوفة - المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات .

- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم - دفع الضرر عن الملك الوقفي .

- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء .

- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها³.

يلاحظ أن هذه الواجبات مترابطة ومتداخلة إلى درجة يصعب التمييز بينها، حتى أن ذكر أحد هذه الواجبات يغنينا عن ذكر بعضها الآخر، كما أن عمارة الوقف لا تعدو أن تكون مصطلحا فقهيا الوسيلة الوحيدة لتطبيقها هي عقود استثمار الوقف.

إن المشرع الجزائري يشترط عند قيام ناظر الوقف بواجباته تقيده بالقوانين والتنظيمات المعمول بها، فيسهر على صيانة الملك الوقفي وترميمه أو إعادة بنائه مراعيًا قانون التهيئة

1 - انظر في ذلك .منذر قحف.مرجع سابق .ص:201 .

2 -المواد:7، 8 .من المرسوم التنفيذي 98-381.

3 - انظر في ذلك .المادة:13 .من المرسوم التنفيذي 98-381.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

والتعمير رقم 90-29 و المراسيم التنفيذية للتهيئة والتعمير مثل المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إذ يجب على ناظر الوقف الحصول على هذه الشهادات والرخص بمناسبة ترميم أو إعادة بناء الملك الوقفي .

المطلب الثاني: آليات استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية

الفرع الأول: تعريف استثمار الوقف

لم يعرف المشرع الجزائري استثمار الوقف و اكتفى بذكر آلياته. و بالنظر إلى هذه الآليات- كما سنرى لاحقا- واستنادا للعديد من مواد قانون الأوقاف سيما المواد "2، 14، 45" يمكن اعتماد التعريف التالي " استثمار الوقف: هو العملية التي تهدف إلى استغلال مال الوقف للوصول لتحقيق أغراض الوقف ". إن استثمار و تنمية الوقف واستغلاله تزيد في القيمة الرأسمالية للوقف و في طاقته الإنتاجية أي عملية تخلق الثروة.

الفرع الثاني: آليات استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية

لقد ربط المشرع بين نوع الأرض الفلاحية الوقفية وطريقة استثمارها كالاتي:

أولا: استثمار الأراضي الزراعية الوقفية والشجر

يمكن أن تستثمر الأراضي الزراعية والشجر بأحد العقود الآتية :
- عقد المزارعة: ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من الحصول يتفق عليها عند إبرام العقد .
- عقد المساقاة : و يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره¹.

كما قرر المشرع الجزائري إمكانية إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية، إذ يصح تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصلح له وللمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الواقف .

ويمكن تبرير موقف المشرع بعاملين:

- التقدم الكبير في تكنولوجيا البناء: مما أدى إلى استغلال أحسن للمساحات الصغيرة من الأراضي السكنية في المدن خاصة، هذا التقدم التكنولوجي مكن من التعالي غير المسبوق في البناء .

- زيادة التركيز السكاني في المدن الكبيرة: إذ زاد الطلب على المباني السكنية والتجارية مما عزز من أهمية القطع الصغيرة من الأراضي المحدودة في هذه المدن كل ذلك أدى إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي عموما وأراضي المدن وما حولها خصوصا

1 - انظر في ذلك. المادة 26 مكرر 1. من القانون رقم 01-07.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

حيث توجد معظم الأوقاف، ومنه فالأنفع للوقف وللموقوف عليهم أن تبني هذه الأراضي الوقفية ثم تؤجر فنتضاعف عوائد الوقف¹، غير أن هذا الموقف قد يؤدي إلى تغيير كلي في وجهة الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية.

ثانياً: استثمار الأرض الموقوفة العاطلة

هذه الأرض هي أرض زراعية إلا أنها عاطلة أي غير مستغلة، فيقرر المشرع استثمارها عن طريق عقد الحكر: وهو عقد تخصص بموجبه الأرض العاطلة للبناء أو للغرس أو لهما معا مدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستغل بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء والغرس وتوريته خلال مدة العقد.

ويظهر من ذلك أن عقد الحكر من عقود الإجارة الطويلة إذ تصل مدته حسب القانون المصري إلى ستين سنة².

يعتبر إيجار الأراضي الوقفية أشهر آليات استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية، كما أن إيجار الوقف هو أشهر طرق استغلال الوقف قديماً وحديثاً.

يتم الإيجار في التشريع الجزائري تحت إشراف مدير الشؤون الدينية وبمشاركة مجلس سبل الخيرات بالولاية التي يتواجد بها الملك الوقفي عن طريق المزاد ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي إدارة أملاك الدولة³.

تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 9 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم التي تنص على أنه: "للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم." صدر المرسوم التنفيذي رقم-70-14 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁴.

تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لا سيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والتي يثبت لاحقاً أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.

وتستثنى من مجال تطبيقه الأراضي الوقفية الخاصة التي تخضع للتشريع والتنظيم المعمول بهما⁵.

1 - أنظر في ذلك، المواد: 26 مكرر 3، 26 مكرر 4. من القانون رقم 01-07.

- أنظر أيضاً، مندر قحف، مرجع سابق، ص: 221، 220.

2 - المادة 999 من القانون المدني المصري.

3 - المواد: 22، 23 من المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق 1 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 14 - 70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 09.

5 - المواد: 03، 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

سنتناول أحكام إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ثم نظام الإيجار الخاص بالأوقاف الفلاحية المسترجعة من الدولة.

المبحث الثاني: أحكام إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

المطلب الأول: مفهوم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كل عقد تُؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة¹.

الفرع الأول: شروط الإيجار

1/ بدل الإيجار ومدته: يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف.

تُؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة، تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي²

2/ شروط المستأجر: يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية مع مراعاة ما يأتي -: أن يكون من جنسية جزائرية.

- أن يثبت صفة الفلاح.
يمكن المترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنًا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا أو يتمتعون بحقوقهم المدنية³.

3/ إعداد عقد الإيجار: تعد السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار⁴.
يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة سنة فما فوق⁵.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر وحقوقه

1/ التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على الخصوص بما يأتي:
- عدم تغيير الوجهة الفلاحية.

1- المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

2- المواد: 06، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

3- المواد: 08، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر، والمادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط لمطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

4- عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني - نموذجي، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

5- المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا.
 - عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن.
 - احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار¹.
 - كما يلتزم المستأجر باستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر وبعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بعد موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف، و بعدم إيجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير، و بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه، و باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية².
 - يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التموين بالماء والكهرباء³، و يلتزم بعدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة من السلطة المؤجرة، و بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة.
 - يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.
 - يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتعهد بتسهيل مهمتهم، و يلتزم بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك
 - السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة و يلتزم بأخذ الأرض الوقفية في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون ضمان.
 - يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعدار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار.
 - تحتفظ السلطة المؤجرة بحق مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بأشغال دون موافقتها المسبقة⁴.
- 2/ حقوق المستأجر:**
- تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد.
 - الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها.

1 - المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع، ص: 346.

3 - المرجع نفسه، ص: 271.

4 - دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- البناء و/أو التهيئات الضرورية لاستغلال أمثل للأرض الوقفية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد.
- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المؤجرة¹.

الفرع الثالث: فسخ الإيجار

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين.

- يفسخ الإيجار بإرادة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط

المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70.

في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي.
بعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة².

المطلب الثاني: طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والأحكام الخاصة بها:

يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

الفرع الأول: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزادات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، تكون المزادات الشفوية بمبلغ لا يقل عن ألفي دينار إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار و بخمسة آلاف دينار عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار.

تحدد القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.

وتجرى المزادة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف على أساس دفتر شروط نموذجي³.

تعلن المزادة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراءاتها. تنصب لجنة كمكتب المزاد تتكون من:

- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيساً

- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله عضواً

1- المواد: 03، 02 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

2- المادة 15 نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط لمطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

3- دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية عضوا.
لا يبت في المزايدة إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ويكون رسو المزداد على من يقدم أعلى عرض¹.

الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتراضي

تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتنا عدم الجدوى.

يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة.
تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وفق مقتضيات السوق العقارية²

عقد الإيجار بالتراضي و دفتر الشروط يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

المطلب الثالث: نظام الإيجار الخاص بالأحكام الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

الفرع الأول: المستفيد من نظام الإيجار الخاص بالأحكام الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة:

يستفيد من إيجار الأملك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، أو أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون رقم 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: شروط الإيجار الخاص بالأحكام الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

أولاً: أحكام إيجار الأملك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

1/ بدل الإيجار ومدته: يحدد الإيجار بمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد³.

2/ إعداد عقد الإيجار: تعد السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار باسم كل مستأجر معني.

يخضع عقد الإيجار للإشهار العقاري⁴.

3/ التزامات المستأجر وحقوقه :

1 - المواد من 14 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر، والمادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

2 - المواد من 20 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

3 - المواد: من 24 إلى 27 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

4 - عقد إيجار أرض وقفية مسترجعة التي كانت بحوزة الدولة، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

-المادة: 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أ/ التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر في نظام الإيجار الخاص بالأماكن الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بما يلي:

- إدارة المستثمرة مباشرة وبصفة شخصية.
 - الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها.
 - المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي.
 - الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية.
 - ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاط الفلاحي.
 - عدم تأجير الأراضي الوقفية والأماكن السطحية المقامة فيها من الباطن.
 - التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغياها.
 - تسديد مقابل الإيجار السنوي عند حلول أجل الدفع.
 - سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار.
 - إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة¹.
- ب/ حقوق المستأجر:

- الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها لأغراض فلاحية.

- البناء و/أو التهيئات الضرورية لاستغلال أمثل للأرض الوقفية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- طلب تجديد عقد الإيجار: يقدم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهاء مدة العقد.
 - طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق، يوجه الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهاء مدة العقد.
 - الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فردية².
- 4/ فسخ الإيجار:

- يفسخ الإيجار إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بالعقد، لذلك فإن عدم قيام أحد المتعاقدين بالتزاماته يؤدي إلى انتهاء إيجار الوقف فيفسخ الإيجار بعدم وفاء أحد المتعاقدين بما التزم به طبقاً للقواعد العامة³.

1 - دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

2 - المواد: 02، 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

3 - أنظر: عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة ملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار و الرقابة الناشئة عنه

يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، أو أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز أن يقوموا في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف¹.

وعند انقضاء الأجل تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين تفصلهما فترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفق أحكام هذا المرسوم².

عند تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار تنشأ رقابة مزدوجة على المستثمرة الفلاحية الوقفية إذ يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيّة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية"

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط يلتزم المستأجر أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة³.

إذا كانت هذه مجمل طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية فإن المشرع الجزائري لم يطلق إرادة ناظر الوقف بل قيدها بقيدتين:

* ضرورة أن تستغل وتستثمر وتتمى الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف.

* احترام ناظر الوقف للتنظيمات والقوانين المعمول بها .

1- استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إيجار، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

2- المادة: 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر.

3- المواد من 31، 32 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 سالف الذكر، والمادة 04 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المبحث الثالث: معوقات إيجار واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية

في تقرير لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف عن وضعية الأوقاف سنة 2006، يتنوع استغلال الأراضي الوقفية كما يلي:

الأراضي المستغلة	الأراضي المستغلة بغير إيجار	الأراضي المستغلة بإيجار
76	513	470

إن التقرير لم يبين لنا سبب عدم استغلال 76 أرض وقفية، كما لم يبين لنا طريقة استغلال 513 أرض وقفية .

أما عن إيراد الأملاك الوقفية عموما-بما فيها الأراضي الفلاحية الوقفية- فيشهد تذبذبا واضحا حسب نفس التقرير وهو ما يمثله الجدول التالي:

التغير	الإيراد
.....	34441821.33 دج
574136.75- دج	33867684.58 دج
606161.90- دج	33261522.68 دج
13057865.76+ دج	46319388.44
16657100.67+ دج	62976489.11

إن إيراد 3804 ملك وقفي مستغل بإيجار على مستوى كافة ولايات الوطن تعطي إيرادا سنويا لم يتعد 62 مليون دج. وبطريقة حسابية لو افترضنا أن المتوسط العام لإيجار الأملاك الوقفية هو 5000 دج في السنة لكان الإيراد السنوي للأوقاف هو: $3804 \times 5000 \times 12$ (شهر) = 228240000 دج أي أكثر من 200 مليون دج (ثلاثة أضعاف ما تدره الأوقاف حاليا)¹.

إن واقع الأوقاف في الجزائر يجعلنا نتساءل عن معوقات تنمية واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية؟

سنحاول تحديد هذه المعوقات ثم اقتراح حلول لها في مطلبين متتاليين.

1 -فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه غير منشورة كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008، ص: 109.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الأول: تحديد معوقات تنمية واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية

تتعدد معوقات تنمية واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية - في رأينا- إلا أن أهمها ما يلي:

الفرع الأول: عائق استرجاع الأملاك الوقفية وتغير طبيعتها

تعتبر عملية البحث عن الأملاك الوقفية واسترجاعها من أصعب مهام الإدارة الوقفية، فقد طال النهب والتعدي الأملاك الوقفية من العهد الاستعماري وغداة الاستقلال، كما أدمج قانون الثورة الزراعية الأوقاف غير المستغلة ضمن صندوق الثورة الزراعية الأمر الذي خلق وضعاً صعباً ومعقداً صعب عملية استرجاع الأملاك الوقفية وإثباتها واكتشاف معالمها.

ويعتبر استرجاع الأملاك الوقفية عائقاً في سبيل استثمارها وذلك لأنه يشكل عبئاً إضافياً وعملاً مكلفاً للإدارة الوقفية¹.

وقد شرعت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف -بناء على اتفاق التعاون المبرم بينها والبنك الإسلامي للتنمية بتاريخ 8 نوفمبر 2000- في عملية حصر الأملاك الوقفية وقد أحصت حتى 2004 النتائج التالية²:

العدد	طبيعة الملك الوقفي
1059	أراضي
391	بساتين
7850	نخيل مستأجرة
1630	أشجار مثمرة

تشير الإحصائيات الواردة في الجدول إلى حصيلة متواضعة لعملية البحث عن الأوقاف رغم تكلفتها الباهظة خاصة إذا ما يتبع عملية الاسترجاع الدخول في منازعات مع الأطراف التي استولت على الأوقاف مما يحول دون عملية التركيز على الهدف التي يجب أن تضطلع بها عملية إصلاح إدارة الأوقاف حيث عليها أن تركز على تنمية وتثمين الأوقاف واستقطاب أوقاف جديدة³.

كما أن كثير من الأوقاف لم تبق على ما كانت عليه حين وقفها بل طرأ عليها التبدل والتغيير، حيث شيدت بنايات على أراضي وقفية وأدخلت تجهيزات على أملاك وقفية، مما يدخل إدارة الأوقاف في منازعات هي في غنى عنها.

الفرع الثاني: عوائق مرتبطة بإدارة الوقف ذاتها

تعاني الإدارة الوقفية ضمن إطارها الحكومي من مشاكل عدة، أهمها:

1 - كمال منصوري، مرجع سابق، ص: 263.

2 - أحمد قاسمي، الوقف ودوره في التنمية البشرية مع دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008، ص: 154.

3 - كمال منصوري، مرجع سابق، ص: 264.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

*النقص الفادح في مجال المعلومات المتعلقة بأحوال الوقف ونصوص الحجج الوقفية وأهدافها- كما رأينا أن آخر تقرير يعود ل2006، إضافة إلى عدم توفر نماذج لعقود استغلال وتنمية أراضي الوقف حيث لم نجد إلا عقود الإيجار.

*قلة الموارد المالية وانخفاض كفاءة الموارد البشرية وضعف الإدارة وأساليب العمل، حيث تفتقر إدارة الوقف للعنصر البشري المؤهل مما أدى إلى اقتصار عملية إدارة الوقف على الروتين الإداري، كما يتم اختيار موظفي الأوقاف بالنظر للتكوين الشرعي وهذا يخالف طبيعة العمل الاستثماري والذي من مستلزماته الأساسية المهارات الإدارية والتسييرية خاصة في مجال التخطيط والرقابة وإدارة الاستثمارات.

*المركزية الشديدة ومركزية اتخاذ القرارات مما يؤدي إلى تأخر الإنجاز، وعدم ترك حرية القرار للإدارة المحلية.

*عدم التزام الإدارة الوقفية بشروط الواقفين بحيث لا يوجه العائد المادي المحقق إلى المصارف المقررة له، وهذا يسوقنا إلى الحديث عن الرقابة في إدارة الأوقاف ذلك أن من أهم مشاكل الفساد الإداري استغلال الأملاك الوقفية لإغراض ومصالح شخصية، ويمكن رد نهب الأوقاف وضباؤها إلى ضعف الرقابة في الإدارة الحكومية للأوقاف .

*تدار الأوقاف على المستوى المركزي من خلال مديرية مركزية تسمى مديرية الأوقاف والزكاة وهي واحدة من بين ستة مديريات تشكل الهيكل التنظيمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تضم هذه المديرية مديريتين فرعيتين: المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات والمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية، يتضح أن إدارة الأوقاف ما هي إلا إدارتان فرعيتان من مديرية الأوقاف والزكاة، غير أن الأولى هو استقلال الأوقاف بمديرية خاصة بها.

وعلى المستوى المحلي نجد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تنظم في مصالح أهمها مصلحة الإرشاد الديني والشعائر الدينية والأوقاف، نصيب الأوقاف منها مكتبا واحدا هو مكتب الأوقاف إضافة إلى مكتب الرشد والتوجيه الديني و مكتب الشعائر الدينية¹، إن هذا التقسيم لا يعبر عن إرادة جدية للاهتمام بالأوقاف.

*انقطاع وشائج الاتصال بين إدارة الأوقاف ومؤسسات العمل الخيري في المجتمع المدني، وغياب التنسيق في كثير من الأحيان بين الإدارة المحلية للأوقاف والإدارة المحلية².

المطلب الثاني : الحلول المقترحة لمعوقات تنمية واستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية

الفرع الأول : الجهود الحكومية للنهوض بالأوقاف

ركزت مديرية الأوقاف مجهوداتها بإعادة النظر في منهجية إدارة وتسيير الأوقاف باتخاذ التدابير التالية:

*توحيد التنظيم الإداري من خلال الوثائق والمستندات الإدارية .

*رفع قيمة إيجار الأملاك الوقفية تماشيا مع سعر السوق.

1 -محمد كنانة، مرجع سابق، ص: 141-148.

2 -المرجع نفسه، ص: 246-251-261.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- * تكثيف عملية البحث عن الأملاك الوقفية ووثائقها.
- * إحصاء الأملاك الوقفية .
- * متابعة المنازعات المرتبطة بالأوقاف .
- * ضبط الوضعية المالية للأوقاف بوضع إستراتيجية محاسبية تتماشى والفقهاء المحاسبي العام .
- * البحث عن طرق التعاون الداخلي والخارجي¹.

الفرع الثاني: مقترحات لاستثمار أمثل للأراضي الفلاحية الوقفية

إن الجهود الحكومية رغم أهميتها إلا أنها مشوبة بعدة نقائص كما غفلت عن عدة حلول :

* ضرورة إنشاء بنك للأوقاف: إن عقود استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية تقتضي من المتعاقد اللجوء إلى المصارف والبنوك إذا احتاج إلى السيولة المالية، وهنا نصطدم بإشكال واقعي يتمثل في أن البنوك الجزائرية ربوية- إذا ما استثنينا بنك البركة²- وقد رأينا سابقا أن المشرع قد قيد تنمية واستثمار الوقف وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية.

* المجمعات الفلاحية الوقفية: يمكن لإدارة الأوقاف أن تستثمر الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق إنشاء المجمعات الفلاحية التي تكون في شكل شراكة بينها وبين المختصين في النشاط الفلاحي أفرادا ومؤسسات³ ولما لا اعتماد مجمعات وقفية فلاحية نموذجية.

* الهيئة العامة للأوقاف كبديل للإدارة الحالية للأوقاف:
يتعدد المتدخلون في إدارة الوقف فعلى المستوى المركزي نجد: الوزير، المفتشية العامة في الوزارة، مديرية الأوقاف (المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية والمنازعات والمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية)، لجنة الأوقاف.
أما على المستوى المحلي فإدارة الوقف من اختصاص: مديرية الشؤون الدينية، وكيل الأوقاف، مؤسسة المسجد، ناظر الوقف.
هذا التعدد سواء على المستوى المركزي أو المحلي يؤدي إلى تنازع الاختصاص وتداخل الصلاحيات والمهام .

إن استمرار إدارة قطاع الأوقاف في الجزائر بالشكل الحالي سوف لن تجني منه الأوقاف الجزائرية والمجتمع الجزائري شيئا ذا بال، لذلك فالأجدر أن تتأسس هيئة عامة تختص بإنشاء وإدارة واستثمار الأوقاف⁴، تسمى الهيئة العامة أو الهيئة الوطنية أو ديوان الوقف، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

1 -أنظر الموقع الالكتروني لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف www.marwafk-dz.org (تاريخ التحميل: 2019/09/17).

- أنظر أيضا: كمال منصور، مرجع سابق، ص: 266.

2 -فارس مسدور، مرجع سابق، ص: 193.

3 -المرجع نفسه، ص: 200.

4 -كمال منصور، مرجع سابق، ص: 227.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

*التنمية البشرية الغائب الأكبر في الجهود الحكومية لاستثمار الوقف: إن أي إصلاح لقطاع الأوقاف ينبغي أن يسايره اهتمام بالجانب البشري الذي سيقع عليه عبء إدارة واستثمار الوقف، وإلا فإن استثمار الوقف سيكون مآله الفشل، لذلك ينبغي الاهتمام بتكوين ورسكلة الطاقم البشري المسير لقطاع الأوقاف، وفتح مجال التوظيف للشباب الجامعي .

* نظام BOT النموذج الغائب في مجال استثمار الأراضي الوقفية: "build-operate-BOT": "transfer البناء، التشغيل، التحويل).

يعرف نظام BOT بكونه أسلوب لتمويل البنية التحتية حيث يتولى الطرف المتقدم للعبء بإعداد تصميم للمشروع وتوفير التمويل اللازم للبناء والتشييد والإدارة والتشغيل والصيانة، مقابل ضمانته من الحكومة بشراء السلعة أو الخدمة المنتجة من المشروع، خلال فترة زمنية كافية لتغطية تكاليف القروض وتكاليف التشغيل، وتوفير العائد لرؤوس الأموال المساهمة في المشروع، وفي النهاية تحول ملكية المشروع إلى الحكومة وهو في حالة تشغيلية جيدة، دون أي تكاليف، وخالصا من أي التزامات¹، وتلجأ الحكومة إلى هذا النظام عند افتقارها للتمويل والقدرة على التشغيل وافتقاد التكنولوجيا والكفاءة اللازمة، حيث تقدم لصاحب العطاء الأرض اللازمة للمشروع - كإنشاء مصنع-، ويكون المشروع منتجا عند تشغيله، فيقوم المستثمر بإنشاء المشروع حسب المواصفات ثم يقوم بتشغيله والاستفادة منه مدة من الزمن يسترد خلالها تكاليفه مع هامش ربح معقول ثم يقوم بنقل ملكية المشروع إلى الدولة، يمكن إسقاط هذا النظام -مثلا- على أرض وقفية بور شاسعة تحتاج إلى استصلاح، إذ يتم التعاقد مع مؤسسة مختصة وذلك لإنجاز عدة آبار وشق القنوات وفلاحة الأرض وغرس الأشجار لتنويع المنتج، واستيراد التجهيزات الحديثة... إلخ وبذلك تتفادى الاعتماد على عقد الحكر وما يصاحبه من منازعات تنشأ مع طول مدته وضعف تكوين المحكر وإمكاناته.

الخاتمة:

حدد المشرع الجزائري عدة طرق لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في قانون الأوقاف 91-10، حيث تتكفل إدارة الوقف بعمارة الوقف لضمان استمرار الوقف على إنتاج المنافع والعوائد المقصودة منه وفي ذلك تعنتي على الخصوص باستصلاح الأراضي الوقفية، أما استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية فلا يتحقق إلا عن طريق التعاقد إذ تستثمر الأراضي الزراعية الوقفية والمشجرة بعقد المزارعة وعقد المساقاة، وتستثمر الأراضي الموقوفة العاطلة (البيضاء) عن طريق عقد الحكر.

كما أجاز المشرع الجزائري إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية رغم ما يشكله ذلك من استنزاف للأراضي الفلاحية عموما.

1 - طارق الله خان، قضايا وحالات تطبيقية في التمويل الخاص لمشروعات البنية الأساسية في بلدان منظمة المؤتمر الإسلامي، أعمال ندوة التعاون بين الحكومة والقطاع الأهلي في تمويل المشروعات الاقتصادية 11-13 أكتوبر 1999، نشر جامعة الملك عبد العزيز، ص: 226.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

غير أنه في الواقع تقوم إدارة الأوقاف باستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق عقد وحيد وهو عقد الإيجار.

إن استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية تعترضه عدة معوقات نجمها في ما يلي:

- * عائق استرجاع الأملاك الوقفية وتغير طبيعتها، وما يستتفه هذا العائق من جهود.
- * عدم توفر نماذج لعقود استغلال وتنمية أراضي الوقف.
- * قلة الموارد المالية وانخفاض كفاءة الموارد البشرية وضعف الإدارة وأساليب العمل، ضعف الهيكل الإداري وعدم استقلال الأوقاف بإدارة خاصة بها.
- و في الأخير نقترح الحلول التالية:

- * تحرير عقود نموذجية خاصة باستثمار الوقف عموماً والأراضي الزراعية خصوصاً.
- * ضرورة تبني نظام BOT وذلك لما يحققه من امتيازات وفوائد.
- * ضرورة إنشاء بنك للأوقاف.
- * إنشاء مجتمعات فلاحية وقفية نموذجية.
- * إنشاء هيئة عامة للأوقاف كبديل للإدارة الحالية للأوقاف.
- * توسيع الاتفاقات التمويلية مع البنوك الإسلامية، وتوسيع الشراكة واتفاقات التعاون مع الدول الإسلامية التي قطعت شوطاً مهماً في إدارة الأوقاف واستثمارها كالكويت والسودان، حيث تعتبر رائدة في مجال استثمار الأوقاف.
- * ضرورة اهتمام الباحثين الجامعيين بمادة الوقف، وذلك بفتح فروع لها في الدراسات الجامعية، واقتراح مذكرات تخرج وأطروحات دكتوراه حولها، واعتماد لجان بحث ومخابر علمية تساهم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في تمويلها.
- * الاهتمام بتكوين ورسكلة الطاقم البشري الذي سيقع عليه عبء استثمار الأوقاف.

المراجع

الكتب

- 01- أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، الجزء التاسع-مادة وقف-، دار الكتب العلمية، بيروت، دون رقم الطبعة.
- 02- أحمد بن محمد المقري المصري الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، المطبعة البهية المصرية، دون رقم الطبعة.
- 03- وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية سنة 1996، دار الفكر سوريا، دار الفكر المعاصر لبنان.
- 04- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، طبعة 2000، دار العلق، الجزائر.
- 05- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، طبعة 2006.
- 06- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، الطبعة الثانية 1971، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 07- إسحاق إبراهيم منصور: نظريتنا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1992.
- 08- أحمد محيو: محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1996.
- 09- احمد فراج حسين: أحكام الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دون تاريخ طبعه، الدار الجامعية لبنان.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

- 10- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري- طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية.
- 11- محمد بن عبد العزيز بن عبد الله، الوقف في الفكر الإسلامي، الجزء الأول، طبعة 1996، مطبعة فضالة، المغرب.
- 12- عبد الرزاق أحمد السنهوري، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع.
- 13- منذر قحف، الوقف الإسلامي: تطوره، إدارته، تنميته، الطبعة الأولى سنة 2000، دار الفكر المعاصر لبنان، دار الفكر سوريا.

والرسائل و الدراسات

- 01- كمال منصوري، الإصلاح الإداري لمؤسسات قطاع الأوقاف-دراسة حالة الجزائر- أطروحة دكتوراه غير منشورة كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008.
- 02- شوقي أحمد دنيا، الوقف - جوانب فقهية- ندوة عرض التجارب الوقفية في الدول الإسلامية، جامعة الأزهر، الأمانة العامة للأوقاف، البنك الإسلامي للتنمية، طبعة 2002.
- 03- جاسم علي سالم الشامسي، مسائل قانونية في أحكام الوقف، ندوة الوقف الإسلامي، 6-7 ديسمبر 1997، الإمارات العربية المتحدة، دون تاريخ طبعة.
- 04- علي محي الدين القره داغي: ديون الوقف، الندوة الأولى لقضايا الوقف الفقهية، 11 إلى 13 أكتوبر 2003، طبعة الأمانة العامة للأوقاف، الكويت.
- 05- جمال الدين ميمون: الوقف والتنمية المستدامة، أبحاث الملتقى الدولي أداء وفعالية المنظمة في ظل التنمية المستدامة، جامعة المسيلة، 10-11 نوفمبر 2009، غير منشور.
- 06- محمد لمين بكرراوي: تسيير الإداري للأوقاف في الجزائر، دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر 1999، غير منشور.
- 07- قاسم عبد الحميد الوتيدي: الوقف كأحد معالم الشخصية المعنوية في الشريعة الإسلامية، ندوة الوقف الإسلامي، الإمارات العربية المتحدة، 6-7 ديسمبر 1997.
- 08- فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه غير منشورة كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008.
- 09- أحمد قاسمي، الوقف ودوره في التنمية البشرية مع دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008.
- 10- طارق الله خان، قضايا وحالات تطبيقية في التمويل الخاص لمشروعات البنية الأساسية في بلدان منظمة المؤتمر الإسلامي، أعمال ندوة التعاون بين الحكومة والقطاع الأهلي في تمويل المشروعات الاقتصادية 11-13 أكتوبر 1999، نشر جامعة الملك عبد العزيز.

القوانين والنصوص التشريعية والتنظيمية

- 01- القانون المدني الجزائري، الصادر بالأمر: 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 02- قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق ل 09 جوان 1984 م المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 03- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

- 04- قانون رقم 10-91 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991م المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 05- المرسوم التنفيذي 381-98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 1 ديسمبر 1998. يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك. جريدة رسمية عدد 90.
- 06- مرسوم تنفيذي رقم 14 - 70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد: 09.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة

د. بوشيربي مريم

أستاذة محاضرة "أ"

جامعة خنشلة عباس لغرور

Meriemmeriem380@gmail.com

مقدمة :

ظل استغلال العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة رغم شساعة مساحته حبيسا لرهانات سياسية واقتصادية ميزت كل المراحل التي مرت بها الدولة الجزائرية بدءا بأسلوب التسيير الذاتي في الفلاحة وكذا نظام الثورة الزراعية في الفلاحة وصولا الى أسلوب المستثمرات الفلاحية الذي استبدل في إطار المبادئ الكبرى لقانون الاستثمار لسنة 2008 بنمط جديد للاستغلال هو نمط الامتياز.¹

حيث وفي ظل التحولات التي أحدثها القانون 19/87 والتي لم تلق التجاوب المنتظر وكانت بعيدة كل البعد عن الآمال المرجوة من صدور القانون، حيث اصطدمت إرادة التغيير مع محيط فلاحي مطبوع بالتخلف التقني والتشتت القانوني رغم الجهود التي تبذلها الدولة لوضع حد لهاتين الظاهرتين ، لكن وجدت الدولة نفسها عاجزة عن التصدي للمشاكل الرئيسية للفلاحة الوطنية²، خصوصا مع تسجيل وجود أراضي غير مستغلة أو مستغلة بصفة غير كافية، عدم الاستغلال الشخصي للأراضي الفلاحية وتأجيرها من الباطن أو حتى بيعها، تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي أو التنازل عنها لأشخاص لاعلاقة لهم بالفلاحة ، هذا في غياب تام للإدارة مع تراكم القضايا المطروحة على العدالة .

عمد المشرع إلى التفكير والبحث عن أحكام جديدة تنظم وتسير الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة تمخض عنها صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في : 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي³ الذي جاء لتحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمنافسة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتثمين وظائفها الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على وجه الخصوص⁴ .

¹ محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري ، على ضوء اخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، الطبعة الاولى ، بيت الافكار ، 2019 ، ص 04.

² عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر ، 2005 ، ص 77.

³ جريدة رسمية عدد 46 صادرة بتاريخ: 2008/08/10.

⁴ بريك زويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 05.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

فبصدور القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي تبني المشرع الجزائري نمط استغلال جديد غير النمط الذي كان معروفا سابقا بحق الانتفاع الدائم، حيث عبرت عنه المادة 17 من القانون بقولها: «يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص»

سنحاول في هذه الورقة البحثية الاجابة على الاشكالية التالية : هل حقق الامتياز كأسلوب للاستغلال في الاراضي الفلاحية الهدف المرجو من تحقيق استثمار الاراضي الفلاحية ؟

و قد تم تقسيم الورقة البحثية الى مبحثين تناولنا من خلاله التعريف عقد الامتياز و التحديد القانوني للاراضي الفلاحية محل الامتياز في مبحث أول ، وفي مبحث ثاني اجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز و آثار العقد .

المبحث الاول : تعريف عقد الامتياز و التحديد القانوني للأراضي الفلاحية محل الامتياز:

كان الهدف من إصدار القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي هو وضع ضوابط جديدة لاستغلال العقار الفلاحي من خلال تسوية العقار الفلاحي المنتج والذي يتربع على مساحة 25 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني، حيث جاء هذا القانون لتعويض حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون 87 / 19 المتعلق بالاستثمارات الفلاحية المحدد بمدة 99 سنة بحق الامتياز الذي يرتكز على مبدأ تأجير الارض من الدولة.¹

المطلب الاول : تعريف عقد الامتياز :

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الإمتياز في العديد من النصوص القانونية ، سواء ما تعلق منها بالمجال الصناعي أو الإستثماري أو الفلاحي، وقبل التطرق للتعريف الذي جاء به القانون 03/10 لا بأس من ان نورد مجموعة من التعاريف له فيما يلي : لقد عرفته المادة 64 مكرر من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتعلق بالأمالك الوطنية كما يلي : " الامتياز هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك الوطني المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومية الطبيعي أوتمويل أوبناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية، لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أ والتجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز....."¹

من خلال هذه النص يتضح أن الإمتياز هو عقد إداري ملحق بدفتر شروط يبرم بين الإدارة المانحة صاحبة حق الإمتياز والمستفيد صاحب الإمتياز، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، يخول لهذا الأخير حق استغلال ملك عمومي مقابل دفع أتاوة ، قصد توفير

¹ عابلي رضوان ، آيت حمودة كهيبة ، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، مجلد 12، عدد 03، 2019 ، ص 14.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

خدمة عمومية ، وذلك لمدة معينة على أن تؤول ملكية المنشآت المستحدثة للسلطة صاحبة حق الإمتياز عند نهاية عقد الإمتياز¹.

كما أن المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في : 15/12/1997 المعدل بالمرسوم 372/98 المتضمن كفيات منح امتياز قطع أرضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية لم يورد المشرع الجزائري فيه تعريفا يخص الامتياز وإنما ألحق ذلك بدفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الواقعة داخل المساحات الاستصلاحية وإمكانية تحويلية إلى تنازل، فقد جاء في نص المادة 02 منه على أن: «الامتياز تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوافرة تابعة لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية».

حيث يرى الدكتور عجة الجيلالي أن الطبيعة القانونية لهذا العقد هي أقرب للنظام أكثر منها إلى العقد بالمفهوم القانوني له ، حيث يطغى على الامتياز الطابع التنظيمي على حساب الطابع التعاقدية².

كما جاء في نص المادة 03 من القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي منه أن: «الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية.»

في حين عرفت المادة 04 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المحدد لشروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الامتياز على أنه : «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" ، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها 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».

نلاحظ أن المادة 04 أعلاه جاءت بتعريف أكثر دقة للإمتياز خلافا للنصوص السابقة ، أين بينت طبيعته بأنه عقد مؤقت يحرر بناء على دفتر شروط مسبق لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، كما بينت أطرافه وهم الدولة من جهة ، والمستثمر الفلاحي من جهة أخرى، حيث يجب أن يكون المستثمر شخصا طبيعيا من جنسية

¹ حرش محمد ، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الى حق الامتياز ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 01، 2016-2017 ، ص 131.

² عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص 276.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

جزائرية ، كما بينت المادة مجاله وهو استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها¹.

المطلب الثاني: التحديد القانوني للأراضي الفلاحية محل الامتياز

إن موضوع عقد الامتياز الفلاحي يخص مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والأملاك السطحية المتصلة بها، والتي كانت خاضعة لقانون 19/87، كما نص المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية تخضع لنظام امتياز² وهو ما سوف نتناوله فيما يلي:

أولا: الأراضي التي كانت خاضعة لقانون 19/87:

تنحصر هذه الأراضي في الأراضي التابعة للدولة وأراضي البلديات وأراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع ، بالإضافة إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة والتي هي الأخرى لم يتم استرجاعها من طرق أصحابها، بالإضافة إلى الأراضي التي لا وراث لها أو لا مالك لها³.

ثانيا: الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية:

صدر المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10⁴ تطبيقا لأحكام المادة 19 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

حدد هذا المرسوم كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات ، هذا النوع من الأراضي استثناه المشرع صراحة في المادة 04 من القانون 19/87 وقد فصل المرسوم عند تطرقه لكليات استغلال هذه الأراضي بين نظامين للاستغلال حسب نوع المؤسسة العمومية الملحقة لها، فإذا كانت الأراضي ووسائل الاستغلال ملحقة بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني يكون استغلالها عن طريق التخصيص وهذا وفقا لنص المادة 03 من المرسوم بنصها: «توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما».

¹ حرش محمد ، مرجع سابق ، ص 132.

² جريدة رسمية عدد 02 صادرة بتاريخ 2011/01/12.

³ أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، عدد خاص ، الملكية و القانون ، ص 166.

⁴ المرسوم 06/11 المؤرخ في : 2011/01/10 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أما الأراضي الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية يكون بناء على طريق الامتياز فقد نصت المادة 04 من المرسوم 06/11 على أنه: «توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها، وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقرة السابقة مقابل إتاوة تحدد بموجب قانون المالية».

على هذه المؤسسات العمومية إيداع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد دراسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للطلبات، تعد إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا عقدا إداريا للامتياز وفقا لنص المادة 07 من المرسوم 11/06 .

ثالثا: منح الامتياز عن طريق الترشح (الأراضي المتوفرة)

يمكن الحصول على هذا النوع من الامتياز عن طريق الترشح ، إذ تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك عملا بالمادة 17 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المادة 01/25 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في: 2010/12/23 والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.¹

صدر القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.²

المبحث الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز و آثار عقد الامتياز

سنتناول في هذا المبحث التطرق إلى إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مطلب أول ، ثم آثار عقد الامتياز بالنسبة لكل من المستثمر و الدولة في مطلب ثاني .

المطلب الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

حدد المشرع إجراءات يتم وفقا لها تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز نتناولها بالدراسة فيما يلي:

¹ جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ: 2010/12/29.

² جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في: 2013/09/15.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الاول: طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز ودراسته :

سوف نتطرق الى دراسة طلب تحويل حق الانتفاع الى امتياز وكيفية دراسة الطلب .

أولا: طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز

نصت المادة 09 من القانون 03/10 على أن : " يتعين على اعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 05 أعلاه ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ايداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لدى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية " .

كما نصت المادة 05 من نفس القانون على ان الامتياز يمنح لاعضاء المستثمرات الجماعية و الفردية الذين استفادوا من احكام القانون 19/87 الحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي ، و أن يكونوا قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87 .

من نص المادتين السابقتين يتبين لنا ان الاستفادة من حق الامتياز الممنوح على الاراضي الفلاحية التابعة للدولة تخص كل مستفيد في إطار القانون 19/87 يحوزون عقدا رسميا أو قرارا من الوالي و قد قاموا بالوفاء بالتزاماتهم و ذلك نظرا لان حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 19/87 كان يمنح كذلك مقابل دفع اتاوة سنوية¹.

إن المعنيين بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز هم أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية، حيث نصت المادة 02 من المرسوم 326/10 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية على أنه يجب أن يودع ملف التحويل من حق الانتفاع إلى امتياز بصفة فردية من كل عضو في مستثمرة فلاحية وذلك لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، خلال 18 شهرا تبدأ من يوم نشر هذا القانون في 03/10 في الجريدة الرسمية.²

لكن نظرا للعناية الخاصة التي توليها السلطات العمومية قصد ترقية القطاع الفلاحي أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم: 3085 المؤرخة في: 2011/04/11 وقد طالبت فيه مديريات أملاك الدولة على مستوى الوطن بعدم مطالبة المستثمرات الفلاحية حاليا بتسديد مؤخرات الأتاوة المستحقة لحق الانتفاع الدائم، كما شددت التعليمات أنه نظرا لأهمية هذه العملية ولحاجة المنتخين الفلاحين لمرافقتكم في هذا النظام الجديد المسير للأراضي الفلاحية لا بد من التكفل بهذه العملية في أقرب الأجل مع التعامل بالمرونة التي من شأنها تبسيط الاجراءات التي تدخل في إطار

¹ لعشاش محمد ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، دار الخلدونية ، 2019 ، الجزائر ، ص 96 .

² كحيل حكيم ، اشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و 30 من القانون 03/10، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة البلدية 02، العدد 06 ، ص 228 .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

التسهيلات وتشجيع النشاط الفلاحي المقرر من طرف السلطة العليا وعليه عدم ربط التسديد المسبق للإتاوة السنوية الأولى لحق الامتياز وكذا مؤخرات إتاوة حق الانتفاع بتحرير عقد الامتياز.¹

لكن بموجب المادة 07 من القانون 03/10 أقصى المشرع بعض الأشخاص من الاستفادة من إجراءات تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز وذلك بنصها على أنه: يقصى من الاستفادة من أحكام هذا القانون للأشخاص:

- الذين حازوا الأراضي الفلاحية في المادة 02 أو الذين أجروا معاملات أو اقتبسوا حقوق وأملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- الذين كانوا موضوع إسقاط حق صادرت عن طريق القضاء.

- الذين ألغى الولاة قرارات استفادتهم ، على أن تؤجل معالجة حالات الأشخاص المطروحة قضائهم على مستوى الجهات القضائية المختصة ، إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي الحائز على قوة الشيء المقضي فيه ، علما أن هذه المنازعات المطروحة على القضاء حالت دون اتمام عملية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز للمعنيين ، و عليه لم يتم تحرير عقود الامتياز الى يومنا هذا .²

وتطبيقا لهذا النص فإنه يقصى من الاستفادة من هذا القانون كل عضو أو منتج فلاحي خاضع للقانون 19/87 ثبت أنه قام بصفقات مخالفة لتشريع الساري المفعول كعمليات الإيجار من الباطن أو البيع أو تغيير الوجهة الفلاحية للمستثمرة بشرط أن يتم متابعة العملية إجرائيا من خلال تطبيق أحكام المادة 28 من القانون 19/87 والمبادرة إلى رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة لأجل طلب إسقاط حقوق المنتجين بواسطة حكم قضائي نهائي موجه للشهر.³

يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز بصفة فردية باسم كل مستثمرة لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمرة وفقا لنص المادة 02 من المرسوم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية والتابعة للأملاك الخاصة للدولة، غير أنه عندما يتعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية فإنه وفقا لنص المادة 02/12 و 03 من

¹ مجموعة النصوص- تعليمات- منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2011، ص 72.

² لعشاش محمد ، مرجع سابق ، ص 99.

³ محمودي عبد العزيز، الاشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملتقى الدولي الثاني: النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2016/04/28/27، ص 02.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المرسوم 326/10 فإنه يعد عقد الامتياز باسم كل مستثمرة في الشيوخ بحصص متساوية، وفي حالة تقديم الملف من ممثل الورثة يعد عقد الامتياز في التشريع باسم كل الورثة.

لكن تحديد فئة الأشخاص المعنيين بعملية التحويل تثير بعض الاشكالات خصوصا إذ كان المستفيد من حق الانتفاع الدائم وفقا لقانون 19/87 تتوفر فيه كل الشروط لكنه لم يقدم طلبا خلال الأجل القانوني المحدد في المادة 30 من القانون 03/10 السالف الذكر.

إذا لم يقيم صاحب حق الانتفاع الدائم العضو في المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية أو ورثته بإيداع ملف التحويل باسمه الشخصي، خلال الأجل المحدد لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يطلب هذا الأخير من محضر قضائي إجراء إعذابين متباعيين بفترة شهرا واحد بينهما لتكمين المستفيد من إيداع طلبه للتحويل، وفي حالة عدم الاستجابة لذلك يعتبر المستفيد أو ورثته متخلين عن حقهم في الانتفاع الدائم.¹

لكن لثقافة و طبيعة فئة الفلاحين و صعوبة العملية ميدانيا حتى على مستوى الإدارة نفسها، تم فتح آجال اضافية للاستفادة من هذا القانون، و قبول ايداع ملفات التحويل بعد مباشرة الوزارة الوصية عبر المصالح الولائية و المحلية المختصة التحسيس بأهمية العملية التي شارفت على نهايتها خلال العام 2014/2015، باستثناء بعض الحالات ببعض الولايات أو الحالات التي عرفت منازعات على مستوى القضاء.²

ثانيا: إيداع الملف

يتكون ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز حسب نص المادتين 03 و 04 من المرسوم 326/10 السالف الذكر من الوثائق التالية:

- استمارة وفق النموذج للمرفق في الملحق بهذا المرسوم تملأ بشكل راضي.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة فردية للحالة المدنية.
- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود أو عندما تتوفر البلدية على المسرح مستخرج من مخطط مسح الأراضي.

¹ كحيل حكيمة، اشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و 30 من القانون 03/10، مرجع سابق، ص 237.

² محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 134.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جردا محينا لأملك المستثمرة وكذا تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 والذي يتم إعداده وفقا للنموذج المرفق في الملحق الثاني من المرسوم 326/10.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يضاف إلى كل هذا مخطط تحديد أو رسم الحدود أو مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية منطقة ممسوحة، ويتعلق الأمر بمخطط تعدده مصالح مسح الأراضي يتضمن المساحة الحقيقية للمستثمرة، وفي حالة ما إذا كانت المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد أو رسم الحدود، أو عندما يكون القوام العقاري للمستثمرة قد تعرض للتعديل ولم يكن مخطط تحديد أو رسم الحدود موضوع تحيين تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني إعداد أو تحيين هذا المخطط مع وجود تصريح شرقي من المستثمر مصادق عليه يتضمن تعهده بالوفاء بالتزامه ومحضر جرد محين يتضمن ممتلكات المستثمرة الذي يبين مجموع الممتلكات السطحية بما فيها المباني الموجودة داخل المستثمرة، ويتعهد كل عضو مستثمر بشأن هذه القائمة التي تستخدم على سبيل الخصوص أثناء القيام بقسمة محتملة عند نهاية مدة الامتياز لأجل تحديد مبلغ التعويض عنها¹.

ثالثا : دراسة ملفات التحويل:

أوكل المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز باسم كل مستثمرة لمستثمرة فلاحية فردية أو جماعية .

في حالة استيفاء هذه الملفات لكافة الشروط المنصوص عليها قانونا يقوم المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والمستثمر صاحب الامتياز بالتوقيع على دفتر الشروط، وترسل الملفات بعدها إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إتمام الإجراءات القانونية وإعداد عقد الامتياز، وإرساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يبلغه بدوره إلى صاحب الامتياز بعد استكمال إجراءات التسجيل ، ثم يتم تسجيل المستثمرة الفلاحية عندئذ في بطاقيات المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض².

¹ شريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016، 2017 ، ص 407.

² لعشاش محمد ، مرجع سابق ، ص 115.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا تطلبت دراسة الملف -ملف التحويل- إلى معلومات تكميلية أو استدعت تحققاً من الوثائق المقدمة ، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال هذا الملف إلى لجنة ولائية¹ يرأسها الوالي لتكمينها من دراسة الملف.

تقوم هذه اللجنة بعد إحالة بعض الملفات المودعة لدى الديوان الولائي للأراضي الفلاحية والتي تستوجب البت أو الفصل فيها من اللجنة نظراً للصعوبات القانونية أو الفنية الموجودة بملف المعني بدراسة هذه الملفات والتحقيق فيها، وهذا بعد أن يتم تحويل هذه الملفات إليها من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من اللجنة الداخلية القبلية التي تتولى تحضير هذه الملفات بصفة مسبقة وإبداء الرأي الاستشاري بالقبول أو الرفض، قبل الفصل النهائي من قبل هذه اللجنة فهذه اللجنة تؤدي دور الحماية السابقة للأراضي الفلاحية والرقابة على ملفات لمستفيدين من أحكام القانون 03/10 وإقضاء البعض إن تطلب الأمر ذلك.

وهنا نكون أمام حالتين: الأولى قبول اللجنة لملف التحويل، إذ يقوم رئيسها بإرسال الملف إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مرفقاً بمحضر اللجنة قصد متابعة الإجراءات بالتوقيع على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز، أما الحالة الثانية فتتعلق برفض الملف، وهنا يقوم الوالي بإعلام صاحب طلب التحويل عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان تتضمن رفض منح الامتياز.

هنا يجوز للمتضرر من قرار اللجنة أن يطعن ضد قرارها أمام القضاء.²

وعليه وبعد قبول ملف التحويل والتوقيع على دفتر الشروط من قبل المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز والمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يقوم هذا الأخير بإرسال ملف التحويل كاملاً إلى إدارة أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الامتياز وفقاً لنص المادة 05 من المرسوم 326/10.

بعد إعداد العقد الإداري الخاص بالامتياز في ثلاث نسخ، وكذا إتمام إجراءات التسجيل والشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يسلم المدير الولائي لأملاك الدولة نسختين من العقد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي سوف يبلغ بدوره نسخة من العقد للمستثمر صاحب الامتياز، وذلك بعد استكمال إجراءات تسجيله بفهرس المستثمرات الفلاحية.³

¹ استحدثت هذه اللجنة بموجب المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 326/10 وهي مختصة بدراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم في إطار القانون السابق 19/87 إلى حق امتياز وفقاً للقانون 03/10.

² كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2013 ، ص 98.

³ كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، مرجع سابق ، ص 106 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الثاني : آثار عقد الامتياز

يرتب عقد الامتياز آثار متعددة ، للدولة من جهة و للمستثمر صاحب الامتياز من جهة أخرى ، نتناول كلا منهما فيما يلي :

الفرع الاول : آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز

سوف نتطرق الى حقوق و التزامات المستثمر صاحب الامتياز فيما يلي:

أولا :حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

يترتب عن الامتياز مجموعة حقوق لصالح المستثمر تمكنه من استغلال واستثمار الأراضي الفلاحية الممنوحة وتمارس هذه الحقوق تحت رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل حماية الأرض.

منح القانون رقم 03 / 10 المتعلق بضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة للمستثمر صاحب الامتياز عدة حقوق باعتباره صاحب حق عيني عقاري يخول له استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة له بكل حرية، كما يتمتع بحرية توسيع نطاق فلاحته وعصرنتها باعتباره مستثمرا فلاحيا، كما أن أي عملية تجريد لهذه الحقوق لا يتم إلا بموجب قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ما يضمن تعويضا عادلا ومنصفا، وفي مقابل هذه الحقوق يفرض نفس القانون على المستثمر عدة التزامات.¹

بموجب المادة 04 من القانون 03/10 منحت الدولة المستثمر صاحب الامتياز حق امتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها والمتمثلة أساسا في حق الاستغلال بالإضافة إلى بعض الحقوق التي سوف نتناولها بالدراسة فيما يلي:

1- حق الاستغلال:

حق الاستغلال هو سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ربع أو دخل، وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في الاستغلال الحر للأرض والأملاك السطحية الموضوعية تحت تصرفه لأغراض فلاحية وذلك مادام الأمر لا يتعارض مع أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له، فيتعين عليه إذن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا مباشرا وذلك عن طريق إحيائها وحرثها وغرسها وذلك بكل الوسائل التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية الوطنية في الميدان الزراعي.²

وهذا الحق قابل للتنازل والرهن والتوريث.

¹ شريط حسناء، مرجع سابق ، ص 416.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 140.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2- حرية التنازل عن الامتياز:

يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها للغير مع مراعاة الشروط والشكليات التي نص عليها القانون .

والمستثمر صاحب الامتياز الحق في التنازل عن حق الامتياز، غير أنه ملزم قانونا بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما أنه يجب أن يحدد مبلغ التنازل والشخص المستفيد من هذا التنازل وهنا يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني¹.

وتجدر الإشارة إلى التنازل عن حق الامتياز يمكن أن يكون مجانا لأحد ذوي الحقوق للمستفيد وذلك للمدة المتبقية من الامتياز وفا لنص المادة 14 من القانون 03/10 وذلك في حالتي:

العجز أو بلوغ سن التعاقد، وذلك لأن بلوغ سن التقاعد أو العجز يحول دون الاستغلال والإدارة المباشرة للمستثمرة الفلاحية وقد منح القانون هذه الرخصة للمستثمر صاحب الامتياز بغية تشجيع اليد العاملة في القطاع الفلاحي².

وتجدر الإشارة هنا أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا يمكنه ممارسة حق الشفعة لأن هذا الأخير لا يكون إلا في حالة التنازل بمقابل ولهذا فالمشرع حرصا منه على الأراضي الفلاحية من التلاعبات التي تتم عليها بموجب تصرفات غير مشروعة قصد حرمان أصحاب الحق في الشفعة المنصوص عليهم في المادة 15 من القانون 03/10 من ممارستهم لهذا الحق أمام هذا التنازل، جعل التنازل كأصل عام بمقابل، وكاستثناء على القاعدة العامة وعلى سبيل الحصر يتم بدون مقابل³.

3- قابلية الامتياز للتوريث:

حق الامتياز حق قابل للانتقال في حالة وفاة المستفيد صاحب الامتياز وقد جاءت المادة 25 من القانون 03/10 بأحكام تنظيم انتقال حق الامتياز للورثة وذلك كما يلي:

- عدم تجاوز مدة سنة من تاريخ وفاة المورث من أجل الاستفادة من هذا الحق.
- يجب على الورثة القيام باختيار من يمثلهم على أن يكون من بينهم والذي سوف يكلف بكافة الأعباء التي كانت ملقاة على مورثهم.

¹ شيخ محمد زكرياء ، آثار عقد الامتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز ، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة تيارت ، العدد 05، مارس، 2018، ص 58.

² بريك زويير، مرجع سابق، ص 45.

³ كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، مرجع سابق، ص 143.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما يمكن للورثة اختيار اللجوء على التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم وذلك لمنع النزاعات التي قد تنشأ بينهم حول استغلال الأراضي الفلاحية محل الامتياز.

وفي حالة انقضاء المدة القانونية المحددة بسنة واحدة بموجب المادة 25 من القانون 03/10 ولم يتخذ مورثة الإجراءات المنصوصة عليها قانونا لانتقال حق مورثتهم إليهم فإن حقهم يسقط.¹

4- رهن حق الامتياز:

يهدف المشرع من خلال جعله حق الامتياز قابلا للرهن إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي وتنميته وتمكينه من القيام بمهامه الضرورية .

وقد بينت المادة 12 من القانون 03/10 وكذا المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10 بأن حق الامتياز يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية وبذلك يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص الطبيعية العادية.

وقد أنشأت الدولة بنكا خاصا بالتنمية الفلاحية وذلك بموجب المرسوم 106/82 المؤرخ في: 1982/03/03 المعدل بموجب المرسوم 81/85 المؤرخ في: 1985/08/30 وهو بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) والذي يكيف حسب قانونه الأساسي على أنه بنك متخصص في القطاع الفلاحي يسعى إلى توفير الرأسمال الضروري لإنعاش الفلاحة الوطنية، ويباشر عملياته من خلال تلقي الودائع من الفلاحين وتقديم القروض لهم.²

ويعتبر حق الامتياز ضامنا للدين وقابلا للحجز عليه في حالة عدم التسديد للقرض الذي منح للمستثمر³ ، هذا على الرغم من أن المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون فإن حق الامتياز الفلاحي يكمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئات القرض وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في الأراضي الممنوحة وعصرنتها.

5- حق طلب إنهاء أو تجديد الامتياز:

للمستثمر صاحب الامتياز قبل انقضاء حقه أن يطلب تجديد عقد الامتياز بموجب طلب يوجهه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل انقضاء الامتياز بسنة.⁴

¹ كحال مصطفي، ، عقد الامتياز الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق ، 2013، 2012، ص 68.

² عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 225.

³ شيخ محمد زكرياء ، مرجع سابق ، ص 61.

⁴ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز كذلك طلب إنهاء عقد الامتياز قبل انقضائه، وقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 326/10 المدة الواجب احترامها من طرف المستفيد في حالة إبداء رغبته في إنهاء العقد، فعلى هذا الأخير تقديم إشعار بسنة واحدة على الأقل إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

ثانيا : التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

لقد ألقى قانون 03/10 على عاتق المستثمر صاحب الامتياز جملة من الالتزامات التي يتحملها وبتناولها فيما يلي:

1- الالتزام بالإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة:

نظرا لأهمية الأرض الفلاحية يلتزم المستثمر صاحب الامتياز وفقا لأحكام المادتين 22 و 23 من القانون 03/10 بأن يقوم بإدارة المستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا.² ولعل هذا ما يفسر أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا.³

وقد سبقت الإثارة إلى إمكانية إبرام اتفاقية بين المستثمرين لا يحتج بها الغير لتحديد العلاقات فيما بينهم.

2- الالتزام بالاعتناء بالأراضي الممنوحة:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بتسيير المستثمرة الفلاحية وذلك باستغلالها على الوجه الممنوح وعدم تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية كما يلتزم باستغلال الأملاك السطحية على الوجه المناسب بصفة دائمة وبشكل منتظم، وهذا كله بهدف تفادي ترك وإهمال الأراضي الفلاحية وعدم استغلالها وتحويلها عن طابعها الفلاحي من طرق المستثمرين أصحاب الامتياز⁴، حيث أن ترك الأراضي وعدم استغلالها وتحويلها عن طابعها الفلاحي يعد إخلالا بالالتزامات المحددة وفقا للقانون 03/10.

3- الالتزام باكتتاب عقود التأمين:

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز باكتتاب عقود تأمين بالنسبة لكل نشاطاته الفلاحية وذلك بالنسبة للمستثمرين الذين حصلوا على دعم أو مساعدة من قبل الدولة وفقا لنص المادة 69 من قانون التوجيه الفلاحي.

¹ شيخ محمد زكرياء ، مرجع سابق ، ص 62.

² أحمد صالح علي ، مرجع سابق ، ص

³ وحيدة قدومة، عقد الامتياز نمط متميز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة ملتقى النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار، خميس سليانة، ص 10.

⁴ كحال مصطفى ، مرجع سابق ، ص 74.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

والتأمين عن الأضرار هو تأمين يتعلق بمال المؤمن فيؤمن نفسه من الأضرار التي تصيبه في المال ويتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر ويكون التأمين على الأضرار التي تقع بثيء معين كتأمين المزروعات من التلف.¹

وقد أهلت السلطة العمومية الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي للقيام بعمليات التأمين المتعلقة بالمخاطر الزراعية والتي تتمثل فيما يلي:

* المخاطر التي تنجم عن الحرائق التي تمس المحاصيل الزراعية أو البنايات أو المنشآت المعدة للعمل الزراعي.

* هلاك الماشية نتيجة ظروف مناخية ليس بإمكان المربي تجنبها.

* الأخطار التي تتولد عن قيام المسؤولية المدنية، والمهنية للمنتجين أو المربين.

* الأضرار الناتجة عن الفيضانات، السرقة أو تهاطل الثلوج الضارة بالمحاصيل وعموما يمتد التأمين الفلاحي إلى كل المخاطر مهما كان نوعها والناتجة عن استعمال العتاد الفلاحي.²

وقد تم إنشاء صندوق ضمان الكوارث الزراعية بموجب المادة 202 من القانون 20/87 المؤرخ في: 1987/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 وكان الهدف من إنشائه هو تعويض الفلاحين عن الأضرار المادية التي يتعرضون لها بتأثير الكوارث الزراعية كما يومي إلى تشجيع وتنمية التأمين عن المخاطر الزراعية ولا يقتصر مجال تدخله على الزراعة فقط وإنما يشمل كذلك قطاع الإنتاج الحيواني.³

كما يجب على المستثمر صاحب الامتياز تأمين نفسه اجتماعيا ضد المرض والعجز طبقا لنص المادتين 67 و 68 من قانون التوجيه الفلاحي.

4- الالتزام بدفع الإتاوة:

تنص المادة 04 من القانون 03/10 على أنه: «الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط، يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.»

¹ كحال مصطفى ، مرجع سابق ، ص 75.

² عجة الجليلي، مرجع سابق، ص 228.

³ كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 76.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

وعليه فإنه الامتياز لا يمنح مجاناً، بل لا بد من دفع المقابل في شكل أتاوة يحددها قانون المالية، وبهذا تعد الإتاوة حق مالي للدولة يترتب في ذمة المستثمرين أصحاب الامتياز.

تدفع الإتاوة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وهي تخص الأراضي فقط دون الأملاك السطحية.¹

الأساس عدم مطالبة المستثمرين بتسديد الإتاوة الأولى لحق الامتياز في انتظار صدور النصوص المعنية.²

تتولى إدارة الأملاك الوطنية تحصيل الإتاوة في المادة الأولى من المرسوم حسب الكيفيات المعمول بها والمطبقة على مداخيل ومنتجات أملاك الدولة. ويبدأ تحصيل الإتاوة ابتداء من تاريخ توقيع عقد الامتياز.³

الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة

نتناول بالدراسة في هذا الفرع حقوق الدولة و التزاماتها المترتبة عن عقد الامتياز

أولاً : حقوق الدولة مالكة الرقبة

إلى جانب الحقوق الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز باعتباره صاحب مال عقاري فإن الدولة مالكة الرقبة لها حق الشفعة في حال التنازل عن حق الامتياز، كما أنه ولضمان حسن استغلال هذا الوعاء لها سلطة الرقابة إلى جانب حق التجريد من الحقوق.

وستتناول هذه الحقوق تباعاً:

1- حق الرقابة:

على اعتبار أن الدولة حق ملكية الأراضي الفلاحية فهي مسؤولة على المحافظة عليها وعلى استغلالها استغلالاً أمثل نظراً لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بها، وذلك بممارسة سلطتها في الرقابة على أعمال المستثمرين الفلاحيين أصحاب الامتياز داخل المستثمرة الفلاحية.⁴

وتمارس الدولة صلاحية الاشراف والرقابة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها ويتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية والتي أضيفت له طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 96/87 المؤرخ في:

¹ كحال مصطفى، مرجع سابق، ص 77.

² مجموعة النصوص: التعليمات الأوامر، المنشورات، مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية لسنة 2011، ص 72.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم 124/12 المؤرخ في: 2012/03/19.

⁴ حكيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 124.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

1996/02/24 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ودفتر الشروط تبعات الخدمة الملحق به المتممة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في: 2009/10/22 مهمة ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.

وهذه الرقابة تكون عن طريق الزيارات الميدانية التي يقوم بها الديوان في أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة الفلاحي من طرف المستغلين أصحاب الامتياز ومدى مطابقتها لأحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي له وكذا بنود دفتر الشروط.¹

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة وفقا لنص المادة 04 من دفتر الشروط.

2- حق الشفعة:

باعتبار الدولة مالكة رقبة الأراضي الفلاحية محل الامتياز فإن لها حق الشفعة لتكتسب حقوق الامتياز المتنازل عنها.

يختلف حق الشفعة وفقا للقانون 03/10 عما كان عليه في القانون 19/87 وذلك لتعديل نظام الاستغلال، فإذا كانت الدولة هي صاحبة المرتبة الأولى في الشفعة في قانون 19/87 كونها مالكة الرقبة، فإن المشرع على عكس ما سبق قد منح للشريك في الشئوع في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة ملكة الرقبة وذلك تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية والعمل الجماعي، أما الدولة فتأتي كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشئوع اكتساب الحق أو حالة عدم ردهم.

أما في حالة التنازل عن حق التنازل في مستثمرة فردية فإن الديوان له حق الشفعة كصاحب مرتبة أولى، وهو ما يتلاءم والترتيب المنصوص عليه في المادة 795 قام إذ تم تكييف حق الامتياز على أنه حق انتفاع.²

3- حق الدولة في توقيع الجزاء: العقوبة:

إذا كانت الدولة تتولى مهمة الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الامتياز، فإن لها سلطة توقيع الجزاء وذلك عند قيام المستثمر صاحب الامتياز بالإخلال بالالتزامات التي تقع على عاتقه وفقا نصت عليه المواد 22 و 23 و 04 من القانون 03/10.

¹ بريك الزوير، مرجع سابق، ص 59.

² بريك الزوير، مرجع سابق، ص 57.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ولقد خصصت المشرع الفصل السادس من القانون 03/10 والذي يحمل عنوان: العقوبات المترتبة عند إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، وذلك وفقا لنص المادتين 28 و 29 اللتان تحددان الإجراءات المتبعة في حالة الإخلال بالالتزام وكذا العقوبة الموقعة وقد حددت حالات الإخلال بالالتزام كما يلي:

- تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي والأماكن السطحية
- عدم استغلال الأراضي والأماكن السطحية خلال فترة سنة
- التأجير من الباطن
- عدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين

ثانيا : التزامات الدولة :

تتمثل الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة في اعداد العقد و تسليمه من جهة ، و التعويض عن نهاية الامتياز .

1. الالتزام بإعداد العقد و تسليمه :

يتم اعداد العقد الاداري المتضمن الامتياز من طرف الدولة ممثلة من طرف مصالح املاك الدولة وفقا لنص المادة 06 من القانون 03/10 .

وقد حرصت الدولة على تبسيط الاجراءات وعدم ربط التسديد المسبق للأتاوى المتأخرة بتحرير العقد ، و عليه وجب تسليم عقود الامتياز بالسرعة اللازمة¹.

2. التعويض عن نهاية الامتياز :

قد ينتهي عقد الامتياز اما بانقضاء مدة 40 سنة القابلة للتجديد في حال عدم تجديده ، أو بطلب من المستثمر قبل نهاية مدته القانونية ، أو عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

ويترتب في كل الحالات المذكورة تعويض تحدده ادارة املاك الدولة على استرجاع الاراضي و الاملاك السطحية المتصلة بها ، مع طرح نسبة 10 بالمئة كتعويض عن الأضرار التي لحقت المستثمرة في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته ، ويكون هذا المبلغ قابلا للطعن فيه أمام الجهات القضائية ، وتحسب الالتزامات والرهون المحتملة التي تتنقل المستثمرة في مبلغ التعويض طبقا لنص المادة 27 من القانون رقم 03 / 10 ، فإذا كانت المستثمرة مثقلة برهن لفائدة جهات القرض فيتم خصم مبلغ القرض من مبلغ التعويض.²

¹ كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، مرجع سابق ، ص 136.

² بوشريط حسناء ، مرجع سابق ، ص 446.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

خاتمة :

حضيت الاراضي الفلاحية التابعة للدولة باهتمام المشرع بمسألة تأطيرها القانوني منذ الاستقلال الى يومنا هذا ، و مر تسييرها بعدة مراحل و سبل ، إلى ان أحدث المشرع الجزائري نمطا حصريا ووحيدا لعملية استثمار الاراضي الفلاحية التابعة للدولة و هو نظام الامتياز كبديل لنظام المستثمرات الفلاحية وفقا للقانون 19/87 حيث أحدث القانون 03/10 اصلاحات جذرية الهدف منها هو الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض ، كما أعطى للديوان الوطني للأراضي الفلاحية صلاحيات واسعة في هذا المجال .
فالمشرع حاول من خلال تقنية الامتياز زرع الثقة و الطمأنينة لدى المستثمرين الفلاحيين.

قائمة المراجع :

1. الكتب :

- عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خصوصية الملك العام ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005 .
- كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2013.
- لعشاش محمد ، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر مدعم بأهم القرارات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، دار الخلدونية ، 2019 ، الجزائر .
- محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون العقاري الجزائري ، على ضوء اخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ، الطبعة الاولى ، بيت الافكار ، 2019 .

2. رسائل الدكتوراه و الماجستير :

- حرش محمد ، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الى حق الامتياز ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ، 2016-2017 .
- شريط حسناء ، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2017، 2016 .
- بريك زويير ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق ، 2014-2015 .
- كحال مصطفى ، عقد الامتياز الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق ، 2013، 2012 .

3. المقالات العلمية :

- أحمد صالح علي ، عقد الامتياز الفلاحي ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، عدد خاص ، الملكية و القانون .
- شيخ محمد زكرياء ، آثار عقد الامتياز الفلاحي بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز ، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة تيارت ، العدد 05 ، مارس ، 2018 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- عايلى رضوان ، آيت حمودة كهينة ، آليات إعداد عقد الامتياز الفلاحي في التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، مجلد 12 ، عدد 03 ، 2019 .
- كحيل حكيمة ، اشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز من خلال نص المادتين 09 و30 من القانون 03/10 ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة البليدة 02 ، العدد 06 .

4. الملتقيات العلمية :

- محمودي عبد العزيز، الاشكالات القضائية المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملتقى الدولي الثاني: النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، 2016 /04/28/27
- وحيدة قدومة، عقد الامتياز نمط متميز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة ملتقى النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار، خميس مليانة.

آثار عقد الإمتياز الفلاحي في الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية الخاصة

د. جديلي نوال

أستاذة محاضرة أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية

djedili.nawel@hotmail.com

مقدمة:

بتاريخ 2010/08/15 صدر قانون 103-10¹ الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة هذا القانون ألغى أحكام قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 بموجب المادة 04 منه، ليحل محله نمط جديد لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة وهو الامتياز حسب المادة 03 منه وكذلك قانون التوجيه الفلاحي من قانون 16/08² الصادر في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي بنصها في المدة 03 على مايلي: "يقصد في مفهوم ها القانون، الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص، حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية".

يلاحظ على هذا الأخير أنه لم يكن تعريفا مفصلا وشاملا لكافة عناصر العقد على عكس التعريف الذي جاءت به المادة 04 من قانون 03/10 الصادر في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي ، بنصها هو "ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة التابعة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها بموجب قانونية المالية".

هذا و تطبيقا للمادة 19 من قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، يمكن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة من قبل الشخص المعنوي ممثلا في المؤسسات العمومية بموجب المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011/01/10³ المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالمؤسسات العمومية.

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 46.

² انظر الجريدة الرسمية رقم 46 سنة 2008.

³ أنظر الجريدة الرسمية رقم 02 المؤرخة في 2011/01/12.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

باعتبار أن عقد الإمتياز في الأراضي الفلاحية هو عقد إداري يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص فيترب عن إبرامه مجموعة من الحقوق و الالتزامات نص عليها قانون 10-03 من المواد 22-25 و كذلك المرسوم التنفيذي الخاص به و هو المرسوم 10-326¹ و بالتحديد في الملحق 03 الخاص بدفتر الشروط ، هذا فيما يخص الشخص الطبيعي، أما فيما يخص الشخص المعنوي أي الهيئات و المؤسسات العمومية فقد نص عليها المرسوم التنفيذي 11/06 المؤرخ في 12/01/2011 الذي يحدد كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية وكذا دفر الشروط الصادر بقرار المؤرخ في 29 مارس 2011 المتضمن الموافقة على دفر الشروط الذي يحدد كفيات منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية. فما هي هاته الآثار؟ و المتمثلة في حقوق و لإتزامات في جانب الطرفين.

المطلب الأول: حقوق و التزامات المستثمر

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

يتمتع بما يلي:

أولاً: حق الإستغلال

للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في الإستغلال الحر للأراضي و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرف لأغراض فلاحية ، وذلك بإحيائها عن طريق حرثها و سقيها لجعلها منتجة لثمارها، و باستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية الوطنية في الميدان الزراعي².

يتميز حق الإستغلال الممنوح للمستثمر صاحب الإمتياز بموجب قانون 10/03 بالخصائص التالية:

1. أنه حق قابل للتنازل³:

للمستثمر كذلك الحق في التنازل عن الامتياز بالنسبة للشخص الطبيعي فقط، أما الشخص المعنوي فيمنع كل تنازل من شأنه تغيير قوام الأملاك الممنوحة⁴ ، ونشير أن المشرع لم يوضح لنا المقصود بذلك⁵.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي المؤرخ في 23/12/2010 المحدد لكفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية العدد 79 سنة 2010.

² راجع كحيل حكيمة، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 10/03، دار هومة، الجزائر، طبعة ثانية 2014 ص138 وكذلك المادة 3 من دفر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 11/06.

³ أنظر المادة 13 من قانون 10/03 المرجع السابق .

⁴ أنظر المادة 4 من دفر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 11/06 المرجع السابق.

⁵ راجع سعيود سهام، إستغلال الأراضي الفلاحية من قبل المؤسسات العمومية وفقا للمرسوم التنفيذي 11/06 مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012 ص28

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

التنازل بالنسبة للشخص الطبيعي يكون وفق شروط المحددة في قانون 03-10 و هذا بعد إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فحق الامتياز يكون قابل للتنازل بمقابل أو بدونه.

أ-التنازل بمقابل: طبقا للمادة 15 من قانون 03-10 في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أعضاء المستثمرة أو عقد الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة طبقا للمشرع المعمول به ، في حالة قيام باقي أعضاء المستثمرة أو الديوان بممارسة حق الشفعة، فإنه يجب إعلام الديوان الوطني أ.ف و يتعين عليه توضيح مبلغ التنازل وكذا هوية المرشح الاقتناء حق الامتياز¹ و على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يخطر الأعضاء الآخرين يوصل استلام كتابيا قصد الممارسة المحتملة لحق الشفعة المقرر لهم و عليهم الرد للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في أجل 30 يوما². و في حالة ما أبدى باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية رغبتهم في اقتناء حق الامتياز المعروض للبيع يقوم الديوان الوطني للراضي الفلاحية بإعلام المستثمر صاحب الامتياز المتنازل بغرض المباشرة بالشكليات وإجراءات التنازل. و في حالة ما إذا كان الرد سلمي (الرفض) أو عند غياب الرد خلال 90 يوما يمكن للديوان و.أ.ف بدوره ممارسة حق الشفعة بشرط أن يعلم كتابيا المستثمر صاحب الامتياز المتنازل.

و كل تغيير لصاحب حق الامتياز بناء على دفتر الشروط (م04) يجب أن يثبت بعقد امتياز جديد تعدد إدارة أملاك الوطنية و يشهر في المحافظة العقارية. و في حالة لم يختر الديوان و ف ولا الأعضاء الآخرون للمستثمرة ممارسة الشفعة، يخصص د و أف للمستثمر صاحب الإمتياز، بعد موافقة الوالي، مواصلة التنازل عن حقه في الإمتياز للغير، ومهما يكن وفي إطار عملية التنازل عن حق الإمتياز، لا يمكن أن يضيء إكتساب شخص لعدة حقوق إمتياز، إلا لتشكيل مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة لا تفوق مساحتها (10) أضعاف المستثمرة الفلاحية المرجعية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1990/12/20 والمتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية³.

ب-التنازل بدون مقابل⁴:

يمكن التنازل مجانا لأحد ذي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الإمتياز في حالة العجزو/ أو بلوغ سن التقاعد، وحسب المادة 14 لا يكون التنازل مجانيا إلا لهم، ويقصد بذوي الحقوق الخلف أو ذي القربي وهم في مفهوم المادتين 32 و 33 من القانون المدني المعدل و المتمم ، كل من له علاقة قرابة مباشرة بالمستفيد والتي تربط الأصول بالفروع.

¹ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 10-326 المرجع السابق.

² أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10-326 المرجع السابق.

³ راجع كحيل حكيمه، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 03/10، المرجع السابق ص144.

⁴ أنظر المادة 14 من قانون 03/10 المرجع السابق.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وعليه فالمستفيد الذي بلغ سن التقاعد، أو كان به عجز يمنعه من القيام بنشاطاته الفلاحية، ويرغب في التنازل لأحد ذوي الحقوق، فعليه إرسال طلب إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مرفق بشهادة الحالة العائلية التي تثبت العلاقة بين المتنازل والمتنازل له، نسخة من بطاقة التعريف الوطني لكلا الطرفين، عقد الإمتياز الأصلي، شهادة طبية تثبت العجز، أو شهادة من الضمان الإجتماعي التي تثبت تقاضيه معاش التقاعد.

و يجب إحترام مقتضيات المادة 18 من قانون 03/10 التي تستوجب إثبات تغيير لكل صاحب إمتياز بموجب عقد إمتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية. ونشير هنا أنه لا مجال هنا لممارسة حق الشفعة من طرف د و أ ف أو باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الواحدة في حالة التنازل المجاني¹.

2. أنه حق قابل للرهن²:

نصت المادة 12 من قانون 03/10 على: " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز لفائدة هيئات القرض"، ويعتبر القرض البنكي أحد طرق تمويل القطاع الفلاحي إضافة إلى الدعم المالي للدولة والتمويل المتعاوضي³، فحق الإمتياز هو مال عقاري يخول المستثمر صاحب الإمتياز تأسيس رهن عقاري عليه لتمويل المستثمرة الفلاحية و عصرنتها وإعادة تجهيزها، فيمكن للمستثمر الحصول على قروض الإستثمار وكذلك قروض الإستغلال، ويضمن صندوق الضمان الفلاحي الذي أسس خصيصا ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم⁴، أما عن ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري هو حق الإمتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ويمكن حجز على هذا الحق في حالة عدم التسديد.

3. أنه حق قابل للتوريث:

هذا الحق يخص الشخص الطبيعي فقط دون المؤسسات العمومية، فحق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث بموجب نص المادة 13 من القانون 03/10 للورثة الذكور والإناث على حد سواء، وقد منح المشرع الورثة مدة سنة إبتداء من تاريخ وفاة مورثهم " المستثمر صاحب الإمتياز" من أجل اختيار إحدى الحالات الواردة في المادة 25 من القانون وهي:

-إختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق و أعباء مورثهم في المستثمرة، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة في حالة وجود قصر.
-التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم.

¹ راجع كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص141.

² بالنسبة للشخص الطبيعي فقط أما الشخص المعنوي فلم يتم النص على هذا الحق.

³ أنظر المادة 85 من قانون 16/08 قانون التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

⁴ راجع جروني خالد، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2012/2011، ص30.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

-التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في هذا القانون. وبعد إنقضاء الأجل ، وعند عدم إختيار الورثة لإحدى الحالات المبينة في المادة¹ يرفع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دعوى قضائية باسم وزير المالية ممثلا من طرفه أمام الجهة القضائية المختصة بذلك (القضاء العقاري)، قصد إثبات التخلي الذي يترتب عنه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية وإدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، طبقا لنص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية رقم 230/90².

ثانيا: الحرية في الإستغلال و الإستثمار

للمستثمر صاحب الإمتياز (الشخص الطبيعي و كذلك المؤسسة العمومية³) أن يستغل الأرض و الأملاك السطحية وينتفع بها بكل ما أعدت له ، وحرية الإستغلال هنا من الجانب الإيجابي للإستغلال، فالإمتناع أو عدم الإستغلال يعتبر إخلال بالتزام يوجب الفسخ الإفرادي من جانب الإدارة، كما يجب أن يكون الإستغلال لأغراض فلاحية، وليس لأحد التدخل في تسيير المستثمرة إلا في حالة الإخلال بالإلتزامات القانونية والتعاقدية⁴ ، وإذا كانت المستثمرة مشكلة من عدة أصحاب إمتياز(بالنسبة للشخص الطبيعي فقط) فإن تحديد طريقة مشاركة كل واحد منهم يكون بموجب إتفاقية غير ملزمة للغير⁵، ويمكننا أن نبين مظاهر حرية الإستغلال و الإستثمار فيما يلي:

أ- القيام بكل تهيئة أو بناء ضرورين للإستغلال الفضل هذا مع مراعاة الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بشرط الحصول على ترخيص مسبقا من الديوان و الأراضي الفلاحية بعد إعلام إدارة أملاك الدولة لكي تمتح الترخيص المسبق.

ب- الحق في إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعته ذو الجنسية الجزائرية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الجزائري باسم المستثمرة و ذلك بموجب عقد رسمي مشهر و هو ما أكدت عليه المادة 21 من قانون 10-03.

ت- للمستثمر الحق للخروج من حالة الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فردية بشرط أن يقدم طلب للديوان و.أ.ف و يجب أن يراعي في ذلك أحكام المرسوم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية للمستثمرة.

ث- الحق في طلب تجديد الامتياز عند انتهاء المدة بشرط أن يقدم طلب إلى ديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة قبل تاريخ انتهاء الامتياز.

¹ أنظر المادة 25 من قانون 03/10 المرجع السابق.

² راجع كحيل حكيمية، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 03/10، المرجع السابق ص152.

³ أنظر الفقرة الأولى من المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 06/11.

⁴ راجع جروني خالد ، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المرجع السابق ص32.

⁵ أنظر المادة 22 من قانون 03/10 المرجع السابق.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ج- الحق في الفسخ المسبق لعقد الإمتياز بناء على طلبه شريطة أن يكون بإشعار مسبق لإيجاد مستثمر جديد ويبقى للمستثمر الحق في التعويض¹.

ثالثا: الحق في تشكيل تعاونية فلاحية²

في إطار السياسة الوطنية لدعم النشاطات الفلاحية وترقيتها، أجاز المشرع للمستثمر صاحب الإمتياز (الشخص الطبيعي) تشكيل تعاونية فلاحية بموجب عقد رسمي تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 326/10 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 459/96 المؤرخ في 18/12/1996، الذي يحدد القواعد التي تطبق على التعاونيات الفلاحية، يذكر فيها تحت طائلة البطلان، هدف التعاونية، تسميتها، مقرها، مجال اختصاصها، حقوق الأعضاء وواجباتهم، شروط وكيفيات إنخراط الأعضاء وإنسحابهم وشطبهم وإقصائهم، بيانات بطاقة الفلاح لكل عضو، دور أجهزة التسيير وطريقة تعيينها، القواعد والإجراءات المتعلقة بتعديل القوانين الأساسية وكذا أيلولة الممتلكات في حالة الحل التعاوني⁴.

الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر

في مقابل تمتع المستثمر بحقوقه فإنه يلتزم بالالتزامات المنصوص عليها في قانون 10-03 والتي حددتها المواد 22 إلى 25 وكذلك المادة 3 من دفتر الشروط الملحق به وكذلك 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/11 وهي:

أولا: إلتزام المستثمر بإدارة المستثمرة إدارة مباشرة و شخصية⁵

تطبيقا لنص المادة 20 من قانون التوجيه الفلاحي وكذا المادة 22 من قانون 03/10 فإنه يجب على المستثمرين أصحاب الإمتياز (طبيعي و معنوي) إدارة مستثمراتهم الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية، بحيث يقوم المستثمر شخصا بتهيئتها و سقيها و حرثها و حصاها، وهو نفس الإلتزام الذي جاء به قانون 19/87 الملغى لذلك إعتبرت المحكمة العليا في إحدى قراراتها أن إستغلال الأراضي في إطار مستثمرة فلاحية يكون إستغلالا شخصيا فقط، وبالتالي فإن أي إيجار مهما كان طبيعته يعد لاغيا ولا أثر له⁶.

ثانيا: العمل على إستمرار المستثمرة و المحافظة على طابعها الفلاحي

تطبيقا لنص المادة 23 من القانون 03/10 والمادة 03 من دفتر الشروط، يجب على كل مضتثمر صاحب إمتياز أن يقوم بتسيير و إستغلال و حماية الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة و دائمة، ويتعهد بالإعتناء بالأراضي والعمل على إثمارها و المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، و أن لا يستعمل المباني المستثمرة إلا

¹ أنظر المادة 26 من قانون 03/10 المرجع السابق.

² أنظر لمادة 28 من المرسوم التنفيذي 326/10 المرجع السابق.

³ أنظر الجريدة الرسمية 81 لسنة 1996.

⁴ أنظر لمادة 53 و 55 من قانون 16/08 المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 22 من قانون 03/10 المرجع السابق.

⁶ راجع كحيل حكيمية، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 03/10 المرجع السابق ص 173 والمادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/11 الفقرة 5 المرجع السابق.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية، مع عدم تأجير الأراضي والأمولاك السطحية من الباطن.

و في إطار إستمرارية المستثمرة فإنه في حالة وفاة عضو من أعضاء المستثمرة أو فسخ عقد الإمتياز ، فإنه يجب إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك وبكل حدث يمكنه أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة حتى يتولى الإستغلال إلى غاية منح جديد¹.

ثالثا: دفع الأتاوة

دفع الأتاوة (شخص طبيعي ومعنوي) يكون سنويا مقابل منح الامتياز لمدة 40 سنة و تحدد كيفية تحصيلها قانون المالية و تدفع إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا و يؤدي عدم دفعها إلى الفسخ الإداري للامتياز، ولقد حددت المادة 41 من الامر 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الأتاوة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الإمتياز مقابل حق الإمتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

رابعا: اكتتاب عقود التأمين

هذا الالتزام لم يرد ضمن قانون 03/10 لأنه ورد في المادة 69 من قانون التوجيه الفلاحي بنصها: "يجب على المستثمرين الفلاحيين بالنسبة لكل النشاطات الفلاحية، الذين يستفيدون من إجراءات دعم مساعدة الدولة مهما كان شكلها و كيفياتها، إكتتاب عقود التأمين" وهو خاص بالشخص الطبيعي فقط دون المعنوي.

وعليه يجب على المستثمر أن يؤمن نشاطه الفلاحي من الأضرار التي قد تصيبه ، كتأمين المزروعات من المخاطر الزراعية حتى يستطيع أن يتقاضى من شركة التأمين تعويضا عن هذا الضرر، بالإضافة إلى التأمين على المخاطر الفلاحية، يجب على المستفيد القيام بالتأمين على نفسه ضد مخاطر المرض و الوفاة و العجز³.

الفرع الثالث: جزاء إخلال المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته

جاء في ق 03-10 م 28 منه أنه في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته فإنه هذا الإخلال يعاقبه محضر قضائي طبقا للقانون و بموجب هذا المحضر يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعذار المستثمر لأن يمتثل بأحكام القانون و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية.

في حالة عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الاعذار المبلغ قانونا (القانون لم يحدد مدة الاعذار) تقوم إدارة الأملاك الوطنية و بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يفسخ عقد الامتياز فسخا إداريا (بدون اللجوء إلى القضاء) إلا أنه يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الطعن في قرار الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة وهي القضاء الإداري طبقا للمعيار العضوي في أجل شهرين ابتداء من تاريخ

¹ انظر المادة 31 من قانون 03/10 المرجع السابق.

² أنظر الجريدة الرسمية رقم 76 سنة 2010.

³ راجع كحيل حكيمه، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 03/10 ص181.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

تبليغ هذا العقد من طرف إدارة أملاك الدولة ، ويترتب على الفسخ بالنسبة للمؤسسة العمومية إلغاء عقد الإمتياز وأيلولة جميع الأملاك الممنوحة للدولة، وفي كل الحالات و دون المساس بباقي العقوبات المنصوص عليها في التشريع ووالتنظيم المعمول بهما، يحق للدولة طلب إصلاح الأضرار المحتملة المترتبة على الإخلال بالإلتزامات المذكورة أعلاه¹.
المطلب الثاني: حقوق و التزامات الدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
باعتبار أن الديوان و.أ.ف هو طرف في العقد ويمثل الدولة بحيث أنه يوقع على دفتر الشروط.

الفرع الأول : حقوق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

هو هيئة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستغلال المالي تم إستحداثها بموجب المادة 52 من قانون التوجيه العقاري، و هو يتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 339-09 المؤرخ في 2009/10/22².

أولا: ممارسة حق الشفعة:

الشفعة في القانون المدني طبقا للمادة 794 هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وهي مقررة لمالك الرقبة في حالة بيع حق الإنتفاع، بناء على ذلك و طبقا للمادة 15 من قانون 03/10 فيمكن للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة في حالة تنازل أحد المستثمرين عن حقه في الإمتياز بعوض، لكن مرتبة الدولة في هذه الحالة وعلى خلاف قانون 19/87 تكون في المرتبة الثانية بعد بقية أعضاء المستثمرة، كما لا يكون حق الشفعة مقررا للدولة في حالة التنازل المجاني كما وضحا سابقا.

أما بالنسبة للمؤسسة العمومية فيمارس حق الشفعة في حالة زوال الشخص المعنوي لأي سبب كان فيمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما³.

ثانيا : ممارسة حق الرقابة على المستثمرة الفلاحية

له الحق لممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة على المستثمرة مع أحكام ق 10-03 و المنصوص التطبيقية وكذلك مع دفتر الشروط (م 04 من الملحق 03 للمرسوم ت 10-326)، و بالتالي له حق تطبيق العقوبات.

و يقع على المستثمر في المقابل أن يقدم المساعدة لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول للمستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و الوثائق المطلوبة⁴.

¹ أنظر المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/11 المرجع السابق الذكر.

² أنظر الجريدة الرسمية رقم 61 سنة 2009.

³ أنظر المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/11 المرجع السابق.

⁴ راجع بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2014/2015 ص59.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثالثا: فسخ حق الإمتياز

وهو يكون في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته ويكون الفسخ بالطرق الإدارية لا عن طريق اللجوء للقضاء حسب ما ورد في المادة 28 من قانون 03/10 ، وكذلك المادة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/11.و تتمثل حالات الإخلال بالتزامات (حالات الفسخ) فيما يلي¹ :

- 1) تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي.
- 2) عدم استغلال الأراضي الممنوحة طيلة مدة سنة (1)
- 3) حالة تأجير الأرض من الباطن أو الأملاك السطحية
- 4) عدم دفع الاتاوة بعد أجلين متتاليين (سنتين) و بعد اعدارين غير شهرين.
- 5) البناء في الأراضي بدون ترخيص.
- 6) التصريح الكاذب و عدم التصريح بإنفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- 7) غياب الادارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة.

و يترتب عن فسخ عقد الامتياز أن تؤول جميع الأملاك بما فيها المحلات المستعملة للسكن إلى الدولة، و فيما يخص الأملاك السطحية تكون محل تعويض للمستثمر هذا التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10 كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزامات.

و يحق للمستثمر الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة كما تحسب الامتيازات رهون المحتملة التي تنقل المستثمرة في مبلغ التعويض².

الفرع الثاني: التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

أولا: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

و هذا بعد إيداع طلب من قبل المستثمرين سواء فردية أو جماعية و في هذا الإطار الديوان ملزم بعد إشهار عقد الامتياز بالمحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقيّة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض.

وتتولى مديرية أملاك الدولة إعداد العقد وشهره بالمحافظة العقارية و في إطار ذلك ألزمت التعليمات الوزارية رقم 03085 المؤرخة في 2011/04/18، مصالح إدارة أملاك الدولة بالتعامل بمرونة التي من شأنها تبسيط الإجراءات مع عدم ربط التسديد المسبق لتأخيرات الأتاوة الخاصة بحق الإنتفاع الدائم بتحرير العقد، و على مديري الحفظ العقاري إعطاء الأولوية لإشهار هذه العقود³.

ثانيا: التعويض عند نهاية عقد الإمتياز

طبقا للمادة 26 فإن عقد الإمتياز ينتهي بانتهاء المدة القانونية له في حالة عدم تجديده، وبالفسخ سواء كان من الإدارة مانحة الإمتياز أم من المستثمر صاحب الإمتياز ، وفي كل

¹ أنظر المادة 29 ق 10-03 وكذلك م 08 من دفتر الشروط الملحق به المرجع السابق.

² المادة 26 فقرة 3 و 4 و المادة 27 من قانون 03/10 المرجع السابق.

³ كحيل حكيمه، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل قانون 03/10 المرجع السابق ص 134.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

هاته الحالات يترتب عن نهاية الإمتياز بالنسبة للشخص الطبيعي، الحق في التعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية فقط والتي تشمل المباني والأغراس ومنشآت الري، احتراماً لمبدأ الحقوق المكتسبة أو فائض القيمة المحققة من طرف المستثمر صاحب الإمتياز على المستمرة عند نهاية الإمتياز، مع طرح 100/10 كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزامته. كما تحسب الأمتيازات و الرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض¹ وحماية للمستثمر فإن المشرع أعطى له حق الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهة القضائية المختصة .

خاتمة:

نستنتج من خلال ماسبق أن المستثمر صاحب الإمتياز يتمتع بحقوق عديدة في مقابل الإلتزامات المفروضة عليه ، وهذا يدل على رغبة المضرع في تشجيع هذه الآلية وتشجيع الأشخاص على الإستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتشجيع الإمتياز للوصول إلى أهداف إقتصادية وتجارية وإستثمارية، لكن ما يلاحظ أنه بالنسبة للمؤسسات العمومية لم تكن آثار العقد بالنسبة إليها واضحة كما ، هو الحال بالنسبة للشخص الطبيعي بالرجوع غلى المرسوم التنفيذي 06/11 و دفتر الشروط الملحق به، خاصة فيما يتعلق بعملية التنازل، كذلك مدة العقد و مسائل أخرى تحتاج إلى صدور النصوص التنظيمية الخاصة بها في أقرب وقت.

فإلى يومنا هذا ليس هناك فيما يتعلق بإمتياز المؤسسات العمومية في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سوى المرسوم التنفيذي 06/11 المتكون من 13 مادة فقط قصيرة المحتوى و 9 أخرى في دفتر الشروط الملحق به ، وهذا غير كاف لذلك نوصي بضرورة الإسراع في إصدار هاته المراسيم التنظيمية خاصة بعد عودة الإهتمام بقطاع الفلاحة كمورد مالي للدولة بعد تراجع عائدات البترول.

قائمة المرجع:

النصوص القانونية:

- 1- القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/12 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46 سنة 2008.
- 2- قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات غستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الجريدة الرسمية عدد 46 سنة 2010.
- 3- المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79 سنة 2010.
- 4- المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 2011 01/10، المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 02.

¹ المادة 27 من قانون 03/10 المرجع السابق.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-7-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المؤلفات:

- 1- جروني خالد، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2011/2012.
- 2- بريك الزويير، النظام القانوني لعقد الإمتياز الفلاحي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2014./2015.
- 3- سعيود سهام، إستغلال الأراضي الفلاحية من قبل المؤسسات العمومية وفقا للمرسوم التنفيذي 06/11، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة المدية، 2012.
- 4- كحيل حكيم، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل قانون 03/10، دار هومة، الطبعة الثانية، 2014.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

نحو تعميم الامتياز كطريق للاستثمار في العقار الفلاحي الوقفي

د- سالمي وردة

أستاذة محاضرة أ

كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1

salmi.ouarda@umc.edu.dz

مقدمة

يمثل العقار الفلاحي الوقفي جانب هام من الأملاك الوقفية التي يتعين استغلالها واستثمارها وتنميتها على الوجه المطلوب وفقا للضوابط والشروط والكيفيات المحددة قانونا ، تحت إشراف الهيئات المؤهلة حفاظا على الملك الوقفي .. يستشف المتبع لمسار تنظيم الأوقاف عموما في الجزائر ، ملامح اهتمام المشرع الجزائري بمسألة استغلال العقار الفلاحي الوقفي خصوصا منذ صدور القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف .

أدرك من خلاله المشرع أهمية وضرورة الاستغلال الجيد للعقارات الفلاحية الوقفية فنظم طرق وكيفيات لهذا الاستغلال تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف - ناظر الوقف - استنادا لما ورد بالمواد من 26 مكرر 1 إلى 26 مكرر 10 من القانون 07-01 بالنظر للدور التنموي الكبير لهذه العقارات و الممكن الاستفادة منها اقتصاديا واجتماعيا. تنوعت صيغ الاستغلال والاستثمار التي رصدها المشرع للعقار الفلاحي الوقفي بحسب الوضعية التي تكون عليها تلك العقارات ، إما عن طريق عقد المزارعة ان كانت الأراضي الفلاحية صالحة للزراعة ، أو عن طريق عقد المساقاة بالنسبة للأراضي المشجرة او عقد الحكر بالنسبة للأراضي التي لا تصلح للزراعة ولا لغرس الأشجار - بور - إلى جانب عقد الإيجار¹ الذي أرسى أحكامه التطبيقية من خلال المرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ...

رغم تعدد الصيغ المعتمدة للاستغلال والاستثمار ، إلا انه لا يزال العقار الفلاحي الوقفي يعاني التهميش وعدم الاستغلال الفعال و الركود بشكل عام ، الأمر الذي جعله ربما يفقد قيمته.

برزت أهمية دراسة هذا الموضوع في سياق فكرة استرجاع الأملاك العقارية الوقفية الفلاحية من الدولة التي تعرضت للتأميم او تلك التي استحوذ عليها الخواص ، علما أن من الأراضي الوقفية المؤممة منها ما منح للأفراد في إطار مختلف الصيغ الاستثمارية الفلاحية .

¹ - نذير شوقي : " التزامات ناظر الملك الوقفي بين الشريعة والقانون الجزائري " ، دكتوراه ، كلية العلوم الاسلامية ، جامعة الجزائر ، 2016-2017 ، ص 173 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

استرجاع هذه الأراضي عن طريق حق الانتفاع الدائم أو منح الامتياز للمستفيدين من المستثمرات الفلاحية من خلال عقود إدارية تمنح لهم من قبل السلطة المختصة بتوافر شروط منح حق الانتفاع الدائم والامتياز على الأراضي الفلاحية الوقفية مرورًا إلى إجراءات الحصول على حقي الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار فلاحي وقفي وفقا للمرسوم التنفيذي 70/14، وفقا للتعليمية الوزارية 60/16 التي تحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة¹.

وفي سياق اعتماد المشرع عقد الامتياز او صيغة الامتياز كآلية أساسية لاستغلال والاستثمار بالنسبة للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة، سواء في المجال الصناعي او الفلاحي او السياحي ...

الأمر الذي يدعونا للبحث في هذه الورقة العلمية عن :

مدى ملائمة صيغة الامتياز كآلية أساسية للاستثمار في العقارات الفلاحية الوقفية ، في ظل

عدم نجاعة صيغ الاستثمار المعتمدة في القانون المتعلق بالأوقاف ؟

بالنظر للأهمية البالغة لصيغة الامتياز كآلية للاستثمار في الأملاك الخاصة التابعة للدولة في محاولة للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي والتحليلي لإبراز المبررات القانونية لاعتماد صيغة الامتياز كآلية ملائمة للاستثمار في الأملاك العقارية الوقفية وذلك وفق الخطة التالية :

المبحث الأول : ملائمة صيغة الامتياز كآلية للاستثمار مع خصوصية العقار الوقفي

المطلب الأول : الانتفاع قاسم مشترك بين الامتياز والوقف

المطلب الثاني : بقاء ملكية الرقبة في الامتياز يتماشى مع زوال الملكية في الوقف (الوقف يملك نفسه)

المبحث الثاني : تهميش صيغ الاستغلال عمليا في العقارات الوقفية كمبرر لتعويضها بالامتياز

المطلب الأول : عدم نجاعة صيغ استغلال الأملاك العقارية الوقفية عمليا رغم تعددها

المطلب الثاني : التطبيق الواسع للامتياز كمبرر لتفعيله في الأوقاف

*** طرح فكرة الشراكة لدعم الاستثمار في الأراضي الفلاحية الوقفية**

المبحث الأول : ملائمة صيغة الامتياز كآلية للاستثمار مع خصوصية العقار الوقفي

يعتبر عقد الامتياز احد الأساليب المعتمدة لتشجيع الاستثمار في الجزائر ، استعانت به الدولة في إطار التوجه نحو الاقتصاد الحر والتغيير في وظائفها ، فكان احد صيغ او تقنيات تفويضات المرفق العام لفتح المرافق العامة على المنافسة .

¹ - بن حبيلس أمينة ، نحو نظام فعال لاستثمار العقار الوقفي ، مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة الجلفة ، مجلد 11، عدد 4 ، أكتوبر 2019، ص 74
عبد المالك رابح : النظام القانوني لعقود التبرعات (الوصية ، الهبة ، الوقف) في قانون الأسرة الجزائري ، دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2016-2017 ، ص ص 201-203

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما كان احد الآليات القانونية التي أعتمدها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة ، سواء في العقار الصناعي او الفلاحي او السياحي ، حيث يخول بموجبه للمستثمر صاحب الامتياز حق الانتفاع دون ملكية الرقبة لتوطين مشروعه الاستثماري مقابل ايتاوة سنوية¹ ، هذا ما يجعل عقد الامتياز ويتوافق طبيعة الأملاك العقارية الوقفية رغم أن لم يعتمد بعد كآلية للاستثمار في هذه الأخيرة .

المطلب الأول : الانتفاع قاسم مشترك بين الامتياز والوقف

يظهر حق الانتفاع الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز كقاسم مشترك يجمع بين طبيعة الأملاك العقارية الوقفية وشروط استغلالها واستثمارها وبين الامتياز كآلية للاستثمار تلائمه.

بعد أن اعتبر المشرع أن عقد الامتياز هو الصيغة الوحيدة للاستغلال في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة حيث نص قانون التوجيه الفلاحي² في المادة 17 منه على أن نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة هو " الامتياز " كنمط حصري للاستغلال.

وعرّف عقد الامتياز في المادة الثانية منه على أنه : "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية" فالامتياز هو عقد ينشئ حقا للاستغلال.

وقد جاء القانون 03/10³ بتعريف آخر للامتياز في المادة 04 منه على أنه : "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " **المستثمر صاحب الامتياز** " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية" .

وانطلاقا من نص المادة 04 من القانون 03-10 المذكورة في التعريف القانوني لعقد الامتياز نجد أن هذا الأخير يتميز بعدة خصائص أهمها أنه ينشئ حق عيني عقاري ، حيث يعتبر عقد الامتياز بمثابة رخصة من المالك الأصلي تهدف إلى تحويل حق عيني عقاري في حدود عقد الاستفادة بين السلطة المانحة والمستثمر صاحب الامتياز .

وتظهر هذه الرخصة في شكل حق عيني عقاري يمنح للمستثمر من خلال جزء من الصلاحيات التي يتولى بموجبها استغلال الأرض الفلاحية نيابة عن السلطة المانحة التي تحتفظ بالملكية ، حيث يراعى فيها حقوق المنتفع والتزاماته ، والذي يجب عليه استعمال حق الامتياز على العقار بحالته التي تسلمها بها ، والمالك الأصلي له الحق في الاعتراض على أي استعمال غير مشروع ، ويجوز له إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية

¹ - بوشنة ليلي : " النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر 08-04 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2013 ، ص 10 .

² القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، ج ر عدد 46 .

³ القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المختصة حسب المادة 844 وما يليها من القانون المدني ، كما يتم تسجيل العقد وشهره أمام المحافظة العقارية المختصة ، ويترتب عليها كل آثار الشهر¹.
إذن فعقد الامتياز يخول للمستثمر صاحب الامتياز حق الانتفاع .
حق الانتفاع كما هو معلوم حسب قواعد القانون المدني هو حق عيني اصلي يتفرع عن حق الملكية يخول لشخص يسمى المنتفع الانتفاع بشيء مملوك للغير حيث يتمتع بسلطي الاستعمال والاستغلال دون سلطة التصرف التي تبقى لمالك الرقبة²
فعقد الامتياز بهذا يكون محله حق الانتفاع بشيء معين لمدة محددة وبمقابل ، وهو بذلك يتشابه مع الوقف في كون هذا الأخير بحسب ما نص عليه المشرع الجزائري تبرع من خاص يترتب عليه انتقال حق الانتفاع إلى الموقوف عليه وفقا لاشتراطات الواقف ، وهو ما أكدته المادة 03 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف التي جاء فيها أن : " **الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة** " .

فمحل التبرع في الوقف هو المنفعة فقط مع تحبب رقة المال الموقوف ، وجعل الوقف ذو طابع مؤسسي وشخص معنوي قائم بذاته . حيث نص المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 05 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على أن : " **الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ، ويتمتع بالشخصية المعنوية ، وتسهر الدولة على احترام إدارة الواقف وتنفيذها** " ، وبهذا قد أقر بالشخصية المعنوية للوقف كالمؤسسة الخاصة³ .

ويرى الفقهاء أن الوقف يعد حقا عينيا لكونه تصرفا يرد على حق الملكية ، ويعتبر من طبيعته إسقاط ملكية الواقف ، وجعل المال الموقوف غير مملوك لأحد مع ثبوت التصرف في المنفعة للموقوف عليهم ، أي أنه ينشئ لهم حقوقا عينية .

والقول بذلك ينجر معه انتقال هذا الحق العيني إلى ورثة الموقوف عليه ، في حين أن الموقوف عليه الذي يتقرر له حق الانتفاع بريع الوقف باسمه وصفته وهو محل اعتبار ، وإن مات انتقل حق الانتفاع إلى الموقوف عليهم من العقب أو الجهة الموقوف عليها مباشرة ، والتي حددها الواقف في سند وقفه ، وهو ما دفع البعض إلى القول بأن الوقف حق شخصي . غير أن استحقاق ورثة الموقوف عليه لحق الانتفاع بالوقف خاضع لإرادة الواقف وليس للقواعد العامة في الموارث ، فاستحقاق ورثة الموقوف عليه لحق الانتفاع لا يثبت إلا إذا نص عليه الواقف في سند الوقف في إطار الوقف الخاص .

¹ بقار سلمى ، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2003 ،

ص 82

² بلحاج العربي : الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء احدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا ، دار هومه للنشر ، 2016 ، ص 447 .

³ بوضياف عبد الرزاق ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص ، 47 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وعليه فالوقف تصرف مسقط لسلطة التصرف ناقل لحق الانتفاع مما يجعله تصرفا من نوع أو طبيعة خاصة¹.

هذا ما يجعل الامتياز كصيغة للاستغلال والاستثمار تلائم الطبيعة الخاصة للأموال الوقفية، كونه يسمح بانتقال حق الانتفاع، حيث تحتفظ الدولة المانحة للامتياز بملكية الرقبة فيما تزول الملكية في الوقف لان الوقف يملك نفسه.

المطلب الثاني: بقاء ملكية الرقبة في الامتياز يتماشى مع زوال الملكية في الوقف (الوقف يملك نفسه)

يعتبر الوقف صنفا من أصناف الملكية تتجلى خصوصيته في حبس تملك العين مع بقاء الانتفاع بها. فالوقف إسقاط للملكية بالنظر إلى نص المادة 03 من قانون الأوقاف" الوقف هو حبس العين عن التملك" وكذا المادة 17 منه إذا صحّ الوقف زال حق ملكية الواقف، ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف و شروطه"، بمعنى أن ملكية الواقف تسقط بمجرد نشأته صحيحا، ويتربّ عن ذلك أن القاعدة العامة أنه لا يجوز التصرف في الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل..... واستثناء يمكن استبداله في الحالات المنصوص عليها قانونا²

وبذلك يكون المشرع قد أخرج العين الموقوفة (العقار) من ملكية الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليه (وبذلك يكون قد أخذ برأي الشافعية و الحنابلة) وجعل من الوقف ذو طابع مؤسسي حيث يملك الوقف نفسه وذلك بتأسيس الشخصية المعنوية للعين الموقوفة.

هكذا يبدو تتجاوز المشرع الجزائري مع النظم الحديثة³ باعتبار الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، الأمر الذي أكدته القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف من خلال نص المادة 05 منه سابقة الذكر، التي أقرت بالشخصية المعنوية للوقف كالمؤسسة الخاصة⁴.

¹ زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2010، ص، 16.

² -المادتين 23 و 24 من قانون الأوقاف

- جطي خيرة: سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2016، ص 27.

³ - لقد ثار جدال بين الفقهاء لإثبات الشخصية المعنوية للوقف سواء فقهاء الشريعة الإسلامية أو فقهاء القانون، غير أن فكرة افتراض الشخصية الاعتبارية وإذا كانت لم تظهر على أرض الواقع إلا في العصر الحديث، لكن الممارسة العملية لها كانت موجودة في واقع الناس قديما، في شخص الدولة وبيت المال والحاكم لأنها أسماء مرتبطة بمؤسسات اعتبارية. بن مشرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011/2012، ص، 22.

⁴ - بوضياف عبد الرزاق، المرجع السابق، ص، 47.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وهذا الإقرار أو الاعتراف يعتبر اعتراف متفق مع أحكام المادة 49 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها أن الشخصية الاعتبارية هي شخصية مستقلة عن إرادة المؤسسين لها.

وفي ذات السياق نصت المادة 17 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه :
" إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف " .

بناء عليه وحسب المادتين السابقتين يستنتج أن الوقف لا يعتبر ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين سواء كانوا واقفين أو موقوف عليهم¹ ، لأن المشرع الجزائري أخرج المال الموقوف من ملك الواقف ولم ينقله إلى ملكية الموقوف عليه بل اعتبر الوقف مؤسسة قائمة بذاتها² ، فالتصرف الوقفي يترتب عليه خروج المال الموقوف من ملكية الواقف ، غير أن ذلك لا يعني انتقاله للموقوف عليه ، باعتبار الوقف تصرف من التصرفات التبرعية التي تنتج أثرها القانوني بزوال ملكية الواقف وكل سلطاته على المال المتبرع به وانتقال الانتفاع إلى الموقوف عليه .

فإذا صح الوقف بأركانه وشروطه المنصوص عليها قانونا أصبح صنفا مستقلا من أصناف الملكية العقارية إلى جانب الصنفين الآخرين ، والذي رغم حبس التملك فيه إلا أنه يعتبر صنفا من أصناف الأملاك العقارية يملك فيه الوقف نفسه، ومعنى ذلك أن الوقف كيان مستقل عن الواقف والموقوف عليه أو الناظر الذي تولى الولاية عليه.

وبالتالي فالوقف يتمتع بالشخصية المعنوية وما يترتب عليها من نتائج قانونية وأهمها إضفاء الطابع المؤسسي على الوقف مما يجعله يخدم فكرة الدوام أو التأييد ، ذلك أن المؤسسات أكثر دواما من الشخص الطبيعي ، وأن عملها أكثر قابلية للتنظيم ، وهذه النتيجة تؤسس لإمكانية التخطيط وحسن استغلال الموارد وحصر النفقات وتساهم في إمكانية المحاسبة والتقييم وتفعيل آليات الرقابة الداخلية والخارجية على الوقف³. هذا كذلك ما يجعل صيغة الامتياز تلائم الاستثمار في الأملاك الوقفية كونها تضمن بقاء ملكية للرقبة لمانح الامتياز لأنه فقط يخول الانتفاع بالعقار لمدة .

المبحث الثاني : تهميش صيغ الاستغلال عمليا في العقارات الوقفية كمبرر لتعويضها بالامتياز

صحيح أن المشرع اعتمد صيغ متعددة لاستغلال الأملاك العقارية الوقفية عقد المزارعة ، عقد المساقاة وعقد الحكر...عقد الإيجار الذي ظهر عمليا وحده كآلية للاستغلال والاستثمار إلا أن كل هذه الصيغ لم تجد نفعا ولم تحقق الاستغلال او الاستثمار على النحو المرجو إطلاقا الأمر (المطلب الأول) الذي يفتح المجال للبحث عن صيغ أخرى فعالة تلائم طبيعة الوقف ، في ظل انتشار اعتماد الدولة على صيغة عقد الامتياز كآلية

¹ -عمر بوحلاسة،الوقف في القانون الجزائري، مجلة الموثق،الغرفة الوطنية للموثقين،الجزائر ،العدد 9 ،2000،ص،40.

² حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،دار هومة ،الجزائر، 2001،ص،22.

³ بن مشرن خير الدين ، المرجع السابق ، ص 23

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

للاستثمار في أملاكها الخاصة تجعلنا ندعو المشرع إلى تكريسه واعتماده كصيغة للاستثمار في الملك الوقفي (المطلب الثاني)

المطلب الأول: عدم نجاعة صيغ استغلال الأملاك العقارية الوقفية عمليا رغم تعددها
تُبين عملية البحث وحصر الممتلكات الوقفية بالجزائر أن معظم الأصول الوقفية التي تم حصرها في الأساس عقارات غلب عليها الطابع الفلاحي بنسبة كبيرة، الأمر الذي استدعى الحرص الكبير من المشرع الجزائري للعمل على ضبط طرق استغلالها واستثمارها وتنمية مواردها، التي بالرغم من تعددها وتنوعها تشريعا ونظريا بين المزارعة والمساقاة بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية الصالحة للزراعة والحكر بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية العاطلة، إضافة للإيجار الذي يعد أهم صيغ استثمار العقارات الفلاحية الوقفية. لكن وبالرغم من كل ذلك غير أن الواقع العملي يؤكد أن سياسة التنوع في الاستثمار العقاري الفلاحي الوقفي بالجزائر تعتبر جد محدودة، بحيث تكاد تنحصر في صيغة وحيدة وهي الإيجار الذي يعد نمط الاستثمار الأكثر شيوعا والمسيطر عمليا إن لم نقل تقريبا الطريق الوحيد الذي تلجأ إليه مديرية الأوقاف في إطار تنمية واستثمار العقارات الوقفية، سواء كان الإيجار بالمزاد العلني أو بالتراضي أو بموجب عقد تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار فلاحي وقفي في إطار العقارات الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.¹

بالإضافة إلى ذلك يعد عقدي المزارعة² والمساقاة³ من الطرق المهمشة والبدائية نوعا ما في إطار استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية، نظرا لكون المشرع الجزائري قد وضع طرق

¹ بن حبيلس أمينة، مرجع سابق، ص 73.

² عقد المزارعة يعتبر من أقدم العقود الاستثمارية، التي كانت معروفة عند فقهاء الشريعة الإسلامية، وقد تناولها المشرع في المادة 04 من القانون رقم 01-07 التي تمت أحكام الفصل الرابع من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف بالمادة 26 مكرر 1، وقد ورد تعريف عقد المزارعة في المادة 26/2 مكرر 1 المذكورة سابقا بأنه إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد، ويحتمل أن يكون عقدا على منفعة يستوفيه المزارع مقابل جزء من محصول الأرض فهو يشبه عقد الإيجار العادي من حيث تمكين المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، أو يمكن اعتباره عقد يرد على عمل المزارع وأجرته بعض ناتج زرعها، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإنه بموجب هذا عقد المزارعة يرصد المالك أرضه الزراعية إلى شخص آخر يزرعها أو يستثمرها وفي مقابل ذلك يأخذ نصيبا من المحصول الذي تنتجه تلك الأرض فهو يشبه بذلك عقد الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك بأرضه وبين المزارع بعمله، حيث يقدم فيه صاحب الملك الوقفي حصة عينية وهي الأرض، ويقدم الثاني حصة من عمل على أن يتم الاتفاق على النصيب الذي يحصل عليه المزارع من ناتج الأرض الذي تتفاوت نسبته إما زيادة أو نقصانا تبعا لما أنتجته.. انظر بن حبيلس أمينة مرجع سابق، ص 76

- جطي خيرة مرجع سابق، ص 214-215.

شوقي نذير، مرجع سابق، ص 185-186

³ عقد المساقاة في نص المادة 26 مكرر 1/3 من القانون رقم 01-07 سالف الذكر بأنه: «إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره» وسمى هذا العقد مساقاة لأن صاحب الأشجار يتفق مع شخص آخر لإصلاحه والسهر عليه بسقيه والقيام بكل ما من شأنه أن ينميه وثمره على أن يكون له

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

تثمين واستثمار وفقا للقانون 07-01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف بواسطة عقود خاصة ضمن نصوص غامضة دون توضيح كفاءات تطبيقها، وكذا عدم توفر نماذج لعقود وصيغ استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث لا نجد إلا عقود الإيجار التي تم تطبيقها على أرض الواقع .

كما أن عقود الإيجار في حد ذاتها وبالرغم من سيطرتها عمليا غير أنها لا تؤدي الوظيفة الاقتصادية المنوطة بها نظرا لاعتماد أسعار كراء زهيدة ، وكذا التغاضي عن مقاضاة المستأجرين المتأخرين عن دفع الأجرة ، ومن جانب آخر فإن الكثير من الأراضي الفلاحية الوقفية لم تستغل من طرف المستأجرين الأصليين الذين قاموا بتأجيرها لأشخاص غرباء بأثمان مرتفعة ، مؤكداً أن هناك أملاك غير معروفة أو مقيدة لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف¹.

والملاحظ انه رغم جهود المشرع بحماية الثروة الفلاحية الوقفية وحسن استخدامها، غير أنها لازالت تعرف نقص في عائداتها لسوء استغلالها وتعرضها للغصب والنهب أو الإهمال و التقصير في طرق استثمارها والتي لا تزال تقليدية بحاجة لتحسين وتطوير وفقا لأساليب حديثة، وكل ذلك راجع إلى عدة عوامل تواجه استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية وتحول دون تنميتها ومن أهمها:

عدم وضوح النصوص القانونية الخاصة باستثمار العقارات الفلاحية الوقفية باستثناء عقد الإيجار، وكذا عدم توفر نماذج لعقود استغلال وتنمية أراضي الوقف حيث لا نجد إلا عقود الإيجار التي تم تطبيقها على أرض الواقع.

في المقابل نجد الانتشار الواسع لصيغة الامتياز كآلية للاستثمار في أملاك الدولة سواء في العقار الصناعي او الفلاحي او السياحي ، ألا يمثل هذا مبرر آخر لبحث الأمر بشكل جدي

سهم معلوم من ثمره يتفق عليه آن قيام العقد، وتنعقد المساقاة بإيجاب وقبول من قبل طرفي العقد بأهلية ورضا سليم خالي من العيوب، محله أرض زراعية مشجرة موقوفة كالزيتون والتفاح والنخيل والرمان وما شابه ذلك وعقد المساقاة مستمد كذلك من فقه الشريعة الإسلامية إذ عرفته كل المذاهب الأربعة على اختلاف بسيط بينها.

فالمساقاة عقد محله بالنسبة للمتعاقد المستثمر هو العمل، وبالنسبة لسلطة الأوقاف إعطاء الشجر المثمر بمختلف أنواعه كالزيتون والرمان والنخيل وما شابه ذلك حيث تعطى الأشجار لمن يسقيها ويرعاها (العامل)، مع اشتراط قيامه بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم من ثمره ، حيث تقوم الثمار في عقد المساقاة مقام الأجرة نظير ما أداه العامل من عمل وما قدمه للوقف من خدمة، فيكون الناتج مشتركا بين المتعاقدين مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من أشجار، حيث لا يمكن حصر هذا النصيب في نوع معين من الشجر أو في نوع معين لا يعلم إن كان سيثمر أم لا باعتبار ذلك غرر⁽⁴¹⁾، مع ضرورة اشتراط تحديد نصيب العامل من الغلة والذي يجب أن يكون معلومراجع بن حبيلس أمينة مرجع سابق ، ص 77.

-جطي خيرة : مرجع سابق ، ص ص 216-217 .

-شوقي نذير ،مرجع سابق ، ص 187

¹ بن حبيلس أمينة ، مرجع سابق ، ص 77-78.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

واعتماد الامتياز كصيغة للاستثمار في الأملاك العقارية الوقفية عموما والفلاحية الوقفية خصوصا.

المطلب الثاني : التطبيق الواسع للامتياز كمبرر لتفعيله في الأوقاف

شهد عقد الامتياز كآلية للاستثمار تطبيقا واسعا في المنظومة القانونية بالجزائر ، اعتمد عليه المشرع الجزائري في استغلال العقار الفلاحي والصناعي والسياحي الذي يندرج ضمن أملاك الدولة

حيث انه الاستغلال والاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في سياق القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي وكما سبق الإشارة إليه اعتبر في المادة 3 منه ان الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية ، ونظم تحويل حق الانتفاع الدائم الذي كان معمول به في القانون 87-19 إلى حق امتياز عن طريق عقد الامتياز ، تمنح بموجبه الدولة للمستثمر صاحب الامتياز حق استغلال هذه الأراضي بناء على دفتر شروط لمدة 40 عام قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية¹.

وقد نظم المرسوم التنفيذي 10-326 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الكيفيات وكافة القواعد الإجرائية بداية من تكوين ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى غاية إعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستثمر صاحب الامتياز... كان هذا المرسوم مرفق بملاحق ثلاث أهمها نموذج دفتر الشروط مرفق بعقد الامتياز

هذا كما نجد اعتماد المشرع للامتياز كصيغة لإنشاء مشاريع استثمارية في الأملاك الخاصة للدولة ، حيث صدرت نصوص قانونية كثيرة تنظم عقد الامتياز في العقار الصناعي خاصة الموجه للاستثمار وحتى العقار السياحي .

فبعد الجدال الكبير الذي أثارته صيغة الامتياز القابل للتنازل في ظل الأحكام السابقة ، تم حسم الأمور نوعا ما في الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ليستبعد الامتياز القابل للتنازل و يفعل الامتياز غير القابل للتنازل كصيغة وحيدة للاستثمار حيث صدر تطبيقا له المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز ، تخضع لتطبيق هذه الأحكام العقارات الصناعية والعقارات السياحية وكذا العقارات الواقعة في مدن جديدة².

فبالنسبة لمنح الامتياز لانجاز مشروع استثماري في العقار الصناعي يكون على أساس دفتر أعباء عن طريق المزداد العلني المفتوح او المقيد او بالتراضي ، يرم عقد الامتياز بين الدولة والمستثمر يخول لهذا الأخير حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز الوارد على الوعاء

¹- صبايحي ربيعة : عقد الامتياز بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، مجلد 10 عدد 01 ، ص 124.

²- فردي كريمة : النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار ، مقال مجلة العلوم الإنسانية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، عدد 46 ، 2016 ، ص 114 .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

العقاري محل الاستثمار بناء على دفتر شروط لمدة 33 كحد ادني إلى 99 سنة كحد أقصى مقابل ايتاوة سنوية¹

في حين إذا تعلق الأمر بالعقار السياحي وانجاز مشاريع استثمارية عليه حسب أحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي وفي سياق المرسوم التنفيذي 07-23 الذي يعد الإطار القانوني لاستغلال الأوعية العقارية ذات الطابع السياحي الذي نص على استغلالها بصيغتين عقد التنازل وعقد الامتياز وعملا بما تضمنه القانون 08-04 الذي اسقط عقود التنازل وكرس عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل وبالنظر للأحكام الهامة التي تخص الاستثمار في العقار السياحي التي صدرت سنة 2011 في قانون المالية الذي عدل أحكام الأمر 08-04 تختلف مدة الاستفادة من حق الامتياز بالنسبة للعقار السياحي حسب الأحكام الخاصة ، فإذا تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي يكون لمدة 20 سنة ولا يتجاوز 65 سنة بالنسبة للأملاك العامة للدولة و5 سنوات بالنسبة لامتياز الشواطئ وفق الأحكام الخاصة بالعقار السياحي و20 سنة بالنسبة للمياه الحموية².

في سياق هذا التوسع في تطبيق صيغة الامتياز للاستثمار في أملاك الدولة سواء في العقار الفلاحي او الصناعي او السياحي وما يتيح من حق الانتفاع بالعقار الموجه للاستثمار لمدة ومحددة ويحفظ للدولة ملكية الرقبة ، يجعل اقتراح اعتماده للاستثمار في العقارات الفلاحية الوقفية وجيها

ماذا لو دعمنا هذا الطرح المقترح بفكرة عقد الشراكة في إطار الأراضي الفلاحية الوقفية على غرار فكرة الشراكة التي نظمها المشرع في إطار الاستثمار في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

* طرح فكرة الشراكة لدعم الاستثمار في الأراضي الفلاحية الوقفية

أجاز القانون 10-03 للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد الشراكة بموجب المادة 21 منه مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية او معنويين خاضعين للقانون الجزائري يكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية ، يكون العقد سنوي او متعدد السنوات يبين فيه :

- هوية الأطراف و / او اسم الشركة وكل المساهمين
- مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار
- توزيع المهام والمسؤوليات ...
- كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال واقتسام الأرباح....

¹- كريمة شايب باشا : الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر ، مقال المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية ، المجلد 49 ، العدد 3 ، ص 308 .

²- الهام ببع : "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر " ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، المجلد 30 عدد 3 ، 2019 ، ص 227 .

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

من الممكن أن يكون لعقد الشراكة اثر ايجابي في تفعيل استغلال واستثمار الأملاك الوقفية إذا ما اعتمده المشرع بفتح باب الشراكة لتوسع رقعة العقار الفلاحي الوقفي محل الاستثمار أو للزيادة في عدد المستثمرين بما يدعم الإمكانيات المادية التقنية المخصصة للاستثمار .

خاتمة

في ختام هذه الورقة البحثية التي تركزت حول مقترح اعتماد صيغة الامتياز كآلية للاستثمار في العقارات الفلاحية الوقفية ، تجدر الإشارة إلى المبررات القوية التي تدعم هذا المقترح خصوصا من زاوية الملائمة للطبيعة الخاصة للملك الوقفي حيث تتيح هذه الصيغة الانتفاع بالأراضي الفلاحية لمدة معينة فيما تبقى ملكية الرقبة للهيئة المانحة وهو ما يناسب استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية لأنه الوقف يملك نفسه ، ضف إلى ذلك عدم جدوى وعدم فعالية الصيغ التي اعتمدها المشرع للاستغلال في قانون الأوقاف يدعو إلى إعادة التفكير وإعادة تنظيم الاستغلال في الأملاك الوقفية عموما لاسيما منها الفلاحية خاصة مع الثقة التي أولاهها المشرع لعقد الامتياز من اجل تحريك عجلة الاستثمار في الأملاك الخاصة للدولة ، فلما لا تمتد هذه الصيغة للعقارات الفلاحية الموقوفة ولما لا تعميمها على باقي الأملاك العقارية الموقوفة .

المراجع:

النصوص القانونية :

القانون 07-01 المؤرخ في 22 ماي 2001 معدل ومتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ، ج ر عدد 29

القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ج ر عدد 46 .
القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46

المرسوم التنفيذي 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 79 .

المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ج ر عدد 9

الكتب والمؤلفات:

بلحاج العربي : الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء احداث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا ، دار هومة للنشر، 2016 .

حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ،الجزائر، 2001.

بوضياف عبد الرزاق ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع ، دار الهدى ، الجزائر، 2010 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الرسائل الجامعية

بقار سلمى : النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2003 .

بن مشرن خبير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير في الإدارة المحلية ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2011/2012 .

بوشنة ليلى : " النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر 04-08 ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2013 .

جطي خيرة : سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2016 .

زررود صورية ، النظام القانوني للأملك الوقفية في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر بانه ، 2009/2010 .

نذير شوقي : " التزامات ناظر الملك الوقفي بين الشريعة والقانون الجزائري " ، دكتوراه ، كلية العلوم الإسلامية ، جامعة الجزائر ، 2016-2017 .

عبد المالك رابح : النظام القانوني لعقود التبرعات (الوصية ، الهبة ، الوقف) في قانون الأسرة الجزائري ، دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2016-2017 .

المجلات / المقالات العلمية

بن حبيلس أمينة ، نحو نظام فعال لإستثمار العقار الوقفي ، مجلة دراسات وأبحاث ، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة الجلفة ، مجلد 11 ، عدد 4 ، أكتوبر 2019 .

صبايجي ربيعة : عقد الامتياز بين النص القانوني وإشكالات الواقع العملي ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، المجلد 10 العدد 1 .

عمر بوحلاسة ، الوقف في القانون الجزائري ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، العدد 9 ، 2000 .

فردى كريمة : النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الإستثمار ، مقال مجلة العلوم الإنسانية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، عدد 46 ، 2016 .

كريمة شايب باشا : الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر ، مقال المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، المجلد 49 ، العدد 3 .

الهام ببيع : " عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر " ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، المجلد 30 عدد 3 ، 2019 .

المحور الثالث: استثمار العقار الصناعي لتنمية قطاع الصناعة

إستجابة الإستثمار الصديق للبيئة للقیود العمرانية الواردة على العقار الصناعي

د. سناء بن شريطية

أستاذة محاضرة أ

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

كلية الحقوق والعلوم السياسية

sanabench@yaho.com

مقدمة:

تدعم الدولة ضمن إستراتيجية التنمية المناطق الصناعية التي تساهم في تفعيل آليات التنمية الهدف منها تخطيط إستعمالات العقار و محاولة إحداث موازنة بين مكونات أو متطلبات المشاريع الإستثمارية، الأمر الذي يؤثر بصفة مباشرة على البيئة إذا لم يتم الإلتزام بضوابطها، وتعتبر الظواهر البيئية ظواهر إقتصادية و قانونية تطرح من جهة إشكالية مراعاة متطلبات التنمية الإقتصادية و التي تقتضي تشجيع الإستثمار ومن جهة أخرى المحافظة على المحيط البيئي، وتكمن العلاقة بين الإستثمار والبيئة في إختيار موقع المشروع الإستثماري وتأثيره على البيئة بإعتبار أن الموقع أحد عوامل السيطرة على التلوث، وساهمت المناطق الصناعية و مناطق النشاط المنجزة مساهمة فعالة في التنمية الإقتصادية، لكن التموقع الجغرافي لمعظم المناطق و الذي ظهر بشكل عشوائي ساهم في ظهور العديد من الفضاءات الصناعية، حاول المشرع ضبطها من خلال التخطيط البيئي، الذي يعد أحد الأسس المكملة للعوامل الإقتصادية عند إختيار مواقع المشاريع الإستثمارية، وأخضع هذه الأخيرة إلى جملة من الأدوات في قانون التهيئة بهدف تأكيد الصلة الموجودة بين عملية التعمير و حماية البيئة، و تتجسد هذه العلاقة في الإجراءات المفروضة للحصول على الرخص العمرانية.

من هذا المنطلق لا يمكن إنكار علاقة أدوات التخطيط العمراني بحماية البيئة والمحافظة عليها، ذلك من خلال الدور العام الذي تضطلع به على مستوى تنظيم إستعمال العقار هذا من جهة، و من جهة أخرى ما تشكله وثائق التعمير من أدوات مناسبة لإدماج الإنشغالات البيئية في السياسة العمرانية إنطلاقاً من خضوعها لمنطق التعمير الوقائي، ونستشف مكانة البعد البيئي في التخطيط العمراني من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتدير النفايات و دراسة التأثير على البيئة و غيرها.

وإعتمد المشرع آليات للمحافظة على البيئة من خلال تقنيات الضبط الإداري الذي يعتبر الترخيص من أهم صوره، بهدف ضبط سلوك الأفراد ذلك بوضع قيود على بعض الحريات العامة مثل حرية الصناعة للوقاية من المخلفات الضارة التي يمكن أن تنشأ عن ممارستها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

إذا تكمن أهمية الموضوع في دراسة فكرتين تبدوان للوهلة الأولى متناقضتان تشجيع الإستثمار لتحقيق التنمية و حماية البيئة لتحقيق التنمية المستدامة. أما الهدف منها هو تحديد التوافق بين أنظمة العقار وإستحضار البيئة في التخطيط العمراني لتحقيق التنمية المستدامة.

من هذا المنطلق إلى أي حد راعى المشرع الجزائري البعد البيئي بين قوانين التعمير و الإستثمار؟

وتم الجمع بين المنهج الوصفي والتحليلي من خلال وصف واقع العقار الصناعي الموجه للإستثمار والمفاهيم العامة المتعلقة بالتعمير والبيئة، وتحليل النصوص القانونية المنظمة لهذه المجالات.

وجاء تفصيل هذه الدراسة مرتبا حسب العناصر الرابطة بين الإستثمار و البيئة و القيود العمرانية ضمن محورين تهيئة المناطق الصناعية (أولا) و توافق المشاريع الإستثمارية مع القيود البيئية (ثانيا).

المحور الأول: تهيئة المناطق الصناعية.

تدخلت النصوص القانونية لرسم الحدود الجغرافية للعقار الصناعي و تنظيم طريقة الحصول عليه بغيت تشجيع الإستثمار و حماية المستثمر، بإعتبار أن العقار الصناعي أحد العوامل المساعدة على إقامة المشاريع الإستثمارية و في الوقت نفسه أحد معوقات توطين هذه المشاريع سواء كان توطين عام يشمل تحديد المساحة الجغرافية التي سينجز فيها المشروع الصناعي، أو توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنجز فيه المؤسسة الصناعية، و لقد حاولت الجزائر توفير العقار الصناعي عن طريق إدماج العديد من العقارات ضمن مناطق مهياة لهذا الغرض وهي المناطق الصناعية (أولا) ثم مناطق النشاطات (ثانيا) وصولا إلى توفير العقار الصناعي عن طريق الإسترجاع (ثالثا).

أولا- المناطق الصناعية

عرفت المناطق الصناعية بموجب تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة على أنها "عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي، وفي موضوع آخر من نفس التقرير اعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسنة المحفزة للإستثمار"¹، و عرفها تقرير وزارة تهيئة الإقليم و البيئة رقم 121 المؤرخ في 2004/07/21 بأنها " مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة"، و جاء تعريفها في تقرير وزارة المساهمة و ترقية الاستثمار على أنها " مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات

¹ -عبد العزيز محمودي، إستثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري، ط 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 31 و ما يليها.
- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص 7 و ما يليها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة¹، ويمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها². أنشأت المناطق الصناعية بموجب الأمر 45/73³ الذي أنشأ لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية يرأسها وزير الأشغال العمومية والبناء، وتتكون من أعضاء دائمين يحضرون الاجتماعات الدورية، وأعضاء غير الدائمين يحضرون الاجتماعات التي تندرج ضمن اختصاصهم⁴، وتكلف بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كافة التراب الوطني.

وقد صدر القرار رقم 02 المؤرخ 06 مارس 2011، قرر فيه المجلس الوطني للإستثمار الموافقة على مشروع إنشاء مناطق صناعية صدر بعده القرار رقم 13 المؤرخ في 19 أبريل 2011 حيث تضمن قائمة تحتوي على إنشاء 36 منطقة صناعية⁵.
ثانيا- مناطق النشاطات.

عرفت مذكرة وزارة المساهمات و ترقية الإستثمارات رقم 533، المؤرخة في ماي 2006، مناطق النشاط على أنها "مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات"، و هي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية و الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين، و الملاك الشاغرين⁶.

وبموجب قانون المالية لسنة 2016 وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتهيئتها وتسييرها، على أرض غير فلاحية تندرج ضمن الملكية الخاصة،

¹ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة، كلية الحقوق، جامعة الإخو منتوري، قسنطينة، 2016، ص 51.

² - عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، ماجستير، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 10

³ - المؤرخ في 28 فيفري 1973، يتضمن إحدات لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها، ج ر عدد 27.

⁵ - عبد العزيز محمودي، نرجع سابق، ص 35 و ما بعدها.

⁶ - ولتوضيح أكثر راجع:

- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 38 و ما يليها.

- كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 27 و ما يليها.

- المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحدات وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03، المؤرخ في 5 نوفمبر 2003، ج ر عدد 68.

- المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، ج ر عدد 04.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وذلك بناء على دفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالإستثمار في إطار المخطط الوطني لهيئة الإقليم¹.

ثالثا- توفير العقار الصناعي عن طريق الإسترجاع.

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المتضمن تحديد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها على المقصود بالأصول المتبقية التي تعتبر أملاك عقارية تابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة فهي تعد أحسن المناطق بالنسبة للمستثمر الصناعي لكونها أرضية خصبة تساعد على ممارسة أنشطة صناعية عليها على إعتبار أن طبيعة العقار فيها تسهل على المستثمر إستغلال الوعاء العقاري لأنها مجهزة مسبقا لإنجاز منشآت صناعية ، أما بالنسبة للأصول الفائضة فقد أوردت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 تعريفا لها هي تلك الأملاك غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية وذكر المشرع على سبيل الحصر من بينها الأملاك العقارية الغير مستغلة أو التي لوم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، الأملاك التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة، الأملاك العقارية المعروضة في السواق بمبادرة من المؤسسة العمومية، الملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

و مفهوم العقار الصناعي لا يقتصر فقط على الأراضي لإقامة مشاريع إستثمارية، وإنما يشمل كذلك أصول المؤسسة بما فيها الإستخدامات الثابتة، ويمكن تصنيفها إلى الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة إرتبط مفهومها بالخصوصية،

¹ - المادة 58 من القانون 188/15، المؤرخ في 30 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد 72.

- بالنسبة للمناطق الخاصة و التي قسمها المشرع الجزائري إلى قسمين أساسيين:
المناطق المطلوب ترقيتها و هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة لإعادة هيكلة و تنشيط قواعدها للإنتاج و الخدمات، و هي تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وفق مقاييس طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، و مناطق التوسع الإقتصادي حددها المرسوم التنفيذي رقم 321/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الإستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، هذه المناطق تم إلغاؤها بموجب المادة 35 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الأمر الذي إعتاد مناطق تتطلب مساهمة خاصة من الدولة أوكلت مهمتها إلى المجلس الوطني للإستثمار.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

والأصول العقارية المتبقية و الفائزة المحددة بموجب الأمر 04/01¹ المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية.

إن المناطق الصناعية، تعد السبيل المختار من طرف السلطات لاستنابات أسس التنمية الاقتصادية ، إلا أننا في كل مرة نلمس التأثيرات السلبية لهذه المناطق ، وكذا المنشآت الصناعية المقامة فيها على البيئتين الطبيعية والوضعية ، فإذا كانت الدراسات تشير إلى أن الصناعة تنتج أكثر من خمس مئة (500) نوع من المركبات الكيميائية² المخلفات الصناعية الغازية السائلة، الصلبة، والغبار...، لها قدرة عالية على تدمير المكونات الحية وغير الحية، أي أكثر من 71% من المواد الملوثة عالمياً، وقد نصت كذلك المادة 44 من القانون 01/03 السالف الذكر على أن التلوث الجوي يحدث بإدخال بصفة مباشرة أو غير مباشرة في الجو وفي الفضاءات المغلقة، مواد من طبيعتها تشكل خطراً على الصحة البشرية وتهدد الأمن العمومي.

المحور الثاني: مدى توافق المشاريع الإستثمارية مع القيود البيئية

تكمّن مهمة قواعد التهيئة و التعمير في ضبط و تنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مجالاتها، و تشكل البيئة الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات و يتأثر بها، و في سبيل مواجهة المشاكل البيئية و التعامل معها تلجأ الدولة من خلال أجهزتها التخطيطية إلى توجيه البيئة العمرانية لتحقيق أهداف التنمية البيئية المستدامة و إخضاعها لأحكام قانون التهيئة و التعمير و قانون البيئة من خلال أدوات التعمير (أولاً)، نظام التراخيص (ثانياً) بالإضافة للأليات القانونية لحماية البيئة(ثالثاً).

أولاً- التخطيط كوسيلة وقائية لحماية البيئة

يعد التخطيط من أهم الأنشطة الإدارية الهادفة والموجهة وفق منظور مستقبلي، و من أهم المخططات التي شكلت رهانا وطنيا و تحديا للبناء و التنمية، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بإعتباره أداة تخطيطية تجسد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، ويعتبر إطار مرجعي لعمل السلطات العمومية، تم المصادقة عليه بموجب القانون 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم³، يقوم هذا المخطط على توجهات أساسية تتمثل في الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني والموارد الطبيعية وتثمينها، والتوزيع الفضائي للملائم للمدن و المستوطنات البشرية و حماية التراث الإيكولوجي الوطني وتثمينه، و تماسك الإختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية⁴.

¹- الأمر رقم 04/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها و خصوصيتها، ج ر عدد 47.

²- مختار حديد، أثر استخدام العقار في البيئة، أطروحة ، جامعة الجزائر 3 ، السنة الجامعية 2009/2008 ، ص 137

³- القانون رقم 02/10، المؤرخ في 29/06/2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ج. ر. ع 61

- المادة 20 من القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، ج ر عدد 77.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ويعتمد هذا المخطط في إعداده على مبدئين أساسيين مبدأ المشاورة الهدف منه إشراك الغير في التخطيط لتهيئة الإقليم حيث نصت المادة 11 من القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية " يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم وإستشارتهم حول الخيارات وألويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حسب الشروط المحددة في هذا القانون"¹، ليؤكد ذلك القانون رقم 07-12 المتضمن قانون بالولاية مبرزت دور المجلس الشعبي الولائي في المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم طبقا لنص المادة 78 " يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ، ويعلمه الولائي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقرر في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الولاية " ² ضف إلى ذلك دور القطاع الخاص في المشاركة في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 59 من قانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة جاء فيها " يمكن أن يترتب على تنفيذ المخططات التوجيهية وخطط التهيئة، لاسيما في المناطق الواجب ترقيتها، إبرام عقود تنمية تشترك فيها الدولة والجماعات الإقليمية والمتعاملين والشركاء الاقتصاديين".

ومبدأ الاستدامة الذي يعتمد على ضرورة الموازنة بين عمليات إنشاء وتوطين المناطق الصناعية من خلال المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية الذي يعتبر جزء لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الأخذ بعين الاعتبار المقتضيات البيئية عند التخطيط لإقامة مناطق صناعية وتحقيق بيئة سليمة من خلال التوفير في استعمال الطاقة ، ترشيد إستهلاك مياه الشرب، تحسين البيئة الداخلية للمباني والتخفيف من الآثار السلبية على البيئة الخارجية بحيث تتضمن إنبعاث أقل للغازات الضارة والتقليل من التلوث... إلخ ، وبالتالي إعتماد الحيطة في التدابير اللازمة والوقائية أثناء إعداد المخططات الصناعية لمنع التدهور البيئي³.

يعد تبني مبدأ التنمية المستدامة أحد المراجع الأساسية في إعداد المخطط توجيهي للمناطق الصناعية دوره إعادة تموقع الأنشطة الصناعية واستحضار البعد البيئي في ذلك، وتطوير المناطق الصناعية والأنشطة ومواقعها، حيث تشترط عند انجاز هذه الاستثمارات مراعاة التشريعات والتنظيمات المتعلقة بحماية البيئة وخلق التوازن بينهما وما جاء به الأمر رقم 03/01⁴

- المادة 4 من القانون رقم 20-01، سالف الذكر.

¹ - القانون رقم 04-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37.

² - القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 12.

³ - ساعد هماش، البعد البيئي في تخطيط وإدارة المؤسسة الصناعية، مجلة الإقتصاد الصناعي، العدد 11، 2016، ص 223.

⁴ - المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وأكدته التعديل القانوني رقم 16-09، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار في مادته الثالثة جاء فيها "تجر الإستثمارات المذكورة في أحكام هذا القانون في ظل إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها، لا سيما المتعلقة بحماية البيئة و بالنشاطات و المهن المقننة و بصفة عامة بممارسة النشاطات الإقتصادية"، ويفهم من ذلك هو إعداد مخططات من المنظور البيئي تدرس كيفية البناء و التجهيز، تحترم المعايير الدولية و المحلية، و تخضع في إنشائها إلى القوانين و المراسيم المنظمة للأبعاد البيئية أثناء عملية التخطيط، للوصول إلى تخطيط مناطق صناعية يحافظ على ملامح و خصائص البيئة الطبيعية.

ونصت المادة 60 من قانون 10/03 من قانون حماية البيئة أنه يتم تخصيص الأرض للاستعمال المطابق لها كما يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران وتهيئة و مقتضيات الحماية البيئية، و تضيف المادة 72 من ذات القانون الحماية من الإضرار السمعية إلى الوقاية أو القضاء أو الحد من انبعاث و انتشار الأصوات أو الذبذبات التي قد تشكل ضرر مفرطاً من شأنها أن تمس البيئة.

أما عن تحقيق البعد البيئي التنموي في ظل سياسة التهيئة المحلية، أوكل المشرع ذلك إلى أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي. و يعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الأداة الأولى لتنظيم المحيط العمراني من طرف البلديات المعنية عرفه قانون التهيئة و التعمير 29/90 و المرسوم التنفيذي 177/91 المتضمن كيفية إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹، على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي المادة 16 من 29/90 سالف الذكر، يعتبر مبدأ إدراج الإنشغالات البيئية في وثائق التعمير من بين أهم الخصائص المميزة لقانون التعمير، و يشكل المحور الأساسي للإعمال و الإلتزام بالضوابط البيئية، كما يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أيضا تخصيص بعض الأراضي لاستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى و البنى التحتية، لاسيما تلك المتعلقة بالنقل و شبكات التهيئة المختلفة²، كما أنه و بغية الوصول إلى توازن بين مختلف القطاعات و وظائف المدينة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قد يخصص مناطق

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ج ر عدد 26، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 ج ر عدد 62، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 184/12 ج ر عدد 19.

² - أمينة بن حيبلس، الحماية القانوني لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016-2017، ص 189.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

خاصة مستقلة واقعة في مختلف قطاعات التعمير كمناطق النشاطات الخاصة والتمثلة في مناطق النشاطات الصناعية، ومناطق النشاطات التجارية ومناطق التوسع السياحي¹. حددت إجراءاته بموجب المرسوم 177/91 المعدل و المتمم، ومن بين الهيئات المستشارة وجوباً في إعداد مصالحي البيئة و التهيئة العمرانية و الصناعة و ترقية الإستثمار و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية و لتسهيل التجسيد القانوني للتوجيهات العامة التي يتضمنها المخطط الرئيسي للتهيئة و التعمير، فهو يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي بأخذ الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة، و تم الاهتمام بالبيئة بعد تعديل المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 وهذا تماشياً مع قانون حماية البيئة والقوانين ذات الصلة في إطار التنمية المستدامة وإدراج الوقاية من الأخطار في هذا المخطط المحجسة في القانون 20/04 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة سالف الذكر، و بهذا يعتبر مبدأ إدراج الإنشغالات البيئية في وثائق التعمير من بين أهم الخصائص المميزة لقانون التعمير، ويشكل المحور الأساسي للإعمال والإلتزام بالضوابط البيئية، وذلك أن التنمية المستدامة في مجال التعمير تشكل تناظر وثيق بين متطلبات حماية البيئة و التجديد الحضري إلا إن التوطن الصناعي في اعتماده بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون واضحاً بالكفاية اللازمة لذا كان لزاماً على السلطات من وضع مخطط دقيق يساعد على تبيان الحدود والمعالم و الارتفاقات الخاصة بالمناطق الصناعية تبيح للسلطات تحديدها وللمستثمرين بالمضي في استثمارهم واستغلالهم بطرق قانونية و يتمثل في مخطط شغل الأراضي.

وهو المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظمتها المواد من المادة 31 إلى 38 من القانون رقم 29/90 سالف الذكر وبين المرسوم التنفيذي رقم 178/91² إجراءات إعدادة والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به عرفته المادة 31 من قانون 29/90 بأنه " المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء". وعليه فهو ووثيقة تعمير تقنية تحدد القواعد المتعلقة بشغل وإستغلال الأراضي وطرق تعميرها و معايير البناء بها، ويعد مخططاً تفصيلياً يتضمن الجزئيات و التفاصيل العمرانية فيحدد

1 - خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 82.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318-05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 05 أبريل 2012، ج ر عدد 21.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الشكل الحضري لكل منطقة، بتنظيم حقوق البناء عليها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها و وجهتها، و الإرتفاقات المقررة عليها¹.

ومن خلال الإجراءات القانونية التي فرضها المشرع الجزائري لتحضير و إعداد مخطط شغل الأراضي نستشف الرقابة الفعلية على مختلف عمليات البناء بصفة عامة و المناطق الصناعية بصفة خاصة، فقد الزم المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي بإستشارة الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة على المستوى الولاية و الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي وجوبا.

مما سبق يضح انه من شأن المخططات العمرانية أن تساعد على تحديد الإطار العام لحماية البيئة والذي يشمل الدراسات البيئية على إعتبار الوسط الطبيعي و خاصية البيئة في أعمال التعمير و البنى التحتية.

ثانيا- الإعتبارات البيئية وفقا للرخص العمرانية.

تعد رخصة البناء و التجزئة من اهم الرخص المترجمة لمقتضيات البيئية الواردة في أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي على أرض الواقع، و لضمان ذلك كرس قانون التعمير العديد من مظاهر حماية البيئة ضمن إجراءات إستصدار هاتين الرخصتين من خلالها تفرض الدولة رقابتها على مدى إحترام عمليات التعمير تطبيق قواعد العمران و الإلتزام بالضوابط البيئية، يمكن حصر مظاهر الحماية في جملة الإجراءات التي فرضها المشرع الجزائري عل طالب هذه الرخص لاسيما منها مضمون طلب الرخصة و دراسة هذا الأخيرة، حيث نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15²، الذي يحدد كيفية تضير عقود التعمير وتسليمها، أنه يرفق طلب رخصة التجزئة بتصميم للموقع يحدد موقع القطعة الأرضية، و تصاميم ترشيدية تبين حدود القطعة الأرضية و مساحتها نقاط شبكة الطرق تحديد القطع الأرضية المرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية زيادة على تحديد موقع البنايات المرمجة طبيعتها و شكلها العمراني، و على طالب الرخص أن يرفق هذه الوثائق بمذكرة توضح طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و البيئة، المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و إنتشار الغازات ، تحديد مستوى الضجيج و إنبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي.

إضافة إلى ذلك يجب أن يتضمن الطلب مذكرة تحدد الإحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل، طبيعة الإرتفاقات و الأضرار المحتملة، دراسة التأثير عند الإقتضاء، دراسة جيو تقنية، دفتر شروط يحدد الإرتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة

1 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومه، الجزائر، 2018، ص 33 و ما بعدها.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جاني 2015، الذي يحدد كيفية تضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20، المؤرخ في 22 نو فمبر 2020، ج ر عدد 71.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التنجز بموجبها البنائيات، كما يحدد حفظ الملكيات و المغارس والمساحات الخضراء والأنسجة.

وعليه نجد المشرع قيد رخصة تجزئة الأراضي المهيئة للاستثمار الصناعي بمجموعة من الاعتبارات لاسيما البيئية منها، بل يمكن اعتبارها شرطا واقفا لمنحها في إطار قانوني يسمح من خلاله الموازنة بين حقوق الأفراد والصالح العام، كما يمكن رفض أو تأجيل طلب رخصة التجزئة في حالة ما تكون البنائيات من حيث طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن الصحي والسكنية العامة جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، فانه يرفض إجراء تجزئة أو منحها مقابل اتخاذ الإجراءات والترتيبات المنصوص عليها لاسيما إذا تعلق الأمر بالنظام العام البيئي¹، حيث اشترط المشرع ضرورة إرفاق طلب رخصة التجزئة بدراسة مدى التأثير على البيئة، وهذا بالنسبة للبنائيات أو الهيئات بفعل موضعها ومالها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة².

ويظهر دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال الإجراءات المتبعة بعد الحصول على الرخصة وذلك بإلتزام صاحب الرخصة عند إتمام أشغال التهيئة أن تقدم بطلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للحصول على شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها وفقا لأحكام الوثائق التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة، و عليه لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة ومعالم ساحات العامة وجميع التهيئة الخارجية وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية، و تسليم هذه الشهادة يعني أن أشغال التهيئة لا تتعارض مع أحكام قانون التهيئة و التعمير.

أما بالنسبة رخصة البناء فيتبين حرص المشرع على الاهتمام بالبعد البيئي في رخصة البناء من خلال ضرورة احتواء ملف طلب هذه الرخصة على وثائق لها صلة وثيقة بحماية البيئة جسده في نص المادة 43 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر فيرفق بملف الهندسة المعمارية الذي يحتوي على مخطط الموقع و مخطط الكتلة يبين حدود القطعة الأرضية ومساحتها، نوع طوابق البنائيات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها، إرتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

أما الملف التقني فيحتوي على مذكرة تبين طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة، وصف مختصر لأجهزة التمويل الكهربائي والغاز والتدفئة والتوصيل بمياه

¹- انظر المواد 17 و18 من المرسوم التنفيذي 19/15، سالف الذكر.

²- المادة 9 رقم 3 من المرسوم رقم 15-19 المذكور سابقا.

- المادة 15 من القانون 10/03، المورخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الشرب و سبل التهوية، مع إبراز تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، ووصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة و تحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية، مع تبيان الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق، وكذا نوع المواد السائلة والصلبة والغازية و كمياتها المضرّة بالصحة العمومية والزراعية والمحيطية الموجودة في المياه المستعملة المصروفة، وإنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية، وكذا مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

وعليه نجد المشرع الجزائري قد وضع جملة من الإجراءات القانونية و التنظيمية بغية التكفل الفعال بكل المخالفات المتعلقة بالبناء من خلال أدوات الضبط الإداري التي تهدف إلى الوقاية من جميع أشكال التلوث خارج و داخل المبنى، و بالتالي المساهمة في تحقيق البعد البيئي بكل عناصره.

وأمام تدهور النسيج العمراني وتشويه الجمال المعماري وعدم تناسقه بفعل البنيات غير المكتملة والغير مطابقة لرخص البناء، سن المشرع شهادة المطابقة للتأكد من أن إنجاز مختلف عمليات البناء، خضعت لما ورد في رخصة البناء من قيود وإشترطات ، تتمثل بالمقاييس الفنية والتقنية وكذا الجمالية المتعلقة بشكل البناية التي تؤثر على وجه المدينة ومظهرها العام، و بهذا تعد شهادة المطابقة أداة تنظيمية و رقابة على عمليات التعمير، من خلال التحقيق الذي تقوم به لجنة المراقبة المطابقة حول مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة مقارنة مع التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء ، والتأكد من إقامة البناية ومقاسها وإستعمالها وواجباتها وكذا أشغال التهيئة المتكفل بها لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة، لمتابعتها إلى غاية الإتمام الفعلي للأشغال المنجزة، وبالتالي الترخيص باستغلال العقار الصناعي طبقا للغرض المعد لأجله.

ثالثا: الحماية الوقائية للبيئة شرط لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

لقد أدى التطور في النشاطات الصناعية والعمرانية وجل القطاعات المستثمر فيها إلى الوقوع في المشاكل البيئية وإختلال التوازن البيئي نتيجة لمخلفات الصناعة مما يستوجب على المؤسسات الأخذ بعين الإعتبار ضوابط التنمية المستدامة عامة والبعد البيئي خاصة، الأمر الذي أوكله المشرع الجزائري إلى الدولة لما لها من سلطات وجسده في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و تكريسا لمبدأ الحماية أوجب هذا القانون خضوع صاحب المشروع إلى جملة من الآليات لتفعيل مبدأ الحيطة قبل إنجاز المشروع الإستثماري ، لهذا رصد المشرع عدة آليات قانونية تسلكها الإدارة للحفاظ على البيئة وحمايتها قبل أن تتم عملية تنفيذ المشاريع ميدانيا الهدف منها التنبؤ بكل الأضرار التي تحدث جراء هذه المشاريع على البيئة، تشمل كل من دراسة التأثير (1)، دراسة الخطر (2) ونظام الترخيص (3).

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

1- دراسة التأثير:

تعتبر من الوثائق الأولى الإلزامية التي تمكن من معرفة، مدى تطابق المشروع الاقتصادي المزمع انجازه مع متطلبات حماية البيئة والمحيط¹، نص عليها قانون 10/03 الذي ألغى القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، من خلال المادتين 15 و 16 تحت عنوان نظام تقييم الأثار البيئية لمشاريع التنمية و تطبيق أحكام هتين المادتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المعدل والمتمم بموجب مرسومين تنفيذيين على التوالي 255/18 المؤرخ في 19 ماي 2018 و 241/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 الذي يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير على البيئة حدد أهداف ومجال ومحتوى وإجراءات إعداد دراسة التأثير².

حيث أشار إليها القانون رقم 10/03 سالف الذكر في المادة 15 منه على أنه " تخضع مسبقاً وحسب الحالة لدراسة أو موجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال وبرامج البناء التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة، لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط و الفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك نوعية وإطار المعيشة "، وأحال المرسوم 198/06³، المتعلق بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة الذي تضمن كل ما يتعلق بكيفيات إعدادها و الموافقة عليها إلى النصوص التنظيمية الخاصة بالقانون 10/03 أعلاه، وتعد دراسة التأثير إجراء إداري مسبق، لا تشكل تصرف إداري محض، لأنها تدخل في مسار إعداد القرار الإداري بمنح أو عدم منح الترخيص، مما يدل على أن هذه الدراسة قد أحدثت تغيير في ممارسة السلطة التنظيمية حيث أضحى يتوجب على الإدارة التخلي على التصرف الانفرادي في إدارة الشؤون البيئية والاعتماد على المشاركة والاستشارة مع مختلف الإدارات القطاعية والمراكز العلمية إلى جانب الطابع الإداري والاستشاري لدراسة التأثير، تتسم هذه الأخيرة بطابع علمي وتقني⁴.

وقد حدد مجال تطبيق هذه الآلية ضمن ملحقين مرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم 145/07 سالف الذكر أحدهم خاص بدراسة التأثير حدد المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير عن طريق قائمة تضم 29 مشروع من بينها مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة، لكن في التعديل الذي جاء في المرسوم التنفيذي 241/19، ضمت

¹ حياة العلو، رقابة الإدارة البيئية للمؤسسات الخطرة والمخلّة بالصحة والمزعجة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2006-2005، ص 14.

² المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير على البيئة ج.ر عدد 54، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 255/18 المؤرخ في 09/10/2018، ج ر عدد 62، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 241/19 المؤرخ في 08/09/2019، ج ر عدد 54.

³ المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المؤرخ في 31/05/2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر عدد 37.

⁴ آمنة بن حبيلس، مرجع سابق، ص 161.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

القائمة 18 مشروع تم تحويل مشاريع تهيئة وإنجاز مناطق النشاطات والمناطق الصناعية إلى ملحق موجز التأثير، أما الملحق الثاني خاص بموجز التأثير فقد ضمت القائمة 14 مشروع على سبيل المثال مشاريع تهيئة تقسيمات حضري تتراوح مساحتها بين ثلاثة وخمسة هكتارات هو بعد تعديل المرسوم التنفيذي 145/07 أعلاه بموجب المرسوم التنفيذي 214/19 المعدل و المتمم له، فأصبح يضم 29 مشروع منها مشاريع تهيئة مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

وهناك بعض النصوص الخاصة التي أوجبت إخضاع بعض المشاريع إلى دراسة التأثير منها قانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة لاسيما الاستثمارات والتجهيزات أو المنشآت التي تنص عليها أدوات تهيئة الاقليم، و القانون رقم 19/01¹، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها حيث جاءت المادة 41 منه يخضع إختيار مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتهيئتها وإنجازها وتعديل عملها إلى التنظيم المتعلق بدراسات التأثير على البيئة والمرسوم التنفيذي رقم 144/07 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة التي يخضعها لدراسة التأثير أو موجز التأثير في الملحق الأول والثاني²

2- دراسة الخطر:

تعد آلية تقنية أخرى تجسد الجانب الوقائي في حماية البيئة من نشاط المنشآت المصنفة³، أشار إليها المشرع في القانون رقم 10/03 المادة 21 منه إلى انه يسبق تسليم رخصة الاستغلال تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير وتحقيق عمومي ودراسة تتعلق بالأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع على الصحة العمومية والنظافة والأمن...وقد تتسبب في المساس براحة الجوار، كما حدد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 198-06 المتعلق بالتنظيم المطبقة على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة الهدف من هذه الدراسة ومضمونها.

دراسة الخطر هي إذن دراسات تقنية تعدها مكاتب دراسات معتمدة بطلب على نفقة صاحب المنشأة تهدف إلى تحديد المخاطر الناتجة عن استغلال المنشأة والتدابير والآليات الواجب اتخاذها للتقليل منها، وهي إحدى الوثائق التقنية المطلوبة في ملف طلب الترخيص باستغلال منشأة مصنفة⁴. وتهدف دراسة الخطر إلى تحديد المخاطر المباشرة أو غير المباشرة المترتبة او المحتمل وقوعها جراء نشاط المؤسسة المصنفة

¹ - القانون رقم 19/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2002، المتعلقة بتسيير النفايات و مراقبتها وإزالتها، جر عدد 77.

² - المرسوم التنفيذي رقم 144/07، المؤرخ في 19/05/2007، يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة ج.ر عدد 34

³ - عرف المشروع الجزائري المنشأة المصنفة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 198/06 في مادته الثانية على أنها: "كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في المنشآت المصنفة، المحددة في التنظيم المعمول به"

المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة .

⁴ - آمنة بن حبيلس، مرجع سابق، ص 163

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المزعم إنشاؤها ، اثر هذا المخاطر لا يقتصر على البيئة فقط بل يمتد للأشخاص والممتلكات، وعليه يجب أن تسمح دراسة الخطر بضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم للوقاية من الحوادث وتسيرها¹، وقد حددت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 06-198 العناصر التي تتضمنها دراسة الخطر.

3- الترخيص:

يقصد بالترخيص " هو الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن²، ذلك وفقا لقواعد تنظيمية، تحدد شروط السماح بممارسة ذلك النشاط".

فالترخيص إذن وسيلة قانونية تمارس بواسطتها الإدارة رقابتها السابقة من اجل الوقاية من مخاطر الأنشطة الاقتصادية على البيئة، أخذ به المشرع الجزائري بالنسبة لاستغلال المنشآت المصنفة ضمن التشريعات المتعلقة بحماية البيئة، وعرفه بأنه وثيقة إدارية تهدف إلى تحديد تبعات الأنشطة الاقتصادية على البيئة والتكفل بها هذه الوثيقة، تثبت أن المنشأة المصنفة المعنية تطابق الأحكام والشروط المتعلقة بحماية وصحة وأمن البيئة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به³.

وكان الهدف من فرض نظام الترخيص هو حماية البيئة من نشاط المنشآت المصنفة، حيث يساهم في ضبط استغلال هذه الأخيرة حتى لا تسبب ضرر للبيئة أو التقليل من مخاطر استغلال هذه المنشآت بداية من خلال وضع أحكام قانونية تضبط منح الترخيص، وكذا من خلال رقابة مدى التزام أصحاب المنشآت بما تضمنه الترخيص من تدابير وقائية تجسد حماية للبيئة، هذا إلى جانب رقابة اللجنة الولائية لمراقبة المنشآت المصنفة التي تمتد لتشمل حتى نهاية الاستغلال وتوقف المنشآت نهائيا عن النشاط والتأكد بان الموقع لا يشكل أي خطر على البيئة، وبالتالي فإن الأثر المترتب على الترخيص هو إزالة الموانع القانونية التي تحول دون ممارسة النشاط الذي يقدر خطورته على البيئة والمجتمع، فيخضعه لنظام الترخيص المسبق وبناءا على ذلك فإن نظام الترخيص يهدف إلى حماية مصالح متعددة منها⁴:

¹ هذا ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-198 السالف الذكر.

² ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص 136.

³ - آمنة بن حبيلس، مرجع سابق، ص 165.

⁴ نواف كنعان، دور الضبط الإداري في مجال حماية البيئة دراسة تطبيقية في دول الامارات العربية المتحدة ، " مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و الإنسانية "، العدد الأول، فيفري 2006، ص 93. -استنادا لما سبق بيانه وبالرجوع الى أحكام المرسوم التنفيذي 144/07 المؤرخ 19 مايو سنة 2007 يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة حدد مشرع تصنيف للمنشآت المصنفة حيث جاء في مادته الثانية قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة "هي تصنيف يتضمن:

أ/ إسناد رقم الخانة يتكون من أربعة أعداد ينظم كما يلي : يمثل العدد الأول المادة المستعملة أو النشاط، يمثل العدد الثاني صنف الخطر (شديدة السمية و سامة و قابلة للاشتعال و ملهبة و قابلة للانفجار و أكالة و قابلة للاحتراق) أو فرع النشاط - يمثل العددان الأخيران نوع النشاط.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

-حماية الأمن العام كما في حالة التراخيص المتعلقة بالمحال الخطرة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة.

-حماية الصحة العامة كما في حالة التراخيص المتعلقة بإقامة المشروعات الغذائية.
-حماية السكينة العامة كما في حالة الترخيص باستخدام مكبرات الصوت في الأماكن العامة، أو منشآت قد تسبب في ضوضاء مقلقة لراحة الجوار.

حماية أي عنصر من عناصر البيئة كما هو الشأن في تراخيص الصيد، تراخيص البناء في الأراضي الزراعية، تراخيص إقامة المشروعات ذات المخلفات الضارة، وتراخيص نقل النفايات والمواد الخطرة.

عموما هذه أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري حرصا منه على ضمان حماية البيئة ودعم انجاز المشاريع الاستثمارية حتى ولو كانت نشاطاتها ضمن نشاطات فئات المنشآت المصنفة، حيث عمد إلى محاولة تحقيق التوافق بين مراعاة الضرورة الاقتصادية و ضرورة حماية البيئة، بتنظيم نشاطات المنشآت المصنفة ومرافقتها حتى لا تضر بالبيئة بالاحترام الفعلي للتدابير والإجراءات المطلوبة ولما لا مساعدتها حتى تكون صديقة للبيئة.

خاتمة:

يعد استخدام طاقة نظيفة والحماية من التلوث والتخلص من النفايات والإهتمام بالمساحات الخضراء مدخلا أساسيا لإرساء منظومة عمرانية شاملة ومستدامة تجمع بين إحتياجات الإنسان ومعطيات بيئته المحيطة، وجاءت القوانين الخاصة بالعقار تحمل بعدا بيئيا من خلال إحترام المساحات الخضراء وعقلنة إستعمال الأرض، أما قانون البيئة فإنتهج قواعد قانونية تتمثل في التمويل البيئي والتراخيص ودراسة مدى التأثير على البيئة ودراسة الخطر كلها آليات من شأنها حماية البيئة من مظاهر التلوث ودمج الإعتبارات البيئية في الأنشطة الإقتصادية.

من هنا نجد المشرع حاول المزج بين قواعد التعمير وأنظمة العقار وقواعد حماية البيئة إلا أن إدماج الإعتبارات البيئية في مجال التعمير لا ينحصر فقط في سن قواعد قانونية، بل يجب أن يتخذ طابع ثقافي حتى تتجسد القواعد القانونية مع التصرفات

ب/ تعيين نشاط المنشأة المصنفة،

ج/ تعريف نظام الرخصة أو التصريح، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 198/06،

د/ تحديد مساحة التعليق للمنشأة المصنفة،

هـ/ الوثائق المرفقة بطلب رخصة استغلال المؤسسات المصنفة، مما يعني حسب الحالة، دراسة التأثير على البيئة ودراسة الخطر وموجز التأثير على البيئة و تقرير حول المواد الخطرة .

أما عن شروط وإجراءات منح رخصة استغلال المنشأة المصنفة فقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم 198/06 سالف الذكر في المواد من 4 إلى 10. بالإضافة إلى المواد من 28 إلى 38 لقد استحدث المرسوم 198/06 إنشاء لجنة على مستوى كل ولاية لمراقبة المؤسسات المصنفة بالإضافة إلى خبراء مختصين في المجال المعني بأشغال اللجنة الولائية، تكلف بالسهر على احترام التنظيم الذي يسير المؤسسات المصنفة كما تكلف بإعداد مشروع قرار رخصة استغلال المؤسسة المصنفة و مراقبتها.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اليومية، و يتحول الإنشغال البيئي إلى سلوك يوجه كل التدخلات و يوطر كل الممارسات، و هذا ما يحيلنا إلى ضرورة وضع سياسة بيئية و نظام متكامل و تقنيات كفيلة بحماية البيئة.

مما لاشك فيه أن المنظومة التشريعية التي جاء بها المشرع بشأن إدماج البعد البيئي في التخطيط الحضري، محاولة منه خلق التوافق بين المشاريع الإستثمارية و القيود البيئية في قوانين التعمير لحماية البيئة من مخاطر الإستثمار الصناعي، قد تنتج عنه فائدة مزدوجة إقتصادية و بيئية خاصة إذا دعمت بالأدوات الإقتصادية التي من شأنها توجيه الإستثمار الذي يجمع بين تحقيق نمو إقتصادي مع أقل تلوث بيئي أي الإستثمار الأخضر. و تبقى ضرورة توفير المعلومة البيئي و تحيينها الحل لمشكل المعطيات الإحصائية المرتبطة بحجم المخاطر البيئية، وكذا تسليط الضوء على دوافع التوجه نحو الطاقات المتجددة و إبراز فعاليتها في تحقيق التنمية المستدامة للوقاية من التلوث الصناعي ومخاطر البيئة.

قائمة المراجع:

أولاً- النصوص القانونية و التنظيمية

1- القوانين و الوامر.

❖ الأوامر.

- 1- الأمر رقم 45/73، المؤرخ في 28 فيفري 1973، يتضمن إحدات لجنة إستشارية لهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20
- 2- الأمر رقم 04/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها و خصوصتها، ج ر عدد 47.
- 3- الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 المعدل و المتمم بالأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006، ج ر عدد 47.

❖ القوانين.

- 1- القانون رقم 19/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2002، المتعلقة بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها، ج ر عدد 77.
- 2- القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلقة بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، ج ر عدد 77.
- 3- القانون 10/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43.
- 4- القانون رقم 02/10، المؤرخ في 29 جوان 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الاقليم، ج ر عدد 61.
- 5- لقانون رقم 04-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37.
- 6- القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد 12.
- 7- القانون 188/15، المؤرخ في 30 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد 72.
- 8- القانون رقم 09/16، المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر عدد 46.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

4- المراسيم التنفيذية.

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03، المؤرخ في 5 نوفمبر 2003، ج ر عدد 68.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318-05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 166-12، المؤرخ في 05 أبريل 2012، ج ر عدد 21.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ج ر عدد 26، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 ج ر عدد 62، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 184/12 ج ر عدد 19.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المؤرخ في 31/05/2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر عدد 37.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 144/07، المؤرخ في 19/05/2007، يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة ج ر عدد 34.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 145/07، المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق و محتوى وكيفيات المصادقة على دراسة التأثير على البيئة ج ر عدد 54، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 255/18 المؤرخ في 09/10/2018، ج ر عدد 62، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 241/19 المؤرخ في 08/09/2019، ج ر عدد 54.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها، ج ر عدد 27.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، ج ر عدد 04.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جاني 2015، الذي يحدد كيفية تضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71.

ثانيا- الكتب.

- 1- حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومه، الجزائر، 2018، ص 33 و ما بعدها.
- 2- عبد العزيز محمودي، إستثمار العقار الصناعي في القانون الجزائري، ط 1، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
- 3- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط3، جسور، 2013.
- 4- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
- 5- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019.

ثالثا- الرسائل الجامعية.

❖ الأوطروحات

- 1- مختار حديد، أثر استخدام العقار في البيئة، أطروحة ، جامعة الجزائر 3 ، السنة الجامعية 2009/2008.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.

3- آمنة بن حبيلس، الحماية القانوني لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016-2017.

❖ رسائل ماجستير.

1- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، ماجستير، جامعة الجزائر، 2001-2002.

2- خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014.

3- حياة العلوش، رقابة الإدارة البيئية للمؤسسات الخطرة والمخلة بالصحة والمزعجة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تونس المنار، 2005.

رابعاً- المجالات العلمية.

1- ساعد هماش، البعد البيئي في تخطيط وإدارة المؤسسة الصناعية، مجلة الإقتصاد الصناعي، العدد 11، 2016.

2- نواف كنعان، دور الضبط الإداري في مجال حماية البيئة دراسة تطبيقية في دول الامارات العربية المتحدة، "مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية و الإنسانية"، العدد الأول، فيفري 2006.

عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر

د. بوقرة العمريّة

أستاذ محاضر "أ"

جامعة محمد بوضياف المسيلة

lamria04@gmail.com

مقدمة:

يعد الاستثمار في الاستراتيجية التنموية أحد المحاور الأساسية في الانعاش الاقتصادي، لذا أولت الدولة الجزائرية التحفيز عليه وترقيته اهتماما بالغا، وذلك من خلال ايجاد بدائل لقطاع المحروقات وضمان مورد مالي مستمر لفائدة الخزينة العمومية، حيث وضعت أكبر رهاناتها على العقار الصناعي من أجل تحفيز تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية وتعبئة رؤوس الأموال الوطنية بخلق نشاطات جديدة، وذلك بتوفير الأوعية العقارية لاستقبالها، وتلبية لاحتياجات المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص.

فتم استغلال الحافطة العقارية الصناعية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، من خلال منظومة قانونية تكفلت على وجه الخصوص بكيفية الحصول على العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، وقد مرت بعدة محطات قانونية وتعددت النصوص المعالجة للعقار الصناعي وتبعثرت بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية، وعرفت احتلالات خاصة بعد استفحال ظاهرة المضاربة عليه والاستغلال العشوائي له، مما جعل عقد التنازل وسيلة غير مجدية لكونه سببا في استنزاف العقار، مما استتبعه اعادة النظر في طريقة الحصول على الأوعية العقارية بإلغاء عقد التنازل واستبداله بعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقاري الصناعي من أجل انعاش الاستثمار ودعم الاقتصاد الوطني وتنميته.

هذا ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

✓ ما مدى فعالية عقد الامتياز كآلية محفزة لاستغلال العقار الصناعي من أجل ترقية وتطوير الاستثمار في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا تقسيم الورقية البحثية إلى محورين، تطرقنا في لمحور الأول إلى: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي وعقد الامتياز الوارد عليه أما المحور الثاني فتناولنا فيه مساهمة عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في جذب الاستثمار.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي وعقد الامتياز الوارد عليه.

يعتبر العقار الصناعي من الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك باحتلاله مكانة هامة، كونه البيئة التحتية التي يقوم عليها النشاط الصناعي، من خلال تحفيزه الاستثمار من أجل خلق ثروة بديلة، وهذا بالاعتماد على أهم آلية والمتمثلة في عقد الامتياز، لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية لإنجاز مشاريع استثمارية تعود بالنفع على اقتصاد الوطن.

لذا ارتأينا تقسيم هذا المحور إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول مفهوم العقار الصناعي وفي المطلب الثاني تعرضنا لمفهوم عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.

إن العقار الصناعي أو كما يطلق عليه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي، هو بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الملاكم لممارسة أهم الاستثمارات الصناعية، باعتباره عاملا مهما يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار.¹

لقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول التعريف بالعقار الصناعي أما الفرع الثاني فخصصناه للطبيعة القانونية للعقار الصناعي.

الفرع الأول: التعريف بالعقار الصناعي.

أطلق مصطلح العقار الصناعي تمييزا له عن باقي العقارات الأخرى الفلاحي والسياحي والحضري، هذه المصطلحات اللصيقة بكلمة العقار يقصد منها الغرض والوظيفة التي تستخدم فيها الأراضي.

أولا: تعريف العقار الصناعي:

المشروع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي، وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الهادفة لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض.

1. تعريف خبراء الجغرافيا:

حسب المختصين الجغرافيين، يمثل العقار الصناعي الساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية، والتي تتدخل عدة عوامل في اختيارها منها العامل الاقتصادي والتنموي والاجتماعي.

2. تعريف خبراء الاقتصاد:

يقصد بالعقار الصناعي تخصيص المال للاستثمار بقصد التنمية فعرف بأنه " أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه يقصد التنمية وزيادة رأس المال.²

¹ بوقرة حنان، بن دوش قماري نضرة، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15 جوان 2016، ص 682.

² محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي، ط1، الاسكندرية، 2009، ص 24.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

3. التعريف القانوني للعقار الصناعي:

تعد التعريفات من اختصاص الفقه لذا لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريفه وإنما اهتم بتنظيمه بسلسلة من النصوص القانونية التي تتماشى مع السياسة والإيديولوجية الاقتصادية المتبعة في الدولة¹ إلا أنه من خلال اصطلاحه فالعقار الصناعي يتكون من العقار والذي عرفته المادة 683 ف1 من القانون المدن الجزائري² كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

أما الصناعي أي الصناعة فهي تعد جزء من النشاط الاقتصادي كونها الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، من ثم يمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة فهي نوع من تنظيم للنشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية³. ويعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي يملكها أو يحوزها. المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة.⁴

ثانيا: حافظة العقار الصناعي

لقد خصصت الدولة جزءا معتبرا من الأراضي التابعة لأملأها الخاصة لاستقبال المشاريع خاصة الصناعية منها عن طريق قوانين المالية، حيث تضمنت حافظة العقار الصناعي ما يلي:

- المناطق الصناعية.
- مناطق النشاطات الصناعية التي تعتبر أوعية عقارية ملك للدولة مخصصة لاستثمارات الدولة وهي محددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير.
- المناطق الواجب ترقيتها.
- الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- العقار الصناعي المتبقي والفائض للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.⁵

¹ شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، مرجع سابق، ص 683.

² الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78 سنة 1975.

³ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014-2015، ص 19.

⁴ شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، مرجع سابق، ص 684.

⁵ بوشري مريم، بهرنى زهية مقال منشور بمجلة، القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدية 2، الجزائر ص 05.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

يدخل ضمن العقار الصناعي العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة وكذلك الأملاك الخاصة وتستبعد الأملاك الوقفية أما بالنسبة لطبيعته القانونية بالنظر إلى الجزء الهام من حافظته يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية وبالتالي يدخل في عداد الأملاك الوطنية الخاصة، فيطلق عليه العقار الاقتصادي العمومي أي الأراضي التابعة للدولة ومؤسساتها،¹ وهذا ما نصت عنه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.² إلا أنه سواء تعلق الأمر بحفاظة العقاري الصناعي العمومية أو التابعة للخواص فلا بد من لزوم احترام معايير وقواعد تساهم في جلب المستثمر لتوطن مشاريعهم ومن ثم تحقيق النمو الاقتصادي، وما نقصده بالدراسة هو العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

يرتبط العقار الصناعي بسياسة الدولة الاستثمارية سواء في ظل الاقتصاد الموجه أو اقتصاد السوق وقد أثار موضوع السياسة العقارية في مجال العقار الصناعي من الناحية العملية العديد من المشاكل المتعلقة سواء باستعمال الأرض أو التعامل فيها،³ لذا تضمنت قوانين الاستثمار وقوانين المالية العديد من الآليات والقواعد القانونية إلا أنها لم تعرف الاستقرار نظرا لتعاقب التعديلات تماشيا مع السياسة المتبعة لتسهيل عملية الاستثمار، حيث عرف هذا النوع من العقد أولى العقود والمتمثلة في عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة إلا أنه كان مصدرا لاستنزاف ثروة غير متجددة نتيجة الاختلالات والممارسات، وللحد منها اهتدى المشرع إلى نمط جديد وهو عقد الامتياز.

أولا: تعريف عقد الامتياز:

كان أول ظهور لحق الامتياز تجسيدا لنص المادة 23 من القانون 93-12 المؤرخ في 05/10/1993⁴ كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.⁵

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 38.

² المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل، ج ر عدد 27 لسنة 2007.

³ عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، غير منشورة، 2001-2002، ص 03.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار الملغي، ج ر، عدد 64 الصادرة ب 10/10/1993.

⁵ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 68.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وقد تم إلغاء المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي كرست التنازل وتم اعتماد حق الامتياز بموجب المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 والذي أصبح النمط الوحيد لاستغلال العقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة.¹

وقد عرف الامتياز الدكتور سليمان الطماوي على أنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤولية إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز".²

كما أن الامتياز المقصود بالدراسة هو الذي يكون محلة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.³

ونعرف عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08 هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة مالكة الأصل ممثلة بمديرية أملاك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد انجاز مشروع استثماري ويشهر بالمحافظة العقارية.⁴

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحق الامتياز.

يتداول عقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية إلى غاية تقرير السلطة تنظيم أحكامه في الأمر 11-06⁵ المؤرخ في 30-08-2006 الملغى بالقانون 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم.⁶

وبالرجوع للأمر 04-08 المعدل والمتمم فقد تم تحديد طبيعته القانونية حيث نصت المادة 10 منه "يكرس الامتياز المذكور أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

¹ سمير بليل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، غير منشورة جوان 2018، ص 55.

² سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، ط5، 2011، ص 106.

³ زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، 2017، ص 537.

⁴ تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01، 2014، 2015، ص 124.

⁵ الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30-08-2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملغى، ج ر، عدد 53، الصادرة ب 30-08-2006.

⁶ الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 49 الصادرة ب 03/09/2008.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- نستنتج من نص المادة أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يستلزم توافر قالب شكلي معين هو الشكلية للانعقاد ويترتب على تخلفها بطلان عقد الامتياز. ومن خلال هذا التعريف تتضح خصائصه في أنه:
1. **عقد إداري:** يتولى تحريره موظف عام أو ضابط عمومي في حدود سلطته واختصاصه ويدخل في هذا النطاق مدير أملاك الدولة طبقا لأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.¹
 2. **عقد شكلي:** يجب مراعاة الشروط الشكلية المقررة في تحرير عقد الامتياز فعلى مدير أملاك الدولة تعيين الأطراف وتعيين العقار² وتوثيق العقد وشهره لتعلقه بموضوع العقارات وهذا ما نص عنه المادة 324 مكرر من القانون المدني.
 3. **عقد إذعان:** الطرف المانح للقطعة الأرضية من يفرض ويضع الشروط بإرادته المنفردة ولا توجد مساومة فالمستفيد أو المستثمر يطبقها في القطعة الأرضية الصناعية دون مناقشة.
 4. **عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع** هو حق عيني مؤقت وبالتالي يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع.³

المحور الثاني: مساهمة عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في جذب الاستثمار.

من أجل تشجيع الاستثمار سعى المشرع الجزائري إلى توفير المناخ المناسب لتشجيع المستثمرين على إقامة مشاريعهم الاستثمارية، وذلك بتوفير الأوعية العقارية لضمان نجاح المشاريع، وضبط الأطر القانونية لتطبيق عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.⁴

لذا ارتأينا تقسيم هذا المحور إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول شروط إبرام عقد الامتياز في حين خصصنا المطلب الثاني لطرق إبرام عقد الامتياز.

المطلب الأول: شروط إبرام عقد الامتياز.

المشرع الجزائري نظم شروط إبرام عقد الامتياز بموجب الأمر 04-08 والنصوص التنظيمية له لذا سنتطرق في هذا المطلب في الفرع الأول إلى الشروط القانونية لإبرام عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي أما الفراغ الثاني تناولت فيه الامتيازات المشجعة للاستثمار في العقار الصناعي.

الفرع الأول: الشروط القانونية لإبرام عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي.

¹ المرسوم التنفيذي 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر، عدد 69 الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

² خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 178.

³ تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 125، 126.

⁴ جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، ص 129.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

لتحديد الشروط القانونية لمنح الامتياز تعرضنا أولا إلى الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز ثم الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل الامتياز وأخيرا الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته.

أولا: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز.

1. طالب الامتياز:

صاحب الامتياز يمكن أن يكون شخصا من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ولم يشترط المشرع الجزائري توفر الجنسية الجزائرية في المستثمر الصناعي بل اكتفى بالنص على القانون الخاضع له وبذلك يمكن أن يكون المستثمر أجنبيا¹ وهذا ما نصت عليه المادة 3 من الأمر 04-08 وكذلك المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 152-09² غير أن المستثمر الأجنبي للحصول على عقار للاستثمار، لا بد أن يكون في إطار شراكة سواء مع مؤسسات خاصة أو مؤسسات عمومية اقتصادية حيث تكون المساهمة الوطنية تمثل نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي.³

ثانيا: منح الامتياز.

الطرف الثاني هو إدارة أملاك الدولة وذلك ما نصت عنه المادة 10 من الأمر 04-08 وذلك بإعداد عقد يتضمن برنامج الاستثمار وشروط منح الامتياز.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل الامتياز:

من خلال ما نصت عنه المادة 6 من المرسوم 152-09 فالأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها مجموعة من الشروط:

- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن تكون مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة واقعة داخل القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير يتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان

¹ جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، مرجع سابق، ص 130.

² راجع نص المادة 3 من الأمر 04-08 والمادة 01 من المرسوم التنفيذي 152-09.

³ سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة يحي فارس، المدية، 2016 - 2017، ص 273.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي، وهذا باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.¹

وقد تم وضع حافزة عقارية مهمة لإنعاش العقار الصناعي والمتمثلة في الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، هذه الحافزة العقارية أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم توجيهها لاستيعاب مشاريع استثمارية.²

ثالثا: الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته

يخضع استغلال العقار الصناعي لاحترام بعض الشروط الواردة في القوانين والتنظيمات ذات الصلة بالعقار الصناعي، وذلك من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة حسب طبيعة المشروع وحجمه.

1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

نشأت هذه اللجنة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 1994/05/15 ولم يكن من مهام اللجنة تعديد مكان ترقية الاستثمارات، إلا أن السلطة التنفيذية أعادت تنظيم مهام اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 (ملغى) المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترفيه الاستثمارات وضبط العقار.

حيث يقدم الطلب إلى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافظتها العقارية وتتمثل هذه الأملاك في:

- الأصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية أو زائدة لنشاط هذه المؤسسات.
- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصيصها أو منحها أو بسبب عدم استخدامها رغم أنه تم منحها.

¹ بوشري مريم، نادية ضريفي، مجلة الأستاذ الباحث، العدد الثامن، المجلد الأول، ديسمبر 2017، ص 348.

² تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 6.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2. الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقار:

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم 07-19-1. هذه الوكالة الوطنية لها دور في التسيير والشرفية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي، كما أسند لها مهام تسيير الحافظة المشكّلة من الأصول المتبقية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة والمتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.² هذه الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتم تقديم الطلب إذا كان الأصل العقاري يدخل في حافلتها العقارية.³

3. المجلس الوطني للاستثمار:

أنشأ من المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار وقد دلت هذه المادة بموجب الأمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل والمتم للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار. وقد تم تحديد صلاحياته بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وكذلك بمقتضى نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدل والمتم للأمر 08-04. وهو يسهر على ترقية وتطوير الاستثمار وهو يمثل جهة حوار وفي نفس الوقت جهة استشارة.⁴

الفرع الثاني: الامتيازات المشجعة للاستثمار في العقار الصناعي.

يعتبر عقد الامتياز أساسا من الأسس التي تشجع الاستثمار في العقار الصناعي، وظهر ذلك في منح الدولة العديد من الأوعية العقارية في إطار الأراضي التابعة للأمالك الخاصة، والأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات والأمالك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات غير المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ومن بين المزايا ما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتخص التخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز عن الحافظة العقارية التابعة للدولة والواقعة بالجنوب والهضاب العليا الموجهة للاستثمار حيث تم تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية نسبة 50%

¹ المرسوم 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر، عدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007.

² تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 07.

³ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 174.

⁴ شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليلة، مارس 2013، ص 77.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أثناء فترة إنجاز الاستثمار 3 سنوات كحد أقصى و 50% في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار 3 سنوات من أقصى حد.

أما ولايات الجنوب والهضاب العليا فالإتاوة الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من قيمتها المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة.

وفي قانون المالية لسنة 2015 تم إعفاء عقود التنازل عن الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة في إطار الأمر 04-08 من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري.¹

وفي القانون 15-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2016² تم السماح للمتعاملين الخواص بخلق وتهيئة وتسيير مناطق النشاط أو مناطق صناعية عبر التراب الوطني شريطة ألا تتواجد فوق أرض فلاحية.

ثم جاء القانون 16-09 المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بترقية الاستثمار مشتملا عدة امتيازات للمستثمرين وردت ضمن المادة 7³.

- المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستعادة.
- المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشئة لمناصب الشغل.
- المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.

المطلب الثاني: طرق إبرام عقد الامتياز.

اختلفنا الطرق المقررة لتسيير واستغلال العقار الصناعي بين نظام التنازل ونظام الامتياز إلى أن وحدت طريقة استغلاله في عقد الامتياز بعد أن تراجع المشرع عن عقد التنازل باعتباره وسيلة غير مجدية.

وتم تنظيم العقار الصناعي بموجب الأمر 04-08 المعدل والمتمم والذي نص على طريقتين لمنح الامتياز إما عن طريق المزاد العلني أو الامتياز بالتراضي.

وصدر بخصوص هذا الأمر مرسومين تنفيذيين لاحقين هما المرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.⁴

¹ شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، مرجع سابق، ص 688.

² القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد 72، الصادرة ب 11/12/2015

³ القانون 16-09 المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر، عدد 46 الصادرة بتاريخ 13/08/2016.

⁴ المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 27 بتاريخ 06-05-2009.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

والمرسوم 153-09 المؤرخ في 02-05-2009،¹ وقد أقر وتبنى المشرع استغلال العقار الصناعي بموجب نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، إلا أن نمط هذا الامتياز تأرجح ما بين أسلوب المزاد العلني والتراضي.

الفرع الأول: منح حق الامتياز بالمزاد العلني.

أقر القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998،² على طريقتين لإبرام عقد الامتياز كانت الأولى هي طريقة المنح بالمزاد العلني حيث يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني ولفائدة هيئات عمومية المعترف بمنفعتها العمومية أو الجمعيات التي تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون.³

كما نصت المادة 3 و 5 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الملغى على جواز منح الامتياز بالمزاد العلني وذلك بقرار من الوالي أو بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية أي المشاريع ذات الأهمية الخاصة التي من شأنها، المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 خاصة المؤرخ 1 و 12 مكرر 1، مقابل تسديد سعر الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد.⁴

كما نص على إمكانية تحويل المنح امتياز قانونا إلى تنازل وذلك بناء على طلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري، وذلك مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة، كما نص على إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه سنتين، بعد الأجل المنصوص عليها في عقد الامتياز للإنتهاء من المشروع الاستثماري.⁵

وهناك نوعين من المزاد العلني:

أ. **المزاد العلني المفتوح:** ويتم فيه عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي راغب في الاستفادة من الامتياز عن الأرض المعنية وذلك لانجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.

¹ المرسوم 153-09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفاتحة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر 27، الصادرة بتاريخ 06-05-2009.

² القانون 27-02 المؤرخ في 31/12/1947 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89 لسنة 1997.

³ بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

⁴ زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 532.

⁵ بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ب. **المزاد العلني المحدود:** عرض الامتياز عن طريق المناقشة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل.

ويتم منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالمعاهدات المختومة وذلك بإتباع إجراءات معينة.¹

الفرع الثاني: منح حق الامتياز بالتراضي.

ينص على التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز بموجب المادة 6 من الأمر 04-08 في حالات محددة نصت عليها المادة، 07 من نفس الأمر وذلك في المشاريع ذات الأهمية والمصلحة الوطنية.

ويرخص بمنح الامتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

ويمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر ب 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة،² إلا أنه يصدر قانون المالية لسنة 2015 عدلت أحكام المادة 9 من الأمر 04-08 نص على تحديد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إتاوة ايجارية سنوية تمثل 33/1 من القمة التجارية ويكون عقد الامتياز مرفقا بدفتر الشروط المحدد بدقة برنامج الاستثمار والمعد حسب النموذج الخاص بصيغة التراضي والمرفق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 وهذا حسب طبيعة العقار مع تكيفه مع الأحكام الجديدة المتخذة في هذا المجال، حيث عدل المشرع الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011،³ وأبقى على صيغة التراضي كطريق وحيد يمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁴

حيث عدلت المادة 15 من القانون 11-11 الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 08-04 على أنه "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها".

وعدلت المادة 15 أيضا المادة 05 من الأمر 04-08 "يرخص الامتياز بالتراضي

بقرار من الوالي:

¹ تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 131.

² تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 134، 140.

³ القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

⁴ مريم بوشري، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البلديدة 02، الجزائر، 2018، ص 296.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي".
- وقد عدلت نص المادة 05 من الأمر 04-08 بموجب المادة 48 من قانون المالية لسنة 2015.¹

" بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة".

وبخصوص هذا الشأن صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 التي بينت كيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح الامتياز وذلك من خلال قيام الوالي بالبت في طلب الامتياز باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي مع تبليغه للمستثمر دون أجل وارسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل اعداد عقد الامتياز.²

¹ الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي، لسنة 2015، ج ر، عدد 40 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015.

² زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 534.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ويكون منح الامتياز بعقد إداري رسمي تعده إدارة أملاك الدولة يكون خاضعا للاشهار العقاري لوروده على عقار، وهذا ما نصت عليه المادة 14 من الأمر رقم 75-74 المتضمن اعداد مسح أراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.¹

الخاتمة:

يرتبط العقار الصناعي بسياسة الدولة الاستثمارية فهو يشكل الوعاء الأنسب لممارسة مختلف النشاطات والاستثمارات الصناعية، ومن أجل تفعيل دوره كان لا بد من البحث عن آليات لاستغلال العقار الصناعي، هذا ما دفع بالمشروع بالمبادرة بانتهاج أسلوب عقد التنازل بمفهومه التقليدي والذي نجم عنه العديد من التلاعبات والمضاربات واستنزاف للثروة العقارية والصناعية بالإضافة إلى الإجراءات الإدارية المعقدة والهيئات المختلفة التي ارتبط تنظيمه بها، لذا اهتدي المشروع إلى انتهاج أسلوب الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي والوصول إلى نظام الامتياز بالتراضي كوسيلة وحيدة لاستغلاله، ومن خلال منح الامتياز وبالموازاة مع الحوافز والامكانيات المقررة للمستثمرين بموجب قانون الاستثمار من شأنه تحقيق المصلحة المشتركة عن طريق حماية العقار الصناعي من المضاربة وفي نفس الوقت تشجيع المستثمرين مما يدعم الاقتصاد الوطني ويحسن الوضع الاجتماعي ويحقق التنمية الاقتصادية للوطن.

النتائج:

- للعقار الصناعي أهمية في المسيرة التنموية وخلق المزيد من فرص العمل وزيادة الصادرات وجلب التكنولوجيا، وتحفيز الاستثمارات المحلية وجذب الاستثمارات الأجنبية.
- كثرة النصوص القانونية المتعلقة بالنظام القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي نتيجة تغير التوجهات الاقتصادية.
- تضخم الاطار المؤسساتي المكلف بتسيير العقار الصناعي وتعدد مراكز اتخاذ القرار وتنازع الصلاحيات.
- عدم استقرار المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي ومختلف جوانب الاستثمار.

¹ الأمر 74-75 المؤرخ في 12-12-1975 المتضمن اعداد 76 لسنة 2018، مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون 11-17 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، عدد 76، لسنة 2018 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الاقتراحات:

1. إعادة استرجاع وتفعيل العقار الصناعي عند انقضاء مدة الامتياز.
2. توفير فرص تكوين للموظفين العاملين في استغلال العقارات الصناعية وإجراء دورات لشرح النصوص القانونية والتعديلات الواردة عليها.
3. تنصيب لجان ميدانية لمتابعة ومراقبة آجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية، والعمل على تفعيل المتابعات القضائية.

قائمة المراجع :

الكتب :

- محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلامي، ط1، الاسكندرية، 2009.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006.
- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، ط5، 2011.

أطروحات الدكتوراه :

- مريم بوشري، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البلدة 02، الجزائر، 2018.
- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014-2015.
- سطوح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة يحي فارس، المدية، 2016 - 2017.
- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البلدة، مارس 2013.

مذكرات الماجستير :

- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، غير منشورة، 2001-2002.
- سمير بليل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة البلدة، غير منشورة جوان 2018.
- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 01، 2014، 2015.

المقالات العلمية :

- بوشري مريم، يهوني زهية مقال منشور بمجلة، القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدة 2، الجزائر.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، 2017.
- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث .
- بوشري مريم، نادية ضريفي، مجلة الأستاذ الباحث، العدد الثامن، المجلد، الأول، ديسمبر 2017.
- بوقرة حنان، بن ددوش قماري نضرة، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15 جوان 2016.

القوانين :

- الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78 سنة 1975.
- الأمر 74-75 المؤرخ في 12-12-1975 المتضمن اعداد 76 لسنة 2018، مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون 11-17 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ، عدد76 ، لسنة 2018
- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30-08-2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملغى، ج ر، عدد 53، الصادرة ب 30-08-2006 .
- الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد49 الصادرة ب 03/09/2008.
- الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي، لسنة 2015، ج ر، عدد 40 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015.
- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد 72 ، الصادرة ب 11/12/2015
- القانون 09-16 المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر، عدد 46 الصادرة بتاريخ 13/08/2016.
- القانون 02-27 المؤرخ في 31/12/1947 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر، عدد 89 لسنة 1997.
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى، ج ر، عدد 64 الصادرة ب 10/10/1993.
- المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل، ج ر عدد 27 لسنة 2007.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

- المرسوم التنفيذي 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، عدد 69 الصادرة بتاريخ 2012/12/19.
- المرسوم 119-07 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر، عدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 27 بتاريخ 06-05-2009.
- المرسوم 153-09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائئة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر 27، الصادرة بتاريخ 06-05-2009 .

المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

د. كوسام أمينة

أستاذة محاضرة قسم أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2

koucem_a@yahoo.fr

مقدمة:

بعد الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر نهاية الثمانينات بدأ التفكير جديا في خلق موارد مالية جديدة خارج قطاع المحروقات، وذلك بالاستعانة بقدرات القطاع الخاص في مجال الاستثمار، حيث يلعب الاستثمار الوطني أو الأجنبي دورا كبيرا في زيادة معدلات النمو الاقتصادي والاجتماعي وتحقيق الإرياح. وقد تم الاعتماد على الثروة العقارية كعامل محفز لهذه الاستثمارات، من خلال عرض استغلالها على المستثمرين لانجاز مشاريعهم الاقتصادية بواسطة عقود تحدد حقوق والتزامات الطرفين الدولة والمستثمر المستفيد. حيث يعد توفير العقار الموجه للاستثمار حافز مهم لجذب الاستثمارات الأجنبية وتشجيع الاستثمارات المحلية، ويعرف العقار الصناعي بأنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع، عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة¹.

فالعقار الصناعي هو ذلك الحيز الجغرافي المهيأ بطريقة ملائمة لاحتضان وإقامة المشاريع الاقتصادية تشجيعا للاستثمار.

وتضم حافظة العقار الصناعي أو ما يصطلح عليه أيضا العقار الاقتصادي عدة أوعية عقارية، تتمثل في الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة والأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

وقد اعتمد المشرع من اجل استغلال هذه الأوعية العقارية في البداية نوعين من العقود هما، عقد التنازل الذي جاء به المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق

¹ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2015/2014، ص 23.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹، والثاني هو عقد الامتياز بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار². حيث منح المشرع في البداية للمستثمر حق استغلال العقار الصناعي بالاعتماد على أسلوب عقد التنازل، لينتقل في مرحلة تالية إلى إبرام عقد الامتياز القابل للتنازل، لينتهي في الأخير باعتماد أسلوب عقد الامتياز غير القابل للتنازل، بصدور الأمر رقم 04 - 08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية³، فأصبح العقار الصناعي يستغل عن طريق عقد واحد فقط وهو الامتياز.

فاستغلال العقار الصناعي يتم بواسطة عقود التنازل سابقا وعقود الامتياز، والتي ترتب علاقة تعاقدية بين طرفي العقد، قد ينجر عنها في مراحل مختلفة نزاعات عدة تكون بين المستثمر المستفيد من العقار والإدارة المانحة من جهة أو بين المستغل والغير من جهة أخرى، بالنظر إلى جملة النصوص القانونية التي صدرت بشأن تنظيم عقود استغلال العقار الصناعي.

وقد نصت المادة 12 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أنه: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص".

بناء على ما سبق وأمام عدد المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي وتنوعها، سنحاول من خلال هذا الورقة رصد مختلف هذه المنازعات وكيفية الفصل فيها، من أجل البحث عن بيئة استثمار مستقرة ومحفزة على الاستثمار، وذلك من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما مدى تأثير منازعات استغلال العقار الصناعي على تحفيز الاستثمار في الجزائر؟

¹ المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20، مؤرخة في 09 مارس 1973.

² المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

³ الأمر رقم 08/04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر سنة 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011، والقانون رقم 12/12 المؤرخ في 36 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، والقانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014، والأمر 01/15 المؤرخ في 02 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر عدد 40، الصادر في 23 يوليو 2015،

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تقسيم الدراسة إلى ثلاث مطالب كالتالي:

المطلب الأول: طرق استغلال العقار الصناعي،

المطلب الثاني: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي،

المطلب الثالث: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: طرق استغلال العقار الصناعي.

نظم المشرع الجزائري طرق استغلال العقار الصناعي من خلال العديد من النصوص القانونية، التي تحدد الطرق والكيفيات التي بموجبها يمكن للمستثمر الحصول على الأوعية العقارية من أجل الاستثمار فيها، وذلك من خلال إبرام عقود استغلال بين الجهة الإدارية مانحة العقار والمستثمر، حيث اعتمد المشرع في البداية على عقد التنازل ثم عقد الامتياز غير القابل للتنازل، ليستقر أخيرا على عقد الامتياز كطريق وحيد لاستغلال العقار الموجه للاستثمار.

الفرع الأول: عقد التنازل المباشر.

عقد التنازل المباشر هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي "البيع"، لصالح المستثمر المشتري، وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، ويشترط أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة.

ويكتسي هذا العقد طابعا إداريا ويتطلب الرسمية، لكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملاك الدولة المفوض من طرف وزير المالية، حيث يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير العقد المتضمن نقل ملكية الأصل العقاري لفائدة المستثمر، على أن يتمتع المستثمر بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد².

وقد كانت صيغة التنازل عن العقارات لفائدة الأنشطة الاقتصادية قبل صدور الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³، تشمل كل الأصناف العقارية الموجهة للاستثمار في الأنشطة الاقتصادية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، شرط أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو

¹ د. حاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاص القضائي في تسوية منازعات الاستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلديدة 02، الجزائر، 2018، ص 65.

² سعدية فني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم و تسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، العدد 08، الجزء الأول، ديسمبر 2017، ص 47.

³ الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، مؤرخة في 30 أوت 2006.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري¹.

حيث يتم التنازل عن عقارات صناعية لصالح مؤسسات او وكالات متخصصة، التي تقوم بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية، ثم تحول ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة ، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية.

وبعد صدور الأمر 11-06 أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للحفاظ على العقارية، وهما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. ليتم بعدها التخلي نهائيا عن هذا الأسلوب الذي يؤدي إلى استنزاف الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار، وكذا إمكانية تراجع المستثمر المستفيد عن إتمام مشروعه بعد حصوله على ملكية العقار.

الفرع الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

سمحت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلقة بترقية الإستثمار، بالتنازل عن العقار الصناعي المستفاد منه بصيغة الامتياز المقرر للمستثمر المستفيد بمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستثمر، حيث جاء فيها: " يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في مناطق خاصة". وتطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار موضحا كيفيات ذلك.

وقد تم تعريف عقد الامتياز القابل للتنازل في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملك الدولة في المناطق الخاصة في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 الذي يتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار² بأنه: " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12 /93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الإستثمار".

ففي البداية ينشأ بين الدولة والمستثمر عقد امتياز تمنح فيه الدولة للمستثمر حق الانتفاع بما يتضمن من استعمال واستغلال، وعند انقضاء أجل الحق تتنازل الدولة عن حق الملكية للمستثمر بشرط تحقق الشرط الواقف المتمثل في إنهاء المشروع الإستثماري

¹ منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013/2014، ص 20.

² المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، المؤرخة في 1994.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94، حيث كان يتم تقديم طلب الامتياز لدى وكالة ترقية الاستثمار حتى يعرض على الوالي المختص إقليميا قصد دراسته وتبليغ رأيه في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا للوكالة، ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة للولاية الذي يتولى تحرير عقد الامتياز¹.

الفرع الثالث: عقد الامتياز غير القابل للتنازل.

يعرف الامتياز بشكل عام أنه " ترتيب بمقتضاه يستأجر القطاع الخاص أصولا من هيئة عامة لفترة من الزمن، ويتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة، وهذه الأصول الجديدة يتم انتقالها للقطاع العام في تاريخ انتهاء العقد"².

وقد عرف عقد الامتياز في التشريع الجزائري باعتباره عقدا من عقود استغلال المرافق العامة في الدولة، حيث عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 83/17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه³ في المادة 21 على أنه: "عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا إعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية". ويضيف في الفقرة الثانية أنه: "عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه".
ليتم إلغاء هذا القانون بموجب القانون رقم 05 / 12 المؤرخ في 04 أوت 2005⁴ والذي نص في المادة 76 منه أنه: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص".

أما بالنسبة لعقد الامتياز كآلية حديثة و وحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة، فقد نصت عليه المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93 / 12 المؤرخ في 15/10/1993 السالف الذكر، لتنص على ظهور مفهوم حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي، سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.
بالرجوع إلى نصوص الأمر رقم 04/08 نجده يعرف عقد الامتياز الصناعي على أنه "عقد تخوله الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو

¹ سعدية قتي، المرجع السابق، ص 47 - 48.

² خالد عنقر، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 76 - 77.

³ القانون رقم 83 / 17 المؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 30، السنة 1983.

⁴ القانون رقم 05 / 12 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، لسنة 2005.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها".

وبالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009¹، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فهو يعتبر الامتياز بأنه: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"،

وعليه يعرف عقد الامتياز المتعلق بالعقار الصناعي بأنه "ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري"⁽²⁾.

فعقد الامتياز على العقار الصناعي يختلف عن عقد الامتياز للمرفق العام، فالأول يمنح للمستثمر حق استغلال قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة بهدف الاستثمار، أما الثاني فيكون محله التسيير للمرفق العمومي، ولا يشترط أن يكون مدرجا ضمن الأملاك العامة للدولة، عكس عقد الامتياز للعقار الصناعي.

وتنص المادة 17 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على وجوب اشتراط عدم التنازل ضمن عقد الامتياز وذلك تحت طائلة البطلان، طالما أن المشرع الجزائري تخلى عن التنازل عن العقار الصناعي، واعتمد الامتياز كمنط وحيد لاستغلال هذا العقار، نظرا لما فيه من حماية له من جهة، وزيادة المداخيل من جهة أخرى.

المطلب الثاني: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

تتعدد المنازعات المرتبطة بالعقار الصناعي ويمكن إرجاعها إلى نوعين رئيسيين، منازعات مرتبطة بتسوية الوضعية القانونية لهذا العقار والتي حالت دون استفادة المتعاملين الاقتصاديين بهذه العقارات، ومنازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي المتمثلة في عقود التنازل وعقود الامتياز.

الفرع الأول: منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي.

على الرغم من أن العديد من القطع الأرضية المعدة للاستغلال الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين، إلا أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، مما أدى لعلاقات متوترة وأحيانا منازعات بين المتعاملين والمسيرين .

¹ المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 69.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ويعود السبب في ذلك لعوامل مختلفة، أهمها صعوبة تحويل ملكية العقار الصناعي لعدم تطهير وضعيته القانونية، وصعوبة تحديد أصل ملكية العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية، و بالتالي عدم إمكانية تفعيله كمفهوم آخر للعقار الصناعي¹. وقد اتخذت الدولة عدة تدابير لتطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي، سواء على مستوى المناطق الصناعية أو فيما يتعلق بالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة، أو الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، من خلال استرجاع هذه الأصول والأراضي تدريجيا وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة. وعلى الرغم من ذلك ظلت حافظة العقار الصناعي تشهد إشكالات ومنازعات عديدة، لعدم وجود سندات تحدد ملكية الأصل العقاري، وتطهير الوضعية القانونية لهذه العقارات.

الفرع الثاني: منازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي.

في البداية تم منح استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي عن طريق عقد التنازل أو البيع، ونظرا للمشاكل التي أثارها هذا النوع من العقود تم اللجوء إلى الطريق الثاني في الاستغلال وهو عقد الامتياز مع إمكانية التنازل بالنسبة للمشاريع المنجزة، لئتم بعدها التخلي نهائيا عن أسلوب التنازل وإبقاء العمل على أسلوب الامتياز كطريق وحيد لاستغلال العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة. وفي هذا الإطار سنتناول أهم النزاعات التي أثارها هذين الأسلوبين من الاستغلال، مع التركيز بشكل أكبر على عقد الامتياز باعتباره الصيغة المسموح بها فقط حاليا.

أولا- المنازعات المتعلقة بعقد التنازل:

كما رأينا سابقا عقد التنازل هو العقد الذي ينقل ملكية عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في مقابل مالي. ويمكن إجمال المنازعات التي أثارها عقد التنازل عن العقارات الموجهة للإستثمار إلى الحالات التالية:

1- **عدم الاتفاق على سعر التنازل عن القطع الأرضية الموجهة للإستثمار:** قد يثور نزاع بين الجهة المتنازلة عن العقار والمستثمر المستفيد حول الاتفاق على سعر مرجعي يمكن الاستناد عليه لتحديد سعر المتر المربع من هذه العقارات، وتبقى محل مضاربة بين الهيئات المكلفة بالترقية وتهيئة هذه العقارات، وبين المستثمرين الراغبين في الحصول على ملكية هذه العقارات وتجسيد مشاريعهم العقارية الاستثمارية.

وقد صدرت على إثرها تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والوزارة المنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999² مشكلة المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، وأعطت الخطوط العريضة الواجب اتباعها.

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 317.

² Circulaire Interministérielle Relative aux Modalités et Conditions D'assainissement du Foncier Industriel du 08 septembre 1999, publiée recueil de textes (instruction circulaire –notes relatives au domaine et à la conservation foncière , Année 1999, page 06.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وتتمثل هذه الخطوط العريضة في ثلاثة محاور أساسية، يخص المحور الأول القطع الأرضية المدفوع ثمنها، يستوجب فوراً إعداد بشأنها عقد التنازل وإفراغه في شكله الرسمي واستيفاء إجراءات الشهر. ويخص المحور الثاني القطع الأرضية التي لم تكن موضوع دفع الثمن، فتكون عملية إعادة التنازل عن الأراضي لفائدة المتعاملين على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت عليه المؤسسة المكلفة بالترقية، مضافاً لها تكاليف التهيئة والتجهيز والدراسة وهامش معقول من الربح.

أما المحور الثالث يخص القطع الأرضية المدفوع ثمنها جزئياً، يستوجب فيها على المستفيد دفع سعر التنازل المحدد حسب الفقرة الثانية مع خصم دفع الثمن جزئياً.

2- منازعات مرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة:

تتمثل نوعية هذه المنازعات في حال تقاعس وتباطؤ الإدارة عن استكمال إجراءات التنازل لصالح المستثمر المستفيد، مما يجر الإدارة إلى الدخول في منازعات قضائية معه.

3- منازعات فسخ عقد التنازل:

يرتبط عقد التنازل منذ نشأته بشرط فاسخ يؤدي إلى فسخه في حال تحقق السبب المؤدي للفسخ، ويمكن إرجاع سبب الفسخ إلى:

- فسخ عقد التنازل عند عدم إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له حسب دفتر الشروط، بحيث يلتزم المستفيد بتقديم شهادة مطابقة عن المشروع المنجز الذي يكون متوافقاً لما تم الاتفاق عليه في دفتر الشروط¹، إلا أنه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود هذا الدفتر، وذلك بعد معاينة عدم الانجاز وفق دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، وفي حالة ثبوت ذلك بمحضر يوجه للمعني إنذارين برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، وفي حالة عدم استجابة المعني، يباشر مدير أملاك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

- السبب الثاني للفسخ يتمثل في بيع وتأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها، حيث لم يكن يسمح في البداية بالتنازل أو إعادة التأجير، إلا أنه تم التنازل عن هذا الشرط الفاسخ نظراً للنزاعات الكثيرة حوله.

ويترب على هذه المخالفات إسقاط حق الملكية للمتنازل له، وإرجاع العقار إلى الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مع إرجاع الأقساط الحالة والمدفوعة للمشتري المسقط حقه بعد خصم (5%) بعنوان الفاض والغرامات، وفي حال قيام المشتري بإحداثيات أو مغروسات أو بنايات فإنها تبقى ملكاً للدولة بحكم الالتصاق، ويعوّض المشتري عن ثمن مواد البناء واليد العاملة ويعاد التنازل عن العقار².

¹ المادة 06 من المرسوم 86/05 المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، كما يحدد كيفيات هذا البيع، جريدة رسمية عدد 01، مؤرخة في 08 يناير 1986.

² خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 343.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وجدير بالذكر أن منازعات عقد التنازل هي قليلة جدا نظرا لإلغائه، واستبقاء العمل فقط بأسلوب عقد الامتياز لاستغلال العقارات الموجهة للاستثمار.

ثانيا- المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز:

يمكن إجمال المنازعات المتعلقة بعقد امتياز استغلال العقار الموجه للاستثمار التابع للأملاك الوطنية الخاصة، حسب مراحل العقد إلى ثلاثة أصناف وهي:

1- المنازعة في قرار رفض منح الامتياز:

بداية أشار الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹ إلى إجراءات المنازعة في حال رفض منح الامتياز، وحدد المواعيد اللازمة لإجراء الطعن حول هذا القرار، فبالنسبة لطلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات يستلزم الأمر التصريح للاستثمار صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)²، وإرفاقه بتقرير الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق، يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

وفي حال عدم رد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الموضوعة تحت وصاية وزير ترقية الاستثمار، أو ردها بالرفض لمنح التصريح الذي بدونه لا يمكن الاستفادة من القطعة الأرضية المزمع إنجاز المشروع الاستثماري عليها، تطبيقا للمادة 07 مكرر 1 من الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، يجوز للمستثمر الذي يرى أنه عُين بسبب رفض الاستفادة من التصريح أو المزايا من ممارسة طعن إداري خلال الخمسة عشرة 15 يوما الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج، لدى لجنة استحدثت بموجب الأمر 01/03/03 تحدد تشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم³، وذلك من خلال إيداع ملف على مستواها وقد حددت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 06 / 357 محتويات الملف المودع لديها وذلك بعريضة تتضمن بعض البيانات الجوهرية :

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.

- مذكرة تعرض الوقائع والوسائل .

- كما يجب أن ترفق العريضة بمختلف المستندات والوثائق الثبوتية.

يجب أن تفصل هذه اللجنة في الطعن في أجل شهر واحد، وفي حال تأكيد الرفض يمكن للمستثمر اللجوء إلى الطعن القضائي أمام القضاء الإداري.

غير أنه مع صدور الأمر رقم 08 - 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على

¹ الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، مؤرخة في 22 غشت 2001.

² المادة 04 مكرر من الأمر 03/01.

³ المرسوم التنفيذي 06 / 357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المزايدات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وتعتبر إدارة أملاك الدولة الطرف الثاني في عقد الامتياز، حيث تقوم بإعداد عقد يتضمن برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز. وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11/11 تم إلغاء المزداد العلني وأبقى على التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز، ويرخص بموجب قرار صادر عن الوالي¹. ليستقر الأمر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المعدل للأمر 04/08 على منح الامتياز بموجب قرار صادر من طرف الوالي المختص إقليمياً، بناء على اقتراح من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.

ويعتبر قرار المنح الصادر من الوالي في هذا الشأن بمثابة ترخيص لإبرام عقد إداري، بحث لا يمكن اعتباره عقدا إداريا من البداية حتى وان تدخلت فيه إرادة المستثمر خلال إيداع ملف يتضمن الاستفادة من قطعة أرضية في إطار الاستثمار، لان قرار المنح يبقى في كل الأحوال خاضعا للسلطة التقديرية للإدارة، كما لا يمكن اعتباره قرارا إداريا عاديا لان الأثر القانوني المترتب عليه يبقى موقوفا إلى غاية إبرام العقد الإداري².

فعقد الامتياز إذن عمل إداري مركب يتم فيه منح الامتياز بموجب قرار إداري صادر من طرف الوالي، ليكرس فيما بعد بموجب عقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة³.

وعليه فإن المشرع قد وحد الجهة مانحة الامتياز بأن حصرها في الوالي فقط، وهذا لتجنب تعدد وتضارب القرارات هذا من جهة، ومن جهة لكون الوالي أدرى بحاجات الولاية للمشاريع الاستثمارية، وكذا للأوعية العقارية المتوفرة. حيث أصبح أسلوب التراضي الطريقة الوحيدة لمنح عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي، بعدما كان في السابق استثناء على القاعدة العامة، إذ كان أسلوب المزداد العلني المقيد أو المفتوح هو الأصل في منح عقد الامتياز.

فرغم أن هذا الأسلوب يختصر الوقت والإجراءات في منح عقد الامتياز، إلا أنه يكرس البيروقراطية والمحسوبية على أساس أنه سيستفيد منه فقط المستثمرين الذين لديهم علاقات مع الإدارة مانحة الامتياز، وبالتالي كان يجدر على الأقل الإبقاء على أسلوب المزداد العلني لإتاحة الفرصة للجميع للحصول على العقار الصناعي⁴.

وعليه في حال رفض منح الامتياز للمستثمر يمكنه أن يلتجئ إلى القضاء ليطلب بإلغاء قرار الرفض الصادر من الوالي.

¹ د. حاج عبد الحفيظ نسرین، المرجع السابق، ص 71.

² لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2018/2017، ص 133.

³ أ. جلال عزيزي و د. موكة عبد الكريم، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذجاً -، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2018/02/15، ص 250.

⁴ المرجع نفسه، ص 131.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2- المنازعة في قرار سحب الامتياز:

ويظهر ذلك في حالة عدم قيام المستفيد بإكمال مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لانجاز المشروع ، حيث يتم منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة.

وقد أعطى المشرع للإدارة مانحة الامتياز الحق في سحبه في حال عدم إتمام المستثمر للمشروع في المدة المتفق عليها في العقد الإداري رغم تمديد آجال تنفيذ عقد الامتياز، ويتم سحب الامتياز عن طريق اللجوء إلى القضاء، ذلك أن عقود الامتياز لا تكون محل فسخ بالإرادة منفردة للإدارة بل بمبادرة منها التي تحيل الملف للقاضي للنطق به¹. إلا إذا اثبت المستثمر وجود المانع الجدي الذي يحول دون الاستثمار كحالة القوة القاهرة.

3-منازعات فسخ عقد الامتياز:

في حال الإخلال بنود عقد الامتياز يحق لكل طرف متضرر فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض إذا كان له مبرر، بحيث يمكن فسخ عقد الامتياز باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود العقد، وهذا بعدما يتم توجيه اعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ويتم الفسخ باللجوء إلى الجهة القضائية المختصة².

كما يمكن فسخ عقد الامتياز في حال التأجير من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة صريحة وكتابية، كما يفسخ العقد أيضا في حال استعمال القطع الأرضية أو جزء منها والممنوح امتيازها، لأغراض غير تلك التي منح من اجلها عقد الامتياز كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط³.

أما عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث 03 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

وفي حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة إتاوة كتعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية، من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة

¹ أ. جلال عزيزي و د. موكة عبد الكريم، المرجع السابق، ص 136.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100-101.

³ مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد الحادي عشر، 2017، ص 351.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض، على أن تتكفل مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا بتحديد فائض القيمة¹. لكن إذا تم إنجاز البنائيات في الآجال بدون مطابقة للبرنامج المحدد و / أو لرخصة البناء هنا الإسقاط يكون بدون تعويض. أما إذا تم النطق بهدم البنائيات المنجزة لعدم مطابقتها من طرف القضاء المختص، على صاحب الامتياز هنا وبمصاريفه الخاصة إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية².

المطلب الثالث: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

أولى المشرع الجزائري لمنازعات الاستثمار اهتماما خاصا من حيث منح المستثمر الخيار بين رفع دعواه إما أمام القضاء أو اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاع، ذلك أن أطراف عقد الاستثمار قد تتضمن طرفا أجنبيا.

الفرع الأول: الفصل في منازعات العقار الصناعي عن طريق القضاء.

يختص القضاء الإداري كأصل عام في منازعات استغلال العقار الصناعي، على أساس المعيار العضوي المكرس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ في المادة 800 منه، غير أنه في بعض النزاعات يختص القضاء العادي بالفصل فيها.

أولا- اختصاص القضاء الإداري بمنازعات استغلال العقار الموجه للاستثمار:

يفصل القاضي الإداري في منازعات عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 411/82 والمرسوم التشريعي رقم 12/93 والأمر 11/06 على الأراضي التابعة لأملاك الدولة، والمحرة إما من طرف الوالي أو مصالح أملاك الدولة، حيث تعتبر عقودا إدارية يختص القضاء الإداري بالفصل فيها من أجل فسخها أو إبطالها.

وبالنسبة لمنازعات عقد الامتياز السابق ذكرها يؤول الاختصاص فيها أيضا إلى القاضي الإداري، وهذا عملا بالمعيار العضوي في تحديد النزاع الإداري، فكل نزاع تكون الدولة طرف فيه يكون الاختصاص فيه للقاضي الإداري.

وهو ما كرسه مجلس الدولة (الغرفة الإدارية) في قرار له حول الملف رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004⁵: "فعن الوجه المتضمن عدم الاختصاص النوعي قضى أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة " عقدا إداريا" تمنح بموجب السلطة امتياز للمستغل

¹ شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد 03، 2012، ص 320.

² منصور أسماء، المرجع السابق، ص 86.

³ قانون 08/09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 غشت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد 34، مؤرخة في 24 غشت 1982.

⁵ القرار رقم 1950 المؤرخ في 09/03/2004 قضية (ش ن م) ضد رئيس بلدية وهران، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 05، منشورات الساحل، عين بنبيان، الجزائر، سنة 2004، ص 213.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

للاستغلال المؤقت للأموال الوطنية بشكل استثنائي، و بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه، وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع، و يتعين رد هذا الدفع لأنه في غير محله".

كما قضت المحكمة العليا في القرار رقم 275487 المؤرخ في /18/05/2002¹ بأن قضاة المجلس بقضائهم: " أن عقد الامتياز تطبق عليه أحكام عقد الإيجار التجاري، لم يأخذوا بعين الاعتبار الشروط المدرجة بالعقد والتي تعطي طابعا مميزا للعقد وتخرجه من نطاق تطبيق النصوص القانونية المدرجة في القانون التجاري، الأمر الذي يؤدي نقض القرار المطعون فيه".

هذا ويمثل الدولة أمام القضاء مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بصفته مفوضا من طرف وزير المالية، في كل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري التابع لأموال الدولة في المنازعات المتعلقة بأموال الدولة الخاصة، وحتى فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة لأموال الدولة الممنوحة للمستثمرين بموجب عقد الامتياز، فان منازعة الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليميا².

ثانيا-اختصاص القضاء العادي بمنازعات استغلال العقار الموجه للاستثمار:

تعد المنازعات التي يختص بها القضاء العادي محدودة جدا بالنظر للطابع الإداري لعقود استغلال العقار الصناعي، فأغلب المنازعات يختص بها القضاء الإداري ما عدا البعض منها، كالمنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية للمستثمرين، وكذا النزاعات التي تثور بين المستثمرين والمؤسسات المكلفة بتسيير وتهيئة المناطق الاستثمارية (مناطق صناعية أو مناطق نشاط) ، أو المنازعة في ملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي³.

كما قد تنشأ منازعات بين صاحب الامتياز والغير في إطار تنفيذ عقد الامتياز، وفي هذه الحالة يكون القضاء العادي هو المختص بالنظر، لكون المنازعة بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق الرضائية (البديلة).

تتميز إجراءات التقاضي أمام الهيئات القضائية بالبطء في الفصل فيها وتعقيد الإجراءات، لهذا سعى المشرع إلى إعطاء المتخاصمين طرقا أخرى لفصل نزاعاتهم تماشيا مع السرعة التي تتطلبها المعاملات التجارية التي تكون موضوع استثمارات المستفيدين من العقار الصناعي، كما تعد هذه الوسائل بديلا هاما للمستثمر الأجنبي الذي يفضل

¹ القرار رقم 275487 المؤرخ في 18 / 05 / 2002، قضية بلدية البويرة ضد (ب ع)، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، دار القصبية للنشر، الجزائر، 2004، ص 358.

² حاج عبد الحفيظ نسرين، المرجع السابق، ص 75.

³ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 279.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اللجوء إليها بدل اللجوء إلى القضاء الوطني الذي قد لا يطمئن إليه ولا يعرف خباياه، ومن هذه الطرق نجد الصلح والوساطة والتحكيم.

مع ملاحظة إن الصلح والوساطة يرتبط أساسا بوجود الدعوى القضائية، وبالتالي تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية ولا تمثل بديلا عنها، بينما يوجد التحكيم إجراء مستقل عن الدعوى القضائية.

أولا-الصلح:

عرف الصلح بموجب المادة 459 من القانون المدني بأنه: "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بان يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"، والصلح إجراء جوازي في المواد المدنية والإدارية¹.

وفي إطار الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القضاء العادي، يجوز للقاضي العادي بما يختص فيه من منازعات، أن يجري الصلح حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بسعي منه أو بطلب من الخصوم في أي مرحلة من مراحل الخصومة، وللقاضي السلطة التقديرية في هذا المجال بما يراه مناسباً بشأن المكان والوقت، وذلك ما لم توجد نصوص خاصة تقضي بخلاف ذلك.

ويثبت الصلح في المنازعات التي يختص بها القاضي العادي بمحضر، يوقع عليه كل من الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع لدى أمانة المحكمة، وعندها ويصبح حائزا للصيغة التنفيذية، دون أن يصدر حكم قضائي بذلك².

أما الصلح في المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري فهي نادرة الحدوث، نظرا لامتناع الإدارة عن حضور جلسات الصلح، وفي غالب الأحيان يرفض محاميهما إجراء الصلح أو ممثلها القانوني، معتمدا على مبررات عملية، واحتجاجه بأنه غير مكلف بذلك وتقتصر مهامه بمتابعة المنازعات التي تختص بها الإدارة أما القضاء وتقديم العرائض والأجوبة أو استلامها باسمها بصفته ممثلها القانوني فقط، وليس من صلاحياته إجراء الصلح، مهما كان مضمونه أو قيمته³.

ثانيا-الوساطة:

تعرف الوساطة بأنها أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل النزاعات، تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج مرفق القضاء عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد⁴.

وعلى عكس الصلح يعد أسلوب الوساطة إجباري على القاضي حسب نص المادة 994 قانون إجراءات مدنية وإدارية، وقد نظم المشرع في هذا القانون سير الوساطة، بداية بتعيين الوسيط، إلى مباشرة عملية الوساطة، فعدم تعيين الوسيط وفقا للإجراءات

¹ المواد 990 - 970 - 971 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² المادتين 992 - 993 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 353.

⁴ بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات والمدنية، الطبعة الثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 521.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

القانونية لا يعتد به، أضف إلى ذلك أن الوسيط يكون من الغير الخارج عن الخصومة، ومؤهل لإجراء تقريب بين وجهات النظر سواء كان شخصا طبيعيا أو جمعية. وتطبيقا للمواد 1002، 1003، 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الوساطة يقوم الوسيط بإخطار القاضي كتابيا بما وصلت إليه العملية، فنكون أمام:

- إما فشل الوساطة، وفي هذه الحالة يتم إرجاع القضية إلى التاريخ المحدد مسبقا في الأمر بتعيين الوسيط، وتستمر الدعوى حتى يتم الفصل فيها بحكم قضائي.
- إما إنهاء الوساطة من طرف القاضي من تلقاء نفسه متى تبين له استحالة السير فيها، أو لإنهائها بطلب من الخصوم.

في حالة الاتفاق بين الخصوم، يعد الوسيط محضرا بذلك وتعاد القضية إلى القاضي في التاريخ المحدد مسبقا، ليقوم القاضي بالمصادقة عليه بموجب أمر نهائي غير قابل للطعن بحيث يعد سندا تنفيذيا.

ثالثا-التحكيم:

يعد التحكيم آلية مهمة من آليات فض النزاعات التي تحدث بين الأطراف المتخاصمة، وقد وجدت هذه الوسيلة قطاع الاستثمار المجال المناسب لتطبيقها، فالمستثمر الأجنبي قبل الدخول في أي علاقة استثمارية يؤكد على فكرة طرح النزاع على هيئات تحكيم دولية متخصصة، يراها الأنسب لحل قضاياها بعيدا عن القضاء الوطني الذي يستثمر في بلاده، بالنظر للخبرة التي تحوزها هذه الهيئات التحكيمية في مجال فض النزاعات التجارية بشكل عام.

غير أن إسقاط أسلوب التحكيم على عقود استغلال العقارات الموجهة للاستثمار لا يجد تطبيقا له، بالاستناد إلى جملة من الحجج القانونية:

- حظر التحكيم على الأشخاص المعنوية العامة حسب نص المادة 1006 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة ان تطلب التحكيم ماعدا في علاقتها الاقتصادية الدولية او في الصفقات العمومية ".
- وبخصوص التحكيم في المواد الإدارية أشارت المادة 975 من ذات القانون: " لا يجوز للأشخاص المذكورة في المادة 800 أعلاه أن تجري تحكيميا إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية".
- وعلى ذلك فقد منع المشرع الجزائري اللجوء إلى التحكيم في حال العقود الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها، وهو ما ينطبق على عقود استغلال العقار الصناعي التي تكون الدولة طرفا فيه ممثلة في شخص الوالي.

-لا ينطبق التحكيم في مجال عقود استغلال العقارات الصناعية أيضا حتى في النزاعات التي يختص بها القضاء العادي، حيث طبقا لقواعد الإسناد في القانون الدولي الخاص تنص المادة 17 من القانون المدني¹: " يسري على الحيازة والملكية والحقوق العينية

¹ الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الأخرى قانون موقع العقار"، كما نصت المادة 18 الفقرة الرابعة من نفس القانون على: **"غير انه يسري على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه"**. يفهم من هذين النصين أن المنازعات التي يكون موضوعها عقارا حتى وان كان احد أطرافها أجنبيا يطبق عليها قانون موقع العقار، وعليه فعقود استغلال العقار الموجه للاستثمار حتى وان كان المستثمر المستفيد أجنبيا فان قانون موقع العقار هو المطبق، بمعنى يختص القضاء الوطني في هذه النزاعات دون إمكانية فتح المجال لأسلوب التحكيم للتطبيق.

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة يتبين مدى الأهمية التي حظيت بها عقود استغلال العقارات الموجهة للاستثمار، رغبة من المشرع بتوفير مناخ استثماري ملائم، وتقديم ضمانات وحوافز أكبر للمستثمرين سواء المحليين أو الأجانب، والبحث عن بدائل أخرى لتمويل الاقتصاد خارج قطاع المحروقات. وقد اوجد عدة أساليب لاستغلال العقار الصناعي بدءا بأسلوب التنازل، ثم أسلوب الامتياز القابل للتنازل، ثم أسلوب الامتياز غير القابل للتنازل الذي استبقى عليه المشرع كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، بحيث تحول حق الانتفاع فقط دون ملكية الرقبة، وذلك من اجل المحافظة على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

أولا- النتائج:

- حرص المشرع الجزائري على تنظيم حافطة استغلال العقار الصناعي من خلال إبرام عقود إدارية، تحدد حقوق والتزامات الطرفين بدقة، من اجل تجنب النزاعات المحتملة قصد توفير المناخ الملائم للاستثمار، وقد اصدر في سبيل ذلك نصوص قانونية كثيرة لتنظيم العقار الموجه للاستثمار وكيفيات الحصول عليه.

- تتنوع منازعات استغلال العقار الصناعي عبر مختلف مراحل إبرام عقد الاستغلال، ويختص القضاء الإداري بالفصل في اغلب منازعات عقود استغلال العقار الصناعي، استنادا إلى المعيار العضوي المكس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاع تطبيقه محدود جدا في منازعات عقود استغلال العقار الموجه للاستثمار، نظرا لوجود الإدارة طرفا في النزاع والتي لا تقبل في كثير من الأحيان الجلوس والتفاوض مع الأفراد العاديين.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا- التوصيات:

- غياب الأمن القانوني بسبب كثرة النصوص القانونية المنظمة للاستثمار بشكل عام والعقار الصناعي بشكل خاص، مما يؤدي إلى كثرة النزاعات وبالتالي عزوف المستثمرين عن الاستثمار، وهو ما يدعو إلى ضرورة تجميع قوانين الاستثمار في مدونة واحدة وتحيينها كلما دعت الحاجة لذلك، لكن بصورة منطقية عقلانية وليس الارتجالية في التعديلات والتسرع مما ينجم عنه تعقيد القضايا وصعوبة حلها.

- بالنظر إلى التعقيدات والإجراءات البيروقراطية التي يعرفها المستثمر في سبيل الحصول على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وكثرة النصوص القانونية المرتبطة بذلك، ينبغي إنشاء جهة ضبط مستقلة ومتخصصة، تتولى تنظيم الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار وتبسيط إجراءات الحصول عليه، وفرض رقابتها على الاستغلال الأمثل لهذه العقارات والالتزام بنود العقد المبرم معها، فالمشكل الذي تعاني منه الجزائر ليس ندرة العقار الموجه للاستثمار، وإنما سوء تسييره من خلال توالي عدة جهات على تسييره وإدارته، وعدم تخصيصه وتهيئته بالشكل الكافي لاستقبال الاستثمارات المختلفة.

- تقديم ضمانات قضائية كافية من خلال اقتراح إنشاء محاكم استثمارية متخصصة تتولى الفصل في منازعات الاستثمار بغض النظر عن أطرافها، بغية تشجيع الاستثمارات الأجنبية وتجنب الصعوبات والتعقيدات التي تواجهها الجهات القضائية التقليدية.

- تسريع عملية مسح الأراضي من أجل ضبط الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار وتطهير وضعيتها القانونية، للحد من المنازعات التي تثار بشأن تحديد هوية الملاك للأراضي .

قائمة المصادر والمراجع:

أولا- قائمة المصادر:

-النصوص القانونية :

-الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم. - الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد، 47 الصادرة في 22 أوت 2001.

- القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 غشت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد 34، مؤرخة في 24 غشت 1982.

- القانون رقم 83 / 17 المؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 30، السنة 1983.

- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، مؤرخة في 22 غشت 2001.

- القانون رقم 05 / 12 المؤرخ في 04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، لسنة 2005.

- الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، مؤرخة في 30 أوت 2006.

- الأمر رقم 08 / 04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد49، الصادرة في 03 ديسمبر

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 11 / 11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج.ر عدد 40 ، الصادر في 20 يوليو 2011، والقانون رقم 12/12 المؤرخ في 36 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، والقانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014، والأمر 01/15 المؤرخ في 02 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40، الصادر في 23 يوليو 2015،
- قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.
- الأمر رقم 01/ 15 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية عدد40، المؤرخة في 23 جويلية 2015.
- القانون رقم 11/ 11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد40، الصادرة في 20 جويلية 2011.
- القانون رقم 15 / 18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، الجريدة الرسمية عدد72، الصادرة في 31 ديسمبر 2015.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 30 أكتوبر 1993.
- المرسوم 86 / 05 المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورة لانجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، جريدة رسمية عدد 01، مؤرخة في 08 يناير 1986.
- المرسوم رقم 73/45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20، مؤرخة في 09 مارس 1973.
- المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، المؤرخة في 1994.
- المرسوم التنفيذي 06 / 357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الإستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 64 ، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07 / 122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 ، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 25 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ،المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد27 ، الصادرة في 05 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي 09 / 153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد27 ، الصادرة في 05 ماي 2009.
- المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 والمتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الإستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون الدفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد25، الصادرة في 01 أبريل 1992.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الإستثمارات، الجريدة الرسمية عدد25، المؤرخة في 23 فيفري 1992.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

-Circulaire Interministérielle Relative aux Modalités et Conditions D'assainissement du Foncier Industriel du 08 septembre 1999, publiée recueil de textes (instruction circulaire –notes relatives au domaine et à la conservation foncière , Année 1999, page 06.

ثانيا- قائمة المراجع :

1-الكتب:

-مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006.

-بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات والمدنية ، الطبعة الثانية، منشورات بغداداي، الجزائر، 2009.

2-المجلات العلمية:

- جلال عزيزي و موكة عبد الكريم، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي- نموذجا- ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2018/02/15.

-حاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاص القضائي في تسوية منازعات الاستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدية 02، الجزائر، 2018.

- خالد عنقر، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017 .

- سعدية فني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم و تسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، العدد 08، الجزء الأول، ديسمبر 2017.

-سهم مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدية 2- لونيبي علي، الجزائر، 2017.

-كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 3، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012

3-أطروحات الدكتوراه ورسائل الماجستير:

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 ، 2015/2014.

- لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2018/2017.

- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013.

4-القرارات القضائية:

- القرار رقم 1950 المؤرخ في 09/03/2004 قضية (ش ن م) ضد رئيس بلدية وهران، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 05 ، منشورات الساحل، عين بنبان، الجزائر، سنة 2004.

- القرار رقم 275487 المؤرخ في 18 / 05 / 2002 ، قضية بلدية البويرة ضد (ب ع)، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، دار القصة للنشر ، الجزائر، 2004 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

المحور الرابع: توفير العقار السياحي لتنمية قطاع السياحة

النظام القانوني لاستثمار العقار السياحي في التشريع الجزائري

أ. د. جيدل كريمة

أستاذة

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية

djidel.karima@yahoo.com

مقدمة:

للاستثمار العقاري أهمية كبرى في اقتصاديات الدول حيث يعد أحد العوامل المهمة في تطوير الاقتصاد والسبب الرئيسي في تحقيق التنمية الاقتصادية في الأوطان، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى دسترته، ومن ثم فتح المجال أمام التشريعات لتنظيمه سواء تعلق الأمر بالاستثمار في القطاع العام التابع للدولة أو في قطاع الخاص، وقد من الله عز وجل على الجزائر بمساحة شاسعة رحبة للاستثمار العقاري بمختلف تنوعاته وما يهمننا في هذه الورقة البحثية الاستثمار في العقار السياحي.

فإذا انطلقنا من المعطيات الواقعية فإن الجزائر تحتل موقعا جغرافيا جالبا للاستثمار سواء تعلق الأمر بالصحراء وواحاتها، أو الساحل وطوله المتربع على 1200 كيلومتر، أو ما يتوسطهما من مواقع سياحية أو مناطق توسع سياحي أو مناطق محمية.

ونظرا لأهمية العقار السياحي نظمه المشرع في العديد من التشريعات بدءا بالمرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ثم الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 02 مارس 1968 المتعلق بالأماكن السياحية والقانون رقم 281/68 المؤرخ في 1968/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، وصولا للقانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المعدل والمتمم المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع الساحلية.

من خلال هذه النصوص يتبين لنا أن العقار السياحي يشكل فضاء استثماريا نشطا، له أهمية واضحة الأثر في تنمية الاقتصاد والمجتمع على حد سواء، ومن هنا تظهر أهمية البحث فيه، فهو مرتبط بنشاط اقتصادي بالغ الأهمية وهو الاستثمار الذي سيعود بالنفع العام على الأفراد من خلال ما يتم إنشاؤه من مرافق عامة اقتصادية.

ولن يتأتى ذلك إلا بوضع نظام قانوني واضح المعالم محدد الأطر، نظام خاص بالاستثمار وكيفية جلب المستثمرين ونوعه وحجمه وطبيعته والأشخاص المعنيين به والامتيازات التي يتمتعون بها ونحو ذلك.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ومن هنا الإشكالية التي نطرحها هي: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط أحكام استثمار العقار السياحي؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي وبيان تطبيقاتها التي تبين كوامن النقص فيها، ولقد تقسيم البحث على محورين:

المحور الأول: الإطار العام للاستثمار في العقار السياحي

المحور الثاني: آليات استثمار العقار السياحي

المحور الأول: الإطار العام للاستثمار في العقار السياحي

يتضمن الإطار العام للاستثمار في العقار السياحي تحديد الإطار القانوني له حتى نحدد الأرضية القانونية التي يعتمد عليها في تأسيسه قانونا، ومن ثم نحدد اطواره الموضوعي الذي يوضح مشتملاته وتشكيلته وهو ما سنتطرق إليه تباعا في هذا المحور.

أولاً- الإطار القانوني للاستثمار في العقار السياحي:

نضم المشرع الجزائري الاستثمار العقار في السياحي في نصوص قانونية مختلفة من حيث التدرج القانوني، وعليه سنحدد الإطار التشريعي ثم الإطار التنظيمي.

أ/ الإطار التشريعي للاستثمار في العقار السياحي:

العقار السياحي الموجه للاستثمار تم تنظيمه بموجب القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل و المتمم¹، وكذلك بموجب الأمر رقم الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، هذا الأمر الذي تم تعديله كما سنذكره عدة مرات في سنوات متتابة، حيث عدل بمقتضى؛ القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011³، ثم بالقانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013⁴، والقانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁵، وأخيرا القانون رقم 16/20 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020 يتضمن قانون المالية لسنة 2021⁶.

¹- الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003، راجع في ذلك:

- الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

- الجريدة الرسمية عدد 42 المؤرخة في 15 جويلية 2018.

- الجريدة الرسمية عدد 79 المؤرخة في 30 ديسمبر 2018.

²- الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

³- الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.

⁴- الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.

⁵- الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

⁶- الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 31 ديسمبر 2020.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

يلاحظ جليا كثرة التعديلات الملحقة بالقانون رقم 03/03 و الأمر رقم 04/08 وهي مسألة سلبية تؤثر على دفع عجلة الاستثمار، فالاقتصاد الوطني لن ينهض ولن ينجح الاستثمار ما لم يتم ضبط النصوص القانونية المنظمة للقطاع، فالاستقرار القانوني يعني أن تكون المراكز القانونية واضحة المعالم غير مهددة بخطر الزوال أو التعديل ، و لأننا نتعامل مع استثمار ذو طبيعة إيجابية طويلة المدة فيجب أن تكون المراكز القانونية واضحة عند إبرام العقد و أثناء تنفيذه، فلا يمكن أن نفاجئ المستثمرين بتعديلات تمس عقودهم و ننتظر منهم الاقبال على الاستثمار¹.

فيجب أن يشعر المستثمر بالأمن والطمأنينة، وينفذ الالتزامات لمدة طويلة من الزمن دون مفاجآت، لأن الأمن القانوني لا يعني عدم التعديل المطلق للنص القانوني بل يجب أن توفر النصوص القانونية الاطمئنان لدى المستثمرين بأن حقوقهم غير مهددة بخطر الزوال، وإذا تأملنا كل التعديلات الملحقة بكل من القانون رقم 03/03 والأمر رقم 04/08 لا يساورنا شك في أن الأمن القانوني غير متوفر².

من خلال عرض النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للاستثمار في العقار السياحي يتضح جليا كثرة التعديلات الملحقة بكل من القوانين الرئيسية المعالجة للاستثمار العقاري ويعتبر الباحثين أن هذه أحد أبرز العوائق القانونية للنهوض بأي استثمار مهما كان طبيعته ونوعه وحجمه، لأن كثرة التعديل توجي بمظهر غياب الأمن القانوني، الذي ينعكس سلبا على استقرار المعاملات والحفاظ على المراكز القانونية المكتسبة.

فلا يمكن جلب الاستثمار إذا غابت الثقة في استقرار المعاملات القانونية، والمراكز القانونية الناشئة عنها أصبحت مهددة بخطر الانقضاء أو التعديل، وهو ما يتطلب رسم صورة استثمارية واضحة وفق تخطيط استراتيجي يوضح الرؤية الشاملة للاستثمار العقاري وفق أطر واضحة المعالم من حيث التقنين³.

ب/الإطار التنظيمي للاستثمار في العقار السياحي:

1/ المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها⁴.

1- أحمد براك، مبدأ الأمن القانوني 2021/02/05 الساعة 17:30، .

<http://www.ahmadbarak.ps/Category/StudyDetails/1042>

2- أوراك حورية، مبادئ الأمن القانوني في الجزائر واجراءاته، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، 22 فيفري 2018 ن ص 47 وما يليها.

3- إسماعيل جابو ري، أسس فكرة الأمن القانوني وأساسها، مجلة تحولات، العدد الأول، المجلد الثاني، (190-204) ص 195.

4- الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31 جانفي 2008 تضمن المرسوم التنفيذي رقم 23/07 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز، أحكاما تتعلق بكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، التي الغيت بالمادة 15 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المذكور أعلاه أما أحكام منح حق الامتياز فلا يزال ساري المفعول.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2/المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹.

ثانيا/الإطار الموضوعي للاستثمار في العقار السياحي:

لم يعرف المشرع الجزائري العقار السياحي، بل هو عبارة مركبة من مصطلح العقار؛ الذي يعني كل ما اتصل بالأرض اتصال قرار؛ ومصطلح السياحي الذي هو لفظ منسوب للسياحة التي عرفها المختصون من خلال مشتملاتها، وعليه فإنه العقار السياحي هو العقار المتصل بالأرض مجاله السياحة وطبقا للقانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المعدل والمتمم فإننا سنحدد الإطار الموضوعي للاستثمار في العقار السياحي من خلال تحديد مشتملاته وتشكيلته على التوالي.

أ/مشتملات العقار السياحي الموجه للاستثمار:

يشتمل العقار السياحي الموجه للاستثمار على عدة أصناف ذكرها المشرع الجزائري في مواضع متفرقة ضمن النصوص القانونية المنظمة للاستثمار السياحي، منها مناطق التوسع السياحي والموقع السياحي.

1/ مناطق التوسع السياحي:

عرفها المشرع في نص المادة 2 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم تعريفا مطابقا للتعريف الوارد في المادة 1/03 من القانون رقم 01/03 بأنها: مناطق التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية².

تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع السياحي وفق مخطط التهيئة السياحية التي تعدها الجهة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية³، فنجد المخطط المركزي الهيكلي للتهيئة السياحية، الذي يعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2021 جزء من مخطط تهيئة الإقليم ومرجعا لأهمية السياحة في الاقتصاد الوطني الذي يعتمد عليه لرفع جاذبية الاستثمار السياحي وتطوير الأقطاب والقرى السياحية فضلا عن نشر مخطط جودة السياحة ومخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص⁴.

والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في الولايات وبناء على وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي فقد تم إنجاز 47 مخطط ولم يتبقى إلا واحدا.

1- الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

2- الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003.

3- الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 14 مارس 2007.

4- نقلا عن وزارة السياحة، الساعة 17:45 بتاريخ 2021/02/03 / <https://www.mtatf.gov.dz>

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ووفقا للمعطيات العملية الصادرة عن وزارة السياحة توجد 225 منطقة توسع سياحي بمساحة إجمالية 56.472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية، كما توجد مناطق أخرى مقترحة للتوسع السياحي 35 منه على مستوى الأمانة العامة للحكومة و25 على وشك الانتهاء منه¹.

من خلال كل هذا نستنتج أن الصورة الكلية للاستثمار السياحي تبقى رهن إتمام كافة المخططات وحصص كل مناطق التوسع السياحي حتى تتضح الخريطة الاستثمارية التي يبني عليها الاستثمار السياحي من أجل ترقية السياحة واستشراف القطاع.

2/الموقع السياحي:

عرفته المادة 2/02 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم بأنها: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

3/المنطقة المحمية:

عرفتها المادة 3/02 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم بأنها: هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية². إن ذكر التعاريف من قبل المشرع في المادة الثانية من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم دليل على أهميتها في رسم الاستراتيجية العامة لقطاع السياحة في الجزائر، فمن المعلوم أن التعاريف من عمل الفقه ومع ذلك تعمد المشرع ذكرها تحقيقا لهذه الغاية، كما أنه إذا قارن التعاريف الوارد أعلاه بما جاء في نص المادة الثالثة من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة نلاحظ تطابقهما، وهو دليل يلفت انتباه الباحث بأنه تكرر مقصود للغاية نفسها فيما اعتقد.

ب/تشكيل العقار السياحي الموجه للاستثمار

طبقا لنص المادة 20 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم فإن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص وعليه من خلال هذا النص فإن ملكية العقار السياحي يقدر تكون عامة تابعة للدولة أو الخواص.

1/العقار السياحي التابع للدولة: العقار السياحي التابع للدولة يكون إما تابع للأماكن العمومية أو الخاصة للدولة من العقارات السياحية المملوكة ملكا عاما للدولة لا فرق بين

¹ - نقلا عن وزارة السياحة، الساعة 17:45 بتاريخ 03/02/2021 <https://www.mtatf.gov.dz>

² - كحيل حكيم، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، العدد 30 الجزء الأول، (130-152) ص 133.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أن تكون من الأملاك الوطنية العمومية التي يستعملها الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق وحسب المادة 12 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب المادة 02 و 03 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو المعدل والمتمم للقانون رقم 30¹/90.

الأملاك العمومية الطبيعية كالشواطئ البحرية حسب نص المادة 15 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، أو من الأملاك العمومية الاصطناعية وفقا لنص المادة 16 من القانون نفسه كالأماكن الأثرية، والحدائق المهينة والأماكن الأثرية والمتاحف²، كما يتشكل العقار السياحي من الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب المادة 02 و 03 المذكورين أعلاه³.

2/ العقار سياحي التابع للخواص:

العقار السياحي التابع للخواص يتشكل من الأراضي المملوكة لهم الواقعة في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ويتم إثبات الملكية بالوثائق القانونية سواء إدارية أو توثيقية أو قضائي أو عرفي أو بكل وسيلة يحددها القانون ويعترف بها، وفي حالة رغبة الملاك الخواص في بيعها يمكن للدولة اقتنائها عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية. ويأخذ العقار السياحي التابع للخواص شكل فنادق أو قرى سياحية أو حمامات أو مطاعم أو منطقة استجمام ونحو ذلك.

المحور الثاني: الأليات القانونية لاستثمار العقار السياحي

يتم استثمار العقار السياحي التابع للخواص وفقا للقواعد العامة المقررة في القوانين سواء أكان العقار السياحي المستغل فندقا أو منتجعا أو نزل أو محطة استراحة أو مخيم أو قرية سياحية وسنركز في هذه الورقة البحثية على طرق استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار.

وقد وضع المشرع الجزائري عقود لاستثمار العقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 23/07 عقدين لاستثمار العقار السياحي عقد البيع وعقد الامتياز وهو ما سنفصله على التوالي:

¹- عمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005 ص 25 وما يليها.

²- حكيمه كحيل، المرجع السابق، ص 134.

³- الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أولا/ إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية

طبقا لنص المادة 25 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية نظم المشرع أحكام إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 23/07، و تكون موضع بيع؛ الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل و المتمم، قصد استعمالها كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية، تباع من طرف الدولة لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و لا يمكن لهذه الأخيرة بيعها إلا بعد تهيئتها بشكل نهائي مع احترام طبيعتها كما هو محدد في مخطط التهيئة كما هو محدد في المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

لكن هذا النص تم الغاءه بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب المادة 15 منه التي ألغت أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأحكام المخالفة له¹.

وبالتالي فإنه بالرغم من أن المشرع قد فصل في أحكام إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 23/07، إلا أن قد تم إلغاءها في وقت لاحق بموجب القانون رقم 04/08 المعدل والمتمم وهو ما يضعف أهمية البحث في تفصيلات هذا البيع ولذلك فسنكتفي بالتذكير على ما سبق ذكره والتأكيد دائما على أن إصدار النصوص القانونية بشكل مفصل ثم إلغاءها من شأنه أن يؤثر على نجاعة عملية الاستثمار في حد ذاتها فالأمن القانوني من أهم الآليات القانونية لإنجاح أي عملية استثمارية.

وجدير بالذكر أن من الباحثين من يرى في تراجع الدولة عن التنازل عن أملاكها العقارية الموجهة للاستثمار لا يؤثر في المناخ الاستثماري².

ثانيا/ استثمار العقار السياحي عن طريق الامتياز.

مرت عملية استثمار العقار السياحي عن طريق الامتياز بعدة مراحل، تعكس هذه المراحل الحياة السياسية و الاقتصادية و مختلف التخوفات المجتمعية، حيث عرفت الساحة القانونية الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي ما لبث أن أثبت فشله على أرض الواقع فتم إلغاءه، و أصبح الامتياز بالتراضي غير القابل للتنازل الوسيلة الوحيدة التي يعتمد عليها

¹-عقباوي محمد عبد القادر، حمي أحمد، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات

القانوني والاقتصادية، المجلد 07 العدد 05 السنة 2018. ص (90-100) ص 95.

- لحاق عيسى، الدح عبد المالك، الحوافز التشريعية للاستثمار في العقار السياحي وفقا للقانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء المجلد 03 العدد 01 في 09 مارس 2019 (129-153) ص 136.

²-كحيل حكيمة المرجع السابق، ص 135.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المشروع الجزائري في استغلال العقار السياحي التابع للدولة أي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية، و سنكتفي في هذه الورقة البحثية بتناول الامتياز الواقع على مناطق التوسع و المواقع المحمية، فنحدد مفهومه و شروط و كيفيات منحه و الآثار المترتبة عنه على التوالي.

أ/ مفهوم امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية.

طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 تخضع عملية الامتياز للمواصفات المحددة في دفتر الشروط الملحق بهذا النص، يمنح الامتياز لمدة مؤقتة حددت ب 20 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا لنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07.

يرم عقد الامتياز بين الوكالة الوطنية للتنمية للسياحية وصاحب الامتياز، وتعد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الجهة القانونية صاحبة الصفة القانونية التي عهد إليها المشروع التوقيع على دفتر الشروط إلى جانب المستثمر عليه من خلال تفحص هذا النص نلاحظ أن عقد الامتياز لا يختلف عن الأحكام العامة المقررة في عقد الامتياز المتعارف عليه في العقود الإدارية، فهو عقد يرم لمدة محددة مقابل دفع الأتاوة الإيجارية¹.

يتميز العقد بأنه مؤقت وبأنه عقد قابل للتجديد، وذلك بمقتضى طلب يودعه المستثمر لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل اثني عشر (12) شهرا على الأقل قبل انقضاء الامتياز تتم الموافقة على طلب التجديد بعد دراسته من قبل اللجنة وذلك في حالة وجود قوة قاهرة منعت المستثمر من انجاز مشروعه الاستثماري أو في حالة توسيع وعصرنة وإنجاز مشاريع تكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية، ولا يمكن تجديده ضمنا حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 والمادة 06 من دفتر الشروط النموذجي.

وقد عدل المشروع في المدة فرفعها إلى 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وعليه فإن مدة عقد الامتياز 99 سنة كحد أقصى طبقا للمادة 12 من القانون رقم 105/09، وهي مدة طويلة مقارنة بالمدة المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 23/07 تمكن المستثمر من تنفيذ مشروعه الاستثماري.

ب/ شروط وكيفيات منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية.

سنتناول شروط منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية ثم الإجراءات على التوالي:

1/ شروط منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية.

يمنح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية كما هو محدد في نص المادة 20 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

¹ - سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2014، ص 106.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المعدل والمتمم، الواردة في مخطط التهيئة السياحية كما هو منصوص عليه ضمن أحكام المادة 02 والمادة 22 و23 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 الذي يحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها¹. وطبقا لنص المادة 03 من الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم يحق منح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

➤ المؤسسات والهيئات العمومية:

يمكن للمؤسسات والهيئات العمومية الاستفادة من حق الامتياز وفقا للنصوص السارية المفعول العمومية

ولم يبين المشرع شروطها التفصيلية، لذلك أقترح أن تفصل هذه المسألة في نص قانوني مستقل، نظرا لتعدد الأشخاص المعنوية العامة المركزية والمحلية وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المتدخلة في استثمار واستغلال العقار السياحي².

➤ الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص:

يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الترشح لاستثمار العقار السياحي، وفي إطار تحرير المعاملات العقارية فإن الشخص الطبيعي والشخص المعنوي الخاضعين للقانون الخاص لا يشترط فيهم إلا الشروط المتعلقة بالأهلية حسب المادة 74 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم³. فالشخص الطبيعي يتحدد أهليته ببلوغه 19 سنة إذا غير تاجر أو 18 سنة إذا تم ترشيده وفقا للمادة 05 من القانون التجاري⁴، أما الشخص المعنوي سواء شركة مدنية أو تجارية فأهليتها تحددها فوائدها التأسيسية طبقا للمادة 50 من القانون المدني⁵.

2/ كليات منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية:

يتم منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية وفقا للإجراءات المحددة في ثانيا القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 03/27، وتمر بعدة مراحل سنذكرها باختصار:

¹ - الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

² - على فيلاي، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الرغاية الجزائر 2011 ص 288-290.

³ - محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الرغاية الجزائر 2002، ص 76-86.

⁴ - فيلاي علي، المرجع السابق، ص 203 وما يليها.

⁵ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة

الرسمية العدد 78 مؤرخة في 26/09/1975.

- الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

• الإعلان عن الأراضي السياحية الموجهة للإستثمار:

والإستثمار في مناطق التوسع السياحي والواقع السياحي لا يتم إلا بعد انتهاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من عملية التهيئة النهائية لهذا الصنف من الأراضي، يقصد من التهيئة النهائية للأراضي؛ تحديد هذه الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء¹، وبعد اتخاذ كافة الإجراءات يتم الإعلان وتبليغها للوزير المكلف بالسياحة ولكل المستثمرين بكل وسائل الاتصال².

وتضع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ملف الإستثمار تحت تصرف المستثمرين للاطلاع عليه، ويجب أن يتضمن الملف كافة المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية بشكل كافٍ لا سيما من حيث:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية

- سعر مبلغ الامتياز

- مساحة الأراضي وامتيازات التهيئة الناجمة عنها

- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الإستثمار.

- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاعات.

- الإعانات والدعائم المالية الممنوحة من طرف الدولة³.

• دراسة الملف:

• تقديم الطلب من المستثمرين:

يتقدم المستثمرين بطلب الترشح لإستثمار العقار السياحي مرفقا بالوثائق التالية:

- اسم ولقب المترشح وعنوانه ومقره الاجتماعي بالنسبة للشخص الطبيعي.

- طلب يعد في شكل استمارة تتضمن كافة البيانات المتعلقة ب تحديد مكان ومساحة الأرض المعنية بالإستثمار.

- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل للمشروع الإستثماري.

- كشف تقديري للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.

- مخطط تمويل المشروع.

تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع الإستثماري في الآجال المحددة في دفتر الشروط

وباحترام الطابع السياحي للأرض⁴.

• دراسة الطلب:

تودع طلبات الحصول على حق امتياز لدى الوزير المكلف بالسكن مقابل وصل استلام،

يرسل الطلب مرفقا بالملف خلال ثمانية أيام إلى اللجنة الوزارية التي يرأسها الوزير المكلف

¹- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

²- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

³- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

⁴- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بالسياحة¹، تبدي اللجنة رأيها خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداعها من قبل وزير السياحة.

اللجنة قد تقبل الملف، أو تقبله معلقا على شروط يجب ان يستوفيهها المستثمر او ترفض الطلب وفيما تفصيل لها.

في حالة قبول الطلب يعلم الوزير المكلف بالسكن المستثمر بموجب رسالة مع وصل استلام، وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية لإعداد عقد الامتياز²، لكن بالرجوع إلى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011³، فإنه قد تم تعديل أحكام الامتياز وعليه بعد إتمام دراسة الطلب و الموافقة عليه من قبل الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة على الطلب يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا،⁴ ثم يحال الملف لإدارة أملاك الدولة من اجل إعداد عقد الامتياز طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها⁵.

أما في حالة الرفض فيكون مبررا بأحد الأسباب المحددة في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 والمتمثلة في:

- عندما لا يتوافق الملف للشروط المحددة في القانون.

- إذا كان صاحب الطلب موضع سحب لحق الامتياز.

- إذا كان المشروع المقدم لا يستجيب لمواصفات مخطط التهيئة السياحية.

يبلغ الرفض للمترشح خلال أجل 15 يوما من تاريخ صدور رأي اللجنة الوزارية، ويمكنه الطعن كتابيا في قرار الرفض خلال أجل 15 يوما من تبليغه أمام الوزير المكلف بالسياحة، يفصل الوزير المكلف بالسياحة في تاريخ 15 يوما من استلام الطعن.

يلاحظ مبدئيا على أن المدد المحددة للفصل في طلبات المستثمرين، مدد قصيرة؛ في تحديدها راعي المشرع طبيعة التصرف فالاستثمار يتعلق بالمعاملات المالية التي تتطلب السرعة في التعامل الإداري مع الملفات، لكن إذا دققنا في الطبيعة القانونية للجهة المشرفة على دراسة الطلبات نلاحظ بدهاء أنها شخص اعتباري عام، و بالتالي فإن هذه المدد

¹-تشكيلة اللجنة وصلاحياتها وكل ما يتعلق باجتماعاتها فصلته المواد من 26، 27، 28، 29، 30 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

²-المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

³المادة 15 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20 يوليو 2011.

⁴-المادة 15 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، عدلت أحكام المواد 03 و 05 و 08 و 09 من الأمر رقم 04/08 المتضمن يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

⁵-المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المحددة لا يتوافق مع طبيعة سير المرافق العامة التي تتميز بالبطيء، فمن الناحية الفعلية فإن هذه المدة غير كافية لدراسة الملفات و الفصل فيها، وهو ما انعكس على أرض الواقع من خلال التناقض بين المدة القانونية المحددة في النص القانوني و بين المدة الفعلية لدراسة الملفات، و هو ما أضعف ثقة المستثمرين في الإدارة و انعكس سلبا على نجاح الاستثمار السياحي العقاري، و هذا ما يجعلنا نستنتج عدم وضوح الرؤية الاستراتيجية للاستثمار في العقار بشكل عام بما فيه الاستثمار في العقار السياحي.

وعليه فإننا نقتراح إعادة النظر في طريقة دراسة الملفات، فالأصل في الاستثمار ان يسند إلى هيئات مستقلة تتمتع بالطبيعة القانونية التجارية، حتى نسرع في إجراءات الاستثمار، وتبقى الدولة ممثلة في وزارة السياحة الحق في ضبط وتنظيم الاستثمار في العقار السياحي وفق الرؤية الاستراتيجية العامة وهو ما يتفق مع الطبيعة الاقتصادية والسياسية للدولة الحارسة الذي تنتهجه الجزائر وفق دستورها.

ج/ آثار منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية

- **التزامات المستثمر:** يقع على المستثمر جملة من الالتزامات يمكن تلخيصها كالآتي:
➤ **دفع الإتاوة الإيجابية:**

طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 يمنح الامتياز لمدة مؤقتة حددت ب 20 سنة قابلة للتجديد، ثم تم رفعها إلى 33 سنة بموجب الأمر رقم 04/08 كما سبق بيانه مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا لنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07.

وطبقا للمادة 15 من للقانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية، بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة السنوية الإيجابية. تحدد الإتاوة الإيجابية السنوية مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، ويتم تحيينها كل إحدى عشرة سنة¹.

يمكن تخفيض الإتاوة الإيجابية السنوية، ويطبق التخفيض على النحو الآتي:

-90% خلال فترة انجاز الاستثمار، وتكون لمدة سنة إلى ثلاث سنوات.

- 50 % خلال فترة الاستغلال والتي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.

-الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشرة سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا².

¹- الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20 يوليو 2011.

- يتمتع المستثمر بعدة امتيازات لمزيد من التفصيل راجع: لحاق عيسى، الدح عبد المالك، المرجع السابق، ص 139-146.

²-المادة 09 من الأمر 04-08 المعدل والمتمم.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كما يتمتع المستثمر طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 وبناء على دفتر الشروط الملحق به، فيحق له التمتع بكل المزايا التي يمنحها العقد، في هذا الإطار وفي هذا الصدد يمكن للوكالة الوطنية للتنمية السياحية دعمه ومساعدته لإنجاز مشروعه الاستثماري حسب المادة 11 من نموذج دفتر الشروط.

➤ تنفيذ المشروع الاستثماري:

كما يتعهد بتنفيذ المشروع الاستثماري خلال الأجل المتفق عليه، ويعتبر تاريخ الحصول على رخصة البناء حسب المادة 03 من دفتر الشروط هو الأجل لانطلاق مشروعه، كما يجب عليه وضع كافة الوسائل البشرية والمادية لإنجاز مشروعه يتحمل مسؤولية كل الخسائر المحتملة التي تمس المنشآت والتجهيزات القائمة ويتسبب فيها مقاولوه حسب المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي.

كما يتعهد بتنفيذ المشروع الاستثماري وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية تحت رقابة السلطة المكلفة بالسياحة، وفي معاينة مخالفته للمخططات أو ارتكابه لأحد المخالفات المحددة في نص المادة 38 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل والمتمم، يتم إعداره وإذا لم يستجب يتم متابعتها أمام الجهة القضائية المختصة فيلجأ للقضاء الاستعجالي لتوقيف الأشغال وتصليحها، حسب المادة 93 وما يليها من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل والمتمم والمادة 12 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07. وطبقا لنص المادة 14 من نموذج دفتر الشروط يترتب على عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبنود دفتر الشروط أو تعديلها سحب قطعة الأرض من المستثمر أما إذا تعذر عليه إنجاز المشروع خلال الأجل المتفق عليه فإن الوكالة الوطنية تتولى حيازة المشروع لحساب الدولة وتقوم ببيعه طبقا لما هو مقرر في مخطط التهيئة السياحية حسب المادتين 13 و14 من نموذج دفتر الشروط.

➤ تحمل الأعباء المالية:

في الأخير يكون المستثمر ملزما بتحمل كل الأعباء المالية التي يربتها العقد كالضرائب والرسوم والمصاريف التي يربتها العقد واكتتاب عقود التأمين، كما يكون مسؤولا عن كل الأضرار التي تصيب الغير.

على العموم يمكننا أن نلاحظ أن كل من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 ودفتر الشروط الملحق به أن يغلب عليه طابع الإذعان، فقد دقق المشرع في ضبط كافة الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر، وبالمقابل يرى الباحثين أن عملية الاستثمار برمتها تعرف تأخرا كبيرا على أرض الواقع¹ نظرا لطول مدة معالجة الملفات فضلا عن الإجراءات الكثيرة والمعقدة.

¹ - الأمر رقم 04/08

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

● انقضاء الامتياز:

يعتبر عقد الامتياز كما سبق بيانه من العقود المحددة المدة وعليه فقد ينتهي نهاية طبيعية أو بفسخه وفيما يلي تفصيل لذلك،¹

➤ انتهاء عقد الامتياز بانقضاء مدته:

عقد الامتياز من عقود المدة، فالزمن معيار أساسي في تحديده، وعليه فإن النهاية الطبيعية له تكون بانقضاء مدة ثلاثين سنة في حالة إذا لم يتمسك المستثمر بطلب تجديده خلال إثني عشرة شهرا قبل انقضائه، أما إذا جددته فإن مدته القصوى لا تتجاوز تسعة وتسعين سنة، وتحدد المدة في دفتر الشروط، ويبدأ حساب المدة من تاريخ الحصول على رخصة البناء.²

وهي مدة معقولة تكفي لأن يسترد المستثمر كل المبالغ التي أنفقها في الاستثمار السياحي مع هامش ربح معقول، بل يمكن القول إنه في حالة تجديد عقد الامتياز لمرتين يصبح العقد شبيها بعقد الحكر الذي يظهر المستثمر بمظهر المالك لا مظهر المستأجر، وهي مدة طويلة جدا مقارنة بعقود الإيجار العادية، ويعتبر الإيجار الطويل المدة أكثر الأساليب التي تعتمد عليها الدولة في استثمار العقارات المملوكة لها، وهي تصنف ضمن الاستثمار طويل الأجل الذي لا تظهر نتائجه المالية إلا بعد مدة طويلة.

➤ انتهاء عقد الامتياز قبل انقضاء مدته

يجب على المستثمر إنجاز المشروع الاستثماري خلال الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط تحت طائلة سحب حق الامتياز طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07³، ويلاحظ في هذا الصدد أن المشرع استعمل عبارة سحب حق الامتياز، و من المتفق عليه أن السحب لا ينصرف غلا على القرارات الإدارية، وقد استعمل العبارة مرتين في المرسوم التنفيذي في المادة 21 منه وأكد عليه في المادة 18 من نموذج دفتر الشروط، وهذا قد يدل على أن المشرع قد كيف عقد الامتياز الذي تعده مصالح أملاك الدولة وفقا للإجراءات المذكورة أعلاه بأنه قرار إداري، وهي سابقة لا نجد لها مثيلا في كل العقود الاستثمارية الواردة على العقارات المملوكة للدولة مليكة خاصة أو عامة، و العبارة الأصح هي فسخ عقد الامتياز.

¹- سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 250 وما يليها.

²- يتم دراسة طلب التجديد من قبل اللجنة الوزارية وفقا للكيفيات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

-جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص 40.

³- المادة 18 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

يتم الفسخ نتيجة لخطأ المستثمر سواء لقيامه بنشاطات وأشغال مخالفة لما هو محدد في دفتر الشروط مثل حفر الآبار من دون ترخيص أو جرف الأرض، أو إذا قام بنشاطات وأشغال مخالفة للمخططات المصادق عليها¹.

يتم فسخ عقد الامتياز بعد إعدار المستثمر بتوقيف الأشغال وإمهاله مدة ثلاثين يوما لإصلاحها، فإذا لم يستجب و يوف بالتزاماته على النحو المحدد في دفتر الشروط يسحب حق الامتياز مع متابعته أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 37 و 39 و 40 من القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية نصل إلى النتائج التالية مدعمة بالافتراضات:

1. اهتم المشرع الجزائري بالاستثمار العقاري بما فيه الاستثمار في العقار السياحي في مختلف النصوص القانونية و التنظيمية ، فحدد أليات للاستثمار في العقارات الموجهة للاستثمار السياحي ، و يلاحظ الباحث في هذا المجال تنوع النصوص القانونية المنظمة له و تدخلها فيما بينها، فالقانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية تم تعديل أحكامه بموجب الأمر رقم 04/08 و بقوانين المالية ، و هو ما يظهر عدم وجود الأمن القانوني و لا يمكن لأي مستثمر أن يغامر بأمواله لتخوفه من استقرار مركزه القانوني المهدد بأي تعديل، و عليه فإن أي اقتصاد لا يمكن الرهان على نجاحه ما لم تكن المراكز القانونية محمية و غير مهددة بخطر الزوال.
2. الاستثمار في العقار السياحي يتم بموجب التنازل أو حق الامتياز، وقد ألغى المشرع التنازل بعد سنة واحدة من صدور النص، وهي مسألة لا تخدم الاقتصاد الوطني ولا تجلب المستثمرين، وكان على المشرع التريث في إصدار النص بدلا من تعديله في كل مرة، هذا التخبط يؤكد على عدم وضوح الرؤية الاستثمارية للعقارات الموجهة للاستثمار بما فيها العقار السياحي.
3. أن الاستثمار في العقار السياحي يتم بموجب عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة التي يحال عليها الملف بعد الموافقة عليه من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوزير المكلف بالسياحة، يتم منحه بالتراضي بموجب قرار صادر عن الوالي المختص اقليميا، تتميز مراحل إعداد العقد بطولها وتعقيداتها الكثيرة، وهو ما ينبيء عن نوع من الغموض في النظرة الاستثمارية لهذا القطاع على عمومه، وهو ما يؤثر سلبا على عملية الاستثمار في حد ذاتها، ويخلق اشكالا عمليا في دفع عجلة الاستثمار، لذلك أقترح أن تسند هذه العملية لهيئة مستقلة تخضع للقانون التجاري وفق الرؤية الاستراتيجية للقطاع السياحي .

¹- المادة 10 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

4. تستغرق دراسة الملفات زمنا أطول مما هو مقرر في ثنايا المرسوم التنفيذي رقم 23/07 لذلك أقترح إِمارة المدة لأجل معقول حتى لا يكون ذلك ذريعة لهروب المستثمرين أو إيجاد آلية ملائمة للاستثمار.
5. منح حق الامتياز معلق على إتمام التهيئة النهائية للمواقع والمناطق السياحية، وقد تستغرق التهيئة النهائية لكل الأراضي المعنية بالاستثمار وقتا طويلا، فيتعين على المشرفين على القطاع السياحي إتمام هذه العملية.
6. يتمتع المستثمر بحقوق وتقع عليه التزامات، وقد ركز المشرع على الالتزامات في المرسوم التنفيذي والدفتري النموذجي الملحق به بشكل واضح يظهر طابع الإذعان فيه.
7. مخالفة المستثمر لدفتري الشروط تؤدي الى فسخ العقد.
8. ينبغي على الدولة حصر كل العقارات السياحية الموجهة للاستثمار خاصة، ولن يتأتى ذلك إلا إذا وضعت الدولة الخطة الاستثمارية بشكل واضح ودقيق على المستوى المركزي والمحلي، فتحدد الأوعية العقارية المعنية بالاستثمار السياحي وتهيئها وتضع البرامج الاستثمارية الملائمة لها في شكل استباقي بشكل يتلاءم مع السرعة التي يتطلبها الاستثمار.

قائمة المراجع:

أولا-الكتب:

- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2014.
- على فيلالي، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية للرباية الجزائرية 2011.
- محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية للرباية الجزائرية 2002.
- عمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة 2005.

ثانيا- المقالات والدوريات:

- إسماعيل جابو ربي، أسس فكرة الأمن القانوني وأساسها، مجلة تحولات، العدد الأول، المجلد الثاني، (190-204).
- عقباوي محمد عبد القادر، حمي أحمد، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07 العدد 05 السنة 2018. ص (90-100).
- كحيل حكيم، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، العدد 30 الجزء الأول، (130-152) ص.
- لحاق عيسى، الدح عبد المالك، الحوافز التشريعية للاستثمار في العقار السياحي وفقا للقانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء المجلد 03 العدد 01 في 09 مارس 2019 (129-153).

ثالثا- الرسائل العلمية

- أوراك حورية، مبادئ الأمن القانوني في الجزائر وإجراءاته، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، 22 فيفري 2018.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

-جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.

رابعاً-النصوص القانونية:

-الأمر رقم الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

-القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003.

-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.

- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.

- القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.

- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

- القانون رقم 13/18 المؤرخ في 11 جويلية 2018 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 42 المؤرخة في 15 جويلية 2018.

- القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79. المؤرخة في 30 ديسمبر 2018.

- القانون رقم 14/19 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 30 ديسمبر 2019.

- القانون رقم 16/20 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020 المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 31 ديسمبر 2020.

- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31 جانفي 2008.

-المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

طرق إقتناء العقار السياحي في التشريع الجزائري

د. بودية راضية

أستاذة محاضرة أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي البلدية 2

radia_bada@yahoo.fr

مقدمة

يعد قطاع السياحة من القطاعات الحيوية الذي يؤدي دورا رياديا في عملية التنمية ، وهو يمثل حاليا مورد إقتصادي في العديد من دول العالم بما يحققه من تدفقات مالية وخلق لمناصب عمل ، الأمر الذي جعل من العقار السياحي محل إهتمام الدولة الجزائرية ، بإعتباره عنصرا هاما وحيويا يمكن أن يعول عليه في تمويل ميزانية الدولة والإقتصاد ككل بدلا عن إقتصاد مختزل في ريع البترول وتوفير مصادر مالية بالعملية الصعبة ، خصوصا وأن الجزائر تتمتع بمناظر طبيعية خلابة وموقع استراتيجي يؤهلها أن تكون بلدا سياحيا بإمتياز.

لقد إهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي في منظومته التشريعية والتنظيمية لاسيما في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل¹ أين أفرد بنصوص قانونية جديدة بغية تفعيل دوره في العملية الاستثمارية وحمايته ، حيث تلجأ الإدارة للمحافظة وحماية هذا العقار إلى إقتناءه من مالكة مهما كانت طبيعة ملكيتهم سواء تعلق الأمر بالملكية الخاصة أو باعتبارها ملكا وطنيا خاصا، وأوجدت لذلك وسائل البعض منها يدخل ضمن القواعد العامة وهو حال الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اللذين يعتبران ضمن الحالات الاستثنائية تلجأ لهما الإدارة المعنية في حال عدم الحصول على إتياف ودي المنصوص عليه في القانون المذكور أعلاه .

وعليه نطرح الإشكالية التالية: ما هي أهم طرق إقتناء العقار السياحي في التشريع الجزائري وما مدى فعاليتها في حمايته؟ للإجابة على هذه الإشكالية إتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي من خلال التطرق لمجمل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي وتحليلها وإستخلاص المفاهيم المتعلقة به.

قسما الدراسة إلى مبحثين الأول نعرض فيه إلى الاتفاق الودي بإعتباره الأصل العام أو القاعدة العامة لإقتناء العقار السياحي في الجزائر ثم نتناول في المبحث الثاني : الطرق الإستثنائية لإقتناء العقار السياحي والمتمثلة في الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

¹ جريدة رسمية عدد 11 المؤرخة في 19/02/2003

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المبحث الأول: الاتفاق الودي كألية أصلية لإقتناء العقار السياحي

لم يعرف المشرع الجزائري العقار السياحي تعريفا قانونيا جامعا وإنما نص في المادة 20 من القانون 03-03 على العقار السياحي القابل للبناء بأنه يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص.

عند الرجوع إلى المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 الذي يحدد كليات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل ،¹ نجد أنه يقصد بمخطط التهيئة السياحية مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاعات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع ، أي أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي .

لكن المادة 20 من القانون 03-03 تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط ، دون ذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية وهي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

في ظل عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي لدى المشرع الجزائري ، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي وهو ما سنتعرض إليه في الفرع الأول ثم نتطرق لمكوناته في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

من بين تعريفات العقار السياحي نجد بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"² . كما تم تعريفه أيضا على أنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار، أو هو الوعاء من الأراضي المحددة والمصنف على أنه سياحي لأجل إستغلاله في مجال السياحة"³.

¹ جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 14/03/2007

² بن سديره جلول ، العقار السياحي في الجزائر ، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد الأول ، يونيو 2016 ص 131

³ بن زيد فتحي " أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني، جوان 2017 ، ص 61

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

الفرع الثاني : مكونات العقار السياحي

يشتمل العقار السياحي وفق ما تضمنه القانون رقم 03-03 على مناطق التوسع السياحي ، المواقع السياحية والمناطق الحموية .

أولاً: مناطق التوسع السياحي:

يعود ظهور فكرة مناطق التوسع السياحي لأول مرة من خلال المرسوم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966¹ والذي يتضمن تطبيق الأمر 66-62 المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، فجاء فيه تعريف مناطق التوسع السياحي Z.E.T في المادة الأولى بأنها " كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية وبشرية أو ملائمة الممتزح السياحي ، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي . " كما جاء في هذا المرسوم تعريف للأماكن السياحية في المادة 04 والمناطق السياحية في المادة 05 . ونصت المادة الثالثة (03) من نفس المرسوم على أنه سيتم ترتيب مناطق التوسع السياحي وذلك وفقا لطبيعتها او لترتيب أهميتها لصالح السياحة، وبحسب ترتيب الأولوية لتنمية كل نوع من أنواع المناطق ، غير أن هذا الترتيب لم يتم إلى يومنا هذا . ثم بعد ذلك صدر المرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 05/11/1988 الذي يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع² حيث تم من خلاله تصنيف مناطق التوسع السياحي إلى 174 منطقة بعد أن كان عددها ثلاث مناطق فقط .

بعد ذلك و تطبيقا لمبدأ التنمية المستدامة لجأت الدولة إلى مراجعة سياستها السياحية، فوضعت جهازا تشريعيا جديدا سنة 2003 يحدد كفايات التنمية المستدامة لقطاع السياحة وقوانين خاصة بإستغلال الشواطئ ومناطق التوسع السياحي .

وعرف القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة³ في المادة الثالثة (03) والقانون رقم 03-03 في المادة الثانية (02) مناطق التوسع السياحي بأنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية".

حاليا يوجد في الجزائر 205 منطقة توسع وموقع سياحي مصنفة منها 155 تتوضع في المناطق الساحلية ، 30 تتوضع في المناطق الصحراوية ، 11 منطقة تتوضع في مناطق مناخية و 09 في مناطق بها منابع حموية . كما تم المصادقة على 21 مخطط تهيئة سياحية ، 13 مخطط طور المصادقة و 134 مخطط طور الدراسة⁴.

¹ جريدة رسمية عدد 28 المؤرخة في 08/04/1966

² جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 14/12/1988

³ جريدة رسمية عدد 11 المؤرخة في 19/02/2003

⁴ بن المجات أمنة ، إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر - مناطق التوسع السياحي - مجلة علوم

وتكنولوجيا، العدد 47، جوان 2018، ص 82

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا : المواقع السياحية

يقصد بالمواقع السياحية طبقا لنص المادة 02 من القانون 03-03 "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب او خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه ،يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو اسطورية أو ثقافية، و الذي يجب تامين أصلته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان . وهو نفس التعريف الذي جاءت به المادة الثالثة (03) من القانون رقم 03-01 المذكور أعلاه . ونفس التعريف الذي جاء به كذلك المرسوم رقم 66-75 في المادة الرابعة (04) و الذي غير فقط مصطلح المواقع السياحية بالأماكن السياحية .

ثالثا : المناطق المحمية

طبقا لنص المادة الثانية (02) الفقرة الثالثة فإن المناطق المحمية تعد جزءا من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية ، وهي بمثابة مناطق محمية طبقا للقانون 02-11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة¹.

المطلب الثاني : طبيعة الملكية المقتناة عن طريق الاتفاق الودي

طبقا لنص المادة 22 الفقرة 01 والفقرة 03 يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين، كما تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة في مناطق التوسع والمواقع السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي .

غير أن المشرع الجزائري لم يبين طريقة الإقتناء وإجراءات القيام بذلك ، وإنما إكتفى بالإحالة إلى القواعد العامة المعروفة في الإقتناء.

وعليه ما يمكن إستخلاصه أن الاتفاق الودي هو طريقة من طرق إقتناء العقار السياح ويكون في حالتين :

الفرع الأول : إقتناء العقار السياحي التابع للخواص

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة ،حيث يخول لمالك العقار دون غيره سلطة التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية ولا يقيد في ذلك إلا القانون .

يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها للخواص وتقع في مناطق التوسع أو مواقع سياحية وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للتشريع ، فقد يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية².

¹ جريدة رسمية عدد 13 مؤرخة في 28/02/2011

² شريف هنية، الاتفاق الودي كآلية من آليات إقتناء العقاري السياحي ، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية العدد 4 سنة 2019 ص 143

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ويتم الاتفاق الودي بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصاحب العقار المراد بيعه ويخضع هذا الإتفاق لإرادة الأطراف ولطرق نقل الملكية العقارية.

الفرع الثاني: إقتناء العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة

الأملك الوطنية الخاصة هي الأملك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية¹. تخضع إدارة الأملك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام القانون 90-30، والنصوص التابعة له.

يتكون العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة كان للدولة أو إحدى المجموعات الإقليمية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية، والتي قد تكون من ضمن الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل².

تباع الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في المخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لإتفاق ودي³ بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية⁴. وتنطبق على العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملك الوطنية المعدل و المتمم مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي.

المبحث الثاني: الطرق الإستثنائية لإقتناء العقار السياحي

لقد سبق وان أشارنا انه في حالة عدم اقتناء العقار السياحي عن طريق الاتفاق الودي الذي هو القاعدة العامة، قد تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إستثناء إلى إتخاذ طرق أخرى تتمثل في الشفعة ونزع الملكية وهو ما نص عليه القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

المطلب الأول: ممارسة الدولة للشفعة على المواقع السياحية

طبقاً لنص المادة 71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم⁵، فإنه ينشأ حق للدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن

¹ المادة 03 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02

² بن سديرة جللول، مرجع سابق، ص 133

³ المادة 22 فقرة 3 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

⁴ المادة 03 من المرسوم 07-23 المؤرخ في 2007/01/28 يحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية عدد 08 المؤرخة في 2007/01/31

⁵ جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية ، وهو ما أكدته المادة 21 من القانون رقم 03-03 بنصها " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية". وعليه سنتعرض إلى تعريف الشفعة في الفرع الأول ثم إلى إجراءات القيام بذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف الشفعة

سنتعرض للتعريف اللغوي ،الشرعي والقانوني

أولا : التعريف اللغوي : مأخوذة من الشفع ،بمعنى الضم والزيادة بعد الطلب وشفعت الشيء أي ضممته إليك أي تضيفه إلى ما عندك ،فيتقوى به ويصير زوجا .¹

ثانيا : التعريف الشرعي :

إختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف الشفعة فتعددت آراءهم حول ذلك نذكر بعضها : عرفها ابن عرفة من المالكية : بأنها إستحقاق شريك أخذ مبيع شريكه بثمنه " وعرفها بعض المالكية : " الشفعة إستحقاق شريك أخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه أو قيمته " ، وعرفها فقهاء الحنفية بأنها " تملك البقعة جبرا على المشتري بما قام عليه " والمقصود بالبقعة هو العقار المشفوع .²

ثالثا : التعريف القانوني

عرفها المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني : الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية " .

يفهم من هذا التعريف بأن الشفعة تتحقق في حالة ما إذا بيع العقار وقام سبب قانوني يخول لشخص آخر الحلول محل المشتري في شراء هذا العقار ، بحيث تكون له أولوية عليه وعلى غيره ممن يريد تملك هذا العقار ، ومن هنا يقال إنه أخذ العقار المبيع بالشفعة .³

غير أن هذه الشفعة تختلف عن الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة أو الهيئات العامة التابعة لها لأجل حماية العقار السياحي من أي تصرف يقدم عليه مالكة ، أي أن هذا القيد يخص العقار السياحي المملوك للخواص فقط لأن الفقرة الثالثة (03) من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نصت على أنه تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع و السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتهيئة السياحية طبقا للإتفاق ودي كما سبق ذكره .

¹ أحمد خالدي ،الشفعة " ، بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة

العليا ومجلس الدولة ،الطبعة الثالثة ، دار هومة ، 2013 ، ص 21

² أحمد دغيش " ، حق الشفعة في لتشريع الجزائري " ، دار هومة ، 2011 ، ص 24 ، 25 ،

³ مرجع نفسه ، ص 29

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وعليه فإن حق الشفعة الإدارية المتعلق بالعقار السياحي يقع على الملكية العقارية الخاصة فقط ، و طبقا لنص المادة 21 الفقرة الثانية (02) فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تمارس هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 و تكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض .

الفرع الثاني : إجراءات استعمال حق الشفعة في العقار السياحي

حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ،كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية¹ وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- ✓ تمارس الوكالة حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل.
- ✓ يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ، بعد طبقا للنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة.²
- ✓ يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل 15 يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة³.
- ✓ للوكالة اجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من طرف الوزير المكلف بالسياحة للفصل في اقتناء الأملاك العقارية المعنية طبقا لقانونها الأساسي ، ويتعين على الوكالة في إطار الأجل الممنوح لها، أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعنية.⁴
- ✓ عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة، تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الأجل المطلوبة مع تبرير ردها. بعد انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم الرد من الوكالة، تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حق الشفعة.⁵
- ✓ في حالة ممارسة الوكالة حق الشفعة، يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المذكور أنفا.⁶

¹ جريدة رسمية عدد 70 المؤرخة في 2006/11/05

² المادة 03 من المرسوم 06-385

³ المادة 04 من المرسوم 06-385

⁴ المادة 05 من المرسوم 06-385

⁵ المادة 06 من المرسوم 06-385

⁶ المادة 07 من المرسوم 06-385

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

✓ عند انتهاء أجل 4 أشهر، وفي حالة عدم رد وزير السياحة، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر، وفي حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة¹.

المطلب الثاني : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإجراء إستثنائي لإقتناء العقار السياحي

قد تستعين الدولة على إنجاز وتحقيق مشاريعها ذات المنفعة العمومية بواسطة إكتسابها للعقارات أو الحقوق العينية العقارية التي تتحصل عليها من قبل المالكين وأصحاب الحقوق برضاهم ، إلا أنها قد تنتهج نهجا آخر عندما يصعب ويتعذر عليها الحصول على هذه الأملاك والحقوق العقارية بالطريقة العادية ومن ثم تتبع الطريقة الاستثنائية وهي تملكها لكل ما تحتاجه جبرا من الأفراد وبتحقيق ذلك عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية (02) من المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

الفرع الأول : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

وردت عدة تعاريف فقهية لنزع الملكية من بينها تعريف الدكتور محمد فاروق عبد الحميد الذي يعرفها بأنها " وسيلة لدفع أموال خاصة في نطاق الملكية العامة " . أما الأستاذ حمدي باشا فعرفها " أنها وسيلة إستثنائية لإكتساب الأشخاص المعنوية العامة الحقوق العينية العقارية وأنها تخص فقط ملكية الأفراد دون سواهم ، لأن نقل الملكية التابعة للأشخاص الإدارية يتم عن طريق التخصيص أو عن طريق التحويل² . بالرجوع إلى القانون الجزائري ، فقد نظم المشرع هذا الإجراء في القانون المدني في المادة 677 بنصها " لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن لإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها او نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل . " يخضع إجراء نزع الملكية للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 /04/ 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³ حيث تنص المادة الثانية (02) فقرة الأولى منه: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

وقبل هذا القانون، كان قانون نزع الملكية السابق بالأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25/05/1976 الملغى،⁴ قد عرف نزع الملكية في المادة الأولى بنصها " يعد نزع الملكية طريقة إستثنائية لإمتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنوية

¹ المادتين 08 و 09 من المرسوم 06-385

² مرداسي نور الدين ،نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،دار الخلدونية ، 2014 ، ص 5، 6

³ جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 08/05/1991

⁴ جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 01/06/1976

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ومختلف الهيئات من إنجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العامة"، وعليه يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وسيلة استثنائية في يد الإدارة لإكتساب العقارات والحقوق العينية العقارية جبرا من مالكيها، وذلك من أجل إنجاز المشاريع ذات نفع عام، ولا يتم إلا عند فشل مساعيها في الحصول على هذه الأملاك بالوسائل الودية. وهو إجراء يتم بناء على نص قانوني، وفي حدود النص. ويقابله تعويض قبلي لأصحاب العقارات والحقوق العينية، ويجب أن يكون عادلا ومنصفا.

الفرع الثاني خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يتميز إجراء نزع الملكية بعدة خصائص تتمثل فيما يلي :

أولا : عملية إستثنائية وجبرية

نزع الملكية يعتبر تقييد حق الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة، الشيء الذي يجعل الدولة تتأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول على العين المراد نزعها من مالكيها الأصلي على أساس أن ذلك من النظام العام، إذ يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه، وبالتالي لا يمكن البدء في عملية نزع الملكية إلا إذا باءت كل السبل الودية مع الملاك إلى نتيجة سلبية، لأنها عملية خطيرة تهدف إلى المساس بحق يحميه الدستور والقانون خاصة المادة 677 فقرة الأولى من القانون المدني الجزائري. والطبيعة الجبرية لهذه العملية تكمن في كون هذا العمل يعتمد على إمتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة.¹

ثانيا : عملية إدارية لتحقيق المصلحة العامة

إن الهدف من نزع ملكية العقارات هو تحقيق المنفعة العمومية إنطلاقا من أن الأسس القانونية لهذه العملية هي إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة يستخدمها الجمهور سواء بطريقة مباشرة أم غير مباشرة ويجب أن لا تخرج عن هذا الإطار وإلا وقعت باطللة .

ثالثا : ان يكون نزع الملكية مقابل تعويض قبلي عادل و منصف

يكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني و على أن يكون التعويض عادلا و منصفا ، بحيث يغطي كل ضرر ناشئ عن نزع الملكية، وهو التزام يقع على الإدارة لحماية حق الملكية الذي تعرض لإجراءات النزع.²

الخاتمة :

لقد أعطى المشرع الجزائري أهمية بالغة للقطاع السياحي لما له من دور مهم في التنمية الاقتصادية، وفي هذا الشأن قامت الجزائر بمنح العديد من الإمتيازات والتحفيزات لتشجيع الإستثمار في هذا المجال، حيث تضع آمال كبيرة على المخطط التوجيهي للتهيئة

¹ مرداسي نور الدين، مرجع سابق، ص 10

² تقار مختار، مصطفى عبد النبي، طرق إكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، العدد 02 سنة 2019، ص 231

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

السياحية أفاق 2025 والإستراتيجية الوطنية للسياحة باعتبارهما مرجعين أساسيين لثمين القدرات السياحية المتنوعة التي تتوفر عليها الجزائر مع اقتران كل هذه التحفيز بإستغلال العقلاني للعقار السياحي ، حيث يعد العقار السياحي من أكبر محفزات الإستثمار، ومن أهم متطلباته سواء تعلق الأمر بالإستثمار الداخلي أو الخارجي. ونظر لأهمية السياحة في تمويل الدخل الوطني تعمل تشريعات الدول ومن بينها الجزائر على تكريس قوانين من أجل تطوير السياحة ومنها العقار السياحي الذي يعتبر بمثابة القوة الإنتاجية في مجال صناعة السياحة بداية بصدور الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وتطبيقا له صدر المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 1966/04/04 ثم صدور القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

من بين النتائج المتوصل إليها من دراستنا :

- 1 - لم يضع المشرع تعريفا جامعاً للعقار السياحي . و المفهوم المراد به مصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية هو أنه يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة ، و تلك التابعة للخواص والتي تقع داخل تلك المناطق و المواقع ، حيث لم يذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ و المناطق الأثرية و الطبيعية والتي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي .
- 2 - تعدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي بين الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و الخواص
- 3 - تؤدي الضرورة أحيانا لأجل حماية العقار السياحي تحقيقا للمصلحة العامة إتخاذ إجراءات لإقتناءه، و تتمثل هذه الإجراءات أساسا في إتخاذ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إما الإقتناء الودي او الإقتناء الجبري المتمثل في حق الشفعة الإدارية الممارس على أراضي الخواص الواقعة في مناطق التوسع السياحي و المحددة بموجب مخطط التهيئة السياحية ، وفي حالة لم يأتي هذا الإجراء بنتيجة إيجابية يضطر وزير السياحة إلى نزع ملكية الأراضي المعنية من أجل المنفعة العمومية.
- 4 - لقد جعل المشرع الجزائري اقتناء العقار السياحي عن طريق الشفعة كإجراء استثنائي وفي نفس الوقت كوسيلة لحماية العقار السياحي، إلا أن المشرع قد وسع مجال استعمال هذا الحق ليشمل حتى التصرفات الناقلة للملكية بعوض وبدون عوض وهذا خروجاً عن القواعد العامة. ومن خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي والتي لها صلة به، نجد أن العقار السياحي غير محمي بما يكفي ، وهذا ما يؤدي بنا القول أن المشرع الجزائري لم يستطع ضبط قواعد قانونية متكاملة خاصة بحماية العقار السياحي،

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ومن أجل جعل القواعد القانونية للعقار السياحي متكاملة وأكثر نجاعة وفاعلية
نقترح ما يلي :

- 1- ضرورة تعديل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي لتواكب جميع المستجدات التشريعية والاقتصادية، خاصة فيما يتعلق بتحديد المقصود بالعقار السياحي والتفصيل أكثر في بيان مكوناته وتحديد وضبط المصطلحات المتعلقة به.
- 2- تصنيف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار المذكورة في المادة 23 من قانون التوجيه العقاري لكونه صنف من العقار قائم بذاته، لا يقل أهمية عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار .
- 3- التعجيل بإجراءات التصريح بمناطق التوسع والمواقع السياحية المقترحة للتصنيف لأجل حمايتها وتنظيم استغلالها.
- 4- تفعيل دور المخططات التوجيهية لأجل النهوض وترقية العقار السياحي.

قائمة المراجع والمصادر:

أولا: الكتب

- أحمد خالدي، الشفعة " ، بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثالثة ، دار هومة، 2013 ،
- أحمد دغيش "، حق الشفعة في لتشريع الجزائري " ، دار هومة ، 2011 ،
- مرداسي نور الدين ،نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،دار الخلدونية ، 2014

ثانيا : المقالات العلمية

- بن المجات أمينة ،إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر -مناطق التوسع السياحي - مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد47، جوان 2018
- بن سدرة جلول ، العقار السياحي في الجزائر ، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد الأول ، يونيو 2016 .
- بن زيد فتحي " أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني، جوان 2017 .
- تقار مختار ،مصطفى عبد النبي ،طرق إكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري ،مجلة الإجتهااد للدراسات القانونية والاقتصادية ، العدد 02 سنة 2019
- شريف هنية ،الاتفاق الودي كآلية من آليات إقتناء العقاري السياحي ، مجلة الإجتهااد للدراسات القانونية والاقتصادية العدد 4 سنة 2019

ثالثا : النصوص القانونية والتنظيمية

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990
- القانون 90-30 المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 52 القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 ،المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 08/05/1991

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- القانون 01-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة جريدة رسمية عدد 11 المؤرخة في 2003/02/19
- القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل جريدة رسمية عدد 11 المؤرخة في 2003/02/19
- للقانون 02-11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 13 مؤرخة في 2011/02/28
- المرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 1988/11/05 الذي يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 1988/12/14
- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ،كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية عدد 70 المؤرخة في 2006/11/05
- المرسوم 07-23 المؤرخ في 2007/01/28 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية عدد 08 المؤرخة في 2007/01/31
- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 الذي يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 2007/03/14 المعدل بموجب المرسوم 15-78 المؤرخ في 2015/03/02 جريدة رسمية عدد 12 المؤرخة في 2015/03/08.

المحور الخامس : توفير العقار الحضري لتنمية قطاع السكن و التعمير

الهيئات المكلفة بإدارة و استثمار العقار الحضري في المجال السكني في الجزائر

د . علي خوجة خيرة

أستاذة محاضرة - قسم 1 -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة زيان عاشور بالجلفة

مقدمة

ان تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة يرتبط بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتعلق بالاستثمار و تؤثر فيه بشكل مباشر لا سيما قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار الذي يتحكم بشكل كبير في تحقيق و تجسيد هذه السياسة الاستثمارية . و على هذا دخلت الجزائر في الالونة الاخيرة مرحلة اصلاحات شاملة بهدف انعاش الاقتصاد الوطني عن طريق تشجيع الاستثمار العقاري بجميع انواعه .

ان وجود الوعاء العقاري هو المحور لانجاز اي مشروع استثماري مهما كانت طبيعته ، و العقار سواء كان مملوك للدولة او للخواص له دور اساسي في تحقيق التنمية الاقتصادية ، و من هنا لا بد من الاجتهاد في توجيه هذا العقار للاستثمار لانه قيمة اقتصادية كبيرة ، و عند الكلام على الملكية العقارية ليس من زاوية ملكية العقار في حد ذاته و انما من زاوية ان الملكية العقارية اساسها التحكم في هذه الاملاك و توجيهها .

و يبرز دور الدولة في تشجيع الاستثمار في مدى اهتمامها و بحثها عن الوعاء العقاري الملائم مع وجود سياسة عقارية حقيقية على اعتبار ان كل مستثمر و قبل ان يتخذ اي قرار بالاستثمار من عدمه فلا بد ان يقوم بدراسة معمقة عن مدى وجود سوق عقارية حقيقية للاستثمار و مدى توفر ادارة حقيقية لدى الدولة قادرة على تزويد المستثمر بالاراضي التي تساهم في مباشرة و انجاز مختلف المشاريع الاستثمارية¹.

لقد تكفلت الجزائر بتوفير السكن لمواطنيها وكان هذا في بداية الامر يتعلق بتوفير السكن الذي يسمى بالسكن الاجتماعي الذي تقوم الدول بانجازه و توزيعه على المحتاجين له من الفئات الفقيرة و ذات الدخل البسيط على ان يتم استغلاله عن طريق عقد الايجار و فيما بعد اخذت على تطوير الصيغ القانونية للسكن التي يمكن ان يستفيد منها المواطن عن طريق مشاركته بتقديم حصص مالية تدخل في تمويل مشاريع بنائها و التي تديرها ادارات عمومية او متعاملين في مجال العقار و كذا المرقيين العقاريين الذين يتعاملون وفق نصوص قانونية مع مختلف هذه الادارات التي انشأتها لتموين و متابعة هذه المشاريع .

¹- ارجع في ذلك بالتفصيل الى -عبد الحليم عبد المطلب دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية الدار الجامعية الاسكندرية مصر 2003 ص 74.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

و بالمقابل تعمل الجزائر جاهدة على توفير العقارات الموجهة للإستثمار على اختلاف أنواعها سواء إستثمارات صناعية او فلاحية او حضرية . كما انها لم تتأخر في اصدار العديد من النصوص القانونية التي تنظم عملية الإستثمار و انشات بموجبها العديد من المؤسسات التي تدير و تمويل هذه المشاريع على اختلافها

اهمية الموضوع و سبب اختياره :

يعتبر هذا الموضوع من اهم المواضيع التي تعني المواطن بالدرجة الاولى و هو حصوله على سكن ياويه على اعتبار ان السكن في نظر كل مواطن باختلاف وضعيته الاجتماعية هو حقه الاساسي بعد حقه في الحياة .

و من اسباب اختيارنا لهذا الموضوع ان الدراسات في هذا المجال نادرة و في اعتقادنا ان قيامنا بهذه لدراسة سيضاف الى الدراسات القليلة السابقة و التي يمكن من خلالها ان تثرى البحوث القادمة و تشجع الباحثين على الخوض في هذا المجال من اجل رفع كل النقائص التي و قع فيها المشرع الجزائري من خلال النصوص التي جاء بها لمعالجة مشكل السكن و الإستثمار فيه .

اشكالية البحث :

حتى تحقق الدولة برامجها الإستثمارية في مجال العقار الحضري كان لزاما عليها ان تنشأ الادارات الكفيلة بمتابعة و ادارة الإستثمار الحضري في مجال السكن . و هنا تجدر الاشارة الى ان الجزائر قد ورثت من المستعمر الفرنسي عدة ادارات و مؤسسات تم تحويل ممتلكاتها للمؤسسات التي نشئت في ظل الإستقلال كديوان الترقية و التسيير العقاري و كذا المؤسسات التي تعنى بمتابعة الانجاز و اخرى كلفت بالتمويل ، و من خلال ما تقدم ارتئينا طرح الاشكالية التالية : هل حققت هذه الادارات و المؤسسات الهدف المسطر من الدولة و انجاح سياسة الإستثمار العقاري الحضري في مجال السكن ؟

المنهج المعتمد في البحث :

لقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي و ابرزنا كل النصوص التي سنتها و اعتمدها الجزائر لتكريس و انجاح الإستثمار في العقار الحضري في مجال السكن .

خطة البحث :

للإجابة على الاشكالية المطروحة قسمنا الخطة الى مبحثين حيث تناولنا في :
المبحث الاول : بعض الادارات المكلفة بالتمويل و الضمان المالي للمشاريع و التي لها الصلة الكبيرة و القدرة على الإستثمار عن طريق التمويل المالي لكل المشاريع الإستثمارية و هذا من خلال كل النصوص القانونية .

المبحث الثاني : تناولنا فيه الادارات المكلفة بانجاز و متابعة هذه المشاريع .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المبحث الاول : الادارات المكلفة بالتمويل المالي للمشاريع الاستثمارية

قبل ان نخوض في موضوع الادارات المكلفة بالتمويل المالي لا بد ان نقوم بتعريف بعض المصطلحات:

اولا : التمويل العقاري : يعتبره البعض¹ انه هو كل واقعة قانونية من شأنها توفير الموارد المالية النقدية او العينية او الخدمية اللازمة لمباشرة نشاط انتاجي او عمل استهلاكي. ومن هنا نستخلص ان هذا التمويل قد يكون في صورة نقدية كما هو في حالة القرض وقد يكون في صورة عينية كما هو الحال في عقد الايجار التمويلي وقد يكون في صورة خدمة كما في حالة الاعتماد المستندي وقد يكون بصورة مباشرة او غير مباشرة ، او تمويل استهلاكي كالخدمات المالية البنكية البسيطة و تلك التي تخصص لغرض غير انتاجي كما قد يكون انتاجيا اي استثماريا.²

ثانيا : الاستثمار : هو استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الانتاجية الجديدة اللازمة لعمليات انتاج السلع والخدمات والمحافظة على الطاقة الانتاجية القائمة او تجديدها كما ان هذه الطاقات الانتاجية او الاستثمارات ما هي الا سلع انتاجية اي سلع لا تشبع اغراض الاستهلاكات مباشرة بل تستهدف انتاج غيرها من السلع والخدمات وتسمى هذه السلع ايضا بالسلع الراسمالية اي السلع التي تتمثل في راس المال العيني او الحقيقي الذي لا غنى عنه لاية عملية انتاجية³.

ثالثا : الاستثمار العقاري : يعني توظيف الاموال لاستثمارها في المعاملات العقارية العينية والمالية مثل بناء او شراء العقارات و مالية مثل التوريد حيث ان التوريد هو تعبير عن الاستثمار العقاري والمالي⁴

رابعا : الترقية العقارية : عرفها المشرع الجزائري في القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لا سيما المادة الثانية منه على انها " بناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن اساسا ، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني تجاري ، تقام على ارض خاصة او مقتناة عقارية او مهياة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة و التجديد لسد الحاجات العائلية الذاتية و ذلك في اطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و احكام القانون "

اما المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 فتعرفها بما يلي : " يشمل النشاط العقاري على مجموع الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية حاجات خاصة .

¹- الصغير محمد مهدي النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني دار الجامعة الجديدة الاسكندرية مص 2012 ص 21

²- نفس المرجع ص 22

³- ارجع في ذلك بالتفصيل الى حسين عمر الاستثمار و العولمة سلسلة مبادئ المعرفة الاقتصادية - المدخل لدراسة علم الاقتصاد دار الكتاب الحديث القاهرة مصر 2000 ص 36 و ما بعدها

⁴- الصغير محمد مهدي المرجع السابق ص 23

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

اما القانون رقم 04-11 فقد عرفها على انها " مجموع عمليات تعبئة لموارد العقارية و المالية وكذا ادارة المشاريع العقارية "

خامسا : المرقى العقاري : عرفه على ان هو كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او اعادة تاهيل او تجديد او اعادة هيكلة او تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات او تهيئة و تاهيل الشبكات قصد بيعها او تاجيرها .
وقد سمح المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 لكل من الاشخاص المعنوية الخاصة و كذا الافراد بممارسة مهنة الترقية العقارية و اشترط لذلك الحصول على الاعتماد المسبق.

و بعد تعريف مصطلحات التمويل والاستثمار والاستثمار العقاري و الترقية العقارية و المرقى العقاري ، ذلك انه كان من الضروري التطرق اليهم سنتا ول في هذا المبحث الادارات التي تقوم بتمويل المشاريع الاستثمارية و اهمها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في المطلب الاول و شركة ضمان القرض العقاري في المطلب الثاني و شركة اعادة التمويل الرهني في المطلب الثالث .

المطلب الاول : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (نشاته و مهامه)
اولا : نشأة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .

ان هذا الصندوق هو الية جديدة تسمح للمرقى العقاري ان يمول مشروعه الاستثماري من اموال المستفيدين من السكنات انفسهم قبل البدء في الانجاز و على هذا نجد انه يشترط الاكتتاب في عقد التصاميم فقط ، و الزام من جهة اخرى المرقى العقاري باكتتاب تامين اجباري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية . و تجدر الاشارة الى ان هذه التسمية الملحقة للصندوق ظهرت اول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-03¹ المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري و هو يعتبر كوسيلة ضمان طبقا لنص المادة 11 التي تنص على انه " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع على التصاميم ان يغطي التزاماته بتامين اجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به .

استحدث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406² المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 14-180³ . كما وضع هذا الصندوق تحت وصاية الوزير المكلفة بالسكن و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و هو ذا طابع تعاوني لا يسعى الى تحقيق الربح لانه يقوم بضمان التسبيقات التي يدفعها الى المرقى العقاري في

¹ - جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 03 مارس 1993

² - جريدة رسمية عدد 73 الصادرة بتاريخ 5 نوفمبر 1997 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 جريدة رسمية رقم 37 الصادرة في

19 يونيو 2014 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

اطار البيع بناء على التصاميم ، ذلك انه طبقا للمادة 45 من القانون رقم 11-104¹ يتعين على المرقى العقاري المنخرط في الصندوق اکتتاب تامينا لدى الصندوق وعلى المشروع المتعلق بموضوع بيع عقار.

وجاء هذا تأكيدا على ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على أنه " يتعين على المتعامل في الترقية في عمليات البيع بناء على التصاميم ان يغطي التزاماته بتامين اجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة وترفق شهادة الضمان اجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم " .

اما فيما يتعلق بمرور الصندوق فانه طبقا للمادة 26 من نفس المرسوم المذكور سابقا فان موارده تكون مما يلي :

- حقوق الانخراط و الاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية .
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 3 اعلاه .
- الايرادات المالية للودائع و التوظيفات .
- التصليحات المالية الناجمة عن تحقيق تامينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء .

- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.

- كل الموارد الاخرى المحتملة .

ويمكن ان يلجاء الصندوق عند الحاجة الى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة و يمكن ان يستفيد من هذه التسهيلات كلما دعت الحاجة بناء على طلب مجلس الادارة و بموافقة صريحة من الخزينة العامة من ضمان الدولة المنصوص عليه في المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 .

ثانيا : مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

من خلال الاطلاع على النصوص التي استحدثت هذا الصندوق يظهر انها خولت له عدة مهام تتلخص فيما يلي :

مهمة ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب الى المتعاملين في الترقية العقارية على اساس عقد البيع على التصاميم و بهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق ان يكتتب لدى هذا الاخير تامينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع .

حماية المشترين اي المكتتبين كما يسميهم القانون من احتمالات عجز المرقين العقاريين او عدم التزامهم باتمام مشاريعهم العقارية لاي سبب كان .

مهمة ضمان اتمام انجاز المشروع طبقا لنص المادتين 54 و 57 من القانون رقم 11-04 .

¹- ارجع في ذلك لاكثر تفصيل الى المواد 1-2-3 من المرسوم رقم 97-406 السابق الذكر

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وله الحق في متابعة عملية انجاز البنائات والسهر على وضع الضمانات و التامينات التي يلزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب .

كما يعتبر هيئة ضمان لصاحب حفظ الحق لانه بايداعه مبلغ الضمان لدى الهيئة بشكل له ائتمان و هو ما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 04-11 .

وله كذلك ان يضمن للمرقي العقاري تراجع صاحب حفظ الحق او عدم تمكنه من الوفاء بالتزاماته المتمثلة اساسا في تسديد مبلغ الشراء المتبقي و عند عدم قدرته على ذلك و تم الفسخ ، ففي هذه الحالة سيفقد نسبة من المبلغ الذي دفعه كتسبيق على اعتبار انه طبقا لنص المادة 32 من نفس القانون انه يمكن فسخ عقد حفظ الحق في اي وقت خلال انجاز المشروع العقاري و هذا في حالتين :

- بطلب من احد الطرفين بقبول الطرف الاخر .

- بطلب من صاحب حفظ الحق و في هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع بطلب من المرقي في حالة عدم احترام صاحب الحق لالتزاماته و ذلك بعد اعدارين (2) يبلغان عن طريق المحضر، مدة كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما.

من مهامه كذلك ان يضمن التسديدات التي يقوم بدفعها المشترون على شكل تسبيق على الطلب للمرقي العقاري على اساس عقد بيع على التصاميم وعلى هذا الاساس فانه على المرقي ان يكتتب لدى الصندوق تامينا على المشروع الذي يتضمن الملكية موضوع البيع على التصاميم .

المطلب الثاني : شركة اعادة التمويل الرهني (نشاتها -مهامها -طرق اعادة التمويل الرهني)
اولا : نشأة شركة اعادة التمويل الرهني

تعتبر هذه الشركة ذات اسهم تم استحداثها في 27 نوفمبر 1997 بهدف تسيير شروط اقراض سكني ، فهي مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي¹. تخضع للقانون الخاص و قانون النقد و العرض و قد تم اعتمادها كمؤسسة مالية من طرف البنك الجزائري بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06/04/1998 المتضمن اعتماد المؤسسة المالية فهي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة اسهم موزعة على ملاكها التسعة اي :

- الخزينة العمومية
- البنك الوطني الجزائري.
- القرض الشعبي الجزائري .
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
- البنك الجزائري للتنمية الريفية .

¹- دروازي عمار البات توفير و توزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه علوم جامعة الحاج لخضر باتنة -1- 2017 208 ص 294 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- الشركة الجزائرية للتأمين و اعادة التأمين .
- الشركة الجزائرية للتأمين .
- الشركة الجزائرية للتأمينات .

ثانيا : مهام شركة اعادة التمويل الرهني .

ان عملية اعادة التمويل الرهني ترتكز على مجموعة من المبادئ حيث تعد هذه الاخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها لقيام بهذه الوظيفة و تتمثل هذه الشروط فيما يلي¹ :
اعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة اعادة التمويل الرهني .

تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الاولى ضمانا لعملية اعادة التمويل المنجزة من قبل شركة اعادة التمويل الرهني اثناء الاهتلاك او التعويض المسبق للقروض الاصلية .
الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في المكان المحدد و ذلك في اية فترة كانت .

ان تحويل حق الملكية للديون العقارية لفائدة شركة اعادة التمويل يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة اعادة التمويل الرهني .

تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الاولى استنادا لعرض التنوع الجغرافي و اتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الاخطار .

ثالثا : طرق اعادة التمويل الرهني :

ان اعادة تمويل محافظ القروض الرهنية تتم بطريقتين² اساسيتين .

الطريقة الاولى : اعادة التمويل مع حق الرجوع .

ان هذه الطريقة تسمح للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لاعادة تمويل القروض التي تقدمها في اطار تمويل السكن في حدود 80 % من الضمانات المقدمة لذلك و تبقى القروض ضمن موجودات الوسيط المعتمد مع تحمله لجميع الاخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في اطار السكن .

الطريقة الثانية : اعادة التمويل بدون حق الرجوع

على عكس ما يتم به اعادة التمويل بالطريقة الاولى فان هذه الطريقة تعطي الامكانية للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في اطار اعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في اطار القروض السكنية و هذا بعد ما يتم تحويل جميع رهونات و الضمانات الاخرى باسم شركة اعادة التمويل الرهني³ و على هذا تتحمل شركة اعادة

¹- دروازي عمار المرجع السابق ص 295 .

²- عمار دروازي نفس المرجع ص 296 .

³ ارجع في ذلك الى دروازي عمار المرجع السابق ص 297

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

التمويل الرهني لجميع الاخطار المتعلقة بالديون التي تمت اعادة تمويلها بشرط تعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في ادارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة اعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين و توقيع الوسيط المعتمد مع شركة اعادة التمويل الرهني عقدا يتضمن عملية التنازل عن المحافظ العقارية. ويخضعان هذين العقدين للتفاوض بين شركة اعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد .

المطلب الثالث : شركة ضمان القرض العقاري (نشاتها ومهامها)

ان القروض العقارية من اهم الاليات التي تمول الترقية العقارية و هذا لارتباط التمويل بتوجه الدولة و علاقتها بالنشاط الاقتصادي¹ من جهة و من جهة اخرى مساعدة العائلات المتوسطة الدخل بغية الحصول على ملكية سكن . و هذه القروض العقارية طبعاً تبرم وفق شروط و مراحل معينة.

و يعرف القرض على انه العقد الذي يتسلم فيه احد الاطراف و هو المقترض من الطرف الاخر و هو المقرض شيئاً يحق له ان يستعمله مع وجوب رده²

اولا : نشأة شركة ضمان القرض العقاري .

ان البنوك و المؤسسات المالية عندما تمنح قروض عقارية في اطار الحصول على ملكية السكن تواجه مشكل ضمان هذه القروض فمن جهة لان القروض العقارية هي طويلة الامد و من جهة اخرى لان اغلب شركات التامين التي تضمن القروض العقارية غير مختصة في التعامل بالعمليات العقارية و بالتالي فان تدخلها غير كاف و على هذا الاساس لجا المشرع الجزائري الى استحداث مؤسسة مالية مختصة بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية للأفراد من اجل حصولهم على ملكية السكن و هذه المؤسسة هي شركة ضمان القرض العقاري التي انشئت بتاريخ 05 أكتوبر سنة 1997 و هي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات اسهم و هي كذلك شركة تامين اعتمدت من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18-05-1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري.

تتكون هذه الشركة من نوعين من المساهمين يتمثل النوع الاول في البنوك المختلفة الموجودة في الجزائر و هي البنك الوطني الجزائري و البنك الخارجي الجزائري و بنك الفلاحة و التنمية الريفية و القرض الشعبي الجزائري .

اما النوع الثاني يتمثل في المساهمين فهو عبارة عن شركات التامين لا سيما الشركة الجزائرية للتامين و الشركة الوطنية للتأمينات و الشركة المركزية لاعادة التامين و الشركة الجزائرية لتامين النقل.

¹- سالمى وردة دعم تمويل السكن الترقوي في اطار القروض العقارية الميسرة مقال منشور بمجلة القانون

العقاري محبر القانون و العقار جامعة البلدية 2 العدد الرابع مارس 2017 الجزائر ص 334

²- شراين حمزة الملكية كوسيلة لدعم الائتمان دار هومة الجزائر 2011 ص 43.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا : مهام شركة ضمان القرض العقاري

تعطي هذه الشركة ضمانات للقرض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في اطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني¹.

تسير الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية بطريقة مستقلة و تراقب تسيير المؤسسات المالية في شان المنازعات القانونية و لها حق الحلول محل المؤسسات لمتابعة عمليات اسرجاع الديون .

تقوم بتنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء و كل العمليات المالية العقارية او المنقولة التي يمكن ان ترتبط بطريقة مباشرة او غير مباشرة بموضوعها او من شانها ان تسهل تطوير او تنفيذ هذا الموضوع².

ان شركة ضمان القرض العقاري باعتبارها مكلفة بضمان القروض العقارية يظهر نشاطها في ضمان البنوك و المؤسسات المالية المقترضة ضد مخاطر عدم القدرة على تسديد هذه القروض من طرف المقترضين و هذا مقابل دفع اقساط تامين محسوبة على اساس معدل او مستوى المخاطر التي يتكبدها البنك .

من خلال ما تم التطرق اليه يظهر جهد المشرع الجزائري في اعطاء ضمانات لكل طرف في هذه العملية العقارية سواء المرقى العقاري الذي لاحظنا انه اعطاه العديد من الضمانات و حمايته من تقاعس المشتري في تنفيذ التزاماته اتجاه المرقى ، كما اعطى نفس الضمانات لحماية المشتري ضد مخاطر عدم قدرة المرقى العقاري على تنفيذ التزامه كذلك ففتح المجال للعائلات المتوسطة الدخل للحصول على قروض تسهل لهم عملية تملك سكن ، و بهذا يكون المشرع قد شجع جميع الاطراف المتدخلة في عملية الاستثمار على الدخول في عمليات استثمارية في مجال السكن .

المبحث الثاني : الادارات العمومية المكلفة بمتابعة و انجاز السكن

لقد تغير مفهوم الدولة الحديثة بعد الازمة الاقتصادية العالمية لسنة 1929 حيث اصبحت الدولة تتدخل في جميع الميادين و مجالات النشاط الاقتصادي مما جعل البعض يسميها بدولة الرفاه الاجتماعي³ و على هذا عملت الجزائر منذ الاستقلال على جعل توفير السكن من اولوياتها مما جعلها تخلق تنوع في صيغ السكن و تشجيع الاستثمار في مجالها و على هذا استحدثت العديد من الادارات و المؤسسات العمومية لسير هذه الانماط السكنية و تتمثل هذه الادارات و المؤسسات في ديوان الترقية و التسيير العقاري في مطلب اول و الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري مطلب ثاني و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في مطلب ثالث .

¹- محمد محمود المكاوي البنوك الاسلامية نشأة التمويل الاسلامي والتطوير طبعة 1 مصر 209 ص 221..

²- دروازي عمار المرجع السابق

³- ارجع في ذلك الى محمد عوض رضوان الاتجاهات الحديثة في تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي دراسة مقارنة دار النهضة العربية مصر 2011 ص 20

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المطلب الاول : ديوان الترقية و التسيير العقاري (نشاته - طبيعته القانونية و مهامه) .

اولا : نشأة ديوان الترقية و التسيير العقاري

استحدث ديوان الترقية و التسيير العقاري بموجب الامر رقم 63-74 المؤرخ في 10 يونيو سنة 1974 المتضمن احداث و تحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري الملغى بموجب الامر رقم 93-76 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976¹. المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم مكتب الترقية و التسيير العقاري للولاية. وكان انشائها على انقاض المكاتب العمومية للسكن المعتدل الايجار التي تم حلها بموجب المرسوم رقم 144-76² المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء بعد صدور مرسوم انشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية بموجب المرسوم رقم 143-76 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976³ المتضمن انشاء مكاتب للترقية و التسيير العقاري للولاية تطبيقا للامر رقم 93-76 .

ثانيا : الطبيعة القانونية لدواوين الترقيو و التسيير العقاري .

عند انشائها كانت دواوين الترقية و التسيير العقاري ذات طابع صناعي و تجاري حيث نصت المادة الاولى من الامر 63-74⁴ المتضمن احداث و تحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري على ان " كل مكتب هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لها الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي. و بصور الامر رقم 93-76 الذي تم تعديله بالمرسوم 82-502 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1982 يعدل و يتم الامر رقم 76-93 المرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 الذي يحد شروط انشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري و تنظيمها فقد غير من الطبيعة القانونية لهذه الدواوين ، ذلك ان المادة الاولى تنص على انه تحدث في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تسمى مكتب الترقية و التسيير العقاري و يشمل اختصاصه مجموع تراب الولاية .

اما بصور المرسوم رقم 85-270⁵ المؤرخ في 05 نوفمبر سنة 1985 فقد تم تغيير تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري و تسييرها في الولاية و عملها فقد اصبحت عبارة عن دواوين تسمى دواوين الترقية و التسيير العقاري و هي عبارة عن مؤسسات ذات طابع اقتصادي .

و قد تم تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري مرة اخرى بموجب المرسوم رقم 91-147⁶ المتضمن تغيير الطبيعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد تنظيمها و عملها المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02

¹ - ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 09 فبراير 1977.

² - ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 9 فبراير 1977

³ - ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 9 فبراير 1977

⁴ - ج ر الصادرة بتاريخ 18 يونيو 1974

⁵ - ج ر عدد 46

⁶ - ج ر عدد 25 لسنة 1991

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

يناير سنة 1993¹. فهذا المرسوم اعاد اعتبار دواوين الترقية و التسيير العقاري كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري مع منحها الطابع الوطني و هو ما يظهر من خلال نص المادة الاولى منه التي تنص على انه " تغير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم و المدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري " .

و عليه و بموجب هذا المرسوم اصبحت دواوين الترقية و التسيير العقاري تمارس نشاطها عبر كامل التراب الوطني طبقا لما نصت عليه المادة 03 من المرسوم رقم 1-147 المؤرخ في 12 مايو 1991 بقولها " يمكن لدواوين الترقية و التسيير العقاري ان تمارس نشاطها على مستوى التراب الوطني ومقرها الرئيسي هو المقر المشار اليه في الملحق المذكور في المادة الاولى اعلاه " .

و يدير ديوان الترقية و التسيير العقاري مجلس ادارة و يشرف عليها مدير عام يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسكن طبقا للمادة 15 من المرسوم رقم 91-147 التي تنص على انه " يعين المدير العام للديوان بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن و لا يمكن تعويضه الا بالاشكال نفسها .

ثالثا : مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري

يتضح من خلال النصوص التي نظمت و انشأت دواوين الترقية و التسيير العقاري ان لها مهمتين الاولى تتعلق بالتسيير و الثانية تتعلق بالترقية العقارية .

مهمتها في ميدان التسيير العقاري تتمثل فيما يلي :

- كل العمليات التي تندرج في اطار التسيير العقاري بالاضافة الى العمليات التالية :

- تاجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي او التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الايجار و الاعباء المرتبطة بالايجار و كذا التنازل عن الاملاك العقارية التي تسييرها .

- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الابقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- اعداد جرد العمارات المكونة للخطيرة العقارية التي تسييرها و ضبط و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات .

- تنظم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل للمجمعات العقارية التي تسييرها.
تضمن تسيير جميع الاملاك التي الحقت بها او سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في اطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية .

اما فيما يتعلق بمهمتها في ميدان الترقية العقارية فان مهمتها تظهر في:

- ترقية البناءات .

- لها الحق في الانابة عن اي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليه .

- تقوم بالترقية العقارية . و بضمان ترميم الاملاك العقارية و اعادة الاعتبار اليها و صيانتها .

¹ - ج ر عدد 2 الصادرة بتاريخ 06 يناير 1993

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

المطلب الثاني : الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (نشأتها - مهامها).

اولا : نشأة الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

انشئت الوكالة بموجب القانون رقم 90-25¹ المتعلق بالتوجيه العقاري حيث جاء في نص المادة 2 منه على انه يتعين على المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية وحدها او بالتعاون فيما بينها انشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية وتدعى المؤسسة المسماة الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في صلب النص " الوكالة " و قد تم تعديل هذه المادة بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ فس 05 نوفمبر سنة 2003 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405² المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد احداث الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظم ذلك .

و بصدور هذا المرسوم اصبح انشاء هذه الوكالات عن طريق قرار وزاري مشترك بين كل من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و وزارة المالية و كذا وزارة السكن و العمران الذي يسبقه قرار صادر عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية يتضمن المصادقة على المداولة التي يتخذها المجلس الشعبي الولائي على مستوى كل ولاية .

و تنص المادة الاولى من القرار الوزاري المشترك على ان الوكالة تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، و تجدر الاشارة الى ان المرسوم رقم 86-04³ المؤرخ في 07 يناير 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية اعطى لهذه الوكالات الطابع الاقتصادي وفق المادة الاولى منه و بين انها تخضع لاحكام المرسومين رقم 83-200⁴ المؤرخ في 19 مارس 1983 الذي يحدد شروط انشاء المؤسسة العمومية المحلية و سيرها و المرسوم رقم 85-177⁵ المؤرخ في 7 مايو الذي يحدد شروط انشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و تنظيمها و عملها .

ثانيا : مهام الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .

ان المهمة العامة للوكالة تم تحديدها بموجب نص المادة 03 من المرسوم 90-405 الذي جاء فيه ان المهمة العامة للوكالة تتمثل في حيازة جميع العقارات او الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية و تقوم بنقل ملكية هذه العقارات او الحقوق العقارية و تنفيذ علاوة على ذلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل .

¹- ج ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990

²- ج ر عدد 56

³- ج ر عدد 01

⁴- ج ر عدد 12 لسنة 1983

⁵- ج ر عدد 21 لسنة 1985

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

غير ان المادة الرابعة من نفس المرسوم اضافت مهمة اخرى تتمثل في مساعدة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة و اعدادها و تنفيذها و ذلك في اطار مهمتها العامة و في حدود امكانياتها .

كما لها ان تقوم بتنقية الاراضي المفروزة والمناطق المختلفة الانشطة ، تطبيقا لوسائل التعمير و التهيئة المقررة او تكلف من يقوم بذلك . كما لها ان تبادر بعمليات حيازة العقارات او الحقوق العقارية لحسابها الخاص و التنازل عنها .

ويظهر من نص المادة الخامسة ان حقوق الوكالة و واجباتها ازاء الجماعة المحلية المعنية يحدد وفق دفتر الاعباء الذي يعد طبقا للتنظيم الجاري به العمل ، و قد بينت المادة السادسة ان الوكالة تتدخل حسب القواعد المعمول بها طبيعيا و وفق الاعراف و العادات الممارسة حين اتمام الحيازة او التنازل العقاري ما عدا الاحكام المخالفة لدفتر الاعباء .

اما بالرجوع الى القرار الوزاري المشترك الذي تضمن انشائها اي الوكالة على المستوى المحلي فنجد مهام اخرى تتمثل فيما يلي:

- مهمة ممارسة وظيفه المهيا و المرقى العقاري لحساب الجماعات المحلية و الدولة .
- اقتناء لحساب الجماعة المحلية كل العقارات غير المنقولة و كذا الحقوق الموجهة للتعيمير و تملك هذه العقارات و هذه الحقوق حسب بنود في دفتر الاعباء .
- القيام بعملية التنظيم العقاري و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به .
- مساعدة هيئات الجماعات المحلية في تحضير و تطبيق ادوات التعمير و التهيئة و هذا في حدود امكانياتها.

المطلب الثالث : الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (نشاتها -مهامها)

اولا : نشأة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره لاسيما المادة الاولى التي تنص على انه " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وفقا للتشريع المعمول به وكالة لتحسين السكن و تطويره و تدعى في صلب النص "الوكالة " .

ثانيا : مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

يظهر من نص المادة الثانية ان الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لها الشخصية القانونية و الاستقلال المالي ، و تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن كما تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير . و تتمثل مهامها بشكل عام في ما يلي:

ترويج السوق العقارية .
تاطير الاعمال الاتية و تنشيطها :

¹- ج ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- القضاء على السكن غير الصحي .
- تحديث الانسجة القديمة و اصلاحها .
- تغير البنية الحضرية.
- انشاء مدن جديدة .
- اعداد اساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميمها قصد تطورها.
- تصور الاعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الاسواق العقارية ، المقاولين ، المواطنين ، المؤسسات المالية ، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء.
- من خلال هذا النص يتحدد دور الوكالة و اختصاصها في ترقية العقار المبني و هو اهم مامها و العقار غير المبني.
- ففي العقار غير المبني يكون دورها في تهيئة الاراضي الموجهة للبناء فتقوم ببيعها للمواطنين و المتعاملين في الترقية العقارية مثل دواوين الترقية و التسيير العقاري و مؤسسة ترقية السكن العائلي و المقاولات العمومية المختلفة.
- اما فيما يتعلق بترقية العقار المبني فانها تقوم بعمليات في مجال العقار المبني و هذا عن طريق مشاركتها مع اطراف اخرى لانشاء شركة في هذا المجال و اما ان تقوم بتلك العمليات بنفسها او بالتنسيق مع اشخاص عمومية اخرى كالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و في هذا الاطار يدخل ما يسمى بالبيع بالايجار المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار و كفيات ذلك¹.
- و يظهر ان المشرع قد ادخل عمليات تهيئة الاراضي المعدة للبناء في نشاط الترقية العقارية و هو ما لم يظهر في تعريف الترقية العقارية الوارد في نص المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية .
- من خلال كل ما تقدم نرى ان المشرع الجزائري قد استحدث الكثير من الادارات و المؤسسات العمومية و خول لها عملية الاستثمار في العقار الحضري الموجه الى السكن بمختلف صيغه عن طريق المهام المخصصة لكل ادارة او مؤسسة بغية منه انجاح عملية الاستثمار من جهة و من جهة اخرى حل مشكل السكن في الجزائر الا ان هذا في الواقع غير كاف على اعتبار انه حتى يكون هناك استثمار عقاري حقيقي لا بد من توفير الوعاء العقاري و نقل ملكيته الى المستثمرين . الا ان هذه العملية من الناحية العملية ليست بالسهولة التي يمكن ان نتصورها طالما ان الجزائر لم تتمكن الى غاية اليوم من تطهير وعائها العقاري ، ذلك ان عدم اتمام عملية المسح العام² التي خصصت لها الدولة أموالا باهضة يشكل احدى عقبات نجاح عملية الاستثمار .

1- دروازي عمار المرجع السابق ص 313

2- الذي تناوله الامر رقم 75-74 بتاريخ 12 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن اعداد مسح الاراضي لعام و تاسيس السجل العقاري

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ان عملية المسح تتطلب وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن و تهدف الى اعداد و ثائق المسح لكل اراضي البلدية بكل صفاتها و انواعها و ملاكها كما تبين في نفس الوقت تمثيلها البياني و الفيزيائي ليشكل كل هذا الجرد العقاري على مستوى اقليم كل بلدية تفاصيل في مكونات قطاع الاراضي¹. و هذا من اجل تطهير الوعاء العقاري .
ان عدم اعطاء الاولوية الكافية لتسوية الوضعية القانونية لكافة الاعوية العقارية للدولة يتوقف اساسا على عملية المسح² الذي تعتبر عملية فنية تقوم بها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف انواعها و ما يترتب عليها من حقوق ، و على هذا يتعين على الدولة من خلال تسجيل كل العقارات بالسجل العقاري و من ثمة تأسيس بنك المعلومات العقارية الذي يسمح بالوصول الى تحديد هوية كل عقار من جهة و من جهة اخرى استغلال عقارات الدولة بشكل حسن و استثمارها بشكل يناسب طبيعة كل عقار و من جهة ثالثة تفادي كل المنازعات التي تظهر بشأن ملكية العقار الموجه للاستثمار و التي من شانها تاخير انجاز المشروع الاستثماري في الملكية المتنازع عليها .

الخاتمة :

من خلال هذه الدراسة البسيطة و المتواضعة استخلصنا ان المشرع الجزائري حاول دائما ايجاد افضل الوسائل و الحلول لتوفير السكن لكل المواطنين و هذا باتباع سياسة الاستثمار في العقار الحضري الذي يمكن ان نقول عليها انها سياسة ناجحة الى حد ما . فقد عملت على ايجاد الاليات الكفيلة بوضع الخطط و البرامج الاسكانية و طرحها على المرقين العقاريين و المتعاملين في العقار من اجل الاستثمار فيها . و هذا عن طريق توفير المصادر المالية الكفيلة بتمويل هذه البرامج السكنية على اعتبار ان التمويل يعتبر العصب الذي تعتمد عليه عملية الاستثمار بجميع انواعها كما عملت على ايجاد الصيغ السكنية التي توفر اقل تكلفة بحيث تتقاسم فيها الدولة مع طالبي السكن تكلفة الانجاز . و من جهة اخرى عملت على توفير العقار الموجه للاستثمار في هذا المجال رغم الصعوبات المتعلقة بتطهير الملكية العقارية .

غير انه من خلال ما تقدم و من خلال النصوص التي تطرقنا اليها يظهر ان المشكل لا يكمن فقط في وجود الوعاء العقاري و لا في التمويل المالي للمشاريع انما يجب على المشرع ان يستدرك النقائص و العيوب الموجودة على مستوى الشروط المطلوبة لاعتماد المرقين العقاريين و كذلك منح القروض بدون فوائد لطالبيها حتى يتشجع المواطن و كذا المرقى العقاري في الخوض في مجال الاستثمار العقاري .

¹- ارجع في ذلك بالتفصيل الى لبيض ليلي منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2011 ص 52 و ما بعدها .

²- عمار بوضياف المسح العقاري و اشكالاته القانونية في الجزائر مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية مجلة سداسية متخصصة و محكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي ، تبسة العدد التجريبي افريل 2006 ص 30 .

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المراجع :

المؤلفات :

-الصغير محمد مهدي النظام القانوني للتمويل العقاري دراسة مقارنة في القانون المدني دار الجامعة الجديدة الاسكندرية مص 2012 ص 21
-حسين عمر الاستثمار و العولمة سلسلة مبادئ المعرفة الاقتصادية -المدخل لدراسة علم الاقتصاد دار الكتاب الحديث القاهرة مصر 2000 ص 36 وما بعدها
-شراين حمزة الملكية كوسيلة لدعم الائتمان دار هومة الجزائر 2011 ص 43.
-عبد الحلیم عبد المطلب دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية الدار الجامعية الاسكندرية مصر 2003 ص 74.
-محمد محمود المكاوي البنوك الاسلامية نشأة التمويل الاسلامي والتطوير طبعة 1 مصر 209 ص 221..

- محمد عوض رضوان الاتجاهات الحديثة في تدخل الدولة في النشاط الاقتصادي دراسة مقارنة دار النهضة العربية مصر 2011 ص 20

الرسائل الجامعية :

-دروازي عمار اليات توفير و توزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه علوم جامعة الحاج لخضر باتنة 1-2017 ص 208 ص 294 .
- لبيض ليلى منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2011 ص 52 و ما بعدها .

المقالات :

-سالمي ورده دعم تمويل السكن الترقوي في اطار القروض العقارية الميسرة مقال منشور بمجلة القانون العقاري محبر القانون و العقار جامعة البليدة 2 العدد الرابع مارس 2017 الجزائر ص 334

-عمار بوضياف المسح العقاري و اشكالاته القانونية في الجزائر مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية مجلة سداسية متخصصة و محكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي ، تبسة العدد التجريبي افريل 2006 ص 30 .

القوانين و الاوامر و المراسيم التشريعية

-الامر رقم 74-63 المؤرخ في 10 يونيو سنة 1974 المتضمن احداث و تحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 18 يونيو 1974
-الامر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة1976 المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم مكتب الترقية العقارية للولاية جريدة رسمية عدد 12 الصادرة بتاريخ 09 فبراير 1977 .
-القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بتاريخ 18 نوفمبر ج ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس المتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 03 مارس 1993 .
-المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن احداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية.ج ر عدد 73 بتاريخ 5 نوفمبر 1997 المعدل و المتمم

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

- بالمرسوم رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 جر عدد37 الصادرة بتاريخ 19 يونيو 2014 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ج ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر سنة 2003 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 ج ر عدد 56.
- المرسوم رقم 76-144 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء ج ر عدد 12 الصادرة 09 نوفمبر 1977 .
- المرسوم رقم 76-443 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 المتضمن انشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 9 فبراير 1976.
- المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 1982 يعدل و يتم الامر رقم 76-93 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 الذي يحدد انشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري وتنظيمها
- المرسوم رقم 85-177 المؤرخ في 7 مايو يحدد شروط انشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها و عملها ج ر عدد 21 لسنة 1985.
- المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 يناير 1986 يتعلق بالوكالة العقارية المحلية ج ر عد 1 لسنة 1986..
- المرسوم رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد تنظيمها و عملها ج ر عدد 25 لسنة 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 ج ر عدد 2 الصادرة بتاريخ 06 يناير 1993.

الاستثمار في إطار انجاز سكنات البيع بالإيجار بما يجسد مخططات الدولة

د. مسكر سهام

أستاذة محاضرة أ

جامعة البليدة 02

maskerdroit@gmail.com

مقدمة:

عقد البيع بالإيجار يعد صيغة من صيغ الحصول على سكن تستهدف شريحة اجتماعية متوسطة الدخل التي تمثل أكبر فئة في المجتمع، لم ينظم المشرع الجزائري تقنية عقد البيع بالإيجار ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أعطى أولوية للسكنات الترقية المدعمة وغير المدعمة خاصة وفقا لتقنية البيع على التصاميم¹، ولا بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتنظيم النشاط الترقية العقارية².

وإنما هو عقد مستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمؤرخ في: 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار والإجراءات الخاصة به³، وهو العقد يخول للمستفيد الحصول على السكن دون حمله على دفع كل الثمن عند الشراء، حيث يبدأ إيجارا للانتفاع من السكنى بمقابل، وينتهي بالبيع إذا ما تمّ تسديد كامل الأقساط المتفق عليها، وفي مثل الأوضاع التي تجتمع فيها أوصاف عقدين مختلفين في الموضوع يستبعد تطبيق الأحكام العامة الواردة في القانون المدني.

في البداية أولكت الدولة انجاز هذه السكنات من قبل المتعاملين العقاريين العموميين، ثم اقتصر التكفل بإنجازها على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، التي تستفيد من أوعية عقارية في إطار عقود التنازل من أملاك الوطنية الخاصة وبأثمان معقولة من أجل انجاز مشاريع بناء تجمعات سكنية في إطار البيع بالإيجار، مع

¹- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 03/03/1993 الملغى جزئيا بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 31 الصادرة في 13/05/2007 والملغى كليا بموجب القانون رقم 11-04.

²- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتضمن نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011 الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.

³- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29/04/2001.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

توفير المحلات التجارية والمهنية والمرافق الضرورية لتلبية المتطلبات اليومية للسكان، وتساهم من خلال مشاريعها المنجزة في تجسيد مخططات الدولة على أرض الواقع، مقابل الاستفادة من الأوعية العقارية محل الاستثمار بأثمان لا توجد في السوق العقارية الموازية. كما تسهر الدولة لتوجيه برمجة مشاريع الوكالة الوطنية لتحسين السكن نحو المناطق الريفية والهضاب العليا والجنوب وانشاء مجتمعات سكنية في مناطق التي لا تعرف الكثافة السكانية، لتحقيق التوازن الإقليمي وذهاب نحو انشاء مدن جيدة وتطويرها، ولما لا التفكير للوصول إلى المدن الذكية والبناءات الصديقة للبيئة، لهذا تكون لمثل هذه المشاريع الأولوية في الاستفادة من الأوعية العقارية.

و من خلال هذه الدراسة سنبرز مجال الاستثمار في اطار انجاز عقود البيع بالإيجار، لما له من خصائص تميزه عن غيره من العقود و لكونه موجه لأكبر فئة في المجتمع من أكثر العقود التي يزداد عليها الطلب لكونه يسهل عملية الشراء، حيث يتقسم الثمن على أقساط 25 % عند بداية العقد ثم يكمل ما تبقى من مبالغ دورية يدفعها في شكل الإيجار¹ خلال أجل المحدد قانونا ووفقا لما يتضمنه العقد النموذجي²، وعند إتمام الثمن تنتقل له ملكية العقار، كما أن البيع بالإيجار يسمح للمستفيد منه باستغلال العقار والإنقاع به لحين إتمام إجراءات انتقال الملكية، بالمقابل تستفيد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من انجاز سكنات بتكلفة معقولة فهي تستفيد من تمويل الدولة ودعمها لتنفيذ مخططاتها وسهولة تسويق منتوجها لكثرة الطلب عليه بأسعار تنافسية لا توجد في السوق الموازية.

من هنا تظهر أهمية البحث والتي من خلالها نطرح الإشكالية التالية:

كيف يمكن لمشاريع انجاز سكنات البيع بالإيجار أن تجسد مخططات الدولة في توجيه الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة خاصة في المدن الجديدة ومناطق الظل؟
للإجابة على هذه الإشكالية ننتهج المنهج الوصفي التحليلي لدراسة هذا الموضوع وفقا للخطة التالية:

المحور الأول: تحديد الإطار المفاهيمي لإنجاز سكنات في صيغة البيع بالإيجار
المحور الثاني: تعريف بالهيئة المكلفة بإنجاز سكنات بصيغة البيع بالإيجار وتوجيه مشاريعها نحو تطبيق مخططات الدولة.

المحور الأول: تحديد الإطار المفاهيمي لإنجاز سكنات في صيغة البيع بالإيجار
يخصص العقار الحضري الذي تستفيد منه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لإنجاز سكنات في إطار عقد البيع بالإيجار، فيوجه الاستثمار في هذه الحالة لتخفيف الطلب المتزايد على هذا النوع من العقد الذي يخص أكبر فئة من المجتمع. ومن خلال هذا المحور نحدد ماهية عقد البيع بالإيجار، وذلك من خلال دراسة تعريفات الفقهاء لهذا العقد والخصائص التي تميزه خاصة في كيفية انتقال ملكية السكن.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

² - المادتين 08-09 من نفس المرسوم.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أولاً: ماهية عقد البيع بالإيجار

أن عقد البيع بالإيجار يعد صيغة من صيغ الحديثة للحصول على سكن، تستهدف شريحة اجتماعية متوسطة الدخل، التي لا يقل دخلها الشهري عن 24000 دج ولا يزيد عن خمس أضعاف الأجر الشهري الوطني المضمون، بشرط عدم تملكه من قبل هو وزوجته ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذي استعمال سكني ولم يستفد من اعانة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شراؤه¹.

وعرف المشرع عقد البيع بالإيجار لكنه لم يتطرق لبعض من جوانبه القانونية، الأمر الذي دفعنا للاستناد بتعارف فقهاء تيسر من استخلاص التكييف القانوني لهذا العقد.

أ: مفهوم عقد البيع بالإيجار

لقد عرف المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمؤرخ في 2001/10/23، عقد البيع بالإيجار على أنه: "...هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب".

والمرسوم التنفيذي رقم 01-105 لا يعتبر الإطار القانوني الأول الذي ينظم هذه الصيغة، فقد كان ينظم بموجب المرسوم 73-82 المؤرخ في 1973/06/05 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات القائمة بتأسيس البنائات الجماعية والمجموعات السكنية² المعدل بموجب المرسوم رقم 86-54 المؤرخ في 1986/03/18.³

ولم يجعل المشرع هذا عقد مسمى إلا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 1997/01/14 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي انجزتها داووين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992.⁴

حيث كانت تطبق هذه الصيغة على المساكن التي تنجز من ميزانية الدولة والجماعات المحلية بأموال عمومية⁵، ويحدد الثمن على أساس الكلفة النهائية لإنجازه،

¹- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

²- مرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 1973/06/05، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنائات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 1973/06/12.

³- مرسوم رقم 86-54 المؤرخ في 1986/03/19 المتضمن بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنائات الجماعية والمجموعات السكنية.

⁴- زغلامي حسبية، عقد البيع بالإيجار، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04 العدد 02 السنة 2019 ص 999.

⁵- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

بما تضمنه من نفقات شراء الأرض كذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحسب على المدة التي تسبق نقل الملكية.¹

والملاحظ من التعريف أن هناك مركب لعقدين عقد الايجار وعقد البيع، فمجموع الأجرة المقسطة هي عبارة عن ثمن المسكن الذي لا تنتقل ملكيته إلا بسداد كل الأقساط، ولهذا اختلفت التسمية الفقهية لهذا نوع من العقد وتضاربت الآراء الفقهية في تحديد طبيعته القانونية لتشابهه مع العقود الأخرى.

1: تعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

لكون العقد يقوم على مرحلتين مرحلة الانتفاع بالمسكن محل الايجار ومرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في العقد، فقد تعددت وتنوعت المصطلحات القانونية المطلقة على هذا العقد، حيث استعمل الفقه² مصطلح الإيجار السائر للبيع أو البيع الإيجاري، البيع بئمن مقسط، البيع بالإيجار وكذا الإيجار الذي يقصد به البيع، والإيجار مع الوعد بالبيع إلا أن الكثير من الفقهاء يفضلون استعمال مصطلح البيع بالإيجار.

ويسمى الدكتور عباس العبودي البيع الإيجاري بالإيجار السائر للبيع، وقد اعتبره صورة من صور البيع الائتماني، حيث أنه يتجسد بعقد يتفق بموجبه المتعاقدان على إيجار شيء معين لمدة معينة ومقابل أجر معين، على أن ينقلب هذا الاتفاق إلى بيع، وذلك إذا أوفى المستأجر بجميع التزاماته وفاء تاماً³.

غير أنه لو رجعنا لنظرية تحول العقد فإنها تشترط أن يكون العقد باطلاً أو قابلاً للبطلان فحين عقد البيع بالإيجار عقد صحيح ولا يمكن تحويل من عقد إلى عقد آخر وإن كان المبدأ في وجود عقد إيجار وبيع لاحق لهذا العقد⁴.

وعرفه الدكتور محمد حسنين على أنه: "العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار والبيع معاً، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالئمن كاملاً، وبيع حين يتم الوفاء بالئمن، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للآخر العين المبيعة في مقابل مبلغ دوري متجدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الانتفاع بالعين المبيعة، حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعاً في نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع أي مبلغ منها عند حلول أجل استحقاقها فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة.."⁵

¹ - المادة 05 من نفس المرسوم.

² - زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 15

³ - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2011، ص 47

⁴ - المادة 105 من القانون المدني المعدل والمتمم.

⁵ - محمد حسنين، 1983، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 15.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

في حين يعرفه الدكتور نبيل إبراهيم سعد أنه عقد مختلط بين الإيجار الذي فيه ارتفاع بالشيء والبيع الذي يحتوي على نقل الملكية نقلا تاما¹.

ولهذا فهو بالرجوع لنص المادة 01 من القانون رقم 84-595 أقرب بعقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع، حيث يعد المستفيد بالبيع خلال أجل محدد من الانتفاع بعين المؤجرة فإذا أعلن رغبته في الشراء خلال تلك المدة يتم البيع النهائي وإذا امتنع سقط الوعد بالبيع².

وهذا ما ينطبق على رأي الأستاذ "توليه" أن البيع الإيجاري ينطوي على مفهوم واسع وقد يتم في صورتين اثنتين، إما أن يكون على شكل إيجار بسيط مرفق بوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، أو أنه يتم على شكل بيع تام لكن نقل الملكية تسبقه مدة إيجار محدّدة في العقد³، فالمشتري في هذه الحالة يتسلم المبيع ولكن بوصفه مستأجر ويضمن البائع عدم تعرضه له وعدم تعرض الغير له.

أما الدكتور سمير عبد السيد تناغو عرف عقود البيع الإيجاري على أنها عقود ترد غالبا على منقولات، كالآلات والأجهزة والمحلات التجارية، وأنها عقود إيجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيم وبشكل دوري هو الأجرة، ولكن بشرط في نهاية الإيجار يلتزم المستأجر بدفع جميع الأقساط، ليحتفظ بالشيء على سبيل الملكية⁴.

ويعرفه محمد الصغير أيضا أنه: "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة وتنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر"⁵. من الواضح جدا أن هذه التعاريف متقاربة فيما بينها إلى حد كبير، فالكل متفق على أن عقد البيع بالإيجار هو اتفاق بين طرفين أحدهما المؤجر والبائع في نفس الوقت والآخر يسمى المستأجر والمشتري عند انتقال الملكية، حيث يلتزم المستأجر بدفع ثمن الشيء في شكل أجرة دورية، وعندما يدفع القسط الأخير تنتقل إليه ملكية الشيء محل هذا العقد، الأمر الذي يضفي خصوصية على هذا العقد وطبيعته المتميزة، فوجود شرط الاحتفاظ بالملكية إلى حين استفاء الثمن كاملا يجعل البائع في مأمن من مخاطر الإفلاس كونه لا يزال مالكا للسكن محل التعاقد ملكية تامة⁶.

¹ - نبيل إبراهيم سعد، 1997، العقود المسماة الجزء الأول، البيع، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت، ص50

² - زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص 1005.

³ - THUILLIER Hugues, Location-vente, encyclopédie civil, Dalloz, V, N° 1 et 2. p89

⁴ - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعرف الاسكندرية، 1997-1998، ص9.

⁵ - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى الجزائر 2011، ص 127.

⁶ - بورصاص أمينة، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، العدد الخامس ديسمبر 2018، ص 352.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ثانيا: خصائص عقد البيع بالإيجار

تبين لنا من خلال التعريفات السابقة أن عقد البيع بالإيجار يتميز ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود، نجمها فيما يلي:

1 - عقد مركب:

يقصد بهذه الخاصية أنه عقد متكون من عقدين وهما عقد الإيجار وعقد البيع، لذا يبدأ بعقد الإيجار، الذي هو عقد يمكنه من استخدام العين المؤجرة بعوض¹، حيث يلتزم فيه المستأجر ببعض الالتزامات متمثلة في دفع أقساط الأجرة وتسلم واستعمال المسكن فيما أعد له، والحفاظ عليه أثناء الاستعمال.

وفي عقود الإيجار يلتزم برد العين المؤجرة على خلاف في عقد البيع بالإيجار لا يوجد هذا الالتزام، فهو يلتزم بالوفاء بالأقساط المكونة للثمن و تحمل مصروفات البيع و تسلم المبيع، بالمقابل ذلك يترتب على المؤجر بدوره كذلك بعض الالتزامات متمثلة في التزام بتسليم المسكن إلى المستأجر المستفيد ليتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة²، وتحمل تبعة هلاك المسكن قبل التسليم³، كذا ضمانه للتعرض المدي والقانوني الذي يمكن أن يطال المستأجر ويهدده في انتفاعه بالعين المؤجرة، وضمان العيوب الخفية، والصيانة كي يبقى صالحا للاستعمال⁴، مع الضمانات الخاصة التي تتمثل في ضمان المطابقة والتأمين على المسؤولية العشرية⁵، ثم بعدها ينقلب البيع الإيجاري بيعا، في حالة الوفاء واكتمال سداد كامل الأقساط التي تترتب عن عقد البيع بالإيجار⁶، ونظرا لمرج آثار عقد الإيجار مع عقد البيع فإن التزامات المستفيد تكون أكثر من التزامات البائع⁷.

¹ - جيروم هوبيه، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، ترجمة منصور القاضي، بدون طبعة المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت لبنان بدون سنة ص 891.

² - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تسلم المسكن تسليم فعلي بإعداد عقد البيع بالإيجار فور دفع القسط الأخير من المساهمة الأولى عملا بنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 14/05/2002 ثم تعدلت لدفع 5 بالمائة من الشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المطلوبة عند تسليم المفاتيح طبقا للقرار المؤرخ في 22/07/2013.

³ - مالم يتم اعذاره بالتسليم ويرفض فيتحمل المستفيد تبعة الهلاك عملا بنص المادة 270 من القانون المدني.

⁴ - المادة 479 من القانون المدني.

⁵ - ضمان المطابقة يقصد به عدم مخالفة رخصة البناء عملا بالمادة 66 من القانون رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015. الضمان العشري يقصد به التزام الوكالة بصفتها مرقي عقاري اكتتاب عقد تأمين يضمن التعويض والإصلاح في حالة تهدم البناية خلال 10 سنوات من التسليم النهائي لأشغال البناء بدون تحفظ عملا بنص المادة 46 من القانون رقم 11-04 والمادة 178 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتضمن قانون التأمينات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 08/03/1995.

⁶ - زنوش طائوس، المرجع السابق، ص 24.

⁷ - نفس المرجع ص 181.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

2 - عقد معاوضة ملزم للجانبين:

وضحنا من خلال خاصية أنه عقد مركب أنه عقد يفرض التزامات متبادلة بين طرفي العقد حيث يأخذ كل طرف مقابل لما يعطيه¹ الأمر الذي يجعل منه أيضا أنه من عقود المعاوضة، وعليه فإن البيع بالإيجار هو عقد معاوضة وملزم للجانبين².

3- من عقود الشكلية ومن عقود الإذعان:

يبرم عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي أمام الموثق، مع مراعاة الإجراءات المتعلقة بالتسجيل والإشهار³، ويحرر طبقا للعقد نموذجي المحدد في القرار المؤرخ في 2004/05/04⁴، يحدد شروط العقد والالتزامات المترتبة على العقد محددة مسبقا ونظرا لأزمة السكن وما يوفره هذا العقد من فرصة للحصول على سكن بسعر معقول، فإن المستفيد لا يفاوض في العقد وهذا يعني أنه من عقود الإذعان، وذلك لكون العقد النموذجي هو من وضع السلطة العامة، ولكونه قد أعد وحرر مسبقا وغالبا ما تكون مطبوعة وفي شكل نظام قانوني محدد بدقة⁵.

وبالرغم من أنه عقد شكلي يتم بذات الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في القواعد العامة، لكن الشكلية في هذا العقد على خلاف العقود الأخرى لا ترتب الأثر المباشر لها، المتمثل في نقل ملكية المسكن لمجرد إتمامها، كون هذا العقد من الناحيتين العملية والقانونية يمرّ بمرحلتين متميزتين هما:

مرحلة مدة الإيجار والانتفاع بالمسكن، حيث يلتزم المستأجر المستفيد في هذه المرحلة بدفع الأقساط الدورية المتفق عليها، ميزة الانتفاع في هذا العقد تقربه من عقد الإيجار العادي، مع اختلاف جوهري، بحيث يلتزم المؤجر بنقل حق الانتفاع بالسكن دون نقل الملكية، لیتّم تسليم مفاتيحها من طرف الموثق لصالح المستأجر المستفيد إثر زيارة حضورية للمكان تجمع كل من المستفيد والمصالح التقنية التابعة لوكالة عدل تتّوجّ بمحضر يوقعه الطرفان⁶، ويتضمن تسليم السكن على سبيل الانتفاع مقابل أقساط يلتزم المستفيد بأدائها دوريا.

مرحلة نقل ملكية السكن إلى المستفيد، بعد الوفاء التام لكامل أقساط الثمن، حيث تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".

¹ محمد صبري السعدي الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات العقد والإرادة المنفردة طبعة جديدة ومنقحة دار الهدى الجزائر ص 60.

² المادة 58 من القانون المدني.

³ تطبيقا للمادة 793 من القانون المدني الجزائري

⁴ الذي ألغى العقد النموذجي المطبق بموجب القرار المؤرخ في 2001/07/23.

⁵ زنوش طاوس، البيع بالإيجار، مرجع سابق، ص 28.

⁶ تنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 2002/05/14 على: "يترتب على دفع المستفيد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المنصوص عليه أعلاه إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك لدى مكتب توثيق وفق نموذج يعدّ بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

لتلتزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن بنقل ملكية المسكن للمستفيد بعد استكماله من دفع الثمن كاملا وانتهاء مدة عقد البيع بالإيجار والتي لا تتجاوز مدة 20 سنة عملا بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 و التي عدلت الى 25 سنة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 340-04¹ واستثنى المشرع تطبيق هذه المدة على فئة المكتتبين المسجلين في سنة 2001-2002 الذين تم تحين ملفاتهم خلال سنة 2013 بالنظر لطول فترة انتظارهم، كما أن المستفيد الذي يبلغ من العمر تقريبا 70 سنة² عليه أن يسدد مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن قبل أن يتجاوز هذا السن عملا بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 340-04، و تنص المادة الأخيرة أنه لا يمكن الأخذ بعين الاعتبار هذا السن إذا التزم المستفيد بدفع سعر المسكن بكامله، كما قد يختار المستفيد دون أن يصل لهذا السن استكمال ثمن السكن كاملا دون انتظار هذه المدة لتتم نقل الملكية له من قبل الوكالة.³

4- من عقود الأمانة والمعلقة على شرط واقف:

بمأن العقد يبدأ عقد ايجار فهو من عقود الأمانة و يعرض المخل بهذا العقد لعقوبة خيانة الأمانة إن تصرف في العين المباعة قبل الوفاء بكامل الثمن، لأن الملكية لم تنتقل بعد للمستفيد، فهي معلقة على شرط واقف⁴ يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقا لنص المادة 363 من القانون المدني و التي تجيز للبائع أن يستبقى جزء من القسط على سبيل التعويض في حالة ماذا فسخ عقد البيع، بسبب عدم استفاء جميع الأقساط ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة 02 من المادة 184 من القانون المدني، وإذا وفي بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المباع من يوم البيع.

وبالرجوع لنص المادة 11 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 فإنها كانت تشترط أن تتم انتقال الملكية بعقد جديد رسمي يسجل ويشهر، وهذا أمر غير منطقي لأن عقد البيع بالإيجار عقد قائم بذاته لا يحتاج إلى عقد آخر وأن انتقال الملكية معلقة على دفع كامل الأقساط بموجب هذا العقد وليس عقد آخر ولهذا تراجع المشرع وألغى ذلك بموجب القرار المؤرخ في 2004/05/04⁵ وأكد على الطابع الوقف للعقد.

ويترتب على عدم تسديد ثلاث أقساط شهرية في عقد البيع بالإيجار بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوما فسخ العقد ليعتبر الحكم كاشفا، وطرده المستفيد

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 340-04 المؤرخ في 2004/11/02 الجريدة الرسمية العدد 69 الصادرة في 2004/11/03.

² - سابقا كان السن المحدد 65 سنة حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 وتعديل بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 340-04.

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01.

⁴ - محمد حسنين المرجع السابق ص 15.

⁵ - المادة 16 من القرار المؤرخ في 2004/05/04 المحدد لنموذج عقد البيع بالإيجار.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة¹ وباسترجاع المسكن بتسديد الدفعة الأولى التي دفعها المستأجر بعد أن يقص حساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.

غير أن المستفيد من عقد البيع بالإيجار لا يمكن إدانته بجريمة خيانة الأمانة كما في عقد الإيجار، لأن محل العقد عقار وليس منقول، والقصد في حالة الشك بفسر لصالح المستفيد ليفسر أن العقد هو عقد البيع وليس عقد إيجار، ولا يمكن التوسع في العقوبة، كما أن المشرع لم يحيلنا لأحكام المادة 376 من قانون العقوبات.

5 - عقد يرد على عقار مبني

إن محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لشقة ذات استعمال سكني، وذلك بصريح المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، التي تنص على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"، مما يعني أن محل هذا العقد يقع دائما على عقار مبني.

6- في حالة وفاة المستفيد ينتقل الحق إلى الورثة:

الأصل أن يوفي المستفيد الثمن في حياته إلا أنه في حالة وفاته ينتقل حق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار للورثة وفقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105. تطبيقا لقاعد انتقال آثار العقد للخلف العام²، ويصبح الورثة ملزمين بتسديد الثمن.

لكن نص المادة لم يتطرق لحالة فقدان أهلية المستفيد، فمثلا قد يصاب بالجنون أو الحكم عليه بعقوبة سالبة للحرية في جنائية أو عقوبة تكميلية تحرمه من ممارسة حقوقه المالية، بحيث لم يعد أهلا للتصرف واتمام اجراءات البيع³، فلم يوضح المشرع إذا كانت تطبق نفس الأحكام لأن تصرفاته باطلة لانعدام الأهلية.

5- قيد التصرف في السكن محل البيع بالإيجار:

حق التصرف هو أحد عناصر التي تقوم عليها الملكية والتي تعطي للمالك حق ابرام عقود ناقلة للملكية والقيام بكل التصرفات القانونية والمادية⁴.

غير أن المستفيد من عقد البيع بالإيجار مقيد في التصرف المادي حث تنص المادة 14 من نموذج عقد الإيجار المعدل "يمنع منعا باتا كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن

¹ المادة 09 من القرار المؤرخ في 04/05/2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001.

² المادة 108 من القانون المدني.

³ عملا بنص المادة 78 من القانون المدني، والمحكوم عليه بعقوبة جنائية يأخذ حكم القاصر لكونه محجوز عليه بقوة القانون وكل تصرف يرد على مال وجب أن يتم بواسطة شخص تعينه المحكمة مقدما لإدارة أمواله وأستاذان القاضي في كل التصرفات الواردة على العقار أما المحكوم عليه بجنحة لا يفقد الأهلية مالم يعاقب بعقوبة تكميلية مع أخذ إذن القاضي في كل الأحوال. ومن عوقب بعقوبة تكميلية من حرمان ممارسة حقوق مالية فإنه يأخذ نفس حكم المعاقب جنائيا.

⁴ عبد المجيد زعلاني موسوعة القانون الجزائري (ترجمة للكتاب القانون العام للمؤلف كريستال مورال جورنال دار النشر جوالينة ليكستنسو باريس 2006) طبعة مصغرة منشورات دار بيتي للنشر 2006 ، ص 188.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

كوضع الشبايبك على النواخذ أو تغير استعمال الأصلي للشرفات"، كما قيد التصرف القانوني للمستفيد، حيث يمنع التنازل عن المسكن قبل انتقال الملكية وبعدها لمدة قانونية معينة.

يعد التزام منع التصرف كغيره من الالتزامات التي تكون سببا لفسخ العقد وطلب التعويض طبقا لنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي تنص: "لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، ولا حتى تأجير من الباطن عملا بنص المادة 15 من العقد النموذجي المعدل: "يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية"، لكن هنا نطرح اشكال كيف يمكن اثبات التصرف الناقل للملكية والايجار من الباطن دون وجود العقد الرسمي المشهر بما يجب اثباته في التصرفات الواردة على العقار عملا بنص المادتين 793 و467 مكرر من القانون المدني والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؟

وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 2016/3265 المؤرخ في 2016/06/16 (غير منشور) حيث خسرت الوكالة الدعوى لاستنادها في الاثبات على الاعتراف بالدين كون التنازل يكون مثبت بالكتابة ولا يمكن التوجه للبيئة وتبقى وسائل الاثبات مطبقة بالنسبة للعارية أو الحراسة، لكن هذا لا يشكل تنازل أو ايجار، لهذا كان الأجدر على المشرع استخدام الاستعمال الشخصي ووضع لجنة خاصة تتكفل بالتحقيق والاثبات.

من خصوصيات البيع بالإيجار أن يحتفظ البائع المؤجر بملكية المسكن طوال مدة هذا العقد، مع التزامه بالصيانة والضمان التي تقع على كل مؤجر، وهو الوضع الذي يسمح له باسترداد المسكن من المتعاقد معه إذا أفلس أو أعسر قبل أن يفي له بكل الأقساط المتفق عليها أو الفسخ في الحالات التي يخلّ فيها المستأجر بأحد التزاماته¹ وفي المقابل فإن المشتري المستفيد لا يكون له إلا حق الانتفاع بالمسكن ويكون بمثابة الأمين عليه، تغلّ يده من التصرف فيه، سواء كان التصرف قانونيا أو ماديا، فإذا تصرف فيه تصرفا ماديا يكون قد ارتكب جنحة خيانة الأمانة وإذا تصرف فيه تصرفا قانونيا فإنه يكون تصرف في ملك غيره لعدم انتقال الملكية ومصير العقد البطلان المطلق **فاقد الشيء لا يعطيه**².

ونص المشرع على منع نقل حق الانتفاع أو تغيير الوجهة السكنية لمحل عقد البيع بالإيجار ابتداء في المادة 9 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي نصت على: "يمنع المستأجر المستفيد من أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ هذا العقد."

¹ زهدي يكن، عقد البيع، الطبعة الأولى، شركة الطبع والنشر اللبنانية، بيروت، ص.61.

² السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2000، ص.286.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وتعدل قيد التصرف في المادة 81 من قانون المالية لسنة 2017¹، حيث شمل قيد التصرف كل السكنات الاجتماعية المدعمة من قبل الدولة لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ اعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة ويمكن أن تخفض هذه المدة على سنتين للمستفيدين من صيغة البيع بالإيجار الذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقي بعد دفع المساهمة الأولية تشجيعا لدفع الثمن كاملا.

لكن هذا فيه خرق للقانون على وجه الخصوص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمادة 12 من القرار المؤرخ في 2001/04/23، هذه المواد تقيد نقل الملكية إلى المستفيد بدفع كامل الأقساط المكونة لثمن المسكن، وهذا يعني أن التعجيل الذي يسمح بدفع كامل الأقساط التي تشكل ثمن المسكن تنقل إلى المستفيد ملكيته، وبذلك يصبح مالكا يتمتع بكل السلطات المترتبة على هذه الصفة وفي مثل هذا الوضع لا يسوغ منع المالك من التصرف في المسكن سواء كان التصرف ناقلا للملكية أو غير ناقل لها².

والملاحظ في الواقع أن الوكالة تتأخر في انجاز سكنات البيع بالإيجار وفي تحرير العقود وفي تسليم السكنات لمدة طويلة جدا لطول الإجراءات المتخذة من قبل الوكالة وبالنظر لعدد الكبير لطلب على هذا النوع من السكن وهذا يعتبر تعسف اتجاه المستفيد لأنه يجعل مدة منع التصرف تتضاعف خاصة أن المدة قيد التصرف يبدأ من تاريخ تحرير العقد.

وعليه قيد التصرف بعد نقل الملكية فهو مثله مثل التنازل قبل نقل الملكية، فالموثق يتمتع عن تحرير عقد البيع الذي يكون فيه قيد التصرف، وكنا نرى أن بعد انتقال الملكية كان الأجدر على المشرع تطبيق أحكام الشفعية الإدارية عوض قيد التصرف لتقليل من ابرام العقود العرفية غير القانونية، وحتى لا يكون القيد مضعف نتيجة تأخر الوكالة في ابرام العقد والأفضل تعميم ابرام هذا العقد من قبل كل شركات الترقية العقارية على الأقل العمومية من أجل تلبية الطلب المتزايد على سكنات البيع بالإيجار.

المحور الثاني: تعريف بالهيئة المكلفة بإنجاز سكنات بصيغة البيع بالإيجار وتوجيه مشاريعها نحو تطبيق مخططات الدولة

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن الشريك الاقتصادي الفعال في إبرام عقد البيع بالإيجار المنفذ لمخططات الدولة في التخفيف الطلب على هذا النوع من السكن وفي توجيهه نحو المناطق المرمج فيها انشاء مجمعات سكنية، ومن خلال هذا المحور نتعرف على الوكالة بصفتها الوحيدة التي سمح لها المشرع ابرام هذا العقد، ثم التطرق لكيفية مساهمة الوكالة في تنفيذ وتجسيد مخططات الدولة التنموية على أرض الواقع.

¹- ورد على قيد التصرف عدة تعديلات بموجب قانون المالية لسنة 2008 و قانون المالية لسنة 2011 و قانون المالية لسنة 2012 و ثم بموجب قانون المالية لسنة 2017 ، الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة

في 2016/12/29

²- المادة 674 من القانون المدني.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

أولا- التعريف بالهيئة المكلفة بإبرام عقد البيع بالإيجار

لقد أولت الجزائر منذ الاستقلال اهتمام كبير بقطاع السكن، لكن في البداية كانت تحتكر هذا القطاع ومع انفتاح السوق العقارية فتحت المجال للمستثمر الخاص لعجز ميزانيتها على تمويل كل البرامج السكنية وفق مخططاتها.

غير أن عقد البيع بالإيجار يقتصر فقط على المرقمين العموميين دون الخواص، وكان يبرم هذا العقد خاصة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ولهذا نحاول أولا أن نتعرف على الديوان بصفته كان يبرم هذا العقد ثم نتعرف على الوكالة بصفتها من تبرم هذا العقد الآن.

في البداية لم يكن هذا العقد متعارف بل كان ما يعرف بعقد الإيجار المعتدل الذي يبرمه هذا الأخير، بحيث تكفل بإنجاز السكنات بعد تسوية الملكية العقارية بموجب المرسوم رقم 65-147 المؤرخ في 14/05/1965 المتضمن إحداث مديرية العامة للأملاك الشاغرة والتسيير العقاري¹، ثم ذهب المشرع إلى إنشاء بعض المدن الكبرى للدواوين العمومية لسكنات ذات كراء المعتدل (Les offices publics) (OP.H.L.M) بموجب القانون رقم 53-320 المؤرخ في 15/04/1953 المتضمن لقانون كورنت (Loi Courant) الذي وسع تطبيق نظام الإيجار المعتدل على مختلف ولايات الجزائر².

وتغيرت طبيعة الديوان إلى أن نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيم عملها³ على اعتبار دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي عملا بنص المادة 02 من نفس المرسوم، وبمفهوم المخالفة تعتبر من أعمال الإدارة مع الدولة⁴، وهذا ما تؤكد نص المادة 45 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁵، وتخضع لرقابة وزير السكن عملا بالمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المذكور أعلاه⁶.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 44، الصادر في 25/05/1965، ص 587.

² - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 239.

³ - الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة في 29/05/1991، ص 883.

⁴ - Ait Oufella Bousad, op cit, P 13.

⁵ - الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة في 13/01/1988، ص 30.

⁶ - تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-08، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 16/06/1993، ص 12: «تدرج في المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المذكور أعلاه في نهاية المادة 02 من المادة 2 مكرر تحرر كما يلي:

المادة 2 مكرر يمارس الوزير المكلف بالسكن الوصاية على دواوين الترقية والتسيير العقاري».

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

منذ تأسيس ديوان الترقية والتسيير العقاري كانت صلاحياته الأساسية تتعلق خاصة بتسيير المحالات ذات الطابع السكني، ثم أصبح يقوم بصفة رئيسية بإنجاز العقارات المخصصة للسكن الموجه للإيجار، والبيع بالإيجار وفي إطار السياسة الاجتماعية للدولة أصبحت مهامه تتمثل في ترقية المرفق العمومي في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا وتكلف على سبيل التعبئة بالترقية العقارية المبنية وللإجابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه والترقية العقارية غير المبنية¹. وعمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية، وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها وكل عملية تتوخى تحقيق مهامها².

والملاحظة أن أعمال الترقية العقارية جاءت ضمن المهام الثانوية التي تكون على سبيل التبعية والمفروض أن تكون رئيسية وإلا انحرفت عن الهدف الرئيسي من إنشاء هذه المؤسسة فإذا طغت أعمال التسيير والإدارة على نشاطات الترقية العقارية وجب تعديل التسمية إلى ديوان التسيير العقاري وترقيته، وعليه نقترح إعادة النظر في تحديد النشاطات الأساسية للديوان.

وبالرجوع إلى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35³ تنص: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، ويحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والاشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفة مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة" وتنص المادة 08 من نفس المرسوم "عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار"

وقبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لم يكن يوضح صراحة أن البائع يتمثل فقط في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره غير أن نصوصه تحيل تحديد كفاءات تطبيقه إلى الوزير المكلف بالسكن وكانت تقتصر على هذه الوكالة وديوان الترقية والتسيير العقاري.

1 - الترقية العقارية غير المبنية تعتبر نشاط ثانوي بالنسبة للديوان لهذا عمليا اقتصر دوره الأساسي منذ نشأته على الترقية العقارية المبنية.

ناصر لباد، المرجع السابق، ص 246-247.

2 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147.

3- جاءت تطبيقا لنص المادة 169 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 31/12/1995.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

غير أنه بموجب القرار المؤرخ في 2001/06/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك¹، ظهر بشكل واضح أن إبرام عقد البيع بالإيجار على الوكالة الوطنية لتحسين وتطويره خاصة وأن نموذج العقد تضمن اسم الوكالة كطرف في العقد، ولكن بالرجوع إلى القرار المؤرخ في 2004/05/04 المعدل للقرار السابق أصبح الطرف الأول في العقد النموذجي هو متعهد في الترقية العقارية و بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 قد وسع من دائرة المساكن التي يتم اكتسابها في إطار البيع بالإيجار فبعدما كانت مقتصرة على تلك المنجزة بأموال عمومية أصبحت تشمل تلك المنجزة من مصادر بنكية مما يوحي لنا ان المشرع قصد بتعديله ادخال المرفقين الخواص وتنويع مصادر التمويل، غير أن الواقع العملي يفرض احتكار الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالرغم من عجزها عن تلبية الطلب الزائد لهذا النوع من البيع بدليل التأخر الكبير في إبرام العقود للمكنتين المستفيدين من هذا العقد، ولهذا وجب التفكير في توسيع دائرة الهيئات القائمة على هذا النوع من الاستثمار²، وتعرف المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1991/05/12 الوكالة حيث تنص: «تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به وكالة تحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص الوكالة.

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي»³. تتميز هذه الهيئات التجارية أو الصناعية عن الهيئات العمومية الإدارية من حيث طبيعة نشاطها الإداري، كما تتميز عن المؤسسات العمومية الاقتصادية، أي شركات من حيث الهدف فهي تمارس نشاط تجاري غير أنها لا تخضع لقواعد السوق والاقتصاد. إنما لتنظيم الإدارة من خلال دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المتعاملين، والإدارة هي التي تحدد سعر المبيعات فهي تسعى لتحقيق المنفعة العامة وتقديم الخدمة المرتبطة بتوفير السكن أكثر من السعي لتحقيق الربح بخلاف المؤسسات العمومية الاقتصادية.

وهي تعتبر من الأشخاص الاعتبارية ذات الطبيعة المختلطة بحيث تخضع من حيث نشأتها إلى التنظيم، وهذا الجانب يلحقها بالقانون العام، في حين تخضع في علاقتها مع الغير للقانون الخاص وتكتسب الشخصية المعنوية بموجب النص الذي أنشأها⁴. تعد الوكالة تاجرة في علاقتها مع الغير تخضع لقواعد القانون التجاري، وتمسك المحاسبة على الشكل التجاري طبقا للقوانين والأنظمة المتعلقة بالمخطط الوطني

¹ - الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 16-09-2001.

² - بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص 130 إلى 132. حظ

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادر في 1991/05/29، ص 888.

⁴ - علي فيلاي، نظرية الحق، المرجع السابق، ص 307.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

للمحاسبة تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن¹، الهدف من إنشائها هو المساهمة في حل مشكل السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة والمتوسطة الدخل، إضافة إلى ترقية السوق المتعلقة بالعقار المبني وغير المبني والقضاء على السكن غير الصحي وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها وإعادة الهيكلة العمرانية، إنشاء مدن جديدة، إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتطورها، وتصور المعلومة ونشرها على نطاق واسع اتجاه المتعاملين في سوق العقار المبني وغير المبني استنادا لنص المادة 02 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

كما يمكن للوكالة أيضا المشاركة مع أطراف أخرى في إنشاء شركة في هذا المجال فمثلا تم إنشاء شركة البركة للتنمية العقارية مع بنك البركة في إطار إنشاء سكنات في صيغة البيع بالإيجار، بحيث تتكفل بهذه العملية بالتنسيق مع أشخاص عمومية، كما كانت تعتمد على تمويل ومشاركة في عمليات الإنجاز بالتنسيق مع صندوق الوطني للتوفير والاحتياط، غير أنها هي التي تتكفل بإجراءات تسويق السكنات وبيعها للمواطنين²، واليوم أصبحت تتكفل بإنجاز السكنات الترقية المدعمة والعمومية، و توسع نطاق المهام الموكلة لها بتوسع نشاط الترقية العقارية.

ثانيا- توجيه مشاريع انجاز البيع بالإيجار نحو تجسيد مخططات الدولة

توجه الدولة المشاريع الاستثمارية للسكنات الاجتماعية من خلال التمويل وتوفير الأوعية العقارية وتوجيه استثمارها إلى مناطق الظل والأقل كثافة سكانية وإنشاء مدن جديدة، لكن هذه السياسة تعرف تذبذب نتيجة سوء تسير للمحافظة العقارية منذ البداية وعدم اعطاء الأولوية للسكن في مخططات التعمير وفتح المجال للمستثمر الخاص خاصة في ابرام عقد البيع بالإيجار وتماطل في اصدار النصوص القانونية المنظمة والفوضي العقارية التي زادت حدتها في العشرية السوداء بسبب السكنات الفوضوية التي تنقص من العروض العقارية.

وبسبب احتكار الدولة لتمويل وتوجيه كل السكنات الاجتماعية، لكن بعد تسجيل عجز عن تلبية كل الطلبات، فتخلت الدولة في المخطط الخماسي 2010-2014 عن سياسة تمويل كل برامج السكنات، وأصبحت بدل ذلك تدعم قطاع السكن بتحفيظات مالية وتشجيع عمليات إنجاز سكنات ترقية للتخفيف من الطلب المتزايد على صيغة السكنات الاجتماعية المدعمة، وتغيرت النظرة من طابع اجتماعي إلى إعطائه الطابع الاقتصادي، مع تحسين الظروف الاجتماعية للمواطن والقضاء على الفوارق الجهوية في مجال التنمية، وخصص غلاف مالي بأكثر من 3.700 مليار دينار لقطاع السكن، فبلغت عدد السكنات المبرمج انجازها بالنسبة للبيع بالإيجار 500.000 وحدة سكنية و السكن الترقوي 500.000 وأخذت حصة الأسد السكنات الريفية بهدف إعادة التوازن الاقليمي

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، والمحدد هيكلتها بموجب القرار المؤرخ في 10/02/2015 الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 08/03/2015، ص 888.

2 - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 268، 269.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

770.00 وحدة سكنية وأقلها عددا السكنات الموجهة لامتناس السكن الهش ب 300.000 وحدة سكنية¹.

و شهد قطاع السكن في 2014 قفزة حقيقية في انجاز السكنات بصيغها المختلفة، والبرنامج الخماسي 2015-2019 أعطى الأولوية لقطاع السكن بحسب توجيهات رئيس الجمهورية بهدف انجاز 6.1 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ، وإلى غاية نهاية سبتمبر 2014 تم انطلاق انجاز 2.2 مليون سكن بنسبة 98% حسب حصيلة وزارة السكن و العمران و المدينة، حيث بلغ عدد السكن العمومي الايجاري 925.345 الذي يتصدر أعلى نسبة والسكن الريفي 869.204 والسكن الترقوي المدعم 260.085، وتم استلام 991.777 سكن إلى غاية نهاية شهر سبتمبر، منها 322.011 سكن عمومي ايجاري و 115.480 سكن ترقوي مدعم، 543.770 سكن ريفي و 10.516 سكن من نوع البيع بالإيجار بنسبة 83 % من الأهداف المسطرة لتسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي الجاري².

وخلال الفترة الممتدة من 1996-2018 سجلت انجاز ما يفوق 3 ملايين و600 ألف وحدة سكنية منها 156.000 سكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" بنسبة 6%³، وكشف وزير السكن والعمران لقناة البلاد عن انطلاق انجاز 70 ألف وحدة سكنية في صيغة البيع بالإيجار للمسجلين في برنامج 2013 مع منح المستفيدين الحق في الاستفادة من القروض الإسلامية لتمويل شراء المسكن بهذه الصيغة من قبل صندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁴.

وبالنظر لاتساع مساحة الجزائر صعب تنظيم التوزيع العادل والعقلاني للأوعية العقارية بين المستثمرين بما يتوافق مع مخططات وسياسة الدولة، وعدم تطهير الملكية العقارية وتطبيق النصوص القانونية على أرض الواقع. ولمواجهة هذه التحديات قدمت الدولة حلول ومخططات لإعادة الاستقرار العقاري والتوازن الاقليمي ولتخفيف من الطلب المتزايد على السكن، لكن للأسف سمحت بتغير من طبيعة الأراضي الفلاحية الخصبة وجعلها مناطق قابلة للتعمير في مخططات التعمير وتسوية البناءات غير المطابقة على حساب ذلك، وعدم تفعيل العقوبات على المتعدين على الأوعية العقارية الفلاحية.

¹ www.mae.dz/photos/gov/programme.htm تاريخ زيارة الموقع 2020/12/10 الساعة

10.00

² www.mae.dz/photos/gov/programme.htm ، المرجع السابق، ص 01.

³ وكالة الانباء الجزائرية: انجاز أكثر من 3.6 مليون وحدة ما بين 1999 - 2018 تاريخ ادراج 2018/06/21 .

www.aps.dz تاريخ زيارة الموقع 2020/12/30.

⁴ قناة البلاد، تفاصيل الصيغة الجديدة للسكن الايجاري و البيع بالإيجار بتاريخ 2020-02-24 مقتبسة من الموقع: www.m.elbilad.net تاريخ زيارة الموقع 2020/12/30.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

ويعد البيع بالإيجار من السكنات الاجتماعية المدعمة تستفيد من عقد التنازل وتخفيض في القيمة عملاً بنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 التي حددت نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة حسب موقعها الجغرافي كما يلي:

- ولاية الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة 80 % .

- البلدية التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95%.

- الولايات الأخرى 90 %¹.

ولا تطبق هذه التخفيضات على المحلات ذات الطابع غير السكني (المهني، التجاري، الحرفي)².

وتعمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية والتدخل الفعلي في تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية وإعداد دفتر الشروط والتحصيل المنتظم للأتاوى المستحقة ومتابعة إنجاز الاستثمار والمستثمرين المحليين.

تقدم الدولة تمويل مالي لبرامج سكنات البيع بالإيجار في إطار تجسيد مخططاتها فيما يخص نسبة الإنجاز الواجب تحقيقها وتحديد مواقع الإنجاز مع التركيز على انشاء مدن جيدة وكبرى في المناطق أقل كثافة سكانية لتحقيق التوازن الجغرافي مع تنمية هذه المناطق وكل المناطق الظل التي لا تزال تعاني من التهميش وهذه هي السياسة الحالية التي تشجع عليها الدولة ، لكن للأسف فيما يخص هذا العقد اقتصر على الوكالة ولم تفتح مجال المنافسة لباقي شركات الترقية العقارية مع توجيهها من خلال التحفيز والدعم المالي المقدم والعروض العقارية التي توفرها.

واكتفت الدولة بتعميم التحفيزات الجبائية و المالية في مجال كل صيغ السكنات الاجتماعية، سواء في إعفاء عقود سكنات اجتماعية من حقوق نقل الملكية عند بيعها، وإعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديد انجزها المرقون العقاريين العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم ، العقود المتضمنة اقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة عملاً بالمادة 353-5 من القانون رقم 17-11³ المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

¹ - المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المتضمن لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 2011/09/14.

² -وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12، ص 14.

³ -القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر العدد 76 المؤرخة في 2017/12/28.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الإيجار العمومي والترقوية المدعمة والريفية وهذا بشرط احترام دفتر الأعباء، ويخضع هذا النشاط للرسم على النشاط المهني المحدد بنسبة 2 بالمائة على رقم الأعمال بدون الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للمرقين العقاريين في إطار نشاطاتهم، والرسم العقاري للملكيات المبنية بنسبة 3 بالمائة.

كما تخضع للرسم على القيمة المضافة بالنسبة لعمليات البناء أو بيع العقارات ذات الطابع السكني أو الموجهة لنشاط مهني أو حرفي أو تجاري، ينجز في إطار نشاطات الترقية العقارية، وتستفيد عمليات إعادة تهيئة الأراضي وكذا البناء عليها محلات سكنية إلى نسبة مخفضة 7 بالمائة مع الحق في الخصم، وإعفاء من الرسوم القروض البنكية الممنوحة للأسر من أجل اقتناء أو بناء سكنات فردية، وإعفاء من رسوم نقل الملكية لعقود بيع العقارات ذات الاستعمال السكني بصفة رئيسية والمتنازل عنها من طرف هيئات الترقية العقارية العمومية تبعا لصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم والسكن الريفي¹. غير أن قراءتنا لقانون المالية لسنة 2017 تتجه الدولة لرفع الجباية العقارية و التخفيف من هذه الإعفاءات والتخفيضات في الجباية بسبب الأزمة الاقتصادية، مثلا رفع الرسم المخفض على القيمة المضافة إلى 9% عملا بالمادة 24 و 25 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 2016/12/28 المتضمن قانون المالية 2017، غير أن المرقى العقاري يخضع لرسوم الخاصة نتيجة استخراج عقود التعمير في إطار نشاطات الترقية العقارية عملا بالمادة 77 من القانون رقم 17-11² وهذا لا يعتبر عامل محفز، لكن بالنظر للتخفيضات الجبائية التي يستفيد منها المرقى العقاري فهذا لا يؤثر.

الخاتمة:

يعد عقد البيع بالإيجار من العقود المفضلة لمقتني المتوسط الدخل للحصول على سكن اجتماعي بسعر معقول ومقسط بما يتوافق وقدرته الشرائية، غير أن عدد الطلبات في تزايد ونسبة الإنجازات قليلة ومتباطئة لا تخفف من الضغط وتزيد في أزمة السكن بالرغم من مجهودات الدولة المبدولة في دعم المالي لهذا نوع من البيع. وإن كانت الدولة تتخلى شيئا فشيئا على تمويل ودعم كل السكنات الاجتماعية، غير أن الاستثمار في مجال انجاز سكنات البيع بالإيجار لا يزال يقتصر على دور الذي فرض على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي تقف عاجزة عن تلبية كل طلبات الحصول على هذا النوع من السكنات و ان تجسد مخططات الدولة و برامجها خلال الآجال المحددة لذلك، فلم يعد المشكل في توفير العروض العقارية أو التمويل بقدر في فتح المجال للاستثمار في هذا النوع بالنسبة لباقي المرقين العقاريين خاصة العموميين، ونقترح ذلك من أجل توسيع العمل بموجب هذا العقد وتمويل عملية الإنجاز

¹ - المدير العام للضرائب ع. راوية: ((رسالة المديرية العامة للضرائب))، المرجع السابق، ص 5.
² - المادة 77 من القانون رقم 17-11 المعدلة لنص المادة 55 من قانون رقم 99-11 المؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000.

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

وتحقيق مخططات الدولة على أرض الواقع في مدة زمنية معقولة و توزيع مشاريع الاستثمار على كامل انحاء الجزائر مع التركيز على انشاء مدن جديدة و تطوير مناطق الظل و لما لا نصل للتفعيل انجاز مدن صديقة للبيئة والمدن الذكية.

كما أنه برأينا وضع قيد على التصرف بعد انتقال الملكية فيه اجحاف للمستفيد من صيغة البيع بالإيجار بالنظر لطول المدة التي ينتظرها لحين اكتتاب العقد وتسلم المسكن بسبب تأخر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ولهذا نرى تطبيق الشفاعة في حالة البيع مع تخفيض في ثمن خلال مدة قيد التصرف أحسن من قيد التصرف المضعف، كما نرى ضرورة وضع شرط على الاستعمال الشخصي للعين المؤجرة لسهل اثبات كل استعمال من الباطن لهذا السكن ووضع هيئة مراقبة تكلف بذلك.

كما نقترح تعديل العقد النموذجي للبيع بالإيجار بتحديد مدة التسليم وإلزام الوكالة بإبرام عقود البيع وجعل العقد له نفس خصوصية الوعد بالبيع لإلزام الوكالة بنقل الملكية ويقوم الحكم مقام العقد، ويكون الاعذارين لعدم دفع القسط بتبليغ من المحضر القضائي وليس بموجب رسالة مضمونة الوصول، وفي حالة فسخ العقد لعدم الدفع تطبيق عقوبة حرمان هذا المستفيد من الاستفادة مرة أخرى من ابرام عقد البيع بالإيجار، وفتح المجال لباقي المكتتبين المنتظرين لدورهم في الاستفادة.

قائمة المراجع:

الكتب:

- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2000
- بوسنة ايمان النظام القانوني للترقية العقارية دار الهدى الجزائر 2011 ص 127.
- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف الاسكندرية، 1997-1998
- جيروم هوييه، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، ترجمة منصور القاضي، بدون طبعة المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر و التوزيع ، بيروت لبنان بدون سنة
- زنوش طاموس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016 .
- زهدي يكن، عقد البيع، الطبعة الأولى، شركة الطبع والنشر اللبنانية، بيروت.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، 2011.
- عبد المجيد زعلاني موسوعة القانون الجزائري (ترجمة للكتاب القانون العام للمؤلف كريستال مورال جورنال دار النشر جوالينة ليكستنسو باريس 2006) طبعة مصغرة منشورات دار بيبي للنشر 2006.
- محمد حسنين، 1983، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- محمد صبري السعدي الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات العقد و الإرادة المنفردة طبعة جديدة و منقحة دار الهدى الجزائر.
- نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة الجزء الأول، البيع، دار النهضة للطباعة والنشر ، بيروت، 1997.

THUILLIER Hugues, Location-vente, encyclopédie civil, Dalloz, V, N° 1 et 2.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

Ait Oufella Boussad.

المقالات:

-زغلامي حسيبة ، عقد البيع بالإيجار، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و القانون الفرنسي، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04 العدد 02 السنة 2019 .
-بورصاص أمينة نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود و قانون الاعمال ، العدد الخامس ديسمبر 2018.

النصوص القانونية:

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 03/03/1993 الملغى جزئيا بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 31 الصادرة في 13/05/2007 والملغى كليا بموجب القانون رقم 11-04 .

-الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتضمن قانون التأمينات المعدل و المتمم، ج ر العدد 13 المؤرخة في 08/03/1995.

- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتضمن نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011 الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.

-القانون رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم ج ر العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015 .

-قانون رقم 16-14 المؤرخ في 28/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 29/12/2016

- مرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 05/06/1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 12/06/1973.

- مرسوم رقم 86-54 المؤرخ في 19/03/1986 المتضمن بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر العدد 25 المؤرخة في 29/04/2001.

-المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02/11/2004 الجريدة الرسمية العدد 69 الصادرة في 03/11/2004.

-القرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن المصادقة على نموذج عقد البيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 52 بتاريخ 16/09/2001 المعدل و المتمم.

-القرار المؤرخ في 14/05/2002 المحدد لنموذج عقد البيع بالإيجار المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 41 بتاريخ 12/06/2002.

-القرار المؤرخ في 04/08/2004 و المعدل و المتمم للقرار المؤرخ 23/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 43 بتاريخ 04/07/2004.

- القرار المؤرخ في 22/07/2013 الذي يعدل و يتمم القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 49 الصادر في 02/10/2013.

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدينة

فهرس الكتاب:

المحور الأول: تطوير المنظومة القانونية لتنظيم الملكية العقارية لتحفيز الاستثمار

- 1- مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق - أ. د / هشام فخار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدينة.....04
- 2- الملكية العقارية الاقتصادية كألية لتشجيع الاستثمار في المغرب - د. أنس الطالبي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش.....13
- 3- نظام الشهر العيني كألية لتطهير الملكية العقارية - د. فاطمة وماحنوس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدينة.....19
- 4- دور الترقيم العقاري في تطهير الملكية العقارية - د. يهوني زهية، جامعة البليدة 2- لونيبي علي.....34
- 5- دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بين تنوع وسائل اثبات طرق الاكتساب المتزامنة ومبادئ الشهر العيني - د. بن حبيلس آمنة، جامعة قسنطينة 1.....53
- 6- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كألية مؤسسية لتسيير المحافظة العقارية الاقتصادية وترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر - د/ عمروش أحسن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة.....74
- 7- دور الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري في دعم وتطوير الاستثمار - د. كريم حرز الله، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بتيبازة (الجزائر).....98

المحور الثاني: الإستثمار في الأراضي الفلاحية لتنمية قطاع الفلاحة

- 8- عقد الشراكة الفلاحية في التشريع الجزائري وتأثيرها على الاستثمار والتنمية الفلاحية - د. بن بوعيشة شهيناز، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي.....111
- 9- استثمار الأراضي الوقفية العامة على ضوء المرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة - أ. د. جمال عياشي - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدينة.....131
- 10- إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و معوقاته - د. ميمون جمال الدين، جامعة المسيلة.....143
- 11- الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة - د. بوشيري مريم، جامعة خنشلة عباس لغرور.....170
- 12- آثار عقد الإمتياز الفلاحي في الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة - د. جديلي نوال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدينة.....190

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

13- نحو تعميم الامتياز كطريق للاستثمار في العقار الفلاحي الوقفي - د- سالمي وردة، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1.....201

المحور الثالث: استثمار العقار الصناعي لتنمية قطاع الصناعة

14- إستجابة الإستثمار الصديق للبيئة للقيود العمرانية الواردة على العقار الصناعي - د.سناء بن شريطوة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 214

15- عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر- د. بوقرة العمرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة..... 232

16- المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار - د. كوسام أمينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2.....249

المحور الرابع: توفير العقار السياحي لتنمية قطاع السياحة

17- النظام القانوني لاستثمار العقار السياحي في التشريع الجزائري - أ. د. جبدل كريمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية.....269

18- طرق إقتناء العقار السياحي في التشريع الجزائري - د. بودية راضية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لونيبي علي البليدة 2.....286

المحور الخامس : توفير العقار الحضري لتنمية قطاع السكن و التعمير

19- الهيئات المكلفة بادارة و استثمار العقار الحضري في المجال السكني في الجزائر - د . علي خوجة خيرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة.....299

20- الاستثمار في إطار انجاز سكنات البيع بالإيجار بما يجسد مخططات الدولة - د . مسكر سهام، جامعة البليدة 02.....316

فهرس الكتاب.....337-336



دار التل للطباعة والنشر

ISBN 978-9931-9546-3-7



9 789931 954637