

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان الحقوق
تخصص قانون اعمال



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي
بعنوان

الثروة العقارية كآلية محفزة للاستثمار

إشراف الأستاذ
أ.د. زبدة نورالدين

إعداد الطلبة
خنوف نجية
دنداف وصال

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	اللقب والاسم
رئيسا	استاذ محاضر - أ-	حرزي السعيد
مشرفا ومقررا	استاذ التعليم العالي	زبدة نورالدين
ممتحنا	استاذ التعليم العالي	ميمون جمال الدين

السنة الجامعية 2024-2025

27 أفريل 2020

* ملحق بالقرار رقم 10871... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): **مختوف نجية** الصفة: طالب، أستاذ، باحث **طالبة**
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 209627938 والصادرة بتاريخ: 2011/10/23
المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم والآداب قسم **الاصقوف**
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: **الثروة العقارية كآلية مصفحة للاستثمار**

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2020.../06/14...

توقيع المعني(ة)

2020 27

* ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المعضي أسفله.

السيد(ة): و
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 210759449 والصادرة بتاريخ 04 - 08 - 2024
المسجل(ة) بكلية / معهد
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها:
الشروعية العقارية
للإستثمار

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 04/06/2024

توقيع المعني(ة)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين، حمداً يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه،
الذي وفقني وأعانني على إنجاز هذا العمل المتواضع. أحمده
سبحانه على نعمته العلم والتوفيق، وأسأله أن يجعل هذا الجهد في
ميزان حسناتي.

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأستاذي المشرف، الأستاذ زبدة نور
الدين على توجيهاته العلمية القيمة، وصبره ودعمه المتواصل منذ
بداية هذا البحث إلى آخر سطر فيه. لقد كان لخبرته وعلمه الأثر
الكبير في تطوير هذا العمل.

كما أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى لجنة المناقشة
رئيساً ومناقشاً لما تفضلوا به من وقت وجهد في قراءة هذه
المذكرة ومناقشتها، وما قدموه من ملاحظات بناءة ستثري هذا
البحث وثقومت نتائجه.

جزاكم الله جميعاً خير الجزاء، ووفقنا وإياكم لما فيه خدمة
العلم والوطن.

الاهداء

الى من كَلَّ العرق جبينه، ومن علمني ان النجاح لا يأتي إلا بالصبر و
الاسرار، الى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي ابدًا، من
بذل الغالي و النفيس و استمدت منه قوتي واعتزالي بذاتي أبي
الى من جعل الجنة تحت اقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها، الى الانسانة
العظيمة التي لطالما تمنيت ان تقر عينها أمي
الى من شدت عضدي بهم فكانوا ينابيع ارتوي منها الى خيرة ايامي وصفوتها
الى قرة عيني أخواتي الغاليات
الى من كان عونًا وسندًا في هذا الطريق للأصدقاء الاوفياء ورفقاء السنين
لأصحاب الشدائد و الازمات.
اليكم عائلتي

اهديكم هذا الانجاز وثمره نجاحي الذي لطالما تمنيته.
ها انا اليوم اكملت واتممت اول ثمراته بفضلته سبحانه وتعالى الحمد لله على
ما وهبني وان يجعلني مباركًا وان يعينني اينما كنت فمن قال انا لها نالها
الحمد لله شكرا وحبًا وامتنانًا على البدء و الختام و آخر دعوانا أن
الحمد لله رب العالمين.

خوف نجية * ددفاف وصال

مفظة
مفظة

مقدمة

منذ نيلها الاستقلال، ظلت الجزائر تبذل جهودا متواصلة للتحرر من التبعية الاقتصادية نحو الخارج، في إطار سعيها إلى تحقيق تنمية شاملة تمس الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية ومن هذا المنطلق، برزت الحاجة إلى اعتماد استراتيجية تنمية متكاملة تركز على توفير مناخ استثماري محفز، والعمل على إزالة القيود التي تعيق بلوغ الأهداف المرجوة وقد تعزز هذا التوجه في السنوات الأخيرة بفعل التراجع الكبير في أسعار النفط في الأسواق العالمية، وما ترتب عنه من آثار سلبية على الإيرادات العمومية، مما دفع بالجزائر إلى تكثيف اهتمامها بتهيئة بيئة ملائمة للاستثمار ومع مراعاة ما تضمنته اتفاقية الشراكة بين الجزائر والاتحاد الأورومتوسطي، إلى جانب شروط الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية، يتجلى أن الجزائر، في ظل وضعها الراهن، غير قادرة على مجاراة الدول المتقدمة في مختلف الميادين، على الرغم من امتلاكها لمؤهلات تنافسية متعددة، الأمر الذي يستدعي التوجه نحو إيجاد بديل اقتصادي مستدام يغني عن الاعتماد المفرط على العائدات النفطية، ويسهم في تعزيز الإنتاج وتحسين مردودية الاستثمارات وفي هذا السياق، يبرز الاستثمار كعنصر محوري في تحريك عجلة الاقتصاد والتنمية، ويأتي الاستثمار في مقدمة هذه البدائل، لما يمثله من رافد أساسي لدعم اقتصاديات الدول، بفضل ما يحققه من عائدات مالية معتبرة تتعكس إيجابا على الناتج القومي.

يعد العقار عنصرا جوهريا في أي مشروع استثماري، نظرا لاختلاف أنواعه (فلاحي، صناعي، سياحي...)، وارتباطه المباشر بالبنية التحتية، مما يجعله أساسا لانطلاق المشاريع الاقتصادية، كما يعتبر العقار من أقدم أشكال الثروة التي اعتمد عليها الإنسان منذ فجر الحضارات، حيث ارتبط بالأمن والاستقرار والمكانة الاجتماعية فقد كان امتلاك الأرض والمباني دليلا على النفوذ والقدرة الاقتصادية، ومصدرا رئيسيا للرزق من خلال الزراعة أو السكن أو التجارة ومع تطور المجتمعات، ظل العقار محافظا على مكانته كأصل ثابت وركيزة أساسية في النشاط الاقتصادي وتستمر أهميته اليوم كأداة فعالة لتحقيق التنمية والاستثمار.

تكمن أهمية الدراسة في كونها تعالج موضوعا في غاية الأهمية على الصعيدين العلمي والعملية، لان العقار الموجه للاستثمار موضوع حيوي وراهن، والذي يعد من القضايا البارزة في القانون المعاصر، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية التي تسعى إلى تكريس الاستثمار كوسيلة لتحقيق التنمية، ورغم أهمية العقار كأصل ثابت وركيزة أساسية للمشاريع، إلا أن تنظيمه عرف اضطراباً كبيراً نتيجة تغير السياسات الاقتصادية في الجزائر، مما أدى إلى تضارب في تنظيم العقار الاستثماري وآليات استغلاله.

ولمعالجة هذا الإشكال، اعتمدت الدولة نظام الامتياز كصيغة لتنظيم الاستثمار العقاري، بهدف الحفاظ على الوعاء العقاري، ضمان حقوق أطراف عقد الامتياز.

اما الأهمية العملية للموضوع تتجلى في نقطتين رئيسيتين كتمكين المستثمر من استغلال العقار بشكل فعال، بما يساهم في دعم وتشجيع الاستثمار و الالتزام بشروط دفتر الأعباء يؤدي إلى تحقيق التنمية الاقتصادية وجذب رؤوس الأموال، سواء المحلية أو الأجنبية.

انبثقت فكرة الاستمرار في دراسة موضوع العقار الاستثماري من تعقيد وغموض الإطار القانوني المنظم له إضافة إلى تعدد وتداخل النصوص القانونية التي أثارت إشكالات متكررة حول آليات استغلال العقار في كل مرحلة زمنية، وقد استدعى هذا الوضع القيام بتحليل موضوعي ومنهجي للمنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الاستثماري، في ظل التعديلات الجوهرية التي طرأت على قوانين الاستثمار، القوانين التنظيمية، والمراسيم التنفيذية، وصولاً إلى آخر ما صدر في قانون المالية لسنة 2020.

تهدف الدراسة إلى توفير مرجع علمي حديث يعنى بمختلف جوانب الاستثمار العقاري، لفائدة طلبة القانون والباحثين و التعرف على الإطار القانوني المنظم للعقار الاستثماري وتداولاته بالإضافة الى اقتراح آليات عملية لفض النزاعات المتعلقة بالعقار الاستثماري.

كما جاء اختيار موضوع العقار الاستثماري كآلية قانونية لدعم الاستثمار في الجزائر نتيجة مجموعة من الأسباب وهي حداثة الموضوع وأهميته الآنية والطابع الإشكالي للعقار الاستثماري، تكرار النزاعات حول العقار الاستثماري في الممارسة العملية، قلة الدراسات

الأكاديمية المتخصصة التي تتناول هذا الموضوع بشكل دقيق ومتكامل، اهتمام الطالب الشخصي بمجال القانون الاقتصادي وقضايا الاستثمار و الرغبة في الإسهام الأكاديمي في سد النقص في المراجع والدراسات المتعلقة بالعقار الاستثماري.

من الصعوبات التي واجهتنا في الدراسة تشعب وغموض النصوص القانونية، تكرار التعديلات القانونية وتغير السياسات، قلة المراجع المتخصصة، الطابع التقني والاقتصادي للموضوع ، التجاوز تم تبسيط المفاهيم وتحليلها ضمن الإطار القانوني، دون الإخلال بالبعد الاقتصادي المرتبط بها.

تتطلب دراسة العقار الموجّه للاستثمار التعمق في مختلف جوانبه، وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بما ينسجم مع محيط اقتصادي يقوم على حرية المبادرة والمنافسة، كما تقتضي الدراسة الوقوف على مدى تأثير هذا العقار على تشجيع الاستثمار، سواء كان وطنياً أو أجنبياً، وبناءً على ذلك، نطرح الإشكالية التالية : هل يمكن للثروة العقارية أن تكون حافزاً لجلب الاستثمار؟

لا شك أن طبيعة الدراسة تقتضي الاعتماد على المنهج الوصفي وذلك من خلال وصف وبيان ماهية العقار والاستثمار ، وما يتعلق بها من أنواع وخصائص و المنهج السردى وذلك من أجل تحليل القوانين والاسس المنظمة للعقار الاستثماري .

وتأسيساً على ما سبق، وسعياً لتحقيق التوافق والانسجام بين إشكالية الموضوع وعنوانه وأهدافه تم تقسيم هذا الموضوع الى فصلين حيث سنتناول في الفصل الاول العقار والاستثمار بصفة عامة ، حيث يتم العروج في المبحث الاول الى ماهية العقار من حيث التعريف والخصائص ، الأهمية والأنواع مع تبيان طبيعة كل عقار على حدى و يتم دراسة الاستثمار في المبحث الثاني من حيث التعريف وأهمية مع الولوج الى الاجهزة التي يقوم عليها وما يشتمل عليه من أنواع وأدوات، ونتناول في الفصل الثاني الوضعية القانونية للعقار الموجه للاستثمار، حيث نخصص في المبحث الاول اهم القوانين المنظمة له ونتناول في المبحث الثاني تقييمه وآفاقه بغرض دعم وجلب الاستثمار .

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي

للعقار والاستثمار

الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للعقار و الاستثمار

يعد العقار من أهم عناصر الثروة في أي دولة، لما له من دور محوري في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يمثل الوعاء المكاني لمختلف النشاطات الاقتصادية، سواء كانت صناعية أو تجارية أو خدمية، ونظرا لما يتمتع به من خصوصية قانونية تتمثل في طبيعته الثابتة، وأهميته في ضبط المعاملات المدنية والإدارية، فقد أولى له المشرع اهتماما بالغا من خلال تنظيمه بمجموعة من القواعد القانونية الدقيقة التي تهدف إلى حماية الحقوق المرتبطة به وضمان استقراره في المعاملات.

أما الاستثمار، فيعد أحد أهم المحركات الأساسية للنمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، إذ يعول عليه في استقطاب رؤوس الأموال وتوفير فرص العمل وتحفيز الابتكار. ويتقاطع موضوع الاستثمار مع العقار بشكل جوهري، ذلك أن نجاح المشاريع الاستثمارية، خصوصا في قطاعات مثل الصناعة والسياحة والعمران، غالبا ما يرتكز على مدى توفر العقار ووضوح نظامه القانوني وشفافية إجراءاته الإدارية.

من هذا المنطلق، يفرض الإطار المفاهيمي للعقار والاستثمار دراسة معمقة للمفاهيم الأساسية المرتبطة بهما، قصد الإحاطة بمختلف أبعادهما القانونية والاقتصادية، وكذا فهم طبيعة العلاقة التي تربط بين العقار كأداة ووسيلة، والاستثمار كغاية وهدف ويتطلب ذلك الرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، بالإضافة إلى التوقف عند الاجتهادات القضائية والممارسات الإدارية التي تساهم في رسم معالم هذا الإطار وتحقيق الانسجام بين مختلف مكوناته.

وعليه تم تقسيم الفصل الى ماهية العقار الموجه للاستثمار (المبحث الأول) و ماهية الاستثمار (المبحث الثاني).

المبحث الاول : ماهية العقار الموجه للاستثمار

تتعلق ماهية العقار الموجه للاستثمار بطبيعة هذا النوع من الأملاك العقارية التي تخصص بغرض إنجاز مشاريع استثمارية تدرج ضمن أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها، ويكتسي هذا العقار طابعا خاصا من حيث نظامه القانوني، إذ يخضع في أغلب الأحيان لتشريعات استثنائية تميزه عن باقي العقارات، وذلك من حيث طرق التخصيص، ومدة الاستغلال، والقيود المفروضة على التصرف فيه، كما أن هذا العقار غالبا ما يكون مملوكا للدولة أو الجماعات الإقليمية، ويمنح للمستثمرين وفق شروط وضوابط دقيقة تهدف إلى ضمان النجاعة الاقتصادية للمشروع واحترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة. ويمثل العقار الموجه للاستثمار حلقة محورية في منظومة الاستثمار، إذ لا يمكن لأي مشروع أن يرى النور دون توفير الوعاء العقاري المناسب، ما يجعل من ضبط طبيعته القانونية وتحديد نظام استغلاله مسألة جوهرية لضمان فعالية السياسات العمومية في مجال تشجيع الاستثمار. كما يعد العقار كونه حيز ثابت لا يمكن نقله ؛ محورا اساسيا يسهل الاستثمار ويضمنه، وعليه سنتكلم حول مفهوم العقار (المطلب الاول) وكذا مختلف أنواعه (المطلب الثاني).

المطلب الاول : مفهوم العقار

أولى المشرع عناية خاصة للعقار بالنظر إلى طبيعته الثابتة ودوره المحوري في تكوين الثروة والاستثمار وتحقيق التنمية، ويُقصد بالعقار كل شيء مستقر وثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، كالأراضي والمباني والمنشآت الدائمة، وتكمن أهمية تحديد مفهوم العقار في الآثار القانونية التي تترتب عليه، سواء من حيث طرق اكتساب الملكية، أو من حيث طبيعة التصرفات الجائزة عليه، أو من حيث الحماية القانونية التي يتمتع بها. وعليه وجب التطرق الى التطرق الى تعريف وخصائص العقار (الفرع الأول) ، و اهمية العقارات الموجهة للاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الاول : تعريف وخصائص العقار موجه للاستثمار

العقار المخصص والموجه للاستثمار هو جزء من السيادة الوطنية كون الجزائر وحده لا تتجزأ سنتكلم في هذا الفرع حول تعريف العقار (أولاً) ثم خصائصه (ثانياً).

أولاً : تعريف العقار الموجه للاستثمار

1- **التعريف اللغوي للعقار:** " قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض او عقارا بالتخصيص تابع للعقار الاصلي¹، كما يعرف ايضا على انه: " كل مال أصل وقرار كالأرض والدار والمتاع".

2- **التعريف الاصطلاحي للعقار:** يعرف على انه: " ملك ثابت له اصل وكل من كان خالص الملكية اي غير مرتبط برهن رسمي او حيازي او اي ديون اخرى و يأتي بدخل سنوي دائم والذي يسمى ريعاً²، وهو كل شيء مادي يقاوم الانتقال وهذا نظرا لهيئته كالأرض وما ينضم اليها من منشآت و بنايات كالجسور وغيرها.

3- **التعريف القانوني للعقار:** وفقا لأحكام المادة 683 من القانون المدني عرف العقار بانه: " كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف وكل شيء ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ".

4- **تعريف العقار الاستثماري:** هو تلك القطعة من الارض التابعة للدولة العامة أو الخاصة والمهيأة ان تكون موطن لمنشأة أو مصنع أو مشروع استثماري³ ، ينقسم الى تعريف ضيق وآخر واسع .

¹ - مريم حسام، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون البيئة، مقياس العقار الاستثماري ص4.

² - الامر رقم 62-20 ، مؤرخ في 24-08-1962 ، المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة ، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 12 مؤرخة في 07-09-1962.

³ - جلال عبد الحميد ، التنظيم الثانوية للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015، ص3.

أ- **التعريف الضيق للعقار الاستثماري:** يعرف على انه تلك الممتلكات (قطعة ارض بناية او جزء من بناية) والتي يملكها المالك او المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي من اجل تحصيل الإيجار وتأمين رأس المال.¹

هذا التعريف ضيق مجال استغلال العقار الاستثماري وحصره في عقد إيجار تمويلي الا انه عكس ذلك وله مجالات أوسع لاستغلاله.

ب- **التعريف الواسع للعقار الاستثماري :** العقار الاستثماري هو مجموعة العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية ذات الطابع الصناعي او الفلاحي او السياحي.²

هذا التعريف هو تعريف شامل وجامع لكل انواع العقارات الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت هذه المشاريع لملك الدولة او لملك الخاص وغيرها.

ومن خلال هذه التعاريف يعتبر العقار الاستثماري ملك ثابت له اصل غير مرتبط برهن يكون موجه لإنشاء المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الفلاحي الصناعي والسياحي والتي لها دخل ثانوي ثابت.

ثانيا : خصائص العقار الموجه للاستثمار

من خلال هذه التعاريف نستنتج خصائص جوهرية يتميز بها العقار الاستثماري. وهي كالآتي:

1- العقار موقع ثابت : له اصول ثابتة في الارض، ولا يمكن نقله من جهة لأخرى، وهذا خلافا للمنقول. من هذا التعريف نستنتج ان الموقع الثابت للعقار عنصرا جوهريا فيه يساعد في عملية التحكم فيه ويعد عاملا هاما وضمانا للمستثمرين في الحصول عليه نهائيا. ويساهم موقع العقار الثابت على تحقيق ريع سنوي كما سبق الاشارة لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم

¹ - مريم حسام ،مرجع سابق، ص5 .

² - المرجع نفسه، ص6.

الجيد للوعاء العقاري الموجود ما كان هذا الأخير محل اجراءات قيد وتسجيل في المحافظة العقارية والذي يكسبه شرعية الاحتجاج لدى الغير¹.

في حالة وجود نزاع حول الملكية العقارية المحولة للاستثمار والاختصاص القضائي في النزاعات المتعلقة بالعقارات تعود دائما لمحكمة موقع العقار كاختصاص أصلي و وحيد².

2- العقار الموجه للاستثمار جزء من الوعاء العقاري العام : يشكل احتياط توجه لتلبية احتياجات المستثمرين (وطنيين او أجانب) كما توجه احيانا الى مشاريع ذات الطابع الصناعي فلاحي سياحي ،الا انا الاحتياطات العقارية الموجودة تتشكل في اغليبتها من الاملاك العقارية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة او للأفراد.

3- العقار ثروة: يؤدي الى تحقيق ارباح تجارية حين ينطبق عليها قانون السوق في عملية التنازل عن العقار بتحويله للاستثمار وفقا لأسلوب البيع او الإيجار او الامتياز، وعلى هذا الاساس تعتبر عملية شراء العقارات لإعادة بيعها لصالح المستثمرين او غيرهم عملا تجاريا محضا³.

وهذا ما ادى الى وجود العديد من الوكالات العقارية المعتمدة التي تقوم بعملية بيع وشراء العقارات الخاصة للأفراد.

4- تمتع العقار بحماية خاصة : اعطى المشرع الجزائري للعقار حماية قانونية خاصة من اجل تحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية العامة وحماية الملكية الخاصة حيث تم وضع العديد من الآليات القانونية بغرض تكريس الائتمان العقاري والثقة في مجمل المعاملات العقارية ولتطبيق هذا تم احداث مديريات ولاية وطنية مثل :مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ

¹ - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة بومرداس 2008-2009 ، ص4.

² - المادة 8 من قانون رقم 66- 154 المؤرخ ب 8 جوان 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية، رقم 63 ، الصادرة في 26 جويلية 1966.

³ - المادة 3/2 من الأمر 59-79 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية ، العدد 101 ، الصادرة في 19 ديسمبر 1975.

العقاري على مستوى المحافظة العقارية، مديرية الضرائب، ويضاف لها مفتشيات تابع لها مثل مفتشية املاك الدولة، مفتشية الضرائب شكل مصالح عمومية تحتها وصاية وزارة المالية، ومصالح تسجيل ومسح الاراضي¹.

الفرع الثاني: اهمية العقارات الموجهة للاستثمار

تكمن اهمية العقار الاستثماري من خلال زيادة انعاش الاقتصاد الوطني وتنوع القطاعات الاقتصادية المستثمرة وكذلك جلب لرؤوس الاموال الاجنبية اكثر عن طريق الاستثمار الاجنبي كما يساهم ايضا في تنظيم السوق العقارية والقضاء على الاحتكار.

أولاً: تشجيع المستثمرين على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية

ان وجود العقار كعامل حاسم للاستثمار، من شأنه ان يعطي للمستثمرين الوطنيين او الاجانب ضمانات كافية لاستغلال رؤوس اموالهم واستثمارها في مختلف الميادين الاقتصادية، وهذا ما ادى الى تحقيق قيمه مهمة للتنمية الاقتصادية، والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس الاموال الى بلادهم الاصليين، يقتضي توفيرهم في الاصل على الصفة الخاصة بانه مستثمر يحق له مباشرة بحيث انه يمكنه من انشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة كما إن إقامة مناطق صناعية وتوفير أوعية عقارية للاستثمار من شأنه أن يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة و تنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة².

إن توفير العقار في الاستثمار من شأنه ان يتنوع في مجالات الاستثمار في غير قطاع المحروقات³، مما يؤدي الى تطويع قطاعات ذات طبيعة استراتيجية مثل القطاع الفلاحي

¹ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري (دراسة تحليلية) قصر الكتاب، البلدة ، ط 2001 ، ص 12.

² رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي ، رسالة لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013/2014، ص 9.

³ التي تشكل حوالي 98% من قيمه الصادرات شركة سوناطراك التي تم توضيح مهامها الاساسية من خلال المرسوم رقم 62-69 الذين ضم اختصاصات هذه الشركة في مجال البحث التنقيب وتوزيع النفط والغاز ، انظر المرسوم رقم 62-69 الصادر في 22-09-1969 المتعلق بمهام ونشاط شركة سوناطراك عدد رقم 63 صادرة في 31-12-1969.

والسياحي و الصناعي كما يؤدي تشجيع الاستثمارات بواسطة منح أوعية عقارية الى توسيع حجمها ومجالاتها ،وقد تجلى ذلك في عقود الشراكة المختلفة التي أبرمت بين مختلف المؤسسات الاقتصادية العمومية، وهذا ما أدى في بعض الأحيان الى التنازل عن الأصول العقارية لهذه المؤسسات بصفة نهائية، كون أن الملكية العقارية تعطي لصاحبها ولمالكها أقصى الامتيازات الممكنة بغرض تملكها¹.

ثانيا : تنظيم السوق العقارية

حرص المشرع الجزائري على انشاء قواعد ،هدفها التخفيف من الضغط على الدولة في القطاع الاقتصادي ،بحيث ان المؤسسات الاقتصادية بدأت بالاستثمار في الخارج خدمة لمصالحها، والاهداف التي تؤدي الى ديمومتها فالأسواق الاكثر أهمية للمؤسسات التابعة للدول المتطورة تعود لأشغال الكبرى المرتبطة بالمنشآت وبناء المصانع.

ومن بين الاهداف التي يسعى المشرع الجزائري لتحقيقها هو انشاء قواعد تنظيمية وقانونية لوجود سوق عقارية حرة، وقد تجسد ذلك في الارضية المنظمة للوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية التي نصت على ضرورة انشاء وتأسيس سوق عقارية حقيقية تكون محررة من كافة القيود البيروقراطية.

للدولة دور اساسي في تنظيم السوق العقارية من خلال التحضير لمختلف القوانين الاساسية التي تؤطرها وتنظمها، إضافة الى ضرورة صيانة هذه الاملاك على المدى الطويل و المتوسط، وفي هذا الصدد يظهر دور الجماعات المحلية في الحفاظ على الثروة العقارية الموجودة.²

ثالثا : تنوع مجال الاستثمارات الاجنبية والوطنية

يعد قانون النقد والقرض 09-23 المعدل والمتمم الصادر 21 يونيو 2023 ،¹ بداية تجسيد هذا الانعاش في مجال الاستثمار، حيث حددت المادة 183 منه الآليات القانونية للاستثمار

¹ ويمكن تفسير الامتيازات على وجه الخصوص في العقار في كونه حق شخصي واحد استعماله يكون بصفة انفرادية في اطار قطعة ارض محددة المساحة .

² المادة 112 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، الصادرة في 3 يوليو 2011.

الاجنبي ،إضافة لآليات تمويل ذلك بمساهمة خاصة من المستثمر او بمساعدة مباشرة او غير مباشرة من الدول الى المستثمرين.

كما كرس القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار عدة ضمانات منها للمستثمرين، وهذا لأهداف تنوع فيما يخص الطبيعة ومجالات الاستثمار، خاصة من حيث منع اللجوء الى أساليب لنزع الملكية و التأمين كما أضاف الى ذلك الغاء التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي خاصة فيما يخص تحمل الالتزامات واكتساب الحقوق.

المطلب الثاني: انواع العقارات وطبيعتها

تعد العقارات من أهم العناصر في المعاملات الاقتصادية، ونظرًا لتعدد اهميتها واختلاف خصائصها، كان من الضروري التمييز بين أنواعها حسب معايير مختلفة وعليه، يتناول هذا المطلب بيان أنواع العقارات (الفرع الاول) مع توضيح طبيعة هذه العقارات (الفرع الثاني).

الفرع الاول: انواع العقارات

تختلف باختلاف التهيئة التي تحوزها من حيث تسييرها وتنظيمها فقد تكون ضمن الاملاك العقارية العامة للدولة، او الاملاك العقارية الخاصة التابعة للأفراد.

أولاً: الاملاك العقارية العامة للدولة

نظمها قانون الاملاك الوطنية 90-30² و المعدل بموجب القانون 08-14 في المادة 2 منه : " عملاً بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشمل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكية عمومية او خاصة وتتكون الاملاك الوطنية من:

أ- املاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.

¹ - قانون رقم 23-09 المؤرخ في 21 يونيو 2023 ، المتضمن القانون النقدي و المصرفي ، الجريدة الرسمية عدد 43 الصادرة في 27 يونيو 2023.

² - قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .

ب- الاملاك العمومية الخاصة التابعة للولاية.

ج- الاملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية".

يندرج تعريف الملكية العقارية الوطنية العامة ضمن الاملاك الوطنية العامة، لأنه لم يتم تعريفها صراحة.

وفي القانون 08-14 المادة 12 منه قد عرف الاملاك العامة من خلال مكوناتها: "تتكون الاملاك الوطنية العمومية من الحقوق والاملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل مباشرة او بواسطة مرفق عام شريطة ان تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها او تهيئها الخاصة تكيفا مطلقا او اساسا مع الهدف الخاص لهذه المؤسسة...، وكذا الاملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية"¹.

وفقا لهذا النص فان الاملاك الوطنية العمومية هي تلك الاموال التي يستعملها الجميع مباشرة او بواسطة المرفق العام وبصفة جماعية ومجانية .

ومن خلال ما سبق فان المشرع الجزائري قد اعتمد على معيار قائم على شقين لتميز الاملاك الوطنية و العمومية:

1- المعيار الكلاسيكي: تخصص للمنفعة العامة سواء بالاستعمال المباشر بواسطة مرفق عام شريطة التهيئة الخاصة.

2- المعيار التشريعي: ويقصد به الاملاك التي تعتبر بموجب التشريع املاك وطنية عمومية استنادا الى الدستور والقانون².

ثانيا: الاملاك العقارية الخاصة

عرفها الدكتور عبد الرزاق السنهوري بانها الاشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة او للأشخاص المعنوية العامة الاخرى، وهي اشياء غير مخصصة للملكية العامة، ويكون حق الدولة عليها

¹ - المادة 12 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يعدل ويتمم القانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، الصادرة في 3 غشت 2008.

² - النوعي احمد، النظام القانوني للاملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017_2018، ص 99_100.

حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية، كما انها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الاشخاص الطبيعية.

وفي نص المادة 2/3 من قانون الاملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم، يظهر بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية وتوضيحها حول الاملاك الوطنية الخاصة، (أما الاملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الاملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة من خلال عقد اداري).¹

وفقا لهذا النص فإن الاملاك الوطنية الخاصة هي تلك العقارات المملوكة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة، و الحق في استغلالها او التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بوجه عام لأحكام القانون الخاص.

ويتبين ان المشرع الجزائري اعتمد على معيارين للتمييز بين الاملاك الوطنية العامة والخاصة تتمثل في:

- 1- عدم قابلية الاملاك الوطنية العمومية للتملك الخاص: مفادها انها غير قابلة للتصرف فيها او للتنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام او المرافق العامة.
- 2- الوظيفة التي يؤديها المال العام: وظيفة الاملاك العمومية هي تحقيق مهمة المرفق العام، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحية السلطة العامة، في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الاملاك الخاصة المخصصة اساسا حسب ما جاء في القانون لأغراض امتلاكية.²

الفرع الثاني: طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار

يشكل العقار مجموع الفضاء الاقليمي للبلاد وهو متنوع بالنظر لتنوع طبيعة النشاط الاستثماري، سواء كان نشاطا صناعيا، سياحيا و فلاحيا.

¹ -6. مقداد خالد، الاملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة ، العدد 2، أفريل 2016، ص46.

² - سماعيني هاجر، حماية الاملاك الوطنية العامة و الخاصة و المنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، المجلد 04، العدد 2، جوان 2018، ص237.

أولاً : العقار الصناعي

من وجهة نظر القانون لا وجود لتعريف واضح للعقار الصناعي ولا نجد اصلا لمصطلح العقار الصناعي، وإنما اخذ المشرع بمصطلحات اخرى كالعقار الاقتصادي العمومي الذي جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 مؤرخ بي 23 /04/ 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جاء في منشورة لها بأن العقار الاقتصادي هو مجموعة الاراضي العامرة او المقابلة للتعمير وكذا العقارات الوجيهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات انتاج ثروة أو خدمات، وباعتبار ان العقار وفقا للقانون المدني الذي يعرف على انه كل شيء مستقر بحيز ثابت سواء فيه ولا يمكن نقله دون تلف"، وتعرف الصناعة بانها: " نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلعة عن طريق تحويل المواد الاولية" وبالرجوع الى تعريف منظمة الأمم المتحدة يشير مصطلح الصناعة الى قرة من فئات التصنيف الصناعي الدولي الموحد لجميع الانشطة الاقتصادية¹، وعلى اساس هذين التعريفين استند معظم الفقهاء في تعريفهم للعقار الصناعي بانه مجموع الاراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وكل ما رصد لخدمة العقار الذي تملكه او تحوزه المؤسسات العمومية او الدولية بصفة عامة ، ويكون موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الاولية، وظهر اول تنظيم قانوني في الجزائر المستقلة للمناطق الصناعية عام 1973² وهو مجموعة الاراضي وكل ما اتصل بها بما فيها الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية والاصول العقارية الفائضة التي تملكها او تحوزها المؤسسات العمومية في حاله نشاط، الموجهة لإنتاج

¹ - لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، اطروحة دكتوراه علوم، قانون خاص ، جامعة باتنة، الجزائر، 2017/2018، ص 80، 83.

² - الامر 73- 45 مؤرخ في 28_02_1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 الصادرة بتاريخ 9 /03/1973.

السلع عن طريق تحويل مواد أولية او استخدام مواد شبه مصنعة¹، كما يعرف أيضا انه تلك الاراضي التي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري، صناعي، انتاجي، خدماتي...²

أ- شرط استغلال العقار الصناعي : بالرجوع الى النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الصناعي نجد ان استغلال هذا العقار يتطلب بعض الشروط تتمثل فيما يلي:

1- العقار الصناعي يتعلق بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذلك الاصول التابعة للمؤسسات العمومية عن طريق نظام الامتياز.

2- الاستغلال هذا العقار لابد ان يكون بموجب عقد امتياز اي ان مانع حق الاستغلال هذه العقارات خاضعة لقواعد التهيئة والتعمير.

3- تسيير هذا العقار يخضع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ثانيا: العقار السياحي

هو كلمة مركبة من لفظين هما: العقار والسياحة. العقار هو كل ما اتصل بالأرض اتصال قرار و مصطلح السياحة هو لفظ منسوب للسياحة التي عرفت من مشتملاتها (مناطق التوسع السياحي، الموقع السياحي، المنطقة المحمية) حسب القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

ان يتسم بصفات ثقافية وطبيعية وابداعية وموقع جاذب ذات مظهر خلاب او يعترف له بأهمية تاريخية اسطورية، نظم المشرع الجزائري العقار السياحي في مجموعة من النصوص القانونية كالقانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي تضمن التنمية المستدامة للسياحة،³ وكذلك الامر رقم 02-03 الصادر في 17 فيفري 2003 الذي يحدد القواعد العامة الاستعمال

¹ شتوان حنان ، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، العدد15، جوان 2016. ص 683.

² سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، اطروحة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2017/2018، ص34.

³ قانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد10، الصادرة في 19 فبراير 2003.

واستغلال السياحيين للشواطئ ، لكن كل هذه التشريعات الغيت بموجب احكام الامر 04-08¹ الذي يعتبر أمرا مشتركا بينه وبين العقار الصناعي.

1- استغلال العقار السياحي: يمنح العقار السياحي بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة ، عندما تكون القطعة الارضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر الشروط، هذا وتشرف عليه عموما الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، يتم الاستثمار العقاري السياحي وفقا للقواعد العامة المقررة في القوانين سواء كان العقار السياحي المستغل فندقا او نزل او منتجعا أو غيرها.

وقد وضع المشرع الجزائري عقود للاستثمار العقاري السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد هذا المرسوم كيفية اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق الظل والمناطق السياحية او منح حق الامتياز عليها.

ثالثا: العقار الفلاحي

لم يعرف المشرع العقار الفلاحي غير انه عرف الاراضي الفلاحية من خلال المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25² حيث تنص " الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاج يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة مباشرة او بعد تحويله. كما نظمه القانون 18_83 المتعلق باستصلاح الاراضي وحياسة الملكية العقارية³

¹ الامر 04-08 ، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ، العدد 94 المؤرخة في 03_09_2008.

² قانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 متضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 49 ، المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26 الصادر في 27 سبتمبر 1990.

³ القانون 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 ، المتعلق بحياسة الملكية العقارية ، ج ر العدد 34 الصادرة في 18-08-1983.

إذا أن خصائص الاراضي الفلاحية تتمثل في كونها اراضي منتجة و ذلك بتدخل الانسان ، فالأراضي التي تنتج دون تدخله تعد رعوية او حلفائية او غابية وهي ذات انتاج سنوي دوري كإنتاج الحبوب او خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة (التي تتحول الى الصفة الدورية لاحقا عند اثمارها) ولها حسب هذه المادة دور اقتصادي وهو اشباع حاجيات الانسان و الحيوان بطريقة مباشرة او عند استغلالها في الصناعة، كما ان المادة 45 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 بينت ما يقصد بالنشاط الفلاحي حيث نصت على : " تعتبر ذات طبيعة فلاحية كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم و استغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي او حيواني...، و الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الانتاج لا سيما تخزين المنتجات النباتية و الحيوانية و تحويلها و تسويقها عندما تكون متأتية حصرا من هذه المستثمرة".

لم تتطرق هذه المواد الى الاملاك السطحية (كالمخازن و الابار ... الخ)

الا ان المادة 02 من القانون 90-25 بينت ماهي الاملاك العقارية و حسب القانون المدني كل مالا يمكن نقله دون تلف هو عقار اضافة للعقارات بالتخصيص.

أ- استغلال العقار الفلاحي : يستغل العقار الفلاحي وفق المادتين 04 و 10 من القانون 10-10¹ عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية ،ويمنحه الحيوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية مع عدم امكانية تحويله الى تنازل.

1- يمنع كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية او (ذات وجهة فلاحية)²
2- يعاقب من سنة الى خمس سنوات وبغرامة مالية من مئة الف دج الى خمسمئة الف دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية او ذات وجهة فلاحية.

¹ القانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في 18 غشت 2010.

² المادة رقم 14: من ق رقم 08-16 مؤرخ في 03 اوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي .

في الختام، يُعد العقار من الدعائم الأساسية لأي اقتصاد وركيزة مهمة في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والمعيشي للأفراد والمجتمعات، فهو ليس مجرد أصول ثابتة، بل يمثل وسيلة فعّالة للاستثمار، وأداة حيوية للتنمية العمرانية والبشرية، ومع تزايد الحاجة إلى السكن والخدمات، يبقى تنظيم القطاع العقاري وضمان الشفافية والعدالة فيه مسؤولية مشتركة بين الدولة والمواطن والمستثمر.

إن فهم العقار من مختلف جوانبه القانونية والاقتصادية والاجتماعية يُسهم في استغلاله بالشكل الأمثل لتحقيق تنمية شاملة ومستدامة.

المبحث الثاني: ماهية الاستثمار

تعد ماهية الاستثمار من المواضيع المحورية في الدراسات الاقتصادية والقانونية، لما يمثله من أداة فعّالة في تحريك عجلة التنمية وتعزيز النمو الاقتصادي ويقصد بالاستثمار، في مفهومه العام، توظيف الأموال أو الموارد في مشاريع أو أنشطة تهدف إلى تحقيق عائد أو ربح خلال فترة زمنية معينة أما من الناحية القانونية، فيتعلق الأمر بعملية قانونية واقتصادية تقوم على تخصيص موارد مالية أو مادية أو بشرية في مشروع معين وفق إطار تنظيمي محدد، يضمن الحماية القانونية للمستثمر ويحدد حقوقه والتزاماته. ويشمل الاستثمار مجالات متعددة كالصناعة، التجارة، الزراعة، السياحة، والخدمات، وقد يكون وطنياً أو أجنبياً، خاصاً أو عاماً، حسب مصدر التمويل وطبيعة المشروع، وتبرز أهمية تحديد ماهية الاستثمار في كونه يتيح للمشروع وضع الآليات القانونية الملائمة لجذبه وتنظيمه، لاسيما من خلال توفير مناخ آمن وشفاف يضمن استقرار المعاملات وثقة المتعاملين الاقتصاديين.

لدراسة موضوع الاستثمار يتطلب الأمر القيام بمحاولة ضبط مفهوم الاستثمار نظراً لصعوبة حصر تعريف له (المطلب الأول) بعدها سنتطرق لأنواع وتصنيفات العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

يقصد بالاستثمار توظيف الأموال أو الموارد في مشروع اقتصادي يهدف إلى تحقيق عائد خلال مدة معينة. وهو يشمل مختلف القطاعات كالصناعة، الفلاحة، السياحة والخدمات، ويُعتبر وسيلة فعالة لتحقيق التنمية وخلق فرص العمل. ومن الناحية القانونية، يُعرّف الاستثمار بأنه التزام شخص طبيعي أو معنوي بتخصيص أمواله في إطار مشروع منتج وفق ما يحدده القانون من شروط و ضمانات.

كما اهتم العديد من الباحثين بموضوع الاستثمار ، حيث كان من المفيد البحث في تعريفه وخصائصه (الفرع الأول) ثم بيان أهميته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الاستثمار وخصائصه

اختلفت وتعددت التعريفات لمصطلح الاستثمار، نظرا لكثرة المصادر في ذلك وكذا لاختلاف الغاية منه و الاهداف.

اولا: تعريف الاستثمار

يستلزم الامر ان نبحت عن التعريف اللغوي للاستثمار ثم بعد ذلك التعريف التشريعي وفي الاخير التعريف الفقهي للاستثمار.

1- تعريف اللغوي للاستثمار: عرف ابن منظور الاستثمار على انه مشتق من الثمر، اي حمل الشجر، وثمر الشجر اي خرج ثمره، والثمر بمعنى المال او الذهب او الفضة، وثمر ماله أي نماه ، ويستخدم هذا المال بهدف تحقيق ثمرة هذا الاستغلال ونموه مع الوقت.

كما عرف مجمع اللغة العربية الاستثمار على انه تكوين راس مال واستخدامه، بهدف تحقيق الربح في الاجل القريب او بعيد بشكل مباشر او غير مباشر.

استثمر: فعل، استثمار، يستثمر، استثماراً، فهو مستثمر والمفعول مستثمر ، استثمار أمواله استغلها وجعلها تثمر¹.

2- **التعريف التشريعي:** عرفت المادة 04 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار،² الاستثمار بأنه كل ":

1. اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
2. المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.
3. نقل أنشطة من الخارج.

3_ التعريف الفقهي

• عرف الفقيه "Khen" الاستثمار على انه: " عمل او تصرف لمدة معينة من اجل تطوير نشاط اقتصادي كان هذا العمل اموال مادية او غير مادية".

• كما عرفه "Omar Charles" على انه: " عمليه يقوم بها المستثمر بهدف الرفع من قيمة الموارد (راس المال الموجودة تحت تصرفه) والتي يستخدمها المستثمر لإنشاء واكتساب قيمة جديدة (قيمة مضافة).

كما عرّف ايضا على انه: الاضافة الجديدة للأصول الانتاجية الموجودة في المجتمع بقصد زيادة الناتج في الفترات التالية، او مجموعة إضافات الصافية التي تضاف الى الثروة القومية او الى رصيد المجتمع من راس المال.³ استنادا لما سبق وجدت شروط يجب توافرها في الاستثمار وهي:

¹ - ابن منظور ،معجم لسان العرب، دار المعارف ، مصر ، 1999، ص 16

² - القانون رقم 18-22 ، مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار ج. ر العدد 50 صادرة في 28 يوليو 2022.

³ - اونيسي العياشي ، مناخ الاستثمار واهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 03 ، ديسمبر 2016، ص442.

أ_ راس المال: هو المساهمة العينية او النقدية في راس مال الشركة.

1_ الحصة النقدية: تكون عبارة عن نقود.

2_ الحصة العينية: كل مال مقدم غير النقود، الآلات و العقار...

ب_ الهدف: تحقيق الربح.

ج _ الخطر: يتحمل المستثمر المخاطر التي تواجهه، إذ عليه تقبل نتائج مشروعه من ربح و خسارة.

د _ المدة الزمنية: للتمييز بين المشاريع الاستثمارية والمعاملات التجارية؛ حيث تكون هذه الاخيرة قصيرة المدى، بينما المشاريع الاستثمارية تكون متوسطة الزمن او طويلة.

ثانيا: أجهزة الاستثمار

يتولى الاشراف على الاستثمار في الجزائر هيئتان هما: الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار وكذا المجلس الوطني للاستثمار.

1- الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار: نظمها المرسوم التنفيذي رقم 22-298 وهي مؤسسة عمومية ادارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يوجد مقرها في الجزائر العاصمة، يتمثل دورها¹ في:

1. تسجيل الاستثمارات.
2. ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.
3. تسهيل ممارسة الاعمال ومتابعة تأسيس الشركات وانجاز المشاريع.
4. دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم.
5. الاعلام والتأسيس في مواقع الاعمال.
6. تأهيل المشاريع ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني وتقييمه
7. المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها ، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي تكون منظمة في شكل " الشباك الوحيد اللامركزي " يضم اربع مراكز وهي:

1. مركز تسير المزايا: مكلف بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات
2. مركز دعم انشاء المؤسسات: ويكلف بمساعدة الدعم وانشاء وتطوير المؤسسات.
3. مركز الترقية الاقليمية: ويكلف بضمان ترقية الفرص و الامكانيات المحلية
4. مركز استيفاء الاجراءات: يكلف بتقديم الخدمات المرتبطة لإجراءات انشاء المؤسسات وانجاز المشاريع.

ب- المجلس الوطني للاستثمار: نظمه المرسوم التنفيذي 22-297 ، يرأسه رئيس الحكومة ويكلف بما يلي:

1. اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.
2. دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند اليه ويوافق عليه، ويحدد الاهداف في مجال تطوير الاستثمار.
3. موائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع تطورات الملحوظة.
4. يدرس قائمة السلع والنشاطات المستثناة من المزايا ويوافق عليها.
5. يدرس مقاييس تحديد قائمة المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها.
6. يدرس على ضوء سياسة تهيئة الاقليم تقسيمات المناطق.

رغم هذه الاجهزة إلا أن هناك عوائق تواجه عملية الاستثمار ،ومن بين أهم هذه العراقيل توجد¹:

1. التكاليف: ارتفاعها يعيق عملية الاستثمار .

¹ - حياة بن حراث، سياسات التمويل الموجهة القطاع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر ، اطروحة دكتوراه، علوم منشورة، جامعة تلمسان، 2013، ص 23_28.

- 2- ندرة رأس المال الى جانب معيقات التمويل: ارتفاع الفائدة، نقص آليات وطرق التمويل، قلة ضمانات التمويل، نقص التمويل.
- 3- مشاكل التسويق (تسويق المنتجات): سواء كان في التوزيع، الترويج، تحديد السعر وغيرها.
- 4- الضرائب و الرسوم: ارتفاع معدلات الضرائب وتعددتها، الازدواج الضريبي.
- 5- الصعوبات الادارية: تتمثل في الفساد الاداري كالرشوة، بالإضافة الى بطئ الاجراءات الادارية وطول مدتها.
- 6- العوائق القانونية: تعدد القوانين وكثرة التعديلات و التغييرات.

الفرع الثاني : أهمية الاستثمار

اصبحت الدول تقاس بحجم استثماراتها، لأنه احد العوامل التي تساهم بالدخل الوطني، ترفع المستوى الاجتماعي و الاقتصادي، ونظرا لهذه الاهمية فان الاستثمار له دور رئيسي في الاقتصاد، ويهدف عامة الى توفير مناصب عمل ورفع مستوى المواد الاستهلاكية والمساهمة في التنمية والمنافسة بأنواعها، الداخلية والخارجية.

أولاً: بالنسبة للاقتصاد

يتمثل دور الاستثمار في:

- أ- احد مكونات الطلب، المؤسسة التي تقوم بالاستثمار تسمح بتشغيل مؤسسة اخرى، والمداخل تحفز الطلب و النشاط الاقتصادي، لذلك عن طريق الاستثمار يحدث ما يعرف بمضاعف الاستثمار.¹
- ب- الاستثمار يؤثر على العرض من خلال رفع مستوى طاقات الانتاج وأحجام المواد الموجودة ، الابتكارات داخل جهاز الانتاج، لأنه عنصر مهم داخل المؤسسة من خلال رفع ميزاتها التنافسية، ومحفز قوي لعملية التنمية الاقتصادية.

¹ شوام بوشامة، مدخل في الاقتصاد، الجزء الاول، دار الغرب للنشر والتوزيع، جامعة البليدة 2، 2010_2018 ص 22

ثانيا: بالنسبة للمجتمع

تشغيل الأسر و الأفراد العاطلين، وبالتالي توفر لهم مداخيل فردية ومنه رفع مستوى الدخل الوطني والاستهلاك الإجمالي، ولهذا أشار المفكر الاقتصادي الشهير كينز الى ضرورة الاستثمار لامتناس البطالة وتحقيق الرفاهية الاجتماعية.¹

المطلب الثاني: ادوات وتصنيفات الاستثمار

يعد موضوع أدوات وتصنيفات الاستثمار من المواضيع الجوهرية في فهم الآليات التي يقوم عليها النشاط الاستثماري في مختلف أبعاده. فالتطور الاقتصادي الحديث وتنوع المشاريع والتوجهات المالية فرضا على المنظومة القانونية والاقتصادية دراسة هذه الجوانب بشكل دقيق، من أجل ضبط الإطار الذي يتحرك فيه المستثمر وتحديد الوسائل التي يمكن أن يعتمد عليها في تحقيق أهدافه. كما أن تصنيف أشكال الاستثمار يتيح للمشرع وضع قواعد تنظيمية مناسبة، تراعي طبيعة كل نوع ومتطلباته القانونية، مما يعزز من فعالية السياسات العامة ويضمن تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المصلحة العامة.

وعليه سنتطرق الى ادوات الاستثمار (الفرع الاول) و تصنيفاته (الفرع الثاني)

الفرع الاول: أدوات الاستثمار

يقصد بأداة الاستثمار الاصل الحقيقي او المالي الذي يحصل عليه المستثمر مقابل المبلغ الذي يستثمره.

أولاً: الاستثمارات الحقيقية

يتم حصرها في العقارات، السلع، المشاريع الاقتصادية، المعادن النفيسة .

أ- العقارات : تعتبر العقار من اهم ادوات الاستثمار المتعامل بها سواء في السوق المحلي او الدولي بعد الاوراق المالية، خصائص العقار كوسيلة للاستثمار في:

¹ - براهمي بن حراث حياة، سياسة واستراتيجية الاستثمار، مطبوعة علمية وبيداغوجية موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس تخصص مالية المؤسسة ، 2019-2020 ، ص 17.

- 1- درجة الامان: حيث تفوق في مجال الاوراق المالية.
- 2- ارتفاع التكاليف: كلما كانت التكاليف مرتفعة تقابلها عوائد مرتفعة.
- ب- السلع: يكون التعامل في أسواق السلع بقيود خاصة تسمى "التعهدات المستقبلية" وهي عقد بين طرفين منتج السلعة ووكيل او سمسار، و يتضمن هذا التعهد الكمية والتاريخ. تتمتع بعض السلع بمزايا خاصة، تجعلها صالحة للاستثمار لدرجة ان تنشأ لها أسواق متخصصة لتشكل بورصات (بورصة القطن في نيويورك، بورصة الذهب في لندن، البن في البرازيل، الشاي في سريلانكا)¹.
- ج-المشاريع الاقتصادية : تتنوع المشاريع الاقتصادية في تجارة السلع او بضاعتها او تقديم الخدمات لأنها من اكثر ادوات الاستثمار الحقيقي انتشارا، ومن بين اهم خصائص الاستثمار في هذا المجال انه: يحقق للمستثمرين عائدا مقبولا مستمرا ويوفر له قدرا كبيرا من الامان، يتمتع المستثمر بحق ادارة أصوله اما بنفسه او بتفويض غيره، تحقق المشاريع إشباعا حقيقيا من للمجتمع، توظف جزء من اليد العاملة، وبالتالي هو مصدرا لدخولهم²
- د- المعادن النفيسة : يتمثل الاستثمار في المعادن النفيسة مثل: الذهب و الفضة و القصدير، ولها أسواق منظمة لها اهمها: سوق لندن، سوق زوريخ، سوق هونغ كونغ وغيرها، للاستثمار في المعادن اشكال عديدة منها الشراء و البيع، و دوائر الذهب (البنوك) المقايضة او المبادلة بالذهب.

ثانيا: ادوات الاستثمار المالي

- تصنف حسب معايير مختلفة، اهم هذه المعايير :
- أ- معيار المدة: وهي استثمار مالي قصير الاجل
 - ب- قروض تحت الطلب: هي قرض من البنك للمتعاملين بالأوراق المالية في أسواق راس المال، مدة قصيرة جدا لا تتعدى يوما او يومين.

¹ - محمد مطر، ادارة الاستثمارات، الإطار النظري و التطبيقات العلمية، الدار الجامعية الاسكندرية ، ط7 سنة 2015 .

² - زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للنشر، الاردن 1999، ص 46

ج- اذونات الخزينة: دين قصيرة الاجل من الحكومة للبنوك وشركات التأمين، تكون مدة استحقاقها اقل من سنة تحمل عائداً متديناً، وهي آمنة من المخاطر.

د- الاوراق التجارية: تشبه اذونات الخزينة، لكنها تختلف عنها من جهة الإصدار لأنها تصدر من طرف الشركات الكبرى، ليست آمنة تماماً، وعائدها اكبر بقليل من اذونات الخزينة.

هـ- القبول: يصبح القبول قائماً عندما يقبل المستورد البضاعة ويضع عليها توقيعه و التاريخ ويمكن بيعه بأقل من قيمته الاسمية، و يتم الاستثمار فيه عن طريق شرائها بخصم، والاحتفاظ بها الى موعد استحقاقها .

و- شهادات الايداع: هي وثيقة تثبت وجود وديعه في بنك، وهذه الأخيرة تشجع اصدارها لتحصل موارد ثابتة ومستقرة لتشجع الاستثمار طويل الاجل الذي تحتاجه المشاريع الكبيرة.

ز- العملات الأجنبية: تتوزع اسواق العملات الأجنبية على شتى انحاء العالم، وتحظى على اهتمام كبير منها: طوكيو، لندن، باريس، فرانكفورت وغيره¹.

الفرع الثاني: تصنيفات الاستثمار

يصنف الاستثمار الى فئتين هما الاستثمارات المادية (اولاً) و الاستثمارات الغير المادية (ثانياً) وهذه التصنيفات هي:

أولاً: الاستثمار المادي

يكون هذا الاستثمار على شكل الاصول المادية، وهي الاصول الثابتة والمتداولة و بصيغة اخرى يحتوي على المنتوجات المادية التي تنقسم الى نوعين:

راس المال المتداول يطلق عليه اسم " استثمار الحقيقي " ما هو كل النفقات التي تدخل في تكوين مخزون المواد الاولية وإنشاء مواد مصنعة و نصف مصنعة².

¹ - زياد رمضان ،المرجع السابق ،ص47

² - شوام بوشامة ،المرجع سابق، ص 26.

ثانيا: الاستثمار الغير المادي

- يأخذ هذا الصنف كل نفقات المنتجات غير مادية، وهي متعددة وحسب البروفيسور شوام بوشامة توجد قائمة من الأنواع وهي:
- أ_ نفقات تكوين وإعادة تكوين العاملين.
- ب- نفقات الحملات الاعلامية والدعائية.
- ج- الأشكال المختلفة المقدمة للزبائن والمشتريين.
- د_ شراء سندات مشاركة.
- هـ_ نفقات الحصول على الأبحاث والمعارف الحديثة.
- و_ نفقات تغطية الخسائر مبرمجة.
- للاستثمار أهمية بالغة في الاقتصاديات الوطنية، ولذلك وجب على كل دولة مساندة هذه الاستثمارات والتطلع أكثر في هذا المجال لأجل تنمية مستديمة وفعالة.

خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل تم تسليط الضوء على اهم التعريفات والمفاهيم النظرية التي تشكل الخلفية المعرفية لفهم طبيعة العقار، سواء من الزاوية القانونية أو اللغوية أو الاصطلاحية، بدءاً من تحديد أنواع العقارات وخصائصها، مروراً بمكونات الملكية العقارية، ووصولاً إلى استكشاف اهمية العقار كأداة إنتاجية ومخزن للقيمة في الاقتصاد الوطني.

كما تم التطرق إلى مفهوم الاستثمار من حيث تعريفه وخصائصه ، وكذلك أجهزته مع التمييز بين أهم تصنيفات الاستثمار المختلفة، لا سيما الاستثمار العقاري الذي يعد من أبرز مجالات التوظيف المالي وأكثرها تأثيراً على المستويين الفردي والمؤسسي. وتبين من خلال التحليل أن العلاقة بين العقار والاستثمار ليست مجرد علاقة ارتباط وظيفي، بل هي علاقة تفاعلية تتأثر بالتغيرات الاقتصادية العامة، وبالسياسات الحكومية، ويتطور الأسواق المالية والنقدية، إضافة إلى العوامل المرتبطة بالطلب على السكن والمباني التجارية والخدماتية.

الفصل الثاني

التكريس القانوني

للعقار الموجه

للاستثمار

الفصل الثاني : التكريس القانوني للعقار الموجه للاستثمار

يعد العقار أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها العملية الاستثمارية، باعتباره يشكل الوعاء الذي تجسد عليه مختلف المشاريع الاقتصادية والاجتماعية ومن هذا المنطلق، أولى المشرع عناية خاصة بتنظيم العقار الموجه للاستثمار، عبر ترسانة قانونية تسعى إلى ضبط وضعيته القانونية، وتوفير الإطار المناسب لاستغلاله وفق مقتضيات التنمية الوطنية لقد أفرزت المراحل المختلفة التي عرفها الاقتصاد الوطني، خاصة في ظل الإصلاحات المتعاقبة، وعيا متزايدا بأهمية تعبئة الثروة العقارية وتوجيهها نحو الأهداف الاستثمارية، بما يضمن الانسجام بين متطلبات الاستثمار ومبدأ حسن استخدام الموارد العقارية ويأتي هذا التكريس القانوني كاستجابة لحاجة ملحة وإلى إزالة العراقيل الإدارية والبيروقراطية التي كثيرا ما شكلت عائقا أمام الوصول إلى العقار، خاصة من قبل المستثمرين، سواء الوطنيين أو الأجانب.

كما أن هذا المسعى يعكس توجهها نحو تحقيق النجاعة الاقتصادية، من خلال تعزيز الشفافية في منح العقار الاستثماري، وضمان حمايته القانونية، بما يسهم في خلق مناخ استثماري أكثر استقراراً وثقة.

وفي هذا السياق، تبرز أهمية هذا المبحث في تحليل الأطر القانونية التي خصصها المشرع لتكريس الطبيعة الاستثمارية للعقار، والوقوف على مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها، وعليه سنتناول القوانين المنظمة للعقار الموجه للاستثمار (المبحث الأول)، وكذا تقييم وآفاق تنظيم العقار الموجه للاستثمار (المبحث الثاني).

المبحث الاول: القوانين المنظمة للعقار الموجهة للاستثمار

يعد التأطير القانوني للعقار الموجه للاستثمار من المسائل الجوهرية التي أولتها الدولة اهتمامًا بالغًا، بالنظر إلى الدور الحاسم الذي يلعبه العقار في استقطاب المشاريع الاستثمارية وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فقد فرضت خصوصية هذا النوع من العقار ضرورة سن نصوص قانونية وتنظيمية تراعي طبيعته ووظيفته، وتحدد بدقة كفاءات تخصيصه واستغلاله، بما يضمن توازنا بين حماية الأملاك العقارية العمومية وتشجيع الاستثمار المنتج، وتبرز أهمية هذه القوانين في كونها تشكل الإطار المرجعي الذي ينظم العلاقة بين الدولة أو الجماعات المحلية من جهة، والمستثمرين من جهة أخرى، كما تعد أداة لضمان الشفافية والوضوح في منح العقار والاستفادة منه وفقا لمقتضيات المصلحة العامة.

وعليه سنتطرق الى تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني وقوانين المالية (المطلب الأول) ثم الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري واملاك الدولة (المطلب الثاني).

المطلب الاول: تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني وقوانين المالية

يحظى العقار الموجه للاستثمار بأهمية قانونية متزايدة تستوجب تنظيما دقيقا يراعي خصوصياته من حيث طبيعته وأهداف استغلاله، وقد جاء هذا التنظيم متوزعا بين نصوص القانون المدني باعتباره الإطار المرجعي العام الذي يحدد الأحكام المتعلقة بالأملاك، والحقوق العينية، وطرق انتقال الملكية، وبين قوانين المالية التي تتناول الجوانب المتعلقة بتخصيص العقار العمومي، وكفاءات تسييره، وشروط منحه للمستثمرين في إطار السياسة العامة للدولة وعليه نتناول تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني (الفرع الأول) ثم تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القوانين المالية (الفرع الثاني).

الفرع الاول: تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني

تضمن التقنين المدني الجزائري الاحكام العامة في كيفية انتقال الملكية العقارية بصفة عامة، حيث نص على شروط واجراءات انتقالها خاصة وانها تتم وفقا للعقود المنظمة بين الافراد من جهة والدولة من

جهة اخرى، يجب ان يتضمن العقد اركانه الاساسية من حيث وجود محل وسبب للتعاقد ذلك لا بد من وجود التراضي في عملية التعاقد، إضافة لوجود الشكلية اي تسجيل العقد في المحافظة العقارية يكتسب اتجاه الغير، ويمنع التعدي باي صفة كانت إذ أن الملكية العقارية محمية قانونية.

تنص المادة 793 من القانون المدني على: " لا تنقل الملكية العقارية و الحقوق العينية الاخرى للعقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير الا اذا رعيت الاجراءات التي نص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

ونظم ايضا التقنين المدني شروط انتقال الملكية العقارية فيما بين المتعاقدين من حيث التسليم الذي هو الوعاء العقاري ودفع الثمن.

ان التنظيم العقار كأساس للاستثمار من حيث تحديد طبيعته العقارية وشروط انتقال و الآليات القانونية لتحقيق ذلك بالنظر الى اختلاف طبيعة تحويل الاوعية العقارية (نزع الملكية) في تحقيق المنفعة العامة.

الفرع الثاني: تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القوانين المالية

أ- **قانون المالية 2011**: جاء المشروع بتعديل جوهري بين من خلاله دور الوالي في التنمية المحلية الوطنية وان الترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم في الدولة وتنطلق الى قمة التنظيم وتجسد هذا التعديل في قانون المالية التكميلي 11/11 حيث عدلت المادة 15 منه المواد 03، 05، 08، 09 من الامر 08/04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وجعل ايضا قرار منح الامتياز يكون بالتراضي.

ب- **قانون المالية 2015**: الغى هذا القانون دور لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وخولت سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الامر بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الاراضي التابعة الخاصة¹

¹ - مريم حسام، المرجع السابق، ص 27

ج- **قانون المالية 2016**: نص في مادة 58 منه على امكانية اسناد مهمة انشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية للأشخاص الطبيعيين والمهنيين على ان يتم ذلك قطعة ارضية غير فلاحية¹

ويخضع لإنشاء وتهيئة هذه المناطق الى دفتر شروط يعده الوزارة المكلفة بالاستثمار. وهذه المبادرة جديدة من شأنها تكريس انفتاح سوق العقار الاقتصادي.

د- **قانون المالية 2017**: تضمنت المادة 08 منه: التعديل للأحكام التالية:

1. اذا كانت القطعة تابعة للخواص يتم اعادة دفتر الشروط من قبل الوزير مكلف بالاستثمار.
2. منح الاشخاص المعنوية الخاصة دون الطبيعية حق انشاء و تهيئة و تسيير مناطق النشاط ومناطق الصناعية والمناطق على اراضي غير فلاحية.
3. اذا تعلق الامر بالأموال الخاصة التابعة للدولة يتم اعداد دفتر الشروط بالاشتراك بين الوزارتين المكلفة بالاستثمار والمالية.

ر- **قانون المالية 2019**: نصت المادة 46 منه على منح تخفيضات على الإتاوات السنوية للمشاريع الاستثمارية ضمن محيط الحظائر التكنولوجية.

هـ- **قانون المالية**: بموجب المادة 114 التي تعدل وتتم المادة 17 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،² نصت على مسؤولية الدولة في اعداد الدراسات واشغال التهيئة الخاصة بالمنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية كما نصت ايضا على الدور المستفيد في هذه المناطق وهذا في الاستثمار الفلاحي.

¹ - مهني وردة، مرجع سابق، ص33.

² - المادة 114 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003 .

المطلب الثاني: الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري وقانون الاملاك الوطنية وقانون الاستثمار الجديد

يشكل العقار الاستثماري محوراً رئيسياً في السياسات التنموية للدولة، وهو ما استدعى ضرورة تنظيمه ضمن أطر قانونية واضحة تضمن التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية الأملاك العمومية. وقد وجد هذا التنظيم مرجعيته في كل من قانون التوجيه العقاري، الذي يهدف إلى ضبط استعمال الأراضي وفق متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وقانون أملاك الدولة، الذي يحدد قواعد تسيير وتخصيص الأملاك العقارية العمومية، بما يراعي طبيعة كل عقار والغرض من استغلاله، ويعكس هذا الأساس القانوني الرغبة في توفير مناخ قانوني آمن وشفاف يسمح باستغلال العقار الاستثماري بطريقة فعالة، في إطار من الانسجام بين مبدأ المحافظة على الأملاك العامة ومتطلبات دعم المبادرة الاقتصادية.

وعليه سنتطرق الى الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري (الفرع الأول) ثم الاملاك العقارية التابعة للدولة (الفرع الثاني) وختاماً من خلال القانون 18-22 والقانون 17-23 (الفرع الثالث).

الفرع الاول: الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري

يعد القانون رقم 90-25 المتضمن قانون توجيه العقاري الاطار المرجعي لتنظيم السياسة العقارية وذلك بغض النظر عن طبيعة الملكية العقارية فلاحية، صناعية، و سياحية ، فقد ساهم هذا القانون في ضبط آليات استغلال العقار كما يعد ايضا عاملا مهما في تحديد وتنظيم الاملاك العقارية التابعة للدولة وللأفراد، حيث حددت المادة 2 من قانون الاملاك العقارية على اساس الاراضي والثروات غير مبنية. يلاحظ على قانون التوجيه العقاري تأطيره وتنظيمه للملكية الخاصة، حيث نص المادة 27 منه: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها واغراضها".¹

¹ - المادة 27 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، المرجع السابق.

فقط تجسد في هذا القانون عملية تنظيم الوعاء العقاري بإلزام كل بلدية بالقيام بعملية جرد شامل لمحافظةها العقارية، كما اعطى ايضا امكانية التصرف في الاملاك العقارية للجهة المالكة الخاصة، خاصة الاملاك ذات الطبيعة الخاصة.

تعد عملية احالة قانون 90 / 15 على القوانين الخاصة في عملية تنظيم وتحويل العقارات بغرض الاستثمار من شأنها ان تسمح بإدخال مرونة اكثر على تنظيم العقارات وتحويلها للاستثمار. وفيما يتعلق بالأملاك الوطنية ايضا فقط نظم القانون رقم 90 - 30 بدقة الاملاك العقارية العامة التابعة للدولة مكرسا بذلك احكام الدستور التي اعتبرت هذه الاملاك ملكا للمجموعة الوطنية لا يجوز المساس بها، إذ أنها غير قابلة للتقادم، ولا للحجز ولا للتجزئة والتصرف فيها كما شمل هذا التنظيم باطن الارض وما فوقها، المناجم والمحاجر والاملاك البحرية و الجوية.

الفرع الثاني: الاملاك العقارية التابعة للدولة

تتميز هذه العقارات بانها غير قابلة مبدئيا لتحويلها للاستثمار، الا ان التحويلات الاقتصادية العميقة فرض التأقلم مع المعطيات جديدة تم دعم المشاركة المقاوله الخاصة الوطنية والاجنبية في تسيير الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي عملت على نقلها الى مجالات محدودة. وفي النص القانوني الجديد فقد منح قطاعات اقتصاديه كانت تعتبر استراتيجية ومع ذلك تسيير المقاولات الخاصة بالأوعية العقارية التي تتواجد فيها المحاجر والمناجم التي ادخلت على قانون المناجم، اضافه لمنح استغلال الأوعية العقارية وفقا للسلوب الامتياز في الاماكن التي يكون محل بحثه كالنفط والمعادن الثمينة، وهذا ما ساهم في اعاده وتكييف الاملاك العقارية العامة بصفة مرنة تسمح للمستثمرين في الحصول على أوعية عقارية وفقا لنظام الامتياز او الايجار طويل المدى وفقا لدفتر الشروط¹.

¹ - مهني وردة، المرجع السابق، ص 28، 29.

الفرع الثالث : قانون الاستثمار 22-18 و قانون منح العقار الاقتصادي 23-17

في إطار الإصلاحات التي تقوم بها الدولة الجزائرية في مجال الاستثمار والسعي من أجل تذليل العقبات أمام المشاريع وخاصة بعد صدور القانون رقم 22-18، صدر القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،¹ والذي حمل في طياته جملة من الصلاحيات التي أوكلها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال منح العقار الاقتصادي، وبناء على ذلك سنتطرق إلى ماهية العقار الاقتصادي وبعدها إلى المهام التي تضطلع بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في هذا المجال.

أولاً: ماهية العقار الاقتصادي

يقصد بالعقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.²

لقد جاء القانون رقم 23-17 ليحدد مجال تطبيق أحكامه على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من:

1. الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا تلك الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،
2. الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وكذا الحظائر التكنولوجية،
3. الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة،
4. الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية،³

¹ - القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

² - المادة 04 من القانون 23-17 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع نفسه.

³ - الأصول العقارية الفائضة هي الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، أنظر المادة 04 المرجع نفسه.

5. الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،

6. الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.¹

ثانيا : مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبائها الوحيد وبتفويض من الدولة، بما يأتي:

1. البت، بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات

المذكورة في المادة 07 من القانون 17-23،²

2. القيام بتسيير حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة قصد منح الامتياز عليه،

3. مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن

خصائص كل ملك عقاري،

4. إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك بواسطة المنصة

الرقمية للمستثمر،

5. اكتساب، لحساب الدولة، كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري،

6. منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المستثمر،

7. المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.³

لقد أكد القانون رقم 17-23 على أن الوكالة ملزمة بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة

للدولة، الذي منح لها تفويض تسييره بموجب أحكام هذا القانون، للمشاريع الاستثمارية دون سواه او تلزم

كذلك بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة.⁴

¹ - المادة 02 من القانون 17-23 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع السابق.

² - نصت المادة 07 من القانون رقم 17-23 ، المرجع السابق، على أنه " يهيأ العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري .

³ - المادة 02 من القانون 17-23 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع السابق.

⁴ - المادة 11 ، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: تقييم وآفاق تنظيم العقار الموجه للاستثمار

يعد تنظيم العقار الموجه للاستثمار من المواضيع التي تكتسي أهمية متزايدة في ظل التحولات الاقتصادية والتوجهات الجديدة للدولة نحو تشجيع الاستثمار كخيار استراتيجي لتحقيق التنمية وقد أدى هذا التوجه إلى بروز الحاجة لتقييم المنظومة القانونية والتنظيمية المؤطرة لهذا النوع من العقار، من حيث نجاعتها وملاءمتها لمتطلبات الواقع الاستثماري ويُتيح هذا التقييم الوقوف على مواطن القوة والقصور في التشريع، ومعرفة مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المرجوة، لا سيما ما تعلق بتبسيط الإجراءات، وضمان الشفافية، وحماية الحقوق كما يسمح باستشراف الآفاق الممكنة لتطوير هذا الإطار القانوني، من خلال اقتراح آليات أكثر مرونة ونجاعة تستجيب لمتطلبات التنمية المستدامة وتعزز من جاذبية العقار الاستثماري على الصعيدين الوطني والدولي.

سنتكلم في هذا المبحث على تقييم الوضعية القانونية للعقار الموجه للاستثمار (المطلب الأول) وبعدها نتطرق الى الافاق التي تسمح لنا بدعم الاستثمار في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تقييم العقار الموجه للاستثمار

ان التطرق لتقييم العقار الموجه للاستثمار من شأنه ان يؤدي الى التوصل لتحديد رؤية غير واضحة في تأطير العقار الموجه للاستثمار وكذلك الصعوبات في الاجراءات وهذا ما سنقدمه من خلال الفروع التالية

الفرع الأول: غياب التأطير القانوني للعقار الموجه للاستثمار

ان وجود استراتيجية وطنية لتنظيم وتأطير العقار يرجع الى تحقيق الانسجام بين مختلف النصوص القانونية التي تنظم العقار الموجه للاستثمار.

يعود تحديدا النظام القانوني للملكية العقارية وتصنيفاتها محورا اساسيا وجوهريا في تنظيم العقار خاصة فيما يتعلق بكيفية استغلال الارض واستعمالها غير ان هذا الجانب الحيوي غالبا ما يكون غائبا في قوانين الاستثمار المختلفة.

وكذلك في التشريعات التي تنظم الملكية العقارية، مما أدى الى تعدد المنازعات العقارية نتيجة لتجدد النصوص القانونية ذات الصلة في عدة قوانين متفرقة.

كما ان غياب الرقابة الفعالة على تنظيم العقار أدى الى استغلاله لأغراض بعيدة عن اهداف الاستثمار، يخضع العقار كذلك لنظام القانوني العام للضرائب، سواء من خلال القيمة الايجارية او من خلال الجباية المفروضة حسب مساحة العقار، ما يعكس تجاهل البعد الاستثماري للعقار كقيمه اقتصادية¹.

إن إعادة منح تنظيم منح العقارات لأغراض استثمارية يجب ان تبني على آليات تسيير تأخذ بعين اعتبار الطبيعة القانونية للعقار.

ان غياب المنهجية الوطنية الواضحة لتنظيم العقار الاستثماري ساهم في خلق واقع متناقض حيث امتنعت حتى المؤسسات المصرفية عن تقديم القروض العقارية لتمويل استثمارية او شراء اراضي مخصصة لذلك.

عدم تأطير العقار الموجه للاستثمار يعني عدم وجود إطار قانوني أو نظامي واضح يحدد شروط ومعايير تخصيص العقار للمستثمرين، أو عدم وجود توجيهات واضحة حول كيفية الاستثمار فيه أو استخداماته، هذا الأمر قد يؤدي إلى صعوبة في الحصول على العقار، أو عدم وضوح في الإجراءات اللازمة، أو عدم وجود ضمانات للمستثمر.

أولاً: أسباب عدم التأطير

أ- **عدم وجود قوانين واضحة:** قد لا يكون هناك قوانين تحدد كيفية تخصيص الأراضي للعقارات، أو أنواع المشاريع التي يمكن إقامتها عليها.

ب- **ضعف الإجراءات:** قد تكون الإجراءات اللازمة للحصول على العقار أو الاستثمار فيه معقدة وغير واضحة.

¹ - مريم حسام، المرجع السابق، ص 61.

ج- **عدم وجود ضمانات للمستثمر:** قد لا يكون هناك ضمانات للمستثمر تحميه من المخاطر، أو تحافظ على حقوقه.

ثانيا: أضرار عدم التأطير

أ- **صعوبة الحصول على العقار:** قد يصعب على المستثمرين الحصول على العقار المناسب لمشاريعهم بسبب عدم وجود إطار واضح.

ب- **عدم وضوح الإجراءات:** قد يؤدي عدم وضوح الإجراءات إلى تأخير في تنفيذ المشاريع، أو زيادة في التكاليف.

ج- **عدم وجود ضمانات للمستثمر:** قد يخلق عدم وجود ضمانات جو من عدم الثقة، ويقلل من جاذبية الاستثمار في العقارات.

ثالثا: الأهمية

تأطير العقار لموجه للاستثمار هو أمر ضروري لضمان سهولة الحصول على العقار، ووضوح الإجراءات، ووجود ضمانات للمستثمر، مما يشجع على زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري، ويساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.¹

الفرع الثاني: صعوبات تحويل العقار بغرض الاستثمار

يتنوع النظام الإداري الذي ينظم العقار الموجه للاستثمار بتنوع الوعاء العقاري إضافة للأماكن العامة و الخاصة للدولة. ونجد أيضا املاك خاصة تابعة للأفراد التي يجب تشجيع الملاك الخواص لها بالاستثمار ويقع على عاتق الإدارة توفير حماية قانونية لها.

غير ان تعدد الجهات المكلفة بتسيير العقار ادى الى تعقيد الاجراءات القانونية رغم ما تنص عليه قوانين الاستثمار من تسهيلات، يجب على المستثمر الانتظار لفترات طويلة قبل الشروع في تنفيذ

¹ - مريم حسام، المرجع السابق، ص61.

مشروعه نتيجة الحاجة الى وثائق ادارية اساسية كعقد الملكية او عقد الامتياز للحصول على رخصة البناء والتي تخضع لإجراءات تقنية وقانونية معقدة تشرف عليها مديريات البناء والتعمير¹ ويضاف الى هذه العراقيل الشروط المعقدة التي تفرضها البنوك لمنح القروض العقارية المرتبطة باستغلال العقار في هذا القطاع كما ان عدم اسناد صلاحيات تسيير وضبط العقار مخصص للاستثمار الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ساهم في تعدد مراكز اتخاذ القرار بشأن منح العقار الامر الذي يعوق انسيابية اجراءات المنح فقد يفتح المجال امام تعسف بعض الادارات. وتعد هذه الصعوبات الادارية عائقا كبيرا امام انجاز المشاريع الاستثمارية كما ان غياب التسهيلات الادارية الواضحة للتنظيم العقار الاستثماري يؤدي الى استنزاف الثروة العقارية وتبديدها، الى انتشار المعاملات العقارية غير القانونية نتيجة غياب جهة ادارية متخصصة تتولى تسيير وتنظيم العقار ضمن خطة وطنية واضحة، وهو ما يعكس في ضعف الاحترافية في التسيير.

المطلب الثاني: آفاق تنظيم وتأطير العقار بغرض الاستثمار

بالنظر للتناقض في القوانين المنظمة للعقار الاستثماري اقتضت الضرورة لمراجعة جذرية للنظام القانوني وكذلك الاجراءات الادارية بطريقة تدعم الاستثمار في مجال العقار وهذا ما نبينه من خلال الفروع التالية:

الفرع الاول: مراجعة تنظيم وتأطير العقار

يقتضي تنظيم العقار الموجه للاستثمار اطارا قانونيا عاما واضحا وفعالاً ويمكن تحقيق ذلك من خلال ما يلي:

أ- تعديل احكام القانون المدني بما يتماشى مع المستجدات الاقتصادية الراهنة بهدف انشاء سوق عقارية حقيقية مخصصة للاستثمار تتسم بالشفافية والفعالية.

¹ - مريم حسام، المرجع السابق، ص 62.

مراجعة القوانين المرتبطة بالنظام العقاري وعلى وجه الخصوص قانون التوجيه العقاري وقانون املاك الدولة، مع ضرورة إدراج فصل خاص ضمن هذه القوانين يعين بتنظيم العقار الاستثماري، اضافة الى تعديل القوانين ذات الصلة مثل قانون مسح الاراضي، وقانون التوثيق¹.

ب- تعزيز النظام القانوني عبر منح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار صلاحيات موسعة في مجال منح العقارات الاستثمارية، الى جانب انشاء قاعدة بيانات مركزية داخل الوكالة تتيح للمستثمرين الاطلاع على جميع المعطيات المتعلقة بالعقار الاستثماري، بما في ذلك دراسة معمقه لطلبات الاستثمار المقدمة.

ج- اعاده النظر في آلية منح العقار الاستثماري من زاوية اقتصادية من خلال انشاء وكالة وطنية عقارية متخصصة تعني بدراسة الملفات وفق معايير اقتصادية دقيقة بدلا من الاكتفاء بالدراسة الادارية، لضمان توجيه العقار نحو المشاريع ذات الجدوى والفعالية الاقتصادية.

الفرع الثاني: تبسيط الاجراءات الادارية لمنح العقار بغرض الاستثمار

يتسم النظام الاداري الحالي بالهشاشة فيما يتعلق بتنظيم و توجيه العقارات نحو الاستثمار وذلك بسبب الطابع الفوضوي الذي يطغى على العملية نتيجة تداخل عده ادارات، هذا الواقع يفرض ضرورة ادخال تعديلات جوهرية على الاجراءات المعتمدة، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

1- اعتماد نظام اداري مرن لتسيير العقار الاقتصادي بما يساهم في تبسيط الاجراءات الادارية والتنظيمية وتسير الوصول الى العقار الاستثمار.

2- تجسيد مبدأ الإدارة الضابطة غير المتدخلة مباشرة في التسيير الاداري للأوعية العقارية، وذلك من خلال منح صلاحية اكبر للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، لا سيما على مستوى الشباك الوحيد ضمن هيكلتها بما يخولها لإصدار كافة الوثائق الضرورية، خاصة تلك المتعلقة بالعقار الاستثماري.

¹ - سماعيل شامه ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ص291

صلاحيات الوكالة من مختلف الهيئات الادارية ذات العلاقة بالعملية الاستثمارية،، مثل مديريات التعمير، الضرائب، المالية، الصناعة وترقيه الاستثمار، لضمان انسجام وتنسيق فعال في معالجة الملفات¹.

3- تعزيز الشفافية في الاجراءات الادارية بما يتيح للمستثمرين الحصول على كافة المعلومات والتوجيهات والارشادات اللازمة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، بكل وضوح وسلاسة.

4- تأطير العقار بغرض الاستثمار يعني تنظيم العقار بشكل قانوني ليكون قابلاً للاستثمار، سواءً من خلال امتلاكه أو استخدامه في مشاريع تجارية أو سكنية. يتضمن ذلك دراسة أنواع العقارات المختلفة وتحديد الخيارات الاستثمارية المناسبة، مع مراعاة العوامل التي يجب ان تؤثر على قيمة العقار وتكاليف الاستثمار.

أبعاد تأطير العقار للاستثمار:

أ- **تحديد أنواع العقارات:** يجب على المستثمر فهم أنواع العقارات المختلفة (سكنية، تجارية، صناعية، زراعية) والظروف التي تؤثر على كل نوع.

ب- **تقييم المخاطر والمكاسب:** يجب تقييم المخاطر المحتملة في الاستثمار العقاري (مثل تقلبات السوق) وفرص تحقيق الأرباح.

ت- **إدارة العقارات:** يجب على المستثمر فهم أهمية إدارة العقارات بشكل فعال لضمان تحقيق أقصى قدر من العائد.

ث- **التنوع الاستثماري:** ينصح بتنوع الاستثمارات العقارية لتوزيع المخاطر وزيادة فرص الربح.

ج- **المنافسة:** يجب على المستثمر فهم المنافسة في سوق العقارات والبحث عن الفرص التي توفر أعلى عائد على الاستثمار.

ح- **العوائد:** يجب على المستثمر تحديد العائد المتوقع من استثماره العقاري (مثل دخل الإيجار أو زيادة قيمة العقار).

¹ اسماعيل شامه، مرجع سابق، ص 290 291.

- خ- **تأمين العقار**: تأمين العقار ضروري لحماية المستثمر من المخاطر المحتملة (مثل الحرائق أو الأضرار الأخرى).
- د- **التقييم**: يجب على المستثمر فهم كيفية تقييم قيمة العقار لتحديد سعره المناسب عند الشراء أو البيع.
- ذ- **التنظيم القانوني**: يجب على المستثمر أن يكون على دراية بالنظام القانوني للعقار (مثل قوانين التخطيط والإيجارات).
- ر- **التمويل**: يجب على المستثمر تحديد طريقة تمويل الاستثمار العقاري (مثل القروض أو الاستثمار الجماعي).
- ز- **الضرائب**: يجب على المستثمر أن يكون على دراية بالضرائب التي قد تترتب على الاستثمار العقاري.
- س- **التخطيط للمستقبل**: يجب على المستثمر وضع خطة طويلة الأجل للاستثمار العقاري وتحقيق أهدافه المالية.
- ش- **المتابعة المستمرة**: يجب على المستثمر متابعة استثماراتهم العقارية بانتظام لضمان تحقيق أقصى قدر من العائد.

بالإضافة إلى:

1. **البحث والتثقيف**: يجب على المستثمر إجراء دراسة شاملة لسوق العقارات قبل اتخاذ أي قرار استثماري.
2. **الاستعانة بخبراء**: يمكن للمستثمر الاستعانة بخبراء العقارات للمساعدة في اتخاذ قرارات الاستثمار.
3. **التخطيط المالي**: يجب على المستثمر وضع خطة مالية واضحة لتنفيذ استثماره العقاري.

خلاصة الفصل الثاني

في الختام، يمكن القول إن التكريس القانوني للعقار الموجه للاستثمار ليس مجرد مسألة تنظيمية محضة، بل يمثل توجهاً استراتيجياً في السياسة التشريعية للدولة، يهدف إلى تهيئة بيئة قانونية ومؤسساتية ملائمة للاستثمار المنتج، ضمن منطقتي التوازن بين حماية الملكية، تشجيع المبادرة، وحسن استغلال الموارد العقارية.

وهو ما يفسر الجهود التشريعية المبذولة لتكريس إطاره القانوني وتنظيمه بطريقة تضمن فعاليته واستدامته كوسيلة لجلب وتحفيز رؤوس الأموال، وقد أظهر التحليل أن المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الاستثماري تركز على مجموعة من النصوص التي تتكامل فيما بينها، بدءاً من القانون المدني الذي يشكل القاعدة العامة في تنظيم الملكية العقارية، وما يرتبط بها من أحكام متعلقة بالتصرف والاستغلال، وصولاً إلى القوانين المالية لتثمين العقار الاستثماري وتوظيفه ضمن الدورة الاقتصادية.

كما تمت الإشارة إلى أهمية قانون التوجيه العقاري باعتباره يشكل مرجعية محورية في تأطير كيفية تخصيص العقارات للنشاطات الاستثمارية، وتحديد الآليات القانونية التي تسمح بنقل أو تفويض حق الاستغلال، سواء عبر التخصيص المباشر أو الامتياز أو الشراكة بين القطاعين العام والخاص. ويُضاف إلى ذلك النظام القانوني لأموال الدولة، الذي يمثل خزاناً عقارياً استراتيجياً، تستند إليه السلطات العمومية في توفير الأوعية العقارية اللازمة للمشروعات الاستثمارية، شريطة أن يتم ذلك وفق ضوابط قانونية تضمن الشفافية والنجاح الاقتصادية.

ولم تغفل الدراسة في هذا الفصل أهمية الجوانب التنظيمية والتقنية المتعلقة بتقييم العقار، باعتبار أن تثمين القيمة العقارية هو عنصر محوري في جذب الاستثمار، كما أن التنظيم العقاري والذي يشمل التخطيط العمراني، تحديد وجهة الاستعمال، وتسوية الوضعيات القانونية، يُعد من أبرز الشروط الضامنة لبيئة استثمارية مستقرة ومحفزة.

إِنَّمَا

خاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع العقار الاستثماري كأداة استراتيجية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية التي عرفتها البلاد. تم تحليل أهم القوانين المنظمة للعقار الاستثماري، وكذا الصعوبات والعراقيل التي تواجه استغلاله، من بينها غياب الجهة المختصة في التسيير، وكثرة النزاعات المتعلقة به، كما يمكن للثروة العقارية أن تكون محفزاً فعالاً لجلب الاستثمار، لكن شريطة توفر إطار قانوني وتنظيمي واضح، مستقر، وشفاف إذ ان العقار لا يساهم في تحفيز الاستثمار بمجرد توفره، بل من خلال تيسير إجراءات منحه، ضمان استقراره القانوني، وتحديد كيفية استغلاله بدقة.

وبعد التعمق ودراسة الموضوع تتجلى لنا جملة من النتائج نوجزها كما يلي :

1. أكد القانون 18-22 على أهمية العقار كأحد العوامل الجوهرية في تحفيز الاستثمار، من خلال تخصيص باب خاص بتسهيل الحصول على العقار الاستثماري ضمن منظومة موحدة.

2. اعتماد القانون على مبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص في توزيع العقار العمومي الموجه للاستثمار، من خلال استحداث الشباك الوحيد غير المركزية كآلية لتبسيط الإجراءات.

3. أوضح القانون أن فعالية الاستثمار لا تقتصر على الحوافز المالية والضريبية فقط، بل ترتبط بمدى نجاعة تعبئة وتخصيص العقار المناسب لطبيعة المشروع.

4. كشفت الدراسة عن استمرار وجود عراقيل عملية على مستوى تجسيد أحكام القانون ميدانياً، خاصة ما يتعلق بعدم توفر قاعدة بيانات دقيقة وشاملة للعقار القابل للاستثمار.

5. تبين محدودية التنسيق المؤسسي بين الجهات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي والهيئات المحدثة بموجب القانون 18-22، مما يؤثر على فاعلية الإجراءات.

وبناء على هذه النتائج نقدم بعض الاقتراحات التي تخدمها في ما يلي:

1. ضرورة تفعيل فعلي لدور الشباك الوحيد اللامركزي في منح العقار الاستثماري، بما يضمن السرعة في المعالجة والوضوح في المعايير.
2. الإسراع في إعداد خارطة وطنية رقمية للعقار القابل للاستثمار، تكون محدثة ومتاحة للعموم والمستثمرين، مع تحديد الطبيعة القانونية لكل عقار.
3. تعزيز التنسيق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والهيئات المكلفة بتسيير أملاك الدولة لضمان توجيه العقار بما يخدم أولويات التنمية.
4. تخصيص آليات مراقبة ومتابعة بعد منح العقار لضمان احترام آجال الإنجاز والاستغلال الفعلي للمشروع على النحو المصرح به.
5. تمكين الجماعات المحلية من صلاحيات أوسع في اقتراح وتوجيه العقار الاستثماري، خاصة في المناطق ذات الطابع الخاص أو المتأخرة تنموياً.
6. مراجعة بعض النصوص التنظيمية المكملة للقانون 22-18 من أجل رفع الغموض عن الإجراءات العقارية وتحقيق انسجام أكبر بين النص والتطبيق.

قائمة المطاوع

المراجع

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المراجع:

القوانين والأوامر:

1. الامر رقم 62-20 ، مؤرخ في 24-08-1962 ، المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة ، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 12 مؤرخة في 07-09-1962.
2. قانون رقم 66-154 المؤرخ ب 8 جوان 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية، رقم 63 ، الصادرة في 26 جويلية 1966.
3. الامر 73-45 مؤرخ في 28_02_1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 الصادرة بتاريخ 9 /03 /1973.
4. الأمر 79-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية ، العدد 101 ، الصادرة في 19 ديسمبر 1975.
5. القانون 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية ، ج ر العدد 34 الصادرة في 18-08-1983.
6. قانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 متضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 49 ، المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26 الصادر في 27 سبتمبر 1990.
7. قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 ، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .
8. قانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 10 ، الصادرة في 19 فبراير 2003.
9. الامر 08-04 ، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ، العدد 94 المؤرخة في 03/09/2008.
10. القانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يعدل ويتم القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، الصادرة في 3 غشت 2008.
11. القانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في 18 غشت 2010.
12. القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 37 ، الصادرة في 3 يوليو 2011.
13. القانون رقم 22-18 ، مؤرخ في 24 يوليو 2022 ، يتعلق بالاستثمار ج.ر. العدد 50 صادرة في 28 يوليو 2022.
14. قانون رقم 23-09 المؤرخ في 21 يونيو 2023 ، المتضمن القانون النقدي و المصرفي ، الجريدة الرسمية عدد 43 الصادرة في 27 يونيو 2023.

15. القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

المراسيم :

1. المرسوم رقم 69-62 الصادر في 22-09-1969 المتعلق بمهام ونشاط شركة سوناطراك عدد رقم 63 صادرة في 31-12-1969.
2. المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

الكتب:

1. ابن منظور ، معجم لسان العرب، دار المعارف ، مصر ، 1999.
2. خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري (دراسة تحليلية) قصر الكتاب، البلدية ، 2001 .
3. زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للنشر، الاردن 1999.
4. شوام بوشامة، مدخل في الاقتصاد، الجزء الاول، دار الغرب للنشر والتوزيع، جامعة البلدية 2، 2010_2018.
5. محمد مطر، ادارة الاستثمارات، الإطار النظري و التطبيقات العلمية، الدار الجامعية الاسكندرية ، 7 ، سنة 2015.

رسائل الدكتوراه:

1. حياة بن حراث، سياسات التمويل الموجهة القطاع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر ، اطروحة دكتوراه، علوم منشورة، جامعة تلمسان، 2013.
2. سوسن بوصبيعات، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، اطروحة دكتوراه، قانون خاص، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة ،الجزائر، 2018/2017.
3. لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، اطروحة دكتوراه علوم، قانون خاص ، جامعة باتنة، الجزائر، 2018/2017.
4. النوعي احمد، النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2018_2017.

مذكرات ماجستير:

1. رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي ، رسالة لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة 2014/2013.
2. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة بومرداس 2008-2009 .

مذكرات الماستر:

1. جلال عبد الحميد ، التنظيم الثانوية للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة،2015/2014.

مقالات:

- 1- اونيسي العياشي ، مناخ الاستثمار واهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،العدد 03 ، ديسمبر 2016.
- 2- سماعيل هاجر، حماية الاملاك الوطنية العامة و الخاصة و المنازعات الناجمة عنها، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، المجلد 04، العدد 2، جوان 2018.
- 3- شتوان حنان ، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، العدد15، جوان 2016.
- 4-مقداد خالد، الاملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة ، العدد 2، أفريل 2016.

محاضرات :

- 1- براهيم بن حراث حياة، سياسه واستراتيجية الاستثمار، مطبوعة علمية وبيداغوجية موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس تخصص مالية المؤسسة ، 2019-2020 .
- 2- مريم حسام، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون البيئة، مقياس العقار الاستثماري.

فَلَا تُرْسِ
ع

الْمَنْوِيَاتِ
ع

الفهرس

1	مقدمة
5	الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للعقار و الاستثمار
6	المبحث الاول : ماهية العقار الموجه للاستثمار
6	المطلب الاول : مفهوم العقار
7	الفرع الاول : تعريف وخصائص العقار موجه للاستثمار
7	أولاً : تعريف العقار الموجه للاستثمار
8	ثانياً : خصائص العقار الموجه للاستثمار
10	الفرع الثاني: اهمية العقارات الموجهة للاستثمار
10	أولاً: تشجيع المستثمرين على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية
11	ثانياً : تنظيم السوق العقارية
11	ثالثاً : تنوع مجال الاستثمارات الاجنبية والوطنية
12	المطلب الثاني: انواع العقارات وطبيعتها
12	الفرع الاول: انواع العقارات
12	أولاً : الاملاك العقارية العامة للدولة
13	ثانياً: الاملاك العقارية الخاصة
14	الفرع الثاني: طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار
15	أولاً : العقار الصناعي
16	ثانياً: العقار السياحي
19	المبحث الثاني: ماهية الاستثمار
20	المطلب الاول: مفهوم الاستثمار
20	الفرع الاول: تعريف الاستثمار وخصائصه

20	اولا: تعريف الاستثمار
22	ثانيا: أجهزة الاستثمار
24	الفرع الثاني : أهمية الاستثمار
24	أولا: بالنسبة للاقتصاد
25	ثانيا: بالنسبة للمجتمع
25	المطلب الثاني: أدوات وتصنيفات الاستثمار
25	الفرع الاول: أدوات الاستثمار
25	أولا: الاستثمارات الحقيقية
26	ثانيا: أدوات الاستثمار المالي
27	الفرع الثاني: تصنيفات الاستثمار
27	أولا: الاستثمار المادي
28	ثانيا: الاستثمار الغير المادي
29	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني : التكريس القانوني للعقار الموجه للاستثمار
32	المبحث الاول: القوانين المنظمة للعقار الموجهة للاستثمار
32	المطلب الاول: تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني وقوانين المالية ...
32	الفرع الاول: تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني
33	الفرع الثاني: تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القوانين المالية
	المطلب الثاني: الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري وقانون
35	الاملاك الوطنية وقانون الاستثمار الجديد
35	الفرع الاول: الاساس القانوني للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري
36	الفرع الثاني: الاملاك العقارية التابعة للدولة

37	الفرع الثالث : قانون الاستثمار 18-22 و قانون منح العقار الاقتصادي 17-23
37	أولاً: ماهية العقار الاقتصادي
38	ثانيا : مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي
39	المبحث الثاني: تقييم وآفاق تنظيم العقار الموجه للاستثمار
39	المطلب الاول: تقييم العقار الموجه للاستثمار
39	الفرع الاول: عدم تأطير العقار الموجه للاستثمار
40	أولاً: أسباب عدم التأطير
41	ثانيا: أضرار عدم التأطير
41	ثالثا: الأهمية
42	المطلب الثاني :آفاق تنظيم وتأطير العقار بغرض الاستثمار
42	الفرع الاول: مراجعة تنظيم وتأطير العقار
43	الفرع الثاني: تبسيط الاجراءات الادارية لمنح العقار بغرض الاستثمار
46	خلاصة الفصل الثاني
48	خاتمة
51	قائمة المصادر و المراجع
55	الفهرس
58	الملخص

المخلص

تعد الثروة العقارية من الركائز الأساسية لتحفيز الاستثمار والتنمية الاقتصادية، إذ تمثل مخزوناً مادياً حيوياً يشمل الأراضي و المباني بأنواعها. تساهم في جذب رؤوس الأموال عبر توفير ضمانات تمويلية للمستثمرين، كما تشكل بيئة استثمارية مستقرة نسبياً مقارنة بغيرها من الأصول. يؤدي تنشيط القطاع العقاري إلى تحريك قطاعات اقتصادية مرتبطة مثل البناء، التمويل، والخدمات، مما يخلق فرص عمل ويدعم النمو المحلي. إضافة إلى ذلك، يمكن للدولة توظيف الثروة العقارية في تنفيذ مشاريع البنية التحتية وجذب الاستثمار الأجنبي، خاصة إذا توفرت أطر قانونية وتشريعية واضحة وبيئة تنظيمية محفزة. بذلك، تُعد الثروة العقارية آلية استراتيجية فعالة في دعم الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار، الاستثمار، التنمية.

Abstract:

Real estate wealth is a fundamental pillar for stimulating investment and economic development. It represents a vital physical asset base, including land and various types of buildings. It attracts capital by offering financial guarantees for investors and provides a relatively stable investment environment compared to other assets. Activating the real estate sector drives related industries such as construction, finance, and services, thereby creating jobs and supporting local growth. Moreover, governments can leverage real estate wealth to implement infrastructure projects and attract foreign investment, especially when clear legal frameworks and supportive regulations are in place. Thus, real estate wealth serves as a strategic and effective mechanism for promoting investment and achieving sustainable development.

Keywords: Real estate, investment, development, development.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ