

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الاخوة متتوري-قسنطينة 1-

-كلية الحقوق



## وظيفة العقار في تخفيز الإستثمار الأجنبي

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق  
تخصص قانون خاص- فرع القانون العقاري-

- تحت إشراف:

- من إعداد الطالبة:

- أ.د. رحال أحمد

- زهوين ميسون

- أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الدرجة العلمية	لقب واسم الأستاذ
رئيسا	جامعة صالح بونيد ر - قسنطينة 3	أستاذ التعليم العالي	أ.د. بونيدير عبد الرزاق
مشرفا ومقرا	جامعة الاخوة متتوري - قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أ.د. رحال أحمد
عضوا مناقشا	جامعة الاخوة متتوري - قسنطينة 1	أستاذ محاضر - أ	د. بن شعبان محمد الصالح
عضوا مناقشا	جامعة الاخوة متتوري - قسنطينة 1	أستاذ محاضر - أ	د. بوالمكاحل أحمد
عضوا مناقشا	جامعة محمد لمين دباغين - سطيف 2	أستاذ محاضر - أ	د. بوجلال صلاح الدين
عضوا مناقشا	جامعة الحاج لخضر - باتنة 1	أستاذة محاضرة - أ	د. عاقل فصيلا

السنة الجامعية 2017/2018 م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

## اهداء :

- اهدى هذا العمل المتواضع :

- الى والدتى العزيزة، أطال الله في عمرها، شكرا و عرفانا و امتنانا.

- الى والدى العزيز، رحمه الله و طيب ثراه،

- الى زوجى خالد و أبنائى: ايار و هناء و يوسف ،

- الى شقيقتى الوفيده : كوثر و أشقائى : بوبكر و محمد الأمين و خالد و هشام الدين.

- ميسون

## شكر وتقدير:

- باسم الله الرحمان الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد الأمين،
- الحمد لله تعالى حمدا كثيرا يليق بجلال مقامه، وعظيم سلطانه، الحمد لله على نعمة العلم، الحمد لله على عطائه وعونه في اعداد هذه الاطروحة، التي نتمنى أن تكون علما نافعا ينتفع به.
- أتقدم بوافر الشكر والعرفان الى الأستاذ المشرف: أستاذ التعليم العالي أحمد رحال على النصائح القيمة التي كان لها الوقع الايجابي لإعداد الأطروحة.
- كما أتوجه بالشكر الجزيل للسادة أعضاء لجنة المناقشة، لقبولهم قراءة ومناقشة الرسالة، فالشكر موصول ل: أستاذ التعليم العالي، الأستاذ الدكتور: بوبندير عبد الرزاق رئيسا،
- الأستاذ الدكتور: بن شعبان محمد الصالح، عضوا مناقشا،
- الأستاذ الدكتور: بو المكاحل أحمد، عضوا مناقشا،
- الأستاذ الدكتور: بوجلال صلاح الدين عضوا مناقشا،
- والأستاذة الدكتورة عاقلية فضيلة، عضوة مناقشة.
- كما أشكر كل من ساهم في افادتي بالمعلومات، من موظفي المديرية الجهوية لأملاك الدولة ومصلحة أملاك الدولة لولاية قسنطينة.

الطالبة: ميسون زهوين

قائمة المختصرات :

المختصرات	معنى المختصرات
المختصرات	باللغة العربية
د.س. ن	دون سنة النشر
ص	الصفحة
ص-ص	من الصفحة الى الصفحة
ج. ر	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
د	دكتور
ق.م. ج	القانون المدني الجزائري
م	ميلادي
ف	فقرة
الخ	الى آخره
م. ت	مرسوم تنفيذي
م.ش	مرسوم تشريعي
م.ر	مرسوم رئاسي
ع	عدد
ط	الطبعة
المختصرات	باللغة الأجنبية
n	Numéro
P	Page
O.P.C.T	Ouvrage précédant cité
O.C.D.E	ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE
C.N.U.C.E.D	Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement

International Centre for Settlement of Investment Disputes	I.C.S.I.D
Conférence des Nations Unies sur le Commerce et le Développement	U.N.C.T.A.D
Fonds Monétaire International	F.M.I
World Trade Organization	W.T.O

## مقدمة:

ارتبطت الحضارات الإنسانية القديمة و الحديثة بالعقار، و جعلت منه أساسا في تقدمها و رقيها، فهو تاريخ أمة و وثيقة وجودها، و يعد دعامة أساسية للتنمية المستدامة، بمختلف أبعادها، الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية و غيرها من المجالات، و ذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز البنى التحتية الأساسية، و المرافق و التجهيزات العمومية، و تنويع العرض السكني الملائم لاحتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية، و تشجيع الاستثمار المنتج في شتى المجالات.

و تتأثر و تؤثر الأنظمة السياسية بالتنظيم السائد في الملكية العقارية، مثلما كان عليه الأمر في الأنظمة الاقطاعية و الرأسمالية و الاشتراكية، و ابان الاحتلال الفرنسي أصدرت السلطات الفرنسية، تشريعات تحمل مدلولاً واحداً، المتمثل في اخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي، و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على النسيج العمراني و المجال الاقتصادي و المعاملات الدينية للأهالي، و بالتالي احكام السيطرة على الهوية الوطنية.

كما يتوقف تجسيد أي مشروع و عملية تعمير لمدينة أو حي، على توفير المجال الذي سيقام عليه، بالإضافة الى وضع سياسة عمرانية تتماشى و مقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

إن متطلبات الاقتصاد الوطني، تستوجب التنظيم الفعلي و الفعال للأملك العقارية المتباينة و طرق تسييرها، و كفيات حمايتها، و هو الأمر الذي لا يتماشى البتة مع النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية، و التي تعرف تثاراً بين العديد من التشريعات، من دون أن تتناول في طياتها مبادئ تنظيم و توجيه العقارات إلى الإستثمار.

ان الأزمة المالية التي عصفت بالنظام المالي العالمي سنة 1986م، بسبب إنهيار أسعار البترول، أثرت بشكل مباشر على الإقتصاد الوطني، و كذا مفهوم الدولة و دورها ، بحيث اتضح جليا عجز الجهاز الحكومي على وضع استراتيجية تلبية متطلبات الحاجات الاجتماعية نظرا لفشل الخيارات السياسية المنتهجة، وبتحصيل حاصل عدم فعالية السياسات الاقتصادية المنتهجة، لأجل ذلك صدر دستور سنة 1989م<sup>1</sup> و الذي تدرج أحكامه فيما تعلق بالأموال الوطنية، في سياق النصوص المتعلقة بالإصلاحات الاقتصادية، و التي تؤكد على مبدأ الفصل بين نشاط الدولة باعتبارها صاحبة السيادة، و بين نشاطها التكميلي المحض باعتبارها مالكة للأموال.

إن اعتماد الجزائر في تمويلها بالتركيز على قطاع اقتصادي واحد، ألا وهو القطاع النفطي هو أمر محفوف بالمخاطر، حيث أثر إنهيار أسعار النفط خاصة في السنتين الأخيرتين وقوع البلاد في أزمة إقتصادية خانقة، مما نتج عنه عجز في المالية العامة<sup>2</sup> ، لأجل ذلك يعد الاستثمار الأجنبي من بين المصادر البديلة التي ترمي الى ضبط أوضاع المالية العامة، على المدى المتوسط، لاستعادة استمراريته ، و ضمان العدالة بين الأجيال<sup>3</sup>.

و ينصب موضوع البحث على "دور العقار كعامل رئيسي لتحفيز للاستثمار الأجنبي"؛ و العقار هو كل شيء ثابت مستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف<sup>4</sup>،

---

<sup>1</sup> م. ر رقم 18/89، المؤرخ في 1989/02/28، المتضمن الموافقة على نص تعديل الدستور بموجب

الاستفتاء الشعبي المؤرخ في 1989/02/23، ج ر ع 09، المؤرخة في 1989/03/01

<sup>2</sup> انظر البيان الصحفي رقم 228/16 الصادر عن المجلس التنفيذي لصندوق النقد الدولي، اثر مشاورات المادة الرابعة لسنة 2016 م مع الجزائر، ادره التواصل، واشنطن 2016/05/19، ص 1.

<sup>3</sup> من بين المقترحات التي أوصى بها صندوق النقد الدولي، المرجع نفسه، ص 3.

<sup>4</sup> و هو ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 683 من ق.م. ج « كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار...»، انظر الأمر رقم 58/75 المتضمن



و تتباين صور الملكية العقارية لتأخذ ثلاثة أصناف مثلما حددها المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> و هي: الأملاك الوطنية؛ الأملاك الخاصة و الأملاك الوقفية.

و العقار الموجه للاستثمار محل عقد منح الامتياز<sup>2</sup> يمكن أن يقع على أحد الأصناف الثلاثة المذكورة أعلاه :

**بالنسبة للأملاك الوطنية:** فقد أجاز المشرع الجزائري التعامل في الأملاك العقارية العمومية بناء على تفويض المرفق العام ، و بموجب الامتياز تعهد السلطة

---

القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ، المؤرخ في 26/09/1975، ج . ر ع 78، المؤرخة في 30/09/1975، وهو مفهوم تقليدي يقوم على اعتبارات وصفية ، بحيث أضحى من خلال التكنولوجيا الحديثة، نقل مساكن و فنادق و مصانع من مكان الى آخر، بل من اليابسة الى الماء، من أجل تشكيل ما يسمى بالقرى العائمة ، لذلك فمفهوم العقار بناء على تعريف المشرع الجزائري يصدق على الأرض الفضاء دون سواها من المباني و المنشآت .

<sup>1</sup> القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم المؤرخ في 18/11/1990، ج. ر ع 49، المؤرخة في 13/12/1990.

<sup>2</sup> إذا لم يستوف البلد المضيف للاستثمار تطبيق تدابير لتشجيع الاستثمار، مثل الحوافز الضريبية أو المالية، على أساس عقد استثمار فردي مع المستثمر الأجنبي، يترتب عليه قيام مسؤوليته عن انتهاك عقد الاستثمار، كما يشكل انتهاك كهذا للعقد نقضا لاتفاق الاستثمار الدولي. انظر : مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية أحكام تشجيع الاستثمار في اتفاقات الاستثمار الدولية سلسلة الأونكتاد بشأن سياسات الاستثمار الدولية لأغراض التنمية ، الأمم المتحدة ،نيويورك وجنيف 2008، ص 46. و تطبيقا لذلك جعل المشرع الجزائري من "عقد منح الامتياز" وسيلة للاستثمار في للأملاك العقارية الخاصة للدولة ، انظر م 5 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مؤرخ في 01/09/2008 ، ج.ر ع 49 المؤرخة 03/09/2008.

المفوضة للمفوض له اما انجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام و استغلاله ، و اما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام<sup>1</sup> .

**بالنسبة لأملاك الخواص :** يعد اجراء نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة طريق إستثنائي لإكتساب الأملاك العقارية ، ولا تتم إلا إذا أدى اتباع الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية؛ فقد يستعصى على السلطة العامة إقتناء ما يلزمها من عقارات بالطرق العادية، وحتى لا يتعرض نشاط الدولة عموماً للشلل وتعرض برامجها للتعثر، فقد أباح لها المشرع الجزائري وكذلك مختلف الهيئات العمومية التي تقوم مقامها و بصفة إستثنائية، أن تلجأ إلى إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

وعلى الرغم من إضفاء الحماية الدستورية على حق الملكية الفردية و التي تتوفر كذلك على عدة ضمانات من مختلف القوانين الإجرائية و الموضوعية ، فإن توافر عامل المصلحة العامة يرجح على كفة الإستمرار في التملك الخاص للعقار المراد نزع ملكيته من طرف الدولة ، بحيث يغدو هذا الوعاء العقاري محل كل مطالبة عمومية تقضي إلى تسخيره لفائدة الصالح العام.

**بالنسبة للأملاك الوقفية:** نظراً للطبيعة الخاصة للأملاك الوقفية، باعتبارها من الأملاك المصونة، لا يجوز التعدي عليها أو العبث بها، حدد المشرع الجزائري تطبيقاً لنص المادة رقم 26 من قانون الأوقاف<sup>2</sup> رقم 10/91 طرقة خاصة

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 201 من م. ر رقم 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، المؤرخ في 2015/09/16 ، ج.ر ع 50 مؤرخة في 2015/09/20.

<sup>2</sup> القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، مؤرخ في 1991/04/27، ج ر ع 21 مؤرخة في 1991/05/08، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 01/07 المؤرخ في 2007/04/27 ج.ر ع 29 المؤرخة في 2007/05/23.

لاستغلال و استثمار الأملاك الوقفية، و التي تعد امتداد لسياسة الانفتاح الاقتصادي التي تعرفها الجزائر حالياً على جميع الأصعدة.

و في هذا الإطار فتح المشرع الجزائري المجال أمام عمليات استثمار و تنمية الأملاك الوقفية، و ذلك إما على المستوى الداخلي و تمويل ذاتي من طرف أشخاص طبيعية أو معنوية، أو بواسطة تمويل وطني في إطار تنفيذ السياسة الوطنية للجزائر<sup>1</sup> المخصصة لاستغلال العقار بمفهومه الواسع استغلالاً عقلاً لئلا يساهم في تمويل خزينة الدولة و اقتصادها، كما يمكن من استغلال و استثمار و تنمية الأملاك الوقفية بواسطة تمويل خارجي، في إطار تنفيذ اتفاقيات دولية مشتركة تحدد فيها الآليات الفعالة لتسيير و إدارة الأملاك الوقفية، مع تبادل الخبرات ما بين الدول.

و اذا كان المشرع قد رسا على منح عقد الامتياز للاستثمار في الأملاك الوطنية، الا أنه تتباين أصناف العقارات التي يمنح لأجلها هذا الأخير، بين عقار موجه للاستثمار الصناعي و عقار موجه للاستثمار السياحي و نشاط فلاحى لا يمكن من خلاله الولوج الى الاستثمار الأجنبي الا للشخص الطبيعي من جنسية جزائرية<sup>2</sup> ، و نشاط تجاري يتمثل في الترقية العقارية داخل محيط المدينة الجديدة، لا يعد من خلاله الامتياز في هذا المجال استثمارا بل عملا تجاريا ، فهذا التذبذب الواقع على الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة كان له الأثر السلبي في تحقيق

---

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 26 مكرر من القانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف.

<sup>2</sup> انظر المادتين رقم 4 و 5 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة المؤرخ في ، ج . ر . ع 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.

نتائج قوانين الاستثمار المتعاقبة، خاصة بالنسبة الى سبل تحفيز المستثمر الأجنبي للإقبال على الاستثمار في الجزائر إضافة الى أسباب أخرى.

إلا أن موضوع البحث يقتصر حول أسلوب الاستثمار الأجنبي في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، و التي يرخص بموجبها الاستثمار بناءً على عقد منح الامتياز.

و بالمقابل عرف تطور قوانين الاستثمار في الجزائر مراحل متباينة، حيث اهتمت السلطة التشريعية أساسا بعد الاستقلال بتكريس فكرة الاستقلال الاقتصادي، في تسيير شؤونها العمومية، فكرست مبدأ أولوية الاستثمار العمومي في تمويل الاقتصاد الوطني<sup>1</sup>، كما ظهرت جليا الوجهة إلى اعتماد نظام الشركات ذات الاقتصاد المختلط، أي اعتماد شكل التعاون الدولي، أو بتعبير آخر أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في إطار الاقتصاد المختلط<sup>2</sup> و ذلك بالتركيز على فرض رقابة دائمة على حركة رؤوس الأموال الأجنبية بصفتها مساهمة في رأسمالها الاجتماعي<sup>3</sup>.

و خلال فترة ما بين سنة 1982م و سنة 1990م ، ميز المشرع بين الاستثمارات الوطنية والاستثمارات الأجنبية، حيث أصبحت هذه الأخيرة منظمة بالقانون رقم 13/82 والمتعلق بالشركات المختلطة للاقتصاد<sup>4</sup> ، حيث أخضعها المشرع الجزائري إلى هيمنة المؤسسات

---

<sup>1</sup> انظر المادة 4 رقم من الأمر رقم 284 /66 المتضمن قانون الاستثمارات المؤرخ في 15/09/1966 ج ر ع 80 المؤرخة في 17/09/1966.

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 23 من القانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمار المؤرخ في 26/07/1963، ج ر ع 53، المؤرخة في 02/08/1963

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 3 من الأمر رقم 284 /66 المتضمن قانون الاستثمارات، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون رقم 13/82 متضمن تكوين شركات الإقتصاد المختلط المؤرخ في 28/08/1982، ج ر ع 35، المؤرخة في 31/08/1982 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/86، المؤرخ في 19/08/1986 ج ر ع 35 المؤرخة في 27/08/1986.

العمومية الوطنية، وذلك بموجب نص المادة 22 منه بقولها «لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تقل نسبة مساهمة المؤسسة أو المؤسسات الاشتراكية عن نسبة 51 %»

و في مرحلة أخيرة تم تجسيد مبدأ حرية الاستثمار<sup>1</sup> و مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة بين كل المستثمرين سواء كانوا خواص أو عامين أو أجنب، كما نصت على هذا المبدأ المادة رقم 21 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup> ، و يستوي في ذلك أن يكون المستثمر الأجنبي شخصا طبيعيا أم شخصا معنويا، وتسوي كذلك المساواة في المعاملة بالنسبة للحقوق والواجبات شريطة ارتباطها بالاستثمار سواء في مرحلة الإنجاز أو من خلال مرحلة الاستغلال.

و تأخذ تدابير تشجيع الاستثمار شكل "الحوافز"، والحوافز هي تدابير يعتمد عليها البلد المضيف من أجل تشجيع المستثمرين على العمل في قطاعات معينة أو من أجل تنفيذ مشاريع معينة، يُرجح أن يكون لها أكثر من غيرها تأثير على التنمية الاقتصادية ، أو على زيادة الانتاجية والربح ، وقد تأخذ الحوافز شكل فوائد اقتصادية متنوعة، أو مزايا للمستثمرين لتشجيعهم على الاستثمار في قطاع أو نشاط أو إقليم معين<sup>3</sup>.

و يميز المختصون بين الاستثمار التجاري و الاستثمار الصناعي، و بين الاستثمار المباشر و غير المباشر، و ما يهمننا من هذا المقام هو الاستثمار الأجنبي المباشر، لأن نظيره غير المباشر يتمثل في منح قروض أو اكتتاب عن طريق السندات، ذات فوائد ثابتة أو الأسهم دون التحكم في المشاريع الاستثمارية،

<sup>1</sup> نظر المادة 14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، المؤرخ في 20/08/2001، ج ر، ع 47، المؤرخة في 22/08/2001 .

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 21 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 03/08/2016، ج ر ، ع 46 المؤرخة في 03/08/2016.

<sup>3</sup> مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية أحكام تشجيع الاستثمار في اتفاقات الاستثمار الدولية سلسلة الأونكتاد بشأن سياسات الاستثمار الدولية لأغراض التنمية ، المرجع السابق، ص 44.

على أساس أن إبرام عقد الاستثمار بين إدارة أملاك الدولة و المستثمر الأجنبي والذي يتم عن طريق عقد منح الامتياز، يتطلب مبادرة مباشرة و مشاركة فعالية من المستثمر الأجنبي.

هذا و يتميز العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، بوجود عقارات ممسوحة و غير ممسوحة، هذه الأخيرة تعرف تهميشاً في الميدان الاقتصادي، لكونها لا تتوافق مع بعض العمليات كالتجزئة العقارية، و التجمعات السكانية التي تتخذ شكل البناء الفوضوي بمختلف أشكاله، كما يصعب جعلها محل ضمانات للحصول على قروض كافية، لا لشيء إلا أنها غير ممسوحة و غير مشهورة.

و بالمقابل فإن العقار الذي يتوافر على بطاقة عقارية<sup>1</sup> مطهر من كل حق سابق، ومحصن للحقوق المضمنة فيه من أي ضياع أو فقدان بالتقادم المسقط، مما يمنح مالك العقار ثقة تجعله مطمئناً على حقه، و بالتالي مرتبطاً أكثر بملكه، و يسعى دائماً للحصول على أحسن مردود مع المحافظة على إنتاجيته في المستقبل، و بالتالي فإن أهمية موضوع الاستثمار في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، يحتم علينا بالضرورة معرفة الوضعية القانونية للعقار، من حيث مدى قابليته لاستيعاب مختلف المشاريع الاقتصادية.

---

<sup>1</sup> حيث ورد من خلال نص المادة رقم 19 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1976/03/25، ج ر ع 30 المؤرخة في 1976/04/13، المعدل و المتمم « أن مجموعة البطاقات العقارية... تمثل النطاق الطبيعي و كذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات ... و هي تضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات، و من جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك».

و العقار في الجزائر يخضع في تسييره وضبطه إلى التوجهات السياسة والاقتصادية التي عرفتھا البلاد ، من التحكم و السيطرة الكلية عليه خلال العهد الاشتراكي، إلى غاية تحرير السوق العقارية وضمان الملكية الخاصة في ظل اقتصاد السوق، وإن سياسة المد والجزر التي تتراوح بين التقييد والتحرير، هي السبب الرئيسي لعدم تطهير العقار و بالتالي صعوبة التحكم فيه.

إن ضبط استخدام الملكيات العقارية في الجزائر أمر مستعصي ،لأنه كان دائما ولازال محل تجاذب وتدافع بين مختلف المصالح المتفاعلة والمتضاربة، و ما نتج عنه من "فوضى العمران" التي تشهدها المدن الجزائرية ،على الرغم من المساعي المبذولة لأجل القضاء على الأحياء القصديرية، للحد من مشاكل اجتماعية عديدة أهمها مشكل السكن<sup>1</sup>، عن طريق انشاء المدن الجديدة ، و التي تفتقر تماما لمعايير الحداثة و العصرية المتعارف عليها في مجال البناء و المحافظة على البيئة، على المستوى الدولي.

و ما دفعنا الى اختيار موضوع "وظيفة العقار في تحفيز الاستثمار الأجنبي"، هي الأهمية التي تحظى بها الملكية العقارية التابعة للأموال الوطنية في السياسة التنموية للبلاد ، و الموقف المتناقض المزوج : تارة بين الارادة التشريعية و اهتمامها المتزايد بسن و تحيين التشريعات المتعلقة بالاستثمار، و بين مخاوف ممثلي السلطة العمومية من الهدف الخفي لها و الرامي الى "السعي

---

<sup>1</sup> اضطلعت المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز ، و أولت اهتمامًا خاصا لسياسات السكن المتبعة حاليًا ،ولأسباب الكامنة وراء استمرار أزمة السكن في الجزائر، واستمرار مشاكل كثيرة تتعلق بالحصول على السكن والقدرة على السداد، بالرغم من مرور عقد شهد تكثيف بناء المساكن الاجتماعية. انظر الدورة التاسعة عشر لمجلس حقوق الانسان ، البند 3 من جدول الأعمال ، تعزيز و حماية حقوق الانسان المدنية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ، بما في ذلك الحق في التنمية ، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز ، راكيل رولنك ، مبعوثة الى الجزائر ، من 09/الى 19 جوان 2011 م، د. م .ن ، ص 34.

للكسب الرئعي و الفساد"<sup>1</sup>، و تارة اخرى بين عدد العقود و الاتفاقيات التي تبرم في مجال الاستثمار، و بين حجم الاستثمارات في الواقع.

لأجل ذلك وقع اختيارنا على موضوع البحث ، و الذي نعالج من خلاله الإشكالية التالية: **كيف تتحقق وظيفة العقار في تحفيز الاستثمار الاجنبي ؟** على أساس أن العقار هو قاعدة الاستثمار، و في نفس الوقت فإن فعالية توافر و تنوع الحافطة العقارية الموجة للاستثمار الأجنبي، بموجب عقد منح الامتياز، من المفروض أنها تصبوا إلى تحقيق غايات اقتصادية و اجتماعية جمة، و بالتالي هل توجد أسباب محفزة للولوج الى العقار الموجه للاستثمار؟ و حتى ان وجدت، هل تعد أسبابا كافية و كفيلة من أجل الإقدام على الاستثمار العقاري في الجزائر؟ ام يوجد من المعوقات و العقبات التي تحول دون تحقيق ذلك ؟ و ما مدى مساهمة نظام المسح العقاري في تطهير و ضبط الملكية العقارية؟ وهل يعد نظام الشهر العقاري محفزا لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية؟

و للإجابة عن تلك الإشكالية و التساؤلات الفرعية، اتبعنا **المنهج التاريخي** من أجل توضيح الأسباب التي أدت الى تشكيل الأملاك الوطنية العقارية ، الناتج عن تأثير سياسات و إيديولوجيات متباينة ، و من أجل عرض الاطار القانوني المنظم لتشريعات الاستثمار المتتالية، مع التركيز على النصوص التي تتعلق بالاستثمار في الأملاك الوطنية العقارية.

و اعتمدنا على **المنهج الوصفي**، بغية تقييم مدى فعالية الاطار القانوني المنظم للأملاك الوطنية العقارية، و قدرته على مواكبة تطورات الجهاز التنفيذي، بين مرحلة ساد فيها تدخل الدولة المطلق في تسيير دواليب الاقتصاد الوطني، و

---

<sup>1</sup> World Bank 2009, From Privilege to Competition—Unlocking Private-Led Growth in the Middle East and North Africa (Washington).



مرحلة حاول من خلالها التركيز على أعمال الاشراف و الادارة، و مشاركة الأطراف الفاعلة- وطنية كانت أم أجنبية- لأجل تنفيذ البرامج الاقتصادية و المخططات الخماسية المتعاقبة، و مدى قدرة تشريعات الاستثمار في استيعاب توجهات السلطات العمومية بين مرحلة و أخرى.

و يعد **المنهج التحليلي**، الآداة الفاعلة في الموضوع ، بحيث من خلاله اعتمدنا على تحليل مختلف المواد القانونية و البحث عن مدى فعاليتها في تنظيم الأملاك الوطنية العقارية ، من أجل تحديد موقف الارادة التشريعية في مجال الاستثمارات الأجنبية ، بالنظر الى تطلعات الحكومة و رجال الأعمال ، و مقتضيات الاقتصاد الوطني ، و تقييم المنظمات الدولية في هذا الشأن.

و توجهنا الى المصالح الادارية المختصة من أجل جمع المعطيات الفعلية التي تتحكم في تكوين الحافطة العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و كيفية توجيهها للاستثمار، بما في ذلك المديرية الجهوية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري لولاية قسنطينة، و كذا الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

و اعتمدنا على مجموعة من المراجع العامة و المتخصصة في موضوع الاستثمار ، بغية تحديد ما هيته ، أشكاله ، أصناف العقارات الموجهة للاستثمار بموجب عقد منح الامتياز، و اجراءات اعداد هذا الأخير ، الاطار التحفيزي لعميات مسح الأراضي العام و الشهر العقاري ، و البعد الاقتصادي للاستثمار في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، و

و اتبعنا التقسيم الثنائي لمعالجة الموضوع البحث، باتباع الخطة العامة الآتية :

## **الباب الأول بعنوان: الآليات القانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الأملاك**

**العقارية الخاصة للدولة، من خلال تبيان الاطار القانوني لتكوين هذه الأملاك و كيفية**

توجيهها الى الاستثمار الأجنبي، من خلال عرض المسار التاريخي الذي عرفته تلك الأملاك تبعاً للمراحل التاريخية التي مر بها البلاد، و طرق تكوينها بالتركيز على تأثير التوجه السياسي و الاقتصادي للبلاد و مدى فعاليته للتحكم في الرصيد العقاري الوطني.

و يعد عقد منح الامتياز آلية للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة، و من خلاله عرجنا على تحديد الاطار القانوني الذي ينظمه ، و أصناف العقارات التي توجه للاستثمار بناء عليه، في حين تتراوح أساليب تواجد الاستثمار الأجنبي بين تقييد القانون العام و ضمان القانون الخاص.

**و خصصنا الباب الثاني لتبيان البعد الاقتصادي للعقار في مجال تحفيز الاستثمار الأجنبي، بواسطة الدعامة القانونية التي يمنحها نظام مسح الأراضي العام و نطاقه، على الرغم من المعوقات التي تشوبه، و ما ينشأ عن نظام الشهر العقاري من تحفيزات في جذب الاستثمار الأجنبي، لصياغة الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الاجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة، و ما هي المعوقات التي تعترضها.**

ليتم صياغة مجموعة من النتائج و عرض الاقتراحات من خلال الخاتمة.

## الباب الأول:

# الآليات القانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة

ان تكوين الحافطة العقارية لأملاك الدولة الخاصة ، يعد عاملا أساسيا لتوجيه هذه الأخيرة للاستثمار الأجنبي الذي يتم بموجب عقد منح الامتياز، وهو الآلية الوحيدة التي من خلالها يتم تسيير الأملاك العقارية الخاصة للدولة واستغلالها لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية؛ هذا و تتباين طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة لها، فمنها ما يصنف في مصف طرق القانون الخاص وآخر يعد من مصف القانون العام، كما أن الآليات الاجرائية والمؤسسية التي تختص بتفعيل عملية الاستثمار، بالموازاة مع التطورات المختلفة التي عرفتها المنظومة التشريعية الوطنية والتي تتعلق بالاستثمار تعد كذلك عاملا أساسيا من أجل تحديد نتائج قوانين الاستثمار المتعاقبة و صياغة الهدف المنشود منها ومدى وقعها على الاستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة، هذا ناهيك عن أشكال الاستثمار الأجنبي المختلفة ووظيفتها الاقتصادية وما يطلبه المستثمر الأجنبي من ضمانات قانونية و تشريعية التي تلعب دورا مزدوجا بالنسبة للدولة مستقطبة للاستثمار وللمستثمر الأجنبي على حد سواء.

لأجل ذلك ارتأينا تقسيم الباب الأول الى فصلين يتضمن (الفصل الأول) الاطار القانوني للأملاك العقارية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار و يتضمن (الفصل الثاني) أساليب تواجد الاستثمار الأجنبي بين تقييد القانون العام و ضمان القانون الخاص.

## الفصل الأول:

### الاطار القانوني لتكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة وتوجيهها للاستثمار الأجنبي

يعتبر التطور التاريخي عاملا مزدوجا و سببا مباشرا و رئيسيا في تكوين الرصيد العقاري، فمن جهة أدى الى تكوينه و بمختلف أنماطه و صيغه و على اختلاف ملاكه - بغض النظر عن المتغيرات الحدودية عبر التاريخ - و بالنتيجة تعدد السندات و العقود التي تثبت الملكية العقارية التابعة للأشخاص الطبيعية أو تلك التي تعود ملكيتها للدولة .

و من جهة أخرى فان تطور المتغيرات السياسية و تأثيرها على المستوى الاقتصادي و المالي و الاجتماعي، جعل من سياسة الحكومات المتعاقبة منذ نيل الجزائر الاستقلال، مرة رافضة و مرة غير واضحة و اخرى غير مستقرة في اعتماد الصيغة التي من خلالها يتم استقطاب الاستثمارات الأجنبية و كذا تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة و الموجهة للاستثمار الأجنبي منه أو المحلي.

لأجل ذلك ارتأينا اجراء دراسة تاريخية عن تطور تكوين الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة (المبحث الأول)، من اجل معرفة ما هو الرصيد العقاري الموجه للاستثمار الأجنبي (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول:

### آليات تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة

بالرجوع إلى تاريخ الملكية العقارية في الجزائر، يمكن إبراز و ترتيب ثلاث مراحل أساسية، منها مرحلتين قبل الإستقلال سنة 1962، تميزت بالنظام العقاري الأهلي

و احلال التشريع الإستعماري، و مرحلة ثالثة بعد الإستقلال تميزت بتباين سياسات التنمية الإجتماعية و الإقتصادية و السياسية العامة للبلاد و التي أثرت و تأثرت إلى حد كبير في صور تداول الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وكذلك تلك التي تعود ملكيتها للأشخاص الطبيعية.

ومن خلال هذا المبحث نحاول العروج على كيفية تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة من خلال هذه المراحل الثلاثة باتباع التقسيم الثنائي والذي يعد عامل الاحتلال الفرنسي هو الفيصل بينها، الى المرحلة الأولى قبل نيل الجزائر الاستقلال (المطلب الأول)، والمرحلة الثانية بعد الاستقلال بداية من سنة 1962 (المطلب الثاني) كما هو آت.

## **المطلب الأول:**

### **تطور طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة**

حيث نتناول هتين المرحلتين، مرحلة قبل الاستقلال ومرحلة بعد الاستقلال والتي تأثرت بالتوجه السياسي والاقتصادي للبلاد، نظرا لمدى تأثير هذه المراحل في تكوين الرصيد العقاري التابع للأملاك العقارية الخاصة للدولة، وذلك من خلال (الفرع الأول) قبل الاستقلال، و (الفرع الثاني) بعد الاستقلال الوطني.

## **الفرع الأول:**

### **تكوين الأملاك الخاصة للدولة قبل الاستقلال**

نبين فيما يأتي مختلف مراحل طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة قبل الاستقلال.

## أولاً:

### مرحلة الفترة العثمانية

إن الحروب الصليبية التي شنتها إسبانيا ضد شعوب المغرب الإسلامي مع بدايات العصر الحديث، أدت إلى إستجداد هؤلاء بالدولة العثمانية التي لبت النداء ووقفت بالمرصاد أمام إسبانيا لتضع حدا لاعتداءاتها على المنطقة ، وفي نفس الوقت عاشت فرنسا وضعا إقتصاديا صعبا لما لحقها من طرف ملك إسبانيا "شركان " ، الذي هزم الملك "فرانسوا الأول " وقاده أسيرا إلى مدريد ، الأمر الذي أدى إلى تحالف فرنسا والدولة العثمانية ضد عدوهما المشترك و إبرام معاهدة منح الامتيازات لفرنسا<sup>1</sup> .

و قد حاولت السلطات الفرنسية تطبيق المعاهدة والحصول على الامتيازات بالأراضي الجزائرية مستعينة بالدولة العثمانية و لكنها لم توفق، حتى أذعنتم للأمر الواقع و تم الإتفاق على قبول القنصل الفرنسي بالجزائر و من ذلك الوقت بدأت العلاقات تتوطد وتدعم ، حتى أصبحت لفرنسا جالية معتبرة بالجزائر تمارس أنشطة إقتصادية مختلفة . و في مستهل العصر الحديث شاءت الأقدار أن يجمع الحكم العثماني كل من ليبيا، المغرب، تونس والجزائر، إلى نظام "باي لباري" لمدة قرن من الزمن تقريبا ، وكذلك في عهد الباشاوات ، إلى أن جاء عصر الإستقلال عن الدولة العثمانية ، أين ساد حكم الدايات بالجزائر و إستمر ذلك حتى نهاية الحكم العثماني سنة 1830 تاريخ فرض الحماية الفرنسية عليها .

كانت الجزائر تتمتع بإستقلالية أكيدة في تسيير شؤونها الداخلية و أحيانا حتى الخارجية منها، على الرغم من خضوعها الرسمي للإمبراطورية العثمانية التي كانت

---

<sup>1</sup> قدور عبد المجيد : النشاط الاقتصادي الفرنسي في الجزائر و تونس خلال العهد العثماني ، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية ،مجلة علمية محكمة نصف سنوية ، منشورات جامعة منتوري قسنطينة ع 28 ، ديسمبر 2007 المجلد أ ، ص 270 .

صاحبة الخلافة الإسلامية<sup>1</sup>، كما أن السلطة الإدارية المركزية التي كانت مقرها الجزائر العاصمة ، لم تستطع بسط نفوذها على كافة الإقليم ، إذ إنحصرت في الشريط الساحلي و بعض المدن الداخلية ، و تمتعت أغلبية الأقاليم الداخلية بالإستقلالية في إطار الحكم القبلي .

في حين تمثل النظام القانوني المطبق باختلاف قواعده و تعددها تماشيا مع التركيبة المذهبية للمجتمع آنذاك فعرف في الغالب تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>، وهذا بإتباع كل من المذهب الحنفي الذي كان كثير الإنتشار بالمدن ( تلمسان ، وهران ، معسكر ، مستغانم ، تنس، مليانة ، القليعة ، المدينة ، الجزائر ، قسنطينة ، عنابة ... إلخ)<sup>3</sup> و التي تتواجد فيها أغلبية ذات أصل تركي، في حين أن المذهب المالكي كان هو المذهب السائد لدى السكان ذوي الأصل العربي ، و إلى جانب المذهبين سالفين الذكر كانت هناك أعراف محلية عرفت التطبيق لدى فئات معينة في المجتمع كالأعراف البربرية لدى سكان البربر أشهرها أعراف بلاد القبائل<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص9.

<sup>2</sup> Mémoire, sur la propriété foncière en Algérie, imprimerie administrative Gojosso et Cie, juillet 1878, P 4. <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5789484r/f1n38.pdf?download=1>.

<sup>3</sup> سماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري المرجع السابق ، ص 9

<sup>4</sup> A.Warnier :L'Algérie devant le Senat, imprimerie de Dubuisson et c<sup>e</sup> 5, rue coq-héron, 5, Paris, 1863 ,P 33. <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5789484r/f1n38.pdf?download=1>.

أما الملكية العقارية آنذاك فقد صنفّت إلى<sup>1</sup>: أراضي البايلك، أراضي الملك، أراضي الحبوس ، أراضي العرش، أراضي المخزن ، أراضي الصحراء .  
وتعتبر من قبيل أملاك الدولة العقارية الأصناف التالية: أراضي البايلك، أراضي المخزن، و أراضي العرش.

### 1- أراضي البايلك:

تمثل أراضي البايلك أخصب الأراضي وكانت تتواجد بالقرب من المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات، وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان، والتي كانت تشمل مدينة الجزائر و ما جاورها، أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة ، أراضي بايلك الغرب و التي كانت عاصمته معسكر قبل إنتقالها إلى وهران ، خضعت للإحتلال الإسباني ، أراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمها المدينة ، و كل هذه الاراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة المتمثلة في شخص الداوي(2).  
و بالإضافة إلى ما تم ذكره كانت الإدارة المركزية تستولي على أراضي بعض القبائل التي ترفض الإعتراف بالسلطة المركزية ، فتقوم هذه الأخيرة بالضم لدمتها المالية تلك الأراضي على أن يتم تقسيمها للإستغلال من طرف القبائل الموالية لها ، وكانت

---

<sup>1</sup> أراضي الملك : تشكل أراضي ذات ملكية فردية معظم جهة التل الجزائري ، و كذلك كل المرتفعات الجبلية في منطقة الجزائر و القبائل ، جبال بني مناصر ، الونشريس ، منطقة وهران ، مرتفعات الدهرة بالقرب من مستغانم بين تلمسان و معسكر ، وفي قسنطينة و الأوراس ، وكذلك كل الواحات في الصحراء ووادي الشلف .

-أراضي الحبوس: يتبع العقار المحبوس النمط المحدد من طرف المؤسس للحبس، أما الشخص الذي يؤول إليه ما عليه إلا الإنتفاع بالملك فقط .

- أراضي الصحراء: في هذا النمط من الاراضي يلعب الماء دورا كبيرا في كيفية إتباع نمط إكتساب ملكية الأرض بحيث كانت الأراضي الوحيدة التي بالإمكان زرعها هي التي يمكن ريها ، سواء بصفة منتظمة أو بصفة غير منتظمة .  
أنظر في ذلك : ناصر سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية:SNED . 9851 ، ص 77 ، ص78، ص 79 و ما بعدها أنظر عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر 2004، ص 36 و ما بعدها ، كذلك أنظر سماعين شامة :النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ص10 و ما بعدها.

<sup>2</sup> ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية، المرجع السابق ص 77 وما بعدها.



تعرف تلك الأراضي بإسم AZEL الأزل<sup>1</sup> ؛ و تعد من بين أراضي البايلك " الاراضي الموات" و هو مصطلح مصدره الشريعة الإسلامية و التي تعتبر منها شكل الأراضي التي لا تنتج أي شيء و ليست ملكا لأحد "، فهي أراضي غير مزروعة أو بلا زرع لأي سبب كان كالغابات و الأدغال ، بحيث تصبح ملكية تامة و حقيقية إذا تم إحيائها أي زرعها ، غير أن البايلك بإستطاعته إما ضمها إلى أملاكه الخاصة التي يحوزها بصفة ملك و إما رصدها للانتفاع لصالح الخواص عن طريق التنازل (إقطاع)<sup>(2)</sup>، كما إعتاد البايلك ممارسة بعض الحقوق على أراضي العرش و باعتباره المالك أو على الأقل مالك الرقبة لهذه الأراضي، و بالتركيز على هذا الإعتبار تقوم الدولة في بعض الأحيان باقتطاعات إقليمية تلحق أضرارا بالمنتفعين<sup>(3)</sup>.

كما يملك البايلك مساحات شاسعة مزروعة، مزارع يستغلها بنفسه، كل مزرعة لها مسير تزرع من طرف الخماس، مموله من طرف القبائل<sup>(4)</sup> .

و في كثير من الأحيان كان البايلك ينشأ العزل، وهو عبارة عن أملاك منشأة عن طريق الحجز من القبائل الثائرة أو بواسطة إقتطاعات على قبائل العرش ، و الأهم من ذلك أن البايلك لم يستغل هذه الأملاك في مقاطعة قسنطينة و إنما تستغلها كل القبائل الموجودة فيها من مدة طويلة كمزارعين أو مستأجرين و يدفعون إيجارا يسمى "الحكور" ، مثل الضريبة الخاصة على أراضي العرش.

و تدخل ضمن أراضي البايلك، أراضي الحبوس و التي تتم إدارتها بواسطة مكتب خاص يسمى : "بيت المال" le haréminé لحساب البقاع المقدسة ، الحرم المكي ، الحرم

---

<sup>1</sup> A.Warnier :L'Algérie devant le Sénat ,O.P.CIT , p 133

<sup>2</sup> عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،المرجع السابق - ص 42، و 43

<sup>3</sup> A.Warnier :L'Algérie devant le Sénat ,O.P.CIT , p 135.

<sup>4</sup> عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،المرجع السابق ، ص 44

النوبي و بيت المقدس "1، وإلى غاية 1830 شكلت مساحة 1.500.000 هكتار من الأراضي تتضمن أملاك الدولة بصفة أموال البايك أو المخزن<sup>2</sup>.

**2- أراضي المخزن<sup>3</sup> :** مجموعة الأراضي الممنوحة للجالية العسكرية ، عند دخول المستوطن العربي في المخزن تقدم له قطعة أرض و أدوات عمل ، بحيث كان العسكري في نفس الوقت مزارعا و جنديا<sup>4</sup>، و كان الداوي أو الباي يعطي لكل مستوطن جندي في المخزن أملاكا عقارية شاسعة حسب عدد أشخاص عائلته ، بحيث ينتفع بهذا الملك بشرط أن يقدم الخدمة العسكرية إثر تسليمه للأمر من القائد مندوب السلطة العثمانية ، ومقابل ذلك يدفع إتاوة طفيفة تدعى "حق الشبير" ، يدفعه الجندي عينا؛ في حين يبقى الداوي يحتفظ بسحب حق الإنتفاع بالأرض في حالات معينة كسحب التنازل من اجل المعصية .

وفيما يخص نمط إستعمال المكتسبين لأراضي المخزن فهو يختلف باختلاف موقع العقار وخاصة حسب أصل تلك الأرض التي منحت لهم ملك أم عرش .

**3-أراضي العرش :** إن التسمية " عرش" يعني القبيلة ، أي بلاد العرش أرض القبيلة ، و التي تعود ملكيتها للحاكم الذي يترك الانتفاع بها للقبيلة ، هذه الأخيرة تعد حرة في إتخاذ

---

<sup>1</sup> عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،المرجع السابق ، ص 44.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ،ص45 .

<sup>3</sup> إن المقصود بالأملاك العقارية المخزنية على مستوى النظام القانوني للمملكة المغربية: مجموع العقارات التي تملكها الدولة دون أن تكون مخصصة للعموم ، أي بعبارة أخرى جميع الحقوق المرتبطة بحق الملكية ، أي نفس الحقوق المترتبة للأفراد على ممتلكاتهم العقارية الخاصة ، و بالتالي فللدولة أن تجري عليها ما تشاء من تصرفات من بيع و كراء و تبادل . فالمقصود من الأملاك العقارية المخزنية هو معناها الضيق أي الأملاك التي تسيروها وزارة المالية ممثلة في مديرية أملاك الدولة، أنظر محمد أوزيان : الأملاك المخزنية بالمغرب ، النظام القانوني و المنازعات القضائية أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص ،جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية مراكش،2012/2013، ص12.

<sup>4</sup> A.Warnier :L'Algérie devant le Sénat, O.P.CIT, p 141.

نمط الانتفاع المناسب حسب ما يسد حاجات المجموعة (1)، أما نسبة الإنتفاع فهي متروكة لأي فرد من أفراد القبيلة و الذي يتوقف عليه تحديد المساحة التي يقدرها بنفسه ، و يحتفظ الشاغل الأول بهذا الانتفاع طالما يعد قادرا على زرعها ، و ينقلها في نفس الظروف الى ورثته الذكور من الأصول و الفروع ، و في بعض الأحيان إلى الحواشي ، و الأهم في ذلك أنه لم يكن يسمح لمزارعي القبائل إقامة أي عقد على هذه الأراضي ، ولو عن طريق البيع أو التبادل<sup>2</sup> .

ان ما يلاحظ على هذه المرحلة هو ظهور البوادر الأولى للسيطرة و التحكم في الرصيد العقاري التابع للأهالي، و تطبيق أحكام الشريعة الاسلامية على التصرفات التي ترد على الحقوق العينية العقارية والتي يغلب عليها الطابع الزراعي، و عادة ما يتم تكوين الملكية العقارية نتيجة تحكم من يسيطر على الأوضاع السياسية ، بحيث ترك حكمهم مميزات خاصة على الملكية العقارية ، اذ كانت أملاك الدولة تسمى ( الباي ليك ) عوض بيت المال ، و املاك الداى أو الباي تسمى ( العزل ) و التي حلت محل الصواقي .

## ثانيا :

### مرحلة الدولة الجزائرية في عهد الاحتلال الفرنسي (1830م-1962م)

عملت الادارة الاستعمارية على تجسيد و تكريس الاستعمار الاستيطاني بالقوة والعنف و حتى بسن النصوص القانونية، و كانت الأرض المسألة الأولى التي تعدى عليها و هدها ، لذلك كان الحصول على الأراضي وسيلة لكسب الشرعية في البقاء ،

---

<sup>1</sup> عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر المرجع السابق ، ص-ص 36،37

<sup>2</sup> Enfin arrivons a la terre Arche, celle dont la jouissance appartenait aux tribus, et qui, d'après certains prétentions, comprendrait tout ce qui n'avait pas été constitué par les souverain en Melk, en Maghzen ou en Azel. A.Warnier :L'Algérie devant le Sénat, O.P.CIT, p 133.

عن طريق ممارسة العنف ، الاكراه ، الاغراء ، الشراء ، الطرد ، و اصدار القوانين بمختلف مستوياتها<sup>1</sup> .

و من بين المسائل المهمة التي شغلت الادارة الفرنسية عقب إحتلالها للجزائر هي التعرف على الأموال « أملاك الدولة » ، فقبل إعلان إدماج كل أملاك البايلك وكذا تلك المخصصة للمدن المقدسة و إلى المساجد ، إلى أملاك الدولة العمومية و تنظيمها من طرف إدارة أملاك الدولة، تمت قبلها تقويم المساحات من أجل التصرف بها عن طريق عمليات البيع ، و ما سهل المضاربة على مجمل العقارات هو إختفاء سجلات إدارة السلطة ، و هروب الموظفين العثمانيين ، فتمت حينها ببيع أملاك عقارية لم يحز أصحابها على سندات ملكية، و أخرى من دون إحترام أحكام الشريعة الإسلامية ، كما تم شراء أراضي بأثمان بخسة ليتم بيعها مرة ثانية ، والأمر سيان بالنسبة للمدن و كذا الأرياف<sup>2</sup> .

و إنطلاقا من هذه الوضعية الحرجة التي عرفتها الأملاك العقارية تم إتخاذ العديد من الإجراءات من طرف الإدارة الفرنسية وكذا إصدارها قرارات من أجل منع هذه المعاملات، لأجل ذلك تعاقب صدور سلسلة من الأوامر و القوانين و القرارات، نوردها من خلال الجدول التالي :

---

<sup>1</sup> قنون حياة : الاستيطان الفرنسي و مصادرة أراضي الجزائريين خلال القرن التاسع عشر، مقال منشور في مجلة المعيار ، مجلة دورية محكمة تصدر عن المركز الجامعي تيسمسيلت ، ديسمبر 2012، ع 06 ، ص 554.

<sup>2</sup> Mémoire, sur la propriété foncière en Algérie, imprimerie administrative Gojosso et Cie, juillet 1878 , O.P.CIT, p 7

المصدر	تاريخ صدور	التسمية	الهدف	النتيجة
قرار	1830/09/21	قرار الماريشال كلوزال	إدماج كل أملاك البايك و كذا المخصصة إلى المدن المقدسة و إلى المساجد - أراضي الحبوس - ، الأملاك الشاغرة ، الغابات ، العقارات التي يحوز عليها الداي، و كذا التي يشغلها العمال الأتراك ، في أملاك الدولة العمومية و تنظيمها من طرف إدارة أملاك الدولة	-الإعتداء على حرمة أراضي الحبوس . - محاولة مبدئية لفرنسة الأراضي الجزائرية. -الحصول على الأراضي من أجل تكثيف عملية الاستيطان .
قرار	1833/03/01	-	أسس نظام للتحقيق في سندات الملكية	- معاينة سندات الملكية العقارية
قرار	1843/03/23	-	ألق المداخيل و النفقات الخاصة بالمؤسسات الدينية لإدارة الإحتلال	- الاعتداء على المؤسسات الدينية للدولة
أمر	1844/10/01	-	-إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأروبي -حصول المستفيد من الاهالي على سند ملكية مكتوب تحت طائلة إدماج أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية	- الإعتراف والزيادة في أملاك الدولة وبالتالي جلب الأراضي للمستعمر -إشترط توافر السند من أجل السماح للمستوطنين الأوربيين شراء العقارات بكل ثقة و أمان
أمر	1845/10/31	-	-المتعلقة بالأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية	التعدي على الملكية العقارية و وضعها تحت سلطة الأجهزة القضائية
أمر	1846/07/21	إحصاء عام لسندات الملكية	- إعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك	-أيلولة ملكية هذه الأراضي للدولة الفرنسية.

		الريفية في الجزائر		
الإعتداء على الهوية الجزائرية عن طريق التصرف و التعدي على مؤسساتها الإسلامية	ضم الاملاك التابعة للمساجد و الزوايا ضمن أملاك الدولة و كل الأملاك التابعة للمؤسسات الدينية الإسلامية .	-	1848/10/30	قرار
- وضع مبادئ لحماية الملكية العقارية و عدم جواز إنتهاكها . - حرية المعاملات . - تطبيق القانون الفرنسي على المعاملات بين الأروبيين فيما بينهم أو بين الأروبيين و الأهالي ، و أحكام الشريعة الإسلامية بين الأهالي فيما بينهم.	- حدد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر و بين أصنافها القانونية و ميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة - تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة .	-	1851/06/16	قانون
- تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد ، و ضمان تحويلها إلى المعمرين الأروبيين بواسطة تنازلات فردية	- حدد إجراءات الإعتراف بالملكية العقارية و تسليم عقود الملكية	سيناتوس كونسيلت Sénatus consulte المتعلق بالملكية و المتضمن تحديد إقليم القبائل	1863/04/22	قانون
- إخضاع الأملاك العقارية	- إنشاء مكاتب (محافظة) الرهون العقارية	قانون	1873/07/26	قانون

<p>للقانون الفرنسي و بالتالي إلى سلطة القاضي الفرنسي ، للنظر و فصل في النزاعات المتعلقة بها في إطار سياسة فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي</p> <p>- خلق الملكيات الفردية و القضاء على وحدة القبيلة و الجماعة .</p>	<p>و تسليم سندات الملكية للأهالي</p> <p>-تمكين المعمرين من الدخول الى أراضي العرش ، و اقامة الملكيات الفردية داخل أراضي القبائل الجماعية .</p>	<p>Warmier</p> <p>إعداد و المحافظة على الملكية في الجزائر</p>		
<p>- إدخال نظام الدفاتر العقارية في الجزائر</p>	<p>- إجراء عمليات التطهير العقاري</p>	<p>-إستحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك</p>	1897/02/16	قانون
<p>لم يطبق أبدا</p>	<p>-تشجيع عمليات التبادل الرضائي للأراضي .</p> <p>-إعادة تنظيم الملكية العقارية</p> <p>-إعادة ضم المستثمرات الفلاحية</p>	<p>المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر</p>	1956/03/26	المرسوم رقم 290/56
<p>لم يطبق أبدا</p>	<p>- إنشاء و إثبات حقوق الملكية، الحقوق العينية و الأعباء .</p> <p>-تعيين حدود الملكيات وفقا لمنهج مسح الأراضي من أجل تأسيس مخطط منظم .</p>	<p>يتضمن إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات التحديث العقاري</p>	1959/01/03	الأمر رقم 41/59
<p>- تثبيت الوضعية القانونية للنظام العقاري الجزائري عن طريق إضفاء صبغة الرسمية بإستحداث الدفتر العقاري</p>	<p>-توسيع إنتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية و إعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك</p>	<p>-المتعلق بإصلاح الشهر العقاري</p>	1959/10/21	المرسوم رقم 1190/59

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المعطيات المتوفرة في مجموعة من المراجع<sup>1</sup>

### \*نتائج السياسة العقارية الإستعمارية :

حاول المشرع الفرنسي بواسطة سن سلسلة من القوانين تقرب نظام الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية العقارية الفرنسية بهدف إخضاعها و تقييدها على الصعيد القانوني الإجتماعي و الإقتصادي<sup>2</sup> ؛ و هو نظام هجين جد معقد و ذو مردود ضئيل ، أنشأ العديد من المساوئ نتيجة الإشهار والتحويلات ، التراكم المذهل لحقوق الشيوخ عبر نظام المواريث مما أسفر عنه وضعية غامضة من الناحية القانونية .

في حين من الناحية الإقتصادية فإن تفتت الملكية العقارية بشكل مبالغ فيه و إتباع نمط قديم للري ، وسوء توزيع المياه ، و سوء استغلال الأراضي ، إهمال الأراضي البور و تبذير الإمكانيات الطبيعية كلها أسباب منعت إستصلاح أقاليم شاسعة ، و بالتالي أثرت سلبا على التطور الإقتصادي للبلاد آنذاك ، و لا تزال نتائجه السلبية إلى يومنا هذا محل تأثير و كانت حينها - و قبيل الإستقلال - الأراضي مقسمة كما يلي :

- أراضي ذات سندات مفرنسة ..... 4.969.102 هكتار
- أراضي "ملك" بدون سندات ..... 4.406.356 هكتار
- أراضي عرش بدون سندات ..... 2.071.582 هكتار
- أملاك الدولة ..... 4.694.214 هكتار

---

<sup>1</sup> المراجع المعتمدة: عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، من ص-ص 45 ، 66- عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومه، 2003 ص 10 و ص11- سماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 12 إلى ص 16 ، قنون حياة : الاستيطان الفرنسي و مصادرة أراضي الجزائريين خلال القرن التاسع عشر، ص 555.

Mémoire, sur la propriété foncière en Algérie, imprimerie administrative Gojosso et Cie, juillet 1878, O.P. Cité, p 7, p8, p9

<sup>2</sup> Mémoire, sur la propriété foncière en Algérie, imprimerie administrative Gojosso et Cie, juillet 1878, O.P. Cité, P7.



➤ أملاك البلدية ..... 4.179.050 هكتار

المجموع : ..... 20.320.304 هكتار.

- ملاحظة : هذه الإحصائيات لا تغطي المناطق الصحراوية الشاسعة و الشبه صحراوية التي تدخل ضمن أملاك الدولة<sup>1</sup>.

ان السياسة العقارية المتبعة ترمي لاستغلال أفضل للأراضي، فعملية «الفرنسة» لم تكن حاجز لتجزئة الأراضي، و لم يتخذ فعليا أي إجراء لتجميع قطع الأراضي و توحيدها، كما أن عملية مسح الأراضي لم تكن تسير بجدية، حيث كان الإشهار العقاري غير كاف و قليل الفعالية بالنسبة للعقارات «الفرنسة» و غير موجود بالنسبة للأراضي «غير المفرنسة»

كان التشريع الفرنسي يهدف رسميا و قبل كل شيء إلى ضمان أمن المعاملات العقارية و إلى توحيد النظام العقاري، حيث لم توضح الوضعية القانونية للأراضي في الواقع لا بصفة عامة و لا دائمة.

ان التباين الذي عرفته الملكية العقارية التابعة للدولة على مستوى المصادر القانونية التي عملت على تغيير طبيعتها القانونية، أدت بالتبعية الى التعدي عليها و هو الأمر الذي يؤثر سلبا على الهوية الوطنية، و ابعاد الحق العيني العقاري من توجيهه لسد متطلبات المجتمع الجزائري آن داك ، الأمر الذي خلف فراغا قانونيا و واقعا إثر نيل الجزائر الاستقلال السياسي سنة 1962 م ، و هو ما نتناوله من خلال لفرع الثاني تبعا.

## الفرع الثاني :

### مرحلة الدولة الجزائرية المستقلة (من سنة 1962م إلى سنة 2014 م)

بعد إستقلال الجزائر عن فرنسا سنة 1962 م ، و إلى تاريخ إستقلالها كانت القوانين الفرنسية مطبقة على الأراضي الجزائرية ، و بسبب الفراغ المؤسستي و غياب البرلمان الوطني ، صدر القانون رقم 157/62 يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ،

<sup>1</sup> أعمار علوي : الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 68

الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية<sup>1</sup> أو التي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطل الحريات الديمقراطية .

و قد تبنت الجزائر بعد الإستقلال الخيار الإشتراكي بما أوجب التحول عما كان ساريا ، و هو الأمر الذي إنعكس على تنظيم الأملاك الوطنية ، مع العلم أن تبني هذا النمط كرس من خلال دستور سنة 1963<sup>2</sup>، وازاد حدة في دستور سنة 1976<sup>3</sup>؛ إلى غاية التحول عن هذا الخيار بموجب دستور سنة 1989 م، هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن الأملاك الوطنية عرفت تنوعا على مستوى النصوص و القواعد القانونية التي تناولتها ، ففضلا عن القواعد الدستورية فإن القانون المدني و التشريعات الخاصة قد تناولت كيفية تكوين الرصيد العقاري للأملاك الوطنية و الذي يتباين بين عام وخاص ، ملك للدولة أو للولاية أو للبلدية .

لأجل ذلك نتناول سبل تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة تبعا للنصوص القانونية المختلفة.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 157/62 يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية المؤرخ في 1962/12/31، ج ر ، ع 02 المؤرخة في 1963/01/11.

<sup>2</sup> دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 1963/09/10 الصادر بموجب الاستفتاء الشعبي المؤرخ في 1963/10/08.

<sup>3</sup> دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 1976/11/19، ج.ر ع 94 المؤرخة في 1976/11/24.

<sup>4</sup> م. ر رقم 18/89، المتضمن الموافقة على نص تعديل الدستور بموجب الاستفتاء الشعبي، المرجع السابق.

أولاً :

## توزيع تنظيم الأملاك الوطنية على مستوى نصوص قانونية مختلفة

أثناء فترة الإحتلال الفرنسي كانت القوانين التي تنظم الملكية العقارية المطبقة في الجزائر مستوحاة خصيصاً من حرصها على وضع تدريجياً الملكية العقارية تحت نظام القانون المدني الفرنسي<sup>1</sup> و تسهيل المعاملات لمنح الأراضي للمعمرين، و بالخصوص الأراضي الفلاحية الخصبة و الموجودة في السهول الشمالية<sup>2</sup>.

عادة الإستقلال لم يكن هناك قانون جامع خاص بتنظيم الأملاك الوطنية ، بل عرفت هذه الأخيرة "توزيعاً" على مجموعة من النصوص في شكل أوامر و قوانين و مراسيم إختصت بتنظيم قطاعات أو أجزاء مختلفة من الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، نوضحها من خلال الجدول التالي :

- جدول يوضح المصادر المختلفة التي نظمت طرق تكوين أملاك الدولة الخاصة:

المصدر	تاريخ الصدور	العنوان	ج.ر. العدد و التاريخ
الأمر رقم 102/66	1966/05/06	المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة و المراسيم الاحقة له .	ع 36، المؤرخة في 1966/05/06
الأمر رقم 301/65	1965/12/06	المتعلق بالأملاك الوطنية البحرية	ع 102، المؤرخة في 1965/12/14
الأمر رقم 11/70	1970/01/22	المتعلق بامتلاكات مؤسسات الدولة	ع 09 ، مؤرخة في 27 / 19 / 01

<sup>1</sup> Mémoire, sur la propriété foncière en Algérie, imprimerie administrative Gojosso et Cie, juillet 1878 , O.P.CIT, p 7

<sup>2</sup> عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 73

<sup>3</sup> معمر قوادي محمد : تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية ، دورية دولية محكمة تصدرها جامعة حسيبة بن بو علي ، الشلف ، ع 05، سنة 2011، ص 25.

ع97،مؤرخة في	المتعلق بالثورة الزراعية	1973/11/08	73/71 رقم الأمر
ع 101 ،مؤرخة في 1974/12/13	المتعلق بالتسيير الإشترافي للمؤسسات	1971/11/ 16	74/71 رقم الأمر
ع 54 ، المؤرخة في 1975/07/08	المتضمن قانون الرعي	1975/06/17	43/75 رقم الأمر
ع44، المؤرخة في 1976/06/01	المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة	1976/05/25	48/76 رقم الأمر
ع 30 ،المؤرخة في 19 1983 / 07 /	المتضمن قانون المياه	1983/05/16	17/83 رقم القانون
ع 26 ، المؤرخة في 26 1984 / 06 /	المتضمن النظام العام للغابات	1984/06/23	12/84 رقم القانون

- المصدر : من اعداد الطالبة

و بإستقراء هذه النصوص نجد أنها تتعلق أساسا ببيان مشتملات الأملاك الوطنية ، بخصوص ما تنظمه و كيفية إكتساب الصفة الوطنية ، كما أنها تولت بيان خصائص هذه الأملاك من عدم القابلية للتملك ، و عدم قابليتها للحجز و للتقادم ، كما تناولت كيفية تسييرها .

و الجدير بالذكر ان هذه النصوص لم تميز بين الملك العام و الخاص للدولة ، فكانت الأملاك الوطنية أملاكا عامة لا تقبل التصرف فيها من قبل الدولة ، و الجماعات المحلية الإقليمية و المؤسسات الوطنية .

## ثانياً :

### تنظيم أملاك الدولة على مستوى نصوص القانون المدني الجزائري

أما على مستوى القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> فقد تناولت المادة رقم 688 منه على أنه "تعتبر أموالاً للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة ، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري ، أو لمؤسسة اشتراكية ، أو لوحدة مسيرة ذاتياً، أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية "

و أضاف من خلال المادة رقم 692 «...» و تعتبر جميع موارد المياه ملك للجماعة الوطنية " والمادة رقم 773 "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم»، كما أضاف في المادة رقم 779 « تعتبر ملكاً للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر

و لا يجوز التعدي على أرض البحر، و الأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكاً للدولة «

و من خلال قراءة المواد السابقة الذكر نجد أن المشرع الجزائري و من خلال نصوص القانون المدني لم يفرق بين ما هو "ملك عام" أو "خاص للدولة"، كما أشار إلى وجود طرق قانونية مرة طبيعية و أخرى إصطناعية تدخل في تكوينها، أما ما يؤخذ على المشرع الجزائري هو عدم الدقة و الثبات في إستعمال المصطلحات التي توحى إلى تكوين الأملاك الوطنية فمرة يسميها بالجماعة الوطنية ، و مرة "أموالاً للدولة" و أخرى "أملاك الدولة". واكتفى من جهة أخرى بتكليف حق الدولة على مختلف الأصناف

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج. المؤرخ في 26/09/1975 ، ج ر ع 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 ج ر ع 44، و القانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2007، ج ر ع 31.

المذكورة ، أنه "حق ملكية" و حدد أهم خاصية للأمولاك الوطنية وهي : عدم قابلية التصرف بها ، الحجز عليها أو اكتساب ملكيتها بالتقادم، الأمر الذي يضمن عليها حماية قانونية مطلقة.

### ثالثاً:

تكوين الأملاك الوطنية الخاصة على مستوى القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك

#### الوطنية<sup>1</sup>:

يعد القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية أول تشريع للأملاك الوطنية العقارية في تاريخ المنظومة التشريعية الجزائرية بعد مرور 22 سنة على نيل الاستقلال، وهي مدة طويلة جدا بالنظر إلى قانون مهم ، حيث كرس من خلاله نظام وحدة الأملاك و قضى على الإزدواجية بالنسبة للأملاك الدولة ، و حاول توحيدها في شكل أملاك وطنية دون تمييز بإعتبارها تشكل وحدة متباينة من حيث الطبيعة القانونية، رغم اختلاف الدور الذي يؤديه كل نوع أو صنف من هذه الأملاك؛ بالإضافة إلى ظهور مصطلحين جديدين لهما طابع إيديولوجي أكثر منه قانوني وهما مصطلح "الأملاك الوطنية" و مصطلح "المجموعة الوطنية"؛ فبالنسبة لمصطلح الأملاك الوطنية إستعمله المشرع الجزائري بدل مصطلح الأملاك العامة ، و هذا بهدف التوحيد بين ملكية الأملاك العامة و الأملاك الخاصة ، أما مصطلح المجموعة الوطنية فيهدف إلى توحيد ملكية الدولة و الولاية و البلدية<sup>2</sup> .

كما يلاحظ على هذا القانون أنه تناول من خلال نص المادة الأولى منه : تكوين الأملاك الوطنية "تتكون الأملاك الوطنية من مجموع الممتلكات و الوسائل التي تملكها

<sup>1</sup> القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30، المتعلق بالأملاك الوطنية ، ج.ر ع 27، المؤرخة في 1984/07/03.

<sup>2</sup> سلطاني عبد العظيم : تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2010 ، ص 04

المجموعة الوطنية و التي تحوزها الدولة و مجموعتها المحلية في شكل ملكية للدولة طبقا للميثاق الوطني و الدستور، و التشريع الجاري به العمل الذي يحكم سير الدولة و تنظيم إقتصادها و تسيير ذمتها " .

إنطلاقا من نص المادة المذكورة آنفا يلاحظ - من الناحية النظرية - أن المشرع الجزائري إعتد على مبدأ "وحدة الأملاك الوطنية " ، التي تجعلها كل متكامل ، ففي نظام وحدة الأملاك الوطنية لا يوجد تقسيم للأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة ، كما يعتمد هذا النظام على عدم قابلية التصرف فيها ، و إمتلاكها بالتقادم أو الجرز عليها الا أنه يجوز إستثناءا التصرف في بعض الممتلكات و الملحقات التابعة للأملاك الوطنية بحكم طبيعتها أو غرض تخصيصها أو الوظيفة الموكلة إليها<sup>1</sup> .

كما اعترف من خلال نص المادة 06 منه صراحة بحق الجماعات المحلية بإمتلاك أملاك وطنية " تتكون الأملاك الوطنية مما يلي : أملاك الدولة ، أملاك الولاية ، أملاك البلدية "

أما المادة رقم 35 من القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية فقد تناولت كيفيات تكوين الأملاك الوطنية حيث ورد فيها ما يلي "تتكون الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة "

و تتمثل الوسائل القانونية في العقود القانونية التي تضم بموجبها ممتلكاتها إلى الأملاك الوطنية و في الشروط المنصوص عليها في هذا الباب ، وينجم إكتساب الممتلكات الواجب ضمها إلى الأملاك الوطنية بموجب عقد قانوني وفي إطار القوانين و الأنظمة الجاري بها العمل كما يلي :

---

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 08 من القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية، سالف الذكر .

- أنماط الإكتساب الخاضعة للقانون العام ، العقد، التبرع ، التبادل ، التقادم و الحيابة .
- طرق القانون غير المألوفة : نزع الملكية و حق الشفعة " .

وعليه فإن كفيات تكوين الأملاك الوطنية تتمثل فيمايلي:

الوسائل القانونية	فعل الطبيعة
<ul style="list-style-type: none"> <li>- العقود القانونية</li> <li>- عقود التبرع</li> <li>- التبادل</li> <li>- التقادم و الحيابة</li> <li>- نزع الملكية</li> <li>- حق الشفعة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- القانون المدني قبل التعديل</li> </ul>

في حين تناول الفصل الرابع من المادة رقم 51 إلى المادة رقم 54 كفيات تكوين الأملاك " المستخصة" بالنسبة للدولة ، الولاية ، البلدية .

إن أهم ما يمكن إدراجه من ملاحظة بخصوص التقسيم و كفيات التكوين يتمثل في أن المشرع قد قسم الأملاك الوطنية إلى أصناف نوعية ، لكنه لم يفرق بينهما ، باعتبار أنها تشكل وحدة متجانسة من حيث الطبيعة القانونية ، و ما تقسيمها النوعي إلا ضرورة عملية إستجابة للطبيعة المادية لأصناف الأملاك من جهة أو للوظيفة التي تؤديها من جهة أخرى .

أما ما إصطح عليه على تسميته "بالأملاك المستخصة " و التي تضم كل الأملاك الوطنية التي لا تنتمي لإحدى الأصناف الأخرى، والتي طبقت عليها نفس القواعد التي



خضعت لها الأملاك الوطنية الخاصة في ظل نظام الإزدواجية بصفة جزئية ، أي بعد أن تم تنقيحها و تعديلها تماشيا مع النظام السائد .

إن متطلبات الاقتصاد الوطني خلال الفترة التي شرع فيها قانون الأملاك الوطنية ، تتطلب التنظيم الفعلي و الفعال لماهية الاملاك العقارية خاصة من تلك التي تكون الأملاك الوطنية ، كذلك طرق تسييرها ، و كفاءات حمايتها ، و هو الأمر الذي لا يتماشى البتة مع النصوص القانونية لقانون الأملاك الوطنية ، كما أن هذا الأخير لم يتناول في طياته مبادئ تنظيم و توجيه العقارات إلى الإستثمارات المحلية منها أو الأجنبية ، و إن كان أمرا يتماشى مع مبادئ النظام الاشتراكي الذي أسس دعائم الاقتصاد الوطني على عوائد المحروقات .

و بالنتيجة فإن الأزمة المالية التي عصفت بالنظام المالي العالمي سنة 1986، بسبب إنهيار أسعار البترول أثر هذا الوضع بشكل مباشر على الإقتصاد الوطني و كذا مفهوم الدولة و دورها ، بحيث اتضح جليا عجز الجهاز الحكومي على وضع استراتيجية تلبى متطلبات الحاجات الاجتماعية نظرا لفشل الخيارات السياسية المنتهجة ، وبتحصيل حاصل عدم فعالية السياسات الاقتصادية المنتهجة .

لأجل ذلك صدر دستور سنة 1989 و الذي تندرج أحكامه فيما تعلق بالأملاك الوطنية في سياق النصوص المتعلقة بالإصلاحات الإقتصادية ، و التي تؤكد على مبدأ الفصل بين نشاط الدولة باعتبارها القوة العمومية وبين نشاطها التكميلي المحض باعتبارها مالكة للأملاك<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> سلطاني عبد العظيم: تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص04

## رابعاً:

### طرق تكوين الأملاك الوطنية بعد سنة 1990م

أعاد المشرع الجزائري من خلال نص المادة: 18 من دستور سنة 1989 التمييز بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة ، الذي كان قد زال من القانون الوضعي الجزائري، ومسايرة لذلك كان لابد من إصدار نصوص قانونية جديدة تتماشى مع المفهوم الجديد للنظرية الفرنسية للأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

لأجل ذلك صدر قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> رقم 25/90 ، الذي نص على إزدواجية الأملاك بالنسبة للدولة ، و لتجسيد هذا المبدأ أكثر صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 الذي قسم أملاك الدولة إلى عامة و خاصة<sup>3</sup> ، ويبين أهم القواعد التي تضبط هذه الأملاك ؛ و لتفعيل قانون الأملاك الوطنية أكثر صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و يضبط كفاءات ذلك ، و في ما يلي نتناول في مرحلة اولى التغييرات الرئيسية التي مست المضمون العام للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، بما في ذلك التعديل

---

<sup>1</sup> ظهرت فكرة الأملاك الوطنية في فرنسا مع نهاية القرن 18 و صدور المرسوم المؤرخ في 22/11/1790 المتضمن قانون الدومين الذي أقر بملكية الدولة لهذه الأموال غير القابلة للتصرف و التقادم أنظر في ذلك ، معمر قوادي محمد : تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> القانون رقم 90 / 25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 / 11 / 1990 ، ج ر ع 49 المؤرخة في 19 / 11 / 1990 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 26/09/1995، ج ر ع 55 المؤرخة في 27/09/1995.

<sup>3</sup> أنظر في ذلك المواد رقم: 02،12،17،27،38 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، المؤرخ في 02/12/1990، ج ر ع 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/06/2008، ج ر ع 44، المؤرخة في 03/08/2008.

الذي طرأ عليه بموجب القانون<sup>1</sup> رقم 14 /08 و في مرحلة ثانية تكوين الأملاك الخاصة للدولة.

**1-التغييرات الرئيسية لقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90:** ساير قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 التشريع المتعلق بالأملاك الوطنية مع الإصلاحات السياسية و الإقتصادية ، و خاصة مع الأحكام الدستورية الجديدة ، لذلك فإن دستور سنة 1989 جاء لاسيما من خلال مادتيه رقم 17 و18 بتغييرات عميقة في هذا الميدان ، وخاصة فيما يتعلق بالأملاك الوطنية .

فمن جهة فإن الاملاك العامة كما نصت عليها المادة رقم 17 من الدستور تشمل الممتلكات و النشاطات التي تعتبر قاعدة إستراتيجية و حيوية للمجموعة الوطنية ، و يعني بذلك أساسا بالنسبة للممتلكات الثروات الطبيعية الكائنة على سطح الارض و بباطنها التي ذكرت صراحة في المادة سالفه الذكر.

إن الطابع العمومي لهذه الممتلكات يجعلها غير قابلة للتملك الخاص، و هذا يعني إخضاعها لقواعد الحماية الخاصة، التي تتمثل في عدم التصرف و عدم الحجز و عدم النقادم التي تشكل خصائص الملكية العمومية.

والجدير بالذكر من خلال ما ورد في المادة رقم 17 من دستور سنة 1989 تكمن في تحديد مجال الملكية العمومية<sup>2</sup>.

و من جهة أخرى ، فإن مضمون المادة رقم 18 من دستور سنة 1989 يتمثل في إعادة بعث التمييز بين الأملاك العمومية و الاملاك الخاصة ، الذي كان قد زال من القانون الوضعي الجزائري .و أكدت حق ملكية الجماعات الإقليمية (الدولة ، الولاية ، البلدية )

---

<sup>1</sup> القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية ج.ر ع 44، المؤرخة في 03/08/2008

<sup>2</sup> أنظر المنشور رقم 275 المتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية، الصادر عن وزارة الإقتصاد ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخ في 23/01/1991 ، غ. م

في الممتلكات الداخلة ضمن أملاكها ، فالتمييز بين الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة يؤدي بتحصيل حاصل إلى إيجاد ملكية الجماعات العمومية التي تنفصل إلى ملكية عمومية و ملكية خاصة ، و بناءا عليه تمارس الجماعات العمومية (الدولة ، الولاية ، البلدية ) حق الملكية ذات الطابع العمومي على أملاكها بينما يعترف لها فيما يخص أملاكها الخاصة بملكية شبيهة بملكية الخواص<sup>1</sup> ، وبالإضافة إلى ذلك و في إطار الإصلاحات الإقتصادية فإن القانون رقم 01/88 و المتضمن قانون توجيه المؤسسات العمومية الإقتصادية<sup>2</sup>، كان قد أدخل تعديلات على التشريع الخاص بالأملاك الوطنية ، فيما يتعلق بالنظام القانوني الخاص بالأملاك التي تقدمها الدولة في شكل حصص عينية مساهمة منها في رأسمال للمؤسسات المعنية<sup>3</sup>.

كما أن الأمر الجديد الذي ورد في قانون الأملاك الوطنية يكمن في تصنيف مختلف الأملاك التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، وفقا للأحكام الدستورية الجديدة ضمن الأملاك العمومية أو الخاصة ، حسب تخصيصها أو وظيفتها ، (لتزول بذلك الأملاك الإقتصادية ، و الأملاك العسكرية ، والأملاك الخارجية باعتبارها أصناف أملاك وطنية نوعية ، بناءا على القانون رقم 16/84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الملغى) ويتميز صنفا الأملاك الوطنية باختصار كما يلي :

#### - الأملاك الوطنية العمومية :

و تشمل جميع الأملاك العقارية و المنقولة المخصصة لإستعمال الجمهور إما مباشرة (الطرق العمومية ، شواطئ البحر ، مجرى الماء ... الخ ) وإما عن طريق مرفق عمومي (السكة الحديدية ، المطارات ، الموانئ ) وكذلك الأملاك المهئية خصيصا لأداء خدمة

<sup>1</sup> أنظر المنشور رقم 275 ، المتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية ، المرجع السابق ، غ.م

<sup>2</sup> القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن قانون توجيه المؤسسات العمومية الإقتصادية ج.ر ع 02 المؤرخة في 13/01/1988

<sup>3</sup> و هو أول إجراء قانوني يضىف طابع خاص من التصرفات على العقارات التابعة للمجموعة الوطنية.

عمومية (البنائيات العمومية ، المدارس ، الثانويات ، قصور العدالة... الخ) أو التي يمنع طابع إفراضها أن يمتلكها الخواص (منشآت الدفاع الوطني ، الثروات الطبيعية السطحية و الباطنية المذكورة من خلال نص المادة 17 من دستور سنة 1989).

ان مبدأ عدم قابلية التصرف لا يتعارض مع الإستغلال الصناعي و التجاري لتتابع الأملاك الوطنية العمومية التي يمكن أن تكون محل أعمال خاصة ، لذلك فلا يوجد أي تناقض بين الملكية الوطنية العمومية و الطابع الخاص للقواعد التي تنطبق على تسيير المصالح الصناعية و التجارية<sup>1</sup>.

كما أن خضوع الأملاك الصناعية و التجارية لقواعد القانون الخاص و مناهجه يستهدف أساسا القواعد الخاصة بتسيير هذه المصالح و ليس الطبيعة القانونية للأملاك التي تستغلها وعليه فإن الثروات المنصوص عليها في المادة 17 من الدستور و رغم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، لأنها ملكية عمومية يمكن أن تكون محل إستغلال صناعي و تجاري حسب الكيفيات التي تحددها القوانين الخاصة (قانون المياه ، قوانين المحروقات و الأعمال المنجمية ، النظام العام للغابات )

– أما الأملاك الوطنية الخاصة : فتشتمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، و بما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي و مالي فإنها تخضع مبدئيا لنظام القانون الخاص، غير أنه لا يستبعد التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية عمومية.

2- المضمون العام لقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية : تناول

القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، من جديد و بصفة عامة أحكام القانون المؤرخ في 1984/06/30، وذلك بحذف أو

<sup>1</sup> أنظر المنشور رقم 275 ، المتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية ، المرجع السابق.

تعديل أو استحداث مواد جديدة نظرا للاعتبارات سالفه الذكر ، و هذا في إطار الأحكام التي يمكن تلخيصها فيما يلي :

-استبدال عبارة "الأملاك المستخرصة " بعبارة الأملاك الخاصة .

-حذف المواد التي تتناول الأملاك الإقتصادية (التكوين والتشكيل ) و ادماج الأحكام المتعلقة بها.

- بالنسبة لجزء من الأملاك العمومية أي الثروات الطبيعية السطحية و الباطنية نظرا إلى طابع العمومية للملكية المصرح به في المادة رقم 17 من دستور 1989، و هذا يخرجها من مجال التملك الخاص، و يجعلها من جهة أخرى في فائدة المصلحة العامة للجماعة الوطنية.

-و بالنسبة للأراضي الفلاحية ، و الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة للقطاع العمومي وكذلك السندات و الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل الحصص و المساهمات التي تقدمها الدولة أو الجماعات المحلية للمؤسسات العمومية ، فهي تدرج ضمن الأملاك الخاصة .

-إلغاء القانون رقم 19/84 المؤرخ في 1984/11/06<sup>1</sup> المتضمن المصادقة على الأمر رقم 02/84 المؤرخ في 1984/09/08، و المتضمن تعريف الأملاك العسكرية و تكوينها وتسييرها، ثم إدماج بعض هذه الأملاك (وسائل الدعم ) في الأملاك الخاصة التابعة للدولة و إدماج بعضها الآخر (وسائل الدفاع ) في الأملاك العمومية التابعة للدولة .

-إدماج الأملاك المصنفة ضمن الأملاك الخارجية بمقتضى القانون رقم 16/84 ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة .

---

<sup>1</sup> القانون رقم 19/84 المتضمن المصادقة على الأمر رقم 02/84 المتضمن تعريف الأملاك العسكرية و تكوينها و تسييرها المؤرخ في 1984/11/06 ج ر، عدد 55، المؤرخة في 1984/11/07.

كما يشتمل القانون المتضمن قانون الأملاك الوطنية، إضافة إلى الفصل التمهيدي المتعلق بالمبادئ العامة على ثلاثة أجزاء كبرى مخصصة تبعا لقوام و تكوين الأملاك الوطنية و تسييرها و كذا الأحكام المنفردة تتعلق خاصة بالرقابة. و الجدير بالذكر من خلال استقراء القانون المنظم للأملاك الوطنية ، و على الرغم من ظهور بوادر أولية و محتشمة من الإرادة التشريعية على استقطاب الاستثمارات الأجنبية في ظل الأمر رقم 13/82 المتعلق بالشركات المختلطة الاقتصاد و سيرها <sup>1</sup> : حيث رخص بموجبه للأجانب امكانية الاستثمار عن طريق الاشتراك مع المؤسسات العمومية بنسبة مساهمة الشريك الأجنبي مقيدة ب 49 % من رأس المال و هو ما توضحه صراحة نص المادة رقم 22 من الأمر سالف الذكر، الا انه ما يلاحظ على القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية و الأمر رقم 13/82 المتعلق بالشركات المختلطة الاقتصاد عدم توحيد الرؤيا السياسية و الاقتصادية الرامية الى تحسين مستوى الاقتصاد الوطني ، بحيث لم تول الإرادة التشريعية حينها أي اهتمام لكيفية تكوين أو توجيه العقار للاستثمار الصناعي أو السياحي ، في ظل انشاء بروتوكول الاتفاق كما قضت بذلك المادة رقم 3 من الأمر رقم 13/82 المذكور آنفا ، مما سهل معه خلق فراغ قانوني بين التوجهات السياسية و الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لتساهم في خدمة الاقتصاد الوطني .

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد و سيرها المعدل و المتمم، المؤرخ في 28/08/1982، ج ر ع 35، المؤرخة في 31/08/1982.

## المطلب الثاني:

### طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

يتشكل نظام الأملاك الوطنية الخاصة ، من مجموع الأموال العقارية و المنقولة التي تمتلك الدولة عليها حقوقا تتشابه إلى حد كبير حقوق الملكية الخاصة ، و كنتيجة منطقية لذلك فإن عناصر ملك الدولة الخاص تدخل ضمن دائرة التعامل التجاري ، شأنها في ذلك شأن عناصر الملكية الخاصة للأشخاص الطبيعية ، و يتحدد نظامها بناءا على قواعد قانونية شبيهة بنظام الملكية الخاصة سواءا على مستوى جواز تقادمها أو على مستوى قابليتها للتصرف فيها .

وإنطلاقا من مبدأ سلطان الإرادة يمكن إرجاع طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة<sup>1</sup> و هذا بالرجوع إلى أحكام المواد رقم 17،26 ، 38 ، 39 على التوالي، من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، و عليه نتناول من خلال هذا المطلب طرق تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة بناءا على قواعد القانون الخاص (الفرع الأول) و بالمقابل بناء على قواعد القانون العام ( الفرع الثاني ) على التوالي.

## الفرع الأول:

### تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة بناء على قواعد القانون الخاص

يقصد بعملية تملك الدولة بمقابل تلك العملية التي بموجبها تعمل الدولة على اداء مجموعة من الأموال مقابل إقتنائها لعقارات معينة،و ذلك بغرض تحقيق المصلحة العامة ،و بعبارة أخرى

---

<sup>1</sup> كما تتكون كذلك الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة من الأراضي الصحراوية ، التي ليس لها سند ملكية طبقا للمادة رقم 54 من القانون رقم 14/08 ، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل لقانون رقم 30/90 سالف الذكر؛ و هي إضافة في محلها على الرغم من أنها جاءت متأخرة بحيث ظلت الأراضي الصحراوية ، هكذا من دون تصنيف أو تكييف قانوني ، على الرغم من كونها المصدر الرئيسي لتحريك دواليب الإقتصاد الوطني ، طالما كانت موقع إستغلال المحروقات و الإستثمار فيها .



فإن الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة تفاوض الأشخاص الطبيعية و المعنوية ، بغرض إقتناء أوعيتها العقارية التي ستسخرها للعديد من المصالح و الأغراض ذات الطابع العام<sup>1</sup> ، وفيما يلي نتناول الصورة الأولى من صور تملك العقارات بمقابل و التي تتم عن طريق الإقتناء بالتراضي :

## أولاً:

### إقتناء مديرية أملاك الدولة للعقارات بطريقة الشراء

بالرجوع إلى نص المادة رقم 8 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري<sup>2</sup> و التي ورد فيها ما يأتي «تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي : تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة » ، و كذلك القرار الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ، و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات<sup>3</sup> من خلال المواد 2،3،4،9،10 ، تتم عمليات شراء العقارات و الحقوق العينية العقارية ، من طرف مصالح الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة حسب الأشكال

---

<sup>1</sup> محمد أوزيان: الأملاك المخزنية بالمغرب النظام القانوني و المنازعات القانونية، المرجع السابق ص 36.

<sup>2</sup> م ت رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المؤرخ في 1991/03/2 ، ج.ر ع 10، المؤرخة في 1991/03/06، المعدل و المتمم ب م ت رقم 98/15 المؤرخ في 2015/04/04، ج ر ع 18 ، المؤرخة في 2015/04/08.

<sup>3</sup> انظر القرار الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المؤرخ في 1991/06/04 ، ج.ر ع 38 ، المؤرخة في 1991/08/14.

و الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 150 إلى 161 من القانون رقم 14/82 ، المتضمن قانون المالية<sup>1</sup> لسنة 1983 .

و في هذا الإطار و تطبيقا لمحتوى هذه المواد لا يمكن للمصالح التابعة للدولة أو المؤسسات العمومية الإدارية الوطنية إقتناء العقارات أو الحقوق العقارية أو القواعد التجارية ، إلا بعد الأخذ الإجباري برأي إدارة أملاك الدولة حول السعر عندما تكون قيمة الملك المراد إقتناؤه بالتراضي تساوي أو تفوق المبلغ المحدد بقرار وزاري من وزير المالية ، وهو ما تضمنته صراحة المادة رقم 96 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة<sup>2</sup> و قد حدد القرار المحدد للأرقام القصوى المتعلقة بعمليات اقتناء و استئجار العقارات التي تخضع لرأي الادارة الذي تبديه بواسطة المصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة<sup>3</sup>، من خلال المادة الأولى منه ب مليوني دينار (2.000.000 دج) الرقم الأقصى المتعلق بإقتناء العقارات و الحقوق العقارية والمحلات التجارية عبر التراب الوطني .

أما عن إجراءات الإقتناء فنستخلصها من أحكام المواد المذكورة أعلاه و تتمثل في :

- توجيه طلب إبداء الرأي محرر من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة المتخصصة إقليميا قبل إجراء أي إتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين وهو ما توضحه المادة رقم 97 م . ت رقم 427/12 سالف الذكر .

---

<sup>1</sup> القانون رقم 14/82، المؤرخ في 1982/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1983 ، ج.ر ع 57 ، المؤرخة في 1982/12/30

<sup>2</sup> أنظر م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، المؤرخ في 2012/12/16 ، ج.ر ع 69 ، المؤرخة في 2012/12/19.

<sup>3</sup> أنظر القرار الذي يحدد الأرقام القصوى المتعلقة بعمليات اقتناء و استئجار العقارات التي تخضع لرأي الادارة الذي تبديه بواسطة المصالح العمومية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة ، المؤرخ في 1994/05/25 ج.ر ع 79 ، المؤرخة في 1994/11/20.

- يجب أن يصدر رأي إدارة أملاك الدولة في أجل شهرين إعتباراً من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي و عند إنقضاء هذا الأجل يجوز مباشرة العملية<sup>1</sup>.

- أما في حالة عدم موافقة المصلحة أو المؤسسة أو الهيئة المعنية على الرأي الذي تصدره إدارة أملاك الدولة ، يجب عليها استصدار قرار من وزير المالية.

إلا أن المشرع منع المراقب المالي أو كل عون يقوم مقامه أن يؤشر على أية وثيقة إلتزام بالنفقات أو أي أمر بالدفع أو تفويض إتمادات ، أو حوالات ترتبط بعملية الشراء طالما لم تبرم عقود<sup>2</sup> .

كما يمنع على كل محاسب قبول الأوامر بالدفع أو الحوالات التي تصدر لأداء الأثمان التي تستوجبها عقود الشراء و لا تستوفي فيها الشروط الواردة، كذلك في المواد من 95 إلى 97 من

المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية - تعتبر إدارة أملاك الدولة لوحدها المؤهلة لإعداد العقود المثبتة لشراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية .

إنطلاقاً مما سبق يمكن إدراج الملاحظات التالية :

- ان الوسيلة التي تسمح باقتناء العقارات عن طريق التراضي ليست الا مجرد "قرار" ، بحيث يختص الوزير المكلف بالمالية في هذا المجال باتخاذ هذا القرار أياً كان السقف المالي .

- و بالإضافة إلى أن مديرية أملاك الدولة هي المكلفة بإقتناء العقارات لتلبية حاجيات مختلف الإدارات العمومية التابعة للدولة ، فإنها تقوم إلى جانب ذلك بإقتناء العقارات لحسابها الخاص بهدف تكوين الرصيد العقاري للدولة ، فتتعامل مع ملاك الأراضي التي تبشر إقتناءها في

---

<sup>1</sup> انظر الفقرة رقم 3 المادة 97 م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، سالف الذكر .

<sup>2</sup> طبقاً لما ورد ذكره من خلال المواد 95،96،97 من م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية، سالف الذكر .

إطار القانون المدني وفق مبدأ سلطان الإرادة، ذلك أن الدولة لا تتمتع في هذا الصدد بأي إمتياز إذ تقوم بإبرام العقود مع الملاك شأنها في ذلك شأن الخواص.

### الطبيعة القانونية لإقتناء العقارات عن طريق التراضي :

إن العقود المبرمة في إطار إجراء الإقتناء العقاري عن طريق التراضي من طرف مديرية أملاك الدولة ، فانها تخضع لجميع الشروط المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، تبعا لأحكام عقد البيع الواردة في المواد من 351 إلى 396. كما أن الأحكام القانونية لعملية الإقتناء التي تتم عن طريق التراضي- الشراء- موادها مبعثرة بين : نصوص القانون المدني الجزائري ، و قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل و المتمم<sup>1</sup> و المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة<sup>2</sup> ، و قرارين صادرين عن وزير المالية<sup>3</sup> ، الأمر الذي يجعلنا نطرح التساؤل المتمثل في الطبيعة القانونية للتصرف الذي يكسب أملاك الدولة الخاصة ملكية عقارات عن طريق الإقتناء بصيغة التراضي هل يعد هذا العقد عقدا إداريا ، أم عقدا من عقود القانون الخاص ؟

فإذا نظرنا إلى أشخاص العقد كليهما مختلفان مديرية أملاك الدولة -موثق الدولة - بصفته الطرف الذي يتحمل إلتزام دفع الثمن نقدا ،-المشتري- و الشخص الطبيعي الذي يتحمل إلتزام نقل ملكية الحق العيني العقاري -البائع- ؛ إلا أن هذه العملية التي تصاغ في شكل عقد إداري من طرف الوالي ، تستهل بإجراء إداري يتمثل في تقديم الطلب ، و بمفهوم المخالفة

<sup>1</sup> القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، سالف الذكر المواد من المادة رقم 82 إلى المادة رقم 88.

<sup>2</sup> م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة سالف الذكر، المواد من المادة رقم 94 إلى المادة رقم 114.

<sup>3</sup> القرار الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، و مديريات الحفظ العقاري، على مستوى الولايات، المرجع السابق و كذا القرار الذي يحدد الأرقام القصوى المتعلقة بعمليات اقتناء و استئجار العقارات التي تخضع لرأي الإدارة الذي تبديه بواسطة المصالح العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة ، المؤرخ في 1994/05/25 ج.ر ع 79 ، المؤرخة في 1994/11/20.

للمادة 98 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 ، فإنه إذا ما تم إبرام العقد يتم التأشير عليه من طرف المراقب المالي و يقبل من قبل المحاسب لأداء الثمن المحدد في العقد .  
و عليه فإن تلك المعطيات تعجل من العقد من الناحية الشكلية "عقدا إداريا " إلا أنه أثناء إقتناء العقار فان ادارة املاك الدولة تخضع للشروط التعاقدية التي يفرضها البائع دون ان تمارس في ذلك سلطات القانون العام، و عليه لا يمكن وصف التصرف بالعقد الاداري، اذ يتم التفاوض بين ممثل مديرية املاك الدولة و أحد الاشخاص الطبيعية حول مقتضيات عملية الاقتناء "الشراء" التي جعل من خلالها المشرع الجزائري تخضع لمبدأ سلطان الإرادة. فضلا عن ذلك وذاك فان الدولة لا تجبر أحدا على اقتناء ارضه منه الا في حالات محددة قانونا، وما عدا ذلك فهو يخضع لمقتضيات القانون الخاص.

### ثانيا:

#### إقتناء مديرية أملاك الدولة للعقارات بطريق التبادل

أن اجراء التبادل يجد أساسه من خلال نص المادة رقم 413<sup>1</sup> من ق. م. ج. ، و كذلك القانون رقم 230/90 المعدل و المتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية و كذا المرسوم التنفيذي رقم 427/12<sup>3</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

و اعتبرت هذه النصوص القانونية التبادل أنه "عقد من عقود التصرف ، الذي تقوم بموجبه الدولة بتبادل أملاك عقارية تابعة لها ، سواء فيما بين مصالحها (تغيير مزدوج للتخصيص) ، أو بمقابل املاك عقارية يملكها الخواص " .

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم ، سالف الذكر.

<sup>2</sup> القانون رقم 30/90 المعدل و المتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية سالف الذكر، المواد من المادة رقم 92 الى المادة رقم 96 .

<sup>3</sup> م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة سالف الذكر، من المادة رقم 115 الى المادة رقم 123.

و تتحصر عملية التبادل التي تجريها الدولة مع الخواص في حالتين : إما أن يكون طلب التبادل صادر عن مصلحة عمومية<sup>1</sup> أو عن مالك من الخواص يرغب في تبادل أملاكه العقارية مع الدولة<sup>2</sup>

**الحالة الأولى :** تلتزم المصلحة العمومية المخصص لها العقار بتقديم طلب مبرر موافق عليه من طرف الجهة الوصية التابعة لها ، بحيث يتم و بشكل و اضح و دقيق إبراز الفائدة التي تعود على الدولة جراء عملية التبادل<sup>3</sup> و بعد أن توافق عليه الجهة الوصية ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفوقاً بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة .

**الحالة الثانية :** والتي يكون فيها طلب اجراء التبادل صادر عن مالك من الخواص ، يجب التحقيق حول العقارات موضوع التبادل للتأكد من عدم وجود أي مانع قد يحول دون إستغلال الدولة لهذه العقارات، و تحديد الفائدة الأكيدة التي تعود على الدولة جراء ذلك، و عند الاقتضاء عدم وجود أي ضرر<sup>4</sup> ، ومن ثمة إعداد تقرير مفصل عنها مرفقاً بسندات الملكية، و وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية<sup>5</sup>.

و تعد هاتان الحالتان الوحيدتان اللتان يمكن من خلالهما إكتساب الدولة ملكية العقارات عن طريق عملية التبادل و يعد غير مقبول كل طلب التبادل عديم الفائدة أو متسبب في ضرر

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 117 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المادة 116 من م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المؤرخ في 2012/12/16، سالف الذكر .

<sup>2</sup> المادة 116 من م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المؤرخ في 2012/12/16 سالف الذكر .

<sup>3</sup> التعليم رقم 4590 المتعلقة بعمليات التبادل للأملاك العقارية ،الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ، المؤرخة في 2011/04/26، مجموعة النصوص لسنة 2011، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،ص40

<sup>4</sup> انظر التعليم رقم 4590، المتعلقة بعمليات التبادل للأملاك العقارية، المرجع السابق، ص 41.

<sup>5</sup> أنظر المادة 117 ف/3، م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المؤرخ في 2012/12/16 سالف الذكر .

للدولة ، و كذا كل تبادل الغاية منه تغيير مواقع المشاريع الإستثمارية ، حسب رغبة طالب التبادل<sup>1</sup> .

و التبادل من العقود الرضائية ، و يصاغ على شكل عقد غير أنه لا يمكن إبرام العقد إلا بعد صدور قرار المبادلة<sup>2</sup> عن وزير المالية ، الذي يتضمن البيانات التالية :

- وصف الأملاك العقارية ،موضوع المبادلة و قيمة كل منها .
- معدل فارق القيمة ، الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين للطرف الاخر.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة ، التي قد تثقل العقار المملوك للخواص .
- على أن يتحمل المالك الخاص إثبات إبطال التسجيلات الرهنية و كذا شطبها ، خلال الأشهر الثلاثة الموالية للإشعار، الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة ، وعلى أن يتم الإشعار قبل تحرير عقد التبادل<sup>3</sup>.

**أما فيما يخص شكل عقد التبادل فيمكن أن يأخذ إحدى الشكلين التاليين :**

- **عقد إداري** : حيث تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحريره ، إلا إذا نص على خلاف ذلك ، ويوقع العقد من طرف الوالي الذي يتواجد في دائرة إختصاصه الملك العقاري الخاص<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> أنظر التعليمات رقم 4590، المتعلقة بعمليات التبادل للأملاك العقارية ،الصادرة عن مديرية أملاك الدولة المرجع السابق ص41

<sup>2</sup> المادة 117 ف 6 ، م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ،المؤرخ في 2012/12/16 سالف الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 118 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، سالف الذكر.

<sup>4</sup> انظر المادة رقم 2/119 من م.ت رقم 454/12، الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، سالف الذكر

- **عقد توثيقي** : بناء عليه يمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا المعين لهذا الغرض ، و حينها يتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني :

### تملك العقارات بمقابل وفق طرق القانون العام

لقد عرف نشاط الإدارة في مختلف مجالاته ، و عبر المراحل الزمنية التوسع والتضييق بين الحين و الآخر تبعا لعلاقة المد و الجزر بين القطاعين العام و الخاص<sup>2</sup> ، لذلك فإن انجاز البرامج العمومية في مجالات التنمية الإجتماعية والاقتصادية تستلزم توفر الدولة على رصيد هائل من الأراضي و العقارات المبنية في مختلف المناطق من التراب الوطني ، و بناء على قواعد القانون العام تكتسب مديرية أملاك الدولة العقارات عن طريق إجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة (أولا) و عن طريق إجراء الشفعة الادارية (ثانيا) أو بالمجان (ثالثا) .

#### أولا:

**إكتساب مديرية أملاك الدولة للعقارات عن طريق إجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة**  
تعد عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك أو الحقوق العينية العقارية ، ولا تتم إلا إذا أدى اتباع كل الوسائل الأخرى (الودية ) إلى نتيجة سلبية المرجح ؛ فقد يستعصى على السلطة العامة إقتناء ما يلزمها من عقارات بالطرق العادية، وحتى لا يتعرض نشاط الدولة عموما للشلل وتتعرض برامجها للتعثر ، فقد أباح لها المشرع الجزائري وكذلك مختلف الهيئات العمومية التي تقوم مقامها و بصفة إستثنائية، أن تلجأ إلى إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 119 ف/ 3 ، من م.ت 454/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ،المؤرخ في 2012/12/16 سالف الذكر.

<sup>3</sup> مليكة الصروخ : القانون الإداري دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء ط1، 2000، ص 50.



و الواقع أن هذا الإجراء يعد إحدى الممارسات السيادية التي تقوم بها الدولة لتأمين نشاط مرافقها و مؤسساتها الوطنية على مستوى توفير البنية التحتية اللازمة لها <sup>1</sup> .

وعلى الرغم من إضفاء الحماية الدستورية على حق الملكية الفردية و التي تتوفر كذلك على عدة ضمانات من مختلف القوانين الإجرائية و الموضوعية ، فإن توفر عامل المصلحة العامة يرجح على كفة الإستمرار في التملك الخاص للعقار المراد نزع ملكيته من طرف الدولة ، بحيث يغدو هذا الوعاء العقاري محل كل مطالبة عمومية تقضي إلى تسخيره لفائدة الصالح العام.

لأجل ذلك يعتبر نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إجراء إداري دقيق منظم بموجب القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>2</sup> المتمم ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>3</sup> المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتمم ، حيث يؤسسان الإطار التشريعي المنظم لمختلف المراحل التي يمر بها إجراء نزع الملكية و بالتركيز على ضرورة توفر عامل "المنفعة العامة " كشرط أساسي لقيام هذا الإجراء .

1- دور إدارة أملاك الدولة في عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة : تناولت التعلية<sup>4</sup> رقم 7726 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية ، توضيح مفصل لما ورد

---

<sup>1</sup> محمد أوزيان : الأملاك المخزنية بالمغرب ، النظام القانوني و المنازعات القضائية ، المرجع السابق ، ص53

<sup>2</sup> انظر القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المؤرخ في 27/04/1991، ج.ر ع 21 المؤرخة في 08/05/1991.

<sup>3</sup> انظر م.ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المؤرخ في 27/07/1993، ج.ر ع 51، المؤرخة في 01/08/1993

<sup>4</sup> انظر التعلية رقم 7726 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية، المؤرخة في 16/10/2007، مجموعة النصوص لسنة 2007، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 98.

ضمن المنشور الوزاري المشترك<sup>1</sup> رقم 07/43 و الذي يرمي إلى التذكير بالإطار التشريعي والتنظيمي المسير لعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، وتحديد كفاءات تطبيق الأحكام الواردة في المادة 65 من القانون رقم 21/04 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005<sup>2</sup> المتمم للقانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و كذا المرسوم التنفيذي رقم 248/05<sup>3</sup>، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المطبق للقانون رقم 11/91 سالف الذكر .

**2- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:** ان عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تسير عن طريق القانون رقم 11/91 المتمم والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم المشار إليهما انفا ، حيث يحددان قواعد و مبادئ تسيير نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذا مختلف المراحل المتعلقة بإجراءات نزع الملكية و تتلخص كما يلي :

- يهدف التحقيق المسبق إلى تحديد الغاية المرجوة من المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه
- إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من طرف الوالي أو قرار وزاري مشترك من طرف وزير الداخلية و الجماعات المحلية ، وزير المالية ، و الوزير المعني .
- إصدار قرار متضمن تعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم من طرف الوالي.

- تقييم الأملاك و الحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة

---

<sup>1</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 02/09/2007، الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة الأشغال العمومية ، وزارة السكن و العمران ، وزارة المالية ، وزارة النقل، مجموعة النصوص لسنة 2007 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص 99.

<sup>2</sup> أنظر القانون رقم 21/04 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005، المؤرخة في 29/12/2004، ج.ر ع 85 المؤرخة في 30/12/2004.

<sup>3</sup> م.ت رقم 248/05 المتمم ل م.ت رقم 186/93 المحدد لكفاءات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المؤرخ في 10/07/2005، ج ر ع 48 المؤرخة في 10/07/2005.

- إصدار قرار متضمن قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية من طرف الوالي وذلك بعد إعداد تقرير التعويض من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة .
- نشر قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزعها .
- إيداع مبلغ التعويض من طرف الإدارة نازعة الملكية لفائدة الأشخاص المنزوعة ملكيتهم ، وأصحاب الحقوق المعينة لدى خزينة الولاية .
- إصدار قرار نزع الملكية من طرف الوالي .
- نشر قرار نزع الملكية من طرف السلطة المختصة و حيازة الأملاك و الحقوق العينية بعد اتمام الاجراءات المتعلقة بالشهر العقاري .
- و إنطلاقا من ذلك و تطبيقا لأحكام القانون المشار إليه أعلاه ، يحدد المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مهلة قصوى هي 04 سنوات إنطلاقا من تاريخ التصريح بالمنفعة العمومية من أجل الإنتهاء من إجراء نزع الملكية<sup>1</sup> .
- وفي حالة وجود طعون ترفع إلى الجهات القضائية المختصة، فمن شأن هذه الطعون التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية<sup>2</sup> ، بحيث تتمتع بالطابع التوقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على ضرورة ألا تنتقل الحيازة إلى الأملاك الخاصة للدولة إلا بتوفر شرط الإمتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري ، و الذي يمثل آخر مرحلة للحصول على الأملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزعها<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 10 ف / 3 من م.ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المتمم ،سالف الذكر.

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 25 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم ، سالف الذكر.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 42 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المتمم ،سالف الذكر تنص على : «ان الحيازة على الملكية المنزوعة لا يمكن ان تتم إلا باستيفاء التنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري».

## 2- كفاءات تطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز المشاريع

### الكبرى ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي :

نبين كفاءات تطبيق اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة فيما يلي:

**2-1- تحديد الإجراءات :** تعتبر إجراءات نزع الملكية السبب في بطء و التأخير المعتبر للإنتلاق في المشاريع (السدود، الطرق السريعة ، المترو ...) وقصد تقادي هذه التأخيرات يسمح هذا الإجراء الجديد بالحيازة الفورية<sup>1</sup> على الأملاك و الحقوق العينية العقارية المراد إنجاز المشاريع عليها من طرف الإدارة نازعة الملكية ، بعد ايداع المبالغ المخصصة للتعويض لفائدة المعنيين في الخزينة العمومية ؛ عملا بهذه الاحكام الجديدة ، فان الطعون القضائية المقدمة من طرف الاشخاص لها طابع توقيفي على الحيازة الفورية للملكية ، حيث يعتبر الحكم الوارد في المادة 65 من القانون رقم 21/04 إجراء استثنائيا مقارنة بإجراءات نزع الملكية التي تم تحديدها في القانون 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المشار اليهما سابقا .

و في هذا الشأن فان مفهوم المشاريع ذات البعد الوطني و الاستراتيجي لا تعني سوى المشاريع ذات الاهمية الكبرى التي لها تأثير اجتماعي و اقتصادي معتبر على المجموعة الوطنية و المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

كما أعد المرسوم التنفيذي رقم 248/05<sup>3</sup> المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكفاءات تطبيق القانون 09/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طبقا للمادة 02

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 65 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> انظر التعليم رقم 7726 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup> م . ت رقم 248/05 يتم م . ت رقم 186/93 المحدد لكفاءات تطبيق القانون 09/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، سالف الذكر .

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 02 من م . ت 186/93 المحدد لكفاءات تطبيق القانون رقم 09/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، سالف الذكر .

منه<sup>1</sup>، فان المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يجب ان يبين ما يلي :

- أهداف من نزع الملكية المزمع القيام به .
- مساحة الاملاك و/ او الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية و موقعها .
- قوام الاشغال المراد الشروع فيها .
- توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها و ايداعها لدى الخزينة العمومية .
- كما يجب على المبادر بالمشاريع ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي اعلام الولاية المعنيين بنزع الملكية، اثناء تقديم مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية على مستوى الامانة العامة للحكومة قبل نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية<sup>2</sup> ؛ كما يلتزم بوضع تقدير لمبلغ التعويضات للاشخاص المعنيين بنزع الملكية ضمن هذا المشروع المرسوم التنفيذي<sup>3</sup>.

و تتم الحيازة الفورية للأملاك و الحقوق العينية العقارية بعد استكمال الاجراءات التالية<sup>4</sup>:

- التحقيق الجزئي .
- تقييم الاملاك و الحقوق العينية .

---

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 10 مكرر من م.ت رقم 248/05 المتمم للم . ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون

09/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، سالف الذكر

<sup>3</sup> المادة 03 من م.ت رقم 248/05 يتم م . ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 09/11 المتعلق بنزع

الملكية من اجل المنفعة العمومية، سالف الذكر، ادرجت في م.ت 186/93 مادتين جديدتين المادة 10 مكرر و المادة

44 مكرر.

<sup>4</sup> المادة 03 من م ت 248/05 المتممة للمادة رقم 44 مكرر متمم للم . ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون

09/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، سالف الذكر.

- صدور قرار قابلية التنازل .

- ايداع مبلغ التعويض لحساب الاشخاص منزوعي ملكيتهم لدى خزينة الولاية .

و بموجب اجراء التحقيق الجزئي يتولى الوالي إصدار قرار يعين فيه المحافظين المحققين و الذين يتم اختيارهم من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم ، خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ نشر المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ، حيث يهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد محتوى الاملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزعها و كذا تحديد الملاك و أصحاب هذه الحقوق<sup>1</sup> .

و في حالة غياب سند الملكية يجب على مالك الحقوق العقارية ان يقدم للإدارة سند الملكية يثبت حقه في هذه الملكية في حالة العكس، يتمثل دور المحافظ المحقق في تلقي تصريحات المستغلين للعقارات او حائزيها المعنيين في عين المكان ، يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها او حيازتها<sup>2</sup> .

**2-2- تقييم الاملاك و الحقوق العقارية :** بغرض تحديد تعويضات نزع الملكية ، يرسل الوالي الى ادارة املاك الدولة ملفا يحتوي على<sup>3</sup> :

-المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية .

- المخطط الجزئي مرفوقا بقائمة الاملاك و اصحاب الحقوق العينية .

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 12 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم ، سالف الذكر

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 20 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم ، سالف الذكر.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 31 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر.

يجب ان يغطي مبلغ التعويضات كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية. و يحدد استنادا الى القيمة الحقيقية الممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها او قوامها او وجه استعمالها الفعلي من مالكيها او اصحاب الحقوق العينية فيها<sup>1</sup> ، تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم اجراء التقييم من قبل مصالح الاملاك الوطنية ، و تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الادارية التي تعتبر نهائية بموجب القوانين الجبائية وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين ، التجار ، الصناعيين ، الحرفيين و الفلاحين<sup>2</sup>.

بغرض تفادي التأخيرات الناجمة عن التعويض نتيجة الابعاء الثقيلة الملقاة على الدولة بسبب الاحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن كان من الضروري التحكم الجيد في هذه الاجراءات لتجنب هذه المنازعات ، في هذا الاطار من الضروري تفعيل عملية التنسيق على مستوى الولاية من اجل انهاء اجراءات نزع الملكية .

2-3- قرار قابلية التنازل: يصدر الوالي قرارا يتضمن قابلية التنازل عن الاملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزعها استنادا الى تقرير التعويض الذي تعده مصالح ادارة املاك الدولة<sup>3</sup>

2-4- نشر قرار قابلية التنازل :يبلغ قرار قابلية التنازل لكل واحد من المالكين او اصحاب الحقوق العينية و يكون مصحوبا ، حسب الامكان ، باقتراح تعويض عيني<sup>4</sup> .

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 32/ف2 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المتمم ، سالف الذكر.

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 33 ف 1 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 36 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر.

<sup>4</sup> انظر المادة رقم 10 مكرر من م.ت رقم 248/05 يتم م . ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 09/11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، سالف الذكر .

2-5- إيداع مبلغ التعويض: بالنسبة لمبلغ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية يجب أن يكون عادلا ومنصفا<sup>1</sup> ، ويعكس حقيقة الأسعار المتداولة في السوق العقارية المحلية، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، و يحدد هذا المبلغ الحقيقي للأموال وتبعاً لهذا الأجراء يحدد مبلغ التعويض المخصص لمنزوعي الملكية لدى خزينة الولاية<sup>2</sup>، وتقدر القيمة التجارية (التعويض) في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة إدارة أملاك الدولة بالتقييم ، ولا تدخل في الحسابان التحسينات من أي نوع كانت ، و لا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا<sup>3</sup>.

تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية، ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل سنة من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية ، وتحدد التعويضات نقداً و بالعملة الوطنية<sup>4</sup>، غير أنه يمكن ان يكون التعويض عينياً بدلاً من التعويض النقدي شرط وجود أو توفير عقار مماثل تابع للدولة أو هيئة إقليمية<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 32 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 38 ف 2 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر .

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 2 من القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المؤرخ في 1991/04/27، ج.ر عدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 المرجع السابق .

<sup>4</sup> انظر المادة رقم 32 ف 2 و ف 3 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر .

<sup>5</sup> انظر المادة رقم 34 ف 2 و ف 3 من م. ت رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم ، سالف الذكر .



و عند إعداد التقرير التقييمي من طرف إدارة أملاك الدولة ترسل نسختين من ملخص التقرير إلى الهيئة طالبة التقييم ممثلة في شخص الوالي لإتمام إجراءات نزع الملكية المعد بالإسناد على دفعات فعالة و موضوعية و التي يجب أن تكون مدرجة في تقرير التقييم<sup>1</sup> .

و يشكل تعدد و تعقد عمليات نزع الملكية سببا ضروريا من اجل المتابعة الصارمة لمختلف المراحل و بالخصوص تلك المتعلقة بعمليات انجاز الهياكل القاعدية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي سواء كانت في مرحلة الانجاز أو التي سيتم الشروع فيها و من أجل ضمان فعالية اكبر لمتابعة عمليات و اجراءات نزع الملكية ، من الضروري تدعيم التنسيق ما بين مختلف الاطراف ؛في هذا المنظور ، يتم تأسيس لجنة للمتابعة و التنسيق يرأسها الامين العام للولاية و تتشكل من مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير ادارة املاك الدولة ، مديري القطاعات التقنية (الاشغال العمومية ، النقل ، السكن والعمران ...)، رئيس مركز مسح الاراضي و ممثل عن خزينة الولاية وذلك على مستوى كل ولاية<sup>2</sup>، ويتمثل دور هذه اللجنة في تنسيق افضل بين المصالح المعنية وتسهيل الحياة بالتراضي والتي تتم فورا لتجنب المنازعات<sup>3</sup> .

ان تجسيد اجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة يتطلب تدخل عدة جهات إدارية وحتى غير إدارية بدءا من الوزير أو الوالي حسب الحالة ، ثم الهيئة النازعة صاحبة المشروع ، الخبير العقاري المكلف بإعداد الخبرة العقارية ، إدارة أملاك الدولة ، المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، إلى غاية مصالح البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار .

---

<sup>1</sup> المذكرة رقم 6408، المؤرخة في 2005/10/15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة النصوص لسنة 2005 ، ص 91

<sup>2</sup> المذكرة رقم 6408، المؤرخة في 2005/10/15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة النصوص لسنة 2005 ، المرجع السابق ، ص 94 .

<sup>3</sup> المذكرة رقم 6408، المؤرخة في 2005/10/15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة النصوص لسنة 2005 المرجع السابق، ص 94.

## ثانياً:

### اكتساب مديرية أملاك الدولة للعقارات عن طريق إجراء الشفعة الإدارية

إن إجراء الشفعة المقصود في هذا المقام هي الشفعة الإدارية و ليس ذلك الحق الوارد ضمن نصوص القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

حيث تناول المشرع الجزائري الشفعة الإدارية بموجب المادة رقم 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية<sup>2</sup>، وكذا المادة رقم 71 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، و التي أجاز بموجبها المشرع للدولة و الجماعات المحلية، إقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص، إذا إقتضت المصلحة العامة ذلك، و المادة رقم 99 من م ت م رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة<sup>3</sup> .

---

<sup>1</sup> انظر المواد من المادة رقم 794 إلى المادة رقم 806 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق. م ج المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> حيث نصت المادة رقم 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية ، المعدلة بموجب المادة رقم 38 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 على « تستطيع ادارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية أو الزبائن او حق الايجار أو الاستقادة من وعد بالايجار على العقار كله أو جزء منه و كذا الأسهم أو الحصص في الشركة ، الذي ترى فيه بأن ثمن البيع أو القيمة غير كاف ، مع دفع مبلغ هذا الثمن مزايدي فيه العشر (10/1) لذوي الحقوق ، و ذلك فضلا عن الدعوى المرفوعة أمام اللجنة المنصوص عليها في المواد من 38 مكرر 2 -أ إلى 38 مكرر 2-هـ من هذا القانون و ذلك خلال أجل عام واحد ابتداء من يوم تسجيل العقد .

و يبلغ قرار استعمال حق الشفعة الى ذوي الحقوق ، اما بواسطة ورقة من العون المنفذ لكتابة الضبط ، و اما بواسطة رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها الموال المذكورة أو الشركة التي تكون سنداتها محل الصفقة» انظر الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر ع 40 مؤرخة في 2015/07/23

<sup>3</sup> انظر م ت م رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة المؤرخ في 2012/12/16، ج ر ع 69، المؤرخة في 2012/12/19.

## 1- ممارسة حق الشفعة الادارية من طرف الدولة في إطار أحكام المادة رقم 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية :

تخضع ممارسة حق الشفعة من طرف الإدارة لأحكام المادة 118 من قانون التسجيل ، التي حولت فيما بعد بموجب المادة رقم 20 من قانون المالية لسنة 2011<sup>1</sup>، إلى مادة مستحدثة ضمن قانون الإجراءات الجبائية تحت رقم 38 مكرر 3 مع الإحتفاظ بنفس المحتوى .

حيث نصت المادة رقم 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، على أحقية الإدارة في ممارسة حق الشفعة الادارية من الأملاك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل ، والذي يكون الثمن المصرح به غير كاف، إن تأسيس حق الشفعة أملاه الحرص على إستدراك كل محاولة للغش التي قد تؤثر على تحصيل حقوق التسجيل، المستحقة من عمليات نقل الملكية بمقابل .

و تجدر الإشارة إلى أن ممارسة حق الشفعة الادارية لا يعتبر وسيلة لإكتساب أموال للدولة بأسعار منخفضة ، بل هدفه جبائي و ردعي محض يتمثل في قمع الإخفاقات ، ومنه الحصول على أكثر مصداقية من خلال الثمن المصرح به في عمليات البيع ، وإن ممارسة حق الشفعة يرجع إلى اختصاص الإدارة الجبائية، و يستند أساسا على عدم كفاية الثمن المصرح به ضمن العقود التي تقدم لإجراءات التسجيل .

و تختص مصالح التسجيل بتكوين ملفات كاملة لتمكين مدير الضرائب بالولاية من دراستها بطريقة موضوعية و هو مكلف بتطبيق أحكام المادة رقم 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، و إتمام الإجراءات في الأجل المحددة أي شهرين من تاريخ إيداع العقد ؛ و تمنح للإدارة الجبائية ( ممثلة في مديرية الضرائب ) مدة سنة إبتداء من تاريخ إبرام العقد المشوب بعدم كفاية ثمن البيع ، لتبليغ ذوي الحقوق بقرار ممارسة حق الشفعة ، في حين يبلغ

<sup>1</sup> انظر القانون رقم 13/10 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 المؤرخ في 2011/12/29 ج.ر ع 80، المؤرخة في

مقرر ممارسة حق الشفعة للمشتري أو لذوي الحقوق عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام، موصلة من قبل المدير الولائي للضرائب<sup>1</sup>.

### 3- ممارسة حق الشفعة الادارية من طرف إدارة أملاك الدولة : يتمثل دور إدارة أملاك

الدولة في إتمام إجراءات الإكتساب من طرف الدولة للمال موضوع الشفعة و يعتبر من إختصاصها، و يكلف المدير الولائي لأملاك الدولة التي يقع في دائرة إختصاصها المال موضوع الشفعة بالأمر بصرف الثمن المحدد و كذا بإعداد العقد الإداري للشراء على أساس الملف المرسل إليه من نظيره بإدارة الضرائب.

و يتكون الملف من الوثائق التالية :

- نسخة من عقد نقل الملكية العقار موضوع الشفعة الذي يسمح بإعادة ذكر أصل الملكية .

- نسخة من مقرر الشفعة الصادر من المدير الولائي للضرائب .

- نسخة من مقرر التبليغ إلى المشتري أو ذوي الحقوق .

بعد تكملة هذا الملف بالعقد الإداري ، يتولى مدير أملاك الدولة بالولاية بإعداد "أمر بالدفع" بالمبلغ المحدد الثمن المصرح به مضاف إليه 10% يدفع لدى صندوق أمين الخزينة الولائية المعني ، و يدمج كل ملك مشفوع و مكتسب في الأملاك الخاصة للدولة و بالتالي يخضع لقانون الأملاك الوطنية.

ان الدولة بخلاف الأشخاص العادية لا تسع لإكتساب الأموال من أجل رغبتها في التملك، بل من أجل أهداف تضطلع بصفقتها مسؤولة عن الجماعة التي تحكمها لذلك فمن البديهي إذا ما لجأت الدولة تحت ضغط ضرورات المصلحة العامة إستعمال وسائل قانونية إستثنائية لإشباع الحاجات العامة من الأموال الضرورية بطرق إستثنائية عن القواعد العادية ، وتصب مباشرة في منظومة القواعد غير المألوفة من القانون الخاص ، و هكذا فإذا كانت السمة

---

<sup>1</sup> انظر ف/2 من المادة رقم 38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية ، المرجع السابق ، المعدلة بموجب المادة رقم 38 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، الصادر بموجب الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر ع 40، المؤرخة في 2015/06/23.

الأساسية لنظام الأملاك الخاصة هي خضوعه للقواعد العادية ، فإن ذلك لا يبلغ إمكانية اللجوء إلى تطبيق قواعد غير مألوفة ، مما يجعل هذا النظام نظاما مزدوجا أساسه تطبيق القانون الخاص عادة و إستثناءا تطبيق قواعد القانون العام .

### ثالثا:

## تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالمجان

تؤول إلى الدولة مجموعة من الأملاك العقارية بصفة مجانية ، أي دون أن تكلف نفسها عناء الأداء مقابل الإقتناء ، و بالتالي لا تتقل الخزينة بأية نفقة تذكر .

و يرجع مصدر تملك الدولة لهذه الأملاك إلى دورها السيادي الذي تفرضه على مجموع إقليمها مما يحقق لها عنصر الملكية الخالصة برضا من الشعب و بضمانات قانونية موضوعية و شكلية ، ترفع عن هذه الملكية صفة التعدي و الغصب<sup>1</sup> .

و لدى اتصالنا بممثلي مصالح المديرية الجهوية للأملاك الدولة، فإن طرق تكوين الاملاك العقارية الخاصة للدولة ، بالمجان قليلا ما يتم اللجوء اليها على مستوى ادارة املاك الدولة ، كما تخضع لإجراءات قانونية صارمة تتدخل فيها اطراف أخرى غير المديرية الولائية للأملاك الدولة.

و من صور أو أسباب تملك الدولة بالمجان للعقارات، نجد الهبات و الوصايا، الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها.

**1-الهبات و الوصايا:** تعتبر الهبات والوصايا واحدة من أسباب تملك الدولة للأموال العقارية من غير أي إلزام لنفقة الخزينة العمومية، ذلك أنه يجوز لها تلقي المال الموهوب أو المتروك دون أن تطلبه أو تسعى وراء إستغلاله ؛ و تعتبر الهبات تبرعات ممنوحة لإعتبارات دينية أو إجتماعية أو سياسية أو شخصية من قبل أشخاص خاصة لفائدة أشخاص عامة ، وهي وإن

<sup>1</sup> محمد أوزيان: الأملاك المخزنية بالمغرب النظام القانوني والمنازعات القضائية، المرجع السابق، ص 99.

حركها الوازع الديني أو السياسي أو الشخصي فهي في النهاية تؤدي وظيفة إجتماعية لأنها موجهة أساسا لبناء مدرسة أو عيادة ، أو دار للعجزة أو دار لإيواء الشباب ... إلخ <sup>1</sup>.

و تخضع العقارات الموهوبة من طرف الخواص لفائدة الدولة (الملك الخاص) لشروط صحة وإجراءات <sup>2</sup> تتعلق برضا الواهب ، قبول الهبة من طرف الموهوب له ، و حيازة الشيء الموهوب له من طرف المستفيد، ويتم قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية ، و إن اقتضى الأمر فبمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات <sup>3</sup>.

إلا أنه يتوقف قبول التبرعات للدولة للرخصة المشتركة متى كانت التبرعات مثقلة بأعباء و شروط أو مقيدة بتخصيص خاص؛ و ذلك بعد إجراء مداولة وفق ما يقتضيه القانون الأساسي للمؤسسة أو الهيئة المعنية، و تبقى السلطة التقديرية للمجلس الشعبي الولائي أو البلدي في قبول أو رفض الهبات و الوصايا التي تقدم لهما أو للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لهما <sup>4</sup>.

غير أنه يتم الرفض أو القبول عن طريق مداولة للمجلس الشعبي الولائي و البلدي ، إذا كان الملك العقاري مثقل بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص <sup>5</sup>؛ و في كل حال من الاحوال يتعين على كل موثق أو تمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة ان يعلم فور فتح

---

<sup>1</sup> محمد أوزيان : الأملاك المخزنية بالمغرب النظام القانوني و المنازعات القضائية ، المرجع السابق ، ص100

<sup>2</sup> انظر القانون رقم 30/90 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المادة رقم 39 المعدلة و المتممة المرجع السابق ، كذلك المادة رقم 44 ف/ 2 المعدلة و المتممة ، من م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة المرجع السابق ، المؤرخة في 2012/12/19. وكذا المواد من المادة رقم 169 إلى المادة رقم 172، وكذا ق .م .ج. المواد من المادة رقم 184 إلى المادة رقم 212.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 170 ف / 2 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> انظر المادة رقم 45 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>5</sup> انظر المادة رقم 46 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، المرجع السابق.

الوصية الوزير المكلف بالمالية ، بصفته ممثلا عن الدولة مرفقا بالنسخة الحرفية للترتيب الذي اتخذه الموصي لفائدة الدولة و بقائمة الورثة الذين علم بوجودهم، يبين فيها البيانات الخاصة بهم<sup>1</sup> ، الا انه قبل ابداء الراي بالموافقة او رفض التبرعات لمدة 3 أشهر ابتداءا من تاريخ إعلامه ، يأمر وزير المالية بإجراء بحث قبلي لتقدير مدى أهمية و ملاءمة وجهة الاملاك الموهوبة أو الموصى بها، والأهم من ذلك معرفة موقف الورثة من حيث قبولهم بتنفيذها أو اعتراضهم<sup>2</sup>.

و يترتب على قبول تسليم الملك العقاري الموصي به لإدارة املاك الدولة او للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري ، ادماج هذا الملك في املاك الدولة الخاصة و تنشأ عنه جميع الاثار القانونية<sup>3</sup>، بعدما يتم إثباته بموجب عقد اداري حيث يتولى مدير أملاك الدولة في الولاية وممثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبة ان اقتضى الأمر<sup>4</sup>.

**2-التركات الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها<sup>5</sup>:نبين فيما يلي اهم احكام التركات الشاغرة ثم الأملاك التي لا مالك لها.**

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 169 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 170 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 171 ف/3 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> انظر المادة رقم 172 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق.

<sup>5</sup> انظر المادة رقم 172 من م.ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق.

\* على الرغم من تعديل قانون الاملاك الوطنية و محاولة منه ضبط المصطلحات المستعملة سواء في ترتيب العناوين او في صياغة المواد القانونية ، إلا أن المشرع الجزائري احتفظ بنفس العنوان الوارد من خلال القانون رقم 30/90 من القسم الثالث للفصل الثالث "تكوين الاملاك الوطنية الخاصة " ، و جاء عنوان القسم " الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا

وفقا لقواعد ق. م. ج. المادة 773 «تعد الأملاك الشاغرة تلك الأملاك التي ليس لها مالك معروف ، أما التركات الشاغرة فهي تلك الأملاك التابعة لمالك متوفي عن غير وارث أو الذي تهمل تركته»، كما تناولت المواد من 48 إلى 54 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم و كذا المواد من 173 إلى 184 من م. ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، كفاءات إدماج هذا الصنف من الأملاك ضمن الأملاك الخاصة للدولة ، نوضحه كما هو مبين أدناه من خلال الجدول التالي:

الأملاك الشاغرة	التركات الشاغرة
<p>-عدم وجود مالك معروف (مجهول)</p> <p>-إجراء تحقيق من أجل التحري و البحث من طرف مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا بالإتصال بالمصالح التالية : المحافظات العقارية الضرائب ، المصالح القنصلية عند الإقتضاء .</p> <p>- نشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل على الأقل في صحيفتين وطنيتين و يعلق لمدة 04 أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية وإذا أمكن تبليغ المالك إلى اخر محل سكن أو إقامة معروفة له و إذا كان العقار مسكونا أو مستغلا يوجه الإشعار إلى الشاغل أو المستغل.</p> <p>- طلب مدير أملاك الدولة من الجهة القضائية المختصة الحصول على أمر ذيل عريضة يقضي بوضع الحراسة القضائية على العقار و كذا تسييره من طرف إدارة أملاك الدولة لمدة تقادم</p>	<p>-وفاة الشخص المالك دون ترك ورثة أو تركة مهمة تستقى المعلومة عن وجود تركات شاغرة عن طريق الموثق ، مصالح مسح الأراضي ، الضرائب .</p> <p>-يعلم الموثق المؤتمن وزير المالية بتصفية التركة كلما كانت الدولة معنية بها .</p> <p>- تتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة .</p> <p>-يصدر القاضي المختص حكما تصريحا يثبت بموجبه شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المتوفي أو المهمة ، مع تطبيق الحراسة القضائية عليها خلال الآجال المقررة قانونا .</p> <p>- بعد إنقضاء الآجال المقررة ، يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور و إلحاق الأملاك بملكية الدولة .</p>

صاحب لها " بحيث ما يأخذ على هذا العنوان المصطلح الأخير "لا صاحب لها" وعليه فإن وصف ذوات الأشخاص في القانون يكون إما " بالفرد" أو "بالشخص" ولا وجود " للصاحب" ، و إما أن يكون الشخص مالك أو حائز و ليس " بالصاحب" كدليل على التملك أو الحيازة. الا انه من خلال م ت رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كفاءات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، اطلق عليها مصطلحا مغايرا : " الأملاك الشاغرة و بدون مالك" وذلك من خلال القسم الثالث من الفصل الثالث المادة 180، و هو أمر ان كان يدل على شيء فهو يدل على عدم جدية المشرع في استعمال المصطلحات ، توحيدها ، و الاستعانة بالدقة من أجل التعبير عن المضمون .



<p>- تدمج هذه الأملاك في الأملاك الخاصة التابعة للدولة</p>	<p>المكسب كما هي محددة في القانون المدني -ضمان إدارة أملاك الدولة حراسة العقار و صيانتة و تثمينه و يمكنها أن تمنح كل إيجار أو منح امتياز مؤقت و قابلا للإلغاء . -عند إنتهاء آجال التقادم ، يمكن للقاضي بعد رفع دعوى من طرف إدارة أملاك الدولة ، أن يعلن الشغور و التصريح بتسليم العقار. -يدمج العقار ضمن الاملاك الخاصة للدولة بناء على قرار يصدره الوالي المؤهل إقليميا و يشهر بالمحافظة العقارية . في حالة ظهور المالك يمكن إسترداد الملك أو تعويض تحدده الإدارة أو القاضي المختص في غياب الإتفاق .</p>
------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- جدول يوضح الاختلاف بين الأملاك الشاغرة و التركات الشاغرة .

- المصدر: من اعداد الطالبة.

فبعد أن تم الوقوف عند صور التملك بمقابل و الذي لا مناص فيه من الاداء المالي لفائدة المالكين الأصليين للعقارات وذلك سواء تعلق الأمر بالإقتناء عن طريق المراضاة او عن طريق نزع الملكية، فإن صور التملك بالمجان تتيح للدولة مساحات هامة تعينها على الزيادة في تكوين رصيدها العقاري ؛و توفر المزيد من الأراضي قصد تحقيق المنفعة العامة ، وبلورة مختلف المشاريع الإستثمارية الوطنية أم الأجنبية كما لها أن تتصرف فيها.

### المبحث الثاني:

## عقد منح الامتياز آلية للاستثمار الأجنبي في الأملاك

### العقارية الخاصة للدولة

يعتبر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup> المنطلق الأول في برنامج الانعاش الاقتصادي، بحيث يعد تشريع اصلاحي ، تناول الأحكام القانونية لتسهيلات

<sup>1</sup> م . ت . ش رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 1993/10/05، ج. ر ع 64 المؤرخة في 1993/10/10، ملغى بموجب المادة رقم 35 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 2001/8/20، ج ر، ع 47، المؤرخة في 2001/08/22.

للاستثمار في مختلف الأصعدة عن طريق منح الضمانات المختلفة للمستثمرين الخواص و تبسيط الاجراءات و الشكليات بغية الولوج للاستثمار ، تزامنا مع الوجة الاقتصادية التي انتهجتها الحكومة بعد اصدار دستور سنة 1989.

لأجل ذلك اعتمد المشرع الجزائري على منح التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة، كاجراء لتسيير الأملاك العقارية الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، بل ذهب الى أبعد من ذلك حينما أجاز بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة شريطة استنفاد الشروط الخاصة بالمنح حتى لا يكون تبيد لأملاك الدولة تحت شعار الاستثمار ، ليتراجع المشرع عن التنازل ويستقر أخيرا على عقد منح الامتياز.

و اذا كان المشرع قد رسا على منح عقد الامتياز الا أنه تتباين أصناف العقارات التي يمنح لأجلها هذا الأخير، بين عقار صناعي و عقار سياحي و عقار حضري و نشاط تجاري يتمثل في الترقية العقارية، داخل محيط المدينة الجديدة ، فهذا التذبذب الواقع على الملكية العقارية الخاصة التابعة للدولة كان له الأثر السلبي في تحقيق نتائج قوانين الاستثمار المتعاقبة خاصة بالنسبة الى سبل تحفيز المستثمر الأجنبي للإقبال على الاستثمار في الجزائر إضافة الى أسباب أخرى.

لأجل ذلك نتناول من خلال هذا المبحث الاطار القانوني لاعداد عقد منح الامتياز (المطلب الأول) و أصناف العقارات محل منح عقد الامتياز(المطلب الثاني)،ما هو آت .

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 23 من م .ت.ش رقم 12/93 المتضمن قانون الاستثمار، المرجع السابق.

## المطلب الأول:

### الإطار القانوني لاعداد عقد منح الامتياز

تخضع الأملاك العقارية الخاصة للدولة من أجل تسييرها لإجراءات يرجع بعضها إلى القانون العام، وآخر يحكمه القانون الخاص ، و تتمثل إجراءات التسيير في التخصيص<sup>1</sup>، إلغاء التخصيص<sup>2</sup>، البيع<sup>3</sup>، والتأجير<sup>4</sup> الشراء، التبادل، و عقد منح الامتياز، ما يهمننا منها عقد "منح الامتياز" للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار، حيث كان في البداية يتم توجيه العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة للإستثمار بموجب إجراء "التنازل" بمقابل لفائدة المستثمرين، بناء على ما ورد في نص المادة رقم 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>5</sup>، و الذي يتم بموجب قرار صادر من الوالي المختص إقليميا، وعليه نتناول من

---

<sup>1</sup> التخصيص: L'affectation عملية إدارية تقتضيها مصلحة المرفق العام، فتتمثل في وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحت تصرف هيئة أو مؤسسة عمومية للدولة، قصد تمكينها من أداء المهام المسندة إليها، ويأخذ شكل قرار إداري. انظر في ذلك المواد: 81، 83، 84، 85 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل و المتمم، وكذلك المادتين 82 و 86 من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. وكذلك المواد من 83 إلى 89 من م.ت رقم 427/72 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> إلغاء التخصيص: "La désaffectation" يقصد به إنهاء الوضع تحت تصرف لملك عقاري تابع للأملاك الخاصة، إذا لم يعد مفيدا لسير المصلحة العمومية، أو المؤسسة المخصص لها، أو إذا بقي غير مستعمل مدة 3 سنوات على الأقل، انظر المادة رقم 87 ف/1 كذلك المادة رقم 89 من م.ت رقم 427/72 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> البيع: المادة رقم 89 ف/3 من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

<sup>4</sup> التأجير: المادة رقم 89 ف/2 من القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

<sup>5</sup> انظر القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر. ع 65، المؤرخة في 18/12/1991.

خلال هذا المطلب (الفرع الأول) تميز عقد منح الامتياز، وفي (الفرع الثاني) اعداد عقد منح الامتياز و آثاره القانونية، تبعا.

## الفرع الأول:

### تميز عقد منح الامتياز

لا يزال النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار الأجنبي غير مستقر<sup>1</sup>، و يتقدم بإجراءات و وتيرة مترددة، تصاحبه تصحيحات متتالية من أجل الوصول إلى أفق محكم يتماشى وسياسة التنمية الإقتصادية للبلاد<sup>2</sup>، كما نظم المشرع الجزائري هذا الصنف من العقارات بموجب نصوص قانونية مختلفة ،

<sup>1</sup> بعد نيل الجزائر الاستقلال كانت تنظر الى الاستثمار الأجنبي على أنه خطر يهدد الاستقلال الاقتصادي للدولة المضيفة و يتعارض مع مبدأ السيادة الوطنية، غير أنه بالرغم من تهميش رأس المال الأجنبي الا أنه تم التأكيد على دوره التكميلي في الاقتصاد الوطني شريطة اثبات المستثمر الأجنبي أنه لن يمس بالمصالح الوطنية لاقتصاد الدولة المضيفة و هو اثبات يخضع لمعايير قانونية و تقنية منصوص عليها في المخططات الوطنية للتنمية .انظر :بن صغير عبد المومن : الوضع القانوني لسيادة الدولة على ضوء الاستثمارات في مجال المحروقات في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص القانون العام ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2015/2014 ، ص 211.

<sup>2</sup> لجأ المشرع الجزائري إلى "الامتياز" من أجل تسيير الملك الخاص للدولة بداية من النصوص المواد التالية:

1- نص المادة رقم 24 من م .ت ش رقم 12/93 المتعلق بالإستثمار : "يمنح امتياز على أرض ملك الدولة مقابل الدينار الرمزي في المناطق الخاصة" .

2- م .ت رقم 321/94 ، يتضمن تطبيق احكام المادة رقم 24 من م .ش رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، المؤرخ في 1994/10/17 ج . ر . ع ، 67، المؤرخة في 1994/10/19

3- م .ت رقم 322/94 يتعلق بمنح امتياز الأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ، المؤرخ في 1994/10/17، ج . ر . ع ، 67، المؤرخة في 1994/10/19.

4- المادة رقم 117 من قانون المالية لسنة 1994 ، الصادر بموجب م .ش رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29، ج . ر . ع ، 88 ، المؤرخة في 1993/12/30 و التي من خلالها مكن تحويل منح الامتياز أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية الى تنازل " .

5 - المادة رقم 148 من الأمر رقم 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، المؤرخ في 1995/12/30، ج . ر . ع ، 82 ، المؤرخة في 1995/12/31 ، المعدلة للمادة 117 سالفه الذكر .

بدأت بسياسة بيع العقارات للمستثمرين<sup>1</sup>، ونظرا لممارسة هؤلاء سياسة المضاربة عن طريق إعادة بيع هذه العقارات والاستعمال غير العقلاني و الاحتكاري الذي وقع على هذا المورد الثمين و حال دون تحقيق المشاريع الإستثمارية<sup>2</sup> ، قررت السلطة العامة منح هذه الأراضي عن طريق عقد منح الامتياز<sup>3</sup> غير القابل للتحويل الى تنازل وفق دفتر شروط<sup>4</sup> كصيغة وحيدة لتسيير الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار بما في ذلك الاستثمار الأجنبي.

و في ما يلي نتناول من خلال هذا الفرع (أولا) ماهية عقد منح الامتياز (ثانيا) التباين القانوني لعقد منح الامتياز.

---

- 6 المادة رقم 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 المؤرخ في 1997/12/31، ج. ر. ، ع 89، المؤرخة في 1997/12/31 عدلت كذلك المادة 148 سالفه الذكر، والتي أشارت إلى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وبقيت هذه المادة معلقة لعدم صدور النصوص التطبيقية المتعلقة بها، على الرغم من ترخيص المشرع الجزائري امكانية منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة على كل مناطق الوطن و امكانية التنازل عنها بعد انجاز الاستثمار.

-7 م. ت رقم 121/07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 2007/04/23 ، ج ر، ع 25، المؤرخة في 2007/04/27.

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 161 من القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المؤرخ في 1991/12/18، ج. ر. ع 65، المؤرخة في 1991/12/18

<sup>2</sup> حنان ميساوي: آليات حماية الأملاك الوطنية ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، ص 211.

<sup>3</sup> سلطاني عبد العظيم: تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 208 كذلك، كحيل حكيمة: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم 03/10، دار هومه، الجزائر 2013، ص 221.

<sup>4</sup> المادة رقم 03 من الأمر رقم 04/08 يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 2008/09/01، ج ر عدد 49 المؤرخة في 2008/09/03.

أولاً:

## ماهية عقد منح الامتياز

تباين مفهوم عقد منح الامتياز وذلك بتأثير التطور والتسلسل المتتالي "للإمتياز" منذ نيل الجزائر الاستقلال، سواء في المرحلة الإشتراكية وبعد التعديل الدستوري لسنة 1989م وما صاحبه من اصلاحات اقتصادية، وهيكلية للمؤسسات العمومية، وللنشاط الإقتصادي.

وكذا خلال الفترة التي سبقت تاريخ اعتماد عقد منح الامتياز كاجراء لتسييرها بموجب الأمر رقم 04/08 الذي يحدد كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و في ما يلي جدول يوضح عدد النصوص القانونية التي تنظم حالياً عقد منح الامتياز و أهم المستجدات التي طرأت عليه كما هو آت:

الرقم	المرجع (قانون-تنظيم)	العنوان	ج.ر رقم /المؤرخة	المحتوى	الملاحظات
1	الأمر رقم 04/08 مؤرخ في 2008/09/01	يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية	49 المؤرخة في 2008/09/03	- مجال تطبيقه - طريقة المنح ( التراضي) - مدته، - الإتاوة الواجب دفعها - مزايا منح الامتياز - إجراءات الفسخ	معدل و متمم بالقانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/08/14 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج.ر ع 40 مؤرخة في 2011/07/20) معدل و متمم بالأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 /07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر ع 40 مؤرخة في 2015/07/23
02	قانون رقم 10/14 مؤرخ في 2014/12/30	إعفاء العقود الإدارية الخاصة بالإستثمار من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأماكن الوطنية	78 المؤرخة في 2014/12/30	أحكام تتعلق بأماكن الدولة	قانون المالية لسنة 2015 (المادة 60)
03	م.ت رقم 152/09 مؤرخ في 2009/05/02	يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية	27 المؤرخة في 2009/05/06	- شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة مع نموذج دفتر شروط	/
04	م.ت رقم 153/09 مؤرخ في 2009/05/02	يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية	27 المؤرخة في 2009/05/06	شروط وكفاءات منح على الأصول المتبقية التابعة.	/

	المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها مع نموذج دفتر شروط		للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها		
	/	04 المؤرخة في 2010/01/17	يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وتسييرها	م.ت رقم 20/10 مؤرخ في 2010/01/12	05
عدل ف/1 من المادة 03 من الأمر رقم 08/04	يمنح على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها، و اعتبر أن منح يكون عن طريق التراضي وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين .	ج . ر ع 40 المؤرخة في 2011/07/20	قانون المالية التكميلي لسنة 2011	القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18	7
الولايات المعنية ولايات الجنوب و ولايات الهضاب العليا .	/	/	منح مزايا خاصة للإستثمارات في ولايات الجنوب والهضاب العليا	التعليمية رقم 680 المؤرخة في 2011/12/29	07
/	الأراضي موضوع منح الامتياز قابل	58 المؤرخة في	يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل	م.ت رقم 281/15 مؤرخ	08



	للتحويل إلى تنازل -مكونات الملف- اللجنة التقنية المكلفة بالبت في الطلبات - حقوق المستفيد - التزاماته- دفتر الشروط النموذجي	2015/11/04	للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري	في 2015/10/26	
09	كيفية تطبيق الأحكام الجديدة / المتعلقة بمنح حق الامتياز	/	تتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الإستثمارية ، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، ووزير الصناعية والمناجم	تعليمية وزارية مشتركة رقم 001 مؤرخة في 2015/08/06	
10	أصناف الأراضي موضوع الامتياز - / شروط منح الامتياز - ملحق بدفتر الشروط	ج . ر ع 58 المؤرخة في 2015/11/04	يحدد شروط وكيفية منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري	م.ت رقم 281/15، المؤرخ في 2015/10/26	

-المصدر : من اعداد الطالبة

في حين حدد م . ت رقم 152/09 شروط وكيفيات اعداد عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية؛ غير أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد منح الامتياز الا من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم المذكور آنفا، من خلال الفقرة الثانية من التمهيد، و كذلك م . ت رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، حيث ورد تعريفه كذلك من خلال التمهيد في فقرته الثانية، نوضحه كما يلي :

المرسوم التنفيذي رقم 153/09	المرسوم التنفيذي رقم 152/09
"منح الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري "	"منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة و لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي ، قصد استيعاب مشروع استثماري".

المصدر من إعداد الطالبة بناء على التعريف الوارد في التمهيد الخاص بالمرسومين رقم 152/09 ورقم 153/09 سالف الذكر.

ان ما يمكن ملاحظة على بناء على التعريفين السابقين أن المشرع الجزائري غير مستقر في التكييف القانوني للامتياز، فمرة إعتبر منه اتفاقا وأخرى اعتبر منه عقدا، حتى و ان كان هذا الأمر ليست له قيمة لدى فقهاء القانون<sup>1</sup>، وإذا استقر في اعتباره في الحالتين من التصرفات المؤقتة بإستعماله عبارة "مدة معينة"، ولأجل الإنتفاع، إلا أنه لم يكن راسيا حول نوعية العقار الموجه للإستثمار عن طريق الامتياز ، ففي الحالة الأولى يكون موجهها للأرضية التي تملكها مديرية أملاك الدولة، والأرض كما هو معلوم ليست العقار، بحيث

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام ، المجلد الثاني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2000، ص 149.

يمكن أن يكون هذا الأخير، فضاء (أرض) أو مبني. والهدف منه هو استعاب أي احتواء مشروع استثماري، ونحن من هذا المقام، نرى أنه هدف غير مجد لأن الإستعاب لا يحقق نتيجة إلا بعد تفعيله ، و في الحالتين يتم منح العقد يكون مرفوقا بدفتر شروط معين ، أما في الحالة الثانية أحسن المشرع في صياغة الهدف عن طريق تحديد الغاية من الامتياز ، واعتبر منه "إنجاز مشروع استثماري" ، علاوة على ذلك لم يوضح المشرع الجزائري مآل عقد منح الامتياز حين انتهاء آجاله القانونية ، هل يسقط الامتياز ؟ و ماذا يحل محله ؟ الأمر الذي يعد فراغا قانونيا ، في مجال انتهاء آجال عقد منح الامتياز.

و عليه ما يمكن ملاحظته من خلال صياغة تشريعية مزدوجة للامتياز نرى أنها تساير نوعية العقار الموجه للاستثمار .

و يعتبر الامتياز نظام قانوني قديم جديد ، نظرا لحدثة المصطلح و الاجراء الذي استحدثه المشرع الجزائري من اجل تسيير أملاك الدولة العقارية الخاصة وتوجيهها للاستثمار الوطني أم الأجنبي ،لذلك نجد محاولات محتشمة و مبتدئة في صياغة مفهوم فقهي له ، خاصة بالنسبة لتشابهه مع عقد امتياز المرافق العمومية<sup>1</sup> ، الا ان التباين يدق بين عقد منح الامتياز و عقد امتياز المرافق العمومية في مواضع عديدة<sup>2</sup>.

و تعريف آخر اعتبر منه «الامتياز العقد الذي من خلاله تقوم الدولة بمنح حق الانتفاع لمدة محددة على قطعة أرض ملك للدولة متوفرة لصالح المرفق العقاري أو المستثمر من أجل أن تكون وعاء للبناء أو لاستثمار اقتصادي محدد ، و تستند لفكرة الانتفاع و استغلال

---

<sup>1</sup> بلكعبيات مراد : دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة و القانون ،جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، ع 7 ، جوان 2012 ، ص 232 ، بقوله «...عقد اداري يتولى الملتزم بمقتضاه و على مسؤوليته الضابطة بسير المرافق العامة...» .

<sup>2</sup> حيث اعتبر د. سليمان الطماوي أن "عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة" ، وعرفه بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان او شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع ضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها عقد الامتياز"، انظر: سليمان محمد الطماوي :الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي، ط 1991، ص108

العقار دون امتلاك الرقبة و إلى فكرة الإيجار لمدة أدياها 33 سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسع و تسعون سنة ،بهدف المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة»<sup>1</sup>

وبالرجوع الى نموذج عقد منح الامتياز<sup>2</sup> المتضمن كيفية اعداد العقد ، يتضح لنا أن عقد منح الامتياز عقد من العقود المختلطة التي يشارك في اعداده أطراف تتمتع بالشخصية المعنوية تخضع لأحكام القانون العام و أشخاص طبيعية تخضع لأحكام القانون الخاص ، حيث تلتزم الأولى بمنح الحق العيني العقاري الذي تمتلكه ملكية تامة للمستثمر المقيم أو غير المقيم قصد انجاز أو استيعاب مشروع استثماري خلال مدة ايجار طويلة نسبيا .

من خلال ما سبق يبدو جليا مدى تفتت مجال عقد منح الامتياز من حيث الأطراف و المحل و الطبيعة القانونية و الهدف، فهو " الاجراء السيادي<sup>3</sup> الذي تمارسه الدولة على أملاكها العقارية الخاصة تجاه المستثمر الوطني أم الأجنبي بغية اضاء الحماية المطلقة عليها".

---

<sup>1</sup> سهام مسكر : مجال استفادة المرقي العقاري من الاوعية العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، مداخلة القيت بمناسبة اليومين الدراسيين لعقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، يومي 14 و 15/12/2015،كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ، غ .م ،ص3

<sup>2</sup> انظر ملحق رقم -1- نموذج عن عقد منح الامتياز .

<sup>3</sup> بعد الاستقلال تبنت السلطات العامة نهجا اشتراكيا كاختيار سياسي و إيديولوجي ، واعتبرت القطاع العام هو المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني ، نتيجة لذلك أخذت بالنظم المانعة أو النمط القمعي حيث اعتبر موقفها ازاء الاستثمارات الأجنبية موقفا معاديا تميز بالتمهيش و التقييد للاستثمار القائم على سياسة تمييزية بين الأجانب و الوطنيين حيث يفضل الاستثمار الخاص الوطني على الاستثمارات الأجنبية ، كما اعتبر ذلك وسيلة من وسائل مواجهة الاستثمارات الأجنبية التي طالما كانت تعتبرها شكلا من أشكال الهيمنة و الاستغلال. انظر: عليوش قريوع كمال : قانون الاستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، د.س ن ،ص 13و ما بعدها .

## ثانياً:

### التباين الفقهي لتكييف عقد منح الامتياز

ان إضفاء وصف قانوني معين للعقد ، اجراء يتفق مع حقيقة ما قصده المتعاقدان، ولا يستطيع القاضي الفصل في النزاع المعروض عليه بصدد عقد من العقود إلا إذا قام بتكليفه وإعطائه الوصف الصحيح الذي يتفق مع الهدف الحقيقي لإدارة المتعاقدين.<sup>1</sup>

ويترتب على تكييف العقد إنزال الحكم القانوني الصحيح عليه، ومن ثم فإن القاضي الذي ينظر النزاع يتوقف عليه معرفة أحكام القانون الواجب التطبيق على النزاع المعروض ، و التعرف على حقيقة ما عناه المتعاقدان يدخل في سلطة قاضي الموضوع ، أما التكييف القانوني لما عناه المتعاقدان فيخضع لرقابة المحكمة العليا.<sup>2</sup>

تباينت آراء فقهاء القانون حول افراد عقود الدولة "ذاتية وخصوصية" للعلاقة التعاقدية و التي تميزها عن مختلف العقود الدولية الأخرى، محاولين تعريفها استنادا إلى تباين النظام القانوني الذي ينتمي إليه بالتركيز على شرطي القانون واجب التطبيق عليها والجهة المختصة بنظر النزاع ، لأجل ذلك انقسم الفقه إلى ثلاثة آراء مختلفة لتكييف العقد المبرم بين الدولة و رعايا دول أخرى نتناولها تبعا:

**الرأي الأول: العقد المبرم بين الدولة ورعايا الدولة الأخرى عقد مدول " un contrat internationalisé":**

بحيث يعتبر هذا الرأي بأن عقود الدولة ترتبط بطريقة أو بأخرى بالقانون الدولي، وحسب أحكام القانون الدولي الخاص، فان العقد المبرم بين الدولة وشخص أجنبي خاص، هو عقد دولي، مما يعني أنه يمكن للأطراف اختيار القانون واجب التطبيق الذي يمكن أن يكون قانون الدولة المتعاقدة، أو قانون دولة أخرى أو المبادئ العامة للقانون، بل حتى القانون الدولي الذي يختار على أساس مبدأ سلطان الإرادة المعروف في القانون الدولي الخاص.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، د.س. ن. ص 157.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية ، المرجع السابق، ص 160.

<sup>3</sup> إقلولي محمد: العقود بين الدول ورعايا دول أخرى، وتطور القانون الدولي للإستثمارات، مقال منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ع 1 ، 2010، ص 83.

**نقد الرأي الأول:** هذا الرأي غير مستقر في تحديد أولاً ماهية العقد الذي يبرم بين الدولة وعايا الدول الأخرى، مما جعله كذلك غير مستقر في تحديد القانون واجب التطبيق عليها، ويعاب عليه أنه يفنقر للحجج القانونية الصحيحة لتحديد نوعية هذه العقود.

### **الرأي الثاني: العقد المبرم بين الدولة وعايا الدول الأخرى عقد بدون قانون:**

بالنسبة لأنصار هذا الرأي وعلى رأسهم الأستاذ<sup>1</sup> MAYER فإن العلاقات التعاقدية بين الدولة والمتعاقدين معها لا تخضع لأي قانون، فهي بذلك عقود بدون قانون، فلا ينظر إلى النظام القانوني الذي يؤسس حصة ونظام عقد الدولة، بل يجب التركيز على تضمين العقد إجراء التحكيم، وكذلك إمكانية تنفيذ حكم التحكيم في النظام القانوني الداخلي للدولة، فصحة عقد الدولة تبرز من الحكم الصادر عن القاضي الوطني؛ كذلك فإن عقود الدولة بالمعنى الدقيق تبرم بين الشخص الأجنبي والدولة كشخص قانوني دولي، ويعني ذلك الدولة السيادية وليس الدولة "الإدارة"، لأن العقود التي تبرمها هذه الأخيرة عقود تبرم في النظام القانوني الداخلي للدولة وتخضع للقانون الداخلي للدولة<sup>2</sup>.

**نقد الرأي الثاني:** بداية من حيث التسمية المصطلح المستعمل "عقد بدون قانون" لا يمكن إسناد العقود لإعتبار آخر ماعدا القانون، هذا من جهة ومن جهة ثانية إن الفقيه "ماير" يميز بين وظيفة الدولة السيادية وهي في الحقيقة ليست وظيفة بل إمتياز تتمتع به ككيان على مستوى المجتمع الدولي وكذا في مواجهة رعاياها، وبين وظيفة الدولة أثناء إبرامها للتصرفات القانونية والتي تخضع حسب القانون الداخلي، إلا أنه لم يعط اعتباراً للعنصر الأجنبي في العلاقة التعاقدية.

### **الرأي الثالث: العقد المبرم بين الدولة وعايا الدول الأخرى تصرفات قانونية دولية:**

اعتبر الفقيه LEBEN مدافعا عن إمكانية اعتبار عقود الدولة تصرفات قانونية دولية مبرزا بأن الأشخاص الأجنبية الخاصة يمكن أن تكتسب حقوقاً، كما يمكن أن تخضع للالتزامات يتضمنها تصرف دولي في شكل "عقد دولة" أو في معاهدة ثنائية" أو "متعددة الأطراف" للاستثمار، ويستدل في ذلك

<sup>1</sup> إقولي محمد: العقد بين الدول وعايا الدول أخرى وتطور القانون الدولي للإستثمارات المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> إقولي محمد: العقد بين الدول وعايا الدول أخرى وتطور القانون الدولي للإستثمارات المرجع السابق، ص 84. وفي هذا الإطار أكدت محكمة العدل الدولية في قضية القروض الصربية والبرازيلية أن: "كل عقد ليس مبرما بين دولة باعتبارها من أشخاص القانون الدولي العام يجد أساسه في قانون وطني معين".

بالممارسة التعاقدية و كذا قضاء التحكيم التي أكدت قدرة هذه الأشخاص مقاضاة الدولة أمام هيئات التحكيم الدولية، ما يمنح الشخص المتعاقد مع الدولة امكانية التمتع بالشخصية الدولية.<sup>1</sup>

**نقد الرأي الثالث:** على رغم من أهمية هذا الرأي والذي يندرج في سياق التطور الذي يعرفه القانون الدولي للإستثمارات، غير أنه يبقى محل خلاف ونقاش، ذلك أن اعتبار هذه العقود تصرفات دولية يبقى مستبعد الحدوث، على أساس أنه أمر غير ملائم في العلاقات التعاقدية، لأن التصرف القانوني هو تعبير عن ارادة شخص أو عدة أشخاص قانونية دولية قادرة على إنتاج آثار قانونية في النظام القانوني الدولي؛ كما أن إدخال الأشخاص الخاضعة في النظام القانوني الدولي لا يكفي لمنحها صفة الشخص القانوني الدولي، حيث لا تتوفر على المميزات والخصائص التي تتوفر عليها الدول.

ونظرا للأهمية البالغة التي يحظى بها هذا النوع من عقود الاستثمار وجب تحديد ماهية هذه العقود نظرا للخلط بينهما وبين عقود الدولة الأخرى.<sup>2</sup>

ان القضاء الفرنسي قد اتخذ موقفا واضحا وصريحا حيث تبنى المعيار الاقتصادي واعتبر العقد دوليا إذا تعلق بمصالح التجارة الدولية أي حينما تتعدى آثاره الاقتصاد الداخلي للدولة من خلال تصدير و استيراد المنتجات والبضائع والخدمات ويستتبع ذلك حركة رؤوس الأموال والقيم الاقتصادية عبر الحدود.<sup>3</sup>

إن حقيقة هذا النوع من العقود أنه يبرم بين طرفين ينتمي كل منهما لنظام قانوني مختلف عن الآخر، الدولة من ناحية -إدارة أملاك الدولة- والمستثمر الأجنبي من ناحية أخرى، مما يثير مشكلة أساسية في هذه العقود، تتمثل في كيفية التوفيق بين الأهداف العامة التي تسعى الدولة المضيفة إلى تحقيقها والتي تحرص في غالب الأحيان على ممارسة حقوقها من سيادة وسلطة على مواردها الطبيعية، ومصيرها الإقتصادي وبين الأهداف الشخصية التي يسعى إلى تحقيقها الطرف الخاص المتعاقد معها.

<sup>1</sup> اقلولي محمد : العقد بين الدول ورعايا الدول أخرى وتطور القانون الدولي للإستثمارات، المرجع السابق ، ص 86.

<sup>2</sup> انظر: بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، منشورات الحلبي الحقوقية ، ط 1 2006 ص 11 . حيث هناك فرق واضح بين مصطلح " عقود الاستثمار " les contrats d'investissent ومصطلح عقود الدولة les contrats de l'état بمعناها الواسع، فبالرغم من كون عقود الاستثمار تمثل الموضوع الأصيل لعقود الدولة، إلا أن عقود الدولة لا تقتصر على الاستثمار فقط فقد تتعاقد الدولة مع شخص طبيعي محامي، صحفي، خبير مختص في مجال معين، وهو ما لا ينطبق عليه وصف عقود الاستثمار..

<sup>3</sup> تبنى القضاء الفرنسي هذا المعيار وأيدته محكمة النقض الفرنسية: Clv 19 fev. 1975, R. Grit, 1976, p 507.

انظر: محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص - ص 11 - 12.

ان جوهر عقود الإستثمار التي تأخذ "شكل منح الامتياز"، يتمثل في تحقيق التنمية الإقتصادية للدولة المضيفة، من خلال إنتقال قيم اقتصادية إليها بواسطة مستثمرين أجانب، لأجل ذلك فإن المعيار القانوني الإقتصادي (معيار مختلط) هو المعيار المحدد لدولية عقد الامتياز<sup>1</sup>؛ فبالرغم من تطرق الصفة الأجنبية إلى هذا العقد من خلال أطرافه كونه يبرم بين الدولة وشخص أجنبي، وهو ما يقطع بتوافر المعيار القانوني لها، إلا أنه ليس المعيار الوحيد في تقرير دولية العقد، ذلك أن الجنسية لا تصلح في ذاتها أساسا لإضفاء الطابع الدولي على عقد الامتياز، حيث أنها لا تعتبر عنصرا مؤثرا فيها.<sup>2</sup>

وعلى رغم من كون انتقال القيم الإقتصادية عبر الحدود يعد عنصرا جوهريا في عقود الإستثمار، إلا أنه لا يمكن كذلك افراد المعيار الإقتصادي لإضفاء الصفة الدولية على عقد الامتياز، لأن المعيار الإقتصادي لوحده يقوم على نتيجة العملية التعاقدية وأثرها الإقتصادي أو التجاري، ويهمل أساس العملية وهو التصرف القانوني، فما إنتقال القيم الإقتصادية من بلد لآخر إلا نتيجة لتصرف قانوني سبق هذا الإنتقال.<sup>3</sup>

وانطلاقا من ذلك فإننا نميل إلى تفضيل المعيار القانوني الإقتصادي كأساس لإضفاء الصيغة الدولية على العقد الذي يبرم بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر الأجنبي من أجل الحصول على الحق العيني العقاري و توجيهه للاستثمار.

وهو ما يمكن ملاحظته كذلك من خلال نص المادة رقم 25 ف 1/ من اتفاقية واشنطن<sup>4</sup> لسنة 1965، المنشأة للمركز الدولي لتسوية منازعات الإستثمار، التي تعد الجزائر طرفا فيها<sup>5</sup> ولو أن صورة المعيار المختلط القانوني الإقتصادي، قد أشارت إليها بطريقة ضمنية، حيث ورد فيها ما يلي: "يمتد إختصاص المركز إلى المنازعات ذات الطابع القانوني التي تنشأ بين دولة متعاقدة، وأحد رعايا دولة متعاقدة أخرى، والتي تتصل اتصالا مباشرا بأحد الإستثمارات..."، حيث يتضح من خلال هذه الفقرة أن الإتفاقية صاغت مجموعة من الشروط حتى يتحدد إختصاص المركز؛ أطراف العقد: دولة ومستثمر أجنبي وهو ما يوحي

<sup>1</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الإستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق، ص 76.

<sup>2</sup> هشام علي صادق: القانون واجب التطبيق على عقود التجارة الدولية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص 78.

<sup>3</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الإستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق، ص 86.

<sup>4</sup> المادة رقم 25 من م. ر رقم 346/95 المتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى، المؤرخ في 1995/10/30، ج.ر ع 66 المؤرخة في 1995/11/05.

<sup>5</sup> المادة رقم 1 من م. ر رقم 346/95 المتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى، المرجع السابق .



بوجود المعيار القانوني، و إنتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق الربح، وهو الأمر الذي يفيد بتوافر المعيار الإقتصادي حتى و لو ارتبط محل الاستثمار بحق عيني عقاري.

## الفرع الثاني :

### اعداد عقد منح الامتياز و آثاره القانونية

طالما كان عقد منح الامتياز الذي محله عقارات تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة للإستثمار الأجنبي، فإن العقد في هذه الحالة، مثلما تم ذكره لا يخلو أن يكون عقدا دوليا ذو طابع خاص، حيث تجتمع فيه قواعد القانون الإداري، قواعد القانون العام، وقواعد القانون الخاص- دولي خاص-، والقوانين المتعلقة بالإستثمار؛ لذلك فإن إبرام العقد إنطلاقا من ذلك يمر بالمراحل التالية: مرحلة التفاوض، مرحلة إبرام العقد ومرحلة التنفيذ، و من خلال هذا الفرع نتناول الأركان الموضوعية (أولا ) و الأركان الشكلية (ثانيا) و ما يرتبه من آثار قانونية فيما بين المتعاقدين(ثالثا) كما يلي.

#### أولا :

### الأركان الموضوعية لإعداد عقد منح الامتياز

في العقود الدولية يتم التفاوض بين الحكومات والأفراد والشركات بصدد مشروعات ومنشآت اقتصادية أو تجارية أو قانونية بغية إقامة رابطة عقدية متوازنة، تحقق المصالح المشتركة لأطرافها، ويتم ذلك من خلال تبادل الأفكار والمقترحات ومناقشاتها، وقد يفشل الأطراف في تحقيق التوافق، وقد يتم ذلك في شكل شفهي أو كتابي رسمي أو غير رسمي<sup>1</sup>.

حيث يتم التفاوض من خلال عناصر معينة تبدأ بتحديد الإحتياجات، ووضع دفتر الشروط أين تطرح الجهة المعنية بالإستثمار شروط التعاقد وتبرز من خلالها مطالبها كدليل جدي على الرغبة في إبرام العقد.

ويعتبر أسلوب التفاوض والمهارات الموضوعية و الشخصية للمفاوض، مقتضيات لا بد منها من أجل الوصول إلى نتائج أفضل، وكم من مشاريع استثمارية باءت بالفشل منذ مرحلة المفاوضات وإبرام العقد لا بل إلى الإخفاق أمام إجراءات التحكيم، لا لشيء سوى للمستوى الذي يتمتع به المشرف على المفاوضات وإبرام العقد:

<sup>1</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص 28.

« ...en terme plus simples, les praticiens en arbitrage les juriste s'accordent à dire que la perte par les entreprises publiques, de leurs procès à l'international est prévue par des contrats mal négocié mal rédigés.. »

« des entreprises et institutions se sont laissé dicter des contrat par leur partenaires étrangers... »<sup>1</sup>

وبالنسبة لصياغة التفاوض فالأصل هو حرية الأطراف في الدخول في المفاوضات بهدف إبرام العقد، ولكل طرف حرية استقبال التفاوض أو التوقف دون الوصول إلى إتفاق، ولكن قد يلجأ المتعاقدان إلى الإرتباط بإتفاق يحدد إلتزامات كل طرف من حيث بدء المفاوضات وتنظيم مسيرها بحسن النية دون أن يتضمن إلتزاما بإبرام العقد النهائي، ويكون صياغة هذا الإتفاق غالبا في صورة مكتوبة كوسيلة لإثبات التفاوض عند الإنكار وتيسر إقامة الدليل على المسؤولية العقدية لمن يخل بالإلتزامات الناشئة عن هذا الإتفاق، ويطلق على إتفاق التفاوض عدة تسميات: الإتفاق المبدئي، عقد التفاوض، واتفاق التفاوض<sup>2</sup> ، وهو عقد غير مسمى، وعقد تمهيدي، وعقد مؤقت ولا يمكن إعتباره وعدا بالتعاقد.

و ما دام عقد منح الامتياز يأخذ صورة العقد، فإن هذا الأخير يخضع للقواعد العامة التي تحكم العقود والمنصوص عليها من خلال نص المادة رقم 54 من ق.م. ج ، و التي عرف من خلالها المشرع الجزائري العقد بأنه " إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"<sup>3</sup> فإن عقد منح الامتياز ينعقد بتوفر الأركان التالية: ركن الرضا، ركن المحل، ركن السبب والتي تعد أركاننا موضوعية، أما ركن الشكلية فهو يختلف باختلاف محل العقار الموجه للإستثمار، إلا أنها تتلخص في أسس معينة.

يجب لإنعقاد العقد أن يصدر القبول مطابقا، للإيجاب وأن يلتقي القبول بالإيجاب قبل سقوطه<sup>4</sup>، والعبرة ليست بصدور القبول خلال فترة الإيجاب بل بوصول هذا القبول إلى علم الموجب خلالها، نظرا لأن

---

<sup>1</sup> Ali Ben Mohamed : Pourquoi l'Algérie perd souvent en arbitrage international ? L'Eco n°69/ du 1<sup>er</sup> au 15 juillet 2013, Bimensuel de l'économie et de la finance, p 39-40.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص 46.

<sup>3</sup> المادة رقم 54 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م. ج المعدلة و المتممة بالقانون رقم 10/05 المتضمن تعديل ق.م. ج ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة رقم 61 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م. ج ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

التعبير عن الإرادة لا ينتج أثره إلا إذا اتصل بعلم من وجه إليه، وارتباط القبول بالإيجاب قد يتم بين حاضرين<sup>1</sup>، وقد يتم بين غائبين.<sup>2</sup>

هذا و يشترط لصحة العقد الدولي خلو الإرادة من العيوب التي يمكن أن تعترها فضلا عن العيب المتمثل في حصول أحد المتعاقدين على ميزة مبالغ فيها un avantage excessif وهو عيب يقترب من فكرة الغبن ، حيث يحصل المتعاقد على الميزة المبالغ فيها عندما يستغل بطريقة غير مشروعة حاجة شخص أو اعتماد على أمر معين أو العوز الإقتصادي détresse économique، أو الحاجيات الملحة l'urgence l'imprévoyance des besoins، أو الأمر غير المتوقع أو الجهل، أو عدم الخبرة l'ignorance، l'inexpérience أو عدم القدرة على التفاوض inaptitude .

ويتعين وجود الطابع المغال فيه للميزة عند إبرام العقد، أي وجود عدم تعادل واضح بين التزامات الأطراف، ويجب أن يكون عدم التعادل كبيرا على نحو يسبب صدمة الشخص العادي<sup>3</sup>.

كما يضاف إلى العيب السابق عيب "رشوة ممثل المتعاقد الأصلي" حيث أن التفاوض على العقود الدولية لا يتم دائما بواسطة ذوي الشأن أنفسهم، بل من خلال خبراء متخصصون ينوبون عنهم في إبرام تلك العقود، ونظرا لأهمية دور وآرائهم في إنجاز الصفقات التي تقدر عادة بالملايين، فإن الطرف الآخر كثيرا ما يحاول شراء ذممهم وإفسادها بطريق الرشوة التي تأخذ أشكالا عدة لعل أهمها "العمولة" "commission"<sup>4</sup>.

وقد امتد ذلك الرضى إلى المعاهدات الدولية، مما دعا إلى مواجهته في إتفاقية فيينا لسنة 1986، حيث نصت المادة رقم 50 منها على أنه "إذا كان تعبير الدولة أو المنظمة الدولية عن رضاها بالإلتزام بمعاهدة قد صدر نتيجة الإفساد المباشر أو غير المباشر لممثلها بواسطة دولة أو منظمة متفاوضة أخرى، يجوز للدولة أو المنظمة أن تستند إلى هذا الإفساد ولإبطال رضاها بالإلتزام بالمعاهدة"، وهو الحكم الذي يطبق كذلك على العقود<sup>5</sup> الدولية حيث يمكن أن تؤدي رشوة المفاوض إلى إبطال العقد غير أنه يجب التنكير الملاحظة التالية فيما يخص العيوب التي تطرأ على عنصر الإرادة بالنسبة لعقد الامتياز والذي يعد من العقود الدولية، و بالتالي من الصعب الأعمال بعيوب الإرادة المطبقة بالنسبة للعقود الداخلية في مجال

<sup>1</sup> المادة رقم 64 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق . م . ج ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> المادة رقم 67 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق . م . ج ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص-ص ، 106-105.

<sup>4</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص 107.

<sup>5</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق ، ص 108.

العقود الدولية على إطلاقها، بحيث تتضاءل فرص الوقوع في هذه العيوب على المستوى الدولي بموجب تسخير الإمكانيات والخبرات والدراسات لتقادي الوقوع في الغلط و التدليس، كما يصعب تصور الإكراه في هذا المجال.

و لما كان جوهر عقد منح الامتياز يتمثل في كونه يبرم بين طرفين ينتمي كل منهما لنظام قانوني يختلف عن الآخر و كذلك في انتقال القيم الاقتصادية عبر الحدود بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة المضيفة<sup>1</sup>، و أن هذا العقد هو عقد اداري<sup>2</sup> فهو يتميز بعدد من السمات و الخصائص التي تميزه عن سائر العقود الأخرى و تتوقف على اجراءات و طرق تسيير الأملاك العقارية الخاصة للدولة نوضحها كما يلي:

**1- من حيث نوعية الأطراف المتعاقدة:** ان عقد منح الامتياز يبرم بين طرفين ينتمي كل منهما لنظام قانوني مختلف عن الآخر ، ادارة أملاك الدولة من جهة ، و المستثمر الأجنبي من جهة أخرى ؛و نظرا لحقيقة أن الادارة تتمتع بسلطة تتمثل في ممارسة نفوذها على المستويات التشريعية و التنفيذية و القضائية ، فانه من الضروري للمستثمر الأجنبي القائم بالاستثمار داخل الدولة المضيفة تأمين استثماره بعدد من الضمانات القانونية بغرض حمايته بقدر كاف من احتمال أن تضيع حقوقه أو أن يختل التوازن التعاقدية .

والعقود التي تبرمها الأجهزة التابعة للدولة تنصرف لحسابها إلا أنها تتمتع بشخصية قانونية متميزة، هذا المعنى نجده في إتفاقية تسوية النزاعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى، التي تبين أن الدولة هي التي تحدد الجهاز التابع لها، تعيينه ليحل محلها في التعاقد على مستوى العلاقات الإقتصادية الدولية.<sup>3</sup>

فالدولة و بإعتبارها تسيطر على هذه الهيئات والأجهزة بطريقة مباشرة فإن ذلك يجعل من العقود التي تبرمها "عقود دولة " لأن تلك الهيئات أنشئت محل الدولة، وأن الكثير من تلك العقود تخضع لموافقة السلطات التنفيذية والتشريعية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بشار محمد الأسعد : عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة ، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> ناصر لباد : القانون الاداري ،النشاط الاداري ، ط1 ، ج 2 ، 2004، ص 436.

<sup>3</sup> المادة رقم 25 من م. ر رقم 346/95 المتضمن المصادقة على إتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى المرجع السابق.

<sup>4</sup> إقولي محمد: العقود بين الدول ورعايا دول أخرى، وتطور القانون الدولي للإستثمارات، المرجع السابق ص91.

و قد أثبت الواقع العملي على مستوى الاستثمار الوطني أن الهيئات أو الأجهزة العامة في الجزائر تتدخل في العلاقات الاقتصادية الدولية لحساب الدولة ، فضلا عن عنصر الرقابة الذي تمارسه على الهيئات التابعة لها، فإن هذه الأخيرة تتدخل في إطار تحقيق الأهداف العامة التي سطرته لدولة<sup>1</sup>.

و انطلاقا من التشريعات المنطة للاستثمار سيما الرسوم التشريعي رقم 12/93، المتعلق بترقية الإستثمارات<sup>2</sup>، والأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار<sup>3</sup>، و القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار<sup>4</sup>، فإنه يقصد بعقود الدولة تلك العقود المبرمة من قبل الدولة عن طريق من يمثلها لكن بإسمها ولحسابها، كما أنها تنصب على موضوع ذي بعد استثنائي يخرج عن الشروط العادية والمألوفة في العقود الدولية المعتادة الأخرى. بل يخضع لنظام غير مألوف لا ينتمي حتى لقانون الصفقات العمومية ما عدا بالنسبة للهيئات ذات الطابع الصناعي والتجاري، سيما عندما تتولى إنجاز مشاريع استثمارية عمومية بمساهمة تامة من طرف الدولة.<sup>5</sup>

والدولة تتدخل في العلاقة التعاقدية تدخلا مباشرا، وهنا نكون أمام عقد دولة بالمفهوم الضيق، كما أن تدخلها يتم بوصفها شخصا من أشخاص القانون الدولي، سيما في ظل ارتباطها بالكثير من الإتفاقيات الثانية للحماية المتبادلة للإستثمارات؛ غير أنه مع التحول الذي عرفته الجزائر المتمم بإنسحابها التدريجي من المجال الإقتصادي تم اعتماد هيئات جديدة مكلفة بوظائف عدة ترتبط "بضبط الإقتصاد" متمثلة في سلطات الضبط الإقتصادي<sup>6</sup> حيث غيرت من تدخل الدولة في الإقتصاد من أداة رقابة اجتماعية إلى شكل

---

<sup>1</sup> إقولي محمد: العقود بين الدول ورعايا دول أخرى، وتطور القانون الدولي للإستثمارات، المرجع السابق، ص 93.

<sup>2</sup> م ش رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، المؤرخ في 1993/10/05، ج.ر ع 64 ، المؤرخة في 1993/10/10 المتمم بالقانون رقم 12/98 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، المؤرخ في 1998/12/31 ، ج ر ع 98، المؤرخة في 1998/12/31.

<sup>3</sup> الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، المؤرخ في 2001/08/20، ج.ر، ع 47، المؤرخة في 2001/08/22 المعدل و المتمم بالأمر رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 2006/07/19.

<sup>4</sup> القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 2016/08/03، ج ر ، ع 46 المؤرخة في 2016/08/03.

<sup>5</sup> انظر المادة رقم 2 من م . ر رقم 236/10 المتضمن الصفقات العمومية المؤرخة في 2010/10/07، ج.ر، ع 58، المؤرخة في 2010/10/07.

<sup>6</sup> ZOUAÏMIA Rachid : les autorités administratives indépendantes régulation économique en Algérie, édition Houma, 2005, p 17.

جديد للتدخل في الضبط<sup>1</sup>، ولقد نوعت قطاعات النشاط التي استقبلت تلك الهيئات سيما قطاعات المناجم<sup>2</sup>، والمحروقات<sup>3</sup>، وكذلك المياه<sup>4</sup>، وإن اعتبرت تلك الهيئات مستقلة غير أنها تعد تابعة للدولة، مما أمكن اعتبار تعاقداتها من قبيل عقود الدولة.

وخلاصة لما سبق ذكره عن رأي الفقه حول التكيف القانوني لعقد الإستثمار الذي يربط الدولة المتعاقدة بالمستثمر الأجنبي يمكن القول أن هذا الصنف من العقود يتميز بمفهوم خاص جديد كلياً، وهو ما يؤثر كذلك على تكييفها القانوني ويجعلها في تطور مستمر نظراً لعدم استقرار التشريع و الفقه حول هذا الإشكال.

**2- من حيث موضوع عقد منح الامتياز:** إن الاستثمار بموجب عقد وارد على عقارات الدولة الخاصة ليست من قبيل العلاقات الاقتصادية التي تستهدف مجرد تحقيق الربح، إذ أن الباعث وراء هذه العقود هو تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة المضيفة عن طريق ما تقدمه هذه العقود بحكم طبيعتها إلى الاقتصاد الوطني من أصول متنوعة منها رأس المال " التكنولوجية، القدرات والمهارات الإدارية، بحيث يترتب على ذلك مراعاة أهداف المصلحة العامة و التعاون المستمر بين الأطراف المتعاقدة.

**4- عقد من العقود المستمرة والطويلة نسبياً:** يعتبر الوقت عاملاً مهماً في هذه العقود، سواء بالنسبة للمستثمر الأجنبي أو للدولة المتعاقدة.<sup>5</sup> فالمستثمر قد لا يلزم نفسه بالدخول في أية تعاقدات إلا بعد الحصول على ضمانات كافية من الدولة، تضمن له البقاء لفترة تمكنه من حصاد ما زرعه، والحصول على أرباح مرضية، وكذلك الأمر بالنسبة للدولة المتعاقدة التي تسعى من خلال هذه العقود إلى تحقيق التنمية المنشودة، فإن الوقت يعتبر عاملاً هاماً لها، نظراً لأن الآثار التنموية للمشروع الإستثماري على الإقتصاد الوطني تحتاج لوقت طويل حتى تتجلى ملامحها، ومن ثم يمكن الحكم عليها ولما كان تنفيذ هذه العقود يستغرق في الغالب مدداً طويلة، فإنها ستكون عرضة للتأثر بتغيير الظروف المحيطة بها، سواء ما كان منها يرجع إلى تغيير الظروف السياسية أو الإقتصادية التي تم التعاقد على أساسها، وبالتالي تكمن مشكلة أساسية في هذه العقود

<sup>1</sup> ZOUAÏMIA Rachid , les régulations dans secteur foncier en Algérie, édition Houma, 2005, p 07.

<sup>2</sup> القانون رقم 10/01 المتضمن قانون المناجم، المؤرخ في 2001/06/03، ج.ر ع 35، المؤرخة في 2001/06/04.

<sup>3</sup> الأمر رقم 10/06 المؤرخ في 2006/07/29، ج.ر ع 48، المؤرخة في 2006/07/30، المعدل والمتمم للقانون رقم 07/05 المتعلق بالمحروقات المؤرخ في 2005/04/28، ج.ر، ع 4

<sup>4</sup> القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه، المؤرخ في 2005/08/04، ج.ر، ع 60، المؤرخة في 2005/09/04.

<sup>5</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 80.

ألا وهي كيفية التوفيق بين الأهداف الشرعية للمستثمر الأجنبي وتوقعاته الخاصة بعدم المساس بالعقد وبنوده على المدى البعيد إعمالاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، ومتطلبات خطط التنمية أثناء تنفيذ العقد.

لأجل ذلك فإن عقد منح الامتياز ليس بعقد أبدي، و ليس تنازلاً عن المرفق العام، إنما مجرد وسيلة لتسيير ملك عقاري تابع للأمالك العقارية الخاصة للدولة، مرفقاً بدفتر الشروط، حيث تم تحديد مدة ثلاث وثلاثون سنة (33 سنة) كأجل للإستثمار في الأملاك العقارية الخاصة بالدولة محل منح عقد الامتياز قابلة لتجديد، وأقصاها تسع وتسعون سنة (99 سنة)<sup>1</sup>، إلا أن هذا لا يعد مانعاً من تجديد المدة الدنيا، وكذلك الأخذ مباشرة بالمدة القصوى، بالنسبة للمشاريع الإستثمارية التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى نظراً لحجم المشروع وطبيعته، كأن تكون وحدة إنتاجية مهمة.<sup>2</sup>

5- من حيث نوع المقابل الذي يتحصل عليه الملتزم: إن العوض الذي يتقاضاه أحد المتعاقدين في العقود الملزمة للجانبين يمكن أن يكون ثمناً، أو سلعة، أو عملاً، إلا أن الأمر غير ذلك وذلك بالنسبة لعقد منح الامتياز، حيث أن المقابل الذي يتحصل عليه الملتزم نظير ما ينجزه من مهام وأعمال و ما يقدمه من خدمات، فهو ليس أجراً أو ثمناً و إنما اتاوة سنوية طبقاً لأحكام القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>3</sup>، و كذلك المادة رقم 62 من قانون المالية لسنة 2015<sup>4</sup>، حيث تدفع هذه الاتاوة سنوياً

---

<sup>1</sup> هذا ما ورد صراحة من خلال نص المادة 4 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأمالك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، سالف الذكر.

<sup>2</sup> انظر التعليم رقم 07875 الصادرة من المديرية العامة للأمالك الوطنية، المؤرخة في 2009/07/30، تتعلق بشروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2009، ص 3.

<sup>3</sup> القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 2014/12/30، ج ر ، ع 78 ، المؤرخة في 2014/12/31 ، حيث عدلت المادة رقم 62 المادة رقم 9 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ورد فيها «تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة اقليمياً ، الاتاوة الايجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز .

و مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة اقليميا ، و في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل طرق الاستحقاق القانونية ، عند انقضاء كل فترة ، و في حالة عدم تجديد عقد منح الامتياز، يتعين على مالك البنائيات دفع اتاوة ايجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض ، تحددتها ادارة أملاك الدولة بالاستناد الى السوق العقاري .

نخلص من خلال ما سبق إلى أن عقود الإستثمار تتمتع بطبيعة خاصة، ترجع إلى:

- **طبيعة أطرافها بحيث يعد المتعاقد الأول** الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة، وأطراف عمومية أخرى سيأتي توضيحها في عنصر تكوين عقد بالنسبة للعقارات الموجهة للاستثمار محل منح عقد الامتياز؛ **والمتعقد الثاني** المستثمر الأجنبي .

- **محل التعاقد:** الحق العيني العقاري الذي تمتلكه الدولة ملكية خاصة ، مع توضيح أصل الملكية ، اي كيف آل الحق العيني العقاري للدولة و اكتسبت بموجبه الملكية التامة عليه.

- **سبب العقد:** ارتباطه بخطط التنمية الإقتصادية للدولة المضيفة، الأمر الذي يستوجب الإعتراف لهذه العقود ببعض المبادئ العامة اللازمة لتحقيق الغرض المنشود من إبرامها.

فالتبيعة الخاصة لهذه العقود لا ترجع إلى كونها من عقود القانون العام أو القانون الخاص، وإنما تستمد هذه الخصوصية من موضوعها وارتباطها بخطط التنمية في الدولة المضيفة، حيث أن الهدف الأساسي من إبرام هذه العقود هو الإسهام في تحقيق التنمية الإقتصادية للدول المضيفة مما يكسبها بعدا عاما يتمثل في الإرتباط بالمجتمع، بمعنى أن حدوده تتعدى مصلحة الأطراف المتعاقدة فقط، وإنما في مصلحة المجتمع أيضا، لذلك فإن إرادة الأطراف وقت توقيع العقد لم تعد العنصر الوحيد الهام بل توجد أيضا ضمنا إرادة المصلحة العامة.

---

كما تستفيد من هذه التدابير بدون استرداد مبالغ الأتاوى الايجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقا ، حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في اطار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 رمضان عام 1429 هـ الموافق 2008/09/01، و ذلك قبل صدور هذا القانون».



## ثانيا :

### الاجراءات الشكلية لإبرام عقد منح لامتياز

من المقرر قانونا تخضع العقود الدولية في إبرامها من حيث الشكل لقانون الدولة التي تم إبرام العقد فيها<sup>1</sup>، ويجري العمل على اشتراط الكتابة لإنعقاد العقد الدولي<sup>2</sup>، واستثناءا من ذلك، يسري على العقود المتعلقة قانون موقع العقار وهو ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 18 من ق. م. ج. المعدل والمتمم ، ما دام محل العقد "الإستثمار عقار".

و تتعدد الاجراءات الشكلية بحسب تعدد المؤسسات التي من خلالها يتم توجيه العقار للاستثمار الا انها تتوحد مهما اختلفت جنسية المستثمر ، نوردها في ما هو آت .

1- الاطار المؤسسي المكلف بتوجيه العقار للاستثمار : تتعدد الأجهزة الادارية التي تتولى الاشراف على توجيه العقار للاستثمار ، كما تتباين وظيفة كل جهاز عن الآخر ، نوردها من خلال ما هو آت :

#### 1-1- دور إدارة أملاك الدولة في تعيين و توجيه العقار للاستثمار:

إن تسيير العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كان يتميز قبل مرحلة الإصلاحات الإقتصادية بالإحتكار المخول للبلديات طبقا للجهاز الذي تضمنه الأمر رقم 26/74 المتعلق بتأسيس الإحتياجات العقارية البلدية<sup>3</sup>، هذا و قد حدد الأمر رقم 04/08 شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

---

<sup>1</sup> المادة رقم 17 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق. م. ج. المعدلة و المتممة بالقانون رقم 10/05 المتضمن تعديل ق. م. ج. ، المرجع السابق. .

<sup>2</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص 124.

<sup>3</sup> الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياجات العقارية البلدية ، المؤرخ في 1974/02/20 ، ج ر ، ع 19 ، المؤرخة في 1974/03/05، الملغى بموجب المادة رقم 88 من الأمر رقم 25/90 ، المعدل و المتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المرجع السابق .

إلا أنه نظرا لتسجيل ببطء<sup>1</sup> في إجراءات منح العقار بالتراضي من جهة وقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة أخرى وبغية انعاش الإستثمار قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار الموجه للإستثمار.

حيث كرست هذه التدابير الجديدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011،<sup>2</sup> وعدلت جذريا بعض أحكام الأمر رقم 04/08 سالف الذكر.

و منذ ذلك الحين تم استبعاد صيغة المزاد العلني و الاحتفاظ فقط بصيغة المنح عن طريق التراضي ، و لم ينتهي الأمر عند هذا الحد، بل تعرض كذلك قانون المالية التكميلي لسنة<sup>3</sup> 2015 الى المساس بالأمر رقم 04/08 للمرة الثانية من خلال تعديل المادة 5 منه بموجب المادة رقم 48 وعملا بنص هذه المادة يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي.

وتنفيذا لأحكام هذه المادة، حددت التعليمية الوزارية المشتركة<sup>4</sup> رقم 001، كليات تطبيق الأحكام الجديدة الخاصة بهذه العملية.

حيث يقع عقد منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وتتم دراسة الملفات المتضمنة طلب لمشاريع الإستثمار وفقا للإجراء التالي:

- إيداع الملف يتضمن طلب الحصول على الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للإستثمار، مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا، من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص.

<sup>1</sup> وهو ما ورد من خلال التعليمية رقم 07982 التي تتعلق بوضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح على الأملاك العقارية و سيما التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الصادرة عن مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، المؤرخة في 2011/08/08، مجموعة النصوص المديرية العامة للأمالك الوطنية لسنة 2011، ص 119.

<sup>2</sup> القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المؤرخ في 2011/06/18، ج ر ع 40 المؤرخة في 2011/07/20.

<sup>3</sup> الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2015، المؤرخ في 2015/07/23، ج.ر.ع 40 المؤرخة في 2015/07/23.

<sup>4</sup> التعليمية الوزارية المشتركة رقم 001، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ص 15.

- توكل مهمة دراسة تلك الطلبات من قبل المدير الولائي المكلف بالإستثمار (مديرية الصناعة والمناجم). ويستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع وتلتزم هذه الأخيرة بإبداء رأيها في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام، والا يعتبر رأيها إيجابياً.

- بعد تشكيل الملف، وفق هذه الإجراءات، يرسل إلى الوالي مرفقاً بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

- يبت الوالي في الطلب بإتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي ويبلغه دون أجل إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة ويحوز قرار القبول على قوة التنفيذ من قبل كل المصالح التابعة للدولة.

- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للإستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز، الذي سيعد حسب النموذج الخاص بصيغة التراضي والمرفق للمرسومين التنفيذيين رقم 152/09 و 153/09 على التوالي في أجل ثمانية (08) أيام الموالية من تاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد منح الامتياز مسجلاً خلال خمسة عشر (15) يوم الموالية. ومهما يكن من أمر، فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهراً ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

- في حالة الرفض، يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار (مديرية الصناعة والمناجم) في أجل خمسة (15) يوم بموجب تبليغ مبرر.

يمكن استنتاج من خلال ما سبق ذكره أن المادة رقم 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 جاءت لتكريس مبدأ التراضي في منح الامتياز، الذي يرخسه الوالي مباشرة بقرار دون غيره، بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار؛ يفهم من أحكام هذه المادة التخلي عن دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار (CALPIREF)، كما أنه ولأجل الإسراع في معالجة الملفات الخاصة بهذه العملية، عملت التعليمات المذكورة أعلاه على تقليص مدة إنهاء الإجراءات وذلك بتحديد مراحل سير الملف ابتداء من إيداعه إلى غاية إعداد العقد، وكذا تحديد المسؤوليات لمختلف المديريات المتدخلة في العملية.

و بالرجوع إلى أحكام المادة رقم 34 من قانون المالية لسنة 2013<sup>1</sup>، التي عدلت المادة رقم 05 من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

<sup>1</sup> القانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المؤرخ في 2012/12/26، ج ر ع 72 المؤرخة في 2012/12/30. المادة رقم 34 التي عدلت المادة رقم 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المؤرخ في

والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي ورد فيها: " يرخص بالتراضي بقرار من الوالي: بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع ترقية الاستثمارات وضبط العقار، على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيطات المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.

بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة للتوسع السياحي ".  
وعليه ومن خلال قراءة المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على أسلوب التراضي كوسيلة لمنح الامتياز، ووزع سبل الاستعادة من " العقد " عن طريق أحد ممثلي السلطة التنفيذية وبين مصالح الهيئات الإدارية عمومية تقنية مختصة، بحيث يقوم الاختلاف على طبيعة العقار الموجه لمنح الامتياز.

لأجل ذلك نتناول تلك الأجهزة بداية بإدارة أملاك الدولة ثم إجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع والترقية الاستثمارات وضبط العقار ، والهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، والوكالة الوطنية لتطوير السياحة ، والهيئة الجديدة المتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي ألحقت بالقانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار ألحق بها أربعة مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقييم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع . باعتبار إدارة أملاك الدولة الهيئة الإدارية المخولة قانونا سواء على المستوى الولائي أو المستوى البلدي، بتنظيم كل العمليات القانونية التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها<sup>1</sup>، يمثل على مستوى الشباك الوحيد المركزي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ممثل عن مصلحة أملاك الدولة بحيث يكون ملما " بالجهاز القانوني والتنظيمي المتعلقين بالاستثمار، كما يقدم المعلومات اللازمة عن الأوعية العقارية وكذا الأصول العقارية المتبقية المتوفرة القابلة لتوجيهها للاستثمار مع ضرورة تحيينها، كذلك التنسيق بين خدمات الشباك الوحيد ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار كما يعمل على التنسيق بين خدمات الشباك الوحيد ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

---

18/07/2011، ج ر ع 40 المؤرخة في 20/07/2011، المعدلة للمادة 05 من الأمر رقم 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>1</sup> انظر في ذلك المادتين 8 و15 من م .ت رقم 65/91 المتضمن تنظيم الصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، المؤرخ في 02/03/1991، ج ر ع 10 المؤرخة في 06/03/1991، كذلك التعلية رقم 04/293 المتضمنة إعادة تنظيم المصالح الخارجية المؤرخة في 27/10/1991 الصادر من المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1991، غ .م.

مع مطالبة مدراء الحفظ العقاري إعطاء تعليمات للمحافظين العقاريين لتقديم كل المعلومات التي تخص إجراءات شهر التصرفات محل عقد الامتياز<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام المادة رقم 183 من م.ت رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، نجد أن المشرع الجزائري منح من خلالها لوزير المالية، من أجل تفويض المدير الولائي للأملاك الدولة على مستوى الولاية، لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الأملاك الموجهة للاستثمار، ويمنح بالمقابل تفويض لهذا الأخير لإعداد العقود التي تتعلق بالممتلكات العقارية للأملاك الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها<sup>2</sup>.

هذا و يكرس بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط يحدد البرنامج الدقيق للمشروع الاستثماري وكذا شروط وبنود العقد والمرفق حسب النموذج الخاص المرفق ب : م.ت رقم 153/09.

كما اشترط المشرع الجزائري من خلال ف 2/ من المادة رقم 21 من م.ت رقم 153/09 وجوب إدراج بند " منع التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز "، وذلك قبل الانتهاء من المشروع بالنسبة للعقار الفضاء (غير المبنى)؛ أما لو كان محل منح عقار مبني يجب أن يتضمن العقد تحت طائلة البطلان كذلك بند منع التنازل عن حق الامتياز " لمجمل العقار مدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز .

هذا ويؤدي كل إخلال بالالتزامات التعاقدية للمستثمر والمنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من طرف الجهات القضائية المختصة بعد مبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا. وفي هذا السياق تبث جهات مركزية إدارية من أجل منح الامتياز من دون وجه لاختصاصها بالمنح حق كاللوائح العديدة التي أصدرها مجلس مساهمات الدولة تتضمن منح حق الامتياز لإراضي مبينة ، الأمر الذي يعد مخالفا للقانون والتنظيم الساري العمل به في مجال الاستثمار خلال فترة خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية خاصة الفترة بين صدور الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وبعد صدور الأمر المعدل له رقم 08/06، بحيث اختص الأمر رقم 11/06 المتضمن كيفية منح والتنازل عن

---

<sup>1</sup> الجدير بالذكر أن هذه المهام المنوطة بمثل إدارة أملاك الدولة لا نجد لها أساسا تنظيميا ولا تشريعي إلا تعليمة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تحمل رقم 6422 المتعلقة بتمثيل ادارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المؤرخة في 2011/06/08 الصادرة عن مديرية تميمين الأملاك الوطنية و تميمين الموارد عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2011 ، ص 106.

<sup>2</sup> القرار الصادر عن وزير الاقتصاد (سابقا) المؤرخ في 1992/01/20، ج ر ع 30 المؤرخة في 1992/04/22.

الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة<sup>1</sup> المادة رقم 7 منه التي ورد فيها " يكرس الامتياز أو التنازل المذكور أعلاه في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الوطنية مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح وكذا بنود وشروط أو التنازل" والذي ينفرد بمنح الامتياز فقط على الأراضي الجرداء. وعليه فإن عمليات منح حق الامتياز المؤثرة من طرف مجلس مساهمة الدولة لا تدخل بتاتا في إطار الجهاز القانوني والتنظيمي المتعلق بالاستثمار وأن لائحات المجلس تندرج في إطار عمليات الخوصصة ومن صلاحيات هذا الأخير أن يتخذ ويختار الصفة المناسبة لخوصصة أملاك المعنية وهذا تماشيا مع متطلبات التطور الاقتصادي<sup>2</sup>.

هذا الأمر إن كان له محل فهو يثبت مدى ضعف إدارة أملاك الدولة من تقرير الحماية وتسيير العقار وبالتالي التحكم فيه، مما يؤثر سلبا على الرصيد العقاري للأحكام الوطنية خاصة منها التي من المفروض أن توجه للاستثمار الفعال.

ان المستساغ من خلال ما سبق تبيان من اجراءات قانونية تخص اعداد عقد منح الامتياز أن وظيفة ادارة أملاك الدولة تتمثل في تحقيق العديد من المهام : دور المتعاقد، دور الخبير، دور موثق الدولة ، دور المالكة للأحكام العقارية و المنقولة ، دور المتابع و المراقب ، و دور موقع الجزاء ، مما يجعل من عقد منح الامتياز عقدا مركبا و عقدا من العقود الشكلية و التي من دونها لا ينعقد العقد.

و بالتالي يعد عقد منح الامتياز عقدا شكليا بناء على نص المادة رقم 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح عقد منح الامتياز عن طريق التراضي ، من م . ت رقم 152/09 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حينما اعتبر انه « يتم اعداد العقد الاداري المتضمن منح عقد منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية ..... قرار تفويض وزير المالية بتاريخ «.....»

## 1-2- إجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع

وترقية الاستثمارات وضبط العقار: طبقا لأحكام المادة رقم 05 من م . ت رقم 20/10 الذي

<sup>1</sup> الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط وكفاءات منح و التنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 2006/08/30، ج ر ع 53 المؤرخة في 2006/08/30.

<sup>2</sup> هذا ما ورد من خلال التعليم رقم 1243 التي تتعلق بتنفيذ لوائح مجلس مساهمات الدولة، المؤرخة في 2008/02/09، الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2008، ص-ص ، 31 - 32.

يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها<sup>1</sup>، تتوافر اللجنة على أمانة يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار حاليا مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، و تتلخص المهام المخولة لأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فيما يلي:

- استقبال طلبات المستثمرين.
  - تحضير جدول أعمال الاجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.
  - إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال اجتماعات قصد الدراسة على الأقل 08 أيام قبل موعد الاجتماع.
  - إعداد محاضر الاجتماعات
  - إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة.
  - موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.
- وفي حالة موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على منح حق الامتياز، يعرض مشروع قرار يرخص منح الامتياز بالتراضي لإمضاء الوالي على أساس محضر الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك<sup>2</sup> نوضحها من خلال الجدول التالي:

ملك تابع للأمالك الخاصة للدولة	أمالك تابعة لهيئات أخرى
بما فيها الأصول الفائضة والمتبقية، يتعين على مدراء أمالك الدولة بصفتهم ملك إعداد تحت معية مديرية أمالك الدولة المعنية، مشاريع القرارات المرخصة لمنح الامتياز وعرضها لإمضاء الوالي.	في هذه الحالة تعد وتعرض مشاريع قرارات منح الامتياز لإمضاء الوالي سواء من طرف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار المكلف بأمانة اللجنة أو من طرف مدير التنظيم والشؤون العامة.

**المصدر : من اعداد الطالبة**

<sup>1</sup> انظر م. ت رقم 20/10 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ، المؤرخ في 210/01/12، ج ر ع 04، المؤرخة في 2010/01/17.

<sup>2</sup> انظر التعليم رقم 01637، التي تتضمن إجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المؤرخة في 2012/02/21، الصادرة عن مديرية تميم الأمالك التابعة للدولة ، مجموعة النصوص سنة 2012 ، ص 45.

إن الإجراءات الجديدة التي تضمنها الأمر رقم 04/08 تتمثل في الفصل بين الأرض والعقار والبنائيات والمنشآت التي أنجزت من قبل المستثمر بحيث يبقى الوعاء العقاري ملك للدولة في حين أن البنائيات وغيرها من المنشآت الأخرى التي أنجزت من طرف المستثمر تعود ملكيتها لهذه الأخيرة وذلك عند إنجازها الفعلي للمشروع.

**1-3- دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:** استحدث الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار هيئة جديدة تسمى "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" و اتسمت الطبيعة القانونية للوكالة بالثبات سواء من خلال الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار أو م.ت رقم 282/01<sup>1</sup> المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها ، المعدل للمادة رقم 3 منه ، كونها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو الأمر الوارد كذلك من خلال نص المادة رقم 26 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار إلا أن الاختلاف يبرز من خلال المهام الذي اسندت لها والتي صاغها المشرع الجزائري في النقاط التالية:

- تسجيل الاستثمارات .
  - ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج .
  - ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية .
  - تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وانجاز المشاريع.
  - دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم.
  - الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال.
  - إعداد اتفاقية الاستثمار التي تعرض على المجلس الوطني للاستثمار للموافقة عليها.
  - المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار .
  - تسيير حافظة المشاريع السابقة للقانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.
- و نظرا للدور المهم الذي أناطه المشرع الجزائري للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نستعرض فيما هو آت الأطر القانونية التي تنظم الوكالة الى غاية صدور قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16، و المرسوم التنفيذي له ، كما هو موضح في الجدول التالي:

---

<sup>1</sup> م.ت رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها ، المؤرخ في 2001/09/24، ج ر ، ع 55 المؤرخة في 2001/09/26 المعدل ب م.ر رقم 186/06، المؤرخ في 2006/05/03، ج ر ع 36 ، المؤرخة في 2006/05/31.



ملاحظات	دور الوكالة في توجيه العقار لمنح عقد الامتياز	العنوان	- القانون / الأمر
- نظم مهام الوكالة م. ت رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها ،سالف الذكر .	-تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط - تحمل الأعباء المتولدة عن المؤسسات العمومية المنحلة وتلك المتزايدة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية النشيطة لأجل تطوير الاستثمار	المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر، ع 47 المؤرخة في 2001/08/22	الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20
- نظم أحكامه م .ت رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09، ج ر ع 64 ،المؤرخة في 2006/10/11، وألغى أحكام م .ت رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها ،سالف الذكر .	-تسيير المحافظة العقارية المتكونة مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار	المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار	الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 ج ر، ع 47 المؤرخة في 2006/07/19
م.ت رقم 100/17 المعدل و المتمم ل م .ت رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها . - م .ت رقم 101/17 الذي حدد القوائم السلبية و المبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا و كيفية تطبيق المزايا على مختلف انواع الاستثمارات - م .ت رقم 102/17 الذي يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به .	-اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة . - تقرير مزايا وتحفيزات في مجال الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني المادة 12/ج - تقرير المزايا المتعلقة بالإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق على الأملاك العقارية المبينة وغير المبينة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .	المتعلق بترقية الاستثمار	القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 ج ر ، ع 46 المؤرخة في 2016/08/03

<p>- م. ت. رقم 103/17 الذي يحدد مبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار و كفيات تحصيله.</p> <p>- م. ت. رقم 104/17 يتعلق بمتابعة الاستثمارات و العقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات المكتتية .</p> <p>- م. ت. رقم 105/17 يحدد كفيات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات امنشة لأكثر من 100 منصب شغل .</p> <p>- المؤرخة كلها في 2017/03/05، ج ر ع 16، المؤرخة في 2017/03/08.</p>	<p>- تخفيض نسبة الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز المشاريع الاستثمارية بنسبة 90 بالمئة .</p> <p>- الاعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في اطار الاستثمار .</p>		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

### المصدر: إعداد الطالبة

كما استحدث التشريع الجديد المتعلق بالاستثمار و في المجال الهيكلي من خلال نص المادة رقم 27 أربعة مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة و دعمها و تطويرها ، وكذا لانجاز المشاريع ، بحيث يتمتع أعضاء هذه المراكز بسلطة اصدار القرارات التي تتمتع بالحجية المطلقة أمام الهيئات الادارية التابعة لها.

**2- الاطار الاجرائي لتوجيه العقار للاستثمار :** نورد الاجراءات الشكلية المتعلقة بتوجيه العقار للاستثمار من خلال مرحلتين متتاليتين<sup>1</sup> الفیصل بينهما صدور الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

**\* المرحلة الأولى :** قبل صدور الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط أو كيفيات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية :

و تطبيقا للأمر رقم 11/06 المحدد لشروط و كيفيات منح و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فان م. ت رقم 121/07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تضمن شرحا وافيا للقواعد المكرسة بالأمر رقم 11/06

---

<sup>1</sup> ان التنظيم ساري المفعول قبل صدور الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كان محددًا بموجب مجموعة من المراسيم التنفيذية ، تتعلق بجهاز تنظيمي تكميلي يكون قاعدة قانونية من شأنها أن تسمح لضمان تسيير منتظم لحافظة العقارية المتوفرة والموجهة لترقية الاستثمار وهو ما تضمنته التعليم رقم 4420، التي تتضمن شروط و كيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، المؤرخة في 2007/06/11، الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص سنة 2007، ص 67.

ان الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي يمكن أن يتم منح حق الامتياز أو التنازل عنها في إطار هذا الجهاز هي تلك الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير والقابلة لاتساع البناءات وفق مخطط شغل الأراضي علاوة على ذلك يجب ان تكون هذه الأراضي متوفرة أي غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة. كما يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو العام ، و الأشخاص الطبيعيين و طنينيون و الأجانب لمدة 20 سنة قابلة للتجديد وفقا لما حددته المادة رقم 4 من الأمر رقم 11/06 المحدد لشروط و كيفيات منح و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 2006/08/30 ، ج ر، ع 53، المؤرخة في 2006/08/30، و من أجل ضمان التسيير العقلاني و تثمين الأراضي التابعة للدولة و باستثناء الطلبات التي يقبلها المجلس الوطني للاستثمار ، الذي يمنح حق الامتياز بالتراضي فانه يتم منح حق الامتياز عن طريق صيغة المزاد العلني أو عن طريق صيغة التراضي، المادة رقم 5 ف 1/ من الأمر رقم 11/06 سالف الذكر.

حيث وضح كفاءات وضع حيز التنفيذ عمليات منح حق الامتياز و التنازل سيما فما يخص طريقة منح الامتياز أو التنازل ، الاجراءات الخاصة الواجب اتباعها الشروط المالية و متابعة معالجة الملفات ، و كذا حقوق وواجبات الأطراف الواردة في دفاتر الشروط الخاصة بها .

و يتم منح الامتياز بناء على احدى الصور التالية :

- الصورة الأولى منح الامتياز عن طريق التراضي : يجب أن يرخص منح حق الامتياز بالتراضي من الأراضي التابعة للدولة بقرار مسبق من الوالي ، وهذا بعد رأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، وفي هذا الصدد نوهت التعليم رقم 4420 سالف الذكر على ضرورة توفير القطعة الأرضية موضوع طلب و قابليتها للبناء و كذا ملائمتها بالنسبة لأدوات التعمير ، و كما يجب اعطاء عناية خاصة من أجل تثمين القطع الأرضية و ذلك بالإصرار على أن تستهلك بنايات المشروع الاستثماري المزمع انجازه كل امكانيات البناء الواردة في قواعد التعمير، وهذا باقتصار المساحة الممنوح عليها حق الامتياز على الاحتياجات الفعلية للاستثمار، و تقادي المنح العشوائي و المؤقت الذي يترتب عليه في أغلب الأحيان جيوب عقارية متبقية أو قطع أراضي محصورة ، ويتم المنح بموجب قرار من الوالي بعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار .

- الصورة الثانية منح الامتياز عن طريق المزاد العلني : يرخص الوالي بقرار حق الامتياز عن طريق المزاد العلني باقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار عن طريق ضمان النشر الواسع في هذا المنوال ، و بناء على دفاتر الشروط المتعلقة بهذه العملية، فان أجل النشر عند إجراء عمليات منح حق الامتياز عن طريق المزايدات العلنية المفتوحة أو المحدودة الشفوية أو التعهدات المختومة تكون لمدة 30 يوم من قبل ، مرتين على اقل في جريدتين وطنيتين و كذلك يجب أن تكون موضوع نشر واسع عن طريق ملصقات على مستوى الأماكن العمومية و الادارات و المصالح و المؤسسات المعنية (الولاية البلديات الدوائر، أملاك الدولة ، الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الغرف التجارية والصناعية ...إلخ) و عبر كل وسائل الاتصال التي تبدو مفيدة .

كما يجب أن تتضمن إعلانات منح حق الامتياز على أكبر قدر عن من المعلومات المتعلقة بالأرضية المعنية كالتعيين الدقيق، المساحة، الموقع ، بالنسبة لأدوات التعمير ، السعر الافتتاحي مع الإشارة إلى أن هذه القيمة هي سنوية ، مدة المحدد ، ب 20 سنة ، النشاط الذي من المحتمل إنجازه ...إلخ، هذا من جهة و من جهة أخرى وفيما يتعلق بإجراء العملية، تاريخ و مكان المزايدة ، آخر أجل لإيداع التعهدات بالنسبة للأشخاص فيشترط توافرهم على الأهلية القانونية اللازمة للمزايدة ، مسك و متابعة سجل التعهدات ، تسديد الضمان ....إلخ.

- الصورة الثالثة حالة استثنائية خاصة بعرض و حيد : بحيث يصرح بعدم جدوى عملية البيع بالمزاد العلني لملك عقاري تابع للدولة لأسباب مالية عندما يكون العرض أو العروض المقدمة أقل من قيمة السعر الافتتاحي ، أو عندما يكون ثمة عرض شفوي واحد أو تعهد مختوم واحد بالرغم من أن هذا الأخير أعلى من قيمة السعر الافتتاحي لأجل ذلك ولتقادي عدم الجدوى التي من شأنها أن تشكل نفقات إضافية من خلال إعادة تنظيم عمليات بيع جديدة ، و بما أن قيمة السعر الافتتاحي تم الإشارة إليها بكل شفافية في اعلانات البيع ، فان هذا يستدعي إعلان عدم "جدوى" عملية البيع، و يتم البيع للراسي عليه المزاد<sup>1</sup>.

و يمنح الامتياز بموجب " عقد إداري " معد من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة ومشهر بالمحافظة العقارية، يتضمن الشروط الأساسية و البنود الخاصة و الحقوق المنصوص عليها في القوانين التي تنظم ذلك، و الذي يجب أن يرفق بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07 سالف الذكر، و يجب أن يحتوي العقد الاداري لا سيما على طبيعة المشروع، أجال الانجاز، الشروط المالية وكذا أسباب الفسخ في حالة الاخلال بالواجبات من طرف المستفيد من الامتياز.

وتأكيدا لما ورد من خلال نص المادة رقم 08 من الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط و كيفيات منح و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، فان للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، الحصول على القروض، ومن ثمة إمكانية رهن الحق العيني العقاي عن هذا الامتياز.

- الصورة الرابعة منح الامتياز بالنسبة للمشاريع الاقتصادية المندمجة: في إطار انجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي، التجاري أو الخدماتي، فإن منح القطع الأرضية التابعة للدولة لا تكون إلا بصيغة المزاد العلني أو بالتراضي.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> انظر التعليم رقم 4420 التي تتضمن شروط و كيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> القاعدة العامة الواردة من خلال الأمر رقم 11/06 المحدد لشروط و كيفيات منح و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق؛ و م.ت رقم 121/07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

إلا أنه و لتمكين من بيع السكنات الترقية التي تشكل جزءا من المشروع الاجمالي للمستثمر فان الأمر رقم 11/06 قد نص على صيغة البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني ، إذا تعلق الأمر باستثمار ذا طابع سياحي فندقي أو خدماتي تقدم به نفس المستثمر .

في هذا المنوال فقد عرف المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المشروع المندمج كما يلي : "كل مشروع ذا طابع سياحي فندقي أو خدماتي تقدم به نفس المستثمر و الذي يتضمن جزئيا عمليات الترقية العقارية المزمع انجازه على 30% على الأكثر من المساحة الاجمالية للقطعة الارضية ؛ في هذا الاطار فان القطعة الأرضية المعنية التي ينوي المستثمر الاستعادة منها يجب أن تتجزأ كالتالي :

جزء يجب أن يتضمن على الأقل 70 بالمئة من المساحة الإجمالية و التي يجب ان توجه أساسا للاستثمار و ستكون موضوع امتياز حسب الطريقة المحددة آنفا أي بالمزاد العلني أو بالتراضي بناء على مكان توظيف المشروع.

- جزء يتضمن على الأكثر 30% من المساحة الإجمالية ، توجه لاحتضان عمليات الترقية العقارية ، و التي تتكون من موضوع تنازل لفائدة المستثمر المعني ."

- الصورة الخامسة الاستثمار في مجال الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حال نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية:

تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حال نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، حقبة عقارية ذات أهمية و التي لم يتم استغلالها منذ عدة سنوات من أجل ذلك و بغية رفع العرض في مجال العقار الموجه للاستثمار والمساهمة تبعا لذلك في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية، بدأ من الضروري بيع أو منح هذه الذمة العقارية بناء على جهاز قانوني خاص .

لأجل ذلك حددت أحكام الرسوم التنفيذية رقم 122/07 الذي يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية

الاقتصادية في حالة نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية<sup>1</sup> حددت الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.

- **تكوين و تسيير الحافظة العقارية** : تتشكل الحافظة العقارية حسب احكام الرسوم التنفيذي رقم 122/07 سالف الذكر، و يتم تسييرها وفق ما هو موضح من خلال الجدول التالي :

تسيير الحافظة العقارية	تكوين الحافظة العقارية
<p>- الجهة المختصة : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .</p> <p>- توكل مهمة التسيير لهيئة محلية تابعة للوكالة على المستوى الولائي بناء على اتفاقية تبرم بينها وبين مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا.</p> <p>- تضمن الهيئة حراسة والمحافظة على الأصل العقاري المعني إلى غاية تثمينه.</p>	<p>- الأصول المبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة التي يتم تسليمها حسب محاضر التسليم من طرف مصفي المؤسسات المعنية لمصالح أملاك الدولة ، بدون مقابل مالي لأنها تابعة للدولة.</p> <p>- الأصول الفائضة التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية.</p>
<p>- تمنح للهيئة أجرة تحدد بنسبة 10 بالمئة من السعر في حالة التنازل أو بأتاوى السنتين الأوليتين في حالة منح حق الامتياز<sup>2</sup>.</p>	<p>- في حالة نشاط على سبيل الانتفاع أو على سبيل التملك التي تعد غير لازمة لنشاطها والتي يجب أن تسترجعها الدولة تدريجيا (المادة رقم 85 من قانون المالية لسنة 2005 ) و لوائح مجلس مساهمات الدولة بالنسبة لعمليات الخصوصة.</p> <p>- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و التي تقع عملية تحديدها على عاتق البيانات المالكة للمناطق الصناعية.</p>

- **جدول يوضح كفيات تكوين و تسيير الحافظة العقارية المصدر: إعداد الطالبة بناء المادة رقم 85 من قانون المالية لسنة 2005<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup> م . ت رقم 122/07 الذي يحدد شروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المؤرخ في 2007/04/23، ج ر ع 27، المؤرخة في 2007/04/25.

<sup>2</sup> كانت تسلم الاصول الفائضة لفائدة شركات التسيير العقاري المختصة اقليميا ، وذلك قبل انشاء و تنصيب الهياكل التنظيمية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

<sup>3</sup> المادة رقم 85 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، المؤرخ في 2004/12/29، ج ر ع 85، المؤرخة في 2004/12/30.

- و اما بالنسبة لصيغة منح الامتياز من الحافطة العقارية فيجب التمييز بين مايلي<sup>1</sup>:

الأصول غير المبينة	الأصول المبينة
منح حق الامتياز عنها بالتراضي او في المزايدات العلنية المفتوحة أو المحصورة حسب مكان تموقعها.	يتم التنازل عنها بالتراضي او في المزايدات العلنية المفتوحة أو المحصورة حسب مكان تموقعها .

- جدول يوضح كيفية منح الحافطة العقارية ، المصدر : من اعداد الطالبة ، بناء م.ت رقم 122/07 الذي يحدد شروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

ان كل حق للامتياز الممنوح يجب ان يكرس بعقد اداري يتضمن الشروط الخاصة، وتلك الخاضعة للقانون العام، وكذا اسباب الفسخ في حالة عدم تنفيذ المستفيد لالتزاماته التعاقدية، و الذي يجب ارفاقه بدفتر الشروط و الاعباء، لأجل ذلك فانه عند عدم التزام المستفيد من الامتياز و من التنازل للشروط التي تتضمن دفتر الشروط و الاعباء<sup>2</sup>، يترتب على ذلك فسخ عقد الامتياز أو التنازل.

هذا و قد تناول المنشور رقم MDB/219 الصادر عن السيد الوزير المنتدب للميزانية طريقة متابعة و بطريقة صارمة لكيفية استعمال الأراضي التي يتم منح حق أو التنازل عنها و ذلك بمسك سجل على مستوى المفتشيات و وضع حيز تطبيق إجراءات إسقاط الحقوق<sup>3</sup> .

غير أن الواقع العملي قد أثبت في معظم الحالات و في إطار عمليات التفتيش التي قامت بها مفتشيات مصالح أملاك الدولة ان العديد من المستثمرين استقادوا من تنازل أو من حق امتياز عن قطع أرضية تابعة للدولة ، تخلفوا عن القيام بالتزاماتهم التعاقدية ، وفي حالات أخرى ثبت عنه عدم الانجاز

<sup>1</sup> استثناء من ذلك فان الأصول التي يتم اختيارها للمشاريع المقبولة من طرف المجلس الوطني للاستثمار يتم التنازل أو منح حق عليها الا عن طريق التراضي مهما كان موقعها .

<sup>2</sup> انجاز المشروع بطريقة غير مطابقة ، ترك القطعة الأرضية في حالتها الأصلية بدون مبرر .

<sup>3</sup> أنظر المنشور رقم MDB /219 للسيد الوزير المنتدب للميزانية، طريقة متابعة و بطريقة صارمة لكيفية استعمال الأراضي التي يتم منح حق الامتياز أو التنازل المؤرخ في 1999/04/04، غ م .



الفعلي للاستثمارات ، و لم يقدموا حتى بمبادرة لإنجاز المشاريع الاستثمارية التي من أجلها استفادوا من الحقوق ، وعلى الرغم من ذلك لم يخضعوا للمتابعة القضائية و لم تتخذ في شأنهم مواقف سلبية<sup>1</sup>.

إن التنازل أو منح حق الامتياز في المزاد العلني أو عن طريق التراضي للأصول التابعة للدولة ، تكرر بعمود إدارية يتم اعدادها من طرف مصالح أملاك الدولة بعد إمضاء المستفيد من التنازل أو من دفتر الشروط و الأعباء ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 سالف الذكر ، و الجدير بالذكر أنه في كل الأحوال يمكن منح التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي مهما كان موقعها على الأراضي و كذا كل الأصول العقارية الموجهة لاستيعاب مشاريع الاستثمار المستفيدة من نظام الاتفاقية طبقاً لأحكام المواد 10 و 12 من الأمر رقم 03/01 المعدل و المتمم المتضمن تطوير الاستثمار ، و على أساس قرار من المجلس الوطني للاستثمار الذي يمكن له منح كذلك تخفيضات على سعر التنازل أو الأتاوى السنوية الايجارية للأصول المعنية<sup>2</sup>.

و بعد مرور سنتين على اصدار الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط و كفيات منح و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم العدول عنه بموجب الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

و تنفيذاً لذلك ، تم كذلك الغاء بموجب نص المادة رقم 15 من الأمر رقم 04/08 سالف الذكر أحكام المادة رقم 82 من الأمر رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>3</sup> حيث يتم منح الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع الاستثمار و بالدينار الرمزي بالامتياز ، عندما يتم انجازها في

---

<sup>1</sup> هذا ما توضحه التعليمية رقم 4420 التي تتضمن شروط و كفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المرجع السابق ص 79.

<sup>2</sup> أنظر التعليمية رقم 4420 التي تتضمن شروط و كفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المرجع السابق ص 86.

<sup>3</sup> الأمر رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المؤرخ في 2007/12/30 ج.ر. ع 82 المؤرخة في 2007/12/31.

المناطق المحرومة لفائدة مشاريع الاستثمار ذات المنفعة الاقتصادية القصوى ، حيث يتم منح الامتياز على أساس دفتر الشروط بعد مصادقة المجلس الوطني للاستثمار على مشاريع الاستثمار.

**\* المرحلة الثانية: بعد صدور الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط أو كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية :**

نظرا للنتائج السلبية التي تترتبت عن تجسيد الأمر رقم 11/06 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر بالأخص فيما يتعلق بتحويل عقد منح الامتياز الى تنازل، و من أجل تامين أكثر للذمة العقارية الدولة فانه تقرر تعديل يمس على الخصوص منح امتياز طويل الأجل قد يصل الى 99 سنة قابل للتجديد لكن غير قابل للتنازل ؛ بحيث يكون من شأن هذا الحكم ابقاء الأوعية العقارية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة و بالتالي يضمن زيادة على ذلك موارد لا يستهان بها عبر الاتاوة ، التي ستجنى من خلال عقد منح الامتياز<sup>1</sup> .

و بتحصيل حاصل فان عدم تحويل منح عقد الامتياز الى تنازل لا يخص إلا العمليات التي ستجسد مستقبلا، عملا بمبدأ عدم رجعية القوانين<sup>2</sup>، و بالتالي يجب عدم تدوين امكانية تحويل لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ضمن العقود الإدارية و دفاتر الشروط.

إلا أن المثير للاهتمام في هذا المقام ، وقبل صدور النصوص التنظيمية للأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليم رقم 921 مفادها التمسك فقط بمنح و

---

<sup>1</sup> انظر التعليم رقم 921 المتضمنة منح أو التنازل عن الأراضي التابعة للدولة و الموجهة للاستثمار، المؤرخة في 2008/01/29، الصادرة عن مديرية العمليات الأملاك الوطنية و العقارية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2008، ص 27.

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 2 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، المرجع السابق.

ايقاف عمليات التحويل الى تنازل وهو الأمر الذي يشكل تعد صارخ على مبدأ توازي الأشكال<sup>1</sup> حيث صدرت التعليمات بأحكامها قبل صدور الأمر رقم 04/08 سالف الذكر .

لأجل ذلك تناولت التعليمات رقم 8309 تحت عنوان " فيما يخص العقار التابع للأمولاك الخاصة للدولة"<sup>2</sup> ضرورة توقيف كل عملية التنازل في الأراضي التابعة للدولة التي لم تكن بعد كل محل عقود ادارية مستمرة مهما كان نوع تخصيص الأراضي المتعلقة و استثناء من ذلك الأوعية العقارية الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي (المستفيدة من اعانة الدولة) كالسكن الاجتماعي التساهمي، و السكن الريفي ، و البيع بالايجار من وكالة عدل أو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

كذلك يتمثل الاشكال من خلال الفترة الشاغرة بين صدور الامر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والنصوص التطبيقية له من أجل اقامة مشاريع استثمارية ، فانه خلال هذه الفترة صدرت التعليمات من السيد رئيس الحكومة ، تتضمن التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> ، بحيث وضحت التعليمات أنه يتعين " التريث الى حين صدور المرسوم التطبيقي الامر رقم 04/08 والذي يحدد شروط و كفاءات منح على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ؛ الأمر الذي طرح اشكال بالنسبة لعقد منح الامتياز بالتراضي عن اصول عقارية متبقية تابعة سابقا لمؤسسة البناء الريفي. E.B.R و مؤسسة E.N.A.F.L .A المنحلتين وهذا لفائدة شركة S.SAMSUNG و السيد (ر.ط) و السيدة (أ.ف) لاقامة مشاريع استثمارية ، بحيث قامت

---

<sup>1</sup> حيث ورد صراحة من خلال التعليمات«... هكذا و في انتظار التعديل المحتمل للجهاز التشريعي و التنظيمي الساري به العمل ، أعطيت لكم بموجب البرقية المشار اليها في تعليمات ترمي الى التمسك فقط بمنح و ايقاف عمليات التحويل الى تنازل ...الخ»

<sup>2</sup> أنظر التعليمات رقم 8309 التي تتعلق بالعقار التابع للأمولاك الخاصة المؤرخة في 08/09/2008 ، الصادرة عن مديرية تمشين الاملاك التابعة للدولة ، المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، مجموعة نصوص ، لسنة 2008، ص82

<sup>3</sup> انظر التعليمات رقم 07 الصادرة عن السيد رئيس الحكومة المتضمنة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخة في 26/07/2008، غ م .

مصالح ادارة أملاك الدولة و بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري A.N.I.R.F.E بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني عن أصول عقارية متبقية تابعة سابقا لمؤسسات عمومية محلة ، و قام الراسي عليهم المزاد بدفع القسط الأول مرفوقا بالمصاريف الأخرى المتعلقة بهذه العملية لدى حساب مفتشية أملاك الدولة ، و يطالبون باعداد العقود الادارية المكرسة لهذا التصرف .

لأجل ذلك صدرت التعليمية رقم 8972<sup>1</sup>، توجب تجميد هذه العمليات والتي تمت بطريقة ودية إلى حين صدور النص التطبيقي للأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفايات منح عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

إن هذا الأمر إن كان له محل فمحله تعطيل وتيرة انجاز و تفعيل المشاريع الاستثمارية الوطنية منها أو الأجنبية مما يؤثر سلبا على الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية التي تركز على مدى توافر الرصيد العقاري و سهولة الولوج إليه، حيث يتطلب الامر الانتظار لمدة ثمانية أشهر كاملة حتى صدرت النصوص التنظيمية تحت رقم 152/09 التي تتضمن شروط و كفايات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم رقم 153/09 الذي يحدد شروط و كفايات منح على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.

و سنتناول فيما يلي الأحكام القانونية التي تناولها الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفايات منح عقد امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و النصوص التنظيمية التابعة له كما يلي :

**1- اجراءات تخص العقار محل منح الامتياز:** تنفيذًا للكفايات الجديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حدد الأمر رقم 04/08 شروط و كفايات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الا انه ما لبث التنفيذ الفعلي لأحكام الأمر السالف الذكر تم تسجيل بطء في اجراءات منح العقار بالتراضي

---

<sup>1</sup> انظر التعليمية رقم 8972 التي تتضمن التصرف في الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة المؤرخة في 2008/10/04، الصادرة عن مديرية تامين املاك التابعة للدولة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2008، ص 91.

من جهة و قلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة أخرى<sup>1</sup> و نظرا لذلك وبغية انعاش الاستثمار قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار .

ان هذه التدابير التي عدلت جذريا بعض أحكام الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كرسست بقانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>2</sup> أحكام تتعلق بأمالك الدولة ، لهذا فانه تم استبعاد صيغة المزاد العلني و الاحتفاظ فقط بصيغة التراضي و ان منح الامتياز بالتراضي سيتم حسب الشروط و الكفاءات التالية.

**2- السلطة المكلفة بمنح الامتياز :** يمنح من طرف الوالي المختص اقليميا على اساس قرار يتخذ من طرفه و باقتراح منه<sup>3</sup> بالتنسيق مع لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار C.A.L.P.I.R.E.F عندما يكون الملك المبني تابع للأمالك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض<sup>4</sup> .

و عندما تكون القطعة الارضية واقعة داخل محيط المدينة الجديدة<sup>5</sup> يتم التنسيق بين الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الاقليم.

و عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسيع سياحي<sup>6</sup> من الوكالة الوطنية لترقية السياحة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

---

<sup>1</sup> انظر التعليم رقم 7982 التي تتعلق بوضع حيز التنفيذ للكفاءات الجديدة لمنح على الاملاك العقارية سيما الاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المؤرخة في 2011/08/08 الصادرة عن مديرية تامين الاملاك التابعة للدولة المديرية العامة للاملاك الوطنية مجموعة النصوص لسنة 2011 ص 119

<sup>2</sup> القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، المرجع لسابق.

<sup>3</sup> انظر ف/5 من المادة رقم 5 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

<sup>4</sup> انظر ف/2 من المادة رقم 5 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

<sup>5</sup> انظر ف/3 من المادة رقم 5 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

<sup>6</sup> انظر ف/1 من المادة رقم 5 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

بناء على مبدأ عدم رجعية القانون " ، فان الحالات التي تعود الى فترة ما قبل الفاتح من سبتمبر 2008، و التي تم فيها دفع مبلغ التنازل ، يجب ان تدرس طبقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول أن ذاك<sup>1</sup>.

- و على الرغم من صراحة هذه النصوص و وضوحها فيما يتعلق بكيفية الاستثمار التي تتم بناء على منح حق الامتياز، و على أصناف العقارات الموجهة للاستثمار الا انه استثناء وبموجب التعليمية يمكن توجيه أملاك عقارية خاصة تابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ترصد لانجاز مقرات و مرافق عمومية عليها لمزاولة النشاطات الموكلة لها من طرف الدولة ، على الرغم من ان طبيعة هذه التصرفات لا تعتبر مشاريع استثمارية<sup>2</sup> الا أنه و قصد تمكين هذه المؤسسات العمومية من انجاز مقراتها ليتسنى لها مزاولة النشاط الموكل لها اتخذت الادارة المركزية و المصالح المركزية لأملاك الدولة التدابير التالية<sup>3</sup> :

العقارات غير المبنية	العقارات المبنية
الطلب يتعلق بارض جرداء ، المؤسسات المعنية تنجز على بنايات كمقرات في هذه الحالة المشروع المنجز يعد استثمار يتطلب موافقة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار C.A.L.P.I.R.F.R. و بالترخيص من الوالي بناءا على قرار و يمنح بذلك عقد الامتياز .	عندما يخص طلب الحصول على امتياز تهيئة المبنى و عليه العملية ليست استثمار ، و يمكن تسويتها بمنح الامتياز غير قابل للتحويل لتنازل بعد موافقة مسبقة للادارة المركزية .

**المصدر :** اعداد الطالبة ، بناءا على ما ورد في التعليمية رقم 9063 و المتضمنة منح حق الامتياز على العقارات لفائدة المؤسسات العمومية لأجل انجاز مرافق عمومية.

<sup>1</sup> وهو ما وضحته صراحة التعليمية رقم 1254 التي تتضمن كليات التكفل بالأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار - الوضعية السابقة للفاتح من سبتمبر 2008- المؤرخة في 2012/02/07، الصادرة عن المديرية تثنين أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2012، ص36.

<sup>2</sup> وحسنا فعلت عندما رفضت صراحة و لعديد المرات اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار .

<sup>3</sup> انظر في ذلك التعليمية رقم 9063 المتضمنة منح حق على العقارات لفائدة المؤسسات العمومية لأجل انجاز مرافق عمومية المؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن مديرية تثنين أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2012 ، ص 108.

إن ما يلاحظ بناء على ما سبق توضيحه هو التعدد الصارخ من طرف الإدارة و خرقها للقانون و يتجلى ذلك في التصرف بمنح حق الامتياز وفق مشيئتها . و الملاحظة كذلك تخص المشرع الجزائري الذي ترك و باهمال منه فراغا قانونيا يخص كيفية التكفل و استغلال عقارات لأجل انجاز بنايات تساعد المرافق العمومية على أداء مهامها ، هذا الامر و سابقه إذا كان يدل على شيء فهو يدل على لا مبالاة للإرادة التشريعية من جهة و الجهاز التنفيذي القائم على ادارة و حماية الأملاك العقارية العمومية منها و الخاصة من جهة أخرى على ادارة و حماية وتنظيم تشريع عقاري يضبط على وجه أصح كيفية تفعيل و خدمة العقار و تسخير له لكي يؤدي وظيفته الاقتصادية .

هذا وتتم تسوية الوضعية القانونية للعقارات المؤممة ، بحيث يخص اجراء التسوية هذا الوضعية القانونية للعقارات المؤممة التي كانت تابعة لشركات أجنبية وتحوزها حاليا شركات وطنية عمومية ، كشركة سونطراك ، هذه الشركة طالبت بتسوية العقار المؤسس من طرف الدولة من مؤسسة " -SHELL-ISSO-MOBIL-OIL-COMP » والذي تشغله منذ الاستقلال عن طريق التنازل بالمجان ، باعتبار أنها قامت بتعويض هذه الشركة الاجنبية ماليا بالعملة الصعبة . إلا أن الإشكال المطروح يتمثل في صدور المنشور الوزاري رقم 2، الذي نص على ( تسوية الأملاك العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية عن طريق منح غير قابل للتحويل إلى تنازل )<sup>1</sup>، بحيث تمت تسوية هذه الوضعية عن طريق استكمال إجراءات التنازل عن هذا العقار مجانا استثنائيا لفائدة سونطراك شريطة أن يكون **الملك مؤمما** وصادرا على شكل أمر في الجريدة الرسمية و كذا الوثائق المحاسبية التي تحوز عليها الشركة لإثبات وتعويض الشركة المؤممة من أموالها الخاصة<sup>2</sup>.

**3- تغيير النظام الأساسي للمستثمرين :** في إطار أشغال لجنة مساعدة و توطين و ترقية الاستثمار والضبط العقاري ، تقدم المستثمرون الحائزون على منح الامتياز بطلب من اجل تغيير نظامهم الاساسي من أشخاص طبيعية الى أشخاص معنوية ، وهذا تأييدا للأنظمة المعدة و التي تتمثل في الشركة ذات المسؤولية المحدودة ، بحيث وافقت كل من اللجنة و كذا المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>3</sup> ، دون تغيير النظام الاساسي للمستثمرين من صيغة "شركة مساهمة " الى " الشركة ذات المسؤولية المحدودة يسمح من

<sup>1</sup> أنظر المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ الذي يتضمن تسوية الأملاك العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية عن طريق منح غير قابل للتحويل إلى تنازل المؤرخ في 2009/08/12، غ م .

<sup>2</sup> انظر التعليم رقم 06745 التي تتعلق بتسوية الوضعية القانونية للعقارات المؤممة قضية شركة سونطراك ، المؤرخة في 2012/06/26 ، الصادرة عن مديرية تامين أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012 ص92.

<sup>3</sup> انظر التعليم رقم 00309 التي تتضمن طلبات تغيير النظام الاساسي للمستثمرين المؤرخة في 2012/01/12 ، الصادرة عن مديرية تامين أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012 ص 24 .

جهة بانعاش المشاريع التي تعرف في انجازها الصعوبات المالية التي يوجد البعض منها في حالة توقف و من جهة أخرى تسمح برفع العراقيل التي يوجهها المستثمرون في الحصول على التمويلات البنكية و التي تعيق اتمام المشاريع .

إلا ان تجاوب المديرية العامة للأملاك الوطنية مع طلب تغيير النظام الاساسي مشروط بالحصول على قرار ولائي يعدل القرار الأول المتضمن منح حق الامتياز و الذي بناء عليه تعتمد مصادر أملاك الدولة بتعديل العقد الاصلي لتحديد التعيين الجديد للمستثمر (شخص معنوي) و الذي يتمكن من خلال هذا العقد استكمال مجموع التشكيلات و الاجراءات الأخرى التي تدخل في اطار انجاز و استغلال مشروعه ( رخصة البناء، قروض البنكية ، الرهون، شهادة المطابقة.... إلخ).

**4- الفصل في اشكالات تحويل الامتياز إلى تنازل:** بعد صدور الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات اعداد عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تم تجميد اجراءات التنازل ، كذلك تم بموجب صدور العديد من التعليمات من طرف المصلحة المركزية ، وقد نتج عن ذلك وضعية من التجميد اين تم بموجبها عدم الفصل في العديد من الملفات والتي بقيت عالقة إلى يومنا. هذا كما ان بعض المستفيدين رفضوا صيغة المنح بهذه الصورة ، خاصة أولئك الذين أودعت ملفاتهم قبل دخول صيغة المنح غير القابل للتنازل مما أثر سلبا على سيرورة و تطوير التجهيزات ، بحيث لم تنطلق العديد من المشاريع الاستثمارية لهذا السبب ، لأجل ذلك صدرت المذكرة رقم 01252<sup>1</sup> و التي تشير أنه خلال لقاء الثلاثية بتاريخ 2011/05/28 ، تم التذكير بعدم رجعية تطبيق القانون ، وعليه فان عمليات الاستثمار السابقة لصدور الأمر رقم 04/08 يجب أن تتبع بصيغة التنازل شريطة أن يكون مبلغ التنازل قد تم دفعه كليا ، تحت طائلة اذارها و اعلامها أنه في حالة الاستغناء عن صيغة منح الامتياز غير قابل للتنازل ، و بالتالي الغاء المقررة الوزارية و القطعة الأرضية و تمنح لشخص آخر طبيعي أو معنوي عام أو خاص.

---

<sup>1</sup> التعليمات رقم 01252 ، التي تتعلق بتطبيق أحكام المادة رقم 11 من م ت رقم 454/91 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ، و يضبط كفيات ذلك ، المعدل و المتمم المؤرخ في 1991/11/23 (ملغى) المؤرخة في 2012/02/07 ، الصادرة عن مديرية تشمين أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2012 ص 29.



## ثالثا:

### الآثار القانونية الناشئة عن إبرام عقد منح الامتياز

يرتب كل عقد صحيح آثار على شاكلة حقوق و التزامات بين الأطراف المتعاقدة ، و هو الشأن بالنسبة لعقود منح الامتياز، الذي يجمع بين المستثمر الأجنبي و ادارة أملاك الدولة، شأنها في ذلك شأن نظيراتها من الآثار المتعلقة بالعلاقات التجارية الدولية ، إلا ان العقود التي تنشأها عقود الاستثمار تختلف عن غيرها من الحقوق و الالتزامات الخاصة بمعاملات التجارة الدولية مما يصبغها بخصوصية تميزها .

تختلف الحقوق و الالتزامات تبعا لاختلاف نوع العقود المبرمة بين الدولة و الطرف الأجنبي المتعاقد معها ، فعقود الامتياز المبرمة في إطار استغلال الثروات الباطنية ، لأهميتها في خلق الثروة لدى الدول النامية تكون محاطة بحقوق و التزامات تتباين تماما متى لو تعلق الأمر بعقود البنية الأساسية أو عقود التصدير و الإستيراد للسلع الإستهلاكية . و مع ذلك و على الرغم من الاختلاف الملحوظ و الطبيعي في الحقوق و الالتزامات عن كل نوعية من هذه العقود فإنه محاولة لتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية نجد بعض الحقوق و الإلتزامات تتكرر بغض النظر عن طبيعة العقد و أهميته.

#### -1- حقوق تتمتع بها الدولة و التزامات تتحملها اتجاه المستثمر الأجنبي:

تتمتع الدولة بالعديد من الحقوق مقابل تحميلها بالعديد من الالتزامات تتمثل خصوصا فيما يلي:

#### -1-1- حقوق الدولة بمناسبة إبرام عقد منح الامتياز :تتمثل أهم هذه الحقوق فيمايلي:

\* **حق المتابعة** :ان رضا الدولة المضيفة بالتمويل الخارجي عن طريق الاستثمارات الاجنبية و مشاركة هذه الاخيرة في الحركة التنموية الداخلية ، لا يعني تخليها المطلق عن وظيفتها السيادية في وضع ضوابط تحت مسميات عدة ، قد تكون حماية المصلحة الوطنية ذات الابعاد المتعلقة بالصحة و البيئة و حماية الممتلكات، وتدخل الدولة تحت هذه المظلة يكون إشرافيا و رقابيا و حتى تدخليا لوضع حد لبعض الممارسات الماسة بقدرسية مبادئها.

فالتخطيط لاستقبال الاستثمارات الاجنبية يحضر له بدفتر شروط يبين فيه القواعد و القيود والاجراءات لتوظيف الأموال داخل البلد المضيف ، بحيث تملك السلطة الحاكمة في فرض القواعد الكفيلة لاحكام الرقابة الحكومية على ممارسة هذه الحقوق داخل حدودها و بالقدر المناسب لتحقيق أهدافها و مصالحها الوطنية.

و غالبا ما تمارس الدولة هذه السلطات على المشروعات الاستثمارية بهدف الوقوف على مجريات الأمور داخلها، و التدخل عند اللزوم كلما أقبل خطر يضر بالمصالح الاقتصادية للدولة ، كما تحكم الدولة

سيطرتها على الاستثمارات الأجنبية لضمان عدم سيطرة العناصر الأجنبية على اقتصادها الوطني.

كما أن الفوائد التي يجنيها الاقتصاد الوطني من زيادة رأس المال الأجنبي الخاص الوافد إليها ليست هي الاعتبار الوحيد في هذا الخصوص ، و إنما يجب على الدولة أن تراعي أمن وسلامة أراضيها، و أن لا تسمح للاستثمارات الأجنبية الخاصة بالمساحات تماما أو السيطرة على ثرواتها الاقتصادية الوطنية أو إحلال منافسة غير متكافئة ، و غير مرغوب فيها مع رأس المال الوطني أو الخبرات و الايدي العاملة الوطنية.

قدرة الدولة على رقابة الاستثمارات الأجنبية ليس بالأمر المستحدث ، فقد أكدت الجمعية العامة للأمم المتحدة على متابعة الرقابة على الأموال الأجنبية داخل البلد المضيف ، في قرارها رقم 2158 في فبراير عام 1966 مادام ان التعاون الدولي يفرض معاملة الأجنبي بنفس تلك المعاملة التي يحظى بها الوطني سواء تعلق الأمر بالحقوق أو الإلتزامات ، ثم إنه يسهم في تحقيق التنمية المنشودة داخل البلد المضيف ، بالإضافة إلى دعمه للمجهودات التي تبذلها الدول الراغبة في النمو في استغلال و تنمية مواردها الطبيعية بشرط وجود رقابة حكومية على نشاط رأس المال الأجنبي للتأكد من استخدامه لمصلحة الدول الراغبة في النمو.

و الرقابة نوعان يمكن تقديمهما على الشكل التالي:

- **الرقابة الحكومية الخارجية:** يكون ذلك من خلال وضع هيئات تحت وصاية حكومية ، ولكن منفصلة عن المشروع الاستثماري لمتابعة هذه الأخيرة و مسيرتها أثناء الإستغلال، والتعرف من خلال التقارير و الكشوف السنوية إن كان يلتزم بدفتر الشروط و ليس هناك خرق لهذه القواعد ، و تأخذ هذه الرقابة مجراها في بداية المشروع و تسمى أولية و قد تكون مستمرة أثناء الممارسة إلى غاية الانجاز النهائي ، هذه المهام أوكلت في الجزائر إلى كل من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و الشبابيك الوحيدة اللامركزية و المجلس الوطني للاستثمار و وكالة الوساطة و الضبط العقاري.

و تأكيدا لاستمرار التزام الإستثمارات الأجنبية بالقواعد و الشروط المتطلبة قد تنص بعض الدول في قوانينها الإستثمارية على جزاءات معينة يمكن للسلطات المختصة توقيعها على المشروعات

الإستثمارية الأجنبية التي تخل بهذه الواجبات ، و قد تصل هذه الجزاءات في بعض الأحيان إلى حدّ سحب الموافقة من المشروع الاستثماري أو إلغاء الإمتيازات التي استفاد منها على النحو الذي سبق تبيانه.

**-الرقابة الحكومية الداخلية:** في هذا النوع من الرقابة تراقب حكومة الدولة المضيفة المشروع الإستثماري الأجنبي بأجهزة من داخل المشروع ، أو بمعنى آخر عن طريق ممثلين لها مشتركين في إدارة المشروع ، و يتحقق هذا النمط من الرقابة الحكومية عن طريق النص في القوانين الداخلية للدولة المضيفة على عدم السماح للمشروعات الأجنبية في قطاعات اقتصادية معينة داخل البلاد ، إلاّ بعد اشتراك العناصر الحكومية الوطنية في رأس المال و إدارة المشروع الأجنبي لما تكلفه هذه المساهمة الحكومية الوطنية في رأس المال و الإدارة من مراقبة المشروع الأجنبي ، و اقتسام ما يحققه من أرباح.

و لا يفيد اشتراط مساهمة العناصر الحكومية الوطنية في رأس المال و إدارة المشروع الأجنبي الخطر المطلق على المشروعات الأجنبية ، و إنما يؤدي إلى تقييد مدى الإشتراك الأجنبي في الملكية والإدارة و ذلك لضمان سيطرة الحكومة الوطنية سيطرة فعلية على المشروع المشترك.

بالنسبة للجزائر فإنها لم تر مانعا في تطبيق كلا الرقابتين حيث أنه بالنسبة للأخيرة نسجل اشتراطها منذ قانون المالية التكميلي لسنة 2009 أن تتم الاستثمارات الأجنبية إلاّ في ظل شراكة مع الجانب الوطني يمتلك هذا الأخير مقاليد التسيير و الادارة.

**\* حق الدولة في إنهاء العقد و إغائه:** لا تخلو صلاحية الدولة من ممارسة بعض التدابير التي تراها في صالح مقدرات معينة و جب الوقوف عليها .

**-1-2- الالتزامات التعاقدية للدولة المتعاقدة اتجاه المستثمر الأجنبي:** تتمثل خاصة في ما يلي:

**\* تيسير إجراءات تحقيق المشروع الإستثماري :** تتطلب العولمة و تضاعف المبادلات التجارية ، الحاجة إلى وضع قواعد رسمية و غير رسمية ، بين القوى الفاعلة و هذه القواعد متنوعة و متداخلة لأقصى حد ، من بداية قيام تبادل دولي، و البعض لم يتم إبرامه مباشرة بين قوى القطاع الخاص و أحيانا يتم وضعه من أجل التخلص من الأنتقال التي تتحملها الدولة ، و

مثلاً تبين جولات التفاوض بشأن الجات ، فان حركة تحرير المبادلات اصطحبت بتوسع رهيب في القواعد الدولية التي تقضم أجزاء من المجالات التي كانت داخلية بصورة تقليدية ، و حالياً تتجه الاتفاقيات إلى تعديل التشريعات الوطنية و إعادة تشكيلها في كل ما له تأثير على التبادل<sup>1</sup>.

## 2- حقوق يتمتع بها المستثمر الاجنبي و التزامات يتحملها:

يتمتع المستثمر الأجنبي بالعديد من الحقوق مقابل تحمليه بالعديد من الالتزامات تتمثل خصوصاً فيما يلي:

### 2-1-2-1- حقوق المستثمر الأجنبي: يمكن حصر أهم الحقوق التي يتمتع بها المستثمر في:

\* 2-1-1-1- حق استخدام الأجانب لتنفيذ مشروعه الاستثماري : تخول معظم عقود الاستثمار المستثمر الأجنبي في استخدام أشخاص أجانب ، و بخاصة الفنيين و الإداريين في تنفيذ العمليات الموكلة إليه بموجب العقد، و مع ذلك فإن هذا الحق لم يكن مطلقاً بل تكفلت برسم حدوده و بيان مدى الشروط التعاقدية ذاتها التي خولت هذا الحق فلقد قيدت غالبية عقود الإستثمار، من حق الشركة الأجنبية في استخدام الأشخاص الأجنبية بشرط عدم توافر الأشخاص الوطنيين المؤهلين للقيام بهذه الأعمال ، كما ألزمت بعض عقود الإستثمار الشركة المتعاقدة بالأقل عدد العاملين الوطنيين عن نسبة معينة.

\* 2-1-2-2- حق التنازل عن العقد :من أهم حقوق الملكية إجازة التصرف بمشتملاتها ، فالقواعد العامة في الإلتزامات و غالبية عقود الإستثمار تجيز لأحد أطراف العلاقة أن يحيل جزءاً أو كلاً من أصوله الناشئة عن العقد إلى متعامل آخر ، و لكن يثور التساؤل هنا عن مدى حق الشركات الاجنبية المتعاقدة في التنازل عن العقد و هل هو حق مطلق من أية قيود او شروط ام انه حق مقيد بها و يجب توافرها لاستعمال الشركات المتعاقدة لهذا الحق ؟

<sup>1</sup> باسم الحمادي الحسن : الإستثمار الأجنبي المباشر ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2014، ص77.

وقوفا عند الإجابة المرضية وجب التمييز بين طائفتين من العقود ، ففيما يخص تعاملات الدولة التعاقدية مع الشركات الاجنبية ، يكون مباحا لهذه الأخيرة أن تتنازل عن أصولها كليا أو جزئيا الشركة أخرى سواء كانت تابعة لها أو مستقلة عنها بعد أن تتوافر الشروط التالية:

- أن تكون الشركة المتعاقدة قد أوفت بكافة التزاماتها الناشئة عن العقد حتى تاريخ طلب التنازل.

- أن تقدم الشركة المتنازل إليها الدليل الذي تقبله حكومة الدولة المتعاقدة على قدرتها المالية.

- أن تشمل وثيقة التنازل على نصوص تقرّر صراحة أن المتنازل إليه يلتزم بكافة الأحكام و الشروط الواردة في العقد، و ما يكون قد أُدخل عليه من تعديلات أو إضافات حتى تاريخ طلب التنازل.

أما الطائفة الثانية من العقود فقد فرقت بين حالتين :تتمثل الحالة الأولى في تنازل الشركة المتعاقدة عن حقوقها و التزاماتها الناشئة عن العقد إلى شركة أخرى مستقلة عنها ، و الحالة الثانية تنازل الشركة المتعاقدة عن حقوقها و التزاماتها الناشئة عن العقد إلى شركة تابعة لها ، و اشترطت هذه الطائفة في الحالة الأولى أن تحصل الشركة المتعاقدة على موافقة حكومة الدولة المتعاقدة مسبقا ، بينما أجازت في الحالة الثانية للشركة المتعاقدة هذا التنازل بدون حاجة للحصول على الموافقة المسبقة من قبل الحكومة المتعاقدة.

-2-2- الالتزامات الواقعة على المستثمر الاجنبي : تتمثل هذه الالتزامات خصوصا فيما يلي:

\* 1-2-2 الامتثال لدفع الإتاوة السنوية" (الشروط المالية لحق الامتياز):

بهدف تشجيع الاستثمار و المساهمة في ديناميكية تنشيط وإنعاش الاقتصاد الوطني ، تم اتخاذ تدابير مالية محفزة من شأنها السماح بلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب

الشغل و رفع الانتاج الوطني ، لذلك قررت السلطات العليا تخفيض في مبلغ الاتاوة السنوية المحددة و يتم تطبيقه على النحو التالي<sup>1</sup>:

- 90 % خلال فترة انجاز المشروع الاستثماري التي يمكن أن تمتد من سنة 01 واحدة إلى ثلاث سنوات .

- 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة الى ثلاثة سنوات .

- بالدينار الرمزي للمتر المربع الواحد خلال فترة عشرة سنوات و ترتفع بعد هذه المدة الى نسبة 50 % من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير .

و الجدير بالذكر أن تطبيق نسبة التخفيض يتم حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز،(الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير) و وفق التقسيم المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب و الهضاب العليا<sup>2</sup>، كما أنه يتم تحديد إتاوة سنوية تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا " و التي تعادل 20/1 (5 بالمئة) من القيمة التجارية ، هذه الأخيرة تحدد كذلك من ذات المصالح وفق الطرق المعتادة وبالاعتماد على شوكة الأسعار المستقلة من دراسة و تحليل السوق العقاري المنجزة بصفة دورية<sup>3</sup>.

و قصد تشجيع أكبر للاستثمار بهدف المساهمة في احياء الاقتصاد الوطني أدخلت السلطات العمومية من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تدابير جديدة تتضمن تسهيلات

---

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 09 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> انظر التعليم رقم 07982 التي تتعلق بوضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح على الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المؤرخة في 2011/08/8، الصادرة عن مديرية تامين أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2011، ص 121.

<sup>3</sup> انظر التعليم رقم 2993 التي تتعلق بمنح على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار ، المؤرخة في 2012/03/20 ، الصادرة عن مديرية تامين أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012، ص 52.

للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار و بشروط مالية محفزة جدا، بحيث تتراوح تخفيضات منح سعر الاتاوة السنوية بنسب متفاوتة بناء على<sup>1</sup>:

- الوضعية الجغرافية للقطعة الأرضية.

- مدة الاستثمار: بحيث أن التخفيضات في ثمن السلع قد تحدث خلال فترة انجاز المشروع و تلك المرتبطة بالسنوات الاولى من الدخول في الانتاج ، و ذلك قصد السماح للمستثمر لاسيما تجنيد كل الوسائل و خاصة المالية للإنجاز الفعلي للمشروع في الآجال المحددة.

لأجل ذلك تتم معالجة طلبات المستثمرين بناء على الحالات التالية :

- امتياز مكرس بعقد مشهر قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لا يمكن للمستثمرين المتحصلين على امتياز مكرس بعقد إداري مسجل و مشهر قبل تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الاستفادة من التخفيضات المقررة في هذا المجال ،لأن احكام التخفيضات لم ترد بأثر رجعي إلا فيما يخص الامتيازات المرخصة من طرف مجلس الوزراء .

- إمتياز مكرس بعقد مشهر بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011: بحيث يحق لكل مستثمر مستفيد من امتياز في اطار الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات منح عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،المعدل و المتم الحصول على المزايا الواردة في القانون ، و التي تكرر بعد اعداد و شهر التصرف المتعلق به ، و إذا لم يتم شهر التصرف الذي يتضمن العقد الاداري بتاريخ صدور القانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، فان الامتياز يكون قد منح حين دخول حيز التنفيذ التدابير الجديدة و بالتالي فهي قابلة للتطبيق .

- امتياز غير مكرس بعد بعقد مشهر: تطبق التخفيضات المقررة حسب الاجراءات سالفة الذكر .

<sup>1</sup> انظر التعليمية رقم 12502 التي تتعلق بتطبيق تخفيضات على اتاوة على الأراضي الموجهة للاستثمار ، المؤرخة في 2011/12/25، الصادرة عن مديرية تشمين أملاك الدولة، المديرية العامة لأملاك الوطنية ،مجموعة النصوص لسنة 2011 ص 149.

إلا أنه و بعد اجتماع المجلس الوزاري المشترك المؤرخ في 27/02/2012 انتهى بإصدار تدابير تشجيعية جديدة بغرض تشجيع الاستثمار فيما يخص حساب الاتاوة و تحديد القيمة التجارية للقطع الارضية بحيث كان يتم تحديد السعر الوحدوي الأقل تداولاً على مستوى الولاية الواردة في شوكة الاسعار la fourchette des prix المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة ، وتم التراجع عن هذا المبدأ حيث أصبح يتم حساب الاتاوة على أساس أقل سعر معين في اقليم البلدية و تحدد قيمة الايجار ½ (5) من القيمة التجارية للعقار ، مع الابقاء على منوال التخفيضات سالفه الذكر. وعليه فان تحديد القيمة التجارية يكون بتطبيق القيمة الدنيا الملاحظة على مستوى قطر الولاية و الخاصة بالأراضي ذات القيمة الضعيفة على جميع الأراضي موضوع التقييم مهما كانت فئتها ( أرضية ذات قيمة ضعيفة، و أو أرضية ذات قيمة متوسطة ، و أرضية ذات قيمة عالية) و لكون الأمر يتعلق بعمليات الاستثمار فان موقع الأرضية ليس له أثر ملموس على النشاط<sup>1</sup>.

مثال : لو تقرر منح على قطعة أرض تبلغ مساحتها 5000 م<sup>2</sup> تقع باقليم ولاية الشلف فتحدد القيمة التجارية يكون كما يلي :

- شوكة الاسعار الموقوفة من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية الشلف سنة 2011 بشأن الأراضي الصالحة لبناء هي كما يلي :

الأراضي ذات القيمة العالية		الأراضي ذات القيمة المتوسطة		الأراضي ذات القيمة الضعيفة	
السعر الأدنى	السعر الأعلى	السعر الأدنى	السعر الأعلى	السعر الأدنى	السعر الأعلى
3000 دج	7.000 دج	7.000 دج	25.000 دج	7.000 دج	55.000 دج

المصدر :مجموعة النصوص لسنة 2012، التعليم رقم 4880 التي تتعلق بمنح عقد الامتياز عن الذمة العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار ، ص 74.

<sup>1</sup> أنظر التعليم 4880 التي تتعلق بمنح عن الذمة العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار ، المؤرخة في 2012/05/09، الصادرة عن مديرية تميمين أملاك الدولة، المديرية العامة لأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2012، ص 73.



فاذا كانت القطعة الأرضية موضوع التقييم ذات قيمة ضعيفة تحدد القيمة التجارية كما يلي :

3.000 دج x 5000 م = 15.000.000 دج و عليه فان قيمة الإتاوة السنوية تقدر ب 750.000 دج (بالمئة 5) .

- اذا كانت القطعة الارضية موضوع التقييم ذات قيمة متوسطة تحدد القيمة التجارية بنفس السعر الوحدوي و كما يلي :

3.000 دج x 5000 م = 15.000.000 دج و منه فان قيمة الاتاوة السنوية تقدر ب 750.000 دج

- اذا كانت القطعة الارضية موضوع التقييم ذات قيمة عالية تحدد القيمة التجارية على اساس نفس السعر الوحدوي و كذلك كما يلي : 3000 دج x 5.000 م = 15.000.00 دج .

و عليه فانه في كل حالات و مهما كان موقع القطعة الأرضية و خصائصها فانه يجب تطبيق نفس السعر الوحدوي و هو السعر الأضعف الملاحظ على مستوى اقليم الولاية .

ان المساعي المزدوجة التي تبادر بها تارت الارادة التشريعية و تارت أخرى الارادة السياسية نتج عنها وجود جهاز هيكلي ضخم ، ترسانة لا متناهية من الأحكام القانونية التي تتراوح بين الاصدار و العدول عنها ، فضلا عن حداثة العقد الذي يتحصل عليه المستثمر الأجنبي من أجل انجاز مشروعه ، يرافق كل ذلك و ذلك الدعوات المستمرة من ممثلي رجال الأعمال و ممثلي السلطة التنفيذية كمبادرات شفوية متتالية من اجل تحفيز الاستثمار الأجنبي ، غير أن الواقع العملي يترجم مدى ضعف التجاوب بين الطرفين ، الأمر الذي خلق نوعا من الجمود في العقارات الموجهة لعقد منح الامتياز .

## 2-2-2- التزام القائم على تنفيذ المشروع الاجنبي بمستويات التنفيذ:

يكون لأية دولة أن تفرض على المستثمر الأجنبي التقيد بالتزامات معينة أثناء إنجازهِ لاستثماراته ، من ذلك تحقيق مقدار معين خلال مدة معينة لما قد يخدم استراتيجية التنمية في البلد المضيف و المخططات الإستراتيجية المرسومة لهذا الغرض.

و إن كانت هذه الإلتزامات يتم الإتفاق عليها بين طرفي العقد ، و لكن على اعتبار هذا الاخير من قبيل عقود الإذعان ، فالهدف من هذه المشروعات الإستثمارية تنمية اقتصاديات تلك الدول سيما متى كانت نامية ، كأن تنص بعض العقود على أنه في خمس السنوات الاولى من المشروع يلتزم المستثمر ان ينجز قدرا معيناً من الإستثمارات<sup>1</sup>.

## 2-2-3- التزمات المستثمر الاجنبي بالتنمية البشرية و تدريب العمالة المحلية:

إن كانت الدول النامية قد ناضلت خلال عقود من الزمن لبلوغ اهداف تحرير حركة رؤوس الاموال و انتزاع الحقوق المرتبطة بها ، نجد الدول النامية بعد ان حازت على استقلالها تنادي بالمساواة في المعاملة الإقتصادية الدولية و اقتسام الثروات و المنافع المترتبة عنها و على رأس التحويلات المعنوية نرصد نقل المعرفة و التكنولوجيا ، سيما أنها كانت من التعهدات التي قدمتها الدول المتقدمة لفتح شهية نظيرتها النامية. و يختلف أيضا مضمون هذا الإلتزام تبعا للقيمة الاجمالية للإستثمارات التي بها المشروع الاجنبي في الدولة المتعاقدة ، فالعقود ذات القيمة المالية و الاقتصادية الهامة هي التي تنشئ الإلتزام بضرورة تحقيق اندماج كامل للعقد في الوسط الاقتصادي و الاجتماعي للدولة<sup>2</sup>.

## 2-2-4- الإلتزام باحترام المتطلبات الفنية للتعاقد :

يلتزم المشروع الأجنبي في تنفيذه للعقد باحترام القواعد الفنية السائدة و ما يجري عليه العمل في إطار المعلومات الدولية في مجال التخصص محل التعاقد ، و هذا ما تحرص عليه معظم عقود الإستثمار حيث تنص صراحة على ان المشروع الاجنبي يجب عليه احترام الشروط الفنية المعمول بها في الدولة و المعترف بها دوليا في مجال التعاقد.

و على الرغم من أن هذا الإلتزام يمكن مصادفته في عقود التجارة الدولية التقليدية إلا أنه يظل هذا الإلتزام الواقع على عاتق المشروع الأجنبي متميزا عنه فهو متفرع عن الإلتزام الجوهرى الملتمزم به و المتمثل في المساهمة على تحقيق التنمية الإقتصادية للدولة المتعاقدة.

<sup>1</sup> محمود محمود أحمد عبيد: الوسيط في تعاملات الأجانب مع مصلحة الشهر العقاري و التوثيق ، المركز القومي

للإصدارات القانونية ، القاهرة ، مصر ، 2014 ، ص 2 .

<sup>2</sup> محمود محمود أحمد عبيد : الوسيط في تعاملات الأجانب مع مصلحة الشهر العقاري و التوثيق ، المرجع السابق ص 11 .

## 2-2-5- الالتزام بإمداد الدولة التكنولوجيا المتطورة :

إذ ينص عادة في عقود الاستثمار على ان يتعهد المشروع الاجنبي القائم بالمشروع الاستثماري، ان يكون التقييم العام له متماشيا مع المستويات الاكثر حداثة، المستخدمة في مجال التعاقد، و حسبنا في ذلك أن يؤدي مستوى الجودة المتفق عليه بين الاطراف على اثاره الكثير من المشكلات بين الدولة و الطرف الاجنبي.

## 2-2-6- التزام القائم على المشروع الاجنبي بالاعلام:

تمنح عقود الاستثمار الدولة أو الجهاز التابع لها المتعاقد مع المشروع الاجنبي، حقا في المعرفة والرقابة الرسمية الدائمة على سير العمليات في المشروع محل التعاقد ، و من هنا فإنه يقع على عاتق المشروع الالتزام بالاعلام و الاخبار، و يتفرع عنه ضرورة إعطاء المشروع الأجنبي للدولة ، أو جهازها المنبثق عنها تقارير دورية تفصيلية تتعلق بالحالة التي تسير بها الاعمال، و قد ينص في العقد أنه في حالة الاخلال بهذا الالتزام ، فإنه يحق للدولة فسخ العقد.

يتضح من استعراض جميع الإلتزامات و الحقوق الواجبة على كل من طرفي العقد ، التعقيد الذي يكتنفه ، و مرده عدم التكافؤ في المراكز القانونية المتعاقدة و ما ينجر عنها من تعارض للمصالح و المبادئ و الاهداف المتوخاة . فتتعدى الدولة حدود العقد لموجبات المصلحة القومية الوطنية ضاربة عرض الحائط مبادئ المساواة و الحياد و مستغلة مزايا السيادة و الحصانة القضائية.

ان الامتثال للالتزامات و احترامها سيوفر الجهد الزمني و المالي للمنازعات بسبب الاخلال بالبنود السالفة الذكر ،ذلك أن الزيادة في منازعات الاستثمار تعد تحديا خاصا أمام البلدان النامية وقد تترتب على عملية تسوية المنازعات تكاليف باهضة لإجراء التحكيم أو القرارات التي تصدر بشأنها.

بعدما تم توضيح كيف تحقق الشروط الموضوعية و تبيان الاجراءات الشكلية من أجل اعداد و منح عقد منح الامتياز وما يترتب عنه من آثار مختلفة ، نتناول تبعا أنواع العقارات التي صنفها المشرع الجزائري لجواز توجيهها للاستثمار الأجنبي .

## المطلب الثاني:

### أصناف العقارات محل عقد منح الامتياز

إن الأساس القانوني لعقد منح الامتياز وارد بموجب نص المادة رقم 12 الفقرة د من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار بطريقة ضمنية ، حينما حدد صور المزايا التي تستفيد منها الاستثمارات ، واعتبر أن عقد منح الامتياز هو الاجراء الوحيد الذي تسيير من خلاله أملاك الدولة العقارية المبنية أو غير المبنية ، و قد جاءت المادة بصفة عامة حيث لم يميز المشرع الجزائري بين المستثمر الأجنبي أو المستثمر الوطني ، غير أن القيود في عقد منح الامتياز ترد على أصناف معينة من الأراضي طبقا لما ورد من خلال نص المادة رقم 2 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات اعداد عقد منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه تستثنى» من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

\_الأراضي الفلاحية.

\_القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

\_القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

\_القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

\_القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية « ، و عليه فان الأملاك المعنية بالحصول على عقد منح عقد منح الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل يمكن ان يتم سيما على :

-الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة.

-الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة

- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط.

- القطع الارضية التابعة لمناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

نتناول بناء على ذلك العقار الموجه للاستثمار الصناعي (الفرع الأول)، العقار الموجه للاستثمار السياحي (الفرع الثاني) تبعا.

## الفرع الأول:

### العقار الموجه للاستثمار الصناعي

ان تحقيق التنمية الشاملة و الدائمة لن تتجسد الا من خلال تفعيل عملية الاستثمار ، الأمر الذي يستدعي توافر مجموعة من العوامل منها ضرورة توافر الأوعية العقارية ، هذا الأخير يعد محددًا أساسيا لإنجاح العملية الاستثمارية و من ثم استقرار المستثمرين خاصة منهم الأجانب . و خلال فترة التسعينات كان العقار الموجه للاستثمار رهين الكثير من العراقيل التي تواجه المستثمرين الذين يشكون من معضلة الحصول على الوعاء العقاري، سواءا على المستوى الاجراءات الادارية و على مستوى غموض القواعد القانونية التي تنظمه.

ومن خلال هذا الفرع نتناول (أولا) تطور النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار الصناعي و(ثانيا) حافظة العقار الموجه للاستثمار الصناعي.

## أولا:

### تطور النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار الصناعي

يعتبر العقار الموجه للاستثمار الصناعي أحد العوامل المهمة لإنشاء المؤسسات ومحيطها، بل إنه يكتسي طابعا حاسما لتشجيع الاستثمار بصفة خاصة والتنمية الصناعية

بصفة عامة<sup>1</sup>، لأجل ذلك تعددت الدراسات التي انصبت على تحديد مفهوم العقار الصناعي، فضلا عن الاهتمام المتزايد حوله كوسيلة لدفع عجلة التنمية في الاقتصاد الوطني.

إلا أنه ما يهمننا في الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي هو التعريف الذي صاغه القانونيون، بحيث يعتبر العقار الصناعي بالنسبة للتقرير رقم 533 الصادر عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمار " العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج سلع وخدمات"<sup>2</sup>، وما يؤخذ على هذا التعريف اقتصر العقار الصناعي على أنه العقار الاقتصادي"، والحقيقة غير ذلك، ذلك ان مجالاته لا تنحصر في النشاط الصناعي فقط بل تتعدى ذلك إلى المجال الخدماتي، الفلاحي والصيد البحري، السياحي، المواصلات الجوية، البرية و حتى البحرية<sup>3</sup>.

كما ظهرت محاولة من أجل صياغة مفهوم للعقار الصناعي بحيث اعتبرت منه " استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام الموجودة لخدمته بهدف إنتاج السلع (les biens) عن طريق تمويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة (semi finalisée)"<sup>4</sup>.

إلا أنه ما يؤخذ على هذا التعريف أيضا أنه اعتبر من العقار الصناعي " وسيلة " حينما استعمل مصطلح " استخدام الأرض والأصل أن العقار " حق مالي" وليس وسيلة تستخدم

---

<sup>1</sup> وزارة الصناعة: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السيد الهاشمي جعوب وزير الصناعة - حول العقار الصناعي، الإشكالية والتطور والآفاق، أمام مجلس الحكومة بتاريخ 2003/08/27، ص 4، غ. م.

<sup>2</sup> Ministère de la participation de promotion de l'investissent, note N° 533 intitulée le code d'émergence du marché foncier, mai 2006, p 3.

<sup>3</sup> Abdeljellil Bouzidi et Mohssen Toumi : Nouvelle stratégie industrielle : libérer le potentiel de l'économie algérienne,

مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، ع 1 سنة 2008، ص 59.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم شعبة القانون الخاصة قسم القانون العقاري، 2015/2014، ص 21.

لإنجاز أراضي في المجال الصناعي أو غيره ، هذا من جهة . ومن جهة أخرى فإن الإشكال يزداد حدة عندما فصل المشرع الجزائري بين ملكية الأرض " الوعاء العقاري " الذي يبقى للدولة - بعد اسقاط صورة التنازل - في حين يمتلك المستثمر ملكية البناءات عند إنجازها الفعلي<sup>1</sup>، وعليه فإن حق الملكية المقرر على العقار الصناعي مشتت بين الدولة مالكة حق الرقبة على الأرض، و بين المستثمر مالك حق الرقبة على البناية المشيدة فعليا وعقد يخول له حق الانتفاع بقطعة أرضية ملك خاص للدولة.

ومهما يكن من أمر يعتبر العقار الصناعي " كل حق مالي ملك للدولة يتم رسده لخدمة الصناعة والمجال الصناعي موجه للاستثمار " .

ونكتفي بتحديد المجال الصناعي أو الصناعة على أساس أن أشكال وعمليات التصنيع لا تدخل في اختصاص المجال القانوني، بل يختص بها المجال الاقتصادي البحث، ما يهنا فيها هو الوعاء العقاري من حيث تكييفه وطبيعته القانونية وكيفية توجيهه للاستثمار .

والدليل على ذلك استبعد المشرع الجزائري من مجال منح الأصناف التالية من العقارات بناء على نص المادة رقم 2 من الأمر رقم 04/08 سالف الذكر: " القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ، كذلك القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ... " .

يعتبر العقار الصناعي و آلية الولوج إليه وتسوية ملكيته أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في بلادنا، نتيجة ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة، وانتهت في الأخير إلى الاهتلاك أو السرقة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 13 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>2</sup> محمد حجاري: إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، سنة 2012، ص 322.

مرد ذلك تداخل السياسات في بعضها البعض من جهة (فمن مؤسسات عمومية إلى شركات قابضة ... إلخ) وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها مع متطلبات الواقع، فألية الولوج إلى العقار وتسوية ملكيته تعد من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر<sup>1</sup>، حتى أنه أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، حيث وضع المستثمرون الأجانب والوطنيون على حد سواء مشكلة العقار الصناعي كأول عائق أمام الاستثمار رغم الصلاحيات الممنوحة من قبل الحكومة للولاية من أجل حل هذه المعضلات إلا أنه لا يمكن بأي شكل كان استرجاع عقار صناعي غير مشغل من قبل المستثمر لمدة 6 أشهر، ومنحه لآخر جاهز للاستثمار إلا في حالة اللجوء إلى القضاء الذي يستغرق وقتا طويلا<sup>2</sup>، ومر التنظيم القانوني للعقار الصناعي بالمراحل التالية:

**المرحلة الأولى :** تبنت الجزائر النظام الاشتراكي، الذي تأكد في العديد من المواثيق الجزائرية، والتي رسمت من خلالها ملامح أساسية للانتقال من النظام الرأسمالي الذي كان سائدا في عهد الاستعمار الفرنسي. و وضعت القاعدة الأولى في ميثاق طرابلس لسنة 1962، الذي أعطى الأولوية للصناعات الثقيلة باعتبارها تساعد على إرساء قواعد الصناعات الوطنية بمختلف أنواعها وذلك على مدى القصير، وبتعبير آخر توفر الوسائل المحلية التي تمكن من إنشاء صناعات جديدة وبالتالي على النهوض بالصناعة الشاملة للوطن<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Chabane Benakzouh : la problématique du foncier industriel :Approche glucidique ,revue Algérienne des sciences juridiques ,économiques et politiques, série n 1 /2008, p 127.

<sup>2</sup> حيث يترجم هذه العوائق تسجيل نسبة 2.8% في نمو قطاعات الصناعة الغذائية، الإلكترونية، الميكانيكية، والدواء سنة 2016، وهي نفس النسبة المسجلة سنة 2013، رقم الإصلاحات القانونية المتتالية التي تنظم تسيير العقار الصناعي. انظر الندوة الصحفية التي نشطها رئيس الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة محمد العيد بن عمر، المنعقد بتاريخ 2016/07/10.

<sup>3</sup> علي زغودود: المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر ط2، المؤسسة الجزائرية للطباعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1987، ص 31.



إن أو تحديد للعقار الصناعي تم في إطار القانون رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية<sup>1</sup> والمراسيم التنفيذية اللاحقة<sup>2</sup> والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات من إصداره حيث تضمنت تهيئة وإدارة و تسيير المناطق الصناعية.

إلا أنه مع مرور الوقت لم يتضح بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني سيما بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي، وهو ما أدى بالسلطات العمومية المعنية إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا.

ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup>.

إلا أن القانون رقم 25/88 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية<sup>4</sup>، منح الأسبقية في الحصول علاج الأراضي لكل نشاط استثماري اقتصادي وطني خاص، حيث كرس شرط الجنسية الجزائرية لكل شخص مستثمر، حسب المادة رقم 04 منه التي تضمنت: " تسري أحكام هذا القانون على كل مؤسسة تجارية خاضعة للقانون الخاص التي يحوز رأسمالها الكامل أشخاص طبيعيين أو معنويون ذوو الجنسية الجزائرية والتي تبادر نشاطات ذات الأولوية أو تمارسها وفقا للتشريع والتنظيم التقني المتعلقين بهذه النشاطات " كما تمسك هذا القانون بالنهج الاشتراكي " حسب نص المادة 13 منه.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 45/73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، المؤرخ في 28/02/1973 ج ر ع 20 المؤرخ في 09/03/1973.

<sup>2</sup> م .ت. رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية والمؤرخة في 03/03/1984، ج ر ع 10 المؤرخة في 05/03/1984.

<sup>3</sup> القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المؤرخ في 12/01/88، ج ر ع 02 المؤرخة في 13/01/1988.

<sup>4</sup> انظر القانون رقم 25/88 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية المؤرخ في 12/07/2008، ج ر ع 28، المؤرخة في 13/07/1988.

واستكملت السلطات العمومية سنة 1989 مسار الإصلاحات الاقتصادية بالإصلاحات السياسية والقانونية، إلا أنها هذه المرة أقرت بوضع آليات تساير التوجه الاقتصادي الجديد القائم أساسا على مبدأ الحرية الفردية والمنافسة وقوى السوق.

وفي هذا الإطار كانت إدارة أملاك الدولة تتصرف الأملاك العقارية التابعة لذمتها عن طريق البيع بالتراضي للمستثمرين وهو ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 161 من القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>1</sup>.

إلا أن هذا الامتياز الممنوح استغل من قبل بعض المستثمرين الوهميين بممارستهم للمضاربة على هذه الأملاك العقارية كإعادة البيع الكلي أو الجزئي، تغيير طبيعة النشاط ... الخ ، ومن أجل وضع حد لهذه الممارسات قررت السلطات العليا اللجوء إلى نظام عقد الامتياز بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 والذي نتناوله من خلال المرحلة الثانية.

**المرحلة الثانية:** تم تنظيم العقار الصناعي في مرحلة ثانية اثر صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار، وبموجبه تم تقسيم العقار الصناعي إلى المناطق التالية:

- مناطق مطلوب ترقيتها. - Zones à promouvoir

- مناطق التوسع الاقتصادي . - Zones d expansions économiques

- المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وقد ترك تنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار " الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم.

<sup>1</sup> انظر القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المؤرخ في 18/12/1992 ج ر ع 25 المؤرخة في 18/12/1991 المادة 161 ورد فيها" مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، يمكن التنازل عن الأرض العارية المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة بالتراضي التي تعتبر ضرورية لإنجاز المشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون، وبمقابل غلاف مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفية الإلغاء في حالة عدم وفاء التنازل له بالتزامه ... "

## ثانياً:

### حافضة العقار الموجه للاستثمار الصناعي

كان العقار الصناعي محصوراً في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات الا أنه هذه المناطق أصبحت غير كافية لاستيعاب عدد المشاريع الصناعية والانتاجية المندمجة في إطار الاستثمار، نظراً لمحدودية هذه المناطق عدداً ومساحة لأجل ذلك وسعيها منها على توفير المناخ الأنسب للاستثمار، سعت الجزائر لتوفير الأوعية العقارية اللازمة الاعتماد على جملة من التغييرات و الآليات الغاية منها " تشجيع الاستثمار " وهو ما ورد صراحة ضمن قوانين الاستثمار المتعاقبة منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث تم تخصيص الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة لتكون وعاء موجه للاستثمار لأجل تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشاريعهم الاقتصادية وإيجاد حلول لإشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري.

إلا أن هذا أدى الحل إلى ظهور المضاربة على العقارات اللازمة لاستقبال المشاريع الاقتصادية، وكذا الاستغلال العشوائي للأراضي وإنشاء مشاريع صناعية لا تتوافر على أدنى الشروط القانونية وغير مكرسة ضمن مخططات التهيئة العمرانية<sup>1</sup>، وكذا تغيير وجهة استغلال الأراضي واستغلالها في أغراض أخرى غير الأنشطة الإنتاجية والصناعية، أدى بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في منح إمكانية التنازل المباشر على الأراضي الخاصة للدولة.

وفي هذا الإطار اتخذت الحكومة جملة من التدابير من شأنها التكفل بالعقبات التي تواجه الاستثمار من أجل تحسينه وضبطه، فبرنامج الحكومة سابقاً الذي وافق عليه المجلس الشعبي الوطني بتاريخ 2004/05/22 نص على مسألة تسوية العقار الصناعي في ظل الشرعية وبعيدا عن أي تبديد للثروة الوطنية، حيث أن مسألة العقار الصناعي غالبا ما يشار إليه أنه " عائقا أمام ترقية الاستثمار " فقد سبق وكان محل إصلاح لتسيير المناطق الصناعية

<sup>1</sup> بن حمودة محجوب: جامعة الجزائر بن قانة اسماعيل جامعة ورقلة أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي مقال منشور في مجلة الباحث ع 05 سنة 2007، الصادر بتاريخ 2007/12/08، دورية علمية محكمة سنوية تنشر الأبحاث التطبيقية المتعلقة بالعلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، ص103.

ومناطق النشاط، وهو الإصلاح الذي سوف يتم استكمالها على المدى القصير ويسمح بتثمين المناطق الموجودة، وتطوير مناطق جديدة، وجمع الخدمات الضرورية للمستثمر في هذه الفضاءات، وإتاحة هذه الممتلكات في ظل الشفافية على مستوى آليات ترقية الاستثمار، كما سيتكفل هذا الاستثمار بفائض العقار العمومي على مستوى المؤسسات العمومية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني:

### العقار الموجه للاستثمار السياحي

من المفروض أن يتمتع القطاع السياحي باهتمام بالغ كونه أحد القطاعات الرئيسية في البناء الاقتصادي، إذ تعتبر السياحة ثروة مستمرة و مؤشرا من مؤشرات التقدم الحضاري و التاريخي و الثقافي و الاجتماعي ،حيث وجدت الكثير من الدول في استثمار قطاع السياحة بديلا استراتيجيا في استغلال مواردها السياحية ، و بشكل يضمن ديمومتها يغنيها عن الاعتماد على مصادر الطاقة الأخرى كالبتترول ، و على هذا الأساس سعت الحكومة الجزائرية و منذ عشرين سنة مضت للاهتمام بهذا القطاع عن طريق اصدار تشريعات متعاقبة تناولت النظام القانوني ، لاستغلال العقار السياحي .

لأجل ذلك نتناول تطور النظام القانوني لتكوين العقار الموجه للاستثمار السياحي (أولا) ،(ثانيا) اجراءات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار السياحي .

أولا :

### تطور النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي

و سنتناول هذا التطور من خلال مرحلتين متتالين كما يلي :

---

<sup>1</sup> برنامج الحكومة سابقا: المصادق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني يوم 2004/05/22، حاليا يسمى " خطة عمل الحكومة " بمقتضى التعديل الدستوري الجزائري نوفمبر 2008.

## 1-المرحلة الأولى : منذ الاستقلال الى غاية سنة 2003 م:

إن أول تشريع تناول تنظيم العقار السياحي يتمثل في الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية<sup>1</sup>، بحيث تعتبر سنة 1966 بداية الاهتمام نوعا ما بالقطاع السياحي من خلال أول عمل حكومي على المستوى الوطني ، فبعد تقييم شامل قدمته وزارة السياحة ، حول مجمل الثروات السياحة التي تتوفر عليها الجزائر، و بعد تحديد أهمية و فوائد السياحة ونوع المنشآت السياحية الواجب احداثها تم تحديد توجهات الدولة في المجال السياحي والمتمثلة في<sup>2</sup>:

- تحسين الشروط السياحية و الطبيعية و الثقافية ، من خلال جرد و احصاء المناطق السياحية و تصنيفها و تهيئتها .

- اتخاذ الاجراءات الإدارية اللازمة لحمايتها .

- محاولة وضع النصوص قانونية و تنظيمية للتحكم في العقار السياحي.

- اختيار مناطق التوسع السياحي ،إلا أنه غداة الاستقلال لم تكن الجزائر تتوفر على مناطق سياحية محددة و مهيئة ، كما ركزت الجهود أن ذاك على انشاء و تطوير الصناعة الفندقية ، من أجل تعزيز فرص الحصول على العملة الصعبة، باعتبارها موارد مالية مهمة<sup>3</sup>.

كما تضمن الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، ستة مواد من خلالها تم توضيح الهدف منه و المتمثل في تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي<sup>4</sup> ، أما اشكال

---

<sup>1</sup> انظر الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية ، المؤرخ في 1966/03/26، ج، ر، ع 28 ، المؤرخة في 1966/04/08.

<sup>2</sup> خالد كواش ، مقومات و مؤشرات السياحة في الجزائر ، مقال منشور في مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ع 1 ، 2006/07/01، ص 227.

<sup>3</sup> المرجع نفسه ص 229.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 1 من الأمر رقم 62/66 المتعلقة بالاماكن و المناطق السياحية ، سالف الذكر.

استغلال العقاري السياحي<sup>1</sup> تتمثل في استغلال المؤسسات ذات الطابع السياحي للعقار في مجالات مبينة :

- تهيئة مضرب الخيام .

- تهيئة قرية لقضاء العطل الصيفية .

- كل مؤسسة معدة لايواء أو استقبال السواح .

و تطبيقا لهذا الامر صدر المرسوم رقم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية<sup>2</sup> المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 298/81 الى سن اجراءات جديدة لتحديد مناطق التوسع السياحي و التي اتسمت بالتعقيد و طول الاجراءات و تعدد صلاحيات ممثلي السلطات التنفيذية في اتخاذ قرار تعين و قبول منطقة التوسع السياحي<sup>3</sup>، واستثناء من ذلك فان المناطق التي تحتوي على أماكن و آثار تاريخية فان المراسيم الخاصة بتعيين مناطق التوسع السياحي صدر بناء على تقرير مشترك بين الوزير المكلف بالثقافة والوزير المكلف بالسياحة .

- و خلال فترة الثمانينيات أنشأت السلطة التشريعية" مؤسسة وطنية للدراسات السياحية " بموجب المرسوم رقم 474/80 المعدل و المتمم ، كذلك و دائما على مستوى الهيكلية تم خلق

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 3 ف 2 من الأمر رقم 62/66 المتعلقة بالأماكن و المناطق السياحية ، سالف الذكر.

<sup>2</sup> تم تعديل المرسوم رقم 75/66 بالمرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 1981/10/31، ج، ر، ع 44 المؤرخة في 1981/11/3.

<sup>3</sup> حددت المادة رقم 2 من م .ت رقم 298/81 المعدل للمرسوم رقم 75/66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، اجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي ، و التي تتم بناء على اعداد تقرير من الوزير المكلف بالسياحة ، بعد استشارة كل من :الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،الوزير المكلف بالثقافة، وزير الفلاحة و الثروة الزراعية،الوزير المكلف الغابات، الوزير المكلف بالداخلية، الوزير المكلف بالصيد البحري ، الوزير المكلف بالمالية،الوزير المكلف بالصحة ، الوزير المكلف بالري، الوزير المكلف بالدفاع الوطني.

<sup>4</sup> أنظر المرسوم رقم 74/80 المتضمن انشاء مؤسسة وطنية للدراسات السياحية المؤرخ في 1980/03/15 ، ج ر ع 12 المؤرخة في 1980/03/18، المعدل و المتمم بموجب م.ت رقم 207/83 ، المؤرخ في 1983/02/26 ، ج ر ع 13 المؤرخة في 1983/03/29 .

مؤسسة عمومية ذات طابع اداري ،تسمى " الديوان الوطني للسياحة " بموجب المرسوم رقم 214/88 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الثقافة و السياحة<sup>1</sup> و الذي اختص بمهمة " توجيه الاستثمارات في ميدان السياحة و تشجيعها ، و ينسق و يتابع كل مشروع استثماري سياحي أجنبي في الجزائر<sup>2</sup> .

كما عرفت سنة 1988 صدور المرسوم التنفيذي رقم 232/88 المتضمن "الاعلان عن مناطق التوسع السياحي<sup>3</sup> " و الذي حدد من خلالها مناطق التوسع السياحي على المستوى الوطني عن طريق التسمية تحديد البلدية و الدائرة و ضبط الحدود و المساحة .

و بعد مضي عشر سنوات أي سنة 1998 صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي<sup>4</sup> ، بحيث تتولى مهمة تنشيط و ترقية و تأطير النشاطات السياحية في اطار السياحة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية<sup>5</sup> عن طريق حماية مناطق التوسع السياحي و الحفاظ عليها و اقتناء الأراضي الضرورية لانشاء الهياكل السياحية و ملحقاتها و كذلك ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي . تعد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية ،

---

<sup>1</sup> انظر المرسوم رقم 214/88 ، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الثقافة و السياحة ، المؤرخ في 1988/10/31، ج ر ع 44 ، المؤرخة في 1988/11/2 ، المعدل و المتمم بموجب م .ت رقم 409/90 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة و تنظيمه المؤرخ في 1990/12/29 ، ج ، ر ، ع 56 ، المؤرخة في 1990/12/26 ، و من خلال قراءة نصوص يتبين لنا أن المشرع اهتم بجانب الموارد البشرية ، و لم يعر اهتماما بتاتا بالعقار السياحي ، كما نصت مواد على تشكيلة ديوان مجلس الادارة ، و تصنيف الوظائف كما عدل سنة 1992 ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 402/92 ، المؤرخ في 1992/10/31 ، ج ، ر ع 79 ، المؤرخة في 1992/11/2.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 04 من م .ت رقم 214/88 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الثقافة و السياحة سالف الذكر .

<sup>3</sup> م .ت رقم 232/88 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي ، المؤرخ في 1988/11/5 ج ر ، ع 51 ، المؤرخة في 1988/12/14.

<sup>4</sup> م .ت رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الاساسي ، المؤرخ في 1998/02/21 ج.ر.ع 11 المؤرخ في 1998/03/01.

<sup>5</sup> انظر المادة رقم 4 من م ت رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الاساسي، المرجع السابق .

بحيث يجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمل للثروة العقارية الوطنية و الحفاظ عليها<sup>1</sup>.

و تلتزم الوكالة بإنشاء و تسيير و تطوير بنك المعلومات يتعلق بالعقارات السياحية ، و تعمل على تهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي ، كما تحدد و تقسم مناطق جديدة للتوسع السياحي .

## 2- المرحلة الثانية : منذ سنة 2003 م الى سنة 2016 م.

ظهرت أولى المحاولات التي تسعى لتأطير العقار السياحي سنة 2003 بصدر القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>2</sup> ، بعد مصادقة أعضاء المجلس الشعبي الوطني يوم 2003/01/06 على مشروع القانونين المتعلقين بالتنمية المستدامة للسياحة و المواقع السياحية<sup>3</sup>

و تعد المرحلة الثانية مرحلة تهيئة التحكم في العقار السياحي<sup>4</sup> خصوصا مع صدور تشريع يهدف الى تثمين و حماية الشواطئ للاستفادة منها<sup>5</sup>؛ هذا و قد تكفل القانون رقم 03/03 سالف الذكر بتعريف المواقع التي

---

<sup>1</sup> عرفت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من خلال المادة رقم 1 المتعلق بدفتر الشروط لتبغات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

<sup>2</sup> القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، المؤرخ في 2003/02/17 ج، ر ع 11 المؤرخة في 2003/02/19.

<sup>3</sup> بحيث تمحورت التعديلات المقترحة على مشروع القانون ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الارتقاء بالقطاع السياحي الى مصاف القطاعات المساهمة في زيادة الثروة ، مع وضع حد لعدم الانسجام السائد في التنمية السياحية التي تعرفها المؤسسات السياحية الوطنية و ذلك بتبني أسلوب جديد في التسيير يضمن الاستمرارية في العمل و يعتمد على تثمين الثروات الطبيعية و الثقافية و الحضرية المتاحة - توفير العرض السياحي و كذلك تطوير و بعث أشكال جديدة للأنشطة السياحية بحيث تلبى حاجات السواح .

<sup>4</sup> كريم كريمة: الاستثمار السياحي و تحقيق التنمية المستدامة ، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية و الادارية دورية علمية تعنى بالدراسات القانونية و الادارية تصدرها كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجبالي اليابس ، سيدي بلعباس ، ع 11، سنة 2015 ، ص 62.

<sup>5</sup> القانون رقم 02/03 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ المؤرخ في 2003/02/17 ، ج ر، ع 11، المؤرخة في 2003/02/19.



لها علاقة بالاستثمار السياحي ، كمناطق التوسع السياحي و المنطقة المحمية ، كما تناول من خلال نص المادة رقم 20 تشكيل العقار السياحي من دون ان يعرفه .

## ثانيا : اجراءات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار السياحي

اعتبر المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 20 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية : " 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 لخواص" ، الملاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يوضح ماهية العقار السياحي ، بل تناول الأراضي التي تدخل في تكوين حافظة العقار السياحي ، و الذي يمكن أن يتمثل في ممتلكات الأشخاص الطبيعية ، أو ملك للمجموعة الوطنية عامة منها أو خاصة و ينقسم الى عقار قابل للبناء و آخر لا يمكن استعماله لذلك بشرط ان يتدخل مخطط التهيئة السياحية لتحديده بتلك الصفة ، بحيث يتوقف على هذا الأخير تحديد وضعية منطقة التوسع السياحي و التدابير المقررة لتنمية تلك المنطقة و تهيئتها و تسييرها كذلك المزايا العقارية السياحية و الحموية أو الاستجمامية التي تزخر بها المنطقة ، مع حالة البناء و النشاطات الاقتصادية و التجهيزات في المنطقة المعنية ، فهو الذي يحدد الوعاء العقاري لضمان التهيئة و الاستثمار<sup>1</sup> .

و عليه يتولى مخطط التهيئة السياحية عملية " التهيئة " " التحكم " في تحديد العقار السياحي خاصة لو كان في منطقة التوسع السياحي ، كما يحدد أيضا المشاريع التي لا بد من انجازها في ذلك الفضاء ، بعد اجراء التحقيق الالزامي<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> انظر في ذلك المادة رقم 16 من م .ت رقم 86/07 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و الواقع السياحية ، المؤرخ في 2007/03/11، ج ر ع 17 ، المؤرخة في 2007/03/14.

<sup>2</sup> انظر في ذلك الدليل الاستثماري الذي وضعته الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمارات السياحية ، على موقعها الالكتروني ،

و تناولت المادة رقم 2 من م.ت رقم 86/07 تحديد ماهية مخطط التنمية السياحية و الذي اعتبرت منه مجموع القواعد العامة و الخاصة بتنمية و استعمال منطقة توسع سياحي والمواصفات الخاصة بالتعمير و البناء ، و كذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الأملاك و العقارات المبينة حسب الطابع السياحي للموقع ، و يتكفل المخطط لاسيما بمواصفات التشريع المعمول به في مجال حماية الساحل و الجبل و التهيئة المستدامة للإقليم<sup>1</sup>.

و انطلاقا مما سبق و نظرا لغياب دراسات سابقة تناولت " العقار السياحي " كآلية للاستثمار سواء من الوطني أو الاجنبي ، نحاول صياغة تعريف له كما يلي : " كل حق عيني عقاري مخصص رصدًا لمخطط التهيئة السياحية " .

ان عقد منح الامتياز في هذا الاطار مر بمرحلتين فيما يخص اجراءات المنح أو صيغة المنح، الفاصل بينهما قانون المالية لسنة 2013 م تناولها كما هو أت :

#### - المرحلة الأولى : اعداد عقد منح الامتياز قبل صدور قانون المالية لسنة 2013 م .

ان الاجراءات العملية لاعداد عقد منح الامتياز بالنسبة للاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الواقعة بداخل مناطق التوسع السياحي و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تتمثل فيما يلي :

1- اتخاذ قرار من طرف الوزير المكلف بالسياحة يرخص منح الامتياز و الذي يكون بعد التحقق المسبق من طرف مصالح ادارة أملاك الدولة و مصالح مسح الاراضي ، على الاراضي التي ستحتضن المشاريع المتوفرة من الناحية القانونية ، حتى يكون القرار المتخذ قابل للتنفيذ<sup>2</sup>.

2- تشكيل لجنة على مستوى ادارة السياحة تبث مسبقا في مطابقة الملفات التقنية للمشاريع قبل اجراء عملية منح الامتياز .

3- وضعت أحكام المادة 05 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، اجراءات خاصة بمنح العقار الموجه للاستثمار

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 03 من م.ت رقم 86/07 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و الواقع السياحية ، سالف الذكر .

<sup>2</sup> انظر التعليمية رقم 00783 التي تتضمن منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز على سطحها مشاريع استثمارية واقعة بالمناطق التوسع السياحي ، المؤرخة في 27/01/2011، الصادرة عن مديرية تامين أملاك الدولة، المديرية العامة لأمالك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2011، ص 53.

، حيث يتعلق الأمر بأوعية عقارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي ، و تطبيقا لذلك صدر م .ت رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، تناول منح الأراضي عن طريق المزاد العلني و الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي .

### 3-1- توجيه الأراضي لاعداد عقد منح الامتياز عن طريق المزاد العلني<sup>1</sup> :

حيث تكون القطعة الأرضية التابعة لأماكن الدولة واقعة داخل محيط منطقة التوسع السياحي ، و التي كانت محل دراسة تهيئة يتعين على قطاع السياحة لا سيما الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بصفتها مسير مناطق التوسع السياحي (Z.E.T) اقتراح مكان اقامة المشروع الاستثماري المرتقب ، و على اساس هذا الاقتراح يصدر الوزير المكلف بالسياحة قرار يرخص بموجبه عن طريق المزاد العلني للوعاء أو الأوعية العقارية المعنية<sup>2</sup> .

تختص الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، بصفتها مسيرة لمناطق التوسع السياحي بتبليغ قرار الوزير مرفقا بدفتر الشروط الخاص لمدير املاك الدولة المؤهل اقليميا و كما تتولى مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع الوكالة برمجة عمليات منح عن طريق المزاد العلني .

- سيتم تشكيل لجنة تقنية داخلية على مستوى ادارة السياحة بهدف النظر في مطابقة المشاريع بالنسبة للمواصفات و خاصيات دفتر الشروط الخاص، و عند حلول التاريخ المحدد في اعلانات الصحفية تتم المناقصة عن طريق المزايدة الشفوية التي لا يشارك فيها سوى المستثمرون الذي تم اعلامهم مسبقا و التي تم الاقرار بمطابقة مشاريعهم مضمون دفتر الشروط من طرف لجنة تشكل مكتب المناقصة<sup>3</sup> .

---

<sup>1</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 1 المتعلق باجراءات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي، المؤرخة في 2011/01/13، الصادرة عن وزير المالية و وزير السياحة و الصناعة التقليدية ، غ. م .

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 08 من م .ت رقم 152/09، الذي يحدد شروط و كيفيات منح على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق .

<sup>3</sup> تتكون اللجنة من المدير الولائي لأماكن الدولة رئيسا ، و ممثل الوزير المكلف بالسياحة ، ممثل المديرية العامة للأماكن لوطنية ، ممثل الوالي ، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، رئيس مفوضية أملاك الدولة المختص اقليميا، ممثل المديرية الولائية للحفظ العقاري ، ممثل مصالح مسح الأراضي ، المدير الولائي للسياحة .

و لا تصح عملية منح بالمزاد الشفوي الا بمشاركة مستثمرين اثنين (02) على الأقل و الذين اعتبرت عروضهم مطابقة لدفتر الشروط ، و يتم تكريس حق لفائدة الراسي عليه المزاد بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة ، أما في حالة وجود عرض وحيد مطابق لدفتر الشروط عقب الاعلان الأول في المزاد العلني ، يعلن عن عدم جدوى العملية .

بعد ذلك يتم الاعلان عن مزاد ثاني بنفس الشكل إذا تبين أن هذا الأخير غير مجدي ، كذلك بحكم انه أسفر على عرض وحيد مطابق ، يتم تمديد العرض لمدة 10 ايام ، و في حالة لم يسجل من طرف مصالح السياحة أي عرض آخر مطابق بعد فترة التمديد ، يستدعي المستثمر صاحب العرض الوحيد للمشاركة في المزاد لتقديم عرضه الذي يجب أن يتجاوز السعر الأدنى المحدد مسبقا .

### - 3-2- توجيه الأراضي لاعداد عقد منح الامتياز عن طريق التراضي :

ان منح الامتياز بالتراضي لا يمكن ان يتم إلا في حالات استثنائية محضة ، و يخضع الى توفر شروط التأهيل لهذه الصيغة الواردة في المادة 07 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و تلك المنصوص عليها في المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط و كيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية؛ و في هذا السياق يتولى الوزير المكلف بالسياحة اعداد ملف يتضمن العناصر التالية :

- تحديد الوعاء العقاري الموجه لانجاز المشروع مع ذكر كل المعلومات الضرورية المتعلقة به، و إجراء دراسة تقنية اقتصادية للمشروع و الأهم في ذلك صياغة أثر المشروع على الاقتصاد الوطني خاصة ما تعلق بعدد مناصب الشغل المحدثة ، نقل التكنولوجيات المرتقبة و حسن الاداء ، تنمية المنطقة؛ و في الأخير يرسل الوزير المكلف بالسياحة الملف الى المجلس الوطني للاستثمار بغرض دراسته و عرضه على مجلس الوزراء لإبداء الرأي .

## - المرحلة الثانية : اعداد عقد منح الامتياز بعد صدور قانون المالية لسنة 2013.

تضمن قانون المالية لسنة 2013 ، من خلال المادة رقم 34 منه التي عدلت نص المادة رقم 05 من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup> و ذلك بعدما كان الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، يجعل من الامتياز يتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بموجب المادة رقم 03 منه.

و من أجل الحفاظ على الملكية العقارية للدولة تم منح الامتياز الموجه للعقار السياحي عن طريق التراضي ، خاصة و أن مشروع الاستثمار السياحي يتطلب أحيانا الحصول على مساحات شاسعة و ذات خصوصية معينة ، حتى تتمكن من استيعاب كل المرافق الضرورية لنجاح مثل هذه الأنشطة السياحية ، و التي غالبا ما تتوافر في العقارات التي تنتمي للدومين الخاص للدولة حيث جعل المشرع الجزائري الطريق الوحيد للحصول عليها هو التراضي بقرار من الوالي ، بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي ، طبقا للمادة رقم 34 من القانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013م ، مرد ذلك اعتبار المشاريع السياحية ذات طابع الأولوية و الأهمية الوطنية مما يترتب عنها من نتائج اقتصادية و اجتماعية و تعد بديلا للاقتصاد القائم على المحروقات<sup>2</sup>.

و بصور قانون المالية التكملي لسنة 2015م تم تعديل أحكام المادة رقم 05 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، من خلال اعادة ادراج موافقة الوزير المكلف بالسياحة للترخيص بالتراضي بقرار من الوالي مثل ما ورد في المادة 48 منه<sup>3</sup> "... بعد موافقة الوكالة الوطنية

<sup>1</sup> المعدلة و المتممة بموجب المادة رقم 15 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكملي لسنة 2011، المرجع السابق.

<sup>2</sup> كريم كريمة: الاستثمار السياحي و تحقيق التنمية المستدامة ، المرجع السابق ، ص 65.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 48 من الأمر رقم 10/15 المتضمن قانون المالية التكملي لسنة 2015، المؤرخ في 2015/07/23، ج ر ع 40 ، المؤرخة في 2015/07/23.

لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة "، و يتم منح الامتياز عن طريق التراضي ليشكل السبيل الأمثل لمتابعة الامتيازات لاسيما تلك المتعلقة باحترام دفتر الشروط النموذجي، و عند مخالفة بنوده يمكن الغاءه عن طريق القضاء.

يلتزم المستثمر بتوجيه طلب انجاز مشروع سياحي على العقار السياحي ، و تقديم ملفه الاستثماري اليها ، في حالة الموافقة عليه يرسل الى الوالي لاصدار قرار منح ، حيث تلتزم في هذا الاطار بتحديد الأراضي المعنية بالاستثمار بطريقة واضحة<sup>1</sup> و ذلك بتحديد موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية ، سعر بيع الأراضي او مبلغ ، مساحة الأراضي و امتيازات التهيئة الناتجة عنها ، المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار ، المداخل والروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات و الاعانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة .

ان المتفحص للتشريعات المتعاقبة التي مست نص المادة رقم 05 من الامر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الواردة في قوانين المالية لسنة 2011 م، 2012 م، 2015 م، 2016 م، يتبادر الى ذهنه مدى حرص المشرع الجزائري و اهتمامه المتزايد بتكوين و تسيير و حماية العقار السياحي ، الا ان الواقع العملي يسفر عن نتائج سلبية و رديئة سواء فيما يتعلق بكيفية توجيه العقار السياحي ، القابل للتصرف فيه و الذي أدى إلى ابرام العديد من الصفقات غير القانونية أدت الى تحويل وجهة و طبيعة العقار السياحي ، خاصة ان قرار منح الامتياز يصدر عن الوالي فقط و عن طريق التراضي<sup>2</sup> ، بعد أن تم التخلي عن طريق المزاد العلني .

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 06 من م.ت رقم 23/07 الذي يحدد كيفيات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، أو منح حق عليها ، المؤرخ في 2007/01/08، ج ر ع 08/ المؤرخة في 2007/01/31.

<sup>2</sup> بو عرورة رميلة : صعوبات تطبيق عقد امتياز العقار السياحي كآلية للاستثمار ، مداخلة أقيمت بمناسبة اليومين الدراسيين حول عقود كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ، المنعقد يومي 14 و 15 /12/2015، بكلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، غ. م.

وكذلك الامر بالنسبة للتطبيق الفعلي للمرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع السياحي رقم 232/88 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي ، حيث لم يأخذ هذا الأخير بعين الاعتبار ملكية أراضي هذه المناطق و لا وضعيتها القانونية، فمثلا ولاية جيجل تم انشاء بها 19 منطقة للتوسع السياحي بناء على المرسوم رقم 232/88 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي و أصبحت حاليا تعرف بمناطق و مواقع التوسع السياحي ، بمساحة اجمالية تبلغ 4878 هكتار ، موزعة حول الشريط الساحلي ، الا ان أغلب هذه الأراضي تعد أراضي فلاحية و منها ما ترجع ملكيته للجماعات و التعاونيات الفلاحية ، و أخرى تابع للخوادم نو طبيعة فلاحية كذلك، و جزء اخر تابع لقطاع الغابات ، و ما بقي الا جزء قليل تابع لأموال الدولة الخاصة لا يشوبه نزاع و لا تثقله اية قيود و يضاف اليها كذلك غياب مسح عام للأراضي الأمر الذي صعب من مهمة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قصد التكفل بالعمارة السياحي الى جانب الاشكالات التالية<sup>1</sup> :

- العديد من هذه المناطق لم يعد لها وجود فعلي ، و لم يبق لها علاقة مع السياحة سوى "التسمية " كون أغلب اراضيها شغلت بالبناء الفوضوي خلال العشرين سنة الماضية كمنطقة الكازينو أفيس ، أولاد بونار ، بني قايد ، وبوبلاطن .

- عند تحديد هذه المناطق لم يؤخذ بعين الاعتبار المشاريع الضخمة التي كانت مبرمجة في تلك الفترة ، خاصة ميناء جن جن ، و محطة توليد الكهرباء اللتان تقعان ضمن منطقة التوسع السياحي .

- عدم استرجاع الأراضي التي بيعت بعقود ، و لم يوفي اصحابها بالتزام الانجاز الفعلي للمشروع السياحي ، رغم صدور قرارات و احكام قضائية بذلك .

ان الإدارة تحتاج في تسيير شؤون المرافق العامة إلى عقارات معينة و للحصول عليها فهي تلجأ إلى إحدى الطريقتين : قد تشتري ما يلزمها من عقارات ، و تخضع في ذلك لقواعد القانون

---

<sup>1</sup> أحسن بن ميسي : التنمية السياحية بولاية جيجل ، منطقة التوسع السياحي رأس العافية ، محاضرة أقيمت بمناسبة اليوم الدراسي حول "التهيئة السياحية و دورها في التنمية المحلية" ،مديرية السياحة لولاية برج بوعريريج ، يوم 2009/12/21، غ.م ص 74.

الخاص ، مثلها في ذلك مثل الأشخاص الطبيعية على حد سواء ، و قد يستعصي عليها الحصول على حاجتها بطريقة ودية ، مما قد يؤثر على تعطيل سير المرافق العمومية و المساس بمصالح المجتمع ، فتضطر وفق ما يقضي بذلك القانون إلى نزع ملكية عقارات الأفراد جبرا إذا كانت في حاجة دائمة إليها و لها أيضا ، أن تستولي عليها مؤقتا رغم ارادتهم إذا كانت حاجتها إليها مؤقتة.

ان التباين الذي عرفته الملكية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، سواء خلال المراحل التاريخية التي مرت بها متأثرة بالتشريعات المتباينة و المتعاقبة ، كان لها الوقع السلبي على كيفية توجيه هذا المورد الدائم نحو الاستغلال الأمثل من أجل الاستثمار فيه ، سواءا عن طريق التنازل او الامتياز ، هذا الأخير الذي ينتظر من تحقيق نتائجه على المدى المتوسط و الطويل ، على الرغم من كون الاقتصاد الوطني حاليا ، يتطلب موارد فعالة و آنية كبديل عن عوائد المحروقات .

أما عن نتوجيه العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة للاستثمار الأجنبي ، و أساليب تواجده و الضمانات التي صاغها المشرع الجزائري ، نتناول ذلك و ذاك من خلال الفصل الثاني كما هو آت.

## الفصل الثاني :

### أساليب تواجد الاستثمار الأجنبي بين تقييد القانون العام و ضمان القانون الخاص

ازدادت أهمية الاستثمارات الأجنبية، بعد التغييرات الكبيرة التي طرأت على النظام المالي العالمي عقب أزمة المديونية الخارجية أوائل الثمانينات، وأصبح لهذا التنوع من الاستثمار دورا كبيرا في عملية التنمية، و نظرا لنقص رؤوس الأموال الوطنية اللازمة لدفع عملية التنمية في



البلدان النامية، فقد أخذت هذه الدول تسعى إلى جذب هذا النوع من الموارد الأجنبية والاستعانة به في تمويل مشاريعها<sup>1</sup>.

ويمكن التمييز بين تصنيفات عديدة للاستثمار تختلف باختلاف المعيار المعتمد عليه، وبناء على معيار التبويب الجغرافي ، فالاستثمار اما أن يكون محليا ، أو دوليا هذا الأخير يشمل جميع الفرص المتاحة لتوظيف الفوائض النقدية في الأسواق الأجنبية بصورة مباشرة وأخرى غير مباشرة<sup>2</sup> ، فالاستثمار يكون مباشر اذا تولى المستثمر الأجنبي امتلاك رأسمال المشروع الانتاجي و ادارته ، أما الاستثمار غير المباشر نوع من الاستثمارات التي يتحصل فيها المستثمر على عائد رأسمالي دون أن تكون له السيطرة على المشروع، ولا تنتقل على اثر هذه الاستثمارات المهارات والخبرات الفنية والتكنولوجية الحديثة المرافقة لرأس المال الأجنبي، كما هو الحال في الاستثمار الأجنبي المباشر، وعليه مجال الدراسة ينصب من خلال هذا الفصل على ماهية الاستثمارات الأجنبية المباشرة التي تتطلب السيطرة الفعلية للمشروع الاستثماري<sup>3</sup> (المبحث الأول) ، وهو ما تقتضيه متطلبات الاستثمار في الأملاك العقارية الخاصة للدولة.

---

<sup>1</sup> السيد محمد الجوهري: دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار دار الفكر الجامعي، مصر ، 2009 م، ص 26.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، 28.

<sup>3</sup> ويمكن أن نفرق بين الاستثمار الأجنبي المباشر و الاستثمار الأجنبي غير المباشر بأن المستثمر الأجنبي اذا كان يسيطر على مشروعه فإننا نكون بصدد استثمار مباشر، أما اذا كان المستثمر لا يستطيع السيطرة على مشروعه ، فان الاستثمار في هذه الحالة يكون استثمارا غير مباشر، كما أن الاستثمار غير المباشر يقتصر على الجانب التمويلي لا غير .انظر في ذلك: السيد محمد الجوهري: دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار، المرجع السابق ، ص 67. كذلك نشأت على عبد العال : الاستثمار و الترابط الاقتصادي الدولي، دار الفكر الجامعي ، مصر، 2012، ص 200. كذلك رواء يونس محمود النجار : النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دار الكتب القانونية، مصر 2012 ، ص 37 و ص 47 . كذلك هيل عجمي جميل : الاستثمار الأجنبي الخاص في الدول النامية، مركز الامارات للدراسات و البحوث الاستراتيجية ، ع 32 ، ط 1 ، 1999، ص 10.

وإذا كان الاستثمار الأجنبي يرمي في النهاية لتحقيق الربح من وجهة نظر المستثمر، فإن الدولة المستقطبة للاستثمار ترمي إلى خدمة التنمية الاقتصادية وما يترتب على ذلك من أبعاد اجتماعية، فإن المستثمر الأجنبي يسعى دائما للحصول على الضمانات والحماية القانونية التشريعية كانت أم قضائية و اللازمة من أجل تنفيذ مشروعه(المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### ماهية الاستثمار الأجنبي و أسلوب تواجده

ان العقار الموجه للاستثمار الأجنبي لا يخلو عن كونه ممتلكات عينية عقارية تمنح عليه ادارة أملاك الدولة عقد منح الامتياز على عقار صناعي أو سياحي بغية تجسيد مشاريع استثمارية من أجل تثمين هذا المورد الدائم، بدلا من استخدامها في انتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لغايات ادارية أخرى.

و بعد نيل الجزائر الاستقلال لم تهتم السلطات العليا بنظام الاستثمارات الأجنبية ، نظرا للطابع الاشتراكي المتبع حينها ، و استند مجهود التنمية آنذاك على مبدأ استبعاد رؤوس الأموال الأجنبية كونها تسفر عن مخاطر يصعب تقدير عواقبها ، و تأسيسا لذلك أصبحت كل دعوة للترخيص للأجانب بالاستثمار في الجزائر هي بمثابة المساس بمبدأ السيادة الوطنية و مبدأ الاستقلال الاقتصادي<sup>1</sup>.

و مساندة للإصلاحات التي بادرت بها السلطات العليا في البلاد منذ سنة 1988 م حيث كانت الانطلاقة محتشمة ، أين تم التصديق على جملة من القوانين التي ترمي في مجملها الى اصلاح مؤسسات الدولة و اخضاعها للقانون التجاري ، و اللجوء الى نظام الاستثمارات

---

<sup>1</sup> بن صغير عبد المومن : الوضع القانوني لسيادة الدولة على ضوء الاستثمارات في مجال المحروقات في الجزائر ، المرجع السابق ، ص215.

الأجنبية، للمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية ، لأجل ذلك نتناول من خلال هذا المبحث الاطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي (المطلب الأول) و ما هي أشكاله من خلال ( المطلب الثاني) .

## المطلب الاول:

### الاطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي المباشر

إن مصطلح الاستثمار من المصطلحات التي يصعب وضع تعريف محدد لها، بحيث يتفق عليه الجميع ، فنظرة الأفراد إلى عملية الاستثمار وطبيعته تختلف باختلاف ظروفهم والمهن التي يشغلونها، والأغراض التي يبيغون تحقيقها من وراء استثماراتهم، وغير ذلك من العوامل التي تجعل من الصعب وضع تعريف واحد محدد للاستثمار، بحيث يلتبس مع وجهات النظر المختلفة، فالمصنع مثلا ينظر إلى عملية الاستثمار نظرة تختلف تماما عن نظرة التاجر، وهذه الأخيرة تختلف عن مثيلاتها بالنسبة للأفراد العاديين الذين يملكون كميات صغيرة أو كبيرة من رؤوس الأموال والذين يرغبون في استخدامها للحصول على عائد مناسب في شتى الميادين.

بناء على تقدم يمكن أن نقول أن هناك اختلاف بصدد وضع تعريف لمصطلح الاستثمار، وسنحاول في هذا المجال على إعطاء بعض وجهات النظر المختلفة الخاصة به ، و نتناول بناء على ما هو آت ماهية الإستثمار الأجنبي و ما المقصود بالعنصر الأجنبي و تحديد صفته القانونية من خلال (الفرع الأول) ، و ماهي مراحل تطور الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري من أجل معرفة حدود و مدى التأثير و التأثير بين قوانين الاستثمار و مدى فعاليتها في تحفيز الاستثمارات الأجنبية الموجهة الى الأملاك العقارية الخاصة للدولة من خلال (الفرع الثاني) .

## الفرع الأول:

### ماهية الاستثمار الأجنبي المباشر

تعددت المحاولات لتعريف الاستثمار الأجنبي المباشر، كما تباينت الآراء الفقهية حول تحديد الطبيعة القانوني للعنصر الأجنبي ، و هو الأمر بالنسبة لموقف المشرع الجزائري حول ماهية العنصر الأجنبي في العلاقات الاقتصادية التي تقوم على الاستثمار، بما في ذلك الذمة المالية العقارية التابعة للدولة و التي تمتلكها ملكية خاصة ، لأجل ذلك نتناول في مرحلة أولى، المفاهيم المختلفة للاستثمار الأجنبي المباشر بين رأي الفقهاء و المؤسسات الدولية(أولا) ، و في مرحلة ثانية (ثانيا) نتناول مفهوم العنصر الأجنبي على التوالي.

#### أولا :

### المفهوم المؤسسي للاستثمار الأجنبي المباشر

**1- يعرف صندوق النقد الدولي(FMI) :** الاستثمار الأجنبي المباشر بحصول مستثمر مقيم في اقتصاد ما على حصة ثابتة في مشروع اقتصادي آخر ، و تتطوي هذه المصلحة على علاقة طويلة الأجل بين المستثمر و المشروع ، حيث تعطي لهذا الأخير الحق في المشاركة في ادارة هذا المشروع<sup>1</sup> .

**2- منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (O.C.D.E) :** تعتبر من الاستثمار الأجنبي المباشر أنه : " كل شخص طبيعي ، كل مؤسسة عمومية أو خاصة ، كل حكومة، كل مجموعة من الأشخاص الطبيعيين الذين لهم علاقة تربطهم ببعضهم البعض ، كل مجموعة من المؤسسات لديها الشخصية المعنوية و المرتبطة فيما بينها ، تعتبر مستثمرا أجنبيا اذا كان لديها مؤسسة

<sup>1</sup> صندوق النقد الدولي، دليل ميزان المدفوعات، ط 5، الجزء 18، ف 359، 1993 دون مكان النشر، ص86.

للاستثمار المباشر و يعني كذلك فرع أو شركة تابعة تقوم بعمليات استثمارية في بلد غير بلد اقامة المستثمر الأجنبي<sup>1</sup>

**3- ويعرفه الاونكتاد "UNCTAD"** : بأنه ذلك "الاستثمار الذي يرد على علاقة طويلة الأمد ويعكس منفعة وسيطرة دائمتين للمستثمر الأجنبي او الشركة الام في فرع اجنبي قائم في دولة مضيفة غير تلك التي ينتميان الي جنسيتها ، وطبقا لذلك فان ما يحدد الاستثمار الأجنبي المباشر هو ملكية حصة في راس مال الشركة من الأسهم العادية او القوة التصويتية، وتسمي في هذه الحالة "بالوحدة التابعة" او "الفرع" التابعة للبلد المضيف تساوي او تفوق 10 % الشركة المستثمر منها ، و بناءا عليه يتضمن الاستثمار الأجنبي المباشر: ملكية حصة في راس المال عن طريق شراء اسهم الشركات التابعة والتعاقد من الباطن وعقود الإدارة وحقوق والترخيص لانتاج السلع والخدمات"<sup>2</sup>

**4 - منظمة التجارة العالمية (WTO)** : " قيام المستثمر المستقر في بلد ما بامتلاك اصل أو موجودات في بلد اخر ( البلد المستقبل ) مع وجود النية لديه في إدارة ذلك الأصل"<sup>3</sup>.

و حسب منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية و صندوق النقد الدولي ،لكي يكون الاستثمار أجنبيا مباشرا يجب ان يسيطر المستثمر الأجنبي علي نسبة تتراوح بين 25 و 50 % من

---

<sup>1</sup> O.C.D.E, Définitions des références détaillées des investissements internationaux, Paris, France, 1983, P14.

<sup>2</sup> UNCTAD ,FOREIGN direct investment and development ,(UNCTAD/JIT /10CVOL1) new york,1999 p7

<sup>3</sup> World Trade Organisation وهو المختصر باللغة الإنجليزية (WTO) ومنظمة التجارة العالمية مقرها مدينة جنيف في سويسرا تأسست عام 1995 مهمتها الأساسية ضمان انسياب التجارة بأكبر قدر ممكن من السلاسة و اليسر و الحرية وهي المنظمة العالمية المختصة بالقوانين الدولية المعنية بالتجارة ما بين الأمم.

موقع المنظمة <http://www.wtoavab.org/files/mem.html>

كامل اسهم المشروع ، غير ان هناك شركات اجنبية ترغب بامتلاك كامل اسهم المشروع وادارته، في حين توجد شركات لا تبدي رغبة في الاستثمار في الخارج مالم تملك %51 من اسهم المشروع.

الا انه في السنوات الأخيرة أخذ الاستثمار الأجنبي المباشر يتجه نحو الشراكة بين عدد من الشركات الأجنبية دون وجود شركة بعينها لها السيطرة المهمة في هذه الشراكة حيث تغيرت طبيعة الاستثمار الأجنبي المباشر من الشراكة بالتساوي الي استخدام القروض و اعتمادات التوريد ومن الرقابة الإدارية المباشرة من قبل الشركة الام الي المشاركة في الإدارة و الاتفاقيات والمساعدة الفنية وتقاسم الإنتاج وعقود التوريد.

انطلاقا مما سبق يتضح لنا ان المفهوم المؤسسي للاستثمار الأجنبي المباشر يتمثل في جهاز يجمع بين عناصر السيطرة الفعلية مهما اختلفت صورها و الإدارة للمشروع الاستثماري الأجنبي<sup>1</sup> بغية تحقيق منفعة اقتصادية ترجع للبلد المستثمر فيه او البلد الأم، الا ان منظمة التجارة العالمية تنفرد بعنصر النية و الامتلاك .

و بعد تحديد المفهوم المؤسسي للاستثمار الأجنبي المباشر ، نتناول فيما يلي ، ماهية الاستثمار الأجنبي المباشر لدى فقهاء القانون و الاقتصاد.

---

<sup>1</sup> المشروع الاستثماري الأجنبي : يقصد به ذلك التنوع من المشروعات التي يقام داخل البلاد برأس مال أجنبي ،انظر السيد محمد الجوهري ، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الإستثمار ، المرجع السابق ، ص 26.

## ثانياً:

### المفهوم الفقهي للاستثمار الأجنبي المباشر

يعد الاستثمار الأجنبي المباشر أكثر صور " للاستثمار " اثاره للجدل و الاهتمام و ذلك لتعدد مصادره و اشكاله و آثاره في البلدان المصدرة و المستضيفة له ، لذا فقد سعت العديد من التشريعات القانونية كما تعددت الآراء الفقهية على مختلف الأصعدة الوطنية و الإقليمية و الدولية لتحديد مفهوم واضح له من خلال وضع جملة من التعريفات.

#### 1- المفهوم الفقهي القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر :

عرف بعض فقهاء القانون الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه : "تملك الاستثمارات التي يمتلكها الأجانب و يديرونها ، سواء كانت الملكية كاملة أو كانت بنصيب يكفل السيطرة على إدارة المشروع" <sup>1</sup>

كما عرفه البعض الآخر على أنه " قيام شخص طبيعي أو معنوي في بلد غير بلده، بإستخدام جهوده وأمواله في إنشاء مشروع إقتصادي بمفرده أو بالاشتراك مع الدولة أو مواليتها في إنشاء مشروع مشترك" <sup>2</sup>

في حين إعتبره أحد الفقهاء على أنه " قيام المستثمر الأجنبي بنشاط في بلد آخر بنفسه و بأمواله و غالباً ما يكون شخصاً معنوياً ينشأ في شكل فرع لشخص معنوي أو في صورة

---

<sup>1</sup> خليل حسن خليل: دور رؤوس الأموال الأجنبية في تنمية الإقتصاديات المختلفة مع دراسة خاصة لحالة مصر ، رسالة دكتوراه حقوق ، القاهرة 1960 ص 82 .

<sup>2</sup> فاضل حمة صالح الزهراوي : المشروعات المشتركة وفقاً لقوانين الإستثمار، رسالة دكتوراه حقوق القاهرة ، 1984 ص 61 و 62.

الإشتراك في مؤسسة محلية أو أجنبية - عامة أو خاصة- أو في صورة الاشتراك مع الدولة في مشروع مشترك بينهما<sup>1</sup>.

أما الدكتور **عبد الحميد الشواربي** فعرف الإستثمار الأجنبي المباشر على أنه " تملك المستثمر الأجنبي لكامل المشروع الإستثماري أو لجزء منه سواء كان مشروعاً للتسويق أو للبيع أو للتصنيع أو للإنتاج أو أي نشاط آخر من النشاط الإنتاجي أو الخدمي"<sup>2</sup>

و الملاحظة أنه مهما تباينت الصيغ ، و إنطلاقاً من المفاهيم السابقة نرى ان فقهاء القانون يعتبرون الإستثمار الأجنبي المباشر مشروع يمتلكه الأجنبي و يديره سواء كانت الملكية كاملة ام كانت بالإشتراك بنصيب يكفل سيطرتها على إدارة المشروع.

و فيما يلي نتناول رأي فقهاء الاقتصاد في تحديد مفهوم الإستثمار الأجنبي المباشر .

## 2- المفهوم الفقهي الاقتصادي للإستثمار الأجنبي المباشر :

يعتبر فقهاء الاقتصاد الإستثمار الأجنبي المباشر<sup>3</sup> "قيام المستثمر الأجنبي بممارسة نشاطه في الدولة المستضيفة للإستثمار ، بحيث يخضع هذا النشاط لسيطرته و توجيهه من خلال

---

<sup>1</sup> حازم حسن جمعة: الحماية الدبلوماسية للمشروعات المشتركة رسالة دكتوراه حقوق، عين شمس 1981 ص 169.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي: موسوعة الشركات التجارية ، منشأة المعارف الإسكندرية، 1997 ص 955.

<sup>3</sup> فكلمة "المباشر" مصطلح إقتصادي لا يقتصر على المساهمة المالية، و لكن يشمل أيضا رقابة المستثمر لنشاط المؤسسة أو سلطة إتخاذ القرار داخل المؤسسة، أنظر:

Laviec (Jean –Pierre) : protection et promotion des investissements, étude de droit – international économique. Publication de l'institut Universitaire de hautes études internationales Genève, Presse Universitaire de France (PUF) ,1986 P31.



صورتين : الأولى عن طريق ملكيته الكاملة للمشروع و الثانية عن طريق المشاركة<sup>1</sup>.

كما عرفه البعض الآخر على أنه" توظيف لرؤوس الأموال أو الادخارات المتاحة في إقتصاد ما، و من قبل الأشخاص و المشروعات التي تنتمي لهذا الإقتصاد في أنشطة اقتصادية اجنبية، و يكون المستثمر مالكا لكل أو جزء من مشروع الاستثمار، و يتحكم المستثمر الأجنبي غالبا في إدارة المشروع و تنظيمه و يسعى الى تحقيق الربح بوصفه نتيجة لنشاطه الاستثماري"<sup>2</sup>

و انطلاقا من التعاريف السابقة نحاول صياغة تعريف للإستثمار الأجنبي المباشر بأنه: انتقال رؤوس الأموال الأجنبية للإستثمار في الخارج بشكل مباشر للعمل في صورة وحدات صناعية او تمويلية او انشائية او زراعية او خدماتية، و يمثل حافز الربح المحرك الرئيسي لها.

ويعد الاستثمار الأجنبي المباشر الصورة الاولى للإستثمار وهو ابسط اشكاله فاذا اطلق اسم الاستثمار مجردا او دون تحديد فالمقصود به الاستثمار المباشر<sup>3</sup>.

### 3- مفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر على الأملاك العقارية الخاصة للدولة :

انطلاقا من التعاريف المذكورة أعلاه و بناءا على ما هية عقد منح الامتياز الموجه على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، و عليه فان الاستثمار الأجنبي المباشر على الأملاك العقارية الخاصة للدولة هو : "حلول رأس المال الأجنبي من قيم منقولة و خبرات و تكنولوجيا من الخارج بشكل مباشر

<sup>1</sup> LINDERT (P.H) et KINDLE BERGER (CHP) économie international, tendance actuelles, 7<sup>e</sup> édition, economica, Paris 1982, P 542.

<sup>2</sup> نشأت علي عبد العال: الإستثمار و الرابط الإقتصادي الدولي، دار الفكر الجامعي الإسكندرية ص 201 ص 202.

<sup>3</sup> فاضل حمة صالح الزهراوي : المشروعات المشتركة وفقا لقوانين الإستثمار، المرجع السابق، ص65

قصد تجسيد هيكل أعمال جديد ، أو توسعة مؤسسة قائمة مع امكانية تملك حق الادارة و التحكم في كل عمليات المؤسسة الأجنبية ، على العقارات و الأراضي التي تمتلكها الدولة ملكية خاصة ممثلة في ادارة أملاك الدولة ، بموجب عقد منح الامتياز مقابل التزام المستثمر الأجنبي بدفع اتاوة سنوية معينة، لمدة 33 سنة قابلة للتجديد ، على أن لا تتعدى 99 سنة بغية تحقيق الغاية الاقتصادية المنشودة ، خدمة للمنفعة العامة .

اما عن كيفية الاستثمار ، آجاله ، نسبة مشاركة المستثمر الأجنبي ، و على من يصدق وصف " الأجنبي " ، نتناول ذلك و ذاك من خلال ما هو آت .

### ثالثا:

## ماهية العنصر الأجنبي

بالنظر الى التشريعات التي تنظم الجنسية في كثير من دول العالم نجد أنها تكتفي عادة ببيان من هو " الوطني " وبالتالي فإن تحديد من هو الأجنبي يتم بطريقة سلبية<sup>1</sup> أي بمفهوم المخالفة، وإذا ما حدث وتدخلت التشريعات في هذا الشأن فغالبا ما يكون لتبني الصفة السلبية. ويستخدم إصطلاح الوطنيين LES NATIONAUX ليشمل الأشخاص الذين يتمتعون بجنسية دولة معينة، أما المواطنين LES CITOYENS فهو اصطلاح يستخدم في القانون العام الداخلي ليشمل كل من يتمتع بكافة الحقوق المدنية و السياسية في الدولة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> محمد محمد أحمد سويلم: الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ط1، 2009، ص 57.

<sup>2</sup> سعيد يوسف البستاني: الجنسية والقومية في تشريعات الدول العربية، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقيقية د . س ن ، ص 50.

أما الجنسية مثلما استقر عليه رأي الفقه والقضاء " رابطة سياسية وقانونية تفيد اندماج الشخص في عنصر السكان في الدولة بوصفه من العناصر المكونة لهذه الدولة "1.

وبالتالي إذا كان الوطني هو من يحمل جنسية الدولة فإن الأجنبي هو كل من لا يحمل هذه جنسية ، ولذا فإن الفقه القانوني يتفق في مجموعه على أن الأجنبي في الدولة هو من لا يتمتع بالصفة الوطنية وبعبارة أخرى: " هو كل من لا يحمل جنسية شعب الدولة وفقا لأحكام قانون الجنسية الوطنية "2.

هذا ما وافق عليه مجمع القانون الدولي في دورة انعقاده بجنيف سنة 1982، " على أن الأجنبي هو من ليست له جنسية الدولة سواء أكانت له جنسية دولة أجنبية أو كان عديم الجنسية، وسواء أكان عابرا أو مقيما أو متوطنا في إقليم الدولة أم داخلا فيها بمحض اختياره "3.

إلا أن عنصر الجنسية هو أحد عناصر الشخصية للعلاقات القانونية، لذا فإن اختلاف جنسية أطرافها لا يفيد دوليتها في بعض العلاقات ، ومن ثمة لا تكون صالحة وموضوع لتطبيق أحكام القانون الدولي الخاص، وهذا ما يلاحظ في العلاقات التي تنشأ بفعل منازعات الاستثمار لأن المعمول عليه تحديد " دولية الاستثمار " وما ينشأ بسببه هو " أجنبية رأس المال " لاختلاف جنسية أطرافه، أي أن الصفة الأجنبية لم تعد لصفة الشخص الطبيعي بل أصبحت لصيقة برأس المال "4

---

<sup>1</sup> انظر عكاشة محمد عبد العال: الجنسية ومركز الأجانب في تشريعات الدول العربية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1987، ص 17.

<sup>2</sup> محمد محمد أحمد سويلم: الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 57.

<sup>3</sup> المرجع نفسه: ص 58.

<sup>4</sup> عبد الرسول عبد الرضا الأسدي: الجنسية والعلاقات الدولية منشورات زين الحقوقية دت، ص 107.

وعليه فإن الصفة الدولية لعقود الاستثمار لا تأتي بفعل اختلاف جنسية الأطراف، وإنما بفعل أجنبية " رأس مال " فتحويل مواطن أمواله في الخارج لغرض استثمارها داخل دولته، يكفي لمنح ذلك الاستثمار الصفة الدولية، وهذا يعني أن الجنسية تعد عنصرا سلبيا لا يؤثر في تحريك الصفة الدولية في علاقات الاستثمار بشكل خاص مقابل اختلاف موقع الأموال موضوع الاستثمار، الذي يعد عنصرا إيجابيا مؤثرا في تحريك تلك الصفة ، ومنح العلاقة والضمانات والامتيازات التي توفرها قواعد الاستثمار المنصوص عليها في قانون الاستثمار رقم 09/16، وكذلك التي تضمنتها بعض الاتفاقيات الدولية ، كاتفاقية الوكالة الدولية لضمان الاستثمار لسنة 1985 ، فبعد أن جعلت عنصر اختلاف جنسية أطراف الاستثمار كشرط لتحديد دولية النزاع الذي ينشأ بمناسبة بوصفه مبدأ في المادة 31 ف/ 3 أخرجت عليه استثناء في المادة 31/ج التي أكدت اختصاص الوكالة في حسم منازعات الاستثمار ، وإن اتحدت جنسية أطرافه بشرط أن يكون المستثمر قد قام بتحويل أمواله إلى دولته ، فهنا يمكن أن تختص الوكالة بضمان ما يلحق المستثمر من أضرار من قبل دولة جنسيته ، بمقتضى عقد الضمان الذي يربط المستثمر بالوكالة .

وفي نفس السياق ذهب البعض إلى التمييز بين أشكال الاستثمار في تحديد المعيار الذي يوضح من هو المستثمر الأجنبي، حينما اعتبر أنه " كان يمكن الاكتفاء بمعيار الجنسية لو تعلق الأمر بالاستثمار كنظام عام، لكن ما دام الموضوع يتعلق بالمناطق الحرة التي من المفروض أن يتم الاستثمار فيها بالعملة الصعبة، فكان لا بد من الاستعانة بمعيار الإقامة أيضا وبالتالي ينعقد اختصاص تنظيم الاستثمارات في هذه المناطق إلى قانون النقد والقرض باعتبار أن الاستثمار بالعملة الصعبة يحدث حركة لرؤوس الأموال بين الجزائر والخارج " <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> حسان نادية: أسباب فشل الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار ، مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة ، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، جامعة الجزائر، 2007 ص 304.

وبالتالي فإن موقف الفقه غير مستقر في اعتبار أجنبية الاستثمار هل تقوم على شرط الإقامة أم تكتفي باختلاف " جنسية المستثمر " .

و في ظل غياب دراسات ومحاولات تحديد من هو العنصر الأجنبي في مجال الاستثمارات الأجنبية المنصبة على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نعالج فيما آت، ومن خلال أحكام مواد قانونية متناثرة مرة على مستوى القانون الداخلي وأخرى على المستوى الدولي و بالتالي تتعدد المعايير التي تم اللجوء اليها و فسرهما الفقه و اعتمد عليها في منح الجنسية ، فهل حقيقة اعتمد المشرع على الأساس الفقهي القانوني لمنح الجنسية أم أن هذه المعايير تبقى مجالاً فقهياً لا قانونياً<sup>1</sup> .

**1- العنصر الأجنبي في القانون الداخلي :** تحيل معظم الاتفاقيات الدولية إلى القوانين الوطنية مسألة تحديد معيار للتمييز بين الاستثمار الوطني والأجنبي أو الدولي، إلا أنه لا يوجد معيار موحد في القانون الدولي و لا في القوانين الوطنية<sup>2</sup>.

بالرجوع الى القانون رقم 11/08 المتعلق بشروط دخول الأجانب و اقامتهم بالجزائر<sup>3</sup> الشخص الأجنبي ،من خلال نص المادة رقم 03 منه « يعتبر أجنبياً كل فرد يحمل جنسية غير الجنسية الجزائرية أو الذي لا يحمل أية جنسية »، الا أن هذا النص لا يخلو عن كونه يخص الأشخاص الطبيعية ، دونما المجموعات المتمتعة بالشخصية القانونية ( الأشخاص المعنوية) ، فهي لا تدخل في اطار مفهوم الأجنبي ، كما انه يشترط مجموعة من الشروط تمنح من خلالها الإقامة للشخص الطبيعي دونما اشارة للأشخاص الاعتبارية.

---

<sup>1</sup> بن عنتر ليلي: الأساليب القانونية لتواجد الاستثمارات الأجنبية ،أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص القانون ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ،تيزي وزو،2016،ص 21 الى ص 27.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي : الاستثمارات الأجنبية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر،2012، ص 139.

<sup>3</sup> القانون رقم 11/08 المتعلق بشروط دخول الجانب الى الجزائر و اقامتهم بها و تنقلهم فيها ، المؤرخ في 25/06/2008، ج ر ، ع 36، المؤرخة في 02/07/2008.

أما نظام 01/07 المتعلق بالمعاملات الجارية مع الخارج<sup>1</sup> استند على معيار الجنسية لتحديد و منح الإقامة للاستثمارات الأجنبية ، و هو المستساغ من خلال نص المادة رقم 2 منه « يعتبر بمفهوم هذا النظام أشخاص مقيمون في الجزائر الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الذين يتواجد المركز الرئيسي لنشاطهم الاقتصادي في الجزائر...» كما اعتبرت أن الأشخاص غير المقيمين هم الأشخاص الذين يتواجد المركز الرئيسي لنشاطهم الاقتصادي خارج الجزائر، الأمر الذي يجعل هذا النص يعتمد على معيار المركز الرئيسي للنشاط لتحديد الإقامة و التمييز بين الاستثمارات المقيمة و نظيرتها غير المقيمة.

وبالرجوع إلى الأمر رقم 03/01 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار، فإن القانون يشمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية لكن دون تحديد معيار للفصل بينهما، وبالرجوع إلى نص المادة 14 من نفس الأمر الخاصة بالضمانات الممنوحة للمستثمرين نستخلص بأن الجنسية من العنصر الأساسي للتمييز بينهما، وهو ما تناولته كذلك المادة 21 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار «... يتلقى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب معاملة منصفة وعادلة ..» بخلاف قانون النقد والقرض<sup>2</sup> الذي اعتمد على معيار الإقامة للتمييز بين الوطنيين والأجانب من خلال المادة رقم 126 منه.

---

<sup>1</sup> نظام رقم 01/07 المتعلق بالقواعد المطبقة على المعاملات الجارية مع الخارج و الحسابات بالعملة الصعبة، المؤرخ في 2007/02/03، ج ر ، ع 31، المؤرخة في 2007/05/05، معدل و متمم بموجب النظام رقم 06/11، المؤرخ في 2011/10/19، ج ر ، ع 8، المؤرخة في 2012/2/15.

<sup>2</sup> انظر الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 2003/08/26، ج ر ع 52 المؤرخة في 2003/08/27، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المؤرخ في 2009/07/22، ج ر ع 44 المؤرخة في 2009/07/26، و الأمر رقم 04/10 المتعلق بالنقد و القرض المؤرخ في 2010/08/26 ج ر ع 50 المؤرخة في 2010/09/01، المتمم بموجب القانون رقم 10/17 المؤرخ في 2017/10/11، ج ر ، ع 57، المؤرخة في 2017/10/12.

و عليه يتحدد مفهوم المستثمر المقيم وغير المقيم بالنسبة للعملة التي يستعملها لإنجاز استثماره، وبذلك فالمستثمر المقيم يعرف بأنه: " الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينجز استثماراته بالدينار الجزائري أو بواسطة إسهامات عينة، تم اقتناؤها محليا، وغير المقيم هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينجز استثماره بواسطة عملة قابلة للتحويل الحر ومسعرة رسميا، من طرف البنك المركزي الجزائري أو بواسطة اسهامات عينية مستوردة<sup>1</sup>."

وأصدر البنك المركزي الجزائري لائحة بتاريخ 1991/02/20، وهي اللائحة رقم 03/90 والمتعلقة بشروط ممارسة عمليات الاستيراد للبضائع إلى الجزائر وتمويلها، حدد من خلالها مفهوم الشخص غير المقيم بأنه: " هو الشخص الطبيعي أو المعنوي أو الذي يكون مركز نشاطاته الاقتصادية الرئيسي موجودا خارج الجزائر منذ على الأقل سنتين " <sup>2</sup> ، تنفيذا للنظام رقم 03/90 المحدد لشروط تحويل رؤوس الأموال الى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية و اعادة تحويلها الى الخارج و مداخلها<sup>3</sup> ، و اشترط من خلاله أن صفة الأجنبي تصدق على الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي ، الا أنه اشترط بالنسبة لهذا الأخير أن يكون المركز الرئيسي لمصالحه الاقتصادية خارج الجزائر منذ سنتين على الأقل و في بلد له

---

<sup>1</sup> محمد يوسفى : مضمون أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير لاستثمار المؤرخ في 2001/8/20 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مقال منشور في مجلة إدارة " مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، مجلة سداسية تصدر عن مركز التوثيق والبحوث المجلد 12، ع 1 سنة 2002، ص 23

<sup>2</sup> اللائحة رقم 03/90، المتعلق بشروط ممارسة عمليات الاستيراد للبضائع إلى الجزائر وتمويلها، الصادرة عن البنك المركزي الجزائري، المؤرخة في 1990/02/20، ج ر ع 09 المؤرخة في 1990/02/28.

<sup>3</sup> نظام رقم 03/90 المحدد لشروط تحويل رؤوس الأموال الى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية و اعادة تحويلها الى الخارج و مداخلها، المؤرخ في 1990/09/08، ج ر ، ع 45 المؤرخة في 1990/10/24.

علاقات دبلوماسية مع الجزائر ، مع التمتع بجنسية دولة تعترف بها الجمهورية الجزائرية و تقيم معها علاقات دبلوماسية<sup>1</sup>.

و انطلاقا من ذلك فان الشخص المعنوي في شكل شركة أجنبية لا يمكن له الاستثمار في الجزائر و بالتالي الاعتراف له بصفة المستثمر الأجنبي قصد الحصول على الامتيازات التي تناولها قانون الاستثمار، الا اذا استوفى الشروط القانونية و امتثل للاجراءات القانونية والادارية كانشاء هيكل قانوني على اقليم الدولة الجزائرية وفقا لتشريعها و قيده في السجل التجاري .

وما تجدر الإشارة إليه أن المفهوم القانوني المكرس في قانون النقد والقرض والمتعلق بالمقيم أو غير المقيم ليس من مبتكرات المشرع الجزائري وإنما هو مفهوم مستلهم من المشرع الفرنسي وتحديدًا المرسوم رقم 938/89، المؤرخ في 1989/11/29 والذي عرف من خلال المادة الأولى منه مفهوم المقيم بالنظر إلى علاقاته المالية مع الخارج وقد تأثر هذا المرسوم بقرار محكمة الاستئناف لفرساي المؤرخ في 1979/11/09 والذي عرفت فيه المقيم على أنه " ذلك المكان الذي يثبت فيه الوجود المعتاد لمركز ومصالح ونشاطات الشخص المعني فإذا كان المركز الرئيسي لنشاطه بفرنسا فمعنى ذلك اكتسابه للجنسية الفرنسية أما إذا كان المركز الرئيسي لنشاطه بالخارج فيعد أجنبي في نظر القضاء الفرنسي، أما في حالة ازدواجية الجنسية فعلى القاضي أن يبحث عن الجنسية الأصلية أيا كان وجود مركز نشاط الشخص"<sup>2</sup>.

إن الغاية التي توخى المشرع الجزائري تحقيقها من خلال إقراره لمعيار الإقامة وعدم الإقامة وابعاه الاعتماد على معيار " جنسية المستثمر " هو تشجيع المستثمرين المنحدرين من أصل

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 2 من نظام رقم 03/90 المحدد لشروط تحويل رؤوس الأموال الى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية و اعادة تحويلها الى الخارج و مداخيلها ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار الأنشطة العادية وقطاع المحروقات دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 416.



جزائري المقيمين في الخارج المالكين لرؤوس أموال لا يستهان بها من أجل استثمارها في الجزائر.

**2 - العنصر الأجنبي في القانون الدولي:** لا يوجد في القانون الدولي معيار واضح ومحدد حول "العنصر الأجنبي" بحيث يخضع هذا الأخير لموضوع وهدف الاستثمار وإطاره القانوني ، و بالرغم من أهمية عنصر الإقامة في مجال الاستثمار فإن القانون الدولي يأخذ بعين الاعتبار جنسية المستثمر الأجنبي<sup>1</sup> للتمييز بين الاستثمار الوطني و الأجنبي، كما هو الشأن بالنسبة لصندوق النقد الدولي الذي يركز على جنسية رأسمال المستثمر ، أي أصل و منشأ رأس المال ليمنح الجنسية على أساس هذا المعيار<sup>2</sup>.

**3- الإقامة معيار مباشر لتحديد العنصر الأجنبي:** يعتبر معيار الإقامة أكثر المعايير انتشارا في التشريعات المقارنة، و هذا المعيار يعد الأسهل من حيث التحديد حاليا من معيار الجنسية، وحيث ربط قانون النقد والقرض<sup>3</sup> بين المقيم وغير المقيم بمركزه الرئيسي. بحيث اعتبر من خلال نص المادة رقم 125 منه أن "معيار الإقامة يستعمل بالنظر إلى تواجد المستثمر كمتعامل اقتصادي، فإن كان في الجزائر يعتبر مقيما، وإن كان في الخارج يعتبر غير مقيم".

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 136.

<sup>2</sup> Selon la méthodologie définie dans la 5<sup>eme</sup> édition du manuel de balance des paiements du FMI, les ventilations géographiques correspondent aux pays de provenance immédiat des capitaux. Si une entreprise américaine ,par exemple ,investit en France via une filiale implantée dans un autre pays ;les statistique de stocks d'investissements directs ne feront figurer que ce dernier pays ;et non les États-Unis, bénéficiaires ultimes de l'investissement.

Pascal Dupeyrat : Guide des investissements étrangers dans les secteurs stratégiques; Ellipses édition; Paris 2011 , .P182

<sup>3</sup> انظر الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم المادة رقم 125 منه ، المرجع السابق .

كما أن القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة ، التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفيات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي<sup>1</sup> حدد من خلال نص المادة 1 منه ان تلك الأراضي موجهة للاستثمارات التي ينجزها المقيمون أو غير المقيمون، و هو ما يدل دلالة واضحة على تبني معيار الإقامة للتمييز بين المستثمر الوطني و نظيره الأجنبي.

وتظهر أهمية التمييز بين الوطني والأجنبي على مستوى قواعد القانون الدولي الخاص التي تنظم الجنسية، من حيث الحقوق والقاعدة أن " الوطني يتمتع في دولته بحقوق أكثر من الآخر كالحقوق السياسية، والمدنية كحق لانتخاب، وحق الحماية الدبلوماسية، وتولي الوظائف، وفي مقابل ذلك تلقى عليه واجبات لا تلقى على الآخر، كأداء الخدمة العسكرية وهي غالبا حقوق والتزامات متفق عليها بين كل الدول<sup>2</sup> ، أما في القواعد الخاصة بالمجال الاقتصادي لاسيما المتعلقة بالاستثمار فإن التمتع بالحقوق يختلف من دولة لأخرى.

## الفرع الثاني:

### تطور التشريع المنظم للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة

إن المتتبع للشأن الاقتصادي في الجزائر و لاسيما في مجال الاستثمار يلاحظ أن الدولة ساهمت نوعا ما بقسط في دفع عجلة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، عن طريق تعبئة العقار الذي تملكه في إطار ملكها الخاص أو تقوم بتسييره كما هو الشأن بالنسبة للعقار العمومي.

---

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/12/1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفيات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي ، ج ر ، ع 25، المؤرخة في 01/04/1992.

<sup>2</sup> عكاشة محمد عبد العال: الجنسية ومركز الأجانب في تشريعات الدول العربية، المرجع السابق، ص 8.

والجزائر باعتبارها بلدا من البلدان السائرة في طريق النمو أضحت مجبرة أن تساير المستجدات العالمية حتى لا تظل في معزل عن الاقتصاد الدولي، ولجأت إلى اتباع سياسة المشاركة أو ما يعرف بـ " الشراكة الدولية " كوسيلة جديدة لتشجيع أكثر للاستثمارات الأجنبية ، بتوقيعها على عدة إتفاقيات ثنائية وجماعية، عربية وغير عربية، بحيث تزامن تنوع هذه الاتفاقيات مع تطور التشريعات الوطنية التي تنظم الاستثمار مرة من جانب " تطويره " وأخرى بغية " ترقيته " من دون الخوض صراحة وتفصيلا في مجالات وأحكام الاستثمار الأجنبي المنصب على الأملاك العقارية الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، حيث عرفت هذه الأخيرة تنظيما غزيرا، محتشما متناثرا بين قوانين المالية، والتعليمات والمذكرات من أجل توجيه هذه الأملاك للاستثمار الوطني لا غير.

وبالرجوع إلى أحكام ف / 2 من التمهيد المتعلق بدفتر الشروط النموذجي<sup>1</sup> الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وضح من خلالها المشرع الجزائري أن الامتياز " اتفاق " بين الدولة وشخص طبيعي أو معنوي لاستيعاب مشروع استثماري، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تناولت كذلك ف / 2 من التمهيد المتعلق بدفتر الشروط النموذجي<sup>2</sup> الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 وضحت الفقرة أن هو الامتياز عقد بين الدولة وشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص بغية انجاز مشروع استثماري.

<sup>1</sup> انظر ف / 2 من التمهيد المتعلق بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق ب م . ت رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> انظر ف / 2 من التمهيد المتعلق بدفتر الشروط النموذجي التي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمرفق ب م . ت رقم 153/09، الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرجع السابق.

و بعد اقتناع السلطات العمومية بعجزها عن تحقيق التنمية الاقتصادية بمعزل عن مشاركة الاستثمار الأجنبي المباشر، لأجل ذلك أقبلت السلطة التشريعية ومنذ بداية سنة 2000، على رسم أبعاد عهد جديد اتسم بميل ملحوظ نحو تبني سياسات الانفتاح وتحسين بيئة الاستثمار المحلية وترقية الاستثمار الأجنبي، وتهيئة الإطار القانوني والتنظيمي، بعدما كان يعتبر بمثابة الحاجز والعائق، وحتى الخطر على السيادة الوطنية<sup>1</sup>.

لأجل ذلك كان لابد من عرض تطور مكانة الاستثمار الأجنبي في تشريعات الاستثمار الوطنية، و التي مرت بمجموعة مختلفة من المراحل أين كان التوجه السياسي العامل الفعال في التأثير على خصوصية تشريعات الاستثمار المتعاقبة نتناولها كما هو آت.

### أولاً:

#### أثر فرض الرقابة الإدارية على الاستثمارات الأجنبية (1963م / 1990م)

نبين فيما يلي أثر فرض الرقابة الإدارية في ظل النصوص التالية:

#### 1- فرض الرقابة الإدارية في ظل القانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمارات<sup>2</sup>:

تراوحت مواقف المشرع الجزائري فيما يتعلق بمدى مساهمة الاستثمار الأجنبي في النهوض بالاقتصاد الوطني، بين فكرة " السيادة " و " الحاجة إلى التنمية "، ونحو فكرة إخضاع الاستثمار الأجنبي " لمنطق السيادة الوطنية "، مع العمل في نفس الوقت على تكريس نظام قانوني خاص بقطاع المحروقات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، 167.

<sup>2</sup> القانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمار المؤرخ في 1963/07/26 ج ر ع، 53 المؤرخة في 1963/08/02 .

<sup>3</sup> عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق ص 165، كذلك: بن صغير عبد المومن: الوضع القانوني لسيادة الدولة على ضوء الاستثمارات في مجال المحروقات في الجزائر، المرجع السابق، ص 213.

و أكد لاحقا ميثاق الجزائر لسنة 1964<sup>1</sup>، على ضرورة " إخضاع الاستثمار الأجنبي في شكل شركات ذات الاقتصاد المختلط من حيث مدى مساهمتها في تحقيق مصلحة الشعب، وليس مصلحة البرجوازية المحلية المرتبطة بالإمبرالية ، كما أوجب الميثاق ضرورة إخضاع الاستثمار الأجنبي لدفتر أعباء يلتزم بموجبه الشريك الأجنبي بالتكوين التقني للإطارات المحلية بغرض تأهيلها مستقبلا " لتسيير الاقتصاد الوطني .

و يعد مستثمرا أجنبيا بناء على أحكام القانون رقم 277/63 المتعلق بالاستثمار كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية أجنبية، و يتمتع بمجموعة من المزايا من بينها:

- ضمانات على كافة رؤوس الأموال الأجنبية تتعلق بحرية الاستثمار شريطة عدم المساس بالنظام العام الداخلي وبقواعد التأسيس المنصوص عليها في التشريعات الداخلية.

- المساواة في الخضوع للمرسوم الجبائية مع المستثمرين الوطنيين.

- ضمان عدم نزع الملكية.

- التمتع بالحماية الجمركية.

- الحق في الحصول على قروض من الهيئات المالية للدولة شريطة استغلالها في عمليات التجهيز و ان لا يتم اللجوء إليها في حالة الضرورة .

- إعفاءات كلية أو جزئية من حقوق النقل المفروضة على اكتساب العقارات المختصة لإنشاء و توسيع المؤسسة المعتمدة.

ما يلاحظ على أن تحفيظات و ضمانات غير كافية تماما لإقبال المستثمرين الأجانب من أجل تجسيد المشاريع الاستثمارية بحيث أن الأهم في الموضوع الاستثمار، ضمان الحصول

---

<sup>1</sup> ميثاق الجزائر لسنة 1964، نشرة اللجنة المركزية للتوجيه، طبعة جريدة النصر، قسنطينة.

على الوعاء العقاري و ضمان الحصول على ضمانات تشريعية من أجل الاستمرار في العملية الاستثمارية.

وتتجلى مظاهر الرقابة الإدارية من خلال هذا القانون في مظهرين اثنين هما:

- حيث ورد صراحة في نص المادة رقم 23 من القانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمار، أن تدخل الدولة يهدف إلى توفير الشروط الضرورية لتحسين الاقتصاد الاشتراكي، عن طريق الاستثمارات العمومية وذلك من خلال إنشاء شركات وطنية أو لتأسيس شركات مختلطة الاقتصاد بمساهمة الرأسمال الأجنبي ، الا أنه بالنسبة لهذا الأخير ، عمل المشرع على تقليص مجال تدخله ، و لأجل مراقبة عمليات الاستثمار الأجنبي أحدث هيئات إدارية تتولى ذلك ، فبالنسبة لتقليص مجال تدخل الاستثمارات الأجنبية، حدد لها المشرع مجالات ثانوية والمقصود منها المجالات التي لا تمثل أهمية حيوية للاقتصاد الوطني<sup>1</sup> ،

أو تلك التي تتم في إطار الشركات المختلطة الاقتصاد<sup>2</sup>.

- و على صعيد احداث هيئات ادارية لرقابة الاستثناءات الأجنبية فقد عمل المشرع الجزائري حينها على اخضاع انجاز استشارات الأجنبية لاجراء الترخيص أو الاعتماد، و تتم معالجة

---

<sup>1</sup> لم يعرف المشرع الجزائري ماهي القطاعات ذات الأهمية الحيوية إلا أنه بين طرق تدخل الدولة فيها والذي يتم حصريا باستعمال أموال الدولة وبنشاء شركات وطنية، وفي هذا الصدد تم منح اعتماد أو ترخيص بالاستثمار للمركز الصناعي للملابس الجاهزة، من دون أن يتمتع بالمزايا الخاصة بالضرائب. انظر في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن الترخيص للمركز الصناعي للملابس الجاهزة، بموجب قانون الاستثمارات ج ر ع 73 المؤرخة في 1966/08/26.

<sup>2</sup> من أجل ضمان إمكانية استرجاع وتملك حصص المستثمر الأجنبي اشترطت الدولة في القوانين الأساسية لشركات مختلطة الاقتصاد شروط غير مألوفة في قانون الشركات من بينها إمكانية الدولة إعادة شراء كل الحصص أو الأسهم التي يمتلكها الشريك الأجنبي و ممارسة حق الشفعة أو اعطاء ترخيص في حالة بيع الشريك الأجنبي أو التحويل أو التنازل عن حصصه أو أسهمه في الشركة.

طلبات الاستثمار على مستوى اللجنة الوطنية للاستثمار و يتخذ قرار الترخيص من قبل الوزارة الوطنية الأمر الذي يتعارض مع حركة المستثمرات التي تفقد محتواها أمام هذا الاجراء الإداري.

و أخيرا يلاحظ أن القانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمار لم يعرف تطبيقا واسعا و مرد ذلك حالة عدم الاستقرار التي ميزت المناخ السياسي و الاقتصادي غداة الاستقلال و التي سجلت المستثمرين الأجانب يشكون في مصداقية قانون الاستثمارات و لا سيما عندما قررت السلطات العمومية القيام بتأميمات واسعة، و لم يتبع كذلك بنصوص تطبيقية. و أمام فشل هذا القانون بدأ التفكير في اعداد قانون جديد للاستثمارات من أجل توضيح نظرة السلطات العمومية للاستثمارات الأجنبية، فصدر بذلك الأمر رقم 284/66 المتضمن قانون الاستثمارات.

## 2- فرض الرقابة الإدارية في ظل الأمر رقم 284/66 المتضمن قانون الاستثمارات<sup>1</sup>:

تميز هذا الأخير باخضاع الاستثمار الأجنبي لمتطلبات السيادة الوطنية و يتضح ذلك من خلال المبادئ التي يقوم عليها هذا الأمر و التي تتلخص في:

- مبدأ حصر التعاون الدولي في إطار الشركات ذات الاقتصاد المختلط.

- مبدأ إحلال نظام الرقابة محل حرية الاستثمار.

و خلاصة لهذه المرحلة يلاحظ على مستوى الاستثمار الأجنبي اكتفاء هذا الأخير بالاستثمار في قطاع المحروقات رغم حركة التأميم التي مست هذا القطاع ،و اكتفاء رأس المال الأجنبي بالدخول كشريك مع الطرف الوطني في حدود نسبة 49 بالمئة كمساهمة قصوى .

لم يمنح الأمر رقم 284/66 المتضمن قانون الاستثمار للمستثمر الأجنبي الحرية غير المشروطة للاستثمار، و لم يوفر لرؤوس الأموال الأجنبية ضمان البقاء المستمر، حيث نص

---

<sup>1</sup> انظر الأمر رقم 284 /66 المتضمن قانون الاستثمارات المؤرخ في 15/09/1966 ج ر ع 80 المؤرخة في 17/09/1966.

صراحة على إمكانية اللجوء إلى إجراء التأميم إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ، لذلك كرس احتفاظ الدولة بحق المبادرة لتحقيق مشاريع الاستثمارات في القطاعات التي تعتبر حيوية بالنسبة للاقتصاد الوطني ، كما يتضح من قراءة القانون أنه أعطى الاستثمارات الأجنبية وضعا استثنائيا في تمويل الاقتصاد الجزائري<sup>1</sup>، و الذي يمكن أن يأخذ احدى الصورتان :

- الصورة الأولى : الاستثمار الأجنبي في النشاط الاقتصادي المتعلق بالقطاع الصناعي و السياحي<sup>2</sup>، و يقصد بالاستثمار الصناعي : انشاء و تنمية أو توسيع مؤسسات صناعية و خاصة الصناعات التحويلية لأن الصناعات الأساسية أو القاعدية من اختصاص الدولة في اطار سياسة التصنيع المعتمدة و التي مفادها احتكار الدولة للصناعات المصنعة و الهياكل القاعدية ، و الصناعات الكبرى.

أما الاستثمار السياحي، فيقصد به بناء فنادق و مركبات سياحية و كذلك القيام بإدارتها و تسييرها، غير ان هذا النوع من الاستثمار لم يستقطب الرساميل الأجنبية ، و ذلك راجع للاحتكار الذي مارسه على القطاع السياحي بعض المؤسسات العمومية حينها كمؤسسة سوناتور .

**الصورة الثانية: الاستعانة برأس المال الأجنبي عن طريق الشركات مختلطة الاقتصاد :**

بناء على الأمر رقم 284/66 المتضمن قانون الاستثمار أعطى المشرع الجزائري لرؤوس الأموال الأجنبية إمكانية الاستثمار مع الدولة أو الهيئات التابعة لها في إطار تأسيس شركات

---

<sup>1</sup> ان مبدأ الاستقلال الاقتصادي ذو الطابع الاشتراكي و القائم على دلالات إيديولوجية بحثة يجعل من الدولة المقاول الرئيسي للتنمية ، لذلك تم نبذ كل لجوء للاستثمار الأجنبي لاعتقاد السلطة آنذاك ، أنه منفذ نحو تسلط الامبريالية و السقوط في فخ الاستعمار الاقتصادي ،في ظل بروز مقاومات كانت لا تزال تقوم بالخيار الاشتراكي لانجاز التنمية ، انظر بن صغير عبد المومن : الوضع القانوني لسيادة الدولة على ضوء الاستثمارات في مجال المحروقات في الجزائر، المرجع السابق ،ص 215.

<sup>2</sup> المادة رقم 04 من الأمر رقم 284/66 ، المتضمن قانون الاستثمار ، المرجع السابق .



مختلطة الاقتصاد ، حيث يمكن للدولة أن تقرر دعوة رأس المال الخاص الأجنبي لإنجاز واستغلال مشاريع مشتركة في القطاعات التي تعتبر حيوية أو القطاعات الأخرى<sup>1</sup>.

وفي ما يخص مظاهر الرقابة الإدارية في هذا الصدد ، صدر قانون المالية لسنة 1970<sup>2</sup> خاصة المواد 40 و 41 التي اتجه من خلالهما المشرع نحو تعزيز رقابة اللجنة الوطنية لاستثمارات على تأسيس و سير الشركات المختلطة للاقتصاد بحيث أخضع جميع العمليات المرتبطة بهذه الشركات الى ترخيص من اللجنة، وجدير بالاشارة ان قانون الاستثمارات لسنة 1966 ، لم يجلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ، و انما تضمن أحكاما ردعية و قاسية تتمثل أساسا في امكانية التأميم و في خضوع النزاعات التجارية للمحاكم الجزائرية و القانون الجزائري. فضلا عن ذلك فان قانون المالية لسنة 1970 قام بتعزيز رقابة الدولة على الاستثمارات الاجنبية، بحيث أعطى صلاحيات واسعة للجنة الوطنية للاستثمارات من أجل رقابة حركة رؤوس الأموال الأجنبية و تسيير الشركات الأجنبية و كذلك الشركات مختلطة الاقتصاد<sup>3</sup>.

و قد عكست قوانين الاستثمار الصادرة خلال سنتي 1963 و 1966 موقف الدولة المتخوف و المراقب للاستثمارات الأجنبية من خلال تطبيق سياسة تأميم القطاعات الكبرى للاقتصاد ، والاعلان رسميا عن هدفها في تشييد اقتصاد اشتراكي يتم تمويله بالاستثمارات العمومية ، أما على صعيد الوعاء العقاري الموجه للاستثمار فلم توليه السلطات العليا اهتماما سوى في مجال تكوين الاملاك العقارية التابعة للمجموعة الوطنية، و تطبيق و تعميم نظام المسح العقاري، لا أكثر و لا أقل.

---

<sup>1</sup> بحيث تم صيغة الاستثمار في اطار المناقصات التي تعرفها الدولة تنفيذا للمخططات الاقتصادية التنموية.

<sup>2</sup> الأمر رقم 107/69 المتضمن قانون المالية لسنة 1970، المؤرخ في 1969/12/31، ج ر ع 110، المؤرخة في 1969/12/31.

<sup>3</sup> الأمر رقم 13/82 المتعلق بتأسيس شركات ذات الاقتصاد المختلط وسيرها المؤرخ في 1982/08/28، ج ر ع 35، المؤرخة في 1982/08/31.

### 3-فرض الرقابة الإدارية في ظل القانون رقم 13/82 المتعلق بالشركات ذات الاقتصاد المختلط<sup>1</sup> :

حيث رخص بموجبه للأجانب امكانية الاستثمار عن طريق الاشتراك مع المؤسسات العمومية، إلا أنه ترخيص مقيد بحدين، فمن جهة يستبعد مشاركة الخواص الوطنيين على انشاء مثل هذه الشركات و من جهة أخرى فان نسبة مساهمة الشريك الأجنبي مقيدة ب 49 بالمئة من رأس المال و هو الأمر الذي أسفر عنه انشاء شركتين مختلطتين فقط ، و يبقى الحال على ما هو عليه الى غاية اصدار القانون رقم 13/86 المعدل للقانون رقم 13/82 المذكور أعلاه ، و بقي من دون تحقيق أية فعالة و أن تترتب عنه أية نتائج على المستوى العملي .

إن الجديد الذي تضمنه القانون رقم 13/82 المتعلق بشركات ذات الاقتصاد المختلط، مقارنة مع القوانين الاستثمارات السابقة يتمثل في انه لا يمكن انجاز الاستثمارات الاجنبية في الجزائر الا في اطار الشركات مختلطة الاقتصاد، كما يترجم القانون ارادة المشرع في فرض رقابتها على الاستثمارات الأجنبية، مع الاعتراف بأهميتها في التنمية الاقتصادية و لا سيما في مجال نقل التكنولوجيا .

كما ميز المشرع الجزائري بين الاستثمار الوطني و الاستثمار الأجنبي ، حيث خصص لكل منهما نصا تشريعيًا خاصا مستقلا عن الآخر، و أصبحت الاستثمارات الأجنبية منظمة بالقانون رقم 13/82 المتعلق بالشركات ذات الاقتصاد المختلط ، في حين تخضع الاستثمارات الوطنية للقانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني<sup>2</sup>، وهو اقرار صريح من المشرع برفضه فكرة الاستثمار الأجنبي المباشر ، و تقضيله الاستثمار على شكل شركات الاقتصاد المختلط ، و التي أخضعها المشرع الجزائري الى هيمنة المؤسسات العمومية الوطنية

<sup>1</sup> الأمر رقم 13/82 المتعلق بتأسيس شركات ذات الاقتصاد المختلط وسيرها، المرجع السابق.

<sup>2</sup> القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، المؤرخ في 31/08/1982 ج.ر ع 34 المؤرخة في

و ذلك بصراحة نص المادة رقم 22 من القانون رقم 13/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني التي تضمنت أنه لا يمكن باي حال من الأحوال أن تقل نسبة مساهمة المؤسسة أو المؤسسات الاشتراكية عن 51 بالمئة .

و في اطار الاستثمار الأجنبي بناءا على الشراكة فقد فرض المشرع الوطني على كل أجنبي يريد الاستثمار أن يؤسس شركة ذات الاقتصاد المختلط مع وجوب احترام اجراءات الاستثمار المتمثل في :

- ابرام بروتوكول الاتفاق: موقع عليه من قبل أطراف العقد و يجري بشأنه التفاوض في اطار لجنة مختلطة مشكلة من ممثلي المؤسسة الوطنية و ممثل الشركة الأجنبية بحيث يكشف البروتوكول عن نية المستثمر الأجنبي في العمل على انشاء شركة ذات اقتصاد مختلط و تصرف قانوني أساسي لانشاء هذه الشركة.

- صدور قرار وزاري مشترك: بحيث يصدر هذا القرار عن الوزير المشرف على القطاع غالبا ما يكون وزير الصناعة و الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالتخطيط بموجب المادة رقم 6 من القانون رقم 13/86 .

- اصدار قانون أساسي للشركة: حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 20 من القانون رقم 13/86 شكل الشراكة مختلطة الاقتصاد بشركة المساهمة. و بالتالي لم يترك للأطراف المتعاقدة حرية اختيار الشكل القانوني لشركتهم، و يعد المساهمين قانونا اساسيا للشركة يتضمن وجوبا :

- عدد الشركاء الذي يمكن أن يصل الى اثنين أي شريك واحد يمثل المستثمر الاجنبي و اخر يمثل المؤسسة العمومية.

- نسبة مساهمة المؤسسة العمومية في الشركة و التي يجب أن لا تقل عن 51 بالمئة و الهدف منه هو تمكين المؤسسة العمومية من ممارسة صلاحية التوجيه و الرقابة على الشركة بصفة قانونية.

- تعيين الحصص العينية الذي يتم من طرف وزارة المالية.

- مدة الشركة المختلطة التي لا يتجاوز 15 سنة، مع امكانية تقليص هذه المدة عن طريق الحل المسبق للشركة باتفاق الشركاء، كما يمكن تمديدها في اطار بروتوكول اتفاق اضافي .

## ثانيا:

### تأثير الرقابة المصرفية (1990م/1993 م)

عقب التوقيع على اتفاقية التثبيت STAND BY مع صندوق النقد الدولي<sup>1</sup> ، المتضمنة طلب المساندة ، حيث قرر الصندوق أن التسيير غير ملائم للاقتصاد الوطني و يجب أن يتغير و بشروط معينة ، بناء عليه وجد المشرع الجزائري نفسه مجبرا على اللجوء الى الاستثمارات الأجنبية للحصول على رؤوس الأموال النادرة ، غير أنه لم يكن من السهل على السلطات العمومية آن ذاك اصدار قانون خاص بالاستثمار الأجنبي<sup>2</sup> ، الا انه اعطيت مكانة هامة للاستثمارات الأجنبية بحيث كان قانون النقد والقرض<sup>3</sup> ، خطوة أولى تعبر عن ارادة سياسية تهدف الى جلب الاستثمارات الأجنبية والاستعانة بمواجهة الطلبات الاجتماعية المتراكمة و المتزايدة بحيث لا يمثل قانون النقد و القرض صياغة جديدة للاستثمارات. و انما

<sup>1</sup> اتفاقية التثبيت مع الصندوق النقد الدولي، المؤرخة في 1989/05/30.

<sup>2</sup> نظرا للنزعة الاشتراكية لبعض ممثلي الجهاز التشريعي والأخذة بالنظرة السلبية للاستثمار الأجنبي و حسبها في ذلك أن مشروع التنمية الاقتصادية يجب أن يبقى حبيس أدراج مكاتب السلطة العمومية ، و اذا تخلت الدولة عن هذا الدور الرقابي فهذا يعني فقدانها للسيادة الوطنية ، لمزيد من المعلومات انظر عجة الجبالي : الكامل في قانون الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 411.

<sup>3</sup> القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض، المرجع السابق .

عبارة عن " قانون خاص بالنظام البنكي و النقدي الجزائري و الذي تناول في البعض من مواده احكام الاستثمارات الأجنبية في اطار قواعد تنظيم سوق الصرف و حركة رؤوس الأموال ( الكتاب السادس ، المواد من 181 الى 192 ).

حيث صاحب هذا التطور على صعيد التشريعي المنظم للاستثمارات الأجنبية ، اصدار أول تشريع حاول من خلاله المشرع الجزائري وضع اطار عام للقانون العقاري ، والملكية العقارية بأصنافها الثلاثة المسمى بقانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، و كذا تشريع ينظم الأملاك الوطنية رقم 30/90 ، المعدل و المتمم ، قانون الأوقاف.

ما يهمنا من هذه المستجدات هو القواعد القانونية التي تنظم كيفية توجيه العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة للاستثمار الأجنبي ، الا أن الارادة التشريعية لم تأخذ مأخذ الجد تسيير الحافظة العقارية للاستثمار الأجنبي ، و حسبنا في ذلك صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/12/1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و كفاءات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي<sup>1</sup>، و الذي من خلاله تم توجيه العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة للاستثمار الوطني و الأجنبي من خلال بيع قطع أرضية تستعمل كقاعدة لانجاز مشروع الاستثمار، شريطة ان يتعلق بنشاط معترف بأولية في المخطط السنوي، أو أنه نشاط تصدير؛ و هو ما يبين صراحة مدى تقييد القرار لمجال الاستثمار الأجنبي، و حصر مجاله و صورته.

---

<sup>1</sup> المادة رقم 1 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/12/1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و كفاءات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق .

## ثالثا :

### تشجيع الاستثمار الأجنبية (1993 م/2017 م)

لقد تميزت سنة 1993 بإصدار مجموعة من النصوص القانونية ، تهدف الى تحرير الاقتصاد الوطني ، بإرساء قواعد اقتصاد السوق و يتعلق الأمر أساسا بالمرسوم التشريعي المعدل و المتمم للقانون التجاري<sup>1</sup> ، و المرسوم التشريعي المعدل و المتمم لقانون الاجراءات المدنية، و المتضمن التحكيم التجاري الدولي<sup>2</sup> ، و انتهت بإصدار مراسيم تشريعية تتعلق بترقية الاستثمار .

1- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار: إن الهدف من وراء سن هذا التشريع يتمثل في تشجيع الاستثمارات الأجنبية سواء كانت مباشرة أو في شكل شراكة مع المؤسسات الوطنية العمومية أو الخاصة، و تضمن قانون الاستثمارات لسنة 1993 عدة مبادئ و مفاهيم جديدة تخالف تماما القوانين السابقة المتعلقة بالاستثمار حيث كرس المشرع الجزائري مبدأ حرية الاستثمار ، وأعطى عدة امتيازات وضمانات للمستثمر الأجنبي.

---

<sup>1</sup> م.ش. رقم 08/93 المؤرخ في 1993/04/25، المعدل و المتمم للأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري ، المؤرخ في 1975/09/26، ج ر ع 27 المؤرخة في 1993/4/27.، حيث تم تبني أشكال جديدة للأوراق التجارية تمثلت في سند الخزن و سند النقل ، و عقد تحويل الفاتورة بموجب المادة رقم 543 مكرر منه و ما يليها من - تبني أشكال جديدة لشركات تضاف الى الأشكال السابقة و من بينها : شركة التوصية البسيطة ، المؤسسة ذات الشخص الوحيد و ذات المسؤولية المحدودة ، شركة التوصية بالأسهم ، ادخال نماذج جديدة لتنظيم و تسيير شركات المساهمة

<sup>2</sup> م.ش. رقم 09/93 المؤرخ في 1993/04/25، المعدل و المتمم للأمر رقم 159/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية ، ج ر ع 27 المؤرخة في 1993/4/27.

و المقصود بمبدأ حرية الاستثمار، حرية المستثمر في كيفية تنظيم نشاطه الاقتصادي، و حريته في اختياره الشكل القانوني لهذا النشاط<sup>1</sup> و يترتب عليه اعفاءه من طلب ترخيصات أو اعتمادات من السلطات العمومية قصد انجاز مشروع استثماري في الجزائر<sup>2</sup>، بحيث صاغ المشرع كذلك مجالات محل تطبيق مبدأ حرية الاستثمار، و هي الاستثمارات المنتجة سواء انصبت على انتاج السلع او تقديم الخدمات شريطة أن تتجز هذه الاستثمارات على شكل حصص من رأسمال<sup>3</sup> أو الحصص عينية ، انتصبت كذلك على اشتراك الاستثمارات الأجنبية في اعادة هيكلة الاقتصاد الوطني .

و الجدير بالذكر ان مبدأ حرية الاستثمار لم يخلو من بعض القيود التي فرضت عليه كذلك ، وهو ما يستشف من نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 بقولها " تتجز الاستثمارات بكل حرية مع مراعاة التشريع و التنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة" ، هذا من جهة و من جهة أخرى فان المادة رقم 1 من ذات القانون و التي ورد فيها " تتجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع و الخدمات غير المخصصة صراحة الدولة أو للفرد أو لأي شخص معين صراحة بموجب نص تشريعي " ، و عليه ما يفهم من نص المادة أن هناك مجالات اقتصادية ممنوعة على الاستثمارات الأجنبية و لا يمكن في أي حال من الأحوال الاستثمار فيها بصفة مباشرة .

---

<sup>1</sup> محمد يوسف: مضمون و أهداف الأحكام الجديدة للمرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، ادارة مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مجلد رقم 09، ع 02، لسنة 1999، ص 53.

<sup>2</sup> المادة رقم 04 م. ش رقم 12/93، جاءت موافقة ومكرسة للمادة رقم 183 من قانون النقد و القرض و التي نصت على مبدأ حرية قيام الاستثمارات و ترخص الاستثمارات المباشرة.

<sup>3</sup> المقصود من الحصص من الرأس مال هي الحصص النقدية التي تقابلها الحصص العينية وفقا لأحكام القانون التجاري فيما يخص الشركات التجارية، لمزيد من المعلومات انظر:

غير أنه استثناء على مبدأ حرية الاستثمار يجوز للمستثمر الأجنبي الاستثمار في الأنشطة المقننة التي تخضع لنظام الترخيص، تحت طائلة الحصول على الترخيص بالاستثمار من الإدارة المعنية مرفق بالتصريح بالاستثمار<sup>1</sup> و الترخيص في هذا المقام لا يعد سوى إذن صادر عن الإدارة العمومية من أجل السماح للمستثمر الأجنبي ممارسة نشاط اقتصادي في اطار الأنشطة المتقنة ، الى نظام الترخيص المسبق في ضمان الأمن أو النظام العمومي و محافظة على صحة العمومية و على البيئة<sup>2</sup> ، و من ضروبه ، الاستثمار في وكالات السياحة ، الاستثمار في انتاج توزيع المواد الصيدلانية ، صناعة و بيع بالجملة الأوروبية البيطرية .... الخ .

و حصريا أبقى السلطات العمومية الاستثمار في القطاعات الحيوية للاقتصاد من اختصاص الدولة أو هيئات العمومية ، و كذلك مؤسساتها العمومية التي يمكنها الاستفادة من امتيازات قانون الاستثمارات في اطار احترام شروط تنظيمية محددة ضمن ما ورد صراحة في المرسوم التنفيذي<sup>3</sup> رقم 320/97 الذي يحدد الكيفيات التطبيقية للمادة رقم 43 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 ؛ و يستفيد المستثمر الأجنبي من مجموعة من الامتيازات ما يهمنها تلك التي تنصب على الحق العيني العقاري و محفز للاستثمار :

---

<sup>1</sup> وسيلة اخطار أو تبليغ أو اعلام ، لا تتطلب شكلا قانونيا محددًا ، اشترطه المشرع الجزائري لانجاز الاستثمارات الأجنبية بكل حرية و لا يمس باجراء ، اعتماد من قبل الادارة العمومية ، بل يحق له مزاوله نشاطه مباشرة بعد تقديم التصريح بالاستثمار دون انتظار موافقة الادارة و يقدم لدى وكالة ترقية و دعم الاستثمار ، نصت عليه المادة رقم 03 من م. ش رقم 12/93 ، مما يجعله لا يخلو عن كونه وسيلة احصائية فقط من خلالها تتمكن السلطات العمومية من معرفة حجم الاستثمارات المصرح بها و متابعة انجازها و تطويرها ، و من خلال المعلومات المتضمنة في وثيقة التصريح بالاستثمار تقوم السلطات العمومية باجراء دراسة احصائية و اقتصادية من أجل تقييم سياسة ترقية الاستثمارات الأجنبية .انظر في ذلك :

Mehdi HAROUN : le régime des investissements en Algérie, op cité , P 271.

<sup>2</sup> Mehdi HAROUN : le régime des investissements en Algérie, Op cité, P 289.

<sup>3</sup> م. ش رقم 320/97 الذي يحدد كيفيات تطبيق المادة رقم 43 من م. ش رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ، المؤرخ في 1997/08/24 ، ج ر ع 57 ، المؤرخة في 1997/12/27.



- الاعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل بالنسبة لكل المشتريات العقارية المنجزة في اطار الاستثمار.

- تطبيق رسم ثابت في مجال حقوق التسجيل بنسبة مخفضة تقدر ب 5% تخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال.

- اعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها.

- أما بالنسبة للمناطق الخاصة<sup>1</sup> والتي يتم تحديدها وفقا لتوجهات قانون التهيئة العمرانية، حيث يستفيد المستثمر الأجنبي من نوعين من الامتيازات:

#### - النوع الأول من الامتيازات: أثناء مرحلة انجاز الاستثمار

- الاعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل بالنسبة لكل المشتريات العقارية التي تنجز في إطار تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة قدرها 5 بالألف فيما يخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال.

#### - النوع الثاني من الامتيازات: في مرحلة استغلال المشروع الاستثماري

- اعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها طيلة فترة أدناها 5 سنوات وأقصاها 10 سنوات.

- كما يمكن للدولة أن تقدم للمستثمر الأجنبي تنازلات قد تصل الى الدينار الرمزي على أراضي تابعة للأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المناطق الخاصة هي المناطق الواجب ترقيتها أو مناطق التوسع الاقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية، تناول تنظيمها م.ت. رقم 321/94 الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، المؤرخ في 17/10/1994 ، ج ر ، ع 67 ، المؤرخة في 19/10/1994.

و على الرغم من ارتكاز الأمر رقم 12/93 المتعلق بالاستثمار على مبدأ الحرية و على الرغم من الجهود التي بذلتها السلطات العمومية في صياغة اطار قانوني محفز للاستثمار الأجنبي ، الا أن الواقع العملي أثبت فشل الأمر عن تحقيق المرجو منه <sup>2</sup> و تطلب الأمر الانتظار حتى سنة 2001 ليصدر تشريع جديد يقوم على أسس جديدة تسعى جاهدة الى تحريك دواليب التنمية الاقتصادية للبلاد عن طريق الاستثمارات .

## 2- الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>3</sup>:

يندرج الأمر رقم 03/01 و المتعلق بتطوير الاستثمار في الجزائر في سياق الاصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية منذ سنوات عديدة، و الملاحظ أن هذا الامر لم يأت بمفاهيم جديدة و انما قام بتعزيز تطبيق المبادئ التي كرسها قانون الاستثمارات لسنة 1933، ولا سيما مبدأ حرية الاستثمارات و التي أصبحت على شكل حرية تامة للمستثمر الأجنبي بعد الغاء التصريح المسبق المعمول به سابقا و هو ما تضمنته صراحة المادة 3 في فقرتها الثانية. كما كرس مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب في مجال الحقوق و الواجبات ذات الصلة بالاستثمار مع مراعاة أحكام الاتفاقية التي أبرمتها الدولة الجزائرية مع دولهم الأصلية، وهو ما تناولته صراحة نص المادة رقم 14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار سالف الذكر.

و تضمن الأمر كذلك عدم رجعية تشريعات الاستثمار المستقبلية<sup>4</sup> ، فتح كل القطاعات الاقتصادية للاستثمار الأجنبي مما يترجم السياسة الاقتصادية المنتهجة حاليا و التي ترمي إلى

---

<sup>1</sup> م .ت رقم 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ، المؤرخ في 1994/10/17 ، ج ر ع 67 ، المؤرخة في 1994/10/19.

<sup>2</sup> عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 678.

<sup>3</sup> الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 2001/08/20، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 2001/08/22، الملغى بموجب المادة رقم 37 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

إزالة كل الاحتكارات التي كانت ممنوحة للمؤسسات العمومية و الهيئات العمومية سواء كانت ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي و تجاري .

و يمثل الأمر رقم 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها وخصصتها<sup>1</sup> إلى جانب نصوص قانونية أخرى ذات طابع تشريعي و تنظيمي، الإطار القانوني العام الذي يحكم الاستثمارات؛ كما انه لم يجعل الاستثمار محصورا في بعض القطاعات دون الأخرى و لم يستثن على الدولة إمكانية التدخل في بعض القطاعات الحيوية في ذات الأولوية التي يمنحها للمؤسسات الخاصة الوطنية و الأجنبية<sup>2</sup>، حيث يتماشى هذا التطور مع اتجاه عالمي يتمثل في الانسحاب التدريجي للدولة من الدائرة الاقتصادية و تركها للمبادرة الحرة<sup>3</sup>؛ بحيث يبقى دور الدولة موجودا و لكن في إطار مغاير و في ثوب مختلف . ان هذا الاتجاه الذي ذهب إليه المشرع فيما يتعلق بالنشاطات التي كان يمكن تخصيصها صراحة لدولة أو لأحد فروعها من شأنه إثارة اهتمام كبير لدى المستثمرين الخواص الوطنيين و كذا الأجانب لكونه يستجيب لضرورة تكييف و ملائمة التشريعات المتعلقة بالاستثمار و تلك المتعلقة بالعلاقات التجارية و المالية مع مقتضيات التعامل مع السوق العالمية<sup>4</sup>.

و يتجلى الدور التحفيزي لتدخل الدولة في مجال الاستثمارات الأجنبية من خلال ما يلي:

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها ، المؤرخ في 20/08/2001، ج ر ع 47، المؤرخة في 22/08/2001.

<sup>2</sup>محد يوسفى: مضمون أحكام الأمر رقم رقم 03/01 المتعلق بتطوير لاستثمار ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية الوطنية والأجنبية، المرجع السابق، ص 25.

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص 25، وهو ما ذهب إليه كذلك: عجة الجيلالي : الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 682.

<sup>4</sup> عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 226.

- **تدعيم الاطار المؤسسي لأجهزة الاستثمار** : من خلال استحداث مجلس وطني للاستثمار<sup>1</sup> من جهة ، و تحويل وكالة ترقية الاستثمار الى وكالة وطنية لتطوير الاستثمار من جهة أخرى<sup>2</sup> ، و التي تختص بإعلام المستثمرين عن توفير الأوعية العقارية ، و ضمان تسيير الحافطة العقارية و غير المنقولة الموجهة للاستثمار، و تجميع كل معلومة من شأنها افادة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات ، و تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي<sup>3</sup> .

- **تبسيط وتخفيف أنظمة و إجراءات الإستثمار**: تتميز إجراءات الاستثمار المعمول بها في إطار القانون رقم 03/01 بالبساطة و البعد عن التعقيد و الحرية في انجاز المشاريع الاستثمارية، وفي هذا الاطار و اذا كان الاستثمار غير مقترن بطلب المزايا فان الوكالة تكتفي بتلقي تصريح من المستثمر و تقييده في سجل خاص و تسلم في الحال شهادة إيداع فيما يتعلق بكل الأنشطة التي لا تخضع لترخيص مسبق .

أما إذا تعلق الامر بالأنشطة الخاصة لترخيص مسبق فان ممثل الوكالة مؤهل لتلقي الملفات التي يقدمها المستثمرون قصد الحصول على الترخيص المذكور، و يشهد بالاستلام لحساب

---

<sup>1</sup> استحدث المجلس الوطني للاستثمار بناء على نص المادة رقم 18 المعدلة و المتممة و بموجب م.ت رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره، المؤرخ في 2006/10/09، ج ر ، ع 64، المؤرخة في 2006/10/11 .

<sup>2</sup> انظر م.ت رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، المؤرخ في 2006/10/09، ج ر ، ع 64، المؤرخة في 2006/10/11، المعدل و المتمم بموجب م ت رقم 100/17 المؤرخ في 2017/03/05، ج ر ، ع 16، المؤرخة في 2017/03/08.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 3 من م ت. رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، المرجع السابق.

الهيئة و الادارة المعنية و يتعين على الإدارات و الهيئات المكلفة بتسليم الترخيص المسبق أن تجيب بتبليغ مباشر للوكالة خلال أجل أقصاه شهر واحد، من تاريخ إخطارها من قبل الوكالة<sup>1</sup>. و تتولى الهيئات المكلفة بالعقار الموجهة للاستثمار، و ممثل لجنة تنشيط الاستثمارات و تحديد الأماكن وترقيتها باعلام المستثمر في الحال بما يتوفر لديهم من عقارات و بنايات من شأنها ان تستقبل مشروعه<sup>2</sup>، أما ممثل التعمير فيساعد المستثمر على إتمام الشكليات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، كما يستفيد المستثمر الحاصل على عقد منح الامتياز من اعفاء عن دفع رسم نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقننات العقارية التي تمت في اطار الاستثمار المعني<sup>3</sup>.

### 3 - القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار:

نبين في ما يلي ملامح هذا القانون والإجراءات التي جاء بها:

**3-1 ملامح القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار:** في ظل المنافسة الشديدة بين مختلف الدول النامية لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية ، تزايد اهتمام المشرع الجزائري لهذه الأخيرة وهو ما ورد من خلال التعديل الأخير لدستور سنة 2016<sup>4</sup>، الذي أكد من خلاله على مبدأ حرية الاستثمار و التجارة الذي يطال جميع الأنشطة و الأشخاص دون تمييز، و هذا الذي نصت عليه المادة رقم 43 من الدستور بقولها : " حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في اطار القانون ، وتعمل الدولة على تحسين مناخ الاعمال، وتشجع على ازدهار المؤسسات دون تمييز، خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية " إن هذا المبدأ أملتة الاصلاحات الاقتصادية والحاجة الملحة لمثل هذه الاستثمارات الاجنبية لتحقيق التنمية الاقتصادية، فلم تعد

<sup>1</sup> عجة الجبالي : الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 694.

<sup>2</sup> المادة رقم 27 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة رقم 9 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار سالف الذكر.

<sup>4</sup> القانون رقم 01/16 المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 2016/03/06، ج ر، ع 14، المؤرخة في 2016/03/07.

حرية الاستثمار مسألة نصوص قانونية أو تشريعية إنما هو خيار كرسه دستور 2016 للدولة الجزائرية، وهذا الاعتراف من المشرع الجزائري يعد بمثابة ضمانة دستورية للاستثمارات الأجنبية، إضافة إلى الحماية القانونية والضمانات والحوافز التي تضمنتها قوانين الاستثمار وخاصة قانون الاستثمار رقم 16 / 09 المتعلق بترقية الاستثمار وما جاء به من امتيازات وحوافز وضمانات .

غير أنه ما يؤخذ على القانون رقم 09/16 كغيره من التشريعات التي وضعت الإطار القانوني المنظم للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار منذ نشأتها سنة 2001، وفي مجال الاستثمار المقرر على الأملاك العقارية الخاصة للدولة، لم يوضح العلاقة بين الوكالة وبين إدارة أملاك الدولة بالنسبة لكيفيات وإجراءات وشروط توجيه العقار محل الاستثمار للاستفادة من عقد الامتياز .

حيث نرى أنه من الضروري توضيح تلك العلاقة التي تربط الجهازين حتى تهيئ مبدئياً الأوعية العقارية الصالحة قانوناً - من حيث خضوعها لعمليات المسح العقاري و تطهير العقار - من أجل تجسيد المشاريع الاستثمارية هذا من جهة ومن جهة أخرى تبسيط إجراءات الحصول على الوعاء العقاري بالنسبة للمستثمر الأجنبي.

كذلك من خلال قراءة المواد التي تنظم الدور الجديد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، نجد أن وظيفتها تنحصر في الدور " التحفيزي " الإعلامي الترويجي عن طريق إعلام المستثمرين بتوفر الأراضي وكذلك تسيير الحافظة العقارية.

أن قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16 أعاد تركيز مهام " الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار " بحيث أصبحت تشكل قطب متحصى في دعم الاستثمار والمؤسسات وخلق دار للمؤسسة إحدى الإجراءات الهامة المتضمنة في قانون الاستثمار بحيث ترتب على إعادة الهيكلة هذه التي تمس كذلك مهام المجلس الوطني للاستثمار عن تعديل إطار ضبط الاستثمارات الأجنبية،

وكذا إعادة تنظيم نظام التحفيز المنصوص عليه في القانون رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار.

و الملاحظ أن القانون رقم 09/16 يرمي إلى إلغاء التداخلات التي كانت موجودة بين النظام القانوني ومنح الامتيازات، و عليه فعوضا عن الدراسة ومنح الامتيازات للمتعاملين فإن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات تتولى مهمة متابعة الأشهر الوطني والأجنبي على حد سواء<sup>1</sup>.

كما تتمحور المهام الجديدة للوكالة حول ترقية الاستثمار والإعلام والتحسين في أوساط المستثمرين لتأسيس مؤسسات وإنجاز المشاريع الاستثمارية، كما تختص الوكالة بتعيين المشاريع التي تستحق الحصول على الامتيازات الاستثنائية وإجراء إتفاقيات يمكن أن يستفيد منها المستثمر الأجنبي.

إن مباشرة الإجراءات على المستوى الشباك الوحيد يتم من خلاله منح الوثائق اللازمة للمستثمر وكذا مركز دعم وتنمية المؤسسات الذي يمثله ممثل للوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. في حين يوجه المركز الرابع إلى الترقية والذي يمثله إطار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويكلف بضمان الفرص والقرارات المحلية، والأهم في نص القانون الجديد أنه استعاض إجراءات الولوج إلى الاستثمار بمجرد تقديم طلب التسجيل على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والذي يثبت بشهادة تسلم فورا وهو ما توضحه صراحة المادة رقم 08 في فقرتها الثالثة " يجسد التسجيل بشهادة تسلم على الفور، تمكن المستثمر من الحصول على المزايا التي له الحق في لدى كل الإدارات والهيئات المعنية...".

وعلى مستوى المجلس الوطني للاستثمار فإن القانون رقم 09/16 جعله يتولى تحديد الاستراتيجيات ووضع التوجيهات الكبرى لسياسة الاستثمار والمصادقة على إتفاقيات الاستثمار.

<sup>1</sup> المادة رقم 26 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

### 3-2 الاجراءات التحفيزية لجذب الاستثمار الأجنبي من خلال القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار :

تعد من الاجراءات التحفيزية لاستقطاب الاستثمار الأجنبي، مجموعة من الاعفاءات خلال مرحلة انجاز المشروع الاستثماري و خلال مرحلة الاستغلال و التي تتباين حسب موقع العقار الموجه للاستثمار، لذلك نميز بين نوعين من التحفيزات المنصوص عليها منه خلال نص المادة رقم 12 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المتمثلة فيما يلي :

- الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في اطار الاستثمار المعني.

- الاعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

- تخفيض بنسبة 90 % من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار.

- الاعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في اطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء.

- الاعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

في ظل غياب مطلق للأهداف الواجب رسمها لقوانين الاستثمار المتعاقبة، و الغاية المنشودة من أجل الترويج لسبل الاستثمار في الجزائر، جعل المشرع الجزائري غير مستقر على تسطير أهداف الاستثمار الأجنبي، بين الأهداف الاقتصادية أم الأهداف السيادية، مما أسفر عنه



التذبذب بين تقييد الاستثمار و حصره في أشكال معينة بحيث لا يمكنه التواجد الا في ظلها ،  
أم تجعله عاما بحيث تترك له الخيار في تحديد كيفية الاستثمار؟

## المطلب الثاني:

### تقييد آلية الشراكة العقدية لأسلوب الاستثمار الأجنبي المباشر

يقصد بأسلوب الاستثمار الأجنبي عموما "الصيغة التي يتم بمقتضاها هذا الإستثمار"<sup>1</sup> وقد تعددت الأشكال التي يتخذها الإستثمار الأجنبي من وجهة نظر الفكر الاقتصادي و هي تختلف باختلاف المعيار الذي يستخدم في تصنيفها، و تتباين أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر وتتعدد تبعاً لأهميتها والخصائص المميزة لكل شكل من أشكال هذا الاستثمار ، و بقدر هذا التنوع والتباين في الأهمية و الخصائص المميزة تتباين أيضا اختيارات وتفضيلات كل من الدول المضيفة للاستثمار الاجنبي المباشر من ناحية و الشركات متعددة الجنسية او المستثمر الأجنبي من ناحية اخرى فيما يتعلق بتبني شكل او اشكال هذا النوع من الاستثمار<sup>2</sup> .

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الإستثمار الأجنبي ، المعوقات و الضمانات القانونية من إصدارات مركز دراسات الوحدة العربية ، لبنان ط1 2006 ص 60.

<sup>2</sup> ويبقى ارجاع هذا التباين في الاختيارات و التفضيلات الى عدة عوامل نذكر منها :

- اختلاف البنى الاقتصادية والاجتماعية و النظم السياسية المطبقة في الدول المضيفة والاهداف التي يسعى اليها من وراء الاستثمار الأجنبي ، - اختلاف خصائص الشركات متعددة الجنسية أو التي ترغب في انشاء استثمار مباشر مثل حجم الشركة، انواع المنتجات أو الخدمات التي تقدمها و مجالات النشاط الاقتصادي الذي يمارس فيه المستثمر الأجنبي نشاطه ودرجة المنافسة في السوق - عوامل تربط بالتكاليف المتوقعة ومتطلبات الاستثمار المالية والتقنية و الفنية والأرباح المنشودة و المخاطر التجارية وغير التجارية، انظر في ذلك محمد عبد العزيز عبد الله عبد :الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي دار النفائس للنشر و التوزيع ،الأردن ، ط 1، سنة 2005، ص 36 و 37.

يمكن تصنيف اشكال الاستثمار الأجنبي المباشر علي اساس محاور عديدة ، من ذلك التقسيم "معيار طبيعة النشاط الوظيفي للشركة"، حيث تصنف الاستثمارات الأجنبية المباشرة الى استثمارات خاصة بالإنتاج الدولي واخرى خاصة بالتسويق الدولي<sup>1</sup> و أشكال مختلفة من اشكال الاستثمار الأجنبي المباشر، و التي تصنف كذلك بحسب معياري نسبية ومدى تعدد جنسية المستثمر الأجنبي (الفرع الأول ) الى استثمار اجنبي مشترك ،استثمار اجنبي مملوك بالكامل للمستثمر الأجنبي و الشركات متعددة الجنسية ، و أما بالنسبة لمعيار كيفية الإستثمار(الفرع الثاني)الاستثمار في المناطق الحرة ، عقود البوت و الشركات الدولية.

---

<sup>1</sup> نشأت علي عبد العال: الاستثمار والترابط الاقتصادي الدولي ،المرجع السابق،ص205.

مخطط بياني يوضح أشكال الإستثمار الأجنبي المباشر

الشكل الأول

معيار طبيعة النشاط الوظيفي

إستثمارات خاصة بالتسويق الدولي

إستثمارات خاصة بالإنتاج الدولي

الشكل الثاني

معيار مدى تعدد جنسية المستثمر الأجنبي

الشركات متعددة الجنسيات

إستثمار أجنبي مملوك بالكامل للمستثمر الأجنبي

إستثمار أجنبي مشترك

الشكل الثالث

معيار كيفية الإستثمار

الشركات الدولية

BOT

الإستثمار في المناطق الحرة

- مخطط بياني يوضح أشكال الإستثمار الأجنبي المباشر والتي تختلف باختلاف الزوايا التي ينظر منها إليه، المصدر إعداد الطالبة.

## الفرع الأول:

### من منظور نسبية مشاركة وتعدد جنسية المستثمر الأجنبي

ان تباين أساليب تواجد الاستثمار الأجنبي في الجزائر محصور بموجب مجموعة من العوامل ،لذلك اذا كان شكل الاستثمار الأجنبي القائم على المعيار محل الدراسة ، فانه لا تعتبر من قبيل الاستثمارات الأجنبية المباشرة المشروعات المملوكة بالكامل للمستثمر الأجنبي ، حيث تتجه الدول النامية في الآونة الأخيرة إلى منح الفرصة للشركات المتعددة الجنسيات بتملك فروعها تملكا كاملا، بجذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية في الكثير من مجالات النشاط، وذلك بعد أن كانت تتردد بل ترفض التصريح بذلك، خوفا من التبعية الاقتصادية<sup>1</sup>.

وفي الاقتصاديات الحديثة تحتل عملية الاستثمار في العقار المرتبة الثانية، حيث تلي عملية المتاجرة في الأوراق المالية، وتتم عملية الاستثمار في نطاق العقار وفق طريقتين:

طريقة مباشرة: عند شراء عقار حقيقي (مباني)، طريقة غير مباشرة: وتتحقق في حالة قيام المستثمر بشراء سند عقاري يكون صادر عن بنك عقاري أو في حالة المشاركة في محفظة مالية لأحد المؤسسات المالية المتخصصة بالعقارات، كما نجدها في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي تحمل اسم REITS والمأخوذة من REAL STATE INVESTMENT TRUST، وفي الغالب تصدر هذه المؤسسات أوراق مالية في الحالة العامة، تكون سندات تحصل بواسطتها على أموال تستخدم لتمويل وبناء أو شراء عقارات<sup>2</sup>.

كما تعد المناطق الحرة نمطا استثماريا متميزا، حيث عرفت المؤسسة العربية لضمان الاستثمار المناطق الحرة بأنها " جزء من إقليم للدولة يسمح فيه باستيراد البضائع الأجنبية وتخزينها وإعادة تصديرها، وممارسة الأعمال التجارية والصناعية " في ظل الإعفاء من الرسوم الجمركية والضرائب المقررة داخل الدولة في

<sup>1</sup> نشأت علي عبد العال: الاستثمار والترابط الاقتصادي الدولي المرجع السابق، ص 206.

<sup>2</sup> JAQUE MORGENIW ET JERARD.A : Choix des investissements, Edition Dunod 1988 p 29.

الحدود التي يقرها القانون<sup>1</sup>، ويعد مفهوم المناطق الحرة " مساحة صغيرة محددة جغرافيا يتم بداخلها ممارسة نشاطات صناعية أو تجارية وتستفيد من نظام خاص ..."<sup>2</sup>.

- إلا أن المفهوم المبسط الذي صاغته المنظمة العالمية للمناطق الحرة يعد أكثر تعبيراً وتركيزاً في تحديداً ماهية المناطق الحرة، بحيث اعتبر منها " مساحة أو فضاء محدد يتمتع مبدئياً بحماية خاصة"<sup>3</sup> و على مستوى التشريع الوطني فبعد صدور الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة<sup>4</sup>، تم التخلي عنه<sup>5</sup> مباشرة بعد مضي 3 سنوات من إصداره، وألغي بموجب القانون رقم<sup>6</sup> 10/06.

و تلجأ الدول الى وضع مثل هذا النظام الخاص لتحقيق عدة أسباب تدخل في اطار سياستها التنموية، مثل ايجاد مصدر آخر للعملة الصعبة التي تأتي بها المشاريع المستثمرة اليها من الخارج ، زيادة على ذلك فان هذه الاستثمارات تسمح لها أيضا بايجاد مصادر أخرى للعملة الصعبة عن طريق التصدير، و تسمح لها بالدخول في مجال التجارة الخارجية و تنويع صادراتها خاصة في المجال الصناعي.

لذلك فأساليب تواجد الاستثمار الأجنبي المباشر محلها أسلوب الشراكة المباشر المشترك (أولاً) والشركات متعددة الجنسية (ثانياً).

---

<sup>1</sup> المؤسسة العربية لضمان الإستثمار في المناطق الحرة: ندوة المعاملة الغربية للاستثمار العربي الوافد إلى الأقطار العربية في عمان أب 1984، د م ن ، ص 104.

<sup>2</sup> حسان نادية: أسباب فشل الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق-جامعة الجزائر 2007 ص 28.

<sup>3</sup> Définition d'une zone franche [http : / www.free-zones.org](http://www.free-zones.org).

<sup>4</sup> الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة، المؤرخ في 2003/07/19، ج ر ع 43 المؤرخة في 2003/07/20.

<sup>5</sup> حيث تعددت الأسباب التي تعتبر عاملاً مهماً في فشل تطبيق الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة فمنها أسباب موضوعية وأخرى فقهية و شكلية حسان نادية: أسباب فشل الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، المرجع السابق ، ص 113، الى ص 420.

<sup>6</sup> القانون رقم 10/06 المتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03، المؤرخ في 2006/06/24، ج ر ع 42، المؤرخة في 2006/06/25.

أولاً :

## الإستثمار الأجنبي المباشر المشترك<sup>1</sup>

نتطرق في هذا الصدد الى العناصر التالية:

### 1 - الاطار المفاهيمي للإستثمار الأجنبي المباشر المشترك:

يعرف هذا الشكل من الاستثمار بأنه "احد مشروعات الاعمال التي يمتلكه او يشارك فيه طرفان او اكثر من دولتين مختلفتين بصفة دائمة<sup>2</sup> -المستثمر الأجنبي و رأس المال المحلي الوطني - و المشاركة هنا لا تقتصر على الحصة في رأس المال بل تمتد إلى الإدارة و الخبرة و براءة الإختراع أو العلامات التجارية"<sup>3</sup> ، فهذا النوع من الإستثمار المباشر يقوم على مشاركة رأس المال الأجنبي لرأس المال الوطني في ذات المشروع منذ بداية المباشرة فيه، أو في تاريخ يتفق عليه، سواء حصل ذلك بالضغط من قبل الدولة المضيفة- أي عن طريق الأنظمة واللوائح المنظمة للإستثمارات الأجنبية-أو كان بسبب رغبة كل من الطرفين في حصول هذه

---

<sup>1</sup> يسمى كذلك الاستثمار الأجنبي المباشر الثنائي، انظر: السيد محمد الجوهري: الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار المريح السابق ص 28 .

<sup>2</sup> كما ان المقصود بالديمومة هنا أن يكون الاستثمار على شكل اتفاق طويل الاجل.

<sup>3</sup> محمد عبد العزيز عبد الله عبد: الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي ، المرجع السابق ص 38. كذلك محمد يوسف فرحات : قضايا اقتصادية معاصرة بدون مكان النشر، بدون دار النشر، ط 1 ،سنة 2010 ص 139.

الشراكة<sup>1</sup>، و في هذا المقام لابد من التمييز بين المشروع المشترك و بين المشروع الدولي العام، فإذا كان كلاهما يشتركان في أنهما من قبل المشروعات<sup>2</sup> إلا إنهما يختلفان في أن:

**المشروع الدولي العام يشترك في إنشائه دولتان أو أكثر مع مستثمر محلي أو حكومي أو أحد المؤسسات و بالتالي فإن المشروع المشترك يكتسب الصفة الدولية الاقتصادية لأنه قد تعدى حدود الدولة الواحدة، فالمساهمون ينتمون لأكثر من دولة أو القائمون بإدارته من جنسيات مختلفة، أما المشروع الدولي العام فإنه يكتسب صفة دولة قانونية لإشتراك عدد محدود من الدول في الإنشاء و الإدارة، فضلا عن تمتعه ببعض مزايا القانون الدولي العام<sup>3</sup>.**

و تتم المشاركة في مشاريع الإستثمارات المشتركة عن طريق تقديم الحصة المحددة في رأس مال المشروع من رأس المال الوطني الخاص أو العام أو الإثنين مع "بشكل نقدي و بعملة البلد الذي يرد منها رأس المال الأجنبي، و قد تتم بشكل عيني فيتعهد الطرف الأجنبي بتوفير كافة أنواع التجهيزات المطلوب استردادها من الخارج، و يقدم رأس المال الوطني كافة احتياجات المشروع التي يمكن تدبيرها بالعملة المحلية<sup>4</sup>؛ و قد تكون المشاركة من خلال قيام أحد المستثمرين الأجانب بشراء حصة في شركة وطنية قائمة يؤدي إلى تحويل هذه الشركة إلى شركة استثمار مشترك<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> صفوت أحمد عبد الحفيظ أحمد: دور الاستثمار الأجنبي في تطور أحكام القانون الدولي الخاص، د م ن، 2000 ص 41.

<sup>2</sup> المقصود من المشروعات: كل كيان أو هيئة منظمة تتمتع بالاستقلال و الاستمرارية و تمارس نشاطا طويل الأجل نسبيا عن طريق الهيئة المثلة للمشروع.

<sup>3</sup> محمد يونس الصائغ: المركز القانوني للإستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول النامية في ظل القانون الدولي الحالي بحث مقدم لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الموصل العراق، 2005، ص 32 و 33.

<sup>4</sup> عيد عاطف محمد: مصادر تمويل المشروعات، دون دار نشر، دون م ن، 1982 ص 164.

<sup>5</sup> نشأت علي عبد العال: الإستثمار والرابط الاقتصادي الدولي، المرجع السابق ص 205.

و في جميع الحالات لابد أن يكون لكل طرف من أطراف الإستثمار المشترك الحق في المشاركة في إدارة المشروع و ذلك هو العنصر الحاسم في التفريق ما بين مشروعات الاستثمار المشترك المباشر و الاستثمار غير المباشر<sup>1</sup> ؛ و لابد من التمييز بين المشروع المشترك وبين المشروع الدولي العام، فإذا كان كلاهما يشتركان في أنهما من قبل المشروعات<sup>2</sup>.

## 2-تواجد أسلوب الاستثمار الأجنبي المباشر المشترك في المنظومة القانونية الجزائرية:

على مستوى التشريع الجزائري فان المشرع الوطني قد ألزم المستثمر الأجنبي أثناء مرحلة انجاز و استغلال مشروعه الاستثماري بمجموعة من الشروط التعسفية، في مقدمتها الزام المستثمر الأجنبي الاستعانة بالتمويل المحلي لانجاز مشروعه ، و الزامه بتقديم فائض بالعملة الصعبة خلال مدة قيام المشروع<sup>3</sup>.

فعلى عكس المستثمر الوطني الذي يمكن له الحصول على كل أسهم المؤسسة ،أي الحصول على الملكية المطلقة للمشروع الاستثماري ، فان المستثمر الأجنبي ملزم بتبني أسلوب الشراكة الدنيا مع المستثمر الوطني و الخضوع لقاعدة 49 % مقابل 51 % ، و هو ما نصت عليه المادة رقم 58 ف/2 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، حيث ورد من خلالها أنه " لا يمكن انجاز الاستثمارات الأجنبية الا في اطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51 % على الأقل من رأس المال الاجتماعي ، و يقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة

---

<sup>1</sup> المقصود من ذلك : كل كيان أو هيئة منظمة تتمتع بالإستقلال و بالإستمرارية و تمارس نشاطا طويل الأجل نسبيا عن طريق الهيئة الممثلة للمشروع.

<sup>2</sup> محمد يونس الصائغ: المركز القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول النامية في ظل القانون الدولي المالي، المرجع السابق، ص 32- ص 33.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 58 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المعدلة للمادة 4 مكرر 1 ف / 5 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.



شركاء " <sup>1</sup> ؛ و المادة رقم 83 من قانون النقد و القرض <sup>2</sup> لسنة 2010 بقولها: « عدم امكانية الترخيص بالمساهمات الخارجية في البنوك و المؤسسات المالية التي يحكمها القانون الجزائري الا في اطار شراكة تمثل نسبة المساهمة الوطنية المعنية 51% على الأقل من رأسمال ، ويمكن أن يقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء »

و القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، من خلال نص المادة رقم 55 التي ورد فيها « يستفيد من الامتيازات الجبائية و شبه الجبائية التي يقرها مجلس الوطني للاستثمار مع احترام قاعدة تقسيم رأسمال 51-49% كل استثمار أجنبي بالشراكة يساهم في تحويل المهارات نحو الجزائر و / أو انتاج السلع في اطار نشاط منجز بالجزائر بمعدل اندماج يفوق 40 % » <sup>3</sup>.

فضلا عن هذا فقد عمد المشرع الجزائري على تقييد نسبة مساهمة المستثمر الأجنبي في المؤسسة محل الخصوصية و هذا على عكس القانون الفرنسي الذي حدد من خلاله المشرع الفرنسي النسبة ب 20% كحد أقصى بناء على نص المادة رقم 06 من قانون الخصوصية

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 58 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المؤرخ في 22/06/2006، ج ر، ع 44، المؤرخة في 26/06/2009؛ المتممة للمادة رقم 4 مكرر 1 ف 2 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

<sup>2</sup> المادة رقم 125 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، المؤرخ في 30/12/2013، ج ر، ع 68، المؤرخة في 31/12/2013 نص المادة رقم 55 التي ورد فيها « يستفيد من الامتيازات الجبائية و شبه الجبائية التي يقرها مجلس الوطني للاستثمار مع احترام قاعدة تقسيم رأسمال 51-49% كل استثمار أجنبي بالشراكة يساهم في تحويل المهارات نحو الجزائر و / أو انتاج السلع في اطار نشاط منجز بالجزائر بمعدل اندماج يفوق 40 % ».

لسنة 1986<sup>1</sup> ؛ الا أن المشرع الجزائري قيد نسبة مساهمة المستثمر الأجنبي ب 49% كحد أقصى.

كما أدرج المشرع الجزائري قاعدة 51 % مقابل 49% من خلال ف/1 من المادة رقم 66 من قانون المالية لسنة 2016<sup>2</sup> حيث تضمنت « ترتبط ممارسة الأجانب لأنشطة انتاج السلع و الخدمات و الاستيراد بتأسيس شركة تحوز المساهمة الوطنية المقيمة على نسبة 51% على الأقل من رأسمالها »، في حين لن يتضمنها قانون الصفقات العمومية الصادر سنة 2015، و الأمر سيان بالنسبة لقانون ترقية الاستثمار رقم 09/16.

### 3 - قوانين المالية أداة السلطة التنفيذية لفرض أسلوب الاستثمار:

ان المبدأ الذي صاغه المشرع الجزائري من خلال التشريع المنظم للاستثمار الأجنبي يقوم على انشاء شركات يحكمها القانون الجزائري عن طريق مساهمة المستثمر الأجنبي بالأقلية.

حيث يتم توزيع رأس المال بين الشركاء عند انشاء شركة تابعة بمساهمة أجنبية بحسب طبيعة نشاطها ، و اشترط أن تكون الأغلبية للشركاء الجزائريين ، و يتم ذلك حسب ما يلي :

- الاستثمار الوارد على مختلف الأنشطة ما عدا الاستيراد و التصدير حدد المشرع الجزائري نسبة المشاركة ب 49-51 %.

- الاستثمار في مجال الاستيراد و التصدير بنسبة 30 - 70 %.

و لعل التباين في النسب التي تحكم مدى مشاركة الاستثمار الأجنبي مرده فعالية النشاط الموجه للاستثمار ، أي أن الاستثمار الوارد على القطاعات الاستراتيجية أو التنافسية ، أو

---

<sup>1</sup> آيت منصور كمال : الاستثمار في عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية في القانون الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، ع 02 سنة 2013، ص 14 .

<sup>2</sup> القانون رقم 18/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، المؤرخ في 2015/12/30، ج ر، ع 72، المؤرخة في 2015/12/31.

القطاعات الانتاجية أو الخدماتية بنسبة 51 % لأنها تحقق حماية الاقتصاد الوطني و ترقيته، أما الاستيراد و التصدير يرمي الى تحقيق غاية تجارية و هي الاستيراد ، لذلك فقد يكون الهدف من قاعدة 30-70 % هو تقليص فاتورة الاستيراد السنوية و الرقابة على تحويل أرباح الشركات الى الخارج و تحويل العملة الصعبة الى الخارج<sup>1</sup>.

ان الجدير بالذكر هو موقف المشرع الجزائري الذي يتسم بالغموض بعد اصداره لنص المادة رقم 66 من قانون المالية لسنة 2016، حيث أقيت على القاعدة 49-51 % لكن صياغة المادة تم بأسلوب يشوبه الغموض حينما اعتب المشرع أن نسبة المشاركة المذكورة أنفاً « ترتبط بممارسة الأجانب ... » من دون صياغة الأمر كما فعل مقارنة بنص المادة 58 مكرر من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بقوله: « لا يمكن أن تتم ... ».

كما أن عدم ادراج القاعدة 49-51 % ضمن نصوص قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16 ان كان يدل على شيء فهو يدل على تهاون صانعي القانون في تفعيل المبادئ الأساسية التي يقوم عليها الاستثمار الأجنبي في المنظومة التشريعية في بلادنا.

و المشرع بوضعه للقاعدة السابقة فتح المجال أمام شركات مختلطة الاقتصاد لتكون الشكل النظامي الوحيد للاستثمار الاجنبي المباشر ، و الذي ينتج عن انشاء شركة في البلد المستقبل كإطار للاستثمار المباشر أو عن المساهمة في شركات قائمة فيه.

حيث تتأكد هذه الفكرة عند تناول تعريف شركات الاقتصاد المختلط عام -خاص في الفقه الفرنسي ، اذ تعرف شركات الاقتصاد المختلط بكونها " شركات تنشأ عن اجتماع رؤوس أموال

---

<sup>1</sup> أمال زايدي: الأشكال القانونية المتاحة للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر بعد تطبيق قاعدة 49-51 % ، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، المجلد 13، ع 01 سنة 2016،ص 211.

عامة و خاصة ، لهذا تعتبر أحد وسائل تدخل السلطة العامة في الاقتصاد ، فهي تمثل شركات خاضعة للقانون الخاص ، تتميز بوجود رؤوس أموال عامة<sup>1</sup> دولة " .

#### 4- آثار حصر شركات الاقتصاد المختلط كشكل للاستثمارات الأجنبية المباشرة :

ان ما يترتب على ادراج القاعدة 49-51 % و حصر الأشكال القانونية المتاحة للاستثمارات الأجنبية في شركات الاقتصاد المختلط ، اعادة بلورة نظرة المشرع الجزائري للموازنة بين الاستثمار الوطني و نظيره الأجنبي التي كانت تقوم على مبدأ المساواة منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، من خلال نص المادة رقم 38 ، كما أكد عليه كذلك الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار، من خلال نص المادة رقم 14، و أصبحت تركز على فكرة المشاركة ، مما يستتبع معه التخلي عن ضمان اساسي من الضمانات الممنوحة للمستثمرين الأجانب و هو ضمان المساواة و استعاضته بمبدأ المشاركة. و تنتم الشراكة عمليا في ظل تطبيق القاعدة 49-51 % بتدخل من السلطة المشرفة على القطاعات المعنية ، اذ تلجأ الى البحث عن مستثمرين أجانب يشاركون في هذه المشاريع ؛ ومثل هذه التعاقدات مقبولة اذا تعلق الأمر بمشاريع كبرى ، غير أنه بالنسبة للمشاريع التي تدخل في القطاعات التنافسية فان هذا الأمر سيكون عائقا أمام الاستثمارات المنتجة ، في حالة عدم توصل المستثمر الأجنبي الى ايجاد شركاء جزائريين ، وهذا يعد خسارة للاقتصاد الوطني<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Jean-Tues Chérot, Droit public économique, Paris, 2<sup>em</sup> édition 2007, P 402.

<sup>2</sup> في سنة 2002 أبرمت 15 اتفاقية ثنائية تحت مسميات عدة ، بين التعاون في مجال المناجم و الطاقة ، أو تنمية العلاقات التجارية و الإستثمار ، و اخرى من أجل إقامة منطقة حرة ، أو تلك الإتفاقيات المراد بها تجنب الإزدواج الضريبي و تقادي التهريب و الغش الجبائي و وضع قواعد المساعدة المتبادلة في ميدان الضريبة على الدخل ، بينما التسمية المعتادة هي تحت عنوان الترقية و الحماية المتبادلتين للإستثمارات . وفي سنة 2003 أبرمت 16 إتفاقية ثنائية تصب كلها في ترقية و توحيد القواعد الإقتصادية ، بينما سنة 2004 تقلصت إلى 7 اتفاقيات فقط ، و 11 اتفاقية سنة 2005 ، لتتنزل إلى 5 اتفاقيات سنة 2006 ، و 4 اتفاقيات سنة 2007 و 3 اتفاقيات سنة 2008 و اتفاقيتين سنة 2009 و 2010 و اتفاقية واحدة في كل من سنتي 2012 و 2013 ، و الى غاية سنة 2017 لم تبرم أية اتفاقية .

كما أن تدخل ممثلي السلطة السياسية و رجال الأعمال في انشاء استثمارات غير فعالة ، يخل بالسير العادي لدواليب الاقتصاد، و ممكن أن تنتج عنه تجاوزات قد تصل الى وقوع جرائم فساد عند ابرام التعاقدات مع المستثمرين الأجانب ، كما قد يتم اختيار الشركاء الأجانب بناءا على معطيات قد لا تكون اقتصادية بالضرورة ، فقد تغلب فيها مصالح شخصية أو سياسية<sup>1</sup>.

ان تقييد شكل تواجد الاستثمار الأجنبي بموجب عقد الشراكة جاء كنتيجة لتقييد حاجة الدولة الجزائرية من هذه الاستثمارات، و التي لا تملكها الاستثمارات الوطنية العامة و الخاصة ، الأمر الذي استدعى ضرورة اشراك المستثمر الأجنبي المالك الحصري للتكنولوجيا التي تطمح لها الدول النامية من خلال مشاركة الأجانب<sup>2</sup>.

## ثانيا:

### الشركات متعددة الجنسية

أصدرت منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية"OCDE" بتاريخ 11/07/1976 اعلان خاص بالاستثمارات الدولية والشركات المتعددة الجنسيات في إطار ما يسمى بالمبادئ التوجيهية "PRINCIPES ، DIRECTEURS"<sup>3</sup> حيث يعد تنظيم دولي شامل لنشاطات الشركات متعددة الجنسية باشتراك الدول المصدرة و المضيفة للاستثمارات الأجنبية، نظرا لنمو الشركات و عدم خضوعها للتنظيم ، و لمواجهة خطر و زحف هذه الشركات و ذلك بالعمل على الحد من آثارها الضارة و تحقيق نوع من الاستمرار في اطار نظام دولي عادل و متوازن ؛ و نتيجة

---

<sup>1</sup> أمال زايدى :الأشكال القانونية المتاحة للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر بعد تطبيق قاعدة 49-51 % ، المرجع السابق ، ص ص 219-220.

<sup>2</sup> بن عنتر ليلي: الأساليب القانونية لتواجد الاستثمارات الأجنبية ، المرجع السابق ، ص 218.

<sup>3</sup> بن صغير عبد المومن: المنظمات الدولية الحكومية و مدى مساهمتها في ارساء قواعد القانون الدولي للاستثمار الأجنبي ، مقال منشور في مجلة دراسات و أبحاث ، المجلة العربية في العلوم الانسانية و الاجتماعية الصادرة في 3/06/2016، السنة الثامنة ، د م ن ، ص 8.

لذلك تم تجميع المسائل المتعلقة بالشركات متعددة الجنسية في نص واحد ، و عملت منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية في عدة وثائق مترابطة ببعضها البعض و هي الاعلان عن الاستثمارات الدولية و الشركات متعددة الجنسية الموقع عليه في 1976/06/26 من طرف الدول الأعضاء.

إن النطاق المتغير باستمرار للجوانب ذات الصلة بالشركات متعددة الجنسية يطرح على الدوام مشكلة التعريف، فطيلة العقود القليلة المنصرفة التي انصب فيها الاهتمام على خصائص معينة من خصائص الشركات العاملة على المستوى الدولي، فإن مفهوم الشركات متعددة الجنسية كثيرا ما أعيد تعريفه بأوجه مختلفة<sup>1</sup>، وإزاء ذلك من الصعوبة بما كان وضع تعريف جامع مانع لهذه الشركات -لغموض مفهومها من جهة- ولتعدد المصطلحات التي تعكس نفس الظاهرة، فلا يوجد مصطلح محدد وموحد لهذه الشركات منذ أن ظهرت إلى الوجود ولحد الآن، ومن التعابير التي تستخدم حاليا بشكل شاسع لوصف هذه الشركات، فضلا عن تعبير متعددة الجنسية، مصطلح " المشروعات متعددة الجنسيات " ومصطلح " الشركات عبر الوطنية ".

من بين مظاهر العولمة انحصار دور الدولة حيث تقمص دورها و أصبح يقتصر على الدفاع عن السيادة و الاستقرار الوطني ، و الانتقال من اقتصاد الدولة إلى الاقتصاد العالمي، المتميز ب بروز منظمة التجارة العالمية وزيادة الشركات العملاقة و التحالفات بين الشركات وتطور الثورة المعلوماتية و التكنولوجية؛ مما سبق يتضح لنا وجود رابطة بين العولمة والسيادة ، فالعولمة تطرح ضمن حدود سيادة الدولة ودورها على المستويين الداخلي و الخارجي ، ففي ظل

---

<sup>1</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسيات لحقوق الإنسان، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 20.

العولمة تخضع الحياة الاقتصادية والسياسية أكثر فأكثر لتأثير قوى السوق ، وهذه بدورها تخضع لتأثير مصالح الشركات المحمية و الدولية أكثر مما تخضع لأوامر الدولة<sup>1</sup>.

إن المكانة التي وصلت إليها اليوم هذه الكيانات جعلت من نفسها محل استقطاب اهتمام الخاص والعام، من محترف السياسة والاقتصاد والقانون والاجتماع<sup>2</sup>، وهي التي قد أطلق عليها المشرع الجزائري " المجهولة الاسم"<sup>3</sup>، وعليه سنتناول المفهوم الفقهي للشركات متعددة الجنسية من الناحية الاقتصادية و القانونية كما يلي:

**1 المفهوم الاقتصادي للشركات متعددة الجنسيات:** تعددت المفاهيم التي حاول فقهاء الاقتصاد صياغتها من أجل تحديد ماهية الشركات متعددة الجنسيات، وذلك يرجع إلى تباين المعايير التي اعتمدوا عليها:

بالنسبة لموضوع الشركات متعددة الجنسيات وغالبا ما يطلق عليها تسمية " مشروع متعدد الجنسية " لإبراز فكرة النشاط الذي تقوم به الشركة مع التركيز على عنصر اتساع هذا النشاط والنظر إليه من زاوية النطاق المكاني لنشاطها ومزاولته في دول متعددة لهذا يطلق عليها البعض " الشركات متعددة القومية " وعليه تعد الشركة متعددة الجنسيات بناء على ذلك " مشروع واحد يقوم باستثمارات أجنبية مباشرة تشمل عدة اقتصاديات قومية، ويوزع نشاطاته الإجمالية بين مختلف البلدان بهدف تحقيق الأهداف الإجمالية للمشروع المذكور"<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> سامية خواثرة : مستقبل السيادة في ظل العولمة الاقتصادية و الثقافية ، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الثالث حول مبدأ السيادة في ظل النظام الدولي الجديد ، المنظم بكلية الحقوق و لعلوم السياسية ، جامعة د. يحيى فارس المدية ، يومي 12 و 13/05/2010، ص 2.

<sup>2</sup> أحمد سي علي: النظام القانوني لشركات عبر الوطنية المعاصرة والقانون الدولي العام الجزائر 2009، ص 08

<sup>3</sup> الميثاق الوطني الصادر سنة 1976 من أجل تحقيق الديمقراطية الشعبية، اعتمد بالاجماع من قبل المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس جوان 1962. ص 172.

<sup>4</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان، المرجع السابق

بالنسبة لمعيار الحجم " المؤسسات التي تقوم بعمليات كبيرة ومتشعبة جدا في البلدان الأخرى، وتمتلك هناك طاقات إنتاجية كبيرة وتمارس نشاطها في ستة بلدان على الأقل "1.

أما معيار مركزية الإدارة (المعيار التنظيمي): والذي اعتبر من الشركة متعددة الجنسية " مؤسسة تكون فعاليتها الاقتصادية في الخارج معادلة سواء من حيث الهيكل أم من حيث العمليات لنشاطها في بلد المنشأ، وتسعى قيادة المؤسسة في هذه الحالة لتوزيع موارد المؤسسة بغض النظر عن الحدود الوطنية، غير أن اتخاذ القرارات يتم لصالح بلد واحد، لأن إدارة المقر الرئيسي للمؤسسة وملكية أصولها تظان محتفظتان بصفتهما القومية<sup>2</sup>.

معيار طبيعة النشاط: يعد هذا المعيار الأكثر ملائمة لتعريف الشركات المتعددة الجنسيات " كل شركة تمارس نشاطا إنتاجيا صناعيا كان أم تجاريا "3، وبالتالي فإن الشركات التي تمارس نشاطا خدميا، لا يمكن أن تكون وفقا لهذا المعيار - الشركات المتعددة الجنسيات

إن ما يلاحظ على هذه التعاريف المختلفة أن الفكر الاقتصادي لم يستقر في الواقع على تعريف واحد للشركات المتعددة الجنسية بل تعددت الاتجاهات الاقتصادية بتعدد المعايير التي تناولت مفهوم للشركات بصورة عرضية واتخذت من بعض سماتها وخصائصها معيار التعريف، بينما يقتضي الأمر النفاذ إلى " الماهية " لاستخلاص خصائصها وعناصرها.

فذهب البعض إلى وضع حد أدنى لعدد من الدول، التي يجب أن يمتد إليها نشاط الشركة لكي تصفي عليها صفة التعدد في الجنسية، على أن هذا التحديد في الواقع يختلف من شركة إلى أخرى، فليس من المنطقي أن نصنف شركة يمتد نشاطها إلى ستة دول بأنها متعددة الجنسية في حين لا نضف هذا الوصف على الشركة التي تضم أقل من ذلك، على الرغم من توافر كل سمات وشروط الشركات متعددة الجنسيات في هذه الأخيرة.

<sup>1</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان، المرجع السابق، ص 23.

<sup>2</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان، المرجع السابق ص 23.

<sup>3</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان، المرجع السابق ص 25.



في معيار مركزية الإدارة يعد كذلك معيارا غير منضبط إذ أن الواقع يؤكد أن بعض الشركات تجعل للشركة الأم المسيطرة الاطلاع على أدق الأمور للشركات الفرعية الوليدة التابعة لها، بينما نجد بعض الشركات التابعة تملك حرية التصرف في إدارة وتوجيه مصالحها.

إن ما يلاحظ على المفهوم الأخير أن واضعوه انطلقوا من مبدأ استبعاد صفة تعدد الجنسية عن الشركات التي تقوم بأنشطة خدمتية وحصرها هذه الصفة في الشركة التي تقوم بنشاط إنتاجي و صناعي، وهو أمر يتناقض وواقع الحال الذي أثبت عدم صحة هذا الاتجاه أمام ظهور العديد من الشركات متعددة الجنسيات والتي تخصص نشاطها في السياحة، والنقل البري، البحري، والجوي<sup>1</sup>.

ومن خلال كل ما سبق توضيحه نخلص إلى أن المفاهيم التي وضعها المفكرون الاقتصاديون للشركات متعددة الجنسيات، لم تصل إلى إبراز وتحليل البنية العضوية لهذه الشركات واكتفت بتحليل عرضي لها.

**2 - المفهوم القانوني للشركات متعددة الجنسيات:** أجمعت معظم الدراسات القانونية وكثيرا من الفقه على صعوبة الوصول إلى تعريف قانوني وواضح للشركات متعددة الجنسيات وسبب ذلك الفراغ القانوني الذي تعيش فيه هذه الشركات على اعتبار أن الوضع الطبيعي للمشروع، عندما يضع أحكاما لظاهرة أو نظام قانوني معين فإنه يورد تعريفا مناسباً لهذا النظام الذي تنطبق عليه تلك الأحكام، وهو الأمر المفتقر والمنعدم بالنسبة للشركات متعددة الجنسيات.

وقد ساهم بعض الفقه في صياغة تعريف قانوني لهذا الكيان - حيث عرفها الدكتور حسام الدين عيسى على أنها " مجموعة من الشركات الوليدة أو التابعة التي تزاول كل منها نشاطا إنتاجيا في دول مختلفة تتمتع كل منها بجنسية مختلفة - والتي تخضع لسيطرة شركة

<sup>1</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان، المرجع السابق، ص

واحدة هي الشركة الأم، التي تقوم بإدارة هذه الشركات الوليدة كلها، وفي إطار استراتيجية عالمية موحدة<sup>1</sup>

وعرفها الدكتور عصام الدين مصطفى " أن الشركات متعددة الجنسية تفترض وجود نشاط إنتاجي يعتمد على وجود سوق متعدد الدول، سواء تم هذا النشاط عن طريق شركة واحدة لها فروع في دول أجنبية، أو من خلال عدد من الشركات تنتمي كل منها إلى جنسية مختلفة، وتخضع جميعا " لسيطرة إدارة عليا هي إدارة الشركة الأم، لذلك فإن اصطلاح " الشركة متعددة الجنسيات " إنما يعني وجود عدد من الشركات أو شركة وعدة فروع لها تعمل في أكثر من دولة واحدة، ويربط بينها جميعا تنسيق صادر عن إدارة عليا واحدة"<sup>2</sup>.

كانت تلك بعض التعاريف المختلفة للشركات متعددة الجنسيات من الناحية القانونية، ولا يمكن إجمالها جميعا نظرا إلى كثرتها.

### 3- البعد الاقتصادي للشركات المتعددة الجنسيات:

تلعب الشركات متعددة الجنسيات دورا بارزا في تحقيق التنمية الشاملة في الدول النامية ، ويظهر ذلك جليا في خلق فرص للعمال، تحسين مستوى الدخل، ارتفاع وتحسين الإنتاجية، تنمية المنافسة المحلية بكسر وحدة الاحتكار المحلي لبعض الشركات الوطنية، وبالتالي زيادة درجة المنافسة بين الشركات العالمية، سواء كانت وطنية أم أجنبية<sup>3</sup>، إلا أن درجة إسهام هذه الاستثمارات في التنمية يتوقف على طبيعة الصناعة والمجال الذي تستثمر فيه، وعلى مستوى

<sup>1</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان، المرجع السابق 61.

<sup>2</sup> جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسية لحقوق الإنسان المرجع السابق ، ص 24.

<sup>3</sup> Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales : ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUES, éditions O.C.D.E , France, 2008,P 14.

التقدم والنمو الاقتصادي للدولة، وقدرة هذه الأخيرة في توجيه وتنظيم وتخطيط هذه الاستثمارات بصورة جيدة<sup>1</sup>.

فتحت الجزائر بابا واسعا أمام الاستثمار الأجنبي، خاصة نشاطات الشركات متعددة الجنسيات المختلفة، وهي اليوم في تحديات الانضمام إلي منظمة التجارة العالمية ، لذا يتطلب منها النهوض بقطاعات أخرى غير قطاع المحروقات، والجزائر هي أمام تحد آخر منذ عام 2002 يسمى بالشراكة الأوروبية المتوسطية<sup>2</sup> وهي إنشاء منطقة حرة تجارية، ويتحتم عليها إثبات دورها الاقتصادي والسياسي في الإقليم "للتمكن من الحفاظ على سيادتها وعدم التدخل في شؤونها الداخلية".

## الفرع الثاني:

### من منظور كيفية الاستثمار

يتميز معيار كيفية الاستثمار بين الشركات الدولية التي لا يحكمها نظام قانوني موحد، فكل شركة منها تكون بذاتها نمطا قانونيا مستقلا سواء من حيث كيفية تكوينها، أو من حيث النظام القانوني الذي يحكمها، دون اعتبار للعناصر التي تشكل هيكلها المادي (أولا) و الشراكة التي تتم عن طريق عقود البوت (ثانيا).

---

<sup>1</sup> إسماعيل صبري عبد الله: نحو نظام اقتصادي عالمي جديد، المكتبة المصرية العامة للكتاب، مصر 1976، ص 119.

<sup>2</sup> أنظر القانون رقم 05 / 05 المتضمن الموافقة على الإتفاق الاوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية من جهة و المجموعة الاوروبية و الدول الأعضاء فيها من جهة أخرى، الموقع بفالونسيا يوم 22/4/2002 ، و كذا ملاحقه من 1 إلى 6 و البروتوكولات من رقم 1 إلى 7 و الوثيقة النهائية المرفقة به، المؤرخ في 26 /4/ 2005 ج ر، ع 30 المؤرخة في 27/4/2005.

أولا :

## الشركات الدولية

نبين في مايلي ماهية هذه الشركات ثم ميزها عن الشركات متعددة الجنسيات.

**1- ماهية الشركات الدولية :** تعد الشركات الدولية إحدى آليات الاستثمار الأجنبي المباشر،

وهي ظاهرة حديثة نسبيا، لم تتطور معالمها إلا بعد نهاية الحرب العالمية الثانية<sup>1</sup>.

و تعد الشركات الدولية " مشروعات وطنية يمتد نشاطها إلى خارج بلدانها الأم، ويتميز بتعدد نشاطها"<sup>2</sup>.

وتقوم الشركات الدولية بمشروعات اقتصادية ذات طبيعة عامة أو خاصة، وتمتد في نشاطها إلى دول عديدة في مناطق جغرافية متعددة في العالم، بحيث يعد من الضروري معرفة جنسية الدولة التي تنتمي إليها الشركة لتسهيل التعامل معها، ومعرفة النظام القانوني الذي يحكمها<sup>3</sup>.

إن ما يميز هذا النوع من الشركات ويمنحه ذاتية وقانونية خاصة هو الطبيعة الدولية، لذا فإن تعريف الشركة الدولية يتوقف على تحديد مفهوم الدولية وعليه تعد الشركة الدولية " كل شركة يحكم نظامها القانوني تشريع دولي حيث لا يمكن اسنادها إلى أي نظام قانوني وطني،

---

<sup>1</sup> يرجع تاريخ تأسيس أول شركة دولية إلى ما قبل الحرب العالمية الثانية وتحديدا سنة 1930، حينما أنشأ بنك التسويات الدولية في إطار معاهدة لاهاي. في حين يحاول البعض إرجاع ظهور الشركات الدولية إلى بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر، عند إنشاء الشركة العالمية لقناة السويس البحرية، التي تعد - حسب معتقد البعض من السياسيين ورجال القانون - " شركة دولية"، إلا أن حقيقة الأمر أنها شركة مصرية عادية تأسست بعيدا عن أية صفة دولية، كما أنه لا يغير هذه الحقيقة وجود عناصر دولية في البنيان المادي لهذه الشركة. رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، المرجع السابق، ص145.

<sup>2</sup> أزد شكور صالح: قوانين تشجيع الاستثمار و تطبيقاتها في مجال الاستثمار السياحي، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر 2013 ص 30.

<sup>3</sup> المرجع نفسه: ص 30.

وإنما إلى النظام القانوني الدولي فقط، فالتشريع الدولي هو الذي يحكم نظامها القانوني، وهو من يمنحها الشخصية المعنوية<sup>1</sup>.

## 2- أوجه التشابه والاختلاف ما بين الشركات الدولية والشركات متعددة الجنسية:

- **أوجه التشابه:** تكمن أوجه التشابه في أن كل منهما يعد من قبيل الشركات ذات الكيان، أو هيئة، أو منظمة تتمتع باستقلال واستمرارية، وكل منها يمارس نشاطا استثماريا طويل الأجل، نسبيا وعادة ما يتجاوز هذا النشاط حدود الدولة الواحدة، كما أن كلا منهما يعد من آليات الاستثمار الأجنبي المباشر<sup>2</sup>.

- **أوجه الاختلاف:** من حيث النشأة فالشركة الدولية تنشأ بمقتضى اتفاقية دولية، وكل شركة تخضع لنظام قانوني خاص تنص عليه الاتفاقية التي أنشأتها، أما الشركات متعددة الجنسية فعادة ما تنشأ وفقا للقانون الوطني، ويحكمها قانون الشركات منذ تأسيسها إلى غاية انتهائها.

إن ما يميز الشركات الدولية هو مشاركة الدول مباشرة بإنشائها، مما يكسبها سمة الدولية القانونية، في حين أن الشركات متعددة الجنسية فإن الدولية فيها لها مضمون مادي وليس قانوني، والشركة متعددة الجنسية عادة ما تتكون من شركة أم ومجموعة لشركت لوليدة، حيث تتمتع كل شركة وليدة بشخصية قانونية مستقلة عن الشركة الأم، وعادة ما تحمل جنسية الدولة التي نشأت فيها، أما الشركة الدولية التي تنتشر فروعها في العديد من الدول هي امتداد قانوني للشركة الدولية تحمل ذات جنسية الأخيرة وليس لها شخصية قانونية مستقلة.

تتمتع الشركات الدولية بمزايا و ضمانات تكفلها لها الاتفاقية الدولية المنشأة لها، أما الشركة متعددة الجنسيات فإن التشريع الوطني هو الذي ينص على مجموعة المزايا والضمانات لتلك الشركة والتي بالإمكان تعديلها أو إلغاؤها من جانب واحد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، مرجع سابق، ص 147.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 149.

<sup>3</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، المرجع السابق، ص 149.

## ثانياً:

### الشراكة عن طريق عقود البوت

إن استخدام حروف B.O.T هو اختصار للكلمات باللغة الإنجليزية الآتية:

- البناء تعني : BUILD

- التشغيل تعني : OPERATE

- النقل الملكية تعني : TRANSFER

وتستخدم هذه المصطلحات للدلالة على المشروعات التي تتعاقد عليها الدولة مع القطاع الخاص عن طريق بناء وتشغيل مشروع من مشروعات البنية الأساسية، بمعرفة القطاع الخاص، وتحت إدارته في مقابل حصوله على إيرادات المشروع طوال مدة التعاقد، وعند نهاية التعاقد يتم نقل ملكية المشروع إلى الدولة مانحة الامتياز<sup>1</sup>.

وتعد الأسباب التي أدت إلى الالتجاء لنظام بوت هو ما يقدمه من حل لمشكلة تمويل مشروعات البنية الأساسية ، فبموجبه تحصل الحكومة على مشروع جاهز دون أن تلجأ إلى الاقتراض أو إلى الزيادة في الإنفاق الحكومي، حيث يتحمل المستثمر الأعباء المالية لإقامة هذه المشروعات مقابل العوائد المحصلة نتيجة للتشغيل، وهذا يعني تخفيف الأعباء التمويلية ومخاطرها عن الدولة، كما أن هذا النظام يقدم أسلوباً " عملياً " يمكن للحكومات أن تستخدمه لتحقيق عملية خوصصة القطاع العام التي تشهدها العديد من الدول في الوقت الحاضر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى عبد المحسن الحبشي: الوجيز في عقود البوت، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 09.

<sup>2</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، مرجع سابق، ص 160.

## 1- صور عقود البوت B.O.T:

"عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية" هي الصورة الأكثر شيوعا في الدول المتخلفة إلا أن الواقع العملي أظهر صور أخرى لهذه الصورة من العقود، والمعيار الأساسي الذي يميز بين هذه الصور، هو كم الحقوق التي تتمتع بها شركة المشروع والسلطات التي تملكها خلال فترة الاستغلال.

### 1-1- عقد البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية:

#### BUILD OWN OPERAT AND TRANSFER (B.O.O.T)

في إطار هذه الصورة تقوم شركة المشروع ببناء المشروع أو المرفق على نفقتها وتملكه مدة العقد ثم تقوم باستغلاله تجاريا خلال مدة مؤقتة يتم تمثيل الحكومة فيها، و في نهاية مدة التعاقد تقوم بإعادة المرفق أو المشروع الى الجهة الادارية المتعاقدة<sup>1</sup>.

### 1-2- البناء والإيجار ونقل الملكية: (B.L.T) BUILD LEASE TANSFER

بناء على هذه الصورة تقوم شركة المشروع ببناء المشروع ثم تملكه مدة العقد ثم تقوم بتأجيره للجهة الإدارية التي تقوم بتشغيله بنفسها أو عن طريق الغير وذلك مقابل حصول شركة المشروع على مقابل مالي بصفة دورية طوال مدة العقد.

<sup>1</sup> مصطفى عبد المحسن الحبشي: الوجيز في عقود البوت ، المرجع السابق ، ص11.

### 3-1- الإيجار والتجديد والتشغيل ونقل الملكية:

#### LEASE RENWAL OPERATE TRANSFER (L.R.O.T)

في إطار هذا العقد تقوم شركة المشروع باستئجار مشروع قائم من جهة الإدارة ثم تقوم بتجديده وتحديثه على نفقتها وتشغيله مدة العقد المتفق عليها، ثم تعيده مرة أخرى إلى الجهة الإدارية بحالته الحديثة بعد التجديد دون مقابل<sup>1</sup>.

#### 4-1- البناء ونقل الملكية والتشغيل: BUILD TRANSFER OPERATE (B.T.O)

حيث تتولى الدولة في إطار هذا العقد ببناء المشروع بنفسها وعلى نفقتها ثم تسند تشغيله إلى القطاع الخاص، وأهم مجالات هذه الصور من العقود هو الفنادق والمشروعات السياحية.

#### 5-1- التصميم والتشييد والتمويل والاستغلال:

#### DISEIGN BUILD FINANCE OPERATE (D.B.F.O)

في إطار هذه الصورة يتم الاتفاق بين جهة الإدارة والمستثمر سواء كان شخص طبيعي أو شركة أو مجموعة الشركات، على أن تقوم هذه الأخيرة بتشديد مشروع معين على نفقته الخاصة وفقا للشروط الفنية والتصميمات الهندسية التي تحددها الجهة الإدارية، وفي مقابل ذلك يمتلك المستثمر المشروع أو الرفق، ويجوز له الاقتراض بضمان أصوله، في حين يكون للمستثمرين الحق في استغلال المرفق أو المشروع على أن يشترط أن يكون هذا الاستغلال وفقا للشروط التي تحددها الإدارة، كما تحصل الإدارة على قيمة الأرض ونسبة من الأرباح مقابل منح الترخيص<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى عبد المحسن الحبشي: الوجيز في عقود البوت ، المرجع السابق ، ص13.

<sup>2</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، مرجع سابق، ص 163.



وعند انتهاء مدة العقد المتفق عليها، لا تعود ملكية المشروع إلى الإدارة وإنما ترجع للمستثمر، وتلجأ الدولة إلى هذه الصور من التعاقد في العقود التي تتطلب مبالغ مالية ضخمة.

#### 6-1 - التجديد والتملك والاستغلال: (R.O.O) REPABILITATION OWN OPERATE

بموجبه تسند الجهة الإدارية للمستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أو شركة أو مجموعة شركات بتجديد أو إحلال وتجديد أحد المشاريع العامة القائمة وإعادة بنائها وتزويد هذا المرفق بكافة ما يحتاجه من الآلات وأدوات ومعدات ووسائل التكنولوجيا الحديثة، مع السماح لتملك المستثمر هذا المرفق واستغلاله والحصول على إيراداته، وذلك مقابل حصول الجهة الإدارية على المقابل المالي يقسط على عدة سنوات<sup>1</sup>.

ولعل الاستثمارات الأجنبية لن تتدفق إلى الدول النامية من أجل تحقيق التنمية لها من غير مقابل، فهي تجد كثيرا من الخيارات المتاحة بين الدول الطامحة لجذبها، ولها أن تخير أيا منها تراه الأنسب، أما الدول النامية فهي بحاجة لجذب أي استثمار يحقق لها مطامعها في تحقيق التنمية، عبر منح هذه الاستثمارات مكناات قانونية واقتصادية و وسائل فاعلة و ضمانات تحقق للمستثمر اطمئنانا على مشروعه الاستثماري القادم به إلى هذه الدولة النامية أو تلك، وحوافز من شأنها أن تشجع هذا المستثمر على الإقبال على الاستثمار وهو مطمئن أن هدفه الأساسي وهو الربح سوف يتحقق ضمن إطار هذه المنظومة المتكاملة في هذا البلد المضيف ، وهو ما نعرض على توضيحه من خلال المبحث الثاني.

<sup>1</sup> مصطفى عبد المحسن الحبشي: الوجيز في عقود البوت ، المرجع السابق ، ص13.

## المبحث الثاني:

### ضمانات القانون الخاص بموجب الشراكة بعقد الامتياز

ينقل الاستثمار الأجنبي القادم من الخارج خبرات تقنية وأموالا لازمة ذات أهمية فيما يتعلق بالدولة مضيعة الاستثمار، بما يحقق مع ذلك انخفاض لمعدلات البطالة واستغلالا أمثلا لمواردها، واستفادة أعظم من التقنية المتاحة، وتحقيقا "نافعا لما تصبو إليه من أهداف تصب في مصحة تنمية هذا البلد، سواء في موارده أو هيكله الاقتصادي أو ميزان مدفوعاته<sup>1</sup>.

وتعد فكرة الحماية القانونية والضمان الذي يتحقق عبرها، أحد أبرز الأسباب التي تجدو بالمستثمر الأجنبي أن يقرر أين ستكون وجهته في العالم النامي بالتحديد، هذه الفكرة تتمثل في منح المستثمر الأجنبي ضمانات ضد أي مخاطر قد يتعرض لها مشروعه الاستثماري في البلد النامي المضيف، ضمانات يتحقق فيها معنى الحماية من أي خطر غير تجاري كالحرب أو التأميم أو منع تحويل ناتج الاستثمار إلى الخارج.

وعليه سنتناول من خلال هذا المبحث أنواع الشروط العقدية التي سنها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 09/16 تتحول الى ضمانات قانونية (المطلب الأول) وما يقابها من وسائل بديلة واردة في قانون الاجراءات المدنية والادارية لحل منازعات الاستثمار الأجنبي (المطلب الثاني).

---

<sup>1</sup> عبد الله عبد الكريم عبد الله: ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة لأهم التشريعات العربية، والمعاهدات الدولية، مع الإشارة إلى منظمة التجارة العالمية ودورها في هذا المجال، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، 2010، ص 11.

## المطلب الأول:

### شروط عقدية تتحول الى ضمانات قانونية

الضمان قانونا هو تقديم الوسائل الكفيلة بتحقيق أمان قانوني لمن تقدم له كي يقدم على العمل، وهو ضمان لنتائجه<sup>1</sup>، وتعد فكرة الضمان تعبيراً عن وظيفة اقتصادية أكثر منها تعبيراً من نظام قانوني محدد<sup>2</sup>.

وفي مجال الاستثمار لا بد من حماية الاستثمارات الأجنبية من مخاطر غير تجارية قد تتعرض لها، وذلك عبر وسائل تؤمن لها الحماية من هذه المخاطر أياً كانت هذه الوسائل موضوعية أم إجرائية<sup>3</sup>، وتختلف ضمانات الاستثمار الأجنبي من حيث الحجم والمدى من دولة إلى أخرى<sup>4</sup>، وذلك باختلاف حاجة الدولة إلى هذا النمط من الاستثمار، وبحسب الأهداف التي ترمي إلى تحقيقها من استقطابه، كأن تهدف مثلاً إلى تنمية بعض أقاليمها وتطويرها أو إدخال وسائل تقنية الجديدة، أو زيادة فرص العمل، أو تحسين ميزان المدفوعات، فالضمانات القانونية والمالية التي تقرها الدولة المستقبلية للاستثمار وإن كانت تستهدف أساساً جذب رؤوس الأموال الخارجية يبدو أنها تستخدم في الوقت ذاته لتحقيق أهداف رئيسية أخرى.

ومن خلال هذا المطلب نتناول خضوع منح عقد الامتياز للقانون الجزائري

(الفرع الأول) وما يقابلها من ضمانات قضائية وسبل تفعيلها من خلال (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> عبد الله عبد الكريم عبد الله: ضمانات الاستثمار في الدول العربية، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> نبيل سعد: الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر 2000، ص 14.

<sup>3</sup> هشام علي صادق: النظام العربي لضمان الاستثمار ضد المخاطر غير التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 15.

<sup>4</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مرجع سابق، ص 145.

## الفرع الأول:

### خضوع منح عقد الامتياز للقانون الجزائري

يبرم عقد الاستثمار بين الدولة كشخص من أشخاص القانون الدولي ومستثمر أجنبي، ومركز الدولة في هذه العلاقة العقدية يجعلها تتمتع ببعض الامتيازات في مواجهة المستثمر المتعاقد معها مستمدة من سيادتها على إقليمها، خاصة وأن تنفيذ العقد يتم في إطار النظام القانوني للدولة المضيفة مما يسمح لها باتخاذ بعض الإجراءات من أجل الدفاع عن مصالح شعبها وتحقيق أهدافها التنموية<sup>1</sup>.

إلا أنه ومن أجل تفادي الأخطار المختلفة الناتجة عن ممارسة الدولة لسلطاتها وصلاحياتها التشريعية وضمان الحماية اللازمة تتولى السلطة التشريعية صياغة الإطار القانوني الذي يضمن للمستثمر الأجنبي المتمتع بجملة من المزايا، نتاولها من خلال ما ورد في أحكام القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.

## أولاً:

### ضمان مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة

يقصد بمبدأ "المساواة في المعاملة" عدم التمييز بين المستثمر الوطني و الأجنبي ، و قد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في قانون الاستثمار بموجب نص المادة رقم 14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>2</sup>، و التي من خلالها تخلى المشرع الجزائري عن النظام الثنائي في معاملة الاستثمار الأجنبي و الوطني و ذلك بإخضاعهما لمبدأ المساواة ، الأمر

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 203.

<sup>2</sup> نص المادة رقم 14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، التي تنص على أنه «يعامل الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الجزائريين في مجال الحقوق و الواجبات ذات الصلة بالاستثمار...»

الذي جعل الجزائر محل اشادة من طرف العديد من الهيئات و المنظمات الدولية و من بينها: مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية<sup>1</sup> CNUCED، حيث أصدر تقريرا ايجابيا عن الوضع الاقتصادي في الجزائر .

الا أن هذا المبدأ عرف تمييزا واضحا بين المستثمر الوطني و نظيره الأجنبي بالنسبة الى القاعدة 49% و 51% ، سواء فيما يخص انشاء الاستثمار أو استعادة النشاطات الاقتصادية في اطار الخوصصة ، و السبب في تقييد هذه النسبة مرده عدم اهتمام المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة بالمستثمر الأجنبي ، و ذلك لامتلاك احتياطي صرف كبير من عائدات النفط ، و كذلك لبعض التجارب السلبية فيما يخص عمليات الخوصصة ، و أحسن مثال عن ذلك : مجمع "أرسيلوميتال " الذي يعرف تراجعاً من سنة لأخرى سواء من حيث الانتاج أو من حيث الجانب الاجتماعي للعمال، غير أنه تم استدراك عامل اللامبالاة هذا وفق قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16 ، بإلغاء القانون رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار بما في ذلك أحكام المادة رقم 04 مكرر المعدلة و المتممة<sup>2</sup>.

كما نصت على هذا المبدأ المادة رقم 21 من القانون رقم 09/16 سالف الذكر، و يستوي في ذلك أن يكون المستثمر الأجنبي شخصا طبيعيا أم شخصا معنويا، و تسوي كذلك المساواة في المعاملة بالنسبة للحقوق والواجبات شريطة ارتباطها بالاستثمار سواء في مرحلة الإنجاز أو من خلال مرحلة الاستغلال، إلا أن صياغة نص المادة رقم 21 جاءت أكثر تحديدا لنوع و مجال المساواة بين نوعين المستثمرين (وطني - أجنبي) حيث ورد فيها « مع مراعاة أحكام الاتفاقية الثنائية و الجهوية و المتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية ، يتلقى الأشخاص

---

<sup>1</sup> CNUCED, Examen de la politique de l'investissement en Algérie, Nations unis, New York et Genève, 2004, P60

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 58 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، مرجع سابق، و القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، مرجع السابق.

الطبيعيون و المعنويون الأجانب معاملة منصفة و عادلة فيما يخص الحقوق و الواجبات المرتبطة باستثماراتهم » بعد ما كان النص الوارد في المادة 14 في فقرتها الثانية كان يفهم منه أن القانون يمنح للمستثمر الأجنبي حماية أكبر و ضمانات أوسع من تلك الممنوحة للمستثمرين الوطنيين، وهذا ما يضعف المركز القانوني والوزن المعنوي للمستثمر الوطني<sup>1</sup>.

ويمثل هذا المبدأ تشبيه المستثمر الأجنبي بالمستثمر الوطني، عند ممارسة نشاطه تحت شكل المساواة أمام أحكام القانون والتنظيمات المحلية (القرارات الإدارية) فعليه مثلا أن يتحمل نفس الأعباء المالية وأن يخضع لنفس الإجراءات الإدارية عند اعتماد استثماره، أو منحه الامتيازات أو عند دخوله الصفقات العمومية.

كما له نفس الوسائل القانونية التي يحوزها المستثمر الوطني، عند الطعن في القرارات الإدارية التي تمس استثماره ويستفيد من نفس الحماية المقررة للوطنيين ولأموالهم فضلا عن المساواة أمام القضاء الوطني.

أما الأمر المستحدث الذي تضمنه القانون رقم 09/16 من خلال المادة رقم 11 منه يتمثل في استحداث لجنة مختصة تتولى النظر في الطعن الذي يتقدم به المستثمر الذي يرى أنه غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الاستفادة من المزايا، أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق، على أنه ما يؤخذ على هذا المبدأ أنه لم يأخذ بعين الاعتبار صفة الضرر و بل اكتفى المشرع بصياغة " جواز الطعن " بناء على غبن، لذلك كان من الأفضل على المشرع الجزائري استعمال إصطلاح " الضرر " بدلا من مصطلح " الغبن " .

وتشكل المعاملة الوطنية العادلة والمنصفة أداة فعالة لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية لممارسة الاستثمار بكل شفافية والتي من شأنها تعزيز مناخ استثماري مشمول بالاطمئنان والثقة

---

<sup>1</sup> محمد يوسف: مضمون أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق، ص 46.

الاحتمية لتطوير الاستثمارات الدولية<sup>1</sup>، غير أن هذا المبدأ لم يستطع تحقيق المساواة المطلقة بين الاستثمارات الأجنبية المتواجدة و الاستثمارات الوطنية ، نظرا لعدم قدرته على تحديد مضمون الحماية القانونية المراد كفالتها للأجانب ، و التي تتصف بعدم الاستقرار في القانون الوطني فهي تزيد و تنقص و تتغير بتغير الظروف الاقتصادية التي تغير الأنظمة القانونية<sup>2</sup>.

## ثانيا:

### ضمان استقرار التشريع

ان شرط استقرار التشريع يعني فيما يعنيه التجميد الزمني لقانون العقد بادراج شرط أو بند فيه ينص صراحة على أن قانون الإرادة لا يسري على العقد المبرم الا بحالته التي كان عليها وقت ابرام العقد ، مع استبعاد كل التعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المستقبل<sup>3</sup> ، وقد نصت عليه المادة رقم 22 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، ومن خلال قراءة المادة يمكن ملاحظة أنها تقوم على مبدأ ذي طبيعة مزدوجة، فهي تنص من جهة على جواز "التجميد التشريعي " ، " لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد ترد مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون ... " وشرط آخر للتدعيم التشريعي " ف جاءت تتممه للمادة 22 " ... إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة " .

1- شرط التجميد التشريعي: هذا الشرط يتمسك به المستثمر الأجنبي بإدراج شرط التجميد التشريعي لتقادي التعديلات في القانون واجب التطبيق على العلاقة العقدية، و التي تقوم

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مرجع سابق، ص 209.

<sup>2</sup> ليلي بن عنتر: الأساليب القانونية لتواجد الاستثمارات الأجنبية، مرجع سابق ، ص 260.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 252.

بها الدول تحقيقا لأهدافها الاقتصادية، ومسايرة لتطوراتها في مختلف المجالات<sup>1</sup>، ويرمي هذا الشرط إلى الحفاظ على التوازن في العلاقة العقدية<sup>2</sup>.

2- **شرط التدعيم التشريعي**: ويقصد بهذا الشرط استعادة الاستثمار من الأحكام الجديدة الواردة في العقود واتفاقيات الاستثمار إذا كانت تتضمن امتيازات أكبر بالنسبة للمستثمر، وفي حالة وجود اختلاف بين الأحكام العقدية والاتفاقية يجوز تطبيق الأحكام التي تتضمن إمتيازات أكبر للمستثمر شريطة أن يطلب المستثمر ذلك صراحة، و يعتبر الاستقرار التشريعي شرطا ضروريا لتشجيع الاستثمارات الأجنبية وفي نفس الوقت أداة قانونية يعتمد عليها المستثمر الأجنبي لمواجهة الآثار السلبية التي قد يتعرض لها مشروعه الاستثماري جراء التعديلات التشريعية.

وعلى الصعيد الدولي انتهى مجمع القانون الدولي في دورته المنعقدة بمدينة أثينا سنة 1979 والمخصصة لمناقشة موضوع القانون واجب التطبيق على العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الخاصة الأجنبية، إلى الاعتراف بمشروعية اتفاق الأطراف على التجميد الزمني للقانون المختار<sup>3</sup>.

من خلال ما تم توضيحه عن الضمان المتعلق بثبات التشريع وما يرد عليه من استثناء، نشاطر رأي أحد الفقهاء<sup>4</sup>، الذي اعتبر من المبدأ يتنافى مع الأصول الفنية للقانون لأن سريان التعديلات التشريعية اللاحقة بأثر رجعي يتعارض في الغالب مع فكرة النظام العام كون عقود الاستثمار من العقود الممتدة مما يؤدي إلى سريان التعديلات التشريعية اللاحقة بأثر فوري<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 216.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 217.

<sup>3</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، مرجع سابق ص 183.

<sup>4</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، مرجع سابق، ص 183.

<sup>5</sup> هشام علي صادق: القانون الواجب التطبيق على عقود التجارة الدولية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2001، ص 151.



## ثالثا:

### ضمان خطر نزع الملكية

لكل دولة ذات سيادة كاملة الحرية التامة في تحديد هيكلها الاقتصادي و الاجتماعي ، ولها في ذلك أن تستعمل الأدوات القانونية التي تحقق المنفعة العامة و المصلحة الوطنية ، فقد تصدر قانون يتضمن تأميم بعض أو كل المشاريع الاستثمارية ، أو تقوم بنزع ملكيتها للمصلحة العامة أو مصادرتها ...الخ وغيرها ، فكل هذه التصرفات التي تقوم بها الدولة مستقطبة للاستثمارات يمثل مظهرا من مظاهر السيادة وحقوقها القانونية لا يمكن انكاره<sup>1</sup>.

لذلك نجد أن التشريعات الداخلية المختلفة للدول النامية المشجعة للاستثمار بصفة عامة، والدولة الجزائرية بصفة خاصة، تضمنت نصوصا خاصة تتعلق بحماية رأس المال و قررت حماية أموال و ممتلكات الوطنيين و الأجانب.

ورغم أن صور تدخل الدولة في الملكية متعددة ومتغيرة، إلا أن الهدف منها واحد والمتمثل في كونها تفضي في النهاية إلى "نزع الملكية" ونقلها إليها بحسب الأداة القانونية التي تستخدمها في هذا التدخل.

تناولت المادة رقم 23 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، ضمان ضد خطر نزع الملكية وتضمنت المادة الأصل والاستثناء والنتيجة.

- فالأصل: يضمن المشرع الجزائري من خلال هذا المبدأ عدم جواز نزع الملكية للمستثمر الأجنبي لاستثماره المنجز عن طريق الاستلاء.

- الاستثناء: يجوز نزع ملكية المستثمر الأجنبي تطبيقا للقوانين التي تنظم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مرجع سابق ، ص 103-104.

- النتيجة: يتحصل المستثمر في حال نزع الملكية على تعويض عادل ومنصف.

ويتضح لنا من خلال قراءة نص المادة رقم 23 أن المبدأ المتضمن الضمان ضد خطر نزع الملكية يتطلب توافر ثلاثة شروط حتى يحق للدولة امتلاك عقارات موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة المستثمر الأجنبي، و هي على التوالي:

### -1- شروط نزع الملكية :

\***الغرض العام:** (بناء على مقتضيات المصلحة العامة) و هو شرط واجب التوافر أثناء تنفيذ الإجراء القانوني الذي تتخذه الدولة للاستيلاء على المشروع الاستثماري الأجنبي، إذا كان يهدف بصفة أساسية إلى تحقيق مصلحة عامة للدولة أو لإحدى هيئاتها، والا فلا يعد عاملا من عوامل اللجوء إلى نزع الملكية.

\***وجوب مراعاة التشريع المنظم لإجراء نزع الملكية:** يعد هذا القيد ضمانا مهما للمستثمر الأجنبي ذلك أنه يعني ضرورة إصدار قرار الاستيلاء طبقا للإجراءات والضمانات القانونية الواردة في القانون الداخلي للدولة المستقطبة للاستثمار، وهو بهذا الوصف يضي على الأموال المستثمرة حماية ضد الإجراءات التعسفية التي قد تتخذها السلطة العامة في الدولة خرقا للقانون الداخلي والقواعد الخاصة بمعاملة الأجانب المقررة في القانون الدولي<sup>1</sup>.

\***التعويض العادل و المنصف:** يعد الالتزام بأداء التعويض في الواقع ضمانا قانونيا مهما من ضمانات الاستثمار الأجنبي في الدولة المستقطبة للاستثمار ، و هو نتيجة لجبر الضرر الذي يلحق المستثمر الأجنبي لحرمانه بطريق مباشر أو غير مباشر من الانتفاع بعوائد أمواله المستثمرة و يشترط في التعويض أن يكون عادلا و منصفا مثلما ورد في ف/2 من المادة رقم 23 ، بمعنى أن يكون فعال و ذا قيمة اقتصادية حقيقية للمستثمر الأجنبي<sup>2</sup> ، بحيث لا يكون

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 153.

<sup>2</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 166.

عادلا الا اذا كان كافيا و حالا و فعالا<sup>1</sup>؛ و يتجسد ذلك بأداء التعويض نقدا أو على هيئة أموال قابلة للتحويل الى النقد ، على أن يكون بعملة دولة جنسية المستثمر ، أو قابلا للتحويل الى هذه العملة .

2- صور نزع الملكية : ان حماية الانتفاع بالحق العيني العقاري للمستثمر الأجنبي هو في الأصل تصدي للإجراءات التي تباشرها الدولة لحرمانه منها بالتأميم و المصادرة والتسخير و الاستلاء ، ونزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، باعتبارها اجراءات معهودة في كل من القانون الدولي و الاتفاقي ، اللذين يضمنان مجموعة من الوسائل و الآليات لردعها ، و التي تمنح على أساس أنها جزء هام من عناصر المناخ الملائم لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية ، ما دام المستثمر الأجنبي يجد الأمان و الحرية في ممارسة نشاطه الاستثماري<sup>2</sup>.

الا أننا نتناول موضوع نزع الملكية التي يتقرر بموجبها التعويض حتى يكون التوضيح لا يخرج عن الاطار الذي صاغه المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 23 ، حينما اعتبر من جزاء نزع الملكية و الاستيلاء و حصول المستثمر الأجنبي على التعويض على أساس أن هناك من بين صور نزع الملكية لا تستفيد من أحكام التعويض كالحراسة والمصادرة .

---

<sup>1</sup> عجة الجبالي :الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 541.

<sup>2</sup> حسين نواره : الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم التخصص القانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، بتاريخ 2013/05/16، ص 39 .

## الصورة الاولى: التأميم

يعد التأميم " اكتساب الدولة لملكية مشروع كان مملوكا للأفراد تحقيقا لإصلاح اقتصادي في الدولة المعنية"<sup>1</sup>.

إن الباعث على التأميم هو نية إحداث إصلاح في الكيان الاقتصادي للدولة المعنية وإبراز هذا الباعث هام للغاية لأنه أحد العناصر المميزة لتأميم عن الصور الأخرى لأخذ الملكية، ففي حال نزع الملكية للمنفعة العامة يكون الباعث وراء هذا التصرف إنشاء مرفق معين كمدرسة، أو مستشفى، أما في حال المصادرة يكون الباعث جزاء ارتكاب صاحبها جريمة معينة، وفي كلتا الحالتين ، فإن الباعث لا يتصل بنسبة إحداث إصلاح في الكيان الاقتصادي للدولة المعنية على خلاف التأميم<sup>2</sup>.

وبالرجوع إن القانون الجزائري نجد أن هناك تراجع واضح عن موقف الدولة، وتنازلا حقيقيا عن حقها في أخذ ملكية المستثمرين الخاصة، بموجب التأميم لأنه ينص على التأميم من خلال النصوص القانون المدني، الذي صدرت أحكامه في ظل النظام الاشتراكي، وهو ما تضمنه المادة رقم 678 منه " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني..."، إلا أنه في إطار قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16، المتعلق بممارسة النشاط الاستثماري الاقتصادي يقيد أحكام القانون المدني باعتباره القواعد العامة، فيما يخص التأميم، وتستبعده على أساس قاعدة " الخاص يقيد العام " واكتفى بالنص على الاستلاء و نزع الملكية، الذي يقصد منه - حسبنا- نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ؛ ومهما يكن من أمر فإن مباشرة الدولة إجراء تأميم الاستثمار المضمون، أمر يوجب استحقاق التعويض إذا ما أدى ذلك إلى حرمان المستثمر المضمون من حقوقه الجوهرية على الاستثمار للمدة المعنية.

<sup>1</sup> هشام علي صادق: الحماية الدولية للمال الأجنبي دار الفكر الجامعي الاسكندرية، مصر 2003، ص - ص 25 - 26.

<sup>2</sup> هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، دار الفكر الجامعي، مصر 2000، ص170.

## الصورة الثانية: نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

قرار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من " إجراءات السيادة " التي تباشرها السلطة العامة في حدود اختصاصها الإقليمي ومن ثمة يطبق على الأجانب أسوة بالوطنيين<sup>1</sup> ؛ في مقابل تعويض من نزعت عنه ملكيته على النحو الذي يقرره القانون<sup>2</sup>.

### الصورة الثالثة: الاستلاء

يعرف الاستلاء بأنه إجراء مؤقت تتخذه السلطة العامة المختصة في الدولة وتحصل بمقتضاه على حق الانتفاع ببعض الأموال الخاصة لهدف يتعلق بالمصلحة العامة وذلك في مقابل تعويض لاحق تقوم هذه الجهة بأدائه لمالكها<sup>3</sup>، ويتم الاستيلاء بموجب قرار صادر من السلطة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام القانون.

كما عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 676 من ق م ج " يجوز الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد إما باتفاق رضائي أو عن طريق الاستلاء وفقاً للحالات والشروط المنصوص عليها في القانون ... " .

ويتميز الاستلاء عن باقي الإجراءات الهادفة لنزع الملكية وفي كونه يرمي إلى انتفاع الدولة المضيفة للاستثمارات الأجنبية لهذه الأخيرة، إذ تم الاستيلاء عليها لمدة مؤقتة محددة مقابل الحصول على التعويض العادل والمناسب ليرجع في الأخير لصاحبه بمجرد نهاية المدة<sup>4</sup>، وعلى غرار التشريعات السابقة لقانون الترقية الاستثمار رقم 09/16 ونخص بالذكر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى والأمر رقم 03/01

<sup>1</sup> هشام علي صادق: الحماية الدولية للمال الأجنبي، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، مرجع سابق، ص 174.

<sup>3</sup> هشام علي صادق: الحماية الدولية للمال الأجنبي، مرجع سابق، ص 91.

<sup>4</sup> هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، المرجع السابق، ص 183.

المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى كذلك، فقد اعتبر من الاستيلاء صورة من صور نزع الملكية ليساير في ذلك أحكام القانون المدني الجزائري.

وتجدر الإشارة إلى أن المخاطر التقليدية المهددة لحق الملكية الخاصة بالمستثمر الأجنبي لم تعد مخاطر حقيقية في العالم المعاصر<sup>1</sup> الذي يشهد تحولا جذريا في الفلسفة السياسية الاقتصادية وظهور أنماط جديدة وعديدة من الإجراءات الماسة بالملكية بطريقة غير مباشرة تحد من حق المستثمر الأجنبي في استغلال ملكية استثماره ولو بصفة مؤقتة وخاصة تلك التي تنشأ من تدخل الدولة في النشاط الاستثماري، حيث يعتبر التدخل الحكومي أحد أبرز محددات البيئة الأجنبية التي تضطر مؤسسات الاستثمار الأجنبي المباشر التعامل معها تعامل معها تعاملًا خاصا للحد من تأثيرها في توجيهها بعيدا عن تحقيق أهدافها خاصة عندما تكون إجراءات التدخل تمس بحقوق المستثمر الأجنبي بطريقة غير مباشرة أو على مدى معين الزمن.

الا ان لجوء الدولة الجزائرية الى هذا الاجراء يبقى أمرا مستبعدا تماما في الوقت الراهن ، وهي الفترة التي تطبق فيه برامج لترقية و تطوير الاستثمارات و خصوصة المؤسسات الاقتصادية العمومية ، فهي بذلك تسعى جاهدة الى انتهاج سياسة الانفتاح الاقتصادي و ترسيخ أحكام و قواعد اقتصاد السوق ، القائم على أساس الحرية الاقتصادية ، الهادف الى حماية الملكية الخاصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> حسين نواره : الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر ،المرجع السابق ص-ص 60 -61.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص187.

## رابعاً:

### ضمان تحويل رأس المال

قرر المشرع الجزائري من خل نص المادة 25 بفقراتها الأربعة توفير قدر لا يستهان به من التسهيلات النقدية والمالية والإدارية لرؤوس المال الوافد كوسيلة لاستقطابه للاستثمار وتعلق تلك التسهيلات عموماً بحرية المستثمرين في تحويل أصل التسهيلات المصرفية والائتمانية.

- 1- **ضمان تحويل أصل الاستثمار:** إن فسح المجال أمام المستثمر الأجنبي لإعادة تصدير أمواله المستثمرة دون قيد أو شرط إنما يعرض الاقتصاد الوطني لعدم الاستقرار وللتهزات الاقتصادية، نتيجة دخول رؤوس الأموال وخروجها بغير تنظيم قانوني كما أنه يتيح الفرصة أمام المستثمرين للمضاربة على قيمة العملة الوطنية، إلا أن المشرع الجزائري كان حريصاً لتفادي هذه الأوضاع عن طريق إحالة لبنك الجزائر " تسعير " هذه الأموال وبرنامج بحيث تساوي قيمتها أو تفوق الأسقف الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع .
  - 2- **ضمان تحويل عوائد الاستثمار:** (م 25/ف1) حيث يسعى المستثمر الأجنبي إلى الحصول على عائد مجز من المشروع الاستثماري وتحويله إلى الخارج.
  - 3- **ضمان وجواز إدارة الاستثمار في رأس المال للفوائد وأرباح الأسهم:** بحيث يتوقف تفعيل هذا المبدأ على التصريح مسبقاً بقبالية إعادة استثمار رأس المال للفوائد وأرباح الأسهم للتحويل وهو إجراء مستحدث لا نظير له في التشريعات التي نظمت الاستثمار مسبقاً.
- والشرط الثاني يتعلق بجواز أعمال ضمان إعادة استثمار رأس مال للفوائد وأرباح الأسهم على الحصص العينية التي أنجزت فعلاً بشرط أن يكون مصدرها خارجي وأن تكون محل تقييم بناء على القواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> انظر ف 3/ من المادة رقم 25 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، سالف الذكر.

إن قيمة الضمانات الواردة في قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16 إنما تنحصر عمليا في تطبيقها ، ما دام التشريع قائما ودون ذلك فإن أهميتها وفعاليتها تقتصر على ما تمثله من تعبير صادر من سلطة رسمية وعن موقف محاب للاستثمارات الأجنبية وما تكونه من خلفية مناسبة لإجراءات أكثر تحديدا وملائمة، وذلك سعيا منها للتهرب من اخضاع العقد لأحكام القوانين الوطنية و حاولت و لا تزال تحاول الاستثمارات الأجنبية فصل العقد عن القانون الوطني عن طريق صياغة شروط تحول عقد الشراكة لعقد طليق<sup>1</sup> مما دفع بالمشرع الجزائري الى تعزيز منظومته القانونية بما يضمن للاستثمارات الأجنبية تحقيق المساواة والاستقرار ، و ذلك من خلال تحويل الشروط التعاقدية التي درجت الاستثمارات الأجنبية على فرضها كبنود ترد ضمن العقد الى قواعد قانونية ترد ضمن التشريعات الداخلية<sup>2</sup> .

## الفرع الثاني:

### الضمانات القضائية للاستثمار الأجنبي

إذا كان المستثمر يهتم بتحديد حقوقه والتزاماته وتعيين مداها والمضمون الدقيق لها، فإنه يهتم كذلك بإيجاد وسيلة قانونية مستقلة ومحيدة وفعالة يمكنه اللجوء إليها لحسم ما قد يثور من منازعات بينه وبين الدولة المستقطبة للاستثمار، ذلك أن هذه المنازعات تتميز بطابعها الخاص الناجم من اختلاف المركز القانوني لطرفي النزاع، فأحدهما دولة ذات سيادة بينما الآخر في الغالب شخص طبيعي أو شخص معنوي<sup>3</sup>، لذلك ينبغي توفير قدر من الضمانات القضائية للاستثمار الأجنبي عن طريق إناطة مهمة تسوية المنازعات التي يمكن أن تقوم بين المستثمر

<sup>1</sup> بشار محمد الأسعد : عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق، ص 198.

<sup>2</sup> ليلي بن عنتر: الأساليب القانونية لتواجد الاستثمارات الأجنبية ، المرجع السابق، ص252.

<sup>3</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات و الضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 309.



والدولة بهيئة مستقلة، تحرص على تطبيق المساواة القانونية بين الطرفين المتنازعين، وتبرز أهمية هذه الهيئة لما في ذلك من تشجيع لرأس المال الأجنبي على الاستثمار فيها<sup>1</sup>.

ان قانون الاستثمار في الجزائر ونخص بالذكر الأمر رقم 03/01 المعدل والمتمم (الملغى) والقانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار صاغ من خلاله المشرع الجزائري وسائل مختلفة لتسوية المنازعات الاستثمارية بعضها رضائية وأخرى قضائية وكذا سبل اللجوء إلى القضاء الوطني أو الدولي أو التحكيم، هذا و تقرر الاتفاقيات الدولية المتعلقة بتشجيع الاستثمار الأجنبي هذه الوسائل أيضا، بل إن الجهود الدولية قد اتجهت إلى إبرام اتفاقية دولية جماعية تقرر من الوسائل والضمانات ما يكفل للمستثمر الأجنبي تسوية المنازعات التي يمكن أن تثور بينه وبين الدولة المستقطبة للاستثمار على نحو عادل ومنصف<sup>2</sup>.

وعليه ومهما يكن من أمر فإن الضمانات القضائية التي تكفل تسوية منازعات الاستثمار يمكن أن تكون داخلية كما يمكن أن تكون دولية، كما أن الضمانات غير القضائية عديدة منها: التحكيم - التوفيق - الوساطة - الصلح - الخبرة - إلا أن المشرع الجزائري استحدث إجراء جديدا أطلق عليه تسمية " المصالحة " والتي نتناولها إلى جانب التوفيق حسب الترتيب الوارد من خلال نص المادة رقم 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.

إن الخلاف أو النزاع أو المنازعة كلها مصطلحات تؤدي إلى معنى واحد، فالخلاف أو النزاع تعبير يفهم منه عدم الاتفاق حول مسألة من الواقع أو القانون، يترتب عليه عدم الاتفاق

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات و الضمانات القانونية، المرجع السابق، ص309.

<sup>2</sup> توجهت الجهود الدولية بإبرام " اتفاقية البنك الدولي لتسوية المنازعات الاستثمارية بين الدول ومواطني الدول الأخرى " التي تنشأ مركزا دوليا لتسوية المنازعات الاستثمارية بطريق التوفيق أو التحكيم. وعلى المستوى العربي عقدت الدول العربية الأعضاء في مجلس الوحدة الاقتصادية العربية اتفاقية "تسوية منازعات الاستثمار بين الدول المضيفة للاستثمارات العربية وبين مواطني الدول العربية الأخرى" بتاريخ 10/06/1974.

حول هذه المسألة أيا كانت طبيعتها، تعارض في المصالح بين طرفي الخلاف أو النزاع في العلاقة المعنية، ومنها العلاقات في مجال الاستثمار سواء كانت وطنية أو أجنبية، وحرصا على سير العلاقات في الحالة الأخيرة يتدخل المشرع الجزائري في كل مرة بنص على تسوية أي نزاع قد يثار بشأنه، وهو ما توضحه صراحة المادة رقم 24 من قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16 ، والجدير بالذكر مهما كان الخلاف دوليا أو داخليا يحتاج الى تسوية حتى تعود العلاقات الدولية الى سيرها الطبيعي .

وعليه نتناول فيما يلي طبيعة منازعات الاستثمار (أولا)، و حالات اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لتسوية منازعات الاستثمار الأجنبي (ثانيا).

### أولا:

#### طبيعة منازعات الاستثمار الأجنبي

إن المنازعات الدولية - بمعناها الواسع - هي تلك الخلافات التي تشتمل على العنصر الأجنبي دون حاجة لأن يكون جميع أطرافها من الأشخاص المعنوية العامة، إذ يمكن أن يكون أحد طرفيها أو كلاهما من الأشخاص القانون الخاص و الخلاف أي كان دوليا يحتاج إلى تسوية حتى تعود العلاقات الدولية إلى سيرها، الطبيعي وتنقسم هذه المنازعات الى:

1- **منازعات قانونية:** وهي المنازعات التي تتضمن حقا يتنازع عليه قانونية الأطراف - ويمكن تسوية هذا النزاع بتطبيق قواعد القانون الخاصة بهذا النوع من المنازعات فالأمر هنا يتعلق بطرفين: طرف يطالب بحقه زاعما أن هذا الحق هو خاص له، وطرف آخر يدعي نفس الادعاء.

وفي هذا الإطار ورد في تقرير المديرين التنفيذيين للبنك الأولي حول اختصاص المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار ICSID بواشنطن أن " اصطلاح المنازعات القانونية تعني أن النزاع

حول الحقوق يدخل اختصاص المركز أما النزاع حول تعارض المصالح فلا يختص به المركز، كما يخرج عن اختصاص المركز المنازعات ذات الطابع السياسي<sup>1</sup>.

2- **منازعات سياسية:** هي تلك الخلافات التي تنحصر في تغليب عنصر المصلحة القومية والاعتبارات السياسية على كافة العناصر القانونية، ونجد ذلك رفض الدولة كطرف في النزاع إدعاء الطرف الآخر بأحقية لما يدعي<sup>2</sup>.

وعليه وانطلاقاً مما سبق فإن المنازعات الاستثمار هي «نوع من المنازعات التي تنشأ بين طرفي عقد نتيجة لانتهاك أحد الأطراف لحقوق الطرف الآخر أو خرقه للالتزامات المنصوص عليها في العقد الاستثماري أو إنهاء العقد بشكل تعسفي، أو اتخاذ أي إجراء انفرادي من قبل الدولة مما تنتج عنه أضرار جسيمة للطرف الآخر، يستلزم عنها تعويض الطرف الواقع عليه الضرر كما أصابه من أضرار جراء تلك الانتهاكات أو الإجراءات»<sup>3</sup>.

وعليه فإن أهم عنصر يميز منازعات الاستثمار ويمنحها الطبيعة الخاصة التي تتسم بها ويفرقها عن المنازعات القانونية والمنازعات السياسية، هو توافر "العنصر الاقتصادي" الذي يتمثل في وجود رأس المال، وفي الهدف الذي ينشده المستثمر الأجنبي من الانتقال برأس ماله إلى الدولة المضيفة ألا وهو "الربح".

---

<sup>1</sup> Aron Broches, the convention on the determent of investment Disputes between states and nations of others states; recueils des cours de la langue academy of international law; vol 136, years 1972, a,w, shutoff, leype ;P 363.

<sup>2</sup> طه أحمد علي قاسم: تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية، دراسية سياسية لدور المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2008، ص 146.

<sup>3</sup> طه أحمد علي قاسم: تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية، دراسية سياسية لدور المركز الدولي لتسوية المنازعات الاستثمار، المرجع السابق، ص 147 .

و فضلا عن الصورتين السالف تبيانهما آنفا ، فان أثر القوة القاهرة كالحرب و الثورة و التمرد و اعمال الشغب و المظاهرات المدنية و أفعال التخريب ،وقائع من شأنها أن تضع حدا لمدى قدرة الدولة المستضيفة للاستثمار لتنفيذ التزامها التعاقدية، الأمر الذي ينفي عنها المسؤولية و يقع عليها الالتزام بتعويض المستثمر الأجنبي<sup>1</sup>.

## ثانيا:

### مدى اختصاص القضاء الوطني بالفصل في منازعات الاستثمار

يعتبر القضاء الوطني صاحب الاختصاص الأصيل بالفصل في المنازعات عقود الاستثمار، حيث يمكن اللجوء في تسوية منازعات هذه العقود إلى المحاكم الوطنية لنظر القضية والفصل في النزاع وإصدار حكم في الموضوع، شريطة عدم وجود نظم وترتيبات تتمثل في الإتفاقيات الثانية أو متعددة الأطراف تتعلق بالنظر في النزاع وتتم عن طريق المصالحة والتحكيم، وعليه فمن الطبيعي أن تتم تسوية منازعات الاستثمار أمام المحاكم الوطنية للدولة المضيفة للاستثمار.

إن اختصاص القضاء الوطني بحسب الأصل بنظر وتسوية منازعات الاستثمار ناجم عن تطبيق مبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال الموجودة على إقليمها<sup>2</sup>، ما دام النزاع

---

<sup>1</sup> تستبعد مسؤولية الدولة بسبب تصرفاتها المخالفة لالتزاماتها الدولية إذا توفرت بعض الشروط في مجالات معينة حددتها لجنة القانون الدولي التابعة لهيئة الأمم المتحدة في المشروع حول مسؤولية الدولة عن تصرفاتها غير المشروعة دوليا و التي صادقت عليه في الدورة 53 المنعقدة بجنيف عام 2001 و هي القوة القاهرة أو الخطر أو حالة الضرورة .انظر : عيوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص246.

<sup>2</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 314، كذلك انظر عيوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 239، كذلك انظر : رواء يونس محمود النجار : النظام القانوني للاستثمار الأجنبي ، المرجع السابق ، ص 320.و هو ما ذهب اليه كذلك مجلس الدولة الفرنسي في قراره المؤرخ في 1891/01/22، في قضية "ايلوكا" ، اضافة الى قرار المحكمة العليا الجزائرية الغرفة الادارية ، الصادر بتاريخ 1980/06/28، في قضية ولاية ورقلة ضد مقاوله النقل و الأشغال العمومية ، غ. م .

قد شب داخل حدود الدولة، فإن اختصاص النظر فيه ينعقد للقضاء الوطني، ما لم يكن اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

إن تحول الدولة عن نظرية السيادة المطلقة إلى نظرية الحصانة السيادية المقيدة نتيجة لاتساع دور الدولة وقيامها بأعمال تخرج عن إطار نشاطها التقليدي بسبب ممارستها للعديد من الأنشطة التجارية حيث متى التمييز بين نوعين من الأعمال التي تمارسها الدولة، الأول هو أعمال السيادة و فيها تتمتع الدولة بحصانة قضائية مطلقة إذ لا يجوز إخضاعها للقضاء الوطني إلا برضاها، و الثاني أعمال الإدارة العادية أو الأعمال التجارية والتي تنتازل فيها عن صفتها كدولة ذات سيادة لتكون بمرتبة الأفراد العاديين بمعنى أن الدولة لا تتمتع بأية حصانة مما يجعل بالإمكان خضوعها للقضاء الوطني وهو ما يطلق عليه بالحصانة القضائية المقيدة<sup>1</sup>.

وعليه نخلص مما سبق أن معيار " طبيعة النشاط " هو الذي يحدد صفته وانتماءه فمن أعمال السيادة أم من الأعمال التجارية و أعمال الإدارة العادية، و بالتالي خضوع الدولة للقضاء. إلا أننا نرى في هذا المبدأ أنه يمثل شكلا من أشكال إعاقه المستثمر الأجنبي في الحصول على حقه عند إمكانية تنفيذ الحكم الذي صدر لصالحه في مواجهة الدولة مانحة الحق في الاستثمار فضلا عن جهل المستثمر بقوانين و إجراءات التقاضي في البلد المضيف التي تتسم ببطئها و عن تعدد درجات التقاضي الأمر الذي لا يتناسب في نظرنا مع طبيعة منازعات الاستثمار التي تتطلب بطبيعتها السرعة في حسم منازعاتها.

---

<sup>1</sup> رواد يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، المرجع السابق ص 318. أنظر كذلك بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق، ص 328.

## ثالثا:

### القضاء المختص بنظر منازعات الاستثمار

في حالة غياب اتفاقيات ثنائية أو جماعية تتعلق باللجوء إلى المصالحة و التحكم فإن الجهات القضائية الوطنية تختص بنظر النزاع، الا أنه تجدر الإشارة الى وجوب التمييز بين مرحلتين:

1- **قبل انعقاد الاتفاق:** المقصود منه عند مجيء المستثمر للبلاد فهو يسعى لتسهيل أموره وضبطها قانونيا وبالتالي يسعى لإبرام العقد الذي يتناسب مع الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتطوير وترقية الاستثمار لذلك أي خلاف بين الطرفين ينظر من قبل الجهات القضائية الإدارية، بمعنى القضاء الإداري طبقا لما ورد من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة رقم 800 منه.

وحسبنا في ذلك مرده أن الدولة في مرحلة قبل التعاقد تبقى محتفظة بكامل امتيازاتها و سلطاتها فالمستثمر في هذه الحالة يتعامل مع شخص معنوي وليس طبيعي، ومن المعمول به أن إشراف الوكالة في هذه المرحلة سابق على انعقاد الاتفاق و القضاء الذي تلجأ إليه هو القضاء الإداري مادام أن الدولة ممثلة في الوكالة طرف فيه.

2- **بعد انعقاد الاتفاق:** بعد تجسيد بنود العقد و الاتفاق عليها، يتم تعاقد المستثمر مع الدولة ومنه أي نزاع بين المتعاقدين في الحقبة الزمنية يكون خاضعا للقضاء العادي، وإذا كان العقد يخضع من حيث الشكل لقانون المكان الذي تمت فيه العقود طبقا لنص المادة رقم 19 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم فإن الاستثناء وارد من خلال نص المادة رقم 18 في فقرته الأخيرة والتي أحال من خلال المشرع الجزائري اختصاص محكمة موقع العقار بالنسبة للنزاعات التي يكون محلها عقارا.

و المقصود بالشكل: هو الإجراءات اللازمة لتحقيق الوضع الشكلي المطلوب للعقد كالمحركات المكتوبة، و مضمونها و طبيعتها الرسمية أو العرفية وما إذا كانت الكتابة أو الإجراء لازم لانعقاد التصرف أم لإثباته بالإضافة إلى إجراءات الشهر و التسجيل<sup>1</sup>

إن الطبيعة القانونية لعقد الاستثمار الذي يتم عن طريق عقد منح الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة إلى المستثمر الأجنبي يعد من عقود التنمية الاقتصادية<sup>2</sup> الذي يرتب العديد من الالتزامات المتبادلة علي عاتق الطرفين في نفس الوقت.

وبالرجوع إلي نص المادة رقم 24 من قانون ترقية الاستثمار نجد أن المشرع الجزائري أناط صلاحية اختصاص القضاء الوطني بنظر منازعات الاستثمار شريطة أن يتسبب المستثمر في نشوء الخلاف، من دون تحديد ما هي نوع الأسباب ، لذلك وبالرجوع إلي القواعد العامة لنظرية الالتزام في القسم الخاص بالالتزامات التعاقدية، يتمثل عدم تنفيذ إلتزام نقل المعرفة والتكنولوجيا ، بالإضافة إلي المساعدة الفنية و التنمية البشرية وتدريب العمالة المحلية، والحدثة و الحد الأدنى من الاستثمار و الإعلام و المحافظة على السرية و مواصلة الإنتاج و الجودة، و تحمل المخاطر، و أداء الأعباء الضريبية.<sup>3</sup>

وعليه فإن كل إخلال بتنفيذ الالتزامات السابقة أو كل تنفيذ يتم بشكل عسيب يؤدي إلي تحقق المسؤولية في جانب المستثمر الأجنبي مما يستوجب المتابعة القضائية، هذا من جهة. ومن جهة أخرى اعتبر المشرع الجزائري من خلال نص المادة 24 سالفه الذكر أن من بين أسباب نشوء النزاع كذلك هو تنفيذ نزاع الملكية بالصور و الشروط و الأحكام السابق ذكرها من خلال ما سبق توضيحه من ضمانات تشريعية.

<sup>1</sup> محمد حسين منصور العقود الدولية المرجع السابق ص 436.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق ص 225.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور: العقود الدولية، المرجع السابق، ص 225.

من خلال ما سبق يتضح لنا أن المسائل القضائية ببساطة تتمثل في اختصاص قضاء المحاكم الوطنية عن طريق لجوء الأطراف المتنازعة إلي إتباع الإجراءات القضائية باعتبارها وسيلة هامة لتسوية المنازعات والتي بمقتضاها يمكن الوصول الي أحكام ملزمة لأطراف النزاع ويتم تنفيذها ضد الطرف الخاسر، ورغبة من المشرع في جذب الاستثمارات الأجنبية إلي أراضيه ومسايرة لرغبة هذا الأخير في هذا الاتجاه، وعلى الرغم من اللجوء إلي القضاء المحلي يعد الوسيلة الأكثر اتفاقا مع مقتضيات السيادة الوطنية، إلا أن رغبة المشرع الجزائري في تشجيع الاستثمار الأجنبي يجبره على مراعاة طموح و رغبات المستثمر الأجنبي فيما يتعلق بالقضاء الوطني من حيث احترام الدولة لمبدأ الحياد، وقدرته على حسم منازعات عقود الاستثمار.

## المطلب الثاني:

### الوسائل البديلة لحل منازعات الاستثمار الاجنبي

إن الطبيعة الخاصة و الأهمية البالغة لعقود الاستثمار ، جعل منها محل اهتمام متزايد من اجل صياغة وسائل وطرق توجد حلا للمنازعات المتعلقة بها، وتعتبر الوسائل غير القضائية<sup>1</sup> الوسائل البديلة لحسم المنازعات بطريقة ودية حيث لا تكون التسوية التي يتم التوصل إليها عن طريق هذه الوسائل لازمة إلا إذا قبلها الأطراف و تكون القرارات الصادرة عنها غير ملزمة إلا إذا اتفق الأطراف على غير ذلك<sup>2</sup>، وتهدف هذه الوسائل الي حل منازعات الاستثمار دون اللجوء الي المحاكم وذلك عن طريق حسمها بالتفاوض او الوساطة او التوفيق والي جانب عدة

---

<sup>1</sup> يطلق البعض على هذه الوسائل البديلة: العدالة الموازية ، أي القضاء الخاص و الموازي للقضاء العام، Alternatives de " règlement des conflits " انظر في ذلك حسين عبد العزيز عبد الله النجار : البدائل القضائية لتسوية النزاعات الاستثمارية و التجارية ، التحكيم و الوساطة و التوفيق، دراسة مقارنة ، ط 1، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء ، المغرب، 2014، ص 8.

<sup>2</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق ص 314.



طرق أخرى الا أنها قليلة الاستعمال من الناحية العملية كالخبرة الفنية و المحاكمات المصغرة ومجلس معالجة الطلبات<sup>1</sup> ، و تتميز هذه الوسائل بسيطرة الأطراف الكاملة على الإجراءات، ذلك أنهم لا يكونون تحت أي التزام بإتباع إجراءات معنية وإذا لم يرضوا بما يعرض عليهم من مشروعات للتسوية فانهم ينسحبون من الإجراءات، كما تتميز هذه الوسائل بان تبقي أسرار نزاع الأطراف بينهم ولا تتيح فرصة للغير للاطلاع عليها، علاوة على أن تكاليف هذه الوسائل قليلة مقارنة بتكاليف تسوية المنازعات القضائية و هي لا ترمي الى تسوية المنازعات وديا ولكنها فضلا عن ذلك تهدف إلي إيجاد حلا لدى الأطراف المتنازعة يمنع وقوع المنازعة من النشوب مرة أخرى<sup>2</sup>.

وانطلاقا مما سبق نتناول من خلال هذا المطلب تمييز الوسائل البديلة عن القضاء العادي (الفرع الأول) و كذا صور هذه الوسائل مثلما نص عليها المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، و نصوص قانون الاجراءات المدنية و الادارية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول:

### تمييز الوسائل البديلة عن القضاء العادي

نبين فيما يلي أسباب اللجوء الى الوسائل البديلة ثم نبين خصائص هذه الوسائل.

### أولا: أسباب اللجوء الى الوسائل البديلة

يستحسن أطراف النزاع أثناء البحث في حل منازعاتهم وسائل التحكيم و التوفيق عن القضاء العادي و ذلك في العديد من النواحي، نوردتها كما يلي:

<sup>1</sup> أحمد شرف الدين: مستقبل التحكيم في مصر، بحث مقدم إلي المؤتمر الدولي في القاهرة الإقليمي كمكان للتحكم التجاري الدولي. مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي 2004.ص2 وما بعدها.

<sup>2</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الاجنبي، المرجع السابق ص 303

## 1- سرعة البت في النزاع و تجاوز ظاهرة التباطؤ: ان آجال البت أو الفصل في

المنازعات التي تنظرها الجهات القضائية المختصة تتميز بطول المدة و تعثرها اجراءات قد تكون معقدة، وهذا هو أحد أبرز عيوب القضاء العادي ، خاصة في المعاملات المالية لأن من شأنه تعطيل حركة رؤوس الأموال و يؤثر سلبا على تعهدات المستثمرين، لذلك فان من بين أهم الأسباب التي تؤدي ببعض المستثمرين للعزوف عن القضاء العادي و الالتجاء الى أحد هذه الوسائل كالتحكيم مثلا هو ذلك الجانب المتعلق بطول أمد التقاضي أمام المحاكم و الجهات القضائية المختصة ، و لذلك فان رغبة الخصوم تتجلى في سرعة التصدي لمنازعاتهم و وضع حد لها في وقت ملائم<sup>1</sup>.

## 2- سرعة البت في النزاع والمحافظة على أسرار الخصوم: ان اللجوء الى أي من هذه

الوسائل -غير القضائية-يجري دون علانية، فالجلسات والمقابلات تجري سرا بحضور الأطراف أو ممثليهم فقط، ولا يجوز الاعلان عن نتائجها الا بموافقة الأطراف على ذلك.

كما أن مبدأ السرية بالنسبة لأصحاب المشروعات قد أصبح يعد أحد الضمانات الهامة بالنسبة اليهم، و على الأخص أولئك الذين يعتمدون في علاقاتهم و معاملاتهم على عنصر الثقة والسمعة ، و لهذا فان الاعلان أو النشر الملازمين لأحكام القضاء يكونان بمثابة الأضرار البالغة لهم<sup>2</sup> ، و لما ذلك من أخطار و أضرار فان رغبة الخصوم تتجلى في سرعة التصدي لمنازعاتهم و وضع حد لها بصورة سرية ، و بما تسمح به قواعد القانون الموضوعية، هذا و قد حرصت معظم المراكز و الهيئات العاملة في مجال هذه البدائل ، و خاصة التحكيم على التعهد بتطبيق مبدأ السرية أثناء البحث في أي موضوع نزاع قد يعرض عليها ، كما هو الحال

<sup>1</sup> حسين عبد العزيز عبد الله النجار : البدائل القضائية لتسوية المنازعات الاستثمارية و التجارية ، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص 24.

بالنسبة للمحكمة الدولية بغرفة التجارة الدولية بباريس ، التي أكدت على هذا المبدأ في المادة الأولى من نظامها الداخلي.

الا أننا نرى أن هذا المبدأ في الوقت الحالي قد بات موضع شك ، حيث أصبح يتعرض في بعض الأحيان للانتهاك ، خاصة بوجود و تفعيل الخدمات الالكترونية في التواصل والاتصال، لأن ذلك من شأنه أن يسهل عملية اطلاع الغير على جوانب النزاع غير المرغوب الكشف عنها.

### 3- كفاءة الوسائل البديلة في حل المنازعات ذات الطابع الفني المعقد: تتضح أفضلية

الوسائل البديلة من القضاء العادي حينما يكون موضوع النزاع القائم ذا طابع فني معقد<sup>1</sup> ، هذا و قد أثبت الواقع أن البديل الملائم للقضاء هو التحكيم أو التوفيق أو الوساطة، بل و حتى المصالحة، حيث تعمل هذه الوسائل بعيدا عن ضغوط القواعد القانونية الوطنية ، وتعمل أيضا على ترسيخ مجموعة من الحلول التي تتجاوب مع ما يتمشى واحتياجات المعاملات عبر الحدود و تقدمها السريع المتواصل<sup>2</sup>

### 4- قلة الشكليات و مرونة الاجراءات: ان قلة الشكليات و مرونة الاجراءات التي تلازم

عادة العمل بنظم التحكيم و التوفيق والوساطة، تعد من أهم الأسباب أو العوامل التي تدفع بالبعض العزوف عن القضاء العادي، و اللجوء الى أي من هذه الوسائل ، حيث تبقى شروط التقاضي وفق أي منها أقل تعقيدا و أكثر مرونة من تلك المتبعة في التقاضي أمام محاكم الدولة ، و يظهر ذلك في الكثير من النواحي كـرغبة الأطراف الى اتفاق التحكيم لأنهم يعلمون مسبقا أن مثل هذا الاتفاق يمكن تنفيذه فعلا ، بحيث يحرصون على تكوين محكمة التحكيم طبقا لارادتهم، ثم يعهدون بها بمهمة الفصل في

<sup>1</sup> يوصف النزاع بأنه معقد اذا ما اعتراه حالة القوة القاهرة و صعوبة اثبات القيمة و الالتزام بتقليل الخسائر أو الأضرار .

<sup>2</sup> حسين عبد العزيز عبد الله النجار : البدائل القضائية لتسوية المنازعات الاستثمارية و التجارية ، المرجع السابق، ص 25.

النزاع القائم بينهم ، و يتأكد لهم منذ البداية بأن محكمة التحكيم المتفق عليها ، سوف تقوم بحسم النزاع المعني و لن ترفض الاختصاص أو المهمة الممنوحة لها من قبلهم<sup>1</sup>.

**5-المحافظة على استمرار حسن العلاقة بين أطراف النزاع:** بحيث يعد اتفاق الأطراف مسبقا على اختيار صورة من الصور الودية لحل النزاع القائم أو المحتمل الوقوع بدلا من اللجوء الى القضاء العادي صاحب الولاية و الاختصاص، فهم يمنحون الهيئة المكلفة بالفصل في النزاع موضوع اتفاقهم امكانية القيام بدور الحكم أو الموفق أو الوسيط، و بالتالي يصبح عمل هذه الهيئة قريبا جدا من نظام الصلح، مما يحافظ على حسن العلاقة بينهم، و استمرارها كما كانت عليه قبل وقوع الخلاف أو النزاع.

و عليه يتضح لنا من خلال ما سبق أن الوسائل البديلة لحل النزاع تعد وسائل مناسبة لحل المنازعات المتعلقة بتحريك رؤوس الأموال و الاستثمار، في حين يعد القضاء العادي وسيلة جامدة و مكبلة بنصوص القانون و يجب الالتزام باحترام تطبيقها، و يمنع مخالفتها، في حين يتسم قضاء التحكيم بالمرونة و التحرر، و يتمثل ذلك في جواز افساح الحرية للحكم في التقدير و الفصل في النزاع بما يحقق مصلحة الخصوم.

## ثانيا:

### خصائص الوسائل البديلة

ان التقاضي بموجب الوسائل البديلة يختلف بطبيعة الحال عن التقاضي أمام محاكم القضاء العادي، بحيث يؤدي هذا الأخير في أغلب الأحيان الى استهلاك الوقت ، و تعطيل المصالح الخاصة بأطراف النزاع.

---

<sup>1</sup> هشام خالد : جدوى اللجوء الى التحكيم التجاري الدولي ، مزياه ، أغراضه ، دار المعارف لنشر، الاسكندرية ، مصر 2000،ص91.

فالتقاضي أمام المحاكم التي تقيمها الدولة حتى وإن كان مأمنا بسبب ما يحيطه من ضمانات تكفل سلامة العدالة التي تؤدي إليها، فإنه معقد و بطيء بعض الشيء، و طبيعة المعاملات التجارية وكذا المالية و الاقتصادية لا تحتل ذلك، لأنه من الواقع يربك مخططات المستثمرين وقدراتهم و يعرقل أو يعطل حركة الأموال، و يفسد برامج التعهدات<sup>1</sup>، لذلك فإن الأساليب البديلة تمتاز بالصفات الآتية:

1- **ميزة السرعة في حسم النزاع:** ومرد ذلك أن المحكمين يكونون في حالة تفرغ كامل للفصل في موضوع الخصومة وهي بالنسبة لهم محددة، لذلك يتم حلها غالبا في وقت أقرب مما يلزم لحلها أمام المحاكم لأن القضاء في الدولة لا يحكم في قضية واحدة.

2- **ميزة سهولة الإجراءات:** تمنح الوسائل البديلة إمكانية مناقشة النزاع بلغة فنية أو عادية دونما حاجة لاستعمال اللغة القضائية، وما تتسم به من تعقيد و غرابة بالنسبة للمتنازعين، كما لا تتسم تلك الوسائل باتباع إجراءات شكلية كتلك التي تتطلبها الإجراءات القضائية، فالإجراءات الودية تتسم بالحرية والسرعة<sup>2</sup>.

وعلى الرغم من ذلك فإن هذه الخصوصيات لا تجعل من الوسائل البديلة بدائل كلية للقضاء، بل تجعل منها أدوات وآليات مساندة للقضاء الرسمي وداعمة له، وهذا بدوره يمنحها في نظرنا خاصية أخرى تكسبها الشرعية والمصادقية لتحقيق العدالة والإنصاف.

إن الوسائل البديلة عديدة ومتنوعة وتسعى لتحقيق العدالة والإنصاف بين المتنازعين، و تتنوع هذه الوسائل على نحو متعدد و أهمها: التحكيم، التوفيق، الوساطة، الصلح، الخبرة، إلا أننا نتناول ما اعتمد عليه المشرع الجزائري من خلال قانون ترقية الاستثمار في المادة رقم 24

<sup>1</sup> حسين عبد العزيز عبد الله النجار: البدائل القضائية لتمويه النزاعات الاستثمارية و التجارية، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> حسين عبد العزيز عبد الله النجار: البدائل القضائية لتمويه النزاعات الاستثمارية و التجارية، المرجع السابق ص 31.

منه، و التي تعد ضمانات غير قضائية لحل النزاعات التي تجمع بين الدولة و المستثمر الأجنبي، و التي تتمثل في المصالحة و التحكيم.

## الفرع الثاني :

### الصور البديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي

تتمثل أهم الصور البديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي في : المصالحة، الصلح، الوساطة و التحكيم.

#### أولاً:

#### المصالحة كصورة بديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي

تعد المصالحة من الوسائل البديلة لحل النزاع القائم بين الدولة والمستثمر الأجنبي، وفيما يلي نتناول ماهية المصالحة، و ما هي الإجراءات واجبة الاتباع لفض النزاع عن طريق المصالحة كما يلي:

1- **ماهية المصالحة:** إن المقصود في هذا المقام بالمصالحة هي الطريق البديل والودي لحل النزاع والذي يجمع بين طرفين متباينين في الجنسية، ولا نعني به المصالحة الوطنية كطريقة ودية للحد من أنواع مختلفة من الجرائم، في ظل غياب فقهي و تشريعي لمعنى المصالحة<sup>1</sup> نحاول صياغة المفهوم كما يلي، هذا من جهة. و من جهة أخرى فإن تناثر المواد و الأحكام و تعدد النصوص القانونية التي تناولت المصالحة أسباب تعسر من صياغة تعريف لها، حيث تناولت المادة 6 من قانون الإجراءات الجزائية في فقرتها الأخيرة المصالحة باعتبارها سبباً من أسباب

---

<sup>1</sup> أنظر في ذلك تنفيذ ميثاق السلم والمصالحة الوطنية الصادر بموجب الأمر رقم 01/06، المؤرخ في 27/02/2006، ج ر ع 11، المؤرخة في 28/02/2006.

انقضاء الدعوى العمومية<sup>1</sup>، كما تناولتها المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 35/11 و الذي يحدد شروط وكيفيات إجراء المصالحة في مجال مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج و كذا تنظيم اللجنة الوطنية و اللجنة المحلية للمصالحة و سيرها<sup>2</sup> " يقدم طلب المصالحة ... إلى رئيس اللجنة الوطنية للمصالحة أو رئيس اللجنة المحلية للمصالحة".

وعليه يتضح لنا أن المصالحة تتم عن طريق إيجاب ممن وقعت منه المخالفة إلى هيئة مختصة - لجنة وطنية أو لجنة محلية للمصالحة.

**1-1 مفهوم المصالحة:** المصالحة اتفاقا بين من خالف التشريع والتنظيم المتعلقين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج و بين الدولة ممثلة في اللجنة الوطنية أو المحلية للمصالحة، من أجل وضع حد للخلاف المطروح<sup>3</sup> بينهما مع إمكانية رفع دعوى قضائية في حالات استثنائية، و إذا كانت المصالحة اتفاق "عقداً" بين المستثمر الأجنبي وبين اللجنة المختصة بالمصالحة موضوعه معاملات مالية، و بالتالي فهي لا تخلو عن كونها عقداً،<sup>4</sup> و إذا كانت المصالحة عقداً فأى نوع من العقود هي؟

---

<sup>1</sup> المادة رقم 6 من ق.إ.ج.ج من الأمر رقم 155/66 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المؤرخ في 08/06/1966، ج. ر.ع 48 المؤرخ في 10/16/1966، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> م.ت رقم 35/11 الذي يحدد شروط وكيفيات إجراء المصالحة في مجال مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج وكذا تنظيم اللجنة الوطنية واللجنة المحلية للمصالحة وسيرهما المؤرخ في 29/01/2011، ج. ر.ع 08، المؤرخة في 06/02/2011.

<sup>3</sup> و هو ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 9 مكرر 3 من الأمر رقم 22/96 المعدل بالأمر رقم 03/10 المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاص بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج، و التي تضمنت أنه « لا تحول إجراءات المصالحة دون تحريك الدعوى العمومية، عندما تكون محل قيمة الجريمة: - 1.000.000 دينار أو تفوقها، في الحالات التي تكون فيها الجريمة ذات علاقة بعمليات التجارة الخارجية. - 500.000 دينار أو تفوقها، في الحالات الأخرى »

و للفصل في ذلك لا بد من الرجوع إلى كيفية الاتفاق و تطابق إرادة المتعاقدين، فانطلاقاً من مبدأ سلطان الإرادة الذي يقوم على أن الإرادة الحرة هي التي تهيمن على جميع مصادر الالتزام، فإن المتعاقدان لا يلتزمان إلا بإرادتهما، إلا أن تأثير العوامل الاقتصادية أدى بطريقة مباشرة إلى الانقاص من مبدأ سلطان الإرادة، من جهة فهي تعترف بهذا السلطان و لكن يعمل القانون على حصره في دائرة معقولة تتوازن فيها الإرادة مع العدالة و الصالح العام<sup>1</sup>.

## 1-2- خصائص للمصالحة:

-المصالحة عقد من العقود الشكلية: و هو ما يمكن استنتاجه بطريقة مباشرة من خلال المادة رقم 2 المذكورة أعلاه "يقدم طلب المصالحة مرفقاً بوصل إيداع الكتابة...".

-المصالحة عقد من العقود غير المسماة.

-المصالحة عقد من العقود البسيطة الملزمة لجانب واحد.

-المصالحة عقد إذعان: لأن القبول في المصالحة يفرض على المتعاقد الآخر أحكامها و يقيد ارادته، لأنه واقع لما يمليه التشريع المختص سواء تعلق الأمر بالأمر رقم 22/96، أو النصوص التنظيمية الصادرة بشأنه، فالمستثمر الأجنبي الذي قبل العقد لم يصدر قبوله بعد مناقشة ومفاوضة، بل هو في موقفه من السلطة التي تصدر المصالحة- ضابط الشرطة القضائية، أعوان الجمارك<sup>2</sup>، لا يملك إلا أن يقبل بالمصالحة، و عليه فرضاؤه موجود، و لكنه

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ص 162.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 5 من م.ت رقم 34/11 المعدل والمتمم الذي يضبط أشكال محاضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصراف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج وكيفيات إعدادها، المؤرخ في 29/11/2011، ج ر ع 08 المؤرخة في 06/02/2011 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 257/97 المؤرخ في 19/07/1997 ج ر ع 47 المؤرخة في 16/06/1997.



مفروض عليه، و عليه هذا الضرب من الإكراه ليس هو المعروف في عيوب الإرادة، بل هو إكراه متصل بعوامل اقتصادية أكثر منه اتصالاً بعوامل نفسية<sup>1</sup>.

**3- الإجراءات العملية لتفعيل المصالحة:** تناولت المادة رقم 9 مكرر المعدلة و المتممة من الأمر رقم 01/03 المعدل والمتمم للأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج<sup>2</sup> إحداث لجنة محلية و وطنية للمصالحة وتكوينها، كما تضمنت المادتين 9 مكرر 1 و 9 مكرر 2 شروط الاستفادة من إجراءات المصالحة و آجالها، وينعقد اختصاص اللجنة المحلية إذا كانت قيمة محل الجنحة تساوي مبلغ 500.000 دج أو تقل عنها<sup>3</sup>، أما اللجنة الوطنية للمصالحة تتولى النظر في المصالحة إذا كانت قيمة محل الجنحة تفوق مبلغ 500.000 دج<sup>4</sup>، و تقل عن 20 مليون دينار جزائري أو تساويها.

و يمكن طلب إجراء المصالحة من كل شخص - طبيعي أو معنوي<sup>5</sup>- ارتكب مخالفة تنافي التشريع المتعلق بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج، حيث يرفق الطلب

---

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام ، مرجع سابق، ص 245.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 9 مكرر من الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 19/02/2003 ج ر ع 12، المؤرخة في 23/02/2003، المعدل و المتمم للأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، المؤرخ في 09/07/1996 ج ر ع 43، المؤرخة في 03/10/1996 المعدلة و المتمم للأمر رقم 03 /10 المؤرخ في 26/08/2010 المعدل و المتمم للأمر رقم 22/96 سالف الذكر ج.ر عدد 5، المؤرخة في 01/09/2010.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 9 مكرر ف/2 من الامر رقم 03/10 المعدل و المتمم للأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج المرجع السابق.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 9 مكرر ف/3 من الأمر رقم 03/10 المعدل و المتمم بالأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع و مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج، المرجع السابق.

<sup>5</sup> بالنسبة للشخص المعنوي يتولى المسؤول المدني تقديم طلب المصالحة، أنظر ف/2 من المادة رقم 2 من م.ت رقم 11/35 الذي يحدد شروط و كفيات إجراء المصالحة في مجال مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال

بوصل إيداع الكفالة التي تساوي نسبة 200% من قيمة محل الجنحة، تودع لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل<sup>1</sup>، كما يتم تقديم طلب الاستفادة من إجراءات المصالحة خلال مدة: (30) يوماً ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة من طرف ذوي الاختصاص<sup>2</sup>، في حين تضع مهلة (60) يوماً للجنة المختصة (وطنية أو محلية) للفصل في طلب المصالحة ابتداء من تاريخ إخطارها بذلك<sup>3</sup>، و مهما كانت نتيجة المصالحة، الانتهاء إلى الحل الودي أو توجيه الخلاف للقضاء، فإنه يجب إخطار وكيل الجمهورية المختص إقليمياً<sup>4</sup>.

إن المصالحة و لو كانت طريق من الطرق الودية لفض النزاعات المتعلقة بالاستثمار، إلا أنها لم ترد بصورة مطلقة في المجال الودي دون اللجوء إلى القضاء، حيث أن المشرع الجزائري جعل من إجراء المصالحة أحياناً يساير مشروعية النيابة العامة في اتخاذ ما تراه

---

من و إلى الخارج و كذا تنظيم اللجنة الوطنية و اللجنة المحلية للمصالحة و سيرهما، المؤرخ في 29/01/2011، ج. ر ع 8، المؤرخة في 06/02/2011.

<sup>1</sup> استحدث المشرع الجزائري شرط الكفالة للاستفادة من المصالحة من خلال نص المادة رقم 63 من قانون المالية لسنة 2007، انظر القانون رقم 24/06 المتضمن قانون المالية سنة 2007 المؤرخ في 26/12/2006 ج ر ع 85 المؤرخة في 27/12/2006، و تنفيذاً لذلك تناول م.ت رقم 35/11 الذي يحدد شروط و كفاءات إجراء المصالحة في مجال مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج و كذا تنظيم اللجنة الوطنية و اللجنة المحلية للمصالحة و سيرهما، سالف الذكر من خلال المادة رقم 03 نسبة الكفالة المحددة بـ 200% من قيمة محل الجنحة، و في حالة رفض طلب المصالحة من اللجنة المختصة تبقى الكفالة في حالة إيداع لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل إلى حين صدور الحكم القضائي النهائي.

<sup>2</sup> ضباط الشرطة القضائية، أعوان الجمارك لهم صلاحية إعداد محاضر المعاينة، و هذا ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 5 من م.ت رقم 34/11 المؤرخ في 29/01/2011 ج ر ع 8، المؤرخة في 06/02/2011 المعدل و المتمم م.ت رقم 257/97 الذي يضبط أشكال محاضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج، و كفاءات إعدادها.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 9 مكرر 2 من الأمر رقم 03/10 المعدل للأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع و مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج سالف الذكر.

<sup>4</sup> أنظر ف/3 من المادة رقم 9 مكرر 2 من الأمر رقم 03/10 المعدل و المتمم للأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع و مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج سالف الذكر.

مناسباً من تحريك الدعوى العمومية، الأمر الذي يجعل من المصالحة إجراء وسط بين البدائل القضائية و الطرق القضائية لحل منازعات الاستثمار الذي يتضمن عنصراً أجنبياً.

## ثانياً:

### الصلح كصورة بديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي

نتطرق فيما يلي الى مفهوم الصلح ثم نبين مجاله.

1- مفهوم الصلح: تعددت تعريف الصلح، إلا أننا نتناول المفهوم الاصطلاحي و

الفقهي كما يلي:

1-1- مفهوم الصلح اصطلاحاً: عرف المشرع الجزائري الصلح من خلال نص المادة 459 من ق.م.ج بقوله: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"، و قد تولى المشرع الجزائري من خلال هذه المادة توضيح الإطار الموضوعي لماهية الصلح و أسبابه، و بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا نجد تعريفاً للصلح بل تناولت نصوص المواد من 990 إلى 993 صور الصلح، الإجراءات العملية لإعداده و شكله، و عليه اختص المشرع على مستوى قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتحديد الإطار الإجرائي للصلح.

و عليه فالصلح بناء على المفهوم الاصطلاحي لا يخلو عن كونه:

- عقد من العقود الرضائية، بحيث لم يشترط المشرع الجزائري شكلاً خاصاً لإبرامه، أما اشتراط المشرع على صعيد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الكتابة بهذا يجعل من الشرط محلاً للإثبات وليس ركناً للانعقاد.

- الصلح عقد من العقود الملزمة للجانبين، إذ يلتزم كل من المتصالحين بالتنازل عن حقه نظير تنازل الآخر عن حقه كقابل، و بهذه الطريقة ينتهي النزاع في حدود الحق المتنازل عنه.

-وبناءً على الخاصية الأخيرة فإن الصلح بتحصيل حاصل يعد من عقود المعاوضة وليس من عقود التبرع حيث يتنازل كل طرف عن حقه للطرف الآخر ويتلقى عوض ذلك "حقاً" عنه هذا الأخير، وعليه يكون التنازل عن الحق على وجه التبادل.

1-2-المفهوم الفقهي للصلح: تعددت التعاريف التي صاغها فقهاء القانون للصلح، غير أنها تجتمع في كون الصلح " اتفاق يضع حداً للنزاع و برضا الطرفين، حيث يتنازل كل طرف للآخر عن حقوقه بغرض الوصول إلى حل".<sup>1</sup>

2- مجال الصلح : مسايرة لازدواجية النظام القضائي الجزائري بين عادي و إداري، فإن مجال الصلح كطريق بديل لحل النزاعات على مستوى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، يتحدد في إطار المنازعة العادية و المنازعة الإدارية.

2-1- مجال الصلح بالنسبة للمنازعة العادية: إن إمكانية إجراء الصلح<sup>2</sup> في المنازعة العادية يتوقف على الاعتبارات الآتية:

-الصلح إجراء غير ملزم لأطراف النزاع و لا يدخل ضمن الإجراءات الشكلية لقبول الدعوى<sup>3</sup>.  
-يتم إثبات الصلح من خلال تحرير محضر بذلك، يوقع عليه المتصالحان والقاضي و أمين الضبط، و يودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، و الجدير بالذكر أن الخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر لأجلها حكم قضائي بل يتمتع محضر الصلح بالقوة التنفيذية اللازمة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> AMAR ZAHI, la conciliation et le processus arbitral, in revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, n°4, 1993 ; P. 711.

<sup>2</sup> أنظر في ذلك المادة رقم 04 من القانون رقم 09/08 المتضمن ق.إ.ج.م.إ، المؤرخ في 25/02/2008، ج. ر. ، ع 21، المؤرخة في 23/04/2008.

<sup>3</sup> أنظر في ذلك المادة رقم 990 من ق.إ.ج.م.إ، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> أنظر في ذلك المادة رقم 993 من ق.إ.ج.م.إ .

2-2- بالنسبة للمنازعة الإدارية: تباين موقف الفقه بشأن تحديد الطبيعة القانونية للصلح، حيث يرى البعض منهم أنه لا يمكن للصلح أن يكون عقداً من عقود القانون الخاص طبقاً لنص المادة رقم 459 ق.م.ج، في حين ذهب البعض الآخر أنه عقد إداري إذا كان يرمي إلى إنهاء نزاع يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، و قد فصل مجلس الدولة الفرنسي في هذا الجدل حيث أقر بالطبيعة الإدارية للصلح بشأن نزاع يدخل في اختصاص القضاء الإداري<sup>1</sup>.

و بالنسبة للمشرع الجزائري أجاز إجراء محاولة الصلح سواء أكانت الدعوى مرفوعة أمام المحكمة الإدارية أم أمام مجلس الدولة، و ذلك بصفة جوازية و ليست إجبارية، و في أي مرحلة تكون عليها الخصومة<sup>2</sup>، و ذلك في دعوى القضاء الكامل فقط<sup>3</sup> ، لأنه يحقق مصلحة المتقاضين دون المساس بمبدأ المشروعية.

و بذلك يعد الصلح كطريق بديل لحل النزاعات، عقد من نوع خاص، إذ اعتنى المشرع الجزائري بتنظيم أحكامه الإجرائية على مستوى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بغرض تخفيف العبء على الجهات القضائية المنجر عن كثرة القضايا، لكونه يمنح الأطراف أولوية توقي النزاع أو وضع حد نهائي له، و بالتالي تجنب الدعوى القضائية طويلة المدة و المكلفة والاحتمالية النتيجة<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Mathieu SAUVEPLANE, le juge administratif et la déclaration de nullité d'une transaction, in RFDA, Dalloz, Paris, n<sup>o</sup>6, 2004 ; p.1179.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 971 ق.إ.ج.م.إ.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 970 ق.إ.ج.م.إ.

<sup>3</sup> Mathieu SAUVEPLANE, le juge administratif et la déclaration de nullité d'une transaction Op. Cité, p.1179

## ثالثاً:

### الوساطة اجراء بديل لحل منازعات الاستثمار الأجنبي

على الرغم من الإقبال المتزايد على الوساطة كوسيلة لتسوية النزاعات واتساع رقعة انتشارها و نشاطها، و اندفاع العديد من المراكز و هيئات التحكيم الدولية لاعتمادها كأسلوب رسمي و وسيلة أساسية في نظام عملها، و تزايد الاهتمام بها من قبل التشريع الوطني و بعض الهيئات و المؤسسات الدولية غير الحكومية المهمة بتعميم و نشر ثقافة الحلول البديلة لتسوية المنازعات، فإنه يلاحظ عدم وجود تعريف دقيق و محدد لها، و ترك عبء هذا الأمر لفقهاء القانون.

1- مفهوم الوساطة: من بين التعاريف التي اهتمت بالوساطة، نذكر " الوساطة وسيلة اختيارية غير ملزمة لحسم الخلافات، يلجأ بموجبها الأطراف المتنازعة إلى طرف ثالث محايد يقوم بدور الوسيط في محاولة لحسم الخلاف، عن طريق فحص طلبات و ادعاءات الأطراف، و يساعدهم في التفاوض لحسم النزاع"<sup>1</sup>، وهناك من اعتبرها " وسيلة معينة لحل النزاعات، من خلال تدخل طرف آخر "ثالث" نزيه و محايد ومستقل يعمل على إزالة النزاع أو الخلاف القائم، باقتراح حلول عملية و منطقية تؤدي في نهاية الأمر إلى تقريب وجهات نظر المتنازعين، بهدف إيجاد صيغة توافقية و بدون أن يفرض عليهم حلاً أو يصدر قراراً ملزماً"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بشار محمد الأسعد : عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق ، ص 316.

<sup>2</sup> حسين عبد العزيز عبد الله النجار: البدائل القضائية لتسوية النزاعات الاستثمارية و التجارية، المرجع السابق، ص 198.

و بناء على ما سبق نلاحظ أن التعريفين سابق الذكر يتفقان حول معنى واحد للوساطة، بكون أنها طريقة ودية لحل نزاع قائم بين طرفين أو أكثر، تقوم على أساس التواصل و التفاوض و التحاور لتقريب وجهات النظر بمساعدة طرف محايد يسمى الوسيط<sup>1</sup>.

2- أنواع الوساطة: بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن نوع الوساطة<sup>2</sup> المنصوص عليها من خلال المواد من 994 إلى المادة رقم 1005 هي وساطة قضائية و هي الوساطة التي يباشرها قضاة مختصون يعينهم رئيس المحكمة، و يكون من مهامهم و بصفة إلزامية وعند بداية عرض النزاع عليهم بذل مساعي الوساطة و إدارتها من خلال برمجة جلسات للحوار و التفاوض المباشر بين الخصوم و الإشراف عليها داخل أسوار المحكمة لاحتواء الخلاف بينهم و التوصل إلى تسوية ودية تحظى بالاتفاق لدى أطراف النزاع، و يسمى القاضي المكلف بهذه المهمة قاضي الوساطة، الذي لا يجوز له النظر في النزاع بصفته قاضي موضوع في حال ما إذا فشلت هذه الوساطة، و يتم تفعيل الوساطة بين الخصوم في كل المواد بما في ذلك المتعلقة بالاستثمار الذي يكون أحد طرفيه مستثمر أجنبي، إلا أن هذا المبدأ لم يرد على إطلاقه، بحيث حصر المشرع الجزائري قضايا شؤون الأسرة و القضايا العمالية و كل أمر يمس بالنظم العامة، و حظر عليها اتباع الوساطة لحل النزاع<sup>3</sup>، كما يجوز أن تشمل الوساطة النزاع بكل جوانبه أو تقتصر على جزء منه فقط<sup>4</sup> على ألا تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط شريطة موافقة الخصوم<sup>5</sup>، كما يتمتع القاضي الذي ينظر النزاع بسلطة الأمر بإنهاء الوساطة، ولا يكون له

<sup>1</sup> ف/ 2 من المادة رقم 994 ق. إ.ج.م. إ. كما يشترط في الوسيط أن يتمتع بجملة من المواصفات تؤهله أن يباشر إجراء

الوساطة، كحسن السلوك، و الاستقامة، الحياد، و الاستقلال، أنظر في ذلك المادة رقم 998 من ق. إ.ج.م. إ.

<sup>2</sup> على أساس أن فقهاء القانون يميزون بين ثلاثة أنواع من الوساطة:- الوساطة الاتفاقية- الوساطة القضائية- الوساطة الخاصة.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 994 ق. إ.ج.م. إ.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 995 ق. إ.ج.م. إ.

<sup>5</sup> أنظر المادة رقم 996 ق. إ.ج.م. إ.

ذلك إلا إذا طلبه الوسيط أو الخصوم في حين يصدر الأمر بإنهائها تلقائياً إذا تبين له استحالة السير الحسن لإجراء الوساطة<sup>1</sup>، و في حالة الاتفاق يحرر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، و يعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً<sup>2</sup>.

رابعاً :

### التحكيم وسيلة بديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي

نبين فيما يلي مفهوم التحكيم وكذا اعتباره ضماناً إجرائياً للاستثمارات الأجنبية.

1- **مفهوم التحكيم** : لم يتناول المشرع الجزائري تعريف التحكيم من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واقتصر دوره على تقرير مشروعيته و وجود هذا النظام، و تحديد شروط الاتفاق وقواعد الإجراءات و أشكال الأحكام و طرق الطعن فيها، لذلك نرجع إلى رأي الفقه، الذي اعتبر من التحكيم: " نظام قضائي خاص يختار فيه الأطراف و بإرادتهم قضاتهم، و يخولونهم بمقتضى اتفاق مكتوب مهمة الفصل في المنازعات التي نشأت، أو قد تنشأ بينهم بخصوص علاقاتهم العقدية أو غير العقدية، وفقاً لمبادئ و أحكام القانون و العدالة، بإصدار حكم صادر عن المحكم أو المحكمين يتسم<sup>3</sup> بحجية الأمر المقضي فيه<sup>4</sup>.

و مما لا شك فيه أن وجود الدولة أو أحد أشخاصها الاعتبارية كأحد أطراف النزاع يصنع عملية التحكيم بصيغة خاصة، و يجعل من التحكيم عنصراً فعالاً يطلبه المستثمر

<sup>1</sup> أنظر المادة رقم 1002 ق.إ.ج.م.إ.

<sup>2</sup> أنظر المادة رقم 1004 ق.إ.ج.م.إ.

<sup>3</sup> زهر بن سعيد: التحكيم التجاري الدولي وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 18، كذلك: حسين عبد العزيز عبدالله النجار: البدائل القضائية لتسوية النزاعات الاستثمارية و التجارية، المرجع السابق، ص 52.

<sup>4</sup> بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، المرجع السابق، ص 346.



الأجنبي<sup>1</sup>، بحيث يرتاح هذا الأخير إلى قضاء التحكيم الذي أصبح هو القضاء الطبيعي في هذا المجال، و من هنا يبدو التفاعل و الوصل بين التحكيم و تدفقات رؤوس الأموال وتنوعها<sup>2</sup>، نظراً لاعتبارات السيادة التي قد تحيط ببعض التصرفات التي يجريها هذا الشخص الاعتباري.

لذلك وحرصاً منه على جذب الاستثمارات الأجنبية فقد أقر المشرع الجزائري بالتحكيم كوسيلة لفض منازعات الاستثمار، وهذا ما تضمنته صراحة المادة رقم 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، و مما لا شك فيه أن إقرار مثل هذا الضمان من شأنه أن يزيد من مصداقية التزام الدولة في الوفاء بتعهداتها في مجال الاستثمار وتفعيله.

**2- التحكيم ضماناً إجرائياً للاستثمارات الأجنبية:** إن روابط الاستثمار بطبيعتها تمتاز بأجلها الطويلة، كما أنها ذات صلة وثيقة بالكيان الوطني، خاصة و أن الاستثمار الأجنبي يتعلق و يؤثر بطريقة غير مباشرة في خطط التنمية الاقتصادية الوطنية، الأمر الذي يترتب عنه تمتع الدولة - ممثلة في إدارة أملاك الدولة- بروابط و امتيازات و صلاحيات تضي على المنازعات التي تثور بمناسبة استخدامها طابعاً خاصاً.

لذلك غالباً ما تثور منازعات الاستثمار حول تغيير الظروف السياسية و الاجتماعية والاقتصادية التي صاحبت نشأة عقد الامتياز، مما قد يدعو إلى ضرورة مراجعة أو إعادة التفاوض بشأن الالتزامات التعاقدية، لذلك كان التحكيم الوسيلة المثلى لفض منازعات الاستثمار، و يقوم التحكيم التجاري الدولي<sup>3</sup> كقاعدة عامة على إرادة أطراف العلاقة التي كثيراً ما تتفق على هذا الأسلوب لتسوية المنازعات التي قد تثور بينهما، و هو ما يظهر من خلال

<sup>1</sup> بشار محمد الأسعد: المرجع نفسه، ص 353.

<sup>2</sup> عكاشة محمد عبد العال: الضمانات القانونية لحماية الاستثمارات الأجنبية، المرجع السابق، ص 59.

<sup>3</sup> بموجب م. ش رقم 09/93 المؤرخ في 1993/04/25 أخذ المشرع الجزائري بالتحكيم التجاري الدولي، من خلال المواد 458 مكرر إلى 458 مكرر 28، ج.ر، ع 27 المؤرخة في 1993/04/27.

نص المادة رقم 1040 من ق.إ.ج.م.إ في فقرتها الأولى التي تضمنت " تسري إتفاقية التحكيم على النزاعات القائمة و المستقبلية".

كما منح المشرع الجزائري للمستثمر الأجنبي ضمان تسوية المنازعات عن طريق التدعيم كضمانة إجرائية مضيئة للاستثمارات طرفاً في اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف<sup>1</sup>.

و بحكم أن الجزائر طرف في العديد من هذه الاتفاقيات فإن التحكيم يصبح الأداة الرئيسية لتسوية منازعات عقود الاستثمار الدولية.

هذا و تعتبر اتفاقيات الاستثمار الثنائية من أكثر الأدوات القانونية التي توفر ضمانات إجرائية للاستثمارات الأجنبية، لأنها تؤكد على إحالة أية نزاعات تثور بشأنها على التحكيم التأسيسي، و ما يلاحظ على تلك الاتفاقيات أن الجزائر كانت حريصة على تفضيل التحكيم كأسلوب لتسوية النزاعات، إلا أنها تبقي على اختصاص الجهة القضائية المختصة للدولة التي يقع فيها الاستثمار كإجراء يترك لأطراف العلاقة سلطة اختياره، مما يعني أنه من حيث المبدأ يخضع المستثمر الأجنبي لقانون الدولة الجزائرية، خاصة إذا كان موضوع النزاع "العقار محل الاستثمار"، و أساس ذلك ما نصت عليه المادة رقم 17 من ق.م.ج بالنسبة لفئة الإسناد التي تركزها قواعد تنازع القانون الدولي الخاص الجزائري في مسألة تنفيذ العقد و التصرف الوارد على العقار<sup>2</sup>، و يعتبر معيار "موقع العقار" المعيار الأكثر استجابة لتحديد المحكمة المختصة، بفضل الخصائص التي يتمتع بها العقار<sup>3</sup>، لهذا الغرض يرجع الاختصاص إلى المحاكم التي يقع بها موقع العقار<sup>4</sup> لارتباط عقود بالإقليم الذي يوجد عليه الاستثمار - مناطق سياحية-

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة رقم 17 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم « يخضع تكييف المال سواء كان عقاراً أو منقولاً إلى قانون الدولة التي يوجد فيها.

يسري على الحيابة و الملكية و الحقوق العينية الأخرى قانون موقع العقار...»

<sup>3</sup> خصائص العقار: الثبات، الدوام، الاستقرار، الديمومة، كلها صفت تؤثر مباشرة و إيجاباً على قيمة العقار.

<sup>4</sup> أنظر المادة رقم 40 من ق.إ.ج.م.إ.

مناطق صناعية - وكذلك الشأن بالنسبة للاختصاص النوعي و التشريعي مهما تباينت جنسية الأطراف المتنازعة، و طبيعة الدعوى القضائية، كما يتميز موقع العقار بكونه يسهل مهمة القاضي و إجراءات التحقيق و الخبرة لتمركزها في نفس المكان<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 359.

## الباب الثاني:

### البعد الاقتصادي للعقار في مجال تحفيز

### الاستثمار الأجنبي

من المعروف أن للأموال غير المنقولة أهمية بالغة في اقتصاد كل بلد ، وخاصة بالنسبة للبلدان النامية، حيث لم تبلغ الثروة العقارية الشأن الذي بلغته لدى البلدان المتقدمة اقتصاديا، وترجع هذه الأهمية إلى قيمة الأرض في ذاتها كمصدر للخير والعطاء ، ووسيلة تخول أصحابها ائتمانا قويا يسهل لهم الحصول على المال اللازم لتمويل مختلف المشاريع الاقتصادية، مما استوجب أن تتوافر لها الرعاية والحماية القانونية عن طريق صياغة قواعد ترمي إلى حمايتها من الإِدعاء بها والاعتداء عليها ، أو التعرض لها ، لضمان استقرارها وسهولة تداولها وأدائها لوظائفها المختلفة ، بحيث يكفل القانون تحديد هذه الملكية تحديدا ذاتيا دقيقا وتعيين مالكيها والحقوق الواردة عليها ، وأصحاب هذه الحقوق ، ومختلف التصرفات الأخرى ، بحيث يتيح للمتعاملين بها كافة معرفة الواقع الفعلي للمال العقاري ، ويبين التصرفات والحقوق والقيود الواردة عليه كافة ، وكل ما من شأنه تبديل أو تعديل أو تغيير أو إنشاء الحقوق المختلفة الجارية عليها .

ان مناخ الاستثمار يشكل ركيزة أساسية للمحيط المؤسّساتي الذي تباشر فيه المؤسسات نشاطها الاقتصادي، ويتضمن مختلف الجوانب ولاسيما الإطار التشريعي والتنظيمي المتعلقة بتحويل وحماية الملكية العقارية هذا من جهة، ويشكل العقار قاعدة للاستثمار الصناعي والسياحي، وبالتالي فان الإجراءات التي تتحكم في تسييره يجب ان تكون مرنة، بهدف تطوير مناخ استثماريٍّ محفّز من شأنه تحسين تنافسية المؤسسات وأنعاش النمو الاقتصادي للبلاد، من جهة أخرى.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

وبعد اجراء المسح العقاري الدعامة الأساسية التي تساهم في مرحلة أولى في اعداد السّجل بين نظام الشهر العيني بالنسبة للمناطق الممسوحة ونظام الشهر الشخصي بالنسبة للمناطق غير الممسوحة.

ان الاستثمارات سواء منها الأجنبية أم الوطنية، يتوقف اقبالها وتنوعها على وفرة وتنوع العقار، والمزايا التي يمنحها التشريع المعمول به، في إطار الاستثمار، وفي نفس الوقت ينظم كيفية خضوع وتداول العقار الموجه للاستثمار، لأجل ذلك نتناول في مرحلة أولى (الفصل الأول) كيف يكون الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي، وما هي الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة (الفصل الثاني).

### الفصل الأول:

#### الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

إن العقار مصدر من المصادر المجددة للثروة، ومقوما فعالا للاستثمار، والتنمية الاقتصادية، لذلك يعد من العوامل الحساسة والتي لها وزن ثقيل على المدى الاقتصادي والاجتماعي.

يعتبر نظام المسح العقاري مجموعة من الإجراءات و العمليات التقنية و الإدارية والقانونية الهدف منها أساس قانوني للسجل العقاري<sup>1</sup>، و من شأن هذا الأخير تثبيت وضع العقار ماديا، من حيث معالمه و أوصافه و حدوده و مساحته، و قانونيا<sup>2</sup> من حيث مالكة

---

<sup>1</sup> المادة رقم 2 من الامر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> انظر المادة رقم 3 من الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

و أصحاب الحقوق العينية المترتبة عليه، كما من شأن هذه البطاقة العقارية تطهير وضعية العقار من كل حق سابق.

و بالمقابل فإن العقار الذي يتوافر على بطاقة عقارية مطهر من كل حق سابق، و محصن للحقوق المضمنة فيه من أي ضياع أو فقدان بالتقادم المسقط مما يمنح مالك العقار ثقة تجعلهم مطمئنا على حقه و بالتالي مرتبطا أكثر بملكه، و يسعى دائما للحصول على أحسن مردود مع المحافظة على إنتاجيته في المستقبل<sup>1</sup>، كما يمنح نظام الحفظ العقاري للمتعاملين في الشؤون العقارية ثقة في حالته المادية و القانونية تيسر تداوله و تجعل منه ضمانا كافية للحصول على قروض بنكية.

و يتيح نظام الحفظ العقاري للدولة إمكانية تتبع ما قد يطرأ على الوضعية القانونية من تغيرات، و كذا مراقبة العمليات العقارية مراقبة فعّالة، مما يمكنها بالتالي من نهج سياسة ملائمة في الميدان العقاري وكذا القيام بدورها الجبائي العقاري<sup>2</sup>، و يتيح اجراء الحفظ العقاري تحقيق تلك الغاية بنطاقه الواسع (المبحث الأول)، وهو الأمر بالنسبة لإجراءات الشهر العقاري وما تتضمنه من تحفيّزات في مجال جذب الاستثمارات الأجنبية (المبحث الثاني).

---

<sup>1</sup>CHARLES DE BEUREPAIRE : le rôle économique de l'immatriculation, Bulletin de liaison, n° 4, octobre – décembre 1954, P 4.

<sup>1</sup> حيث تصنف الجباية العقارية في التشريع الجزائري الى عدة أصناف: منها ما هو من الضرائب المباشرة و اخر من الضرائب غير مباشرة، و من حيث الجهة التي تستقبل عوائد الجباية فتصنف الى جبايات مخصصة كليا لميزانية البلدية و أخرى تصب جزئيا لميزانية الجماعات المحلية مع الصندوق المشترك للجماعات المحلية، و في الحقيقة تعبر عن نسبة ضئيلة تتراوح مداخيلها النسبية من دون تحقيق الهدف الاجتماعي و الاقتصادي كما هو الحال في النظام الجبائي العقاري الامريكي، و الأوروبي.

## المبحث الأول:

### نطاق نظام الحفظ العقاري

إن الدور الاستراتيجي الذي تلعبه الأملاك الوطنية بمختلف مكوناتها في شتى المجالات خاصة منها الاقتصادية والاجتماعية، كان لمن الضروري له وضع جهاز يتكفل وتسد له مهام تنظيم وتسيير ومراقبة حسن استعمال واستغلال، وكذا المحافظة وحماية هذه الذمة المعتبرة، وذلك وفقا لقواعد قانونية وتنظيمية عدة سنها المشرع الجزائري تتماشى في نفس الوقت ومتطلبات المسار التنموي الذي تم انتهاجه من قبل السلطات العمومية.

كما أنه لا يمكن تصور تنمية شاملة بدون توفير هذا المورد الأساسي و الهام و هو العقار، و لتحقيق هذه الغاية أنشئت إدارة الأملاك الوطنية على المستوى المركزي و المتمثلة في "المديرية العامة للأملاك الوطنية" ، و التي بواسطة مصالحها الخارجية ( على المستوى الولائي) تجسد ميدانيا كل المهام المذكورة أعلاه بحيث منح لها المشرع عدة صلاحيات منها ما تتميز و تفرد بها مقارنة بباقي الهيئات الإدارية الأخرى و ذلك بإكتسابها صفتي الموثق<sup>1</sup> و خبير الدولة<sup>2</sup>؛ كما ان تعميم تطبيق نظام الشهر العيني، يستوجب مسح كامل للقطر الوطني و الذي يتم عن طريق تقسيم البلدية المعنية إلى منطقتين منطقة حضرية ، و يجرى فيها مسح حضري، و منطقة ريفية ، يجرى فيها مسح ريفي ، على أن تتولى القيام بهذا العمل لجنة تتولى تحديد حدود البلدية و الملكيات

---

<sup>1</sup> موثق الدولة: تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة، وتحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.

<sup>2</sup> خبير الدولة : تنظم و تنفذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة ، و التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة لعمليات إقتنائها و استئجارها.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المتواجدة داخلها ، ثم تقسيمها الى أقسام بحيث يتشكل كل قسم منها من مجموعة وحدات متجاورة .

لأجل ذلك نتناول الإطار القانوني لعمليات مسح الأراضي العام(المطلب الأول)ومعوقات تنفيذ عمليات مسح الأراضي (المطلب الثاني) تبعا.

### المطلب الأول:

#### الإطار القانوني لعمليات مسح الأراضي العام

إذا نظرنا إلى العقار في الجزائر من زاوية علاقته بالاستثمار، فالواقع يمكننا من ملاحظة وجود عقارات غير ممسوحة تعرف تهميشا في الميدان الاقتصادي، بالنظر لكونها لا تتوافق مع بعض العمليات كالتجزئة العقارية، والتجمعات السكانية، كما يصعب جعلها محل ضمانات للحصول على قروض كافية لا شيء إلا أنها غير ممسوحة وغير مشهورة.

وإذا كان عدم تعميم نظام المسح العقاري مردّه عوامل تاريخية مرتبطة بالظروف الأمنية،و الى العامل الواقعي المتمثل في تكاليفه المادية الباهضة، فإن ادخال عقار معين الى هذا النظام الذي يوفر أرضية صلبة للاستثمار، يتطلب نطاق معين لاعداده من أجل تحقيق الأهداف التي سنها المشرع (الفرع الأول)،كما يمر بمجموعة من المراحل لإعداده (الفرع الثاني).



## الفرع الأول:

### نطاق وأهداف مسح الأراضي العام

نتناول من خلال هذا الفرع تبعا ماهي المفهوم القانوني لمسح الأراضي العام، وما هو الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكمه، ثم نعرض على توضيح الاجراءات العملية المتعلقة بتسيير وتجسيد عمليات مسح الأراضي، ثم تحديد الأهداف التي يرمي الى تحقيقها.

#### أولا:

### المفهوم القانوني لمسح الأراضي العام

تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها<sup>1</sup> بابين أملاك وطنية و أخرى خاصة بالأفراد، و أملاك الوقف و من أجل تحديد كل ملكية و حصر مساحة كل عقار مملوك ، استوجب الامر اتخاذ جملة من الإجراءات ترمي الى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالرصيد، والاحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، كل ذلك لن يتأت إلا عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة و التأكد من سلامة سندات المالك، و مطابقة الوثائق بعملية المسح و الحسابات الميدانية، و هذه العملية هي التي تشكل ما يعرف على مستوى التشريع الجزائري بـ " مسح الأراضي العام " ، و الذي سنحاول من خلال هذه الفقرة تعريفه.

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 23 من الأمر رقم 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، ج ر، ع 49 المؤرخة في 13/12/1990، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر، ع 55، المؤرخة في 27/09/1995

## 1- مفهوم المسح العقاري:

نتناول مفهوم المسح من الناحية اللغوية والفقهية والتشريعية تبعا.

### \* المسح لغة:

يحمل المسح عدة معان من بينها الغسل، و اذ قيل في كلام العرب " مسحت يدي بالماء اذ غسلتها " و قال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه و سلم يتوضأ بمد، و كان يمسح بالماء يديه و رجليه و هو لها غاسل، قال و منه قوله تعالى " فَاَمْسَحُوا بِوُجُوهِكُمْ وَأَيْدِيكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَفُورًا غَفُورًا " من الآية رقم 43 من سورة النساء، فالمراد بالمسح هنا هو الغسل<sup>1</sup>.

و من ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا، و مساحة، أي ذرّعها و قسمها بالمقياس، و منه جاء علم المساحة و هو العلم الذي يختص بالبحث فيه عن مقادير الخطوط و الاجسام و السطوح، و منفعتة جليلة في أمر الخراج و قسمة الأراضي و تقدير المساكن و غيرها<sup>2</sup>.

حيث يعتبر قدماء المصريين أول من استخدم علم المساحة و قد استخدموا أعمال المساحة في تقسيم الأراضي الى قطع يسهل معها فرض و جمع الضرائب، و قد كانوا يستخدمون الحبال المدرجة في قياس المساحات، ثم جاء اليونانيون و الذين اخترعوا أول جهاز مساحة عرفه الانسان في ذلك الوقت اطلق عليه ديوبتر (diopeter).

---

<sup>1</sup>البستاني بطرس: محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، 1993 ص 849.

<sup>2</sup>البستاني بطرس: محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية المرجع السابق ص 850.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

كما اهتم الرومان بعلم المساحة، و استخدموها في مختلف أعمالهم الانشائية، كما اخترع المهندسون الرومان عدة أدوات مساحية منها "الجروما" (groma) التي استخدمت لغرض التوجيه، و "اللييلا" (libella)، و "الشروبابس" (chropates) لأغراض التسوية، و ساهم العلماء المسلمون مساهمة فعالة و كبيرة في تطور علم المساحة فقد اخترعوا جهاز الاسطرلاب<sup>1</sup>

و تبرز أهمية علم المساحة فضلا عن المشاريع الهندسية و مجال تطبيقات الهندسة المدنية، ففائدته جلية في تقسيم الأراضي و تحديد المواقع و تثبيت المالكين و أصحاب الحقوق المعنية العقارية عليها.

و مصطلح المسح باللغة الفرنسية "cadastre" و التي مصدرها لفظ "catastico" باللغة اليونانية تعني قائمة، و يطلق عليها في روما قديما "capistestra" تعني سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها<sup>2</sup>.

### \* المفهوم الفقهي للمسح:

تباين موقف الفقه في تحديد مفهوم مسح الأراضي إلا أن ذلك التباين من حيث الصياغة، يصب كله في معنى واحد لماهية المسح، بحث اعتبره البعض

---

<sup>1</sup> و من بين المسلمين الذين برزوا في علم المساحة: الخوارزمي الذي أعد خريطة سميت بخريطة المأمون، و منهم أيضا " الإدريسي و البلخي، و المسعودي و البيروني و غيرهما نظرا: المؤسسة العامة للتعليم الفني و التدريب المهني: مدخل إلى المساحة، دون مكان النشر سنة 2004 ص 2 و ص 32.

<sup>2</sup> مقران شايب: الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، غ.م، ص 05

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

من الفقه<sup>1</sup> «عملية فنية وقانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي و اسم مالكة و أسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، مما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي».

- ويعرفه الأستاذ جمال بوشنافة<sup>2</sup> بأنه «انجاز أشغال ميدانية وتقنية، الغرض منها تشخيص جميع الملكيات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كبلدية الرسم التخطيطي او الجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع».

### \* المفهوم التشريعي للمسح:

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري سالف الذكر، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف مسح الأراضي - و هو الأصل في وظيفة التشريع - غير أنه حاول من خلال المادتين 2 و 4 منه صياغة الاطار العام لوظيفة اجراء مسح الأراضي<sup>3</sup> من دون أن يوضح ماهية مسح

---

<sup>1</sup>حسين عيد اللطيف حمدان : أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية ، بيروت لبنان ، د.س ، ص 39.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ، ص 8.

<sup>3</sup> حيث ورد في نص م 2 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري « مسح الاراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون اساسا ماديا للسجل العقاري» اما المادة رقم 4 منه « يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني ، و ذلك من اجل اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الاراضي»

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الأراضي -أولا- ثم ، ما هو اعداد مسح الأراضي -ثانيا- الأمر الذي يضيف نوعا من الغموض و الابهام من اجل الالمام بماهية مسح الأراضي.

و عليه فان قراءة المادتين 2 و 4 من الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، توحيان بطريقة مباشرة ان المشرع الجزائري اعتنى بتبيان الأهداف المتوخاة بعد إصداره للأمر سالف الذكر، و التي تتمثل في انشاء الوثائق المسحية التي تشكل أساسا طبيعيا و قانونيا للسجل العقاري، بحيث تتمثل الوثائق المسحية في:

- الرسم التخطيطي.

-وثائق الجرد العقاري للأراضي المتواجدة في حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها.

أما المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام<sup>1</sup> المعدل و المتمم<sup>2</sup> و من خلال المادة الرابعة منه ،يوضح الغاية من عمليات المسح العقاري ، بتحديد القوام الماديّ و طبيعة الأراضي ، و أنماط المزروعات ان اقتضى الامر في المناطق الريفية، كما تحدد القوام المادي و طبيعة شغل الأراضي او تخصيصها، و نمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها و وصفها ، حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية ، هذا من جهة و من جهة، أخرى فان عملية المسح تبين الأملاك و أصحاب الحقوق العينية الظاهرين و كذا كيفية الاستغلال، و ذلك عن طريق تحديد الملكيات

---

<sup>1</sup> م.ت رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ، المؤرخ في 25/03/1976 ج. ر ع 30 المؤرخة في 13/04/1976.

<sup>2</sup> م.ت رقم 400/84 المعدل و المتمم م.ت رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام، المؤرخ في 24/12/1984، ج . ر ع 71 المؤرخة في 30/12/1984.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

العامة و الخاصة ، بحيث تكون الحدود بين الملكيات العامة و الخاصة حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواءا كانت من حجر أو علامات أخرى.

و بناءا على التوضيح السابق يمكن صياغة تعريف لمسح الأراضي: «اجراء عملي تقني و قانوني هدفه التعريف بالعقار عن طريق انشاء هوية له، انطلاقا من تحديد و تثبيت موقعه ، ضبط أوصافه و مساحته ، و ما يترتب له أو عليه من حقوق ، و التعريف بالأشخاص الذين لهم أو عليهم هذه الحقوق ، و كذا توثيق العقار بانشاء و تحرير له عقد ملكية و المخطط الخاص به و ايداعه بالمحافظة العقارية » و عليه فاجراء مسح الأراضي الغاية منه تعريف و توثيق كل العقارات على مستوى الوطن.

### ثانيا:

#### نطاق عمليات مسح الأراضي العام

بالموازات مع النصوص التشريعية و التنظيمية التي تناولت أحكام عمليات اعداد المسح فإن محل هذا الاجراء "هو العقار" ، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري غير مستقر في استعمال المصطلحات ، فالمسح اجراء محله العقار الا ان تسمية التشريع محله " الأرض" جمع "أراضي" ، و حيث أن هذا التباين في التسميات مؤداه محل عملية المسح فتسمية العقار أشمل من تسمية الأراضي و الأراضي صنف من أصناف العقارات.

كما أن الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، لم يحدد أي صنف من العقارات يجرى عليها اجراء المسح العقاري، مما يستدعي البحث عن نوع العقارات محل عملية المسح هل هي العقارات المملوكة ملكية خاصة للأشخاص الطبيعية، أم الأمر يتعلق كذلك بالنسبة للعقارات المملوكة للمجموعة الوطنية بما فيها الأملاك العقارية الخاصة للدولة؟

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

ان عبارة الأملاك الوطنية<sup>1</sup> المستعملة في التشريع الجزائري، تقابل في القانون الفرنسي مصطلح الدومين، بحيث يجيز البعض من الفقهاء استعماله لأنه الأصل و لأنها أكثر دلالة على مضمونه، حتى أن ذلك ظاهر في النص الفرنسي لهذا القانون و الذي يستعمل مقابل قانون الأملاك الوطنية عبارة LOIS DOMINIALE و ان كانت الترجمة الحرفية للنص العربي تقتضي أن يسمى LOIS DU DOMAINE NATIONALE بدليل نص المادة رقم 2 من قانون الاملاك الوطنية<sup>2</sup>.

كما يستعر صياغة و ضبط مفهوم للأملاك الوطنية على مستوى التشريع الجزائري و مرد ذلك سببين، من جهة تشتت القوانين التي تنظم الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، و السبب الثاني سبب مزدوج ، سبب تاريخي، بحيث تمتد جذوره منذ الاستعمار الفرنسي أين طبق التشريع

---

<sup>1</sup> ظهرت فكرة الأملاك الوطنية في فرنسا نهاية القرن الثامن عشر، و صدور المرسوم المؤرخ في : 1790/11/22 ، المتضمن قانون الدومين الذي أقر بملكية الدولة لهذه الأموال غير قابلة للتصرف و التقادم ، حيث لم يكن يعرف إلا ملكية الملك ، و قد يلخص ذلك عبارة شهيرة للملك لوسين الرابع عشر « أنا الدولة» و بعد الثورة الفرنسية و القضاء على النظام الملكي صدر قانون الدومين الذي استعمل عبارة ملكية الامة ليستبدل سنة 1807 م بعبارة ملكية الدولة . غير أن هذه الفكرة لم تبق جامدة بل ظلت في تطور مستمر، تعدى المجال الاقليمي و المفاهيمي و الشكلي ذلك بفضل الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الفرنسي الذي كان وراء وضع المبادئ التي تحكمها انظر في ذلك :

André de laubadère Yves gandement : droit administratif des lieux, tome 2, 11<sup>em</sup> Édition, delta, 2002 pp : 20,21

<sup>2</sup> المادة رقم 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> و بالرجوع الى الفترة الممتدة من سنة 1962 الى 1984 ، و نظرا لغياب البرلمان الوطني مباشرة بعد الاستقلال ، صدر الأمر المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على سريان القوانين الفرنسية ما لم تمس بالسيادة الوطنية ، و عليه خلال هذه الفترة لم يكن هناك قانون جامع خاص بتنظيم الاملاك الوطنية ، بل كان الامر موزعا على مجموعة من النصوص في شكل اوامر و قوانين و مراسيم ، اختصت بتنظيم قطاعات او أجزاء مختلفة ، من الأملاك الوطنية.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الفرنسي ساري المفعول آن ذاك ، على أساس أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر كمستعمرة فرنسية جزءا من اقليمها، و عليه تختص بسن القوانين التي تنظمه، وسبب اقتصادي مرده عدم استقرار صورة النظام من اشتراكي الى راس مالي.

و يتمثل مبدأ خضوع الأملاك الوطنية لإجراء مسح الأراضي انطلاقا من أن الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس سجل العقاري المعدل و المتمم، و من خلال تسمية الأمر فإنها تضيي طابع الشمولية و العمومية على المسح و مجاله "مسح الأراضي العام" كذلك ما ورد من خلال نص المادة 4 منه « يتم على مجموع التراب الوطني ، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي» و في ذلك لم يفرق المشرع الجزائري بين نوع الملك العقاري وطني أم خاص بالأشخاص الطبيعية.

فضلا على أن اخضاع المشرع الجزائري هذه الأملاك إلى قوانين و هيئات و إجراءات خاصة،و الزام علاوة على ذلك بضرورة جرد هذه الأملاك من أجل اصباغ الحماية الخاصة لها، بسبب الطابع العمومي لهذه الأملاك و الوظيفة التي تؤديها.

كما أشار المشرع الجزائري عبر نصوص قانونية متفرقة إلى وجوب خضوعها للقيود و التحديد<sup>1</sup>، و عليه فإن عملية المسح العقاري تخضع لها جميع العقارات الواقعة في المناطق التي افتتحت فيها العملية و بغض النظر عن نوعها أو صنفها و أيا كانت ترجع ملكيتها بما في ذلك العقار الغابي و هو ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup> رقم 115/2000 الذي يحدد قواعد مسح الاراضي الغابية الوطنية.

---

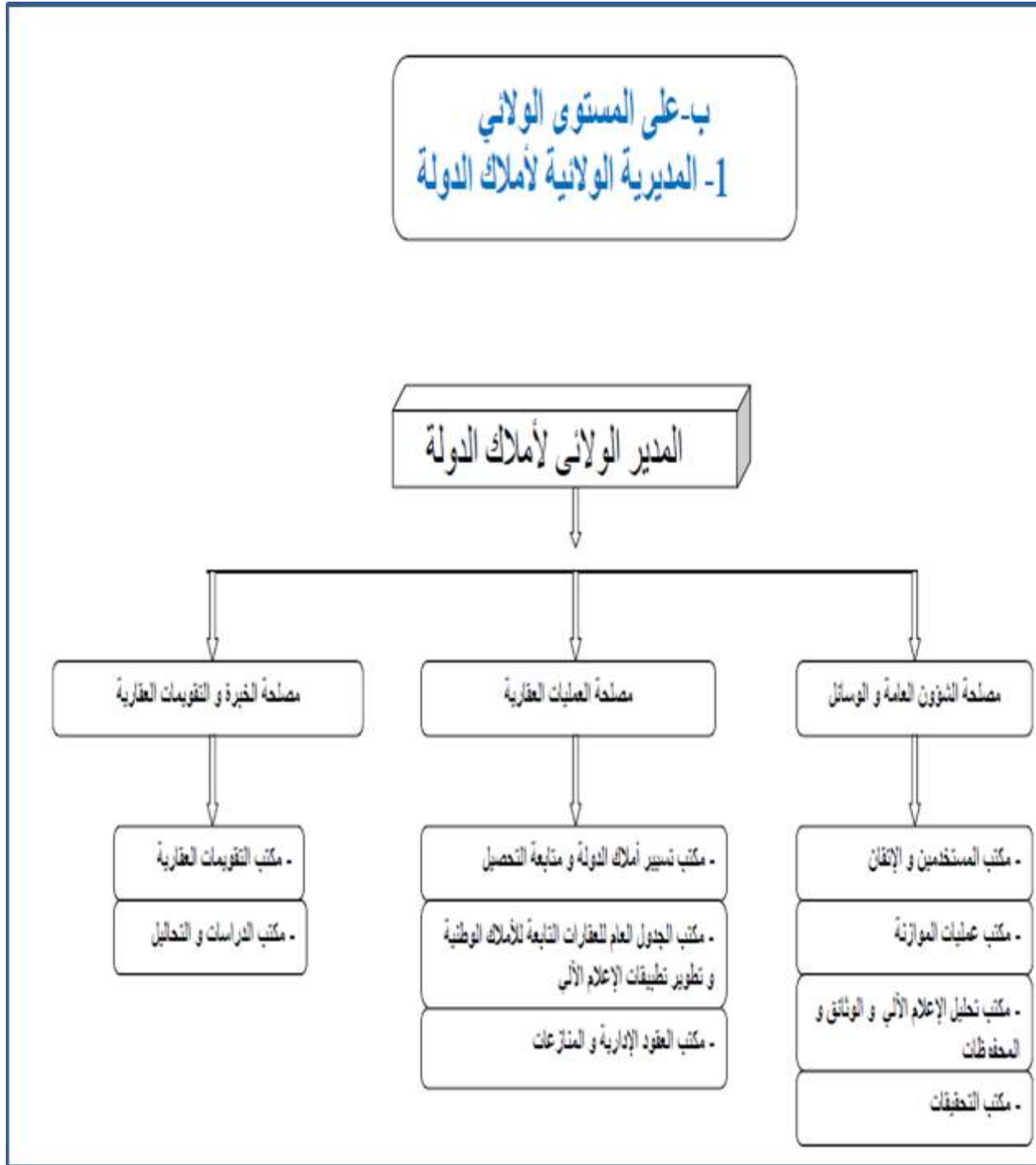
<sup>1</sup> المادة رقم 30 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> م.ت رقم 115/2000 الذي يحدد قواعد مسح الاراضي الغابية الوطنية المؤرخ في 2000/05/24 ، ج.ر ع 30 المؤرخة في 2000/05/28.

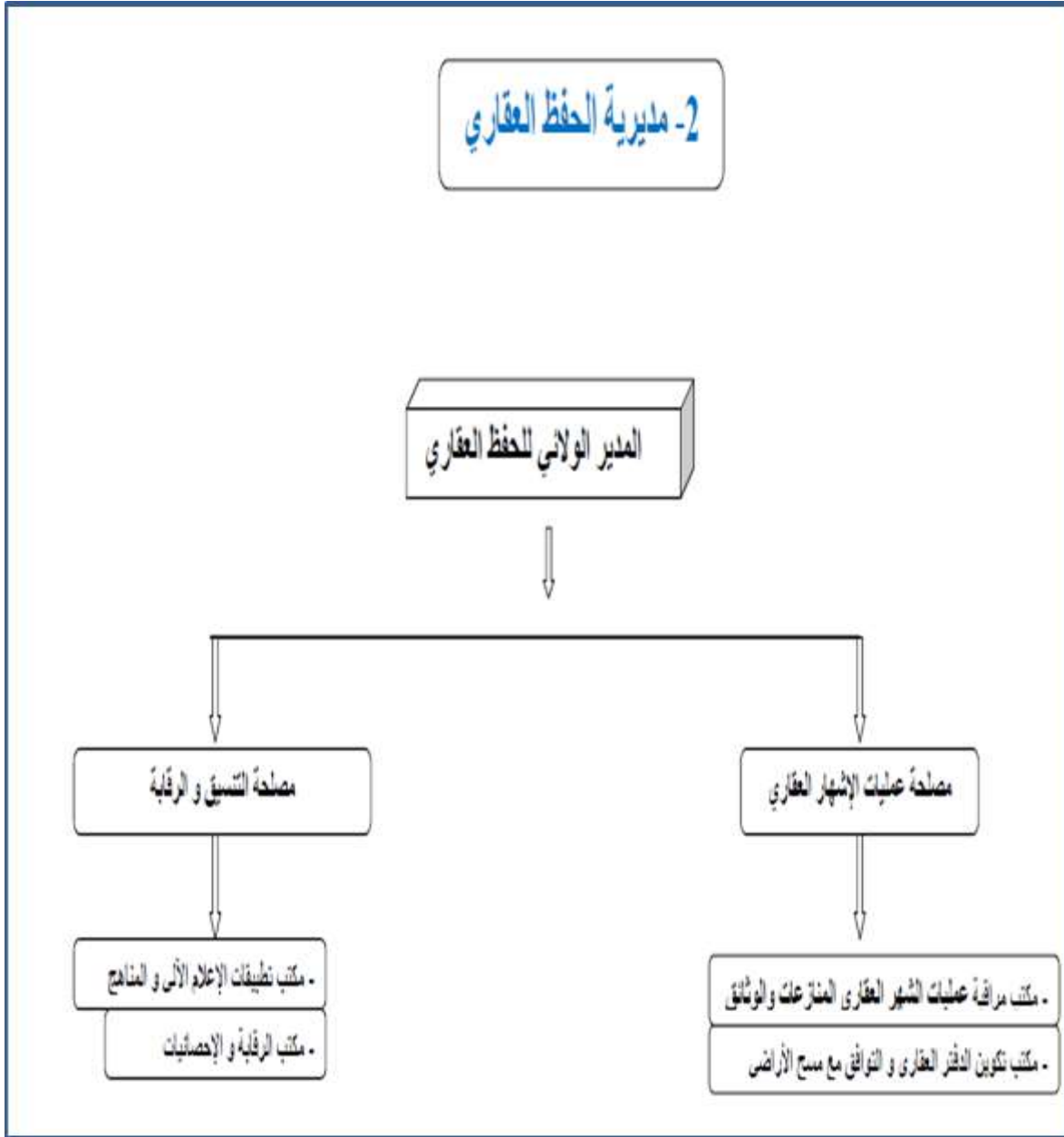


وتتم عمليات المسح العقاري عن طريق الأجهزة والهيكل التالي تبينها:

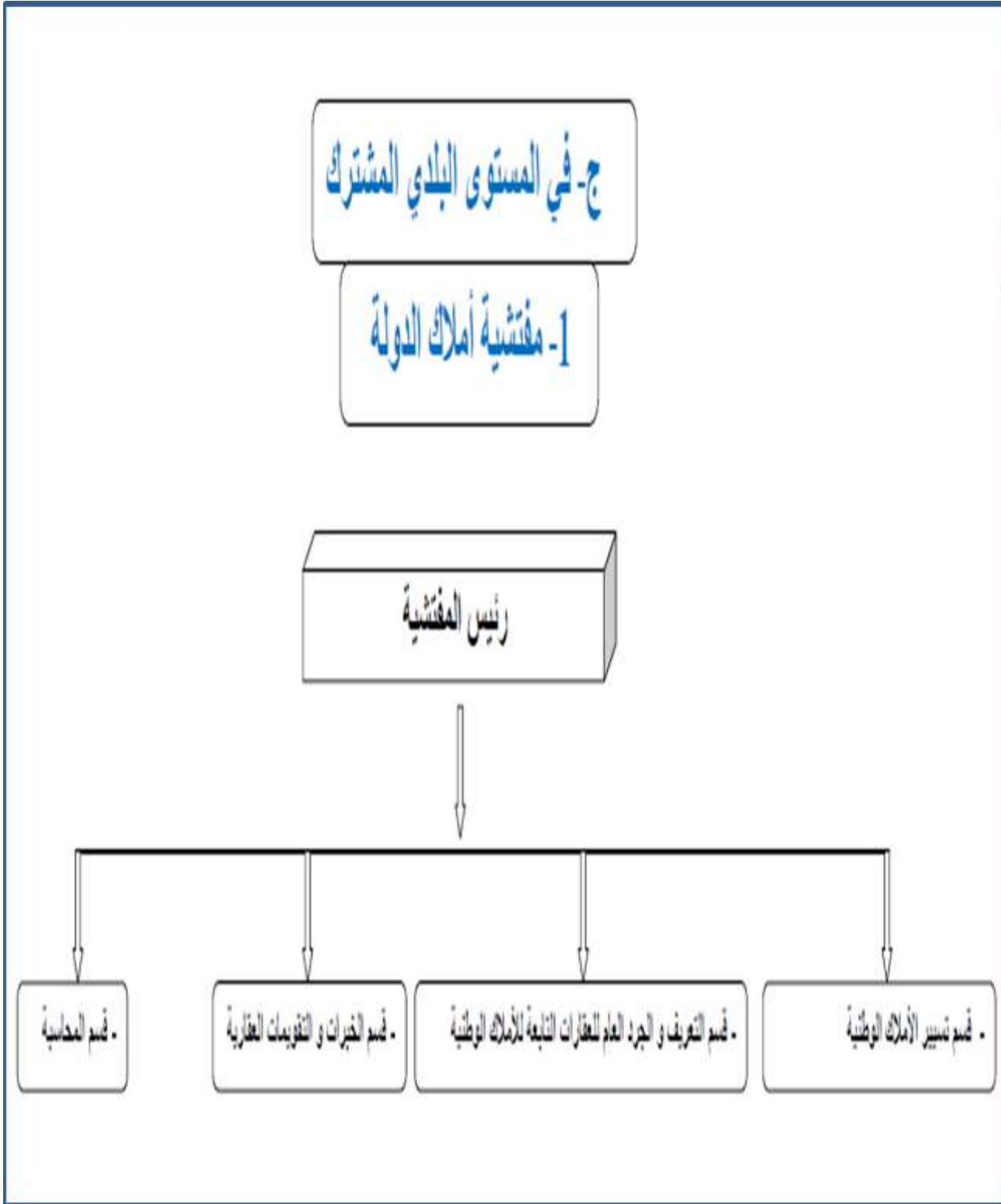




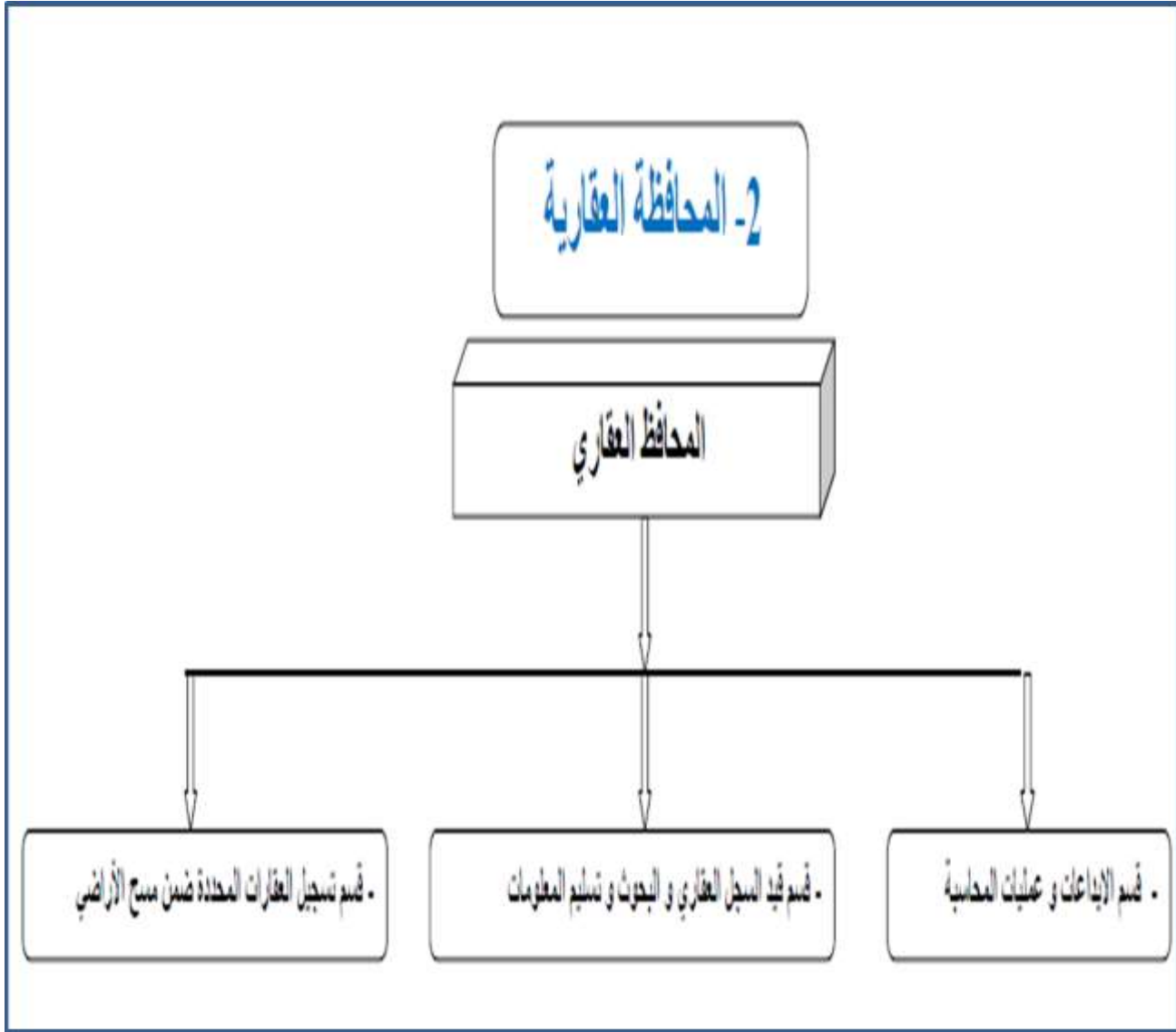
- تنظيم الإدارة المركزية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الولائي.



– الاطار التنظيمي لمديرية الحفظ العقاري



الاطار التنظيمي لمفوضية أملاك الدولة



- على المستوى البلدي المشترك: الإطار التنظيمي للمحافظة العقارية

### ثالثا:

## أهداف عمليات مسح الأراضي العام

ان القدرة على ضبط و تسيير و حماية الملكية العقارية، يتوقف على انشاء جيد لعمليات مسح للأراضي، طالما يعد الوسيلة التقنية و القانونية الأساسية، و ينبغي مع ذلك حتى يكون مسح الأراضي المؤسس موثقا و جديرا بالتصديق، أن يضبط بانتظام و الا فقد كل منفعته.

ان الهدف الأساسي لإنشاء مسح الأراضي العام يتمثل في تعيين حدود الملكيات و اعطاء سندات الملكية، هذه المؤهلات تفيد المواطن و الدولة على حد سواء، كما تعود بالمصلحة للعملاء و المسيرين لتحكم أفضل في فضاء اقليم يمتاز بالتحويل المستمر<sup>1</sup>.

إن التفتح على اقتصاد السوق، و تحرير المعاملات العقارية، وسياسة الاستثمار، كلها أسباب داعية بما فيه الكفاية للنهوض بنظام "مسح الأراضي العام" متين و حديث، و إذا تمحورت الأهداف المحددة له إلى يومنا هذا في الجانب التقني و القانوني فإن استعماله في الاحتياجات الأخرى ذات الطابع الاستثماري و الجبائي لا تقل أهمية عن ما سبق ذكره، نظرا لما يوفره من ثروة للمعلومات المهمة و المفيدة لكل من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية، مما يجعله العامل الفعّال في اجراء التّطهير العقاري.

### 1/الهدف القانوني :

من خلال نص المادتين 2 و 35 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فإن المستساغ منهما، هو صراحة

---

<sup>1</sup> اعمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 165.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

موقف الشرع الجزائري الذي ابتغى من خلاله تحقيق أهداف قانونية للعملية بأوجه عدة نذكرها فيما هو آت :

### -تحديد النطاق الطبيعي للعقار المسموح:

يرمي اجراء المسح الى فرز الملكيات العقارية ن وضبط المساحات و الحدود، مما ينجر معه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية أو اقسام و وحدات، و يتم افراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية<sup>1</sup>.

بحيث لا تهم وضعية العقار المراد مسحه فلاحيا كان أم حضري، عمرانيا أم قابلا للتعمير، مبنيا أم قابلا للبناء، سواءا يحوز على وثائق تثبت حيازته لصاحبه أو بدون أية وثائق، المهم أن يتم التحري من وضعيته الفعلية و الحقيقية ، كل ذلك بغية تجديد المعلومات الخاصة بالعقار الذي قد تعتبر حالته الفعلية بالزيادة في المساحة أو النقصان ، أو أن يكون غير مني ثم يشاد عليه بناء سواء كان ذلك البناء برخصة أو بدون رخصة بناء .

### -تمكين صاحب العقار من الحصول على سند تثبت حيازته للعقار

الممسوح:إن الملاحظ لمحتوى نص المادة رقم 8 من الرسوم رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، و

---

<sup>1</sup>Cherif Rahmani, évolution du régime foncier en Algérie, direction générale du domaine national, unité de formation continue, Alger 2006, p 48-50.

<sup>2</sup>المرسوم رقم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976، ج ر ع 30 ، المؤرخة في 13/04/1976 ، المعدل و المتمم بموجب الرسوم رقم 123/93 ، المؤرخ في 19/05/1993، ج ر ، ع 34 المؤرخة في 23/05/1993.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

كذلك المادة رقم 46 منه، يتبين لنا أن عملية المسح العقاري ترمي أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكية ذلك العقار و يستوي في ذلك أن يكون الحائز شخص طبيعيا أم شخص معنويا .

ويعد دفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسموحة و ينتج عن ذلك إمكانية تصرف المالك في عقاره بكل الطرق القانونية بما في ذلك الاستثمار فيه سواء بنفسه أو بواسطة الغير .

### 2/الهدف الجبائي لعمليات مسح الأراضي :

تعمل الجباية العقارية إلى حد ما على تغطية أهم المواد المالية في مجال النفقات العامة للدولة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون اما مدعمة من الخزينة العمومية أو دون ذلك .

و يعد الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي، الدور الأصلي لها إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية أنواعها مساحتها و كذا طبيعتها القانونية ، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها<sup>1</sup>.

### 3/ الهدف الاقتصادي لعملية مسح الأراضي :

من الناحية الاقتصادية فان عملية المسح العقاري توضح جليا الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي؛ فتأخر العملية في بلادنا ، دفع صندوق النقد الدولي في تقريره الصادر سنة 1998 الخاص بالجزائر، إلى التأكيد على

---

<sup>1</sup>سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة تحليل وصفيّة، المرجع السابق، ص 116.



## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

التعجيل بتنفيذ عملية المسح، لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات ، و ذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين ، و التأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها و وضع أجال محددة لإنهاء هذه العملية، هذا من جهة و من جهة ثانية يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية ، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية و قانونية للفضاء العقاري.

و بتحصيل حاصل فإنه في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد يبقى الاقتصاد الوطني غير فعال إلى حد بعيد ،كون العقار الذي لا يحوز على السندات التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة و نهائية، يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجانب كانوا أو وطنيين ،على أساس أن الاستثمار مهما كان نوعه لا يبنى إلا على عقار ثابت مستقر من الناحية الفعلية و القانونية كما أن غياب السندات التي تثبت الملكية العقارية لصحابه يؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية مما ينجر عنه حدوث نزاعات قضائية مختلفة تزيد من تعقد الوضعية القانونية، للعقار كما يسري على ذلك ضياع حقوق الدولة في استيفاء مستحققاتها الجبائية.

ان إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري ، واللجوء إلى إعداد مسح الأراضي العام، و حرصا على إنجاز العملية، تبتغي من وراء ذلك تحقيق أهداف مختلفة تتمحور حول، ضبط الملكية العقارية من خلال فرز الملكيات ، وضبط المساحات ، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، و هو ما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية و دعم الائتمان العقاري ؛ كذلك حماية مالك العقار، بعد ضبط الملكية

العقارية يمكن معرفة المالك ، وأخيرا يسعى النظام الى تحديد الضريبة العقارية من خلال توفير المعلومات المسحية يتم تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار .

## الفرع الثاني:

### اعداد عمليات مسح الأراضي

تستهل عمليات مسح الأراضي العام ، بعد الإعلان الرسمي عن البدء في العملية ، حيث تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام<sup>1</sup>، وتكلف هذه المؤسسة المخولة قانونا في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني<sup>2</sup>، وتنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، و ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ، و تحضير العقود ، و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ، و رسم الحدود المنصوص عليها في اطار التنظيم الذي يخضع له إجراء اعداد مسح الأراضي العام .

و من أبرز المهام الأصلية التي تطلع بها هي إعداد وثائق المسح التي تبنى عليها عملية الترقيم العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي الى المحافظة العقارية المختصة<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>المادة رقم 1 من م .ت رقم 234/89 المتضمن اشاء و وكالة وطنية لمسح الأراضي المؤرخ في 19/12/1989 ، ج. ر ع 54 1989/12/20 ، اعتبر منها المشرع الجزائري مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالإستقلال المالي ، الموضوعة تحت وصاية وزارة المالية.

<sup>2</sup> انظر في ذلك المادة رقم 5 من م. ت رقم 234/89 المتضمن اشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المرجع السابق.

<sup>3</sup> انظر المادة رقم 5.م. ت رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

و تضطلع مصالح إدارة مسح الأراضي بكل الأعمال التقنية و المادية الضرورية لتحضير عملية المسح ، لاسيما الحصول على المخططات القديمة ، خاصة منها تلك المتعلقة بالمخطط<sup>1</sup> المسحي الذي يعتبر مرجعية بيانية ، إضافة الى المحضر المرفق لذلك المخطط.

إن قاعدة المعطيات المتوفرة تمكن أعوان المسح من التحري والتدقيق بسهولة في الطبيعة القانونية للأماكن العقارية وتصنيفها. وتتم عملية تحديد الحدود الإقليمية للبلدية أساسا وعمليا من خلال ثلاثة مراحل:

- مرحلة اشغال الاستطلاع.

- مرحلة اعداد المخططات البيانية.

- مرحلة تحرير المحاضر

و تقسم البلديات كذلك الى اقسام des sections و مجموعات ملكية ilot du propriete و هكذا يبدو العمل تقنيا من خلال الإنتقال من الملكيات إلى الجزئيات .

وفيما يلي نتعرف على مراحل اعداد عملية مسح الأراضي والتي تمر بثلاثة مراحل وهي على التوالي.

---

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 2 م. ت رقم 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

أولاً:

### مرحلة الأشغال التحضيرية<sup>1</sup>

بأمر من والي الولاية المعنية بإجراء المسح ، يتم انطلاق العملية في بلدية ما بموجب قرار منه ينشر في الجريدة الرسمية و الجرائد اليومية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و يتم إعلام الجمهور بهذه العملية على لوحة إعلانات الدائرة و البلدية المعنية و المجاورة لها في أجل 15 يوم قبل إفتتاح هذه العملية.

بعد 15 يوم من تاريخ قرار الوالي، تفتح مديرية مسح الأراضي مكتب في البلدية المعنية للتنسيق مع الملاك و تشرع في عملية المسح "التحقيق" فتنشأ فرقة المسح "لجنة التحقيق" أعضاؤها طبقاً للمادة 7 من المرسوم رقم 62-76 يتأسسها قاضي من المحكمة التابعة للإختصاص الإقليمي للبلدية، يعين من طرف رئيس المجلس القضائي و تنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب قرار من الوالي و مهامها محددة في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 و تنشر إعلان عن المنطقة التي سيتم مسحها.

- و نظراً لكثرة العقارات و حجم مساحاتها في بلدية ما، لا يمكن إجراء تحقيق لكل محيط البلدية دفعة واحدة ، و عليه تقوم هذه الفرقة أولاً بتحديد محيط البلدية و إنشاء المخطط الإجمالي له عن طريق تصويره من الأعلى بالطائرة ثم تقسيمه إلى أجزاء كبيرة تسمى أقسام "Section" و هذه الأقسام مجزأة بدورها إلى أجزاء تسمى أماكن معلومة "lieu dit" و هذه الأماكن المعلومة تجزأ إلى أجزاء تسمى "مجموعات الملكية" و كل مجموعة ملكية تحوي عدة عقارات التي قد تكون سكنات ، قطع أرضية للبناء ، أراضٍ فلاحية ، محلات تجارية ، مؤسسات ، إدارات ... إلخ.

<sup>1</sup> انظر التعلية الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 24/05/1998، ص.25، غ.م.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

وعليه فمجموعة عقارات تُشكّل مجموعة ملكية ومجموعة مجموعات الملكية تُشكّل مكان معلوم و مجموعة أماكن معلومة تُشكّل قسم و مجموعة أقسام تُشكّل محيط البلدية.

يُقصد "بالمكان المعلوم" كل مكان له إسم يُعرف به.

إن التحضير الجيد من شأنه أن يسمح بالسير الحسن لعمليات مسح الأراضي حيث تتم خلال هذه المرحلة عملية:

### 1- جمع الوثائق:

و المقصود من ذلك هو كل الوثائق القديمة الموجودة و التي تتعلق بالبلدية.

#### - الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:

كل وثيقة ضرورية يمكن الاستعانة بها لإعداد عملية المسح، و المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة و البلديات، كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية، و الأماكن التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل التخصيص و التحويل، و كذلك قائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهورة ، و كذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية ، لأن هذه الوثائق من شأنها أن تسهل :

#### - تحديد الملاك ثم استدعائهم :

التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، لوجودها في القوائم غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق ، و بين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها.

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

- التزويد بالصور الجوية<sup>1</sup> والاسترجاعات الفوتوغرافية<sup>2</sup>

- **تحضير المخطط البياني للحدود:** وتجزئة البلدية إلى أقسام بحيث يتم تقسيم إقليم

البلديات إلى أقسام، مع ترقيم الأقسام ثم نقل حدود الأقسام على المخطط الميداني

- **حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال:**

بحيث يتم إبعادها مؤقتاً و تتم تسميتها: غير قابلة للمسح" ، بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي من عمليات المسح لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.

كما يتم ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها، و التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الاشغال الميدانية ( الملكيات الصغيرة ، كثافة الغطاء النباتي ، حدود غير ظاهرة ، صعوبة بالمسلك و وعورة الأرضية)

و من ثم تبدأ الاشغال في الأقسام السهلة لتمتد، بعد ذلك الى الاقسام الأخرى حسب تصاعد درجة الصعوبات .

### 2- عمليات تعيين الحدود:

المقصود في هذا المقام هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووضعتها في وثيقة تسمى " محضر تعيين الحدود" يلحق به مخطط بياني للحدود ؛ يحرر

---

<sup>1</sup> وثيقة يتحصل عليها بجمع صور موضوعة وموجهة نسبياً، كما كانت عند التقاطها بآلة الاسترجاع، انظر التعليمات الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> وثيقة جرافية و ميثرية لها شكل مخطط طبوغرافي ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمع انظر: التعليمات الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة و الحفظ العقاري، المرجع السابق.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و كذا رؤساء البلديات المجاورة وعند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات أو الإقتراحات الرامية الى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود السابقة.

و تقدم هذه الوثيقة بعد امضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعمليات وضع الحدود الى وزير الداخلية قصد الموافقة عليها في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حد دولة أخرى .

وبناء عليه يتم تحرير المحضر المسمى بـ " محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات " على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية، بحيث يحتوي المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها ، و تتم المصادقة عليه و على الوثائق الأخرى المهمة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية و الوالي ، و كذا وزير الداخلية .

ان تثبيت حدود عقار معين يهدف الى تحديد مكوناته المادية أي التعرف على حدوده في الميدان و يختلف عن وضع المعالم و الذي يعد عملية مادية ،ويمكن ان يتطابق تثبيت الحدود اما مع حق الانتفاع أو سندات الملكية ، الا انه في غالب الأحيان هناك خلط بين الحدود الواقعية و القانونية ، و لكن لضمان هذا التطابق و تكريسه سواء على المخطط او باعداد معالم مادية في الميدان لابد من موافقة المالكين المعنيين بحيث تتم هذه العملية بطريقة علنية و حضورية تنجز طبقا لطريقة تتضمن الإجراءات التالية:

- حضور المالكين او الحائزين ، و كذا المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود املاكها و دعواتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

- الاستطلاع على كل عقار و التعرف على حدوده بناء على ادلاء الملاك المعنيين.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

- التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود

- و في حالة غياب اتفاق بين الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم و في غياب العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية او الحيازة<sup>1</sup>، فيتولى التقني المختص بتثبيت الحدود بإخطار لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف ، و في حالة عدم التوصل الى المصالحة فتؤكد الحدود المؤقتة المطابقة مع حق الانتفاع ( الحدود الفعلية) ،إن تثبيت الحدود يجرنا الى اعداد لكل مجموعة ملكية لنوعين من البطاقاتبطاقة تسمى " بطاقة الحصة" نموذج ( t4 ) مخصصة لاستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية

- بطاقة تسمى " بطاقة المالك" نموذج ( t5 ) تتضمن المعلومات لتعيين المالك أو المالك المفترض لمجموعة الملكية .و تخصص هذه الوثائق لانشاء بطاقة تسمى "سجل عام" و التي على أساسها تعد وثائق مسح الأراضي.

### 3- التحقيق العقاري<sup>2</sup> :

بحيث تتولى فرقة تحقيق تقنية مختلطة تتكون من خمسة أعضاء محققين: اثنين يمثلان إدارة أملاك الدولة ،ممثل عن مصالح البلدية المعنية لحماية املاكها و التعرف عليها و ممثل عن المحافظة العقارية من شأنه التحقيق في الادعاءات و الوقوف عند البطاقة

<sup>1</sup>المادة رقم 40 من القانون رقم 90 / 25،المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup>ان المقصود بالتحقيق العقاري في هذا المقام هو الاجراءات المنصوص عليها ضمن أحكام م . ت رقم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم سالف الذكر، و لا يقصد منه التحقيق العقاري المنصوص عليه بموجب القانون رقم 02/07 ، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المؤرخ في 2007/02/27 ، ج.ر ع15 2007/02/28



## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

العقارية ان كان هناك أراضي لها سندات مشهورة بالمحافظة العقارية ، و ممثلين عن إدارة مسح الاراضي.

### - الهدف من التحقيق و أهميته:

استخلاص كل العناصر الضرورية لمعاينة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وأعباء مثقلة للعقار ، تحديد المعلومات و البيانات المتعلقة بهوية ذوي الحقوق ، و جمع المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعة الملكية و يجب تطبيق هذه الأطر و البيانات المشار اليها أعلاه على سائر العقارات محل مسح الأراضي العام، مهما كانت طبيعته القانونية و المركز القانوني لملاكها .

و نظرا لأهمية التحقيق عن طريق التحري يجب على المحققين التمتع بقدرة عالية و مؤهلات لتجسيد هذه المهمة و الحرص على استخلاص النتائج لأثرها القانوني الخطير أثناء سير عملية المسح، من الفحص أو طلب العقود أثناء الإجراءات الأولية للسجل العقاري و مباشرة الترقيم العقاري على أساس ما ورد في وثائق المسح بعد ايداعها لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>، و يكلف المحققون عند مباشرة أعمالهم الميدانية في مرحلة التحديد و التحقيق العقاريين بالمهام التالية :

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم.

- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين

- إثارة و جلب كل الملاحظات و الآراء التي من شأنها و طبيعتها إيضاح التحقيق

-تقدير وقائع الحياة المثارة.

---

<sup>1</sup>التعليمية الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق،

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

- الكشف عن الحقوق العائدة للدولة التي تخص العقارات المحقق بشأنها  
- مقارنة المعلومات و البيانات التي يتم جمعها ميدانيا عن طريق المعاينة ، و أرشيف  
الوثائق المفيدة في السجل العقاري ، لدى المحافظات العقارية و سجلات أملاك الدولة  
الوثائق خلال الاعمال التحضيرية و اعداد بطاقة التحقيق العقاري التي تبنى عليها عملية  
الترقيم .

وعلى صعيد اخر أوضحت المذكرة رقم 135 /87<sup>1</sup> الصادرة عن المديرية العامة لأملاك  
الدولة و الحفظ العقاري، التي كان لها الدور الفعال في تحديد اجراءات و توضيحات  
الخطوات الضرورية لمعاينة الحقوق العينية العقارية، كتحديد المراجع الوثائقية كوسيلة من  
وسائل التحري منها: مخططات القانون، مخططات و محاضر التحقيقات الاجمالية و  
الجزئية المصادق عليها و غير المصادق عليها.

- قرار تأميم الأراضي في إطار تطبيق احكام الامر المتضمن قانون الثورة الزراعية، و  
قرارات ارجاع هذه الأخيرة الى ملاكها الاصليين.

- الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة وأملاك البلدية، كما كانت قبل صدور الأمر  
رقم 71 /73 المتضمن الثورة الزراعية.

- الوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.

\* أما بالنسبة للسندات المشهرة باسم اشخاص طبيعية أو معنوية تابعة للقانون الخاص  
فيجب تدقيق دراسته، نظرا لأقدمية إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بها وكون بعض

---

<sup>1</sup>انظر المذكرة رقم 35 /87 المتضمنة تحديد اجراءات و توضيحات الخطوات الضرورية لمعاينة  
الحقوق العينية العقارية المؤرخة في 17/07/1989، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك  
الوطنية، لسنة 1989.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الأشخاص لا يزالون مسجلين على مستوى المحافظات العقارية رغم سقوط حقوقهم وأبولتها للدولة عقب صدور مجموعة نصوص تشريعية غداة الاستقلال.

لأجل ذلك صدرت تعليمية من المديرية العامة لأملاك الدولة و الحفظ العقاري<sup>1</sup>، والتي من خلالها طلب من المدراء الولائيين للحفظ العقاري القيام بإحصاء كل التأشيرات المدونة في البطاقات العقارية و التي فقدت صفتها الحالية ، و القيام مع مدراء أملاك الدولة بتطهير الوضعية القانونية للأملاك المعنية ، و أن الأملاك غير المشغولة و التي لم تكن محل اية مطالبة خلال التحقيق يجب اعتبارها تابعة للدولة حتى يثبت العكس و تنتهي عمليات التحديد و التحقيقات الميدانية التي تضطلع بها الفرقة التقنية إلى اعداد وثائق المسح المنصوص عليها بموجب أحكام المادة رقم 08 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام<sup>2</sup> المعدل و المتمم المتمثلة في :

- جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .

- دفتر المسح العقاري أو سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين، وذلك حسب الترتيب الابجدي لهؤلاء الأشخاص.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض، و ترسل فوراً صورة رسمية، و نسخ بهذه الوثائق الى البلديات و الإدارات المعنية.

---

<sup>1</sup> انظر التعليمية رقم 2650 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المتعلقة بضبط الوثائق العقارية، المؤرخة في 1999/05/26، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1999، ص 106.

<sup>1</sup> انظر المادة رقم 08 من الأمر رقم 74/75 ، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري سالف الذكر و كذا المادة رقم 01 من م. ت رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام سالف الذكر.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

و في مرحلة أخرى تحول هذه الوثائق المسحية و تودع لدى المجلس الشعبي البلدي، و تعرض لمدة شهر لابداء الطعون و الاعتراضات للأشخاص المتضررين من عملية التسجيل ، كما كان من المفروض على الغير المعترض تقديم اعتراضاتهم، و احتجاجاتهم أثناء سير عملية المسح و مباشرة الى الفرقة التقنية ، ولقد نص على قانونية تقديم الاعتراضات المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و إجازة تقديم الشكوى الى لجنة المسح المنشأة لهذا الغرض طبقا لأحكام رقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بموجب المادة رقم 1 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92<sup>1</sup>، بغية فحصها و إعطاء رأيها، و تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة ، و إذا تعذر ذلك تعطى مدة مقدرة بـ 3 أشهر للأطراف المعنية فيما يخص الأجزاء المتنازع عنها و ذلك إما للاتفاق فيما بينها أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة من أجل أن تفصل في النزاع.

و بعد المداولات و الدراسة و نظر في الشكاوى و الاعتراضات من طرف اللجنة المسحية التي يتزأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي رفقة 12 عضوا ممثلا لمختلف القطاعات الإدارية ، تسجل كل هذه النقاط بموجب محضر يوقعه رئيس المحكمة و ممثل مسح الأراضي ، لتحال هذه الوثائق الى المحافظة العقارية المختصة لمباشرة عملية الترقيم النهائي و اعلان بدأ مرحلة جديدة للإجراءات الأولية لإشهار الحقوق العينية العقارية.

---

<sup>1</sup> انظر م . ت . رقم 134/92 يعدل و يتم المرسوم رقم 62/67 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم ، المؤرخ في 1992/04/07 ، ج ر ، ع 26 المؤرخة في 1992/04/8.

## ثانياً:

### المرحلة الميدانية و أهمية اجراء التحقيق

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة الأحكام التنظيمية الجديدة فإن الإيداع يمكن ان يتم بقسم أو مجموعة أقسام، هذا عندما تفوق مدة عمليات المسح في بلدية ما اكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري.

و يحزر بمناسبة استلامه لوثائق المسح ، يحزر المحافظ العقاري محزر بذلك كما يجب اشهار محزر تسلم الوثائق بكل الوسائل المسندة خلال 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح ، الغاية منه اعلام المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية الى المحافظة العقارية ، و شهادة الترقيم العقاري المؤقتة و من جهة أخرى اثاره الاحتجاجات من قبل اشخاص لهم مصلحة في ذلك.

و في حالة ما اذا كان السند القانوني المتعلق بالعقار ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي يسلم لأجله (دفتر عقاري) للملاك المعترف بهم سواءا كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية<sup>1</sup> عمومية ( الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو المؤسسات العمومية الأخرى) غير أنه هناك حالات اين يتم ترقيم العقارات فيها ترقيماً مؤقتاً يتراوح بين قصير و طويل المدة:

---

<sup>1</sup> ان تسليم الدفتر العقاري للأشخاص المالكين حتى و لو كانوا أشخاص معنوية ، يؤكد ضرورة خضوع أملاك الدولة العقارية لعمليات المسح العقاري، انظر في ذلك ما سبق توضيحه بخصوص مجال تطبيق اجراء المسح .

- ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر :

يتم ترقيم العقارات بناء على اجراء مؤقت عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح لتملك العقار عن طريق التقادم المكسب ، يتم ترقيم العقار المعني منذ 4 أشهر، هذا حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا عملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق.

- الترخيم المؤقت لمدة سنتين:

عند غياب سند كاف، او عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ تسليم وثائق المسح.

بعد هذه المدة يصبح الترخيم نهائيا الا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيج الشك على طبيعة العقار و ملكيته.

- الترخيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة: في حالة عدم مطابقة ملكية العقار المسوح يتم الترخيم النهائي لفائدتها.

و خلال الترخيم المؤقت لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يسلم الا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية ، الا اذا تثبت حقائق لا تدع مجالا للشك من خلال وقائع قانونية و اثناء مدة الترخيم المؤقت ، ففي هذه الحالة يلزم المحافظ العقاري بتنفيذ الترخيم النهائي للعقار المعني و يسلم الدفتر العقاري للمالك المعترف به<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>انظر التعليلة الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترخيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 1998/05/24.

ثالثاً:

اعداد وثائق المسح و ايداعها بالمحافظة العقارية

يجب مسك باستمرار الوثائق العقارية المنشئة ، و هذا بفعل التغيرات المحتملة و التي قد تؤثر على العقارات و إلا فإنها تفقد ميزتها و تصبح غير مفيدة؛ و اذا كانت وضعية العقار غير مستمرة كون العقارات الممسوحة قد تكون موضوع تغيرات بفعل: وقائع قانونية ، بيع ، هبة ، قسمة...الخ، وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات ( بنايات جديدة ، هدم...الخ) ،لهذا السبب نص المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل المتمم ،على مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الاجراء الملتزم من المحافظ العقاري و إبلاغ المحافظ العقاري عن التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات ، حيث مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائياً.

و على كل حال بعد تطبيق اجراء الاشهار العقاري، فإن مستخرج المسح يسهل لمصالح المسح وجود حساب آخر مالك قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغيرات القانونية التي يتم تبليغها اياها من طرف المحافظ العقاري.

إن عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات ، ونوع العقار ومكانه ، وحدوده ومساحته وهوية مالك العقار، أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي يكون العقار مثقلاً بها ، وتشتمل الملكية العقارية الخاصة والأملاك الوطنية العامة منها والخاصة من خلال السجل العقاري ، ومن هذا المنطلق تبرز أهمية تدخل مصالح أملاك الدولة في المساهمة في عملية المسح من خلال وظائفها المختلفة ، بحيث تساهم في تحديد الأملاك الوطنية للدولة وفي عملية التحقيق ، واستبعادها من الملكية الخاصة ، واستردادها في حالة استغلالها دون وجه مشروع ، أو

من غير سند قانوني كما تشارك في إعداد بطاقات التعريف العقارية الخاصة بأمالك الدولة من خلال عملية الجرد<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

### معوقات تنفيذ عمليات مسح الأراضي

إن عملية مسح الأراضي و رغم أهميتها القصوى في انجاح السياسة العقارية المنتهجة منذ سنة 1971م، غير انها لم تعنى بالاهتمام اللازم من قبل السلطات

---

<sup>1</sup>اهتم المشرع الجزائري بصياغة إطار عام لعمليات الجرد العقاري للأمالك الوطنية، و اعتبر منها «كل عملية تتم عن طريق تسجيل وصفي وتقسيمي لمجموع الممتلكات التي تحوزها مختلف أجهزة الدولة وهيكلها والمؤسسات الاشتراكية- آن ذاك- وكذا المجموعات المحلية ، كما يبين الجرد حركة الممتلكات ، ويتم من خلاله تقييم العناصر المكونة لها» ، بالجوع إلى أحكام القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، و المرسوم التنفيذي له رقم 454 / 91 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك ، وكذا الرسوم التنفيذية رقم 91 / 455 ، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ، فإن الأملاك الوطنية تشمل الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية ، وتنقسم إلى صنفين الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف فيها والأملاك الوطنية الخاصة ، والتي يمكن أن تكون محل تملك وتصرف ، بحيث اشترط المشرع من خلال م 184 م.ت 427/12 أن تكون الأملاك الوطنية محل جرد عام طبقا لأحكام م.ت رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية. وتسمح عملية الجرد العقاري بتحديد الملكيات التابعة للدولة حسب تصنيفها والمطالبة باستردادها ، في حالة شغلها بدون أسلوب قانوني ، كما تسمح باستعمالها واستغلالها وفق الغرض الذي خصصت من أجله ، وتوضيح الاحتياطات العقارية التي تدمج ضمن أملاك البلدية ، والتي تقوم ببيعها لمؤسسات عمومية أو لصالح الخواص بعد إجراء مداوات مع مراعاة قواعد الشهر العقاري



## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

العمومية ، بالنسبة للقائمين عليها ، لذلك واجهتها مشاكل عدة أعاقت العملية ، و اثرت سلبا " على نهج الإصلاحات العقارية المعلن عنها ، و من بين ما اعترض التجسيد الفعلي و الصحيح لعمليات مسح الأراضي هناك ما هو من المعوقات التقنية ، و أخرى قانونية و إجرائية ، بحيث يستند هذا التقسيم على أساس متطلبات التجسيد الفعلي لعملية المسح ، لأجل ذلك نتناول فيما هو آت نوعي المعوقات تبعا معوقات تقنية (الفرع الأول)، معوقات قانونية و إجرائية(الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### المعوقات التقنية

يمكن صياغة مجموع المعوقات التقنية و التي من شأنها أن تحول دون تحقيق النتائج التي كان مرجوا تحقيقها من خلال اعداد عمليات المسح العقاري كما يلي:

- نقص في الوسائل المادية و البشرية و خاصة منها الإطارات المؤهلة، لان عملية المسح عملية تقنية تتطلب تأهيل خاص لليد العاملة.

- تذبذب السياسة المنتهجة من قبل السلطات العمومية و إنطلاق هذه الأخيرة في سلسلة من المشاريع المختلفة و الظرفية ، كعملية مسح الأراضي الريفية ، في اطار تطبيق قانون الثورة الزراعية،

- تحديد الاحتياطات العقارية الحضرية ، تحديد حدود البلديات و الولايات في اطار اعداد التقسيم الإقليمي للتراب الوطني سنة 1984

- هذا و كلما تم الإعلان عن نهج جديد الا و تم تكليف الهيئات القائمة على مسح الأراضي بوضع كافة وسائلها من اجل تجسيد العملية الجديدة ، مما أدى الى تراكم المشاريع و عدم إنجازها في الظروف و الاجال المحددة لها ، و هو ما خلص اليه

التقرير الحكومي سنة 1988 ، حول تقييم عملية مسح الأراضي ، التي تأخرت كثيرا في انجاز البرامج المحددة لها <sup>1</sup>.

أولا:

### مدى فعالية المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير

ان غالبية عمليات المسح العقاري، قد مست في بدايتها العقار الفلاحي، و الذي ينتهي نطاقه عادة مع حدود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U<sup>2</sup> الخاص بالبلدية المعنية، خير أنه يلاحظ في هذا المجال:

-هناك العديد من البلديات لا تتوفر على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، المصادق عليها بصفة نظامية، الأمر الذي ينتج عنه تداخل " بين حدود العقار الفلاحي و الحضري و صعوبة التفرقة بينهما، مما يسفر عنه خلق وضع صعب نشأ عند دمج العديد من القطع الأرضية المعتبرة في نطاق العقار الحضري، لوجود بناءات و مرافق في وحدة عقارية واحدة و ترقيمها باسم شخص واحد، بالرغم من وجود العديد من الملاك الاخرين، أو تسجيلها في حساب "المجهول".

حيث تعد العملية نتاج التعليمات الموجهة لأعوان المسح العقاري لتفادي مسح ملكيات صغيرة و ضئيلة، اذا ما تعلق الامر بالعقار الفلاحي، كون أن العملية لا تتسجم مع

---

<sup>1</sup>Amarr ALOUI : projet « documentation foncière général » communication présenté dans les journées d'études : « Pour une meilleur gestion du foncier » Alger E.N.S.A, le 29 et 30 /07/ 1994.

<sup>2</sup>المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري ، فهو يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي.انظر في ذلك المادتين رقم 13 و 19 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 1990/12/01 ، ج . ر . ع 52 المؤرخة في 1990/12/02.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

مفهوم العقار الفلاحي الذي يعرف بمساحته الواسعة، و عليه فإن من بين ما نتج عن اتباع هذا الإجراء :

- عدم تمكن مصالح الحفظ العقاري من تسليم الدفاتر العقارية لعدد كبير من الملاك الذين لم يظهروا على مصفوفة المسح *la matrice cadastral*، نتيجة دمج ملكيات في ملكية واحدة ، و حتى المرقم بإسمة الوحدة العقارية المدمجة له ملكية القطع المجاورة لا يمكنه الحصول على الدفتر العقاري ، و مرد ذلك سببين:

- **السبب الأول:** مرده عدم قبوله مقدار المساحة المقيدة باسمه لكونه لا يملكها سواء بموجب سنده أو بموجب حيازته الناتجة عن وضع اليد. أو في حالة تسجيل و قيد المعارضات ضده من طرف بقية المالكين الذين هم جيرانه، و لإحتواء هذه الوقائع التي من شأنها عرقلة السير الحسن لعملية المسح، فقد تم اعداد وثيقة القياس: *Le document d'arpentage* ، و بصفة جماعية للملاك ، المدمجين في وحدة عقارية و على حسابهم الخاص ، و يتم تعيين وثائق المسح بناء على تلك الوثيقة و طلبات المعارضين المعنيين مع تقديم سندات ملكيتهم ان وجدت ، و يمنح لكل واحد منهم دفترًا عقاريا فرديا على مجمل ملكيته الخاصة.

- **السبب الثاني:** تجزئة فعلية للأملاك العقارية بفعل عملية المسح ، اذ يتم مسح جزء منها يعتقد وقوعه في نطاق العقار الفلاحي ، و يترك الجزء المتبقي بدون مسح لكونه اما يقع في محيط العقار الحضري أو الريفي.

- بعض النتائج السلبية لتوسيع نطاق المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير :

بحيث تم ملاحظة في بعض الأحيان تكون نتيجة عمليات توسيع نطاق المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير المصادق عليها، أين يتم ضم ملكيات عقارية في شكل مجموعات ملكية *des ilots* أو حتى أجزاء منها أو أقسام *des sections* بكاملها و

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

في أجزاء منها ممسوحة في شكل عقار فلاحي ، و هي الحالة التي يتم تسجيلها في العديد من البلديات ، و قد شكلت صعوبة كبيرة في كيفية التعامل معها من الجانب القانوني خاصة اذا ما أدمجت ضمننت أملاك غير ممسوحة و شكلت أوعية عقارية مختلطة .

و في ظل السعي الحديث من طرف السلطات العمومية أو حتى الخواص بغية توفير العقار الحضري المخصص لإنجاز المرافق و المنشآت العمومية و برامج السكن و ما يترتب عليه في الغالب من توسيع نطاق المخططات العمرانية أضحي من الضروري رسم منهجية واضحة و عقلانية تراعي التدابير التقنية و القانونية لعملية إنتقال جزئي لعقارات ممسوحة و تفاعلا مع عقارات غير ممسوحة .

### ثانيا:

#### وضعية الأملاك العقارية الممسوحة غير المستقرة

عادة ما يتم تغيير حدود البلديات المتجاورة ، مما يسفر عنه دمج أو فصل ملكيات ممسوحة على شكل أقسام أو جزء منها ، أو مجموعات ملكية من إقليم بلدية لأخرى ، أو حتى أثناء إعداد مخططات شغل الأراضي p.o.s بحيث إثبت الواقع أن أصحاب الملكية حاولوا طلب رخصة التجزئة لملكيتهم من البلدية الاصلية ، هذه الأخيرة التي رفضت الطلب بحجة انتقال العقار لاختصاص البلدية المجاورة ، و هو ما وقع بالفعل في بلدية (تازولت) ولاية باتنة ، بالرغم من ان سند ملكيتهم المتمثل في الدفتر العقاري مدون عليه أن القطعة الأرضية تقع ببلدية تازولت ، و مسجلة بهذه الصفة على مستوى المحافظة العقارية بباتنة المختصة إقليميا ، البلدية المدمج لها العقار ( بلدية باتنة) ، و بعد تحويل ملف طلب رخصة التجزئة لمصالحها ، أصدرت الرخصة عند قيام المعنيين بطلب الاشهار قوبل العقد المتضمن إيداع وثائق التجزئة بالرفض من طرف المحافظ العقاري

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

بلدية باتنة على أساس أن بلدية باتنة غير مختصة بإصدار و تسليم تلك الرخصة ، و أن الاختصاص يؤول لمصالح بلدية تازولت<sup>1</sup>.

و انطلاقا مما سبق يتضح أن الاشكال المطروح اشكال يخص وقائع مادية تخص ملكيات عقارية ، غير أن الحلول صاغها المشرع الجزائري من خلال :

- نص المادة رقم 21 م.ت رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الأراضي المعدل و المتمم ، العام حيث جاء فيها «ان المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع، التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات و ذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها»

- كذلك المواد رقم 83 و 84 م.ت رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي نصت على إشارة تلك المحاضر المتأتية من إدارة المسح ( مصلحة ضبط مسح الأراضي) تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية ، تلك المحاضر المعاينة لعمليات انتقال الأملاك من إقليم بلدية لأخرى و لا تدون ضمن محاضر .

إلا ان الواقع السائد في الاشكال المطروح انفا يتمثل في تحويل او ضم أملاك ممسوحة و موثقة بدفاتر عقارية تابعة لإقليم بلدية ممسوح ، الى بلدية لم تشملها عملية المسح العام، و يبقى فيها نظام الشهر الشخصي سيد الموقف.

-فرق مسح غير مجدية و تحيل العقارات مباشرة الى حساب المجهول: بحيث تتطوي هذه الإشكالية على وجود حقوق وأملاك عقارية محل عقود مودعة على مستوى المحافظة العقارية لغرض الاشهار في ظل النظام الشخصي، يقابلها تسجيل هذه الأخيرة في حساب

---

<sup>1</sup>انظر الحوصلة العامة للإنشغالات التي طرحت على المديرية العامة للأملاك الوطنية، مارس 2011 غ.م ص 10.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

"المجهول" نتيجة عملية المسح العام و قيدها باسم الدولة بإنقضاء مدة السنتين و تسليم الدفتر العقاري لفائدة مصالح أملاك الدولة، فيصبح العقار محل سنيين مشهرين:

- السند الأول لصاحب الحق الأصلي والمشهر في نظام الشهر الشخصي.

-السند الثاني لفائدة الدولة والمشهر في نظام الشهر العيني.

لأجل ذلك صدرت العديد من المذكرات و التعليمات التي تعالج هذه الوضعية و وضعيات أخرى يتم تقييد فيها ملكية العقار لحساب "المجهول".

### الفرع الثاني:

#### معوقات قانونية و اجرائية

تصنف المعوقات القانونية و الاجرائية في كيفية التعامل مع الملفات الموضوعة في حساب المجهول ، و بالنسبة للأملاك العقارية الشاغرة ، و كذا على مستوى الإشكالات القانونية المتعلقة بمسح أراضي العرش ، نتناولها كما يلي :

## أولاً:

### كيفية التعامل مع الملفات الموضوعية في حساب المجهول<sup>1</sup>

محاولة منها الاحتواء وضيقة حساب "المجهول" عملت المديرية العامة للأموال الوطنية على إصدار التعليمات و المذكرات التي من شأنها مرة معالجة هذه الوضعية عن طريق صياغة الحلول المختلفة و مرة أخرى عن طريق التحذير من خطورة وضعية حساب "المجهول" التي عرفت تفاقماً غير متوقع و غير معقول في بعض ولايات الوطن. و حسبنا في ذلك التعليم رقم 7049 المتعلقة بكيفية التعامل مع الملفات المودعة في حساب المجهول<sup>2</sup> و كذلك التعليم<sup>3</sup> رقم 4618 الصادرة عن نفس الجهة.

حيث حاولت الإدارة المركزية من خلال التعليمتين سابقتي الذكر، توضيح كيفية التعامل اتجاه الملفات المتضمنة طلبات التسوية غير المدعمة بسندات لها حجية، و المودعة بعد

---

<sup>1</sup> بحيث تعد نسبة 70% من مجمل عقارات ولاية البليدة مقيدة في حساب المجهول (غير معروف أصحابه الحقيقيون) حيث أرجع القائمون على القطاع العقاري في هذه الولاية ، زيادة هذه النسبة الى أسباب مردها قصر مدة عملية المسح العام التي لم تدم طويلا و الى الإمكانيات و الوسائل المسخرة التي لم توف بالغرض المنوط بها ، و تتمركز غالبية هذه العقارات في المناطق التي عرفت نزوحا "بشريا رهيبا" خلال العشرية التي تميزت بعدم استقرار الظروف الأمنية ، التي مرت بالبلاد ، و غالبيتها مناطق ريفية و جبلية، انظر في ذلك الملتقى المغاربي الثاني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية ، المنظمة من قبل كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة علي لونيبي بالبليدة بتاريخ 2014/06/02.

<sup>2</sup> انظر التعليم رقم 7049 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تتعلق بكيفية التعامل في حساب المجهول، المؤرخة في 2013/07/10.

<sup>3</sup> انظر التعليم رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، التي المتعلقة بترقيم العقارات في حساب المجهول و التي يفتقد أصحابها لحقوق مشهورة.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

نفاد مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بسنتين، الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول.

و عليه فإن الملفات المودعة خلال فترة التقييم العقاري المؤقتة، المقدرة بسنتين و المنفذة باسم الدولة على عقارات مسجلة في حساب المجهول، تقبل و تعالج مهما كانت الوثائق المدعمة للملفات التسوية<sup>1</sup>.

غير أن الواقع الفعلي أثبت أن بعض المحافظين العقاريين لم يستجيبوا لطلبات التسوية بعد تلك المدة ، و كذا بعض مدراء أملاك الدولة للولايات و اعتراضهم على التسوية بحجة ترقيم العقارات المعنية نهائيا باسم الدولة، و عليه فالمراد من التعلية واضح ، بحيث يقوم المحافظ العقاري و بأمر من مدير الحفظ العقاري بتقييم نهائي عندما يحوز المعارض على سند له حجية ، مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، لأجل ذلك فإن التعامل مع الملفات المودعة بعد انتهاء اجل السنتين غير المدعمة بسندات رسمية أو سندات لها حجية، فإن هذه الحالات مستبعدة من نطاق تطبيق التعلية رقم 4618 السابق ذكرها.

- كما أشارت التعلية رقم 6359 التي تتعلق بإجراء مسح الأراضي العام<sup>2</sup> على صعيد آخر كيفية التكفل بوضعية صاحب الحق العيني العقاري المشهر، و بعد التأكد من

---

<sup>1</sup> حيث أوجبت التعلية الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، أن ترقم العقارات المسجلة في حساب المجهول باسم الدولة لمدة سنتين على أن ترقم نهائيا بإسمها بعد انقضاء هذه المدة.

<sup>2</sup> انظر التعلية رقم 6359 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، التي تتعلق بإجراء مسح الأراضي العام المؤرخ في 2013/06/26، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2013، ص 25.



## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

البطاقة العقارية يتولى المحافظ العقاري مراسلة مصلحة المسح حسب الإجراءات المعتادة لإعادة تسجيل صاحب الطلب، و عند الانتهاء من عملية التسجيل من قبل مصالح المسح و تنفيذ الترقيم العقاري النهائي ،يتعين على المحافظ العقاري اعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعني بحيث أن هذه التدابير وضعت للتكفل من جهة بحالات تسمح برفع القيود على المواطن و تمكينه من الحصول على الدفتر العقاري طالما يعد قانونيا هو الملك .

و من جهة أخرى يمكن للمصالح الإدارية القيام بالتحقيقات المطلوبة و اتخاده عند الاقتضاء التدابير اللازمة للحفاظ علي أملاك الدولة .

### ثانيا:

#### اشكالات الأملاك العقارية الشاغرة

حيث يتمثل الاشكال بالنسبة لتطبيق احكام المرسوم رقم 03/62 المتعلق بمنع التصرف في الأموال الشاغرة<sup>1</sup>، بحيث منع في مقابل ذلك المرسوم كل المعاملات المتعلقة بالأملاك العقارية الشاغرة باستثناء تلك المنجزة لصالح الجماعات العمومية ، غير أن الواقع أثبت أن العديد من الأشخاص ذوي الجنسية الجزائرية اكتسبوا أملاكا عقارية خلال الفترة الممتدة بين 1962 وتاريخ صدور المرسوم رقم 15/64 المتعلقة بحرية المعاملات<sup>2</sup> ،وعليه فان الاشكال المطروح يتمثل في معرفة فيما اذا كان الملاك الدين اكتسبوا ملكية العقارات من طرف اشخاص يحملون جنسية اجنبية خلال هذه الفترة و يجب تأكيد حقهم في هذه

---

<sup>1</sup> المرسوم رقم 03/62 المتعلق بمنع التصرف في الأموال الشاغرة ، المؤرخ في 23/10/1962 ، ج ر ، ع 01 . بحيث يعد القانون الأول الذي صاغ من خلاله المشرع الاطار العام الذي ينظم الملكية العقارية في الجزائر لصالح أملاك الدولة الخاصة.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 15/64 المتعلق بحرية المعاملات العقارية المؤرخ في 20/01/1964، معدل و منتم بموجب المرسوم رقم 344/83، المؤرخ في 21/05/1983، ج ر، ع 07، المؤرخة في 19/06/1964.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الملكية، أو فيما اذا كان من المفروض إعادة النظر في هذا الحق على أساس كون العقار شاغر و بالتالي وجب ادماجه ضمن الذمة المالية للدولة .

الا ان هذه المعاملات تمت صياغتها بعقود تم شهرها على مستوي المحافظة العقارية، وبالتالي أصبح مكتسبو العقارات ملاكا بموجب هذه الاشهارات التي لم تكن محل اعتراض بما انها لم يتم المطالبة بها من طرف الدولة باسم الشغور .

كما يحدث أيضا أن تسجل هذه الأملاك في حساب المجهول ، و حين يتقدم المعنيون بطلب التسوية يجدون أنفسهم أمام وضعية بيروقراطية معقدة ، و أثبت الواقع العملي رفض في العديد من الحالات المحافظ العقاري في طلب التسوية ، و إما يطلب تحقيق من مصلحة أملاك الدولة التي ترسل بدورها في هذا الشأن مصالح الولاية و أحيانا دواوين الترقية و التسيير العقاري من البت في مسألة الشغور ،كل ذلك و ذلك ينجم عنه عدم تمكن المواطن من الحصول على الدفتر العقاري فضلا على عرقلة وظيفة العقار في تأدية الدور الاقتصادي المتمثل في تسخيره للإستثمار بمختلف أشكاله.

و لمعالجة هذه الوضعية أوضحت التعلية رقم 6359 المشار إليها أنفا كيفية التعامل مع تلك الحالات:

- بالنسبة للأملاك المحازة بموجب عقود وثيقة مشهورة لدى المحافظة العقارية ،و التي لم يكن اشهارها محل إبطال قضائي ، تبقى ملكية قانونية لأصحابها ، لأن حق الملكية حق مضمون دستورية و لا يمكن الطعن فيه إلا أمام القضاء ، و عليه ينبغي على مصلحة المسح و كذا المحافظة العقارية تسجيل الأملاك المعنية في وثائق المسح و ترقيمها في السجل العقاري على أساس العقود المشهورة ، مهما كان تاريخ إيداع هذه العقود.

غير أنه يعود الى المحافظ العقاري تبليغ وضعيات المعاملات المنفذة ما بين تاريخ : 1962/07/01 و 1964/01/20 ، تاريخ صدور المرسوم رقم 15/64 المتعلق بحرية

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المعاملات العقارية، الى المدير الولائي لأملاك الدولة الذي ينبغي عليه مباشرة التحريات الضرورية للتأكد فيما إذا كان العقار شاغرا أم لا.

و في حالة ما إذا تبين لمدير أملاك الدولة أن الملك تم التصريح بشغوره بعد إجراء التحقيق من طرف مصالحه ( إكتشاف قرار يتضمن بشغور العقار ، أو التأكيد ان العقار شاغر من طرف المصالح الولائية أو ديوان الترقية و التسيير العقاري ) ، فهو ملزم في هذه الحالة برفع دعوى قضائية للمطالبة بملكية هذا العقار للدولة و إبطال العقد الموثق المعد في الفترة التي كانت فيها هذه المعاملات ممنوعة ، و كذا الدفتر العقاري المسلم للمعني بالأمر، مما يحتم طرح بموجبه اتخاذ إجراءات قانونية نوعا ما تستغرق مدة زمنية معتبرة، انفاق مادي ، بذل مجهود على مستوى مزدوج ، و في النهاية يبطل الدفتر العقاري .

و السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام : لماذا لا يتم اتباع الإجراءات العكسية بمعنى قبل تحرير و اعداد الدفتر العقاري و التسجيل ، يطلب المحافظ العقاري من المدير الولائي لأملاك الدولة التحري ، لو كانت نتيجة التحري إيجابية يحزر لأجل ذلك الدفتر العقاري ، اما لو كانت سلبية ، فلا يعده و لا يمنحه.

و يبقى الحل الذي اقتره التعليم بالنسبة للحالات التي بلغت الى علم المحافظ العقاري ، ينبغي على هذا الأخير تطهير الوضعية و القيام بالإجراءات التالية:

-حالة ما اذا كان العقار مسجل من طرف مصلحة المسح باسم المالك:يقوم المحافظ العقاري فوراً بإعداد و بدون أي شرط بإجراء الترقيم النهائي ، إعداد و تسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق ، و في نفس الوقت يلتزم المحافظ العقاري من المدير الولائي لأملاك الدولة القيام بالتحقيق و اتخاذ الإجراءات اللازمة.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

- حالة ما إذا كان العقار مسجل باسم الدولة: إذا تم تسجيل بدون وجه حق باسم الدولة، نظرا لكون الملك محل عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، و غير مطعون فيه، و عليه ينبغي على المحافظ العقاري تقديم طلب لدى مصلحة مسح الأراضي لإعداد تسجيل العقار باسم صاحب العقد المشهر أو ذوي الحقوق.

و بعد القيام بإعادة التسجيل يتولى المحافظ العقاري و في نفس الوقت التقييم العقاري المناسب و اعداد الدفتر العقاري و تسليمه الى مالك أو ملاك العقار.

- مراسلة المدير الولائي لأمالك الدولة للقيام بإجراءات التحقيق الذي على ضوء نتائجه النهائية يتقرر فيما إذا كان هناك دافع لرفع دعوى قضائية لإلغاء هذا الحق.

### ثالثا:

#### الإشكالات القانونية المتعلقة بمسح أراضي العرش

بين تعريف أراضي العرش من الناحية اللغوية و الاجتماعية، استقر موقف القضاء و الباحثين في المجال القانوني<sup>1</sup> على اعتبار أراضي العرش أنها «أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم و تتركز في الهضاب العليا و المناطق السهبية في الجزائر»<sup>2</sup>

وعليه من خلال التعريف يمكن استخلاص أهم مميزات هذه الأراضي:

- أراضي ذات وجهة فلاحية.

---

<sup>1</sup> أهم الدراسات التي تناولت أراضي العرش بالتعريف، جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 87، كذلك اسماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ص 11

<sup>2</sup> حاجي نعيمة: أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر ص 19.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

-ملك خاص للدولة، بمعنى أنها تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

-يحوزها أفراد العرش بصفة جماعية و بناءا على قواعد الملكية الشائعة.

-يعود حق الانتفاع بها لأفراد العرش على الشيوخ و بصورة دائمة تاريخية و اجتماعية<sup>1</sup>

و يقتضي ضبط الوضعية القانونية لأراضي العرش و إيصال الصورة التي تعبر عنها بشكل أوضح في الواقع العملي، ضرورة التطرق الى أهم الإشكالات التي تتسبب فيها و التركيز على موقف القضاء منها، و من أهم الإشكالات تلك التي تثور بمناسبة اعداد عمليات المسح العقاري أو بسبب طبيعتها القانونية، كما أن حيازة أرض العرش و استغلالها غالبا ما يتسببان في نشوء العديد من المنازعات.

و طالما تعد العمومية و الشمول أهم مميزات المسح العقاري، و بالتالي فإن أراضي العرش لا محالة سوف تكون محلا لعملية المسح و بالتحديد مسح العقارات الريفية أو ما يصطلح عليه "بالمسح الريفي" ، و قد أثبتت الممارسة العملية أن أراضي العرش كثيرا ما سببت و لا تزال تسبب في العديد من الإشكالات القانونية و العملية ، التي اعترضت العمليات المسيحية سواء على المستوى الميداني ، أو أثناء تأسيس السجل العيني.

وعلى كل حال يمكن تصنيف تلك الإشكالات إلى اعتراضات شاغلي الأرض بموجب سند، وأخرى لا يحوز أصحابها على سندات، نوردها كما يلي:

---

<sup>1</sup> حيث كانت الجماعات المتنقلة تبحث دائما " الكلاً و الماء، فكانت تعرف زراعة الحبوب و تربية الماشية مما جعلها تستقر في المناطق السهلية و الهضاب العليا ، أين يتوفر الماء و الكلاً بهدف ممارسة حرفتي الزراعة و الرعي.

## 1/ اعتراضات شاغلي أراضي العرش بموجب سند:

على الرغم من صراحة النص و اعتبار أراضي العرش من الاملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup> إلا أن شاغليها لا يزالون يتمسكون باعتقادهم بتملكها بحجة حيازتها أبا عن جد ، لأجل ذلك يواجه بعض الحائزين الفرق التقنية المكلفة بإنجاز عمليات التحقيق الميداني، ويحاولون اقناعهم بأنهم مالكين، وعندما لا تستجيب هذه الأخيرة لمطالبهم يلجؤون الى تقديم اعتراضهم أمام لجان المسح ، ويتباين موقف هؤلاء الشاغلين فالبعض يدعم اعتراضه بسند اثبات والبعض الآخر لا يقدم أي سند.

---

<sup>1</sup>مهما اختلفت تسمية أراضي العرش ، بحيث يطلق عليها تسمية أراضي العرش في الوسط و الشرق الجزائري ، أما في الغرب فتسمى بأراضي السابقة أو السبقية ، الا أنه مهما كان الأمر تبقى الطبيعة القانونية لملكية أراضي العرش ملكا خاصا للأملاك الوطنية الخاصة ، و الأساس القانوني في ذلك يتمثل من خلال :

- القانون رقم 71 / 73 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، المادة رقم 22 منه «ان الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية هي ملك للدولة ...» و المادة رقم 19 منه « ان الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من : ... أراضي العرش الخاصة بالزراعة...»

- القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري : من خلاله اعترف المشرع الجزائري ضمنا ببقاء أملاك العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ، من خلال نص المادة رقم 85 منه ، المعدلة و المتممة بموجب المادة رقم 13 من الأمر رقم 26/95 = المعدل و المتمم للقانون رقم 25/90 سالف الذكر ، و هي بالتالي تخضع للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم .

- و هو ما أكدته كذلك التعليمات رقم 3587 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 1999/07/17، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولية لسنة 1999، ص 45.

### 1-1- الاعتراضات بموجب عقود عرفية:

على الرغم من صراحة القانون رقم 26/95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري ، والقاضي بالاعتراف الصريح أن «أراضي العرش ملك خاص للدولة»، إلا أن ذلك لم يمنع بعض الحائزين من التنازل عنها بموجب عقود بيع عرفية ، مما يجعل المشتري يعترض أثناء عمليات المسح العقاري استنادا إلى العقد العرفي كدليل اثبات على ملكيته لأرض العرش.

إن معظم النازحين من الريف إلى المدينة ، يقبلون على بيع أراضي العرش التي كانوا يحوزونها، و ذلك بموجب عقود عرفية، بحثا عن حياة أفضل في المدينة<sup>1</sup>، خاصة من خلال الفترة الموالية للاستقلال مباشرة، وكذا خلال العشرية التي عرفت مساسا بالأمن الوطني ، فضلا على أن الجيل الجديد من أبناء الحائزين لا يفضلون امتهان الفلاحة فبمجرد وفاة مورثهم ، يلجأ أغليبتهم للتنازل عن الأراضي التي ورثوا حيازتها و حق الانتفاع بها بموجب عقود عرفية.

و في كل الأحوال يحتج حاملو العقد العرفي كسند في مواجهة الفرق التقنية أثناء مزاولتهم عمليات التحقيق الميداني، و إذا تأكدت الفرقة الأولية المتوفرة لديها و المستندة إلى الحدود المبينة من خلال مخططات مجلس الشيوخ المتعلقة بالأراضي من نوع عرش ، و توفرت الأدلة الكافية التي تؤكد الطبيعة القانونية فإنها لا تعتد بمثل هذه الاعتراضات و المواجهات و تسجل في بطاقة التحقيق الوطنية الخاصة.

---

<sup>1</sup>انظر تقرير المؤتمر الجهوي لاتحاد الفلاحين الجزائريين لولايات غرب البلاد ، المنعقد بولاية معسكر يوم 2007/04/03، غ م ، ص 74.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

كما يقدم المعارض احتجاجه أمام لجنة المسح في حالة عدم اقناعه بنتيجة التحقيق الميداني، والتي بدورها تتأكد من الطبيعة القانونية للأرض، وبعدها سوف تتخذ نفس الموقف الفرقة التقنية القاضي برفض الاعتراض.

### 1-2- الاعتراضات بموجب سندات تحقيق جزئي:

يقصد بالتحقيق الجزئي عمليات التحقيق الميداني التي قامت السلطات الفرنسية أثناء تواجدها بالجزائر، بناء على طلب من حائز أرض العرش، بغية التحقيق من حيازته لهذه الأرض مدة طويلة، تخوله حق تملكها بوضع اليد، و يسلم له سند ملكية في حالة ثبوت ذلك، فنتحول طبيعتها القانونية من أرض عرش إلى أرض تابعة للملكية الخاصة<sup>1</sup>. وتعتبر سندات الملكية الناتجة عن التحقيق الجزئي سندات ملكية نهائية، ويحق لصاحبها الاحتجاج بها أمام أي جهة، و دون ذلك لا يمكن الاعتداد بما يحوز الحائز المعارض من وثائق من إمكانية أن تحل محل سندات الملكية الناتجة على التحقيق الجزئي، و عليه يجوز للفرق التقنية عدم الاعتماد عليها كوسيلة لإثبات الملكية.

### 1-2- الاعتراضات بموجب سندات تحقيق إجمالي:

لجأت الحكومة الفرنسية إلى إصدار القانون المؤرخ في 1926/08/04، بعدما عجز إجراء التحقيق الجزئي من بلوغ الغاية منه، و المتمثلة في تحويل طبيعة أراضي العرش إلى ملكية خاصة، و ذلك بسبب ندرة المستفيدين من طلبات التحقيق الجزئي، لأن هذا خيرا مكلف من الناحية المالية و في ظل فقر الأهالي، فإنه نادرا ما يلجأ هؤلاء لتقديم طلبات الاستفاداة من التحقيقات الجزئية، و بالتالي تباشر الحكومة الفرنسية إجراء التحقيق

<sup>1</sup> حاجي نعيمة: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 136.



## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الاجمالي بمحض إرادتها، و كأنه إجراء إجباري و ذلك للقضاء على الطابع الجماعي لأراضي العرش، و بالتالي تسهيل عملية التنازل عنها لصالح المعمرين<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة أن حائزي أراض العرش محل التحقيق الإجمالي يمكنهم التنازل عن الأرض أمام الوثيقيين أو القضاة الشرعيين، في ذلك الوقت مقابل ثمن محدد حسب الاتفاق في صورة بيع واقف على شرط مع الإيجار.

و في حال اعتراض حائزي سندات التحقيق الاجمالي، سواء غير المصادق عليها أو التي تثبت البيع الواقف على شرط مع الإيجار أمام الفرق التقنية المكلفة بمهمة التحقيق الميداني، فما على هذه الأخيرة سوى تجاهل الاحتجاج و تسجيل الأراضي محل الاعتراض في بطاقات التحقيق العقاري كملك من الأملاك الوطنية الخاصة.

### 2/ اعتراضات على أراضي العرش بدون سند:

إن معظم حائزي أراضي العرش توارثوا حق الانتفاع بها أبا عن جد، الأمر الذي يولد لديهم الاعتقاد بتملكها على أساس وضع اليد دون أن يملكو أي سند لإثبات ذلك، و ما على الفرق التقنية سوى تجاهل الاعتراضات التي يقدمها هؤلاء الحائزين وبالتالي تسجيل الأرض باسم الملكية الخاصة للدولة ضمن بطاقة التحقيق العقاري، والتي غالبا لا يقتنع هؤلاء الحائزين بنتيجة التحقيقات الميدانية و يقدمون احتجاجهم أمام لجنة المسح، و طبعا سوف ترفض اللجنة بدورها الاحتجاج استنادا إلى مخطط مجلس الشيوخ<sup>2</sup>.

نظرا للوضعية المعقدة الموروثة عن الاستعمار الفرنسي في الجزائر، و التي ينتج عنها تصنيف معين للطبيعة القانونية للعقارات و ما ترتب عنه من نتائج، هذا فضلا عن

<sup>1</sup> حاجي نعيمة: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق، 139.

<sup>2</sup> حاجي نعيمة: أراضي العرش في القانون الجزائري، المرجع السابق 141.

التوجه الاشتراكي السابق الذي نتج عنه تجميد السوق العقارية، من منطلق احتكار الدولة لهذا القطاع ، منذ الاستقلال الى غاية صدورأولى نصوص الاصلاحات الاقتصادية مع نهاية الثمانينات ، حيث تم الدخول الى نظام جديد و هو نظام اقتصاد الحر، و ما نجم عنه من جعل المعاملات العقارية محررة من القيود السابقة.

## المبحث الثاني:

### تأثير عمليات المسح والشهر على واقع الاستثمار الأجنبي

إن التضارب الصارخ الذي ميز كل فترة من الفترات المتتالية التي مرت بها الجزائر، أثرت بشكل واضح ومباشر في كيفية تداول، حماية، إثبات ، وتطهير الملكية العقارية سواء كانت تابعة للأفراد أو تلك التي تعود ملكيتها للدولة عامة كانت أم خاصة.

فعملية التطهير العقاري لم تكن بمعزل عن الانعكاسات التي نتجت عن تبني النهج الاشتراكي تارة، ثم الانتقال إلى النهج الليبرالي تارة أخرى، مما استتبع تناقض في القوانين، أثرت على التطور الإيجابي لتداول الملكية العقارية وعملية الإشهار فيها.

ولعل من أسباب التأثير السلبي على عملية التطهير العقاري، هو التراجع عن نظام الشهر الشخصي لصالح نظام الشهرالعيني، الذي لم يكن إلا مرحلة انتقالية ، فضلا عن تفتيت الملكية ، وعدم جردها مما يضيع أموال طائلة على خزينة الدولة ، كثرة المنازعات ، والفراغ القانوني الذي يميز كل مرحلة انتقالية ، و بروز تجاوزات خطيرة ، وعلى ذلك فإن تبني الدولة لاقتصاد السوق الذي يقوم على الاستثمار والرهن العقاري ، لابد لها من تطهير وضعية العقار بشكل حاسم و يقيني في أوقات معتبرة وإيجاد حلول جذرية وعملية.

ومن خلال هذا المبحث نتناول استكمال المسح العام للأراضي (المطلب الأول)، وتحفيزات اجراء الشهر العقاري (المطلب الثاني) تبعا كما هو آت.

## المطلب الأول:

### استكمال المسح العام للأراضي

يضمن المسح العام للأراضي و الجرد العام للأموال الوطنية، تحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة، والتي تعد أساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة للمرحلة المستقبلية، فإن كان الجرد العام يسمح للدولة والهيئات العمومية من إحصاء دقيق لأموالها العقارية والسماح لها بالاستغلال الأمثل له، فإن المسح العام للأراضي يساهم في ضبط الأملاك العقارية ، وتسليم دفاتر عقارية للمالكين، و يتأتى ذلك بواسطة تنفيذ اجراءات هادفة (الفرع الأول) و نوعية في نفس الوقت (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الاطار التحفيزي لعمليات المسح على المستوى الاجرائي

إن إيجاد نظام عقاري يخضع للتحيين، من أجل استقرار الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، يقوم أساسا على تنظيم عمليات التملك والاستغلال والتداول للأموال العقارية، بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة على حد سواء ، لما يؤدي إلى إرساء الثقة والطمأنينة واستقرار المراكز القانونية ،وردء للمنازعات وبمفهوم آخر توفير الأمن والاستقرار القانوني<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>فشي جميلة : الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجيلالي اليابس ، سيدي بلعباس ، 2014، ص 25.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

إن الأمن القانوني هو الهدف الأساسي الذي ينشده كل نظام قانوني، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع وفاقحة كل حضارة ، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى.

فالأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية هو من أهم انشغالات مختلف تشريعات الدول ومن بينها المشرع الجزائري، والذي سعى جاهدا إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وثباته، ولكن ليس باستقرار مادي وإنما باستقرار قانوني.

وما يعنينا في هذا المقام من سبل تعنى بتحقيق الأمن القانوني في مجال الملكية العقارية<sup>1</sup>، هي تلك السبل التي من شأنها تحقيق هذه الفكرة لكي تكون دعامة ومحفزا في نفس الوقت في مجال الاستثمارات ، ونخص بالذكر الأجنبية منها .

### أولا:

#### وضع مسألة المسح العام للأراضي ضمن أولويات البرامج العامة للحكومة

رغم تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كنمط عصري للحفاظ العقاري بموجب الأمر رقم 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والمراسيم التطبيقية له ، كآلية يعتمد عليها لتحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة ، وبذلك تجنب كل الوسائل غير المشروعة للاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية ، وحتى أملاك الخواص ، أثناء استكمال الجرد العام لهذه الأملاك وتحديد قوامها المادي والقانوني وتسليم السند المثبت لها ، فإن هذه العملية لم تحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها بسبب تأخر إنجاز أعمال المسح العام ، وظلت المشاريع

---

<sup>1</sup> إن تحقيق فكرة الأمن القانوني في مجال الملكية العقارية تختلف صورته باختلاف صنف العقار ، مجاله ، و الغاية من الأمن القانوني . انظر: فشي جميلة : الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية ، المرجع السابق ، ص 70.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الخاصة بالسكنات، وبناء المصانع ، والاستثمارات الفلاحية رهينة ما اصطلح على تسميته "بندرة العقار"<sup>1</sup>، لكننا من هذا المقام نعتبرها " فوضى التسيير العقاري " لا أكثر و لا أقل، وعدم استقرار النظام القانوني له ، الأمر الذي أدى إلى رهن مشاريع التنمية والحد من فرص تفعيل الاستثمارات الوطنية والأجنبية ، بل تم تسجيل تأخر في إنجاز برنامج المليون سكن ، تحت إشراف وتسيير وكالة تحسين السكن وتطويره ( عدل ) إلى نقص الأوعية العقارية ، وعدم وضوح السندات التي ثبت وضعيتها القانونية ، الأمر الذي يؤدي في غالب الأحيان الى تشييد وإقامة المشاريع ،خاصة منها السكنية على حساب المحيط الفلاحي ، مما يزيد الأمر تعقيدا كبيرا.

إن الحكومات المتعاقبة لم تول في برامجها بندا خاصا لأعمال المسح العام للأراضي رغم أهميتها، بل اكتفت على مستوى المجالس الوزارية المتعاقبة لها ، على التتديد بنهب العقار<sup>2</sup>، وضرورة استكمال النصوص القانونية الخاصة بذلك ، بل سجل في تجاهل

---

<sup>1</sup>انظر في ذلك ، مداخله الباحث معاشو ، باحث في جامعة تيزي وزو ، بقوله :«الأزمة ليست أزمة عقار كما يظن الجميع ، و إنما في بطئ وتيرة عملية تطهير الملكيات العقارية غير المبنية»، مداخله أقيمت بمناسبة الملتقى المغاربي الثاني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية ، المنعقد بتاريخ 2014/06/01، جامعة البليدة 2، غ م .

<sup>2</sup>ان التبديد في استغلال الأملاك العقارية الوطنية ت اتخذ العديد من الصور ، أبرزها منح عقارات مبنية و قطع أرضية بطريقة تكتسي طابعي المجاملة و المحاببات ، و بدون احترام للقوانين و التشريعات سارية المفعول ، وأقصى ما يمكن أن يتخذ من اجراء في هذا المقام هو اصدار "تعليمات و مذكرات" يتم من خلالها الغاء و بدون شرط أو قيد كل العقود المتخذة و المخالفة للأحكام التشريعية ، و لا يتخذ من التعدي فعلا غير قانوني ، و ينتهي الأمر هكذا بكل بساطة.انظر في ذلك التعليم رقم 05 الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 1998/09/21، و كذا التعليم رقم 4318 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1998/10/27، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 1998، ص 17 و ما بعدها.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

واضح لعملية المسح أثناء الشروع في تحديد البرامج الكبرى للإصلاحات الاقتصادية والقانونية التي شرع في تطبيقها مطلع التسعينات ، دون وضع جهاز قوي كفيل بتحقيق تقدم واضح في الميدان ، رغم برنامج مسح 12 هكتار الذي خطط لإنجازه خلال الفترة ما بين 1992 و 2008 ، والذي لم يحقق كافة رهانات أهدافه إلى غاية يومنا هذا<sup>1</sup>، وبالتالي فإن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا السياق ، ما هي حظوظ الاستثمارات الأجنبية انطلاقاً من هذا الواقع الذي يتسم بضعف الملائمة، قلة فعالية نظام المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية بالنسبة لأملاك الدولة العقارية الخاصة على وجه الخصوص.

إن عدم إدراج المسح في أي برنامج للحكومة ، جعل المسؤولين المحليين وعلى رأسهم الولاية ورؤساء الدوائر والبلديات ، غير معنيين بمتابعة العملية وإنما الاكتفاء فقط بالإشراف على افتتاح عمليات المسح دون المساهمة الميدانية أو الجدية في ذلك<sup>2</sup>.

### ثانياً:

منح المجال واسعاً وعن طريق دفاتر شروط نظامية أمام الخواص للاضطلاع بمهمة

### المسح العام للأراضي

إن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إشارة واضحة تحمل بداية تخلي الدولة عن التمويل المباشر لعملية المسح ، واتضح الأمر أكثر أثناء إصدار الأمر رقم 08 / 95

---

<sup>1</sup>محمودي عبد العزيز : آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الجزائر 2010، ص293.

<sup>2</sup>المرجع محمودي عبد العزيز : آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 294.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري<sup>1</sup>، يسمح للمتعاملين الوطنيين والأجانب الشروع في أعمال المسح من الباطن بواسطة عقود ثانوية *contrats de sous-traitantes* مع الوكالة المشرفة على العملية ، فضلا على أن تفعيل قانون التحقيق العقاري الجديد الذي يحمل رقم 02 /07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، أعطى من خلالها المشرع الجزائري دورا أكبر لهذه الآليات ، والاعتماد على المسح المباشر من قبل الخواص، على نفقة طالب التحقيق والمعاينة .

مع ملاحظة أن هذا القانون لا يخص بالذكر طلب المعاينة بالنسبة للعقارات التابعة للأمولاك الوطنية مهما كان صنفها ، وهو ما أوضحته صراحة نص المادة 03 من القانون رقم 02/ 07 سالف الذكر ،بقولها « لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوطنية».

### الفرع الثاني:

#### الاطار التحفيزي لعمليات المسح على المستوى النوعي

تعد عملية المسح العام للأراضي من العمليات الضخمة والمكلفة ماليا ، استدعت المعطيات السياسية والاقتصادية للسنوات بين 1988م و 1992م اللجوء إلى الاقتراض من المؤسسات المالية الدولية لتفعيل هذه العملية ، خلافا للوضع الذي اتسمت به الفترة

---

<sup>1</sup> و هو ما تضمنته صراحة ف /2 المادة رقم 2 من الأمر رقم 08 /95 المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري « و بهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية و تحديدها و وضع معالم حدودها ، و يمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الايجارية » انظر الأمر رقم 08 /95 المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري ، المؤرخ في 1995/02/01، ج ر ، ع20، المؤرخة في 1995/04/16.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المالية التي اتسمت بوضعية مالية تسمح باستغلال هذه الموارد في تدعيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، في إعدادها وعليه كان من المفروض أن تستغل الحكومات المتعاقبة هذه الأوضاع المالية من باب أولى اهتماماتها لتجسيد قاعدة محل استثمار ، دعائمها نظام مسح دقيق وفعال ، وذلك على مستوى مختلف الأصعدة ، فلاحي ، صناعي ، حضري ، منشآت فنية كبرى و سياحي .

### أولاً:

#### رفع سعة المسح

لم تكن وثيرة المسح تسير بسعة مقبولة قبل سنة 1990 ، بل احتاج الشروع في عملية مسح حقيقية المصادقة على قرض البنك العالمي بقيمة 33 مليون دولار ، والمصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي<sup>1</sup> رقم 92 / 440 الهادف الى استعمال القرض بالاتصال مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و المعهد الوطني للخرائط و الوزارة المكلفة بالأموال الوطنية و وزارة الفلاحة و وزارة العدل آنذاك ، لتصل بعد ذلك سعة المسح السنوي إلى معدل 50000 هكتار، وهي نسبة ضئيلة دعت الضرورات التي كانت تميلها الظروف الاقتصادية آن ذاك إلى مراجعة هذه النسبة وبالتالي إلى إعادة تنميتها مجددا ، وجعلها تتضاعف 10 مرات بما يقارب قدرة مسح سنوية بـ 500000 هكتار .

---

<sup>1</sup>المرسوم الرئاسي رقم 92 / 440 يتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488-ال موقع في 1992/08/05 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و البنك الدولي للإنشاء و التعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة 2204، المؤرخ في 1992/12/02 ، ج ر ، ع 87، المؤرخة في 1992/12/09.



## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

غير أنه وعلى الرغم من هذه الإصلاحات المحتشمة فإنه يظل مؤشر المسح غير كاف، وبالتالي يحتاج إلى الإسراع في تنفيذ العملية وتحضير الوسائل المادية والبشرية الكفيلة لرفع سعة المسح إلى : 1000000 ( مليون ) هكتار خلال السنوات المقبلة .

ولتحسين أداء الجهاز المشرف على عمليات المسح فقد شرع في عصرنة قطاع الحفظ والمسح العقاري ليتماشى مع متطلبات العصر ، وفعلا انطلقت العملية على مستوى حوالي 260 محافظة عقارية موزعة عبر كافة التراب الوطني ، لتصل نسبة الرقمنة بين 60% و 70% لتنتهي خلال شهر مارس من سنة 2016 .

إلا أن العاملين في الميدان على مستوى التطبيقي ، فإنهم يصفون نتائج المسح بالردئية جدا ، والعلة في ذلك قلة الوسائل المتاحة لتحقيق العملية ، وتسجيل العقارات في حساب المجهول ، لأن أغلبية العقارات التي يراد تسجيلها موصى عليها باعتراض من طرف شخص يتقدم إلى مصلحة المسح ، ويبقى الأمر على حاله ، لمدة طويلة حتى يفوت الأوان ، ويسجل بذلك العقار في حساب المجهول.

كذلك غياب نظام للإعلام الآلي لخدمة الأجهزة والهياكل المستخدمة في عملية المسح والمحافظات العقارية ، مما جعل من الكيان الخاص بهاذين الجهازين كيان فارغ لأنه إلى حد بعيد لا يؤدي الدور المنوط به ، والمتمثل في تسجيل العقارات وتحيين عمليات المسح العقاري.

### ثانيا:

## تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية

لقد شكلت الصعوبات التقنية التي واجهت المكلفين بإنجاز عملية المسح ميدانيا ، إلى التفكير في الاستعانة بالخبرات الأجنبية للدول التي استكملت عمليات المسح العام للأراضي لها، بحيث تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

في فرنسا "sema groupe" ، الذي أعد دراسة تحليلية واستشرافية ركزت على مختلف السلبات التي خلفتها عملية المسح في المرحلة قبل سنة 1990م ، وآفاق العملية على المدى القريب والمتوسط ، حيث خلصت الدراسة الأولى المنجزة بتاريخ 1993/06/23 إلى بيان مواطن القوة والضعف لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في فصل أول ، بخلاف الاقتراحات الضرورية لإنجاح العملية التي تضمنها الفصل الثاني من الدراسة ، والتي احتاجت إلى دراسة ثانية أعدت بتاريخ 1993/07/19 ركزت على نتائج الإحصائيات المعمقة والخطوط العريضة لإنجاح برنامج المسح مع القيام به في غضون 15 سنة القادمة<sup>1</sup>.

إن أهمية هذه العملية أدت إلى الاتفاق المبدئي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مصالح المسح المركزية الفرنسية للشروع في تهيئة مسح الأراضي في المناطق الصحراوية لاسيما تلك المناطق الآهلة بالسكان في خطوة أولى مستعجلة ، على أن تستكمل العملية في السنوات القليلة القادمة بالنسبة لباقي مناطق الوطن ، وذلك من خلال أخذ الصور الساتليئية لهذه الأراضي .

إن الحل الذي تبنته الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمتمثل في إبرام شراكة جزائرية فرنسية لتجسيد عمليات المسح العقاري، ضرب بعرض الحائط نص المادة رقم 5 من الأمر رقم 74 /75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والتي تنص على أن «مهام مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية»، الأمر الذي يجعلنا نطرح استفسارا بشأن مهمة مكتب الدراسات العالمي الفرنسي ، في مدى التحقيق الفعلي عن عمليات المسح ، والأهم من ذلك مدى قدرته ومدى تحمله بالأمانة والنزاهة بشأن ضبط حدود ملكيات عقارية ،

---

<sup>1</sup>محمودي عبد العزيز : آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 295.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

وتثبيت سندات رسمية لها، لأجل ذلك نرى أن مثل هذا الأمر إن كان له محل فهو يمس بجانب سيادة والأمن الوطنيين.

إن السير نحو تطهير الملكية العقارية لن يتم إلا في إطار تنظيم عقاري منسجم ، يخص بالتحديد تفعيل عملية التوثيق والحفظ العقاري ، ووضع إطار بشري ومؤسساتي كفيل بإنجاح عملية التطهير، بحيث يتحاشى النقائص والعيوب المسجلة منذ إصدار القانون رقم 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والمراسم التنفيذية اللاحقة له.

### المطلب الثاني:

#### تحفيزات اجراء الشهر العقاري

يلعب نظام شهر الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يلعب دورا في غاية الأهمية من حيث تنظيم وحماية الملكية ، وبيان كافة الحقوق التي قد تترتب على الملكية العقارية، ولتوضيح قوام وإجراءات نظام الشهر العيني ، وكيف يغدو محفزا للاستثمار الأجنبي ، نتناول ذلك بعد توضيح ماهية الشهر العقاري (أولا)، ووظيفة الشهر العقاري في تحفيز الاستثمار الأجنبي(ثانيا).

### الفرع الأول:

#### الاطار القانوني لنظام الشهر العقاري

الشهر العقاري وسيلة قانونية، تتخذ صورة الإجراء الشكلي، صاغها المشرع الجزائري ووضعها في نصوص قانونية لإعلام الأشخاص ، ولكي تضمن معلومة دقيقة في الحقوق العقارية ، فرض المشرع الجزائري إجراءات الشهر العقاري ، بحيث يعتمد على الوصف

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المادي للعقارات والشكل والقياسات المادية تستدعي لحف إتمام عملية المسح ، والوصف القانوني للعقارات .

أولاً:

### ماهية الشهر العقاري

من خلال هذا العنصر نوضح المعنى اللغوي للشهر، المعنى الاصطلاحي والمعنى الفقهي تبعاً.

#### 1- الشهر لغة :

قيل أنه "معرب"، وقيل أنه "عربي" ، وهو مأخوذ من "الشهرة"، وهي الانتشار، وقيل "الشهر الحلال" ، سمي به "شهرته ووضوحه وظهوره" ، والشهرة ظهور الشيء وانتشاره ، أو إعلانه وإذاعته ، وهو مصدر للفعل "شهر"، والشهر والمشهور المكان المعروف المذكور<sup>1</sup>، وهكذا فإن الشهر لغة يقترب من مفهومه الاصطلاحي بمعنى الإعلام والإعلان.

#### 2- الشهر اصطلاحاً:

اعتبر مجموعة من فقهاء القانون الشهر بأنه «مجموعة القوانين التي تهدف إلى إعلان الغير بنشوء أو نقل الحقوق العينية وإنقاضها، وبالتأمينات العينية العقارية المقررة لدائنين معينين بمقتضى القانون، أو اتفاق الأطراف على عقار ما»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>عليا مقري: المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، الجزء 1 و الجزء 2 ص 394.

<sup>2</sup>Marc Donnier, encyclopédie, D, voir sous publicité foncière , T6, 1979 , n 1 , P3

### 3- التعريف الفقهي للشهر:

درج العديد من الفقهاء ممن تصدوا لدراسة أنظمة الشهر العقاري في البلاد العربية، إلى القول بأن المسلمين لم يتوصلوا إلى نظام لشهر العقارات بالمعنى الحالي، سواء كان نظامها شخصياً أو عينياً ، وخاصة السجل العيني الذي يتمتع بالقوة المطلقة للقيود وتطهير العقار من الحقوق التي لم تقيد ، إلى غير ذلك من القواعد التي يمتاز بها نظام الشهر العيني في الوقت الحاضر ،ومرد هؤلاء الفقهاء عدم وجود نظام للشهر في الأملاك إلى أن المسلمين بطبيعتهم يتمتعون بوازع ديني وتعلق شديد بمبادئ الإسلام ، لذلك فإن معاملاتهم فيما بينهم تتم في ظل الشعور الديني ومخافة الله سبحانه وتعالى وتسودها الأخلاق الفاضلة والوفاء ، لذلك كانت معاملاتهم تتسم بالبساطة وبدون تعقيد خاصة في بداية الدولة الإسلامية ، لذلك اعتبر العقد الناقل للملكية العقارية دون حاجة إلى إجراء آخر، ولم يعرفوا الشكلية التي اشتهر بها القانون الروماني<sup>1</sup>.

-وفي مجمل الأحوال فإن فقهاء الشريعة الإسلامية، لا يرون تعارضاً بين نظام الشهر العقاري ومبادئ الشريعة الإسلامية بل يعد نظاماً دعت إليه المصلحة التي اعتبرها الشارع كما دلت عليه آية المدانبة، وأنه في الأخير لا يعد سوى أثراً وتطور لما جاءت به آية الدين، لأنها تتعلق بالتوثيق والشهر معاً، بعد تطور أحوال البشر، وضعف الوازع الديني لهم<sup>2</sup>.

-أما المقصود بالنظام العقاري جمع الأنظمة العقارية: هو الطرق والأصول المعتمدة:

---

<sup>1</sup>محمود الرزوقي جمعة: نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني ، دار الآفاق الجديدة ، ط 1 ، بيروت 1988، ص 39.

<sup>2</sup>محمود الرزوقي جمعة: نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني ، المرجع السابق ، ص 42.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

من ناحية لتحديد ووصف العقارات، بالإضافة إلى إحصاء الحقوق والأعباء الجارية عليها ، وشهرها أو إعلانها بطريقة ما.

ومن ناحية أخرى، لبيان مفعول الشهر المذكور على الحقوق والأوضاع القانونية المنشأة والمتعلقة بالعقار موضوع التعامل<sup>1</sup>.

### ثانياً:

#### نطاق الشهر العقاري

على مستوى التشريع الجزائري، فإن أول وأهم نص تطرق إلى مسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الإشهار العقاري ، أورده الشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 793 من الأمر رقم 58 / 75 المتضمن القانوني المدني الجزائري، بحيث من خلاله اعتبر الشرع الجزائري أن كل المعاملات العقارية تكون غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري .

و يعتبر الأمر رقم 75 / 74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وصاحبته عدة مراسيم تنفيذية، تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وبعث الائتمان في المعاملات العقارية والحفاظ على استقرار الحقوق العينية.

وفي انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية.

---

<sup>1</sup>مصطفى حامد : الملكية العقارية في العراق مع مقارنتها بالقانون المدني العربي المصري و السوري ، الجزء الأول ،معهد الدراسات العربية العالمية ، جامعة الدول العربية ، مصر 1964، ص 15.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

لأجل ذلك تقضي المادة رقم 27 من الأمر رقم 75 / 74 تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يتم وبصفة استثنائية شهر التصرفات التي تتضمن العقود والقرارات القضائية على مستوى الحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية عقارية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، فتنتم فهرستها بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

وأحدث لأجل ذلك المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وتم تقرير أحكام انتقالية في الباب الخامس تتضمن صراحة ، تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي ، بحيث يعمل المحافظ العقاري بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات<sup>1</sup>.

في حين أوضحت المادة 114 منه كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي، بحيث عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل قرار قضائي أو عقد يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية ، يجب أن يتضمن نوع العقار ، موقعه و محتوياته .

من خلال كل ما سبق يتضح لنا بأن الشرع الجزائري اعتمد على نظامين في إعداد عملية الإشهار العقاري ، النظام الأول : هو نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية ، الذي طبق منذ وجود الاستعمار الفرنسي وهو أقدم أنظمة الشهر لعقاري.

أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم 75 / 74 والرسوم التنفيذية له رقم 76 / 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الذي يقوم على أساس

---

<sup>1</sup>المادة رقم 113 من م.ت رقم 76 / 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1976/03/25، ج ر، ع 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل و المتمم.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

إعداد عمليات المسح العام للأراضي من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار ، وتحديد الملكيات العقارية ، وأصحابها وفقا لأحكام الرسوم رقم 76 / 62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

وحسبنا في هذا المقام إذا كان المسح يرد في كل صنف من أصناف العقارات سواء تلك التابعة للأموال الوطنية خاصة كانت أم عامة ، وكذا تلك التي يحوزها أو يمتلكها الأفراد ، فإن نظام الشهر العقاري كذلك لا يميز بين نوع العقارات ، لأجل ذلك فإن الإدارة غير معفية من اتباع إجراءات وتقنيات الشهر العقاري.

وعليه فإن الدولة ، الولايات ، والمجموعات المحلية ومختلف الإدارات العمومية ليست معفية من تطبيق أحكام الشهر العقاري ، وعليه لا يكفي مجرد الإدعاء بملكية العقار محل النزاع للحكم لفائدتهم ، وإنما يقع حتما عليهم تقديم سند رسمي مشهر لإثبات محل الحق المدعى به ، مثلها مثل بقية الأشخاص الأخرى ، طبيعية كانت أم معنوية ، فكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للدولة ، الولايات ، والمجموعات المحلية إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية .



## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

كما أن كافة العقود والتصرفات التي تبرمها الإدارة التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر إلا من تاريخ إشهارها أيضا<sup>1</sup>، و نتناول من خلال ما يلي الجهاز الذي يشرف على إجراء الشهر العقاري.

### ثالثا:

#### الاطار الهيكلي لتنفيذ عمليات الشهر العيني

تتمثل وظيفة الشهر العقاري بنشر وفق إطار قانوني معين ، حقوق الملكية المتضمنة الأجزاء الريفية ، الأراضي ، المنازل الفردية ، الشقق ، المحلات ، وكذلك الحقوق الأخرى كالارتفاق ، الرهون... إلخ ، فهو نظام صمم خصيصا لإنشاء « حالة مدنية » حقيقية للملكيات العقارية<sup>2</sup>، وإنه في ظل نطاق اقتصاد حديث يشجع الملكية الفردية والتداول

<sup>1</sup> والأساس القانوني لهذا المبدأ مردّه :

\* القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المواد رقم 89 ، 90 ، 91 ، 92 ، 109 ، 128 .

\* المرسوم رقم 91 / 454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك ، المواد رقم : 34 ، 35 ، منه.

\* القانون رقم 91 / 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المادترقم 30 منه .

\* م.ت. رقم 93 / 186 المحدد لكفاءات تطبيق القانون رقم 91 / 11 الذي يؤكد بدوره على ضرورة إشهار قرار نزع الملكية ، المواد : 41 ، 42 منه .

\* القانون رقم 87 / 19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم 1987/12/08 .المواد : 33 ، 34 ، 35 منه.

\* م.ت. رقم 90 / 50 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 06/02/1990 المواد : 2 ، 3 منه.

<sup>2</sup>عمار علوي: الملكية و النظام القانوني في الجزائر ،المرجع السابق، ص151.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

الحر للأملاك ، تمر الحياة العقارية على تنظيم معلومة عامة وموثوقة في النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني ، كما تعتبر وسيلة لمحاربة خفية التبادلات ، و تحويلات الملكية والقروض العقارية<sup>1</sup>.

كما يلعب الشهر دورا مزدوجا، إعلامي بالنسبة للغير: بحيث يسمح بمعرفة الحقوق العينية الممارسة على العقار.

و دوروقائي: بحيث يمنع تحويل حق الملكية لشخصين مختلفين في نفس الوقت.

وعلى هذا الأساس أنيطت كل تلك الوظائف إلى جهاز إداري يدعى "المحافظة العقارية" وتعد الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية ، وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري<sup>2</sup> .

و المحافظة العقارية هيئة ادارية عمومية تزاول مهمها تحت وصاية وزير المالية ، يسيرها المحافظ العقاري ، أحدثت بموجب المادة رقم 20 من الأمر رقم 75/74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و ذلك من أجل القيام بالمهام التالية:

- تأسيس السجل العقاري.

-مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفاتر العقارية.

---

<sup>1</sup>عمار علوي: الملكية و النظام القانوني في الجزائر، المرجع السابق، ص 152.

<sup>2</sup>عبد المجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، دار هومه، الجزائر

2011 ص71.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري، التي ترمي الى انشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة الى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات ، و بعض العقود الادارية التي تتناول حقوقا شخصية<sup>1</sup>.

إن أهمية وفعالية نظام الشهر العيني تبرز من خلالوضع أرضية قانونية وهندسية ثابتة للملكية العقارية ، وتقادي الغموض والصعوبات بشأن التعامل في العقار، لما يتوفر لدى مصالح المحافظة العقارية من تقنيات تسهل تشخيص العقارات قانونيا وهندسيا.

إن تحديد الوعاء العقاري وتصنيفه يمكّن لا محالة من ترتيب الأولويات التي يتطلبها النهج الاقتصادي الذي يقوم على السوق الحرة، وحرية المعاملات واستقطاب الاستثمارات الأجنبية، لأجل ذلك فإنه منذ صدور أول تشريع ينظم الاستثمار في الجزائر ، لم يولي المشرع الجزائري من خلاله الاهتمام إلا للإجراءات الخاصة بالاستثمار والمزايا والضمانات من دون أن يعير أدنى اهتمام إلى ضرورة تسوية الوضعية القانونية للعقارات قبل توجيهها للاستثمار الأجنبي.

### الفرع الثاني:

#### تحفيزات نظام الشهر العيني في جذب الإستثمار الأجنبي

اتجهت الإرادة التشريعية نحو تبني نظام اقتصادي مغاير للنظام الاشتراكي المتبع منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1989م ، حيث صاحب هذا التوجه الجديد العديد من التغييرات الجذرية على مستوى القطاع الاقتصادي ، المالي والقانوني ، أخذ هذا التجديد يمس الهياكل والنظم القانونية لها وإجراءاتها على حد سواء.

<sup>1</sup> عبد المجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص72.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

غير أن هذا التحول كان من المفروض أن يعد له الشرع الجزائري العدة من أجل إنشاء قاعدة تتسم بالثبات ، الاستمرارية ، والاستقرار .

إن المقصود من خلال هذا المنطلق هو " تطهير الحق العيني العقاري" ، ولا يتم ذلك إلا من خلال إعداد وإتمام عمليات مسح الأراضي العام ، والجرد العقاري ، وإحلال نظام الشهر العيني محل نظام الشهر الشخصي ، وتوحيد السندات التي تثبت الملكية العقارية الخاصة منها أو تلك التابعة للأملاك الوطنية والمتمثل في دفتر العقاري .

غير أنه ظهرت محاولات محتشمة وعلى صعيد تنظيمي فقط ترمي مرة إلى الإسراع في إعداد إجراءات الشهر العيني ، وأخرى إلى إعفاءات جبائية .

ومن خلال هذا الفرع نتناول أنواع التحفيزات ومصدرها في مجال الشهر العيني من أجل جذب الاستثمار الأجنبي .

### أولاً:

#### التقليص من آجال الشهر و الإسراع في اعداده

التزمت الحكومة من خلال مخططات عمل متعاقبة بمتابعة الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في بلادنا، وخلق الشروط المساعدة على جلب الاستثمارات المباشرة الأجنبية لاسيما تلك التي تساهم في تحويل التكنولوجيا واستغلال الموارد الطبيعية للوطن وخلق مناصب عمل لفائدة اليد العاملة المحلية ، لأجل ذلك صدرت التعليمات<sup>1</sup> رقم 11659 عن

---

<sup>1</sup>التعليمات رقم 11659 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في : 2012/11/27 ، والتي تحمل عنوان : " وضع حيز التنفيذ لمخطط عمل الحكومة في مجال ترقية الاستثمار ، مجموعة النصوص ، مديرية ادارة الوسائل و المالية ، وزارة المالية، سنة 2012، ص5.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المديرية العامة للأموال الوطنية ، تحت عنوان " وضع حيز التنفيذ لمخطط عمل الحكومة في مجال ترقية الاستثمار"، بحيث نوّهت التعليمات من خلال الفقرة الثالثة إلى ضرورة تقليص آجال إعداد وإشهار عقود منح الامتياز على الأراضي ملك للدولة والموجهة لفائدة المستثمرين ، وذلك بغية تقريب بلادنا من المعايير العالمية في مجال المحيط الاستثماري ، من خلال تقديم مساهمة إدارة أملاك الدولة لتقوية ودفع فعل الاستثمار وهذا بإيلاء عناية خاصة لأشغال وإعداد وإشهار عقود منح الامتياز لاسيما اتباع الإجراءات التالية :

- إعداد العقود خلال أجل أقصاه 15 يوما<sup>1</sup>

- إعداد إجراء الشهر العقاري للعقود خلال 15 يوما بدءا من تاريخ إيداعها لدى المحافظة العقارية.

و على الصعيد العملي أثبت أن بعض مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري، قد تجاوزت هذه الآجال في بعض الأحيان وذلك بإعداد عقد الامتياز بعد 28 شهر من إبرام العقد من تاريخ المزايدة ، و 16 شهر أخرى لإشهار عقد واحد ، في حين التزمت مديريات أخرى بأجل 15 يوم المذكور أعلاه ، بل أحيانا أخرى قد قلصت مدة الإشهار إلى 3 أيام لإشهار التصرف بعد إيداعه<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> إلا أنه ما يلاحظ في هذا الاجراء التحفيزي ، فهو يعد تذكير للمرة الثالثة بالنسبة الى تقليص الآجال، بحيث تمت الاشارة اليه مسبقا من خلال المذكرة رقم 6422 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، المؤرخة في 2011/06/08، و كذا المذكرة الصادرة عن نفس الجهة التي تحمل رقم 7062، المؤرخة في 2011/06/30.

<sup>2</sup> و هو ما توضحه التعليمات رقم 5793 الصادرة عن السيد المدير العام للأموال الوطنية، المؤرخة في 2013/06/11، غ.م .

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

إلا أنه منذ صدور التعليم<sup>1</sup> رقم 3138 الصادرة كذلك عن المدير العام للأموال الوطنية، تم العدول عن آجال الخمسة عشر يوم وتقليصها إلى مدة عشرة أيام بدءاً من تاريخ إيداعها على مستوى إدارة أملاك الدولة ، وذلك في إطار مواصلة ترقية الاستثمار من خلال إزالة بعض القيود المستمرة ، وتقريب الإدارة من المعايير العالمية فيما يخص محيط الاستثمار.

### ثانياً :

#### ترقية الاستثمار عن طريق إعداد وشهر التصرفات

إن مناخ الاستثمار يشكل ركيزة أساسية للمحيط المؤسسي الذي تباشر فيه المؤسسات نشاطها ويتضمن مختلف الجوانب ولاسيما الإطار التشريعي و التنظيمي المتعلق بتحويل الملكية، ويشكل العقار قاعدة الاستثمار، وبالتالي فإن الإجراءات التي تسيّر العقار يجب أن تكون مرنة ، وهذا بهدف تطوير مناخ استثماري محفز من شأنه تحسين تنافسية المؤسسات وبالتالي إنعاش النمو الاقتصادي للبلاد.

و عليه فإن تقليص الآجال المتعلقة بالإجراءات التي ستنفذ في إطار تحويل الملكية تشكل ضرورة أساسية، وعلى الرغم من التطورات الإيجابية الملاحظة في مجال إعداد عقد الامتياز ( 15 يوم ) وشهر التصرف ( 10 أيام ) ، إلا أنه ارتأت الإدارة العامة للأموال الوطنية ضرورة بذل مزيد من الجهود بهدف إزالة بعض القيود في إطار دائماً ترقية الاستثمار من خلال تقليص مرة أخرى آجال إعداد وإشهار عقود منح الامتياز في إطار الاستثمار .

---

<sup>1</sup>التعليم رقم 3138 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في 2013/03/31 ، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لسنة 2013، ص 55.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

نظرا لأهمية وثيقة " عقد الامتياز " كونها تسمح للمستثمر بطلب واستلام رخصة البناء ، وطلب الحصول على قروض من الهيئات المالية ولإنجاز مشروعه الاستثماري، لذلك تم اتخاذ تدابير عملية جديدة تصبوا إلى نوع من السرعة في إعداد عقد الامتياز ، وكذا في إجراءات وأجال تسجيله وإشهاره بهدف تسليمه في آجال سريعة لفائدة المستثمر وتكون كما يلي<sup>1</sup> :

### \*في مجال إعداد عقود منح الامتياز:

بعد دراسة الملف من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، وفي حالة الحصول على موافقة هذه اللجنة يتعين على مدير أملاك الدولة مراسلة مدير مسح الأراضي الولائي بعد 48 ساعة من استلام المحضر المعني ، وذلك بهدف تسليم مستخرج مسح الأراضي ، هذا إذا كانت القطعة الأرضية التي ستمنح واقعة في منطقة ممسوحة.

ويتعين على مدير مسح الأراضي الولائي الأخذ بكل التدابير اللازمة بهدف إعداد بالأولوية وفي أقرب الآجال مستخرج مسح الأراضي وبمجرد استلام مستخرج مسح الأراضي يتعين على مدير أملاك الدولة إعداد وعلى الفور مشروع القرار المرخص منح الامتياز، والذي يجب أن يتضمن مساحة وحدود القطعة الأرضية التي ستمنح للإمضاء من طرف الوالي.

بمجرد إمضاء القرار من الوالي وإرساله إلى مصالح أملاك الدولة يستدعي مدير أملاك الدولة فوراً المستفيد من منح الامتياز لدعوته لمباشرة تسديد الإتاوة السنوية الأولى.

---

<sup>1</sup>انظر التعليمات رقم 5794، الصادرة عن السيد المدير العام للأموال الوطنية، المؤرخة في 2013/06/11 تحت عنوان " ترقية الاستثمار"، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأموال الوطنية ، مديرية ادارة الوسائل و المالية ، ص 41.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

ونظرا للحجم المتزايد للعقود بمختلف طبيعتها التي تعد من طرف مصالح أملاك الدولة ، وبمجرد دفع الإتاوة السنوية الأولى على أساس وصل الدفع ، يلتزم مدير أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لدعم الاستثمار بمهمة إعداد مشاريع العقود ذات الصلة.

كما يجب على ممثل مصالح أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لدعم الاستثمار، إعداد مشروع العقد خلال 48 ساعة ابتداء من تاريخ إبلاغه وإعادته إلى المسؤول المكلف على مستوى مديرية أملاك الدولة الولائية، قصد المراجعة وعرضه للإمضاء من طرف مدير أملاك الدولة.

تبعا لذلك يتعين استدعاء المستفيدين من الامتياز خلال 48 ساعة لإمضاء العقد، ويخضع في اليوم الثاني لإجراءات التسجيل (في معدل 48 ساعة حسب مصالح المديرية العامة للضرائب)، بمجرد تسجيل العقد يجب استعادته وإيداعه لدى المحافظة الإقليمية المختصة إقليميا قصد الإشهار.

### \*في مجال إشهار التصرفات محل عقد الامتياز:

بمجرد استلام عقد الامتياز ، يتعين على المحافظ العقاري المختص إقليميا أن يولييه اهتماما خاصا بدراسته فورا من طرف مصالحه وإعداد ملاحظات معللة قصد رفض إيداعه ، وإذا لم يوجد أي سبب موضوعي يحول دون إشهار العقد ، يجب على المحافظ العقاري إشهاره في أجل 48 ساعة ابتداء من تاريخ إيداعه .



## ثالثاً:

### الاستفادة من الإعفاء أو تقسيط رسم الشهر العقاري

تكفل الجهاز التشريعي بسن إعفاءات معتبرة لاسيما ما تعلق منها بالاستثمارات التي تخضع للنظام الاستثنائي، مثلما نصت عليه المادة رقم 12 من الأمر رقم 03 / 01 المتعلق بتطوير الاستثمار، إلا أنه في مجال التحفيزي نميز بين مرحلتين ، حيث العامل الزمني فاصل بينهما ، و ذلك اثر صدور القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار. وفيما يلي نعالج نوعي الاستثمارات وما يرد عليها من أحكام بالنسبة للإعفاء عن حقوق رسم الشهر العقاري.

**المرحلة الأولى: التحفيزات خلال تطبيق الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup>**

#### 1- الاستثمارات الخاضعة للنظام العام:

إن الإعفاء في هذا المجال يخص فقط حقوق المعاملة ، وعلى أساس مقرر منح الامتيازات المعد من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، إلا أنه يستبعد عن هذا المقام رسم الشهر العقاري الذي يبقى قائماً.

#### 2- الاستثمارات الخاضعة للنظام الاستثنائي :

في حين الاستثمارات التي تخضع لنظام استثنائي فهي على شكلين:

---

<sup>1</sup> انظر التعليمات رقم 7823 الصادرة عن السيد المدير العام للأموال الوطنية تحت عنوان "الامتيازات الممنوحة للمستثمرين - إعفاء" ، المؤرخة في 2008/05/12، المديرية العامة للأموال الوطنية ، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2008، ص 70 و 71.

## الفصل الأول: \_\_\_\_\_ الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

**الشكل الأول :** الاستثمارات داخل البلديات التي يحتاج تطورها لمساهمة الدولة بناء على ما ورد من خلال المادة رقم 10 ف 1 من الأمر رقم 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار ،فهذه الفئة تستفيد من الإعفاء فيما يخص حقوق المعاملة ، شأنها في ذلك شأن الاستثمارات التي تخضع للنظام العام.

**الشكل الثاني :** الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني، المادة رقم 10 ف 2 من الأمر رقم 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار ،في هذه الحالة يطبق الإعفاء على كل من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ، شريطة أن يتم الإشارة صراحة بذلك في الاتفاقية المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر.

-ومن جهة فقد أشار كذلك قانون المالية<sup>1</sup> لسنة 2013 في بعض من المواد منه و التي تضمنت تدابير جديدة ترمي إلى إنعاش الاقتصاد الوطني وكذا ترقية الاستثمار تحفيزات نذكرها كما هو آت:

### 3- بالنسبة لإنعاش الاقتصاد الوطني :

حيث أشارت المادة رقم 32 من قانون المالية لسنة 2012 إلى تخفيف الإجراء المتعلق بعملية إعداد عقود منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل ،والخاصة بالأموال العقارية المتحصل عليها على سبيل الانتفاع والمشغولة بدون أي سند من طرف المؤسسات العمومية والاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري.

لذلك فإن هذه المؤسسات تعفى من تسديد حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ، وكذا تسديد مبالغ الأملاك الوطنية .

---

<sup>1</sup>القانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المؤرخ في 26/12/2012، ج ر ، ع 72 المؤرخة في 30/12/2012، من المادة رقم 32 الى المادة رقم 34، و المواد رقم 36، 39، 38، المعدلة و المكملة للأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

إلا أن المذكرة<sup>1</sup> رقم 2473 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية ورد من خلالها أنه في حالة ما إذا تم شهر عقود منح الامتياز قبل نشر قانون المالية لسنة 2013 ، فإن المصاريف المتعلقة بهذه العقود لا يمكن في أي حال من الأحوال ، أن ترجع لأصحابها، كما أنه إذا اختارت هذه المؤسسات صيغة الدفع بالتقسيط للمصاريف المعنية ، يجب أن تستمر في دفع المبالغ المستحقة حتى التسديد الكلي وهذا تطبيقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين ، التي ينجّر عنها عدم رجعية تدبير الإعفاء .

بالنسبة لترقية الاستثمار :فإنه بالرجوع لأحكام المادة رقم : 33 من قانون المالية لسنة 2013 ، فإن إدارة أملاك الدولة مؤهلة لتحديد مبلغ الإتاوة السنوية لمنح الامتياز ، وإعداد مجانا عقود منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل ، وهذا بعد تقديم طلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة ، كل ذلك الإجراء يتأتى بعد ترخيص منح الامتياز بموجب قرار ولائي طبقاً لنصوص الأمر رقم 04 /08 المعدل والمتمم الذي يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

في حين أشارت المادة رقم 34 من قانون المالية لسنة 2013 ، إلى تخفيف إجراءات منح العقار التابع لمناطق التوسع السياحي ، فقد عدّلت المادة سالف الذكر أحكام المادة رقم 05 من الأمر 04 /08 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وعليه فإن ما ورد من أحكام في المادة رقم 5 فإنه إذا تعلق الأمر بقطعة أرض واقعة داخل محيط منطقة التوسع

---

<sup>1</sup>المذكرة رقم 2473 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية ، المؤرخة في 2013/03/14، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 2013، ص 24.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

السياسي ، فإن منح الامتياز بالتراضي يرخص بموجب قرار ولائي وعلى أساس رأي الوكالة الوطنية لتطوير السياحة ، وهذا بدون الأخذ بموافقة وزير القطاع المختص .

وأخيرا فإن المواد رقم 36 ، 38 ، 39 من قانون المالية لسنة 2013 ، فقد عدلت وتمت المواد 9 ، 11 ، 12 من الأمر رقم 03 /01 المعدل والمتمم والمتعلق بتطوير الاستثمار فإن الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ، وكذا مبالغ الأملاك الوطنية ، يستفيد منه إلا المستثمرين الذين ينجزون مشاريع استثمارية مؤهلة للحصول على الامتيازات من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على أساس:

\* مقرر: عندما يكون المشروع مؤهل لامتيازات النظام العام ، وكذا عندما يتعلق الأمر بتوظيف مشروع على مستوى المناطق الذي يتطلب تطورها مساهمة خاصة من طرف الدولة ، والمصادق عليها من طرف المجلس الوطني للاستثمار .

\* وكذلك بناء على اتفاقية يتم إمضاؤها بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المؤهلة للنظام الاستثنائي، والذي يضيف منفعة خاصة للاقتصاد الوطني.

إلا أن ما يبدوا بعد صدور قانون المالية لسنة 2013 ، وبعد المصادقة على أحكامه ، وكذلك التعليمات التي وضحت قيمة الاستفادة من إعفاء تسديد حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري، فإن الأمر ما لبث إلا وإن عاودت نفس المديرية إصدار مذكرة تصر ، وتؤكد من خلالها على الإجراءات واجبة الاتباع من أجل الاستفادة من إعفاءات الخاصة بحقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ، وهو ما توضحه التعليمات<sup>1</sup> رقم 120 96 ، الصادرة عن

---

<sup>1</sup>التعليمات رقم 120 96، الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في 2013/12/08 مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 2013، ص 50.

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

المدير العام للأموال الوطنية وعليه فإن هذا الأمر إن دل على شيء فهو يدل على عدم التطبيق الفعلي والسليم لأحكام قانون المالية الذي تضمنت مواده سالفه الذكر كيفية الاستفادة من الإعفاء لدفع مستحقات التسجيل والشهر العقاري.

- وظل الأمر على حاله إلى غاية سنة 2015 ، وتطبيقا للمادة رقم 60 من قانون المالية<sup>1</sup> لسنة 2015 ، حيث من خلالها تم اتخاذ تدابير جديدة ، بحيث تنص على إعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية ، الممنوحة في إطار الأمر رقم 08/04 المعدل والمتمم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية.

بحيث تم اتخاذ هذا التدبير التحفيزي لتحقيق مبدأ الإنصاف لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من قطع أرضية تابعة للقطاع العمومي أو هيئات عمومية مكلفة بالعقار ، ولم يلتسوا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الحصول على امتيازات ، وقصد الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والتسجيل والشهر العقاري، يكفي للمستثمرين المعنيين التصريح بمشاريعهم الاستثمارية لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، ويثبت بموجب شهادة تسلمها الوكالة للمعني بالأمر وهو الأمر الذي تؤكد ذلك المذكرة<sup>2</sup> رقم 15 16 ، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي .

---

<sup>1</sup> القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المؤرخ في 2014/12/30، ج ر ، ع 78، المؤرخة في 2014/12/31.

<sup>2</sup> المذكرة رقم 15 16 ، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي المؤرخة في 2015/02/17 غم.

المرحلة الثانية: التحفيز اثر صدور القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار:

### 1- تحفيزات أثناء مرحلة انجاز المشروع الاستثماري :

منصوص عليها من خلال المادة رقم 12 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، وهي مجموعة من الاعفاءات تخص دفع حق نقل الملكية بعوض ، و الرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في اطار الاستثمار المعني.

الاعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الاشهار العقاري، و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، حيث تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.

- تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار.

-الاعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في اطار الاستثمار ، ابتداء من تاريخ الاقتناء.

### 2- تحفيزات خلال مرحلة الاستغلال :

يستفيد المستثمر الأجنبي بعد طلب معاينة المشروع من قبل ممثلي المصالح الجبائية و خلال ثلاثة سنوات ، يستفيد من تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة.

كما حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 13 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، جملة من المزايا التي تستفيد منها الاستثمارات المنجزة في مناطق الجنوب الجزائري وكذا الهضاب العليا ما سماه كذلك بالمناطق التي تتطلب

## الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي

مساهمة خاصة من الدولة ، سواء خلال مرحلة الانجاز ، أو أثناء الاستغلال، و في حالة تعدد أوجه المزايا فان المستثمر الأجنبي يستفيد من المزايا الأفضل<sup>1</sup>.

و أما المستجد من خلال المزايا و التحفيزات التي صاغهاالمشرع الجزائري من خلال القانون رقم 09/16 ، تتمثل في "اشتراط تحقيق الوظيفة الاجتماعية للاستثمار" بمختلف أشكالها ، حينما رفع من آجال الاستفادة من المزايا و التحفيزات المنصوص عليها من خلال نص المادة رقم 13 سالفه الذكر ، اذا ما تم انشاء من خلال المشروع الاستثماري أكثر من 100 منصب شغل دائم خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار الى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال<sup>2</sup>.

نتيجة للآثار السلبية التي تتسم بها الملكية العقارية في الجزائر، اضطرت السلطات العمومية الى تسوية الوضعية العقارية في جميع الاتجاهات ، سواء اتجاه الأفراد أو اتجاه حصر و جرد الملاك العامة بمختلف أنواعها، وصولا الى ضرورة توفير السندات القانونية التي تشجع تداول في اطار منظم للعقار، و يدخل في ذلك تلبية طلبات المستثمرين بما فيهم الأجانب، بحيث لا يتصور قدوم المستثمرين الأجانب و المغامرة برؤوس أموالهم و انجاز منشآت بأموال باهظة على عقارات غير مضبوطة من الناحية التقنية و القانونية ، و بالتالي لا تتوافر على سندات ملكية، أو على عقارات مثقلة بنزاعات لا تنتهي ، فالمستثمر الأجنبي و حتى الوطني غير مستعد للانتظار طويلا و لا تحمل هذه الوضعية غير المشجعة.

---

<sup>1</sup>انظر المادة رقم 15 ف/2 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

<sup>2</sup>انظر المادة رقم 16 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

## الفصل الثاني:

### الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة

ان صياغة الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي، في الأملاك العقارية الخاصة للدولة، تتأتى بعد تقييم فعالية الاستثمار الأجنبي في هذه الأملاك (المبحث الأول)، و تحديد مدى فعالية الاستثمار الأجنبي في تنمية الاقتصاد الوطني(المبحث الثاني)

## المبحث الأول:

### تقييم فعالية الاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة

تتعدد الأسباب التي تحول بين تحقيق الأهداف المنشودة وراء سياسة الاستثمار المتبعة، بوجود معوقات تحد من فعالية الاستثمار الأجنبي (المطلب الأول) وعن طريق المساوئ التي يتصف بها، على الرغم من المزايا التي يحملها الى البلد المستقطب للاستثمار(المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### معوقات الاستثمار الأجنبي

حيث تصنف هذه المعوقات بين الواقعة على الأملاك العقارية (الفرع الأول)، وأخرى حول تجسيد المشاريع الاستثمارية (الفرع الثاني)، نعالجها كما يلي.



## الفرع الأول:

### معوقات الاستثمار في الأملاك العقارية

ان الغموض في الإطار القانوني للعقار الموجه للاستثمار، والإجراءات الإدارية غير المرنة لتوجيه العقار للاستثمار، فضلا عن القصور في تقييم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وما تخلفه عمليات تبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة، كلها صور من الصور التي تعد معوقات تواجه المستثمر من مزاوله نشاطه على الأملاك العقارية الخاصة للدولة.

## أولا:

### غموض في الإطار القانوني للعقار الموجه للاستثمار

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم توجيه العقار للاستثمار ونخص بالذكر كل من العقار الصناعي، السياحي والفلاحي، يتضح من خلالها أن الإرادة التشريعية لم تصب اهتمامها بتنظيم عمليات الاستثمار، ولا الإجراء فيه، بل اكتفى من خلالها المشرع بالنص على مجال تطبيق الرسوم العقارية، والضريبة العقارية بتحليلها عن طريق التخفيض أو التخفيف، على الملكيات المبنية المستخدمة لأغراض تجارية، إضافة إلى الملكيات غير المبنية كالأراضي الفلاحية، والأراضي المتواجدة في مناطق عمرانية، أو القابلة للتعمير.

كما وضحت المواد خضوع العقار للنظام القانوني العام الضريبي، المفروض على حاصل القيمة الإيجارية و الجبائية المعبر عنها بالمتر المربع للملكية المبنية، أو بالهكتار بالنسبة للمساحات الخاضعة للضريبة.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا مدى تهاون المشرع الجزائري في صياغة إطار قانوني محكم ينظم العقار والوعاء العقاري كقيمة وكأساس مطلق للإستثمار، فالإمتيازات الممنوحة للمستثمرين من خلال الإعفاءات على الرسوم سواء بصفة دائمة كالعقارات التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، وكذلك تلك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وأملاك الوقف، ومنشآت المستثمرات الفلاحية، بالإضافة إلى العقارات التابعة للدول الأجنبية المعتمدة ببعثاتها الدبلوماسية في الجزائر ، مع مراعاة قاعدة المعاملة بالمثل في ذلك، إن التسهيلات الممنوحة في المجال المالي على العقارات الموجهة للإستثمار لم تساهم في رسم سياسة عقارية مستقبلية، لأن النصوص الموجودة لا تنظم بصفة ملموسة وجادة العقار الموجه للإستثمار، مما أدى إلى تجديد هذه الثروة واستغلالها في غير الإطار التي وجهت إليه، لأجل ذلك لا بد من الإسراع في إعداد سياسة عقارية واضحة المعالم إلى جانب وجود استراتيجية وطنية من شأنها وضع إطار عام، وشامل يسمح بالتأسيس لمسح عقاري شامل لكافة الأملاك العقارية.

إن المشرع الجزائري ومنذ فترة التسعينات قد تخلى أو أعاد النظر في الكثير من النصوص المطبقة على العقار، خاصة بعد إصدار قانون التوجيه العقاري، وهي بداية لم تكن موفقة لأنها لم تكتمل في ظل غياب استراتيجية وطنية شاملة، توضح آليات الأشغال في العقار.

إن إعادة تنظيم طريقة منح العقار بغرض الإستثمار، يجب أن تشمل على آليات التسيير المختلفة، بإختلاف طبيعة العقار القانونية، وعدم وجود منهجية وطنية لتنظيم العقار، كرس وخلف وضعا وواقعا متناقضا، مردها لتأخر في إعداد سندات الملكية العقارية، نتيجة بطئ في إعداد عمليات مسح الأراضي، وتأسيس الفهرس البلدي، الذي نص عليه قانون التوجيه العقاري، مما خلق رؤية غير واضحة في مجال الإستثمار في العقارات، الأمر الذي ترتب عنه قلة الوسائل القانونية والتقنية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية وتشجيع الإستثمار.

إن توفير مقاربات متنوعة تتعلق بالمناطق والجهات والفضاءات الموجودة، يستند في أصله إلى ضرورة وضع حيز التنفيذ لشروط إلزامية لضمان التطور، والنمو الإقتصادي، وهي أسباب كلها تسمح لرأس المال العقاري من الإستغلال الأحسن

له في حالة توجيهه للاستثمار، أما عدم تأسيس هيئات مكلفة بضبط وتسيير مختلف الأوعية العقارية مؤشر على غياب النظرة الاقتصادية للعقار<sup>1</sup>.

## ثانياً:

### إجراءات إدارية غير مرنة لتوجيه العقار للاستثمار

إن الإجراءات الإدارية التي تنظم العقار الموجه للاستثمار متعددة ومتنوعة بالنظر إلى تنوع الوعاء العقاري، فبالإضافة إلى الأملاك العامة، والخاصة للدولة، هناك أملاك خاصة تابعة للأفراد يقتضي الأمر من الإدارة المعنية توفير حماية قانونية لها، وتشجيع الملاك الخواص على الاستثمار فيها، وفي هذا الإطار نجد أن المديرية الوطنية للأملاك الدولة على مستوى وزارة المالية مكلفة بإحصاء وتنظيم تلك الأملاك العقارية.

إن تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار قد أدى إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب قوانين الاستثمار المختلفة، بحيث أن المستثمر يجب عليه الانتظار مدة طويلة لإنجاز استثماره بالنظر إلى وجود الوثائق الإدارية الأساسية لبداية مشروعه، بدءاً من وجود عقد الملكية ثم عقد الإمتياز، لكي يستطيع

---

<sup>1</sup> موهوبي محفوظ: مرآة العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون من قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2007، ص 134.

الحصول على رخصة البناء، والتي يتطلب وقتاً طويلاً لمنحها، بسبب الدراسة التقنية والقانونية المعقدة من مديريات التعمير والبناء، وذلك في دراسة كل ما يرتبط بجانب العمران للمشروع الإستثماري المراد إنجازه، هذا كما أن تأسيس نظام التبادل الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار كان هدفه هو تسهيل عملية تحويل العقارات بغرض الإستثمار، إلا أن ذلك لم يتم بالنظر إلى الصعوبة التي يتلقاها المستثمر قصد الحصول على الأوعية العقارية.

إن الشكوك الذي تعرفه الإجراءات الإدارية للحصول على الإستثمار في العقار ساهم في تعدد مراكز إتخاذ القرار الخاص بمنح أوعية عقارية للإستثمار، خاصة بعد سحب صلاحيات تسيير وتنظيم العقار من الجماعات المحلية بعد إلغاء الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية<sup>1</sup>، وبمنحها للولاية خاصة مديرية أملاك الدولة والولائية، إلا أن هذه الأخيرة أثبتت عجزها التام عن التحكم في تسيير وتنظيم العقار الموجه للإستثمار، حتى وإن تم ذلك فقد وجه العقار لغير المستثمرين الحقيقيين، أو حتى وإن تم فإن العقار يخصص لأغراض استثمارية تحقق مصالح شخصية لا غير.

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية البلدية،، المؤرخ في 1974/02/20، ح.ر. ع 19، المؤرخة في 1974/03/05.

إن العقار عامل مساعد جدا على استقرار المستثمرين، حيث أن الإشكال يكمن أساسا في طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد الهيئات، منح قرار استغلال العقار (الهيئة المالكة للعقار ولجنة التنشيط المحلي لترقية الإستثمار على مستوى الشباك الوحيد) فقد يطول الأمر أحيانا إلى سنة.<sup>1</sup>

كما أن العقار الفلاحي يبقى العائق الأساسي في تطوير الإنتاج الزراعي، وذلك من جراء صعوبة عمل المنتجين على أراض لا يملكونها.

- أما العقار السياحي فإنه يعاني من مشاكل عديدة نذكر منها:

- تقلص مساحات مناطق التوسع السياحي بسبب التدهور المستمر للمواقع السياحية.

- التشغيل العشوائي لمناطق التوسع السياحي، وإنتشار البناءات الفوضوية بهذه المناطق.

---

<sup>1</sup>بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل: أزمة العقاري في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مقال منشور في مجلة الباحث، دورية أكاديمية محكمة نصف سنوية، تصدر، عن كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ع 05، لسنة 2007، ص 66.

- تعرض العقار السياحي لأطماع مختلفة ترتب عنها مضاربة في الصفقات

العمومية المتعلقة بقطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.<sup>1</sup>

إن الصعوبات الإدارية عمليا تعرقل من عمليات إنجاز المشاريع الإستثمارية.

### ثالثا:

## القصور في تقييم الأملاك العقارية الخاصة للدولة

غالبا ما كان يتم تقييم و التصرف فيها بأسعار و قيم لا تتماشى مع حقيقة السوق مما أدى الى تزايد الضغط على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، هذا ما وضحته التعليمات<sup>2</sup> رقم 6250، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، كما نتج عنه كذلك تشجيع عمليات المضاربة على عائق الخزينة العمومية.

و قد ثبت أنه بعدما تحرر السوق العقاري، اثر صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم، أصبح تقييم أملاك الدولة لا يتم بطريقة ادارية ، بل

---

<sup>1</sup>بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل: أزمة العقاري في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي المرجع السابق، ص 67.

<sup>2</sup>التعليمات رقم 6250 المؤرخة في 21/11/2001 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة سنة 2001، حيث تم بيع عقارين بمساحة تفوق أربعة آلاف متر مربع بضواحي العاصمة حيث قدر ثمن المتر المربع الواحد ب 15 دينار جزائري.

يخضع للسعر الحقيقي للسوق العقاري، و رغم ذلك فإن الأسعار المعتمدة من طرف مصالح أملاك الدولة تبقى منخفضة مقارنة بالسعر المعمول به في السوق الحر، و هذا راجع لانعدام وجود عناصر مقارنة دقيقة يمكن الاعتماد عليها في اعداد دراسة السوق العقاري بطريقة سليمة و فعالة تتماشى مع تقلبات السوق العقاري، و مرد ذلك التهرب الضريبي، و عدم التصريح بالقيمة الحقيقية للعقارات المتداولة في السوق العقاري، مما أدى الى زيادة الطلب على عقارات الدولة باعتباره ارخص ثمنا كما شجع المستثمرين الوهميين على المضاربة بالأوعية العقارية.

#### رابعاً:

### عمليات تبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة

بحيث اتضح أنه يتم تبادل أملاك الدولة العقارية الخاصة عن طريق طلبات الترخيص، ويتم اللجوء الى هذه الطريقة في تسوية الكثير من الحالات باعتبارها الحل الأسهل، مما أدى الى ضياع العديد من الأملاك العقارية التابعة للدولة دون الحصول على مقابل مناسب، بحيث تم اغفال الاعتماد على عمليات تكون أكثر ملائمة من الجانب القانوني، على غرار عمليات الاكتساب الودي من



طرف الدولة ، أو اذا اقتضى الأمر بصفة اجبارية نزع الملكية من أجل النفعة العامة و بالنتيجة المحافظة على الذمة المالية للدولة .

و في الغالب ما كان يتم اعداد و تنفيذ عمليات التبادل دون احترام للشروط المنصوص عليها قانونا لاسيما ما تعلق منها بمشروعية اللجوء الى هذا الإجراء بالنظر الى الفائدة التي قد تعود الى الدولة جراء هذا التصرف، هذا من جهة و من جهة أخرى فان ادارة أملاك الدولة الخاصة عادة ما تطلب الترخيص بالتبادل على سبيل التسوية و ذلك بعد تجسيد هذه العملية فعليا على المستوى المحلي دون عرضها مسبقا على الادارة المركزية.

## الفرع الثاني:

### معوقات تجسيد المشاريع الإستثمارية

إن المعوقات التي تعترض الإستثمارات الأجنبية والتي تحد من نشاطها وبالتالي من حجم تدفقها إلى الدولة المستضيفة لها، عديدة ومتنوعة، وهذه المعوقات قد تكون قانونية، اقتصادية ومالية، تنظيمية إدارية وإجرائية، سياسية وإجتماعية، وعلى صعيد خاص هناك معوقات خاصة بالمشروعات العربية المشتركة.

وعليه من هذه المعوقات ما تعد إجراءات تقوم بها الدولة المستضيفة للإستثمار الأجنبي بصفقتها مظهرا من مظاهر سيادتها تتسم بالمشروعية، في الوقت الذي

تعد من جانب المستثمر الأجنبي من المعوقات التي تفرض على مشروعه الإستثماري ويتناول تلك المعوقات كما يلي.

أولاً:

### معوقات قانونية

حيث تتمثل تلك المعوقات فيما يلي:

#### 1- تعدد التشريعات المتعلقة بالإستثمار:

عادة ما تتعدد القوانين المنظمة للنشاط الإقتصادي في الدولة المستضيفة للإستثمار، والتي غالباً ما تصدر قانوناً خاصاً بإستثمار الأموال الوافدة إليها، لتخسه ببعض المزايا والضمانات التي لا تكلفها القوانين الأخرى، هذا التعدد في الأنظمة القانونية والذي ينفرد فيه المستثمر الأجنبي بوضع خاص، قد يكون سبباً لتعقيد العلاقة الإستثمارية وانقلاب وضعها في غير صالح المستثمر والدولة المستضيفة للإستثمار.<sup>1</sup>

وفي غالب الأحيان ما يكون قانون الإستثمار مقارنة مع القوانين الأخرى لا يحيط بالجوانب العملية الإستثمارية، مما يعني فتح الباب أمام الإجتهدات بشأن

---

<sup>1</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للإستثمار الأجنبي، المرجع السابق، ص 225.

الجوانب التي أغفلتها هذه القوانين، الأمر الذي قد يؤدي إلى الإخلال بعدالة التشريع والتي تقضي بحكم واحد ينطبق على كافة المراكز القانونية المتشابهة.

لأجل ذلك سعت العديد من التشريعات تقادي التأثير السلبي لتعدد التشريعات المنظمة للإستثمار، فألغت التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي، بما فيها المشرع الجزائري ، وهو ما ورد صراحة من خلال نص المادة الأولى من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

و فيما يلي جدول يوضح تطور التشريعات و المراسيم التي تنظم الاستثمار في الجزائر كما يلي :

---

<sup>1</sup> هذا ما ورد من خلال نص مادة 5 من قانون الإستثمار الأجنبي اليمني رقم (22) لسنة 2002، التشريع العراقي في قانون الإستثمار، حيث ساوى بين المستثمر الأجنبي والوطني من حيث المركز القانوني والمزايا والضمانات، م (10) من قانون الإستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006. نقلا عن رواد يونس محمود النجار، المرجع نفسه، هامش رقم (2) و(3)، ص 225.

الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

الترتيب	نوع التشريع	الرقم	العنوان	مؤرخة (ة) في	ج.ر. ع	مؤرخة في
1	قانون	277/63	قانون الإستثمار	1963/07/26	53	1963/08/02
3	أمر	284/66	قانون الاستثمار	1966/09/15	80	1966/09/17
4	مقررة		إنشاء وسير اللجان الجهوية للإستثمار		28	1967/04/04
5	أمر	85/68	الأمر المعدل للأمر رقم 284/66 المتعلق بقانون الإستثمار	1968/04/23	35	1968/04/30
6	أمر	46/71	المتمم للأمر رقم 284/66 المتعلق بقانون الإستثمار المتعلق بتشكيل اللجنة الوطنية للإعتماد	1971/06/30	55	1971/07/06
7	قانون	11/82	المتعلق بقانون الإستثمار الخاص الوطني	1982/08/21	34	1982/08/24
8	قانون	13/82	المتعلق بشركات الإقتصاد المختلط	1982/08/28	35	1982/08/31
9	م.ت	98/83	المتضمن إنشاء ديوان متابعة ومراقبة وتوجيه الإستثمارات الخاصة الوطنية	1982/11/27	05	1983/02/01
10	منشور وزاري مشترك	08	المتعلق بكيفيات التكفل بالإستثمار	1988/04/08	/	/

الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

1988/07/13	28	1988/06/12	الإلتزام إلى الإتفاقية التي صادق عليها مؤتمر الأمم المتحدة في نيويورك بتاريخ 10/06/1958 الخاص بإعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها	18/88	قانون	11
1998/07/13	28	1998/07/12	توجيه الإستثمارات الخاصة الوطنية	25/88	قانون	12
1990/08/15	34	1990/08/07	قانون المالية التكميلي لسنة 1990	16/90	قانون	13
1991/02/06	06	1990/12/22	يتضمن المصادقة على الإتفاقية المتعلقة بتشجيع وضمان الإستثمار بين دول إتحاد المغرب العربي	420/90	م.ت	14
1992/10/11	73	1992/10/11	قانون المالية لسنة 1992	04/92	م.ش	15
1992/07/08	52	1992/06/06	المحدد لقائمة الإستثمارات التي تخول الحق في الضريبة المخصصة	270/92	م.ت	16
1993/01/20	04	1993/01/19	قانون المالية لسنة 1993	01/93	م.ش	17
1993/04/27	27	1993/04/25	المتعلق بالتحكيم التجاري الدولي	09/93	م.ش	18
1993/10/10	64	1993/10/05	المتعلق بترقية الإستثمارات	13/93	م.ش	19
1993/12/30	88	1993/12/29	قانون المالية لسنة 1994	/1/93	م.ش	20
1994/10/19	67	1994/10/17	يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية	319/94	م.ت	21

الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

			الإستثمارات ودعمها ومتابعتها			
1994/10/19	67	1994/10/17	المحدد للحد الأدنى للأحوال الخاصة المتعلقة بالإستثمار	323/94	م.ت	22
1995/02/15	07	1995/01/21	الموافقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى	04/95	أمر	23
2001/08/22	47	2001/08/20	المتعلق بتطوير الإستثمار	03/01	أمر	24
2001/09/26	55	2001/09/24	المتضمن تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار	281/01	م.ت	25
2001/09/26	55	2001/09/24	المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها	284/01	م.ت	26
2003/02/19	11	2003/02/17	التطور الدائم للسياحة	01/03	قانون	27
2016/03/07	46	2016/08/03	ترقية الاستثمار	09/16	قانون	28
2017/03/08	16	2017/03/05	يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها	100/17	م.ت	29
217/03/08	16	2017/03/05	يحدد القوائم السلبية و المبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا و كيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات	101/17	م.ت	30
2017/03/08	16	2017/03/05	يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات و كذا شكل و نتائج	102/17	م.ت	31

الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

الشهادة المتعلقة به						
2017/03/08	16	2017/03/05	يحدد مبالغ مستحقات معالجة الاستثمار و كيفية تحصيله	103/17	م.ت	32
2017/03/08	16	2017/03/05	يتعلق بمتابعة الاستثمارات و العقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات المكتتبه	104/17	م.ت	33
2017/03/08	16	2017/03/05	يحدد كيفيات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل	105/17	م.ت	34

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على موقع الإلكتروني للجريدة الرسمية: [www.jora-dp.dz](http://www.jora-dp.dz)

هذا ناهيك عن العدد الهائل للاتفاقيات التي تتضمن المصادقة على الإتفاق الرامي إلى تشجيع الإستثمار الأجنبي، وكذا العدد المعبر للمذكرات، التعليمات، والمناشير الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ومديرية الحفظ العقاري.

إن ما يمكن ملاحظته نتيجة تعدد القوانين المنظمة للإستثمار وفقا لمجالات الإستثمار المختلفة، صناعية، سياحية، فإن هذا التعدد خلق نوعا من التداخل والإضطراب<sup>1</sup>، لذا يستحسن أن يجمع تشريع واحد أمور الإستثمار بحيث يستطيع المشرع أن يخصص أبوابا في التشريع نفسه لوضع أحكام يقتضيها الإستثمار في كل قطاع خاص مما يتيح للمشرع فرصة وضع معايير عامة وموحدة لمجالات الإستثمار الأجنبية في المجال العقاري.

كما يعد عنصر ثبات واستقرار القوانين والإجراءات ذات الصلة بالإستثمار من الضمانات الأساسية التي يحقق المستثمر الأجنبي في وجودها ويحرص على توافرها من أجل الإطمئنان والإقدام على الإستثمار.

وحسبنا في هذا المقام أن يكون الإستقرار والثبات بمعنى "الجماد" و"عدم مواكبة للتطورات"، إلا أن تشجيع إنتقال رؤوس الأموال واستثمارها في الدول المضيفة يحتاج إلى إعادة النظر في هذه التشريعات على فترات زمنية بغرض تطويرها وملائمتها في ضوء التجارب العملية والمتغيرات المستجدة، شريطة المحافظة على حقوق المستثمر وعدم الإضرار بمصالحه.

---

<sup>1</sup> هذا ما أوضحتها المؤسسة العربية لضمان الإستثمار في تقريرها الصادر عن الإدارة العامة للمؤسسة سنة 2000، الكويت 2001، د م ن، دون بلد نشر، ص 8.



## 2- عدم ثبات التشريعات المنظمة للاستثمار:

يعد التشريع الأداة تعبر بها الدولة المستضيفة للاستثمار عن سياستها الإستثمارية، واستقرار الأحكام التشريعية يوفر أساساً ثابتاً لتوقعات المستثمر وحساباته، ويعكس الثقة في استقرار الأوضاع العامة المحيطة بالإستثمارات.

إلا أن الإستقرار التشريعي إذا كان يخدم المستثمر في حصوله على الأمان الكافي لمشروعه الإستثماري لتحقيق هدفه في الحصول على الأرباح، ففي الجانب الآخر نجد أن الدولة المستضيفة للاستثمار بالقدر الذي تسعى به إلى جذب رؤوس الأموال الأجنبية للنهوض بإقتصادها، تبسط رقابتها على الإستثمارات والتي تتعارض مع مصالح المستثمر الأجنبي من وجهة نظره.

فقد تسحب الدولة المعاملة التي كان يعامل بها في السابق، أو أن تلغي التشريع المنظم له، أو تعد له، الأمر الذي قد يؤثر على حسابات المستثمر، مما تقيم توازنه بين مصلحة كل من الطرفين من خلال التوافق ما بين وسائل جذب الإستثمارات الأجنبية وبين مقتضيات السيادة.<sup>1</sup>

فإذا ما أراد للتشريع أن يكون أداة تشجيع وجذب الإستثمارات الأجنبية، لابد أن يتسم بالإستقرار، بالشكل الذي يمكن أن يتخذه المستثمر الأجنبي مقياساً لضبط الإحتمالات ولتقدير نتائج نشاطه الإستثماري، و يتسم بالوضوح بحيث يشترط في التشريع المنظم للإستثمار وكذا المراسيم التنفيذية له، وحتى بعض القرارات الإدارية الواضحة، مما لا يؤدي إلى التباين في تفسيرات هذه النصوص، وهذا بدوره يعد عائقاً أمام المستثمر الأجنبي. فعادة ما يتوجه المستثمرون نحو الإستثمار في الدول التي

<sup>1</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للإستثمار الأجنبي، المرجع السابق، ص

يقوم اقتصادها على سياسة استثمارية واضحة ومستقرة، وهذا ما تتميز به الدول المتقدمة في الوقت الذي يكون في دول أخرى وخاصة النامية تتسم أنظمة الإستثمار بها بصفة عدم الثبات والإستقرار وهو حال المنظومة التشريعية الخاصة بالإستثمار في الجزائر.

### 3- القيود على نطاق الإستثمار ونسبة المشاركة في المشروع الإستثماري:

تتضمن العديد من التشريعات المنظمة للإستثمار قيودا تتعلق بنطاق الإستثمار، وذلك بتحديد المجالات المسموح للإستثمار فيها، ونسبة المشاركة الأجنبية في المشروع الإستثماري، ومنع أو الحد من تملك المستثمر الأجنبي للعقارات في البلد المستضيفة للإستثمار، وهي قيود تعد من وجهة نظر المستثمر الأجنبي من معوقات الإستثمار، طالما أنها تضيق من فرص الإستثمار المتاحة له، وتحد من سيطرته وتحكمه في توجيه المشروع الإستثماري بالشكل الذي يحقق به هدفه في الحصول على أكبر قدر من الأرباح، وقد تكون المزايا والضمانات التي يقررها القانون للمستثمر الأجنبي إذا ما اقترنت بقيود كثيرة، يمكن أن تقلل من احتمالات الإستفادة منها.

كما جسدت عدة مظاهر تكريس الدولة للاستثمارات الوطنية كشريك تركز عليه الاستثمارات الأجنبية للتواجد بطريقة تؤكد استمرار تدخلها في تنظيم النشاط الاستثماري ، حيث يعد تعديل قانون الاستثمار بموجب قوانين المالية من اهم مظاهر تدخلها ، تنفيذاً لبرنامجها الاقتصادي<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>ليلي بن عنتر: الأساليب القانونية لتواجد الاستثمارات الأجنبية، المرجع السابق، ص

لقد كرست مجموعة التعديلات المتعاقبة لقوانين المالية على الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، كرست فكرة سيطرة الاستثمارات الوطنية ودعمها على حساب نظيرتها الأجنبية، رغم المزايا العديدة التي تضمنها قانون الاستثمار، إلا أنها بقيت مرتبطة بقواعد غامضة سواء في منحها، أو في طريقة الاستفادة منها، و شكلت قوانين المالية مبادئ ثابتة على عدم الاستقرار التشريعي في مجال الاستثمار، و منه اللأمن القانوني لهذا الأخير<sup>1</sup>.

### 5- القيود القانونية المتعلقة بممارسة الدولة لحق الشفعة :

أبقى المشرع الجزائري على تقرير حق الشفعة للدولة و المؤسسات العمومية على الاستثمارات المتنازل عليها في الجزائر، حيث أقر المبدأ بإصداره لقانون المالية التكميلي لسنة 2009، من خلال المادة رقم 62 منه، أقر بحق الدولة و المؤسسات العمومية في ممارسة حق الشفعة على كل التنازلات التي يقوم بها المستثمرون الأجانب، و هو ما استحدثه من خلال نص المادة رقم 4 مكرر 3 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و تناولته كذلك المادة رقم 30 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار و التي جاء فيها « ... تتمتع الدولة بحق الشفعة على كل التنازلات عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية المنجزة من قبل أو لفائدة الأجانب. » ، بعدما كان ينتظر أن يتم إلغاء هذه الأحكام من خلال التشريع الجديد.

---

<sup>1</sup>Rachid ZOUAÏMIA, Le cadre juridique des investissements en Algérie :les figures de la régression, Revue Académique de la Recherche Juridique, Revue semestrielle spécialisée/ Quatrième Année/volume 08/N° 02/2013, P06.

بحيث يظل ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة تعبيراً صريحاً عن مدى تمييز المشرع الجزائري بين المستثمر الوطني و الأجنبي من حيث المعاملة التمييزية غير العادلة .

و اضافة الى حق الشفعة ، خول المشرع للدولة و المؤسسات العمومية الحق في اعادة شراء الأسهم و الحصص المتنازل عنها في الخارج ، و هو ما تم استحداثه بموجب المادة رقم 27 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، و التي تقابلها المادة رقم 04 مكرر 04 من الأمر رقم 03/01 ، و تضمنته صراحة كذلك المادة رقم 31 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار اذ أضحت استشارة الجهاز الممثل للسلطة التنفيذية المتمثل في " مجلس مساهمات الدولة " بصورة ملزمة لكل تنازل كلي او جزئي عن أسهم أو حصص اجتماعية لشركة أجنبية تحوز مساهمات في الشركة الخاضعة للقانون الجزائري و استفادت عند انشائها من التسهيلات أو التسهيلات المنصوص عليها في قانون الاستثمار ، حيث قرر المشرع الجزائري من خلال المادة رقم 31 سالفه الذكر حق الدولة باعادة شراء الحصص و الأسهم المتنازل عنها .

و في حالة الاعتراض المبرر الذي يصدره مجلس مساهمات الدولة خلال شهر واحد من تاريخ استلام الاخطار المتعلق بالتنازل ، تمارس الدولة حق الشفعة على نسبة من رأس المال الموافق لرأس المال محل التنازل في الخارج ، من دون تجاوز الحصة التي يحوزها المتنازل في رأس المال الاجتماعي للشركة الخاضعة للقانون الجزائري<sup>1</sup>.

و عليه فان ممارسة الدولة لحق الشفعة لا يستوجب ضرورة الاستفادة من التسهيلات و الحوافز التي تضمنها قانون ترقية الاستثمار، في حين حق اعادة شراء الأسهم و

---

<sup>1</sup>انظر المادة رقم 31 ف/ 4 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المرجع السابق.

الحصص الممتازة عنها في الخارج ، يجب أن يكون الاستثمار الممتاز عليه في الخارج قد استفاد من مجموعة من الحوافز .

## ثانياً:

### معوقات اقتصادية ومالية

تعد العوامل الاقتصادية عموماً، وبشكل خاص الاستقرار الاقتصادي للدولة عاملاً حاسماً ومهماً في استقطاب الاستثمار الأجنبي إليها، إذ أن المستثمر يسعى أساساً من وراء استغلال أمواله ووحداته الإنتاجية في الدول الأخرى، إلى تحقيق عوائد مغرية، ولن يتسنى له ذلك إلا إذا كان اقتصاد الدولة التي يزاول النشاط التجاري فيها مستقرًا<sup>1</sup>، وبعد من المقومات الضرورية لجذب الاستثمار الأجنبي، حيث يتم قياس هذا الاستقرار ودرجته وفق سبع متغيرات أساسية:<sup>2</sup>

- 1- مدى تقلب معدل نمو الإنتاج المحلي الإجمالي الحقيقي.
- 2- معدل التضخم.
- 3- تقلب سعر الصرف الحقيقي الفعال.
- 4- عدد أزمات سعر الصرف.
- 5- نسبة الحساب الجاري إلى الناتج المحلي الإجمالي.
- 6- نسبة الميزانية العمومية إلى الناتج المحلي الإجمالي.

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الإستثمارات الأجنبية، المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 133.

<sup>2</sup> المؤسسة العربية لضمان الإستثمار ائتمان الصادرات مناخ الإستثمار في الدول العربية، مؤشر ضمان لجاذبية الإستثمار سنة 2015، ص 41.

7- نسبة الدين العام الإجمالي إلى ناتج المحلي الإجمالي.

إلا أنه يظهر عدم الإستقرار الإقتصادي من خلال المظاهر التالية:

### 1- المديونية الخارجية:

اعتمدت البلدان النامية على القروض الخارجية كوسيلة لتحقيق التنمية الإقتصادية، خاصة بسبب التسهيلات التي منحت لها من قبل المؤسسات المالية الدولية (الخاصة والعامّة) في هذا المجال.

غير أن الإمكانيات المحدودة لهذه البلدان جعلتها غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها وتسديد الديون والفوائد المترتبة عنها، فأصبحت تمثل إحدى المشاكل الأساسية التي تواجه هذه البلدان في المجال الإقتصادي.<sup>1</sup>

ونظرا لثقل خدمة الديون الخارجية، أصبحت بعض الدول عاجزة عن تسديد الديون ولا الفوائد المترتبة عنها إلا بواسطة قروض أخرى، كما أن هذه الديون وخدماتها في زيادة مستمرة مما تسبب في تأزم الوضعية المالية لبعض الدول خاصة بسبب ضعف القطاع الإنتاجي.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> عيبوط محمد وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 153.

<sup>2</sup>C.F. BEKKOUCHE (A), l'évolution du droit de propriété dans l'ordre international, étude de l'expression juridique du développement inégal. O.P.U, Alger, décembre 1992, p 256.

إذا كانت بعض الدول تعاني من مشاكل سياسية واقتصادية كالحروب الأهلية والصراعات الجهوية وسوء التسيير وغيرها، فإن الديون الخارجية تمثل العائق الرئيسي في مجال التنمية الاقتصادية في إفريقيا<sup>1</sup>.

أمام هذه الوضعية، تضطر البلدان النامية إلى إعادة تمويل<sup>2</sup> اقتصادها، أو إعادة الجدولة لديونها<sup>3</sup>.

لقد واجهت الجزائر بدورها، بعد فشل السياسة الاقتصادية التي انتهجت بعد الإستقلال أزمة اقتصادية إزدادت حدتها بسبب انخفاض أسعار البترول ابتداء من سنة 1986، بحيث أصبحت عاجزة عن الوفاء بديونها الخارجية<sup>4</sup>، لذلك اضطرت إلى التوقيع على اتفاقية (stand-by) لإعادة جدولة ديونها لفترة تمتد من شهر أبريل 1994 إلى شهر ماي 1995، وذلك من أجل تحقيق التوازن الاقتصادي الكلي ومحاربة التضخم، وتخفيض قيمة الدينار إلى سعره الحقيقي، ثم اتفاقية ثانية حول برنامج إعادة الهيكلة (le plan d'ajustement structurel) لثلاثة سنوات من شهر

---

<sup>1</sup>Selon la CNUCED : Entre 1970 et 2002 l'Afrique a reçu 540 milliards de dollars environs en prêt, mais bien qu'elle ait remboursé de 550 mille de dollars en principe et intérêt, elle affichait en 2002 en encore de dette de 295 milliard de dollars=  
=CNUCED, Examen de la politique de l'investissement en Algérie, Nations unis, New York et Genève, 2004, P100.

<sup>2</sup>إعادة التمويل: "Refinancement" يتمثل في الحصول على ديون جديدة من أجل الوفاء بالالتزامات خاصة بالديون السابقة، وهذه الوسيلة خطيرة نظرا للشروط القاسية التي تفرض على الدول في مثل هذه الحالة.

<sup>3</sup>إعادة الجدولة: "Rééchelonnement" بمعنى أن يحل دين جديد محل دين قديم بشروط مختلفة وعملية التفاوض تتم تحت إشراف صندوق النقد الدولي الذي يفرض برنامج الإصلاح وإعادة الهيكلة.

<sup>4</sup>عيبوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص

أفريل 1995 إلى شهر ماي 1998، وقد ترتب على ذلك النقل من مناصب الشغل وتصفية بعض المؤسسات وإعادة الهيكلة وتحرير الأسعار والتجارة الخارجية والخصوصة، وهذه الإجراءات كان لها آثار سلبية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.

أن الديون الخارجية تشكل عائقا أمام تحقيق التنمية الاقتصادية كما تمثل شكلا جديدا من أشكال السيطرة وتمس بحق الشعوب في تقرير مصيرها الاقتصادي المعترف به في المواثيق الدولية، ونظرا لإنعكاساتها السلبية على حياة الشعوب فإنها تمس بحقوق الإنسان عامة وحق الشعوب في التنمية خاصة.<sup>1</sup>

وعليه فإن الوسيلة الوحيدة لضمان التنمية الاقتصادية لبلدان العالم الثالث تتمثل في إلغاء ديونها الخارجية التي تمثل عائقا أمام طموحات الشعوب في التنمية والذي أصبح من الحقوق المعترف بها دوليا.

**2- التخلف:** يعد التخلف حالة واقعية واجهت الجزائر مباشرة بعد الإستقلال غير أنها ازدادت تعقيدا بسبب رحيل الشركات الفرنسية وإطاراتها التي كانت تشرف على مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي ، فلم يكن من السهل مواجهة مثل هذه الصعوبات في مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية نظرا للإمكانيات المحدودة لدى الدولة في تلك المرحلة.<sup>2</sup>

فشكل سياسة التنمية، نقص الموارد المالية، عدم التقدم في التكنولوجيا، كلها أسباب ساهمت في عرقلة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية بالتالي تنامي ظاهرة التخلف،

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، المرجع نفسه، ص 155.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي: المرجع نفسه، ص 156.



مما دفع بالسلطات آنذاك إلى إعادة النظر في اختياراتها السياسية والإقتصادية وتبني استراتيجية جديدة تتماشى مع تطورات التي حدثت على المستوى الدولي، هذه الإستراتيجية تقوم على أساس تحرير الإقتصاد وإعادة الهيكلة ورد الإعتبار للإستثمارات الأجنبية نظرا لدورها الفعال في خدمة الإقتصاد العالمي، وكونها شرطا أساسيا لتحقيق التنمية في مختلف المبادلات<sup>1</sup>، مباشرة بعد صدور القانون رقم 13/82 المتعلق بشركات الإقتصاد المختلط، ووظيفة شركات الإقتصاد المختلط، المعدل والمتمم، بالقانون<sup>2</sup> رقم 13/86، الذي يحمل في طياته تحفيزات من أجل جذب المستثمرين الأجانب.

### 3-الصعوبات المالية:

إن إنخفاض أسعار البترول سنة 1986 نتج معه تغيير في الوضع الإقتصادي الدولي، لأجل ذلك واجهت الجزائر أزمة إقتصادية ومالية بسبب إنخفاض أسعار البترول، وإزدياد نسبة الفوائد الدولية، مما ترتب معه ندرة الموارد بالعملية الصعبة، وزيادة مديونية المؤسسات العمومية إلى جانب التضخم والبطالة، وإزداد الوضع تأزما بسبب الأزمة السياسية التي عرفتها البلاد في بداية التسعينات، وتدهور الظروف الأمنية فضلا عن نتائج السلبية التي خلفتها سياسة التصنيع المنتهجة حينها والقروض قصيرة المدة المستعملة لتمويل استهلاك بعض المنتوجات، كلها

---

<sup>1</sup> Youcef Debboub, Le nouveau mécanisme économique en Algérie, O.P.U , Alger, 2000, p 162.

<sup>2</sup> القانون رقم: 86 / 13 المؤرخ في 19/08/1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 82/13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد و سيرها ج.ر ع 35 المؤرخة في 27/08/1986.

أسباب أوجدت عدم توازن ميزان المدفوعات، وما يترتب عنه من تأزم في الوضع المالي، السابق، والحالي للبلاد.<sup>1</sup>

هذه الأوضاع دفعت بالحكومة إلى الشروع في إصلاحات هامة شملت مختلف المجالات الاقتصادية والمالية والنقدية، تحت ضغط من المؤسسات المالية الدولية خاصة منها صندوق النقد الدولي.

#### 4- عدم التحكم الجيد في التكنولوجيا الجديدة:

إن تحقيق التنمية الاقتصادية يتطلب إكتساب مستوى تكنولوجي مقبول، غير أن الجزائر بلد من البلدان النامية، لا تملك القاعدة العلمية الضرورية لذلك، وعليه اضطرت إلى استيراد التكنولوجيا من الخرج بإتباع أساليب مختلفة في مجال التعاون الإقتصادي، غير أن ذلك لم يعفيها من التبعية، بل ظلت وإلى وقتنا الحالي تستورد نتائج التكنولوجيا في كل الميادين، وبكل الأوجه المشروعة وغير المشروعة.<sup>2</sup>

على الرغم من توافر الجامعات الجزائرية على مخابر، مختصة في مجال البحث العلمي، إلا أنه يوجد تقصير يتمثل في نقص الموارد، وعدم الترابط بين مؤسسات البحث العلمي ومراكز الإنتاج، مما يحد نوعا ما من وظيفة البحث العلمي، وبالتالي التقدم التكنولوجي في بلادنا والذي يعد في حد ذاته عائقا أمام جذب الإستثمارات الأجنبية.

---

<sup>1</sup> عيوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 158.

<sup>2</sup> عيوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 160.

ونظرا لأهمية وفاعلية التكنولوجيا، كونها مكون رئيسي في نمو وتطور جميع القطاعات الإنتاجية والخدمية في أي إقتصاد، وبالتالي أصبحت من العناصر الهامة والمؤثر على جاذبية الدول للاستثمارات الأجنبية.<sup>1</sup>

## 5-البطالة:

إن الإصلاحات الإقتصادية التي قامت بها الجزائر في السنوات الأخيرة تحت تأثير من صندوق النقد الدولي والمنظمة العالمية للتجارة، قد رتب آثار سلبية على كل من:

-المجال الإجتماعي: بحيث كان من نتائج سياسية إعادة الهيكلة وخصوصة المؤسسات العمومية غلق بعض المؤسسات والتقليص من عدد العاملين في مؤسسات اقتصادية أخرى مما تسبب في زيادة البطالة وبالتالي تدهور الأوضاع الإجتماعية للمواطنين.- في المجال الإقتصادي: وبسبب توالي الأزمات المالية التي أصابت الخزينة العمومية جراء انخفاض سعر برميل البترول وكذا الأسباب التقنية، ووجود المنافسة الدولية التي تواجهها البلاد في ظل سياسة الإنفتاح الإقتصادي، خاصة بعد التوقيع على اتفاقية الشراكة مع الإتحاد الأوروبي، كلها وقائع وأسباب زادت من تنامي ظاهرة البطالة، والتي بدورها أصبحت شكلا يهدد من حين لآخر عنصرا الإستقرار والإجتماعيوالإقتصادي والسياسي للبلاد، الأمر الذي يؤثر سلبا في سبيل جذب الاستثمارات الأجنبية.

وتشير الإحصائيات أن فئة البطالين حسب تعريف المكتب الدولي للعمل، تشكل حجما قدره: 1337000 شخصا، بمعدل للبطالة قدره: 11,2% على المستوى

<sup>1</sup> المؤسسة العربية لضمان الإستثمار: المرجع السابق، ص 58.

الوطني، مسجلا بذلك ارتفاعا بلغ 0,6 نقطة مقارنة بسبتمبر 2014، وبلغ نسبة: 9,9% لدى الذكور و16,6% لدى الإناث.<sup>1</sup>

### 6- عدم الإستقرار الإقتصادي والإجتماعي:

وكذلك عدم وضوح التوجيهات الحكومية تجاه قضايا للإستثمار، وتضارب السياسات الاقتصادية والإستثمارية، مما يؤدي بالمستثمر الأجنبي إلى اتخاذ موقف الحذر والتحفظ والرقب انتظارا لما ستستقر عليه الأوضاع.

حيث يرتبط ذلك بغياب مخطط واضح لتوجيه التدفقات الإستثمارية القادمة من الخارج ضمن مجالات ومحاولات محددة، وما يتصل بذلك من عدم توفر البيانات الكافية عن فرص الإستثمار وقصور النشاط التوجيهي، لتعريف رجال الأعمال والمستثمرين بها والنظر وما يلائم إمكانياتهم المالية والفنية.<sup>2</sup>

بحيث يعد عامل الإستقرار الإقتصادي من المقومات الضرورية لجذب الإستثمار، حيث يتم قياس هذا الإستقرار ودرجته وفق سبع متغيرات أساسية:<sup>3</sup>

1- مدى تقلب معدل نمو الإنتاج المحلي الإجمالي الحقيقي.

2- معدل التضخم.

3- تقلب سعر الصرف الحقيقي الفعال.

---

<sup>1</sup> تقرير عن النشاط الإقتصادي والتشغيل والبطالة خلال سبتمبر 2015، من الموقع الإلكتروني: [www.o.ns.dz/](http://www.o.ns.dz/)

<sup>2</sup> المؤسسة العربية لضمان الإستثمار: سلسلة الدراسات الإستثمارية (مطبوع غير دوري)، معوقات الإستثمار في الدول العربية، بدون دار نشر، الكويت، دون سنة النشر، ص 15.

<sup>3</sup> المؤسسة العربية لضمان الإستثمار وائتمان الصادرات: مناخ الإستثمار في الدول العربية، مؤشر ضمان لجاذبية الإستثمار، 2015، ص 41.

- 4- عدد أزمات سعر الصرف.
- 5- نسبة الحساب الجاري إلى الناتج المحلي الإجمالي.
- 6- نسبة الميزانية العمومية إلى الناتج المحلي الإجمالي.
- 7- نسبة الدين العام الإجمالي إلى الناتج المحلي الإجمالي.

وعليه يعد الاستقرار الاقتصادي عاملا حاسما ومهما في استقطاب الإستثمار الأجنبي، إذ أن المستثمر يسعى أساسا من وراء استغلال أمواله ووحداته الإنتاجية إلى تحقيق عوائد مالية، ويظهر عدم الاستقرار الاقتصادي الذي يمكن أن يعوق الإستثمار الأجنبي في حالتين اثنتين هما:<sup>1</sup>

#### 6-1- تخفيض قيمة العملة الوطنية:

يقصد بذلك أن تقرر الدولة تخفيض قيمة الوحدة النقدية الوطنية مقومة بالوحدات النقدية الأجنبية، أي إنقاص ما تمثله من عدد الوحدات النقدية الأجنبية، وعليه هذا الإجراء يؤدي بالضرورة إلى تخفيض سعر صرف العملة الوطنية في مواجهة العملات الأخرى، وانخفاض قوتها الشرائية في الخارج.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الإستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 133.

<sup>2</sup> رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للإستثمار الأجنبي، المرجع السابق، ص 246.

هذا الإجراء وعلى الرغم من آثاره الإيجابية<sup>1</sup> فإنه يؤدي أحيانا إلى تحميل المستثمر الأجنبي بعض الخسائر الاقتصادية التي لم تكن في تقديره عند قيامه بممارسة النشاط التجاري في الدولة المستقطبة للإستثمار، لأن انخفاض قيمة العملة الوطنية ينعكس أثره على أثمان السلع والخدمات المستوردة والمصدرة.

## 6-2- التضخم: L'inflation<sup>2</sup>

يعد التضخم ظاهرة اقتصادية ومظهرا واضحا من مظاهر عدم الإستقرار الإقتصادي، إذ أنه يبعث على عدم الثقة والطمأنينة، لذلك فإنه يمثل عائقا في طريق الإستثمار الأجنبي كونه:<sup>3</sup>

- يؤدي التضخم إلى تناقص رؤوس الأموال الأجنبية المستثمرة في الدولة وهجرتها إلى الخارج- وكذلك الأموال الوطنية.

---

<sup>1</sup> وقد تلجأ الدولة إلى تخفيض العملة لأسباب تالية:

- معالجة الإختلال في ميزان المدفوعات الوطني، وذلك بتقييد الواردات وتشجيع الصادرات.

- علاج مشكلة البطالة لأن التخفيض سيؤدي إلى التوسع في الصناعات الوطنية بهدف زيادة التصدير، ومن ثم التوسع في التشغيل وتوفير فرص العمل.

- أو زيادة موارد الخزينة العمومية للدولة، بما يتضمنه من إعادة تقويم رصيد الذهب المتاح لديها وفقا لسعر الصرف الجديد. انظر في ذلك: دريد محمود السامرائي: الإستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 134.

<sup>2</sup> التضخم: إرتفاع في مستوى الأسعار، ما لم تتدخل قوى غير اقتصادية من المجتمع لوقف هذا الإرتفاع بسبب زيادة الطلب الكلي على العرض الكلي زيادة لا يستطيع هذا الأخير الإستجابة إليها.

<sup>3</sup>دريد محمود السامرائي: الإستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 138.

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

- يعمل على توجيه رؤوس الأموال إلى فروع النشاط الإقتصادي الأقل إنتاجية والتي لا تفيد في التنمية الإقتصادية في الدولة، حيث تتجه رؤوس الأموال إلى إنتاج السلع والخدمات التي ترتفع أسعارها والتي تستهلك من قبل أصحاب الدخل العالية والمتوسطة وتحقق معدلات عالية من الأرباح بصرف النظر عن مدى فاعليتها في الإقتصاد الوطني.

أي أن التضخم يؤدي إلى سوء توجيه الإستثمارات الأجنبية وإلى إيجاد نوع من الإستثمارات غير مرغوب فيها لأنها لا تخدم التنمية الإقتصادية.

### ثالثاً:

#### معوقات سياسية واجتماعية

ويتمثل أهم هذه المعوقات في: <sup>1</sup>

- عدم الإستقرار السياسي، والإضطرابات الأمنية.
  - صعوبة التعامل مع الأوضاع الإجتماعية البناء الفوضوي.
  - عدم تهيئة الرأي العام المحلي لرقب بالإستثمار الوافد.
- بحيث تظهر أهمية المعوق الأول والثاني لأنه يشكل تأثيراً بالغ الأهمية على مناخ الإستثمار.

يتمثل عدم الإستقرار السياسي والإضطرابات الأمنية، عموماً فيما ينجم عن الإضطرابات الداخلية والإجتماعية من أضرار تقضي في النتيجة إلى إحداث آثار سلبية على تدفق الإستثمار الأجنبي، لأن رأس المال غير الوطني يبحث بطبيعته

---

<sup>1</sup> معوقات الإستثمار في الدول العربية: سلسلة الدراسات الإستثمارية تصدره المؤسسة العربية لضمان الإستثمار، المرجع السابق، ص 18-19.

عن الأمان والإستقرار، وهو لذلك يحجم عن الإنتقال إلى الدول التي يسودها التوتر وعدم الإستقرار، فضلا عن ذلك فإن الإضطرابات الداخلية قد تلحق الخسائر والأضرار بالأصول المادية والأموال المستثمرة، كما أنها تؤدي من جهة أخرى إلى اتخاذ بعض الإجراءات القانونية من قبل الدولة في مواجهة هذه الأموال، كفرض بعض القيود القانونية ذات التأثير المباشر على النشاط المشروع الإستثماري.<sup>1</sup>

كما تعد ظاهرة البناء الفوضوي عاملا مهما في تدهور الأوضاع الإجتماعية للبلاد، حيث الواقع الفعلي أثبت صور التدهور على أصعدة مختلفة، بما فيها التأثير السلبي على عمليات المسح العقاري، وبتحصيل حاصل، على جذب الإستثمار الأجنبي.

بحيث شكل البناء الفوضوي ظاهرة وطنية خطيرة تطغوا على سطح المدن والبناء الفوضوي عبارة عن مناطق سكنية توجد بأطراف المدن، أنشئت من طرف سكان ذوي خلفيات اجتماعية وثقافية متباينة، تفتقر عموما إلى مخطط حضري رئيسي وتتميز بالإزدحام الشديد للمباني والسكان وتدهور الأوضاع الصحية العامة.<sup>2</sup>

وعليه فالبناء الفوضوي آفة متعددة الجوانب المتناهية والمتكاثرة في بعدها الزمني والمكاني، تشوه النسيج العمراني وتعيبه بعيب مخالفة أحكام قانون البناء والتعمير، وذلك بالشروع في إنجاز الأشغال العمرانية دون الحصول السبق على رخصة البناء، أو مخالفتها بعد الحصول عليها، مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الإستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص 139 - 140.

<sup>2</sup> يعرف البناء الفوضوي عدة تسميات منها: الأحياء القصديرية البنايات المتدهورة، البناء غير القانوني، البنايات المهمشة إلا أن مصطلح البناء الفوضوي يعتبر الأكثر دلالة وشمولا لمعاني هاته الظاهرة.



المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية، وعدم احترام الآجال القانونية مع عدم إتمام الأشغال وبقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة ودائمة لسنوات طوال.

فهي تجمعات نشأة في أماكن غير معدة لبناء أصلا، وذلك خروجاً عن القانون وتعدياً على أملاك الدولة والأراضي الفلاحية، وفي غياب التخطيط والرقابة الفعالة، ثم توسعت وانتشرت وأصبحت أمراً واقعاً، وحقيقة دائمة، كما أنها تمتاز بتدني المستوى العمراني لها، وضعف الخدمات الإجتماعية.

إن ظهور وبروز البناءات الفوضوية وانتشارها على هذا النطاق الواسع، يعد دليلاً جدياً واضحاً على ضعف وقصور مختلف التشريعات والقوانين المنظمة، لكل من المجال العقاري وكذا المجال العمراني، وعدم فعاليتها، فلو كانت الرقابة موجودة، وأدت الدور المنوط بها بصراحة وفعالية، لما عرف البناء الفوضوي كل هذا الانتشار والنقشي، فأصبح البناء الفوضوي يمثل ظاهرة وطنية خطيرة، تطفو على سطح المدن المتواجدة على مستوى التراب الوطني، أي أنه حادثة يمكن توقعها من حين لآخر، وكذا تحسسها بالعين المجردة.

### 1/ أسباب تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي :

إن انتشار البناء الفوضوي بكثرة لاسيما في المدن الكبرى لم يكن من العدم بل أدى إلى ظهوره، عدة أسباب من الصعب حصرها، وما بينها:

- الأسباب القانونية والإدارية و التي ساهمت في تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي بشكل مباشر، وذلك من خلال وجود عدة ثغرات في مختلف النصوص القانونية التي تنظم المجال العقاري، كالتناجج السلبية من وراء تطبيق قانون الثورة الزراعية، حيث أدت مقاومة القطاع الخاص وهيمنته على نسبة 58,9% من المساحة الكلية للأراضي

الزراعية، جعلته يقاوم إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية، لمنع إدماج الأراضي ضمن صندوق الثورة الزراعية.

حيث إضطر الكثير من الخواص التصرف بعقاراتهم عن طريق البيوع الصورية لتفادي إجراء التأميم، أو اللجوء إلى البيوع العرفية، نظرا لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم، ومن هذا المنطلق اكتسب العديد من المواطنين ملكية عقارات فلاحية بعقود عرفية، فمنهم من واصل في استصلاحها واستغلالها في النشاط الفلاحي، ومنهم من حولها مقصدا أو وجهتها، وأهمها حتى صارت بورا، ليبيعه مرة أخرى كأرض معدة للبناء أو السكن فيها.

من هنا ظهرت البوادر الأولى للبناء الفوضوي الخارج عن سلطة القانون على أراضي تعد في الأصل أراضي فلاحية.<sup>1</sup>

- كما حظيت الأراضي الفلاحية بإهتمام خاص ، حيث صدرت عدة قوانين منها القانون رقم 19/87 المتعلق المستثمرات الفلاحية<sup>2</sup>، والذي منح حق الإنتفاع الدائم بمقابل، على مجمل الأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي أو الثورة الزراعية، إلا أنه ما تم ملاحظته من خلال تطبيق القانون ، أنه له يؤد إلى تحقيق النتائج التي كانت منتظرة منه، وأدى معه إلى تحويل الطبيعة القانونية والمادية للمباني الفلاحية، إهمال الممتلكات التي تم التنازل عنها للمستفيدين، وتحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي، إذ تم تشييد محلات تجارية ومبني فخمة فوقها،

---

<sup>1</sup> عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 45.

<sup>2</sup> القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المؤرخ في 1987/12/8 ج.ر عدد 50، المؤرخة في 1987/12/09، المعدل والمتمم.

والأسوء من ذلك تم التنازل عن حق الإنتفاع لفائدة أشخاص لا علاقة لهم بالوسط الفلاحي ولا أعمال الفلاحية، والذين بدورهم حولوها إلى فنادق سياحية ومراكز تجارية.

و من المفروض أن القوانين الخاصة بالبناء والتعمير، كفيلة لوحدها للوقاية والقضاء على البناء الفوضوي، إلا أن الواقع العملي لا يعكس ذلك، يتضح ذلك من خلال تقاعس الإدارة وعدم تطبيقها لهذه القوانين على أرض الواقع، بإعتبارها طرفا في خلق الأسباب الإدارية المؤدية إلى إنتشار هذه الظاهرة.

ومن أول الأسباب التي تتعلق بالتعمير، هو غياب التخطيط العمراني منذ الإستقلال إلى غاية 1990، حيث صدر مخطط التعمير للبلديات، ومخطط التعمير المؤقت للفترة الممتدة بين 1974 و 1990، على تحديد مجال تطبيق الأمر رقم 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية، وترسيخ السياسة العقارية المتبعة في ذلك الفترة، دون أن تكون لهما القوة الإلزامية أو الدراسية التقنية الكافية، لأجل ذلك نشأت العديد من المدن والتجمعات الحضرية بشكل عشوائي، على الأراضي الفلاحية أو بجوار المناطق الصناعية.

- و يعد عاملا لنمو السكاني السريع، الذي قابله ضعف في برامج الإسكان وارتفاع عدد النازحين نحو المدن بحثا عن العمل، وتحسين ظروف معيشتهم، في الأقطاب الصناعية، كلها أسباب اقتصادية واجتماعية ساهمت في تطور ظاهرة البناء الفوضوي.

فالسبب الاقتصادية:مردها تأثير التخلف، وتردي الأوضاع الإقتصادية، ساهمت هذه العوامل في انتشار السكن الفوضوي وذلك بسبب:

- ارتفاع نسبة الهجرة والنزوح من الريف إلى المدينة.

- اقتناء عقارات على أطراف المدن وبطرق غير شرعية.
- قلة الأوعية العقارية المنظمة والمخططة لتناسب فئات المجتمع خاصة ذوي الدخل المتوسط أو الضعيف.
- ارتفاع أسعار الأراضي الموجودة داخل المحيط الحضري وما يتبعه من عدم مقدرة بعض الفئات من شراء الأراضي والبناء عليها.
- تردي الأوضاع الاقتصادية للمواطنين، وغلاء الأراضي الحضرية مع ارتفاع أسعار مواد البناء وأجور العمل.<sup>1</sup>

- أما الأسباب الاجتماعية: فالبؤادر الأولى لظهور البناءات الفوضوية، كانت بمجرد نيل الجزائر الإستقلال، وتركيز اهتمام عمل الحكومة على التنمية في العواصم الإقليمية والمدن الكبرى، مما جعلها، مجالا مهما لإستقطاب السكان فيما عرف بالنزوح الريفي، غير أنه بدأت هذه الظاهرة في التركيز بشكل أكبر في المدن الصغيرة نتيجة لضعف الأداء الرقابي لأجهزة الدولة المختلفة، سواء تلك المكلفة بمحاربة السكن الفوضوي أو المسؤولة عن تسيير العقار بمختلف أشكاله (صناعي، سياحي، فلاح).

كذلك توفر المدن الصغرى على معظم الهياكل المعلوماتية، خاصة تلك المتعلقة بالجانب التعليمي والصحي والأمني، الأمر الذي جعلها مدن جالبة للسكان.

هذه العوامل وغيرها جعلت السكان الوافدين يفضلون المدن الصغيرة وضواحيها، مستغلين في ذلك الظروف سالفة الذكر، حيث تم توطنهم بشكل فوضوي، إما ضمن تجمعات سكانية في ضواحي المدينة، حيث غالبا ما تكون على أراضي الفلاحية أو

---

<sup>1</sup> منشان فوزي: الأحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة ، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، ع20/09/2015، ص 51.

في شكل سكنات فردية داخل المدينة من خلال بناءات فوضوية، مما جعلها تشكل عائقا لمختلف خطط التنمية الاقتصادية فضلا عن كونها سببا مهددا للبيئة.

## 2/ الإطار القانوني للقضاء على ظاهرة البناءات الفوضوية:

هناك ثلاثة أطر قانونية اتخذها المشرع الجزائري محاولة منه للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، نتاولها تبعا حسب الأسبق بالظهور:

### 2-1- تسوية البناءات بموجب الأمر رقم: 01/85<sup>1</sup>

نص قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم، على حكم انتقالي يتضمن عملية الإستمرار في تسوية البناءات، والإحتلالات غير الشرعية للأراضي التي كانت مقامة قبل تاريخ 13/08/1985 وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 08/85<sup>2</sup>، المتضمن المصادقة على الأمر رقم 01/85، والنصوص المتخذة لتطبيقه بغض النظر عن أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ويهدف هذا القانون إلى حماية الملكية العقارية والتعمير، ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما ، كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال ذلك ، بمنع الأشخاص من إقامة بناءات كيف ما كان نوعها أو موقعها، إلا بعد حصولهم على رخصة البناء

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 01/85 الذي يجدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، المؤرخ في 13/08/1985، ج ر، ع 34 المؤرخة في 14/08/1985 (ملغى).

<sup>2</sup> القانون رقم 08/85 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 01/85 الذي يجدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها المؤرخ في 12/11/1985، ج ر، ع 47 المؤرخة في 12/11/1985.

تسلمها لهم السلطة المختصة، ومن جهة أخرى يرمي إلى القضاء على البناء غير المشروع وتسوية أوضاع الشاغلين للعقارات المبنية، أو قطع الأراضي المعدة للبناء، التي اشتروها بعقود مخالفة للقوانين أو حازوها بطرق مخالفة للقوانين.

حيث تمت تسوية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد: بناء على نص المادة 14 من الأمر رقم 01/85، عن طريق إدراج أراضي الملك التي كانت محل الصفقات غير القانونية بين أناس أحياء ضمن الأملاك الخاصة للبلدية التي يوجد في دائرة إختصاصها الأرض المعنية، وعلى المستفيد من الصفقة أن يرجع على المالك الأصلي، بحيث يعد هذا الدمج جزءا للمستفيد إذ ليست هناك ضمانات لتعويض، وكذا المالك أصلي الذي تنزع ملكيته، ويودع رسما ذا طابع استثنائي للخزينة العمومية يقدر بـ 50%، بحسب على أساس القاعدة الجبائية التي تطلع عليها إدارة التسجيل أو تقدرها في حالة نقص القيمة الصرح بها.<sup>1</sup>

**كما تضمن الأمر كيفية تسوية وضعية الإحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية:**

بحيث شملت عملية التسوية للإحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حوالي: 350.000 حالة على مستوى القطر الوطني، وقد تضمنت إعادة المادة: 2 من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup> رقم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و /أو مباني غير مطابقة للقواعد

---

<sup>1</sup> سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري المرجع السابق، ص-ص 74 - 75.

<sup>2</sup> ت. رقم 212/85 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و /أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها المؤرخ في 13/08/1985، ج ر، ع 34، المؤرخة في 14/08/1985.

المعمول بها ، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن في فقرتيها: 1 و 2 حالتين للتسوية:

- الحالة الأولى:

هي حالة الإحتلال غير المشروع على أراضي عمومية والبناء عليها دون أن يكون للشاغل سند أو رخصة البناء فمن هذه الحالة يتم التنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشييد البناء، غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفت المبنى المشيد مخصوم منها قيمة مواد البناء التي جلبها المستفيد.

- الحالة الثانية:

وهي حالة وقوع احتلال غير شرعي وتشبيد بناء على أساس سند أو رخصة تفيد التصريح بالأشغال، أي أن الشاغل لتلك الأراضي هو حسن النية، ففي هذه الحالة تسوى وضعية قطعة الأرض بالتنازل عن ملكيتها للشاغل الفعلي، على أن يتناول عن ملكيتها للشاغل الفعلي، على أن يتناول التنازل إلا الجزء الذي استعمل كقاعدة للبناء المشيد، وما فاق ذلك ملك للبلدية، ومقابل التنازل يدفع المستفيد مبلغا نقديا يساوي القيمة التجارية لقطعة الأرض.

## 2-2- تسوية الوعاء العقاري للبناء الفوضوي بفعل الترقيم طبقا للمادة رقم 48 من قانون المالية لسنة 2005:

وهي حالة لتسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية التي وردت من خلال نص م 48 ق. المالية سنة 2005.<sup>1</sup> بحيث تعالج المادة وضعية الملكية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة: فلا يجوز تسوية وضعية البناءات المشيدة على الأملاك العقارية الوطنية العامة، لأنها غير قابلة للتصرف بها.

- أن يرخص القانون بعملية التنازل عن القطعة الأرضية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة مثل حالة المادة رقم 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة.<sup>2</sup>

أن تكون القطعة المتنازل عنها قابلة للبناء والتعمير طبقا لما حددته أدوات التعمير، وأن يتوافق تخصيص الأرض مع سبب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

أن تشتمل الأرض على البناء المشيد برخصة البناء أو بدونها، بشكل مندمج بالأرض لا يمكن فصله دون هدم.

ويتم بعد إيداع وثائق المسح التي تبرر عملية التنازل والتدفع ترقيم العقار ومنح الحائز الدفتر العقاري إذا ما استطاع إثبات تأدية ثمن التنازل أمام المحقق العقاري

---

<sup>1</sup> القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المؤرخ في 2004/12/29، ج.ر ع 85، المؤرخة في 2004/12/30.

<sup>2</sup> م 12 من م.ت 454/91 المتضمن يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، المؤرخ في 1991/11/23، ج.ر ع 60 المؤرخة في 1991/11/24، المعدل والمتمم.



وفي حالة العكس تقيد القطعة مؤقتا بإسم صاحبها ويمنح شهادة التزقيم المؤقت، وفي الحالتين تسوى وضعية القاعدة العقارية للبناء غير الشرعي عن طريق منح الحائز سندا للملكية.

ان هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. ولكن وبحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي وتأثيرها على التطور العمراني، يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها ويكيفها وفقا للمستجدات الوطنية. فهل يا ترى ستحقق هذه القوانين الغاية المنشودة لها؟ أم ستبقى مجرد محاولات أو بالأحرى استنساخ لقوانين تجاوزتها الدول ليصححها المشرع الجزائري لاحقا دون محاولة جادة لاستخلاص قوانين تتماشى مع معطيات المجتمع الجزائري وتضبط تنميته العمرانية على أمد طويل وفقا لاستراتيجية قوية تقوم على مبدأ القانون لكل والكل للقانون في إطار منظومة عمرانية متكاملة.

## 2-3- تسوية البناء الفوضوي بناء على القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات: <sup>1</sup>

وفي ظل العمليات الردعية التي من شأنها وضع حد لظاهرة البناء الفوضوي فإن القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات، يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة، مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها، المؤرخ في: 2008/07/20، ج.ر ع 44، مؤرخة في 2008/08/03.

- النصوص التطبيقية له:

- م.ت رقم 154/09 يحد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءة المؤرخ في 2009/05/02، ج.ر ع 27 المؤرخة في 2009/05/06.

- م.ت رقم 155/09 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعون المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، المؤرخ في 2009/05/2 ج.ر ع 27 المؤرخة في 2009/05/6.

- م.ت رقم 156/09 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق التابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها المؤرخ في 2009/15/2.

- م.ت رقم 276/09 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها المؤرخ في 2009/08/30، ج.ر ع 50، المؤرخة في 2009/09/2.

- م.ت رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22، يعدل ويتم م.ت رقم 176/91 1991/05/28، الذي يحدد كيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير ج.ر عدد 55 2009/09/27.

- القرار الذي يحدد النظام الداخلي لإجتماعات لجنة الدائرة الصادر في 2009/07/23، ج.ر عدد 55 المؤرخة في 2009/09/27.

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة النصوص عليها في رخصة التجزئة.

ونفس الأمر بالنسبة إلى تشييد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول السبق على رخصة بناء مسلمة من طرف السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.

بحيث تسلم الرخص والشهادات الخاصة بمطابقة البناءات كما هو موضح في الجدول التالي:

النوع	المادة العقارية	طبيعة العقد الواجب إعداده	رخصة
			شهادة
رخصة	بناية غير منتهية وبدون رخصة بناء	- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية (م 19)	
شهادة	- بناية منتهية غير مطابقة لرخصة البناء	- شهادة المطابقة (م 20)	
رخصة	- بناية منتهية بدون رخصة البناء	- رخصة على سبيل التسوية (م 21)	
رخصة	- بناية غير منتهية لديها رخصة بناء	- رخصة إتمام الإنجاز (م 22)	

- المصدر: من إعداد الطالبة بناء على القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات، المواد: 19، 20، 21، 22.

- وتتم تسوية الأوعية العقارية حسب الحالات التالية، كما هو موضح في الجدول الآتي:

نوع الوعاء العقاري	كيفية التسوية
حالة العقود الإدارية (عقد ملكية، شهادة حيازة)	- تسوية التجزئة (م 35)
- الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية العمومية	- إعادة التصنيف وإجراء عملية التسوية (م 37)
مستثمرة فلاحية - عمومية أو خاصة مشيدة	- إعدار لصاحب البناية (م 39)
الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة (الولاية، البلدية)	- تقييم سعر البيع (م 40)

- المصدر: من إعداد الطالبة بناء على القانون رقم: 15/08 المتعلق بمطالبة البناءات المواد: 35، 37، 39، 40 منه.

وانطلاقا مما سبق يتضح لنا جليا مدى فعالية التعاون بين الأجهزة الادارية من أجل الحد وللتحكم في تنامي ظاهرة البناء الفوضوي التي من شأنها أن تشكل عائقا أقام استقطاب الإستثمارات الأجنبية.

## رابعاً:

### معوقات خاصة بالمشروعات العربية المشتركة<sup>1</sup>

إضافة إلى ما سبق ذكره من معوقات فإن المشروعات العربية المشتركة والتي أنشئت بموجب إتفاقيات بين الجزائر ودول عربية، تواجه مجموعة أخرى من المشاكل والمعوقات من أهمها:

#### 1- عدم وجود إطار قومي مناسب للمشروعات العربية المشتركة:

إذ تعمل هذه المشروعات عموماً في ظل سياسات اقتصادية قطرية، مما يجد كثيراً من إمكانيات تحركها وقيامها بأعمالها على الوجه المطلوب، وهو ما ينعكس على عدم مساواة المشروعات الوطنية من ناحية، والحوافز والامتيازات والمعاملة التفضيلية ويعكس بالتالي فجوة كبيرة من عدم التكافؤ بينهما.

#### 2- عدم الالتزام بتطبيق كثير من المزايا والتسهيلات المنصوص عليها في نظم

تأسيس هذه المشروعات:

و إذا كانت هناك صعوبات فيما يتعلق بإرساء نظام قومي عربي للمشروعات العربية المشتركة، فلا أقل من احترام إتفاقيات هذه المشروعات.

#### 3- النقص والغموض في الأحكام التأسيسية:

ومن تم تعداد الاجتهادات والتفسيرات مما يفتح الباب للمفارقات في تطبيق أحكام تأسيس هذه المشروعات، ترجح فيها آراء الأجهزة الإدارية في الدولة المضيفة بما فيه

---

<sup>1</sup> المؤسسة العربية لضمان الاستثمار: معوقات الاستثمار في الدول العربية، سلسلة الدراسات الاستثمارية، المرجع السابق، ص 21.

مصلحة هذه الدولة، بصرف النظر في جوهر وغايات أحكام الاتفاقيات التي انعقدت.

#### 4- طول فترة تأسيس بعض المشروعات العربية المشتركة:

نظرا لتعقيد الإجراءات القانونية المرتبطة بإخراج المشروع إلى حيز التنفيذ.

#### 5- الصعوبات المتعلقة بالتمويل والحصول على قروض الميسرة: وعدم تجاوب

الدول المساهمة بالسرعة المطلوبة في الوفاء بالمساهمات المتعاقد عليها.

وهناك معوقات أخرى، بغض النظر عن كون المشروع الاستثماري عربي أو غير عربي، تتمثل في تقيد البنية التحتية، وكذا عدم كفايتها في إفريقيا، عموما التقدم الاقتصادي في القارة، كما تواجه مشروعات إنشاء الطرق والموانئ ومحطات الطاقة صعوبة في التمويل كلها، تعد من أكبر المعوقات التي تعترض النمو الاقتصادي.<sup>1</sup>

كما تعد البيروقراطية الإدارية وتعقيد الإجراءات، سببا مهما في تماطل الإجراءات الإدارية، وكذا مدى تحكم المؤسسات العامة في مجال التجارة الخارجية، آثار سلبية نتيجة عنها، تبعية مؤسسات القطاع الخاص للمؤسسات العامة، فيما يخص التمويل بمواد التجهيز والمواد الأولية، وقد تأكدت تلك التبعية بصدور القانون رقم 78-02 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية<sup>2</sup>، فضلا عن العراقيل التي تضمنتها قوانين

---

<sup>1</sup> احتياجات البنية التحتية في التمويل والتنمية: مجلة فصلية يصدرها صندوق النقد الدولي، جوان 2016 ع 35، الرقم 02، ص 26، من الموقع:

<http://www.imf.org/external/arabic/index.htm>

<sup>2</sup> القانون رقم 02/78 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية المؤرخ في 11/02/1978، ج.ر ع 07 المؤرخة في 14/02/1978.

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

الإستثمار حيث لم تسمح للمستثمرين الخواص بالمبادرة والإستثمار في القطاعات الصناعية التي تتطلب أموالاً طائلة.

وقد عايش المستثمرون بيروقراطية إدارية والتعقيدات في الإجراءات رغم محاولة المشرع توصيد جهاز الإستقبال المتمثل في "وكالة ترقية الإستثمار" التي عملت جاهدة على تبسيط الإجراءات الإدارية في ظل الرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار.

ومن بين أبرز التعقيدات الإدارية والتي تتعارض مع متطلبات الإستثمار، اشتراط الإدارة حضور المستثمر الأجنبي بنفسه للقيام ببعض الإجراءات، رافضة قبول وكالة وكيله، مشترطة عدد من الوثائق الإدارية، يشترط إحضارها أمام الموثق لإبرام العقد، فوثيقة كهذه تسببت في عرقلة عملية التسجيل بعد رفض المستثمر الأجنبي العودة إلى أرض وطنه من أجل إحضار شهادة الميلاد.<sup>1</sup>

إن المعوقات سالفة الذكر والتي لها تأثير سلبي مباشر على جذب الإستثمار الأجنبي، يمكن التحكم فيها ومواجهتها، عن طريق:

\* انشاء محاكم قضائية متخصصة في القضايا التي تخص المنازعات الخاصة بقطاع الإستثمار مع إعادة دراسة وصياغة تشريعات تساهم في حل مثل هذه القضايا، وعلى المستوى التكنولوجي، تفعيل دور تكنولوجيا المعلومات، وانشاء قاعدة بيانات عن مقومات الإنتاج والموارد الطبيعية والبشرية والإستثمارية والبنكية، حتى يتسنى للمستثمر الأجنبي التعرف على جميع العوامل المتعلقة بالإستثمار.

---

<sup>1</sup> انظر القانون رقم 22/90 المتعلق بالسجل التجاري 1990/08/18، ج.ر ع 36، المؤرخة في 1990/08/22.

[www.inf.org/external/arabic/pubs/7+/fandd/fda.htm](http://www.inf.org/external/arabic/pubs/7+/fandd/fda.htm)

\* الإهتمام بأسطول النقل سواء كان جو، بر، أو بحر وبخدمات متميزة من شأنها أن تقدم للمستثمرين دراسة لإنشاء خطوط ملاحية جديدة، لفتح أسواق جديدة أمام المستثمر.

\* الإهتمام بالبنية الأساسية بصفة عامة، وبالمناطق الصناعية بصفة خاصة حتى يمكن توفير بنية ملائمة وجذابة للإستثمار<sup>1</sup>.

\* الإهتمام بالبحث العلمي ونتائجه، والربط بين المؤسسات البحثية ومخابر البحث ومراكز الإنتاج.

\* وعلى المستوى العربي: انشاء اتحاد للهيئات العربية للترويج للإستثمار داخل المنطقة العالمية والمعروفة بإسم "الويبا" والتي من خلالها يمكن أن يكون لها مردود إيجابي على زيادة الإستثمارات العربية والتعريف الجيد بالفرص الإستثمارية الموجودة بالمنطقة، إلى جانب تبادل الخبرات وتوحيد الرؤى وحل أي مشاكل أو معوقات تواجه المستثمرين العرب.

## المطلب الثاني:

### مزايا و مساوئ الإستثمار الأجنبي

اشتد الصراع بين الدول النامية والبلدان المتقدمة ،حول الكيفية التي تمكنها من جلب الإستثمارات الأجنبية، خصوصا خلال العشرية الأخيرة، وخاصة بعد الإنفتاح الإقتصادي الذي اضطرت إليه الدول الإشتراكية سابقا، والهدف من كل هذا،

---

<sup>1</sup>يعد هذا المقترح من بين التوصيات الصادرة عن اللجنة الرفيعة المستوى المعنية بالتعاون فيما بين بلدان الجنوب التابعة لهيئة الامم المتحدة ، الدورة 18 ،نيويورك 19-2014/05/22،ص3،د.م.ن ، دون دار النشر.



الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

هو العمل على بناء وتقوية شبكة صناعية موجهة بالدرجة الأولى نحو التصدير، وإمكانية توفير فرص عمل، إلا أنه إذا كانت الإستثمارات الأجنبية المباشرة في شتى أشكالها تمثل حافزا، يمكن هذه البلدان من النمو، فهي أيضا تخلق آثارا أخرى سلبية، كما أن هذه الآثار لها صفة مزدوجة ، مرة بالنسبة للدولة المستضيفة للإستثمار، وأخرى بالنسبة للدولة المصدرة له.

وانطلاقا من ذلك نتناول تلك الآثار من خلال (الفرع الأول) مزايا الإستثمار الأجنبي، و(الفرع الثاني) ما يخلفه من مساوئ.

## الفرع الأول:

### مزايا الإستثمار الأجنبي المباشر

ونتناول مزايا الإستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المضيفة، وأخرى بالنسبة للدولة المصدرة له.

#### أولا:

### مزايا الإستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المضيفة

هناك الكثير من المنافع والفوائد الإقتصادية الهامة، والتي يمكن للدول المضيفة الحصول عليها جراء استقطابها للإستثمار الأجنبي المباشر، و التي نسنفها حسب ما هو آت:

#### 1- على مستوى العمالة والتنمية الإدارية:

تسعى الدول النامية جاهدة إلى القضاء على مشكلة البطالة أو الحد منها، ولبلوغ هذه الغاية، فقد فتحت الباب أمام الإستثمارات الأجنبية، على أمل خلق فرص جديدة

ومتزايدة للعمل، كما تلعب الإدارة كأحد عوامل الإنتاج، دورا رئيسيا في تحديد انتاجية كل من منظمات الأعمال و الإقتصاد الوطني ككل، ومن أجل اللحاق بركب التقدم، فإنه ليس من الغريب أن يزداد طلب الدول النامية على خدمات ومساعدات الشركات متعددة الجنسية لسد جوانب الخلل، والقصور والنقص في المهارات والإطارات الإدارية، في مختلف المستويات التنظيمية والأنشطة الوظيفية في المناطق العاملة. لأجل ذلك نتناول الأثر الإيجابي للإستثمار الأجنبي المباشر على العمالة ثم أثره على التنمية الإدارية.

### 1-1- أثر الإستثمار الأجنبي على مستوى العمالة: <sup>1</sup>

إن وجود الشركات متعددة الجنسيات سوف يؤدي إلى خلق تشجيع المواطنين على إنشاء مشاريع لتقديم الخدمات المساعدة اللازمة، أو المواد الخام للشركات الجديدة، وتنشيط صناعة المقاولات، وغيرها ومن ثم خلق فرص عمل جديدة.

إن التزام الشركات متعددة الجنسيات بدفع الضرائب على الأرباح المحققة سيؤدي معه إلى زيادة عوائد الدولة، ومع بقاء العوامل الأخرى ثابتة فإن زيادة عوائد الدولة سوف يمكنها من التوسع في إنشاء مشروعات استثمارية جديدة، ومن ثم سيزرتب على هذا خلق فرص جديدة للعمل.

نتيجة لإرتفاع مستوى الأجور والمكافآت التي تقدمها الشركات متعددة الجنسيات (مقارنة مع نظيرتها الوطنية)، فإنه من المحتمل جدا أن تتجه العمالة والإطارات الفنية والإدارية المتميزة للعمل بالمشروعات الأجنبية.

---

<sup>1</sup> عبد السلام أبو قحف: إدارة الأعمال الدولية، دار الجامعة بالإسكندرية، مصر، 2002، ص-ص 464 - 465.

كما أن نجاح الحكومة المضيفة في التخطيط واختيار نوع التكنولوجيا المناسب سوف يؤثر إلى حد كبير على عدد فرص العمل الجديدة ومدى تنوعها.

و استجابة لذلك فقد استحدثت المشرع الجزائري و لأول مرة منذ اصداره للتشريعات المنظمة للاستثمار، استحدثت بموجب المادة رقم 16 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، استفادة المستثمر من جملة من المزايا شريطة أن يخلق المشروع الاستثماري ما عدده 100 منصب عمل دائم، و تطبيق لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 105/17 الذي يحدد كفاءات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل ، و اشترط المشرع الجزائري لتطبيق هذا المبدأ<sup>1</sup> :

- وجوب انخراط العمال في التأمينات الاجتماعية.

- يجب أن يتم توظيف المستخدمين عن طريق الوكالة الوطنية للتشغيل ، أو هيئات التنصيب الخاصة المعتمدة ، كما اناط المشرع الجزائري لمركز تسيير المزايا المختص اقليميا ، و خلال مرة في السنة من احترام المستثمر الأجنبي لشرط

---

<sup>1</sup>انظر المادة رقم 4 من م.ت رقم 105/17 الذي يحدد كفاءات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل ، المرجع السابق .

الاحتفاظ بعدد العمال ، أو عدد المناصب الجديدة في المستوى المطلوب<sup>1</sup>، تحت طائلة سحب سنتين من مزايا الاستغلال<sup>2</sup>.

### 1-2- أثر الإستثمار الأجنبي على مستوى الإدارة والتنمية الإدارية:<sup>3</sup>

إن تحديد اسهامات الشركات متعددة الجنسيات بالنسبة للإدارة والتنمية الإدارية بالدول النامية، في كثير من المجالات منها:

- تنفيذ برامج للتدريب والتنمية الإدارية في الداخل وفي الدول الأم.
- إدخال أساليب إدارية حديثة ومتطورة.
- إستفادة الشركات الوطنية من نظيرتها الأجنبية بالأساليب الإدارية الحديثة من خلال التقليد أو المحاكاة.

### 2- أثر الإستثمار الأجنبي على مستوى النشاط للتكنولوجي:

إن التطور التقني الناتج عن نقل التكنولوجيا يساعد على تحقيق السرعة في التنمية الإقتصادية، و الإستثمارات الأجنبية يمكن أن تساهم في سد النقص الموجودة في هذا المجال، نظرا للتكنولوجيا المتطورة التي تستعملها في التنظيم والتسيير

---

<sup>1</sup>أنظر المادة رقم 9 من م.ت. رقم 105/17 الذي يحدد كفيات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب شغل ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>أنظر المادة رقم 10 ف/2 من م.ت. رقم 105/17 الذي يحدد كفيات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب شغل ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> عبد السلام أبو قحف: إدارة الأعمال الدولية، المرجع السابق - ص 460 - 461.

والإنتاج، لأن الإستثمار تصاحبه عادة تقنيات في الإنتاج وخبرة في التنظيم والتسيير التي تعتبر معايير للتطور التقني.<sup>1</sup>

ويمكن زيادة معدلات التدفق أو نقل التكنولوجيا الأجنبية من خلال الشركات متعددة الجنسيات صغيرة الحجم، حيث أن صغر الحجم من الممكن أن يقلل نسبيا من القدرة على الإحتكار أو المنافسة الشديدة وبينها وبين نظرتها الوطنية، وذلك في بعض الحالات، وحتى بعض أنواع النشاط الإقتصادي.

- تشجيع دخول، وجذب الشركات متعددة الجنسيات من دول العالم الثالث كالبرازيل والمكسيك ودول شرق آسيا، ويرجع هذا إلى أن منتجات مثل هذه الشركات تتلاءم إلى حد كبير مع احتياجات الدول النامية المضيئة، وفي نفس الوقت قد تجد هذه الشركات قبولا لدى الدول النامية بدرجة أكبر من تلك الشركات متعددة الجنسيات، التي تنتمي إلى الدول الصناعية المتقدمة ويبقى مشكل التحويل التكنولوجي من الدول التي تملكه، هو بالدرجة الأولى مشكل التحكم في التكنولوجيا التي يزيد استعمالها، فتحليل شروط ومراحل التحكم التكنولوجي من قبل الدول النامية يمر ببناء وطني للإبداع المترابط والمتكامل، أي تكون مكوناته منظمة على أساس استراتيجية إبداع محددة تأخذ بعين الإعتبار تخصيصات البلد من عوامل الإنتاج والحاجات المستقبلية للسوق<sup>2</sup>، لذلك لا يمكن إسقاط نجاح عملية "نقل التكنولوجيا" عن طريق الإستثمار الأجنبي المباشر في بلد ما، على آخر لأسباب تتعلق أساسا بشروط نقل التكنولوجيا في حد ذاتها.

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص-ص 162-163.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، 163.

إن نقل التكنولوجيا حالياً ليس مجرد علاقة بسيطة بين المركز والمحيط، إذ لا بد أن تتوفر في المجتمع المتلقي، الشروط والظروف والتنظيمات التي تسمح بنقل التكنولوجيا واستيعابها وتطبيقاتها من حيث توفر الظروف المحلية الملائمة والأنماط الثقافية، وعناصر الرقابة والحماية والقدرة على تحمل تكاليف هذه التكنولوجيا، للاستفادة منها، وتبقى هذه العملية محدودة نظراً لبعض للعوائق التي تواجهها.

ولتفعيل دور الإستثمارات الأجنبية في المجال التكنولوجي، أكدت الجمعية العامة للأمم المتحدة على واجبات البلدان المتقدمة في هذا المجال<sup>1</sup>، بحيث ألحت على ضرورة تسهيل الخيارات التكنولوجية على البلدان النامية، وتطوير التعاون الدولي في هذا المجال، وأكدت على ضرورة أن يكون ذلك بصفة مجانية نظراً لأهميته في تحقيق تقرير المصير الإقتصادي للشعوب.<sup>2</sup>

### 3- أثر الإستثمار الأجنبي على مستوى النشاط الإقتصادي :

على مستوى النشاط الإقتصادي، فإن الإستثمار الأجنبي يؤثر بصورة مباشرة من أجل تحسين المستوى الإقتصادي من جهة ومن جهة أخرى يرمي إلى محاولة دمج الدولة المستقطبة للإستثمار من أجل الإندماج في الإقتصاد الدولي، لأجل ذلك نتناول جوانب التأثير الإيجابية من زاويتين، بالنسبة للإقتصاد الوطني ثم بالنسبة للإقتصاد الدولي .

---

<sup>1</sup><http://www.un.org/french/documents/resga.htm.AG/NU,n°3202,1974>.

<sup>2</sup><http://www.un.org/french/documents/resga.htm.AG/NU,n°3362,1974>.

### 3-1-1 أثر الإستثمار الأجنبي بالنسبة للاقتصاد الوطني :

### 3-1-1 أثر الإستثمار الأجنبي على التجارة وميزان المدفوعات:

إن الحكم على آثار الإستثمارات الأجنبية المباشرة على التجارة وميزان المدفوعات يستلزم إجراء تحليل، ودراسة شاملة لكل المتغيرات التي تؤثر عليها، فمن غير الصواب أن يعتمد الباحث على عملية التحليل أخذا بعين الإعتبار التدفقات من رأس المال الأجنبي فقط، أو الأجرور التي تدفعها الشركات متعددة الجنسيات للعاملين من الوطنيين فقط ومقارنة ذلك بحجم رأس المال أو الأرباح المحولة للخارج في سنة معينة، وهذا يعني ضرورة النظر التي كل العناصر من المتحصلات أو المدفوعات التي تؤثر على ميزان المدفوعات بما فيها التصدير والوفر في الواردات.

وبصفة عامة فإن دراسة وتقييم أثر الإستثمارات الأجنبية على التجارة وميزان المدفوعات يستلزم حساب وتحديد ودراسة المعايير التالية:<sup>1</sup>

#### - التدفقات الداخلية: ويتمثل في:

- مقدار التدفق الداخل من النقد الأجنبي، أو مقدار مساهمة المستثمر الأجنبي في المشروع الإستثماري.
- مقدار الوفر من النقد الأجنبي الناجم عن الوفر في الواردات من السلع والخدمات المختلفة.
- مقدار التدفق الداخل من النقد الأجنبي نتيجة للتصدير.
- مقدار التدفق الداخل من النقد الأجنبي في شكل مساعدات مالية من الحكومة.

<sup>1</sup> عبد السلام أبو قحف: إدارة الأعمال الدولية، المرجع السابق، ص 469.

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

- مقدار التدفق الداخلى من النقد الناتج عن منح تأشيرات الدخول والإقامة للعاملين الأجانب.
- القروض التي تحصل عليها الشركات الأجنبية من الخارج.
- **التدفقات الخارجية:**<sup>1</sup> وتتمثل في:
  - مقدار التدفقات الخارجية من النقد الأجنبي لإستيراد خام ومواد أولية أو مستلزمات الإنتاج.
  - مقدار الأجور والمرتببات والحوافز الخاصة بالعاملين الأجانب المحولة للخارج.
  - مقدار الأرباح المحولة للخارج بعد بدء مرحلة الإنتاج والتسويق.
  - مقدار رأس المال المحول للخارج بعد فترة من مرحلة التشغيل.
  - فروق أسعار تحويل المواد الخام والمواد الأولية.

### 3-1-2- المتغيرات التي تؤثر على ميزان المدفوعات:

و تتمثل المتغيرات التي تؤثر على ميزان المدفوعات في<sup>2</sup>:

- مدى مساهمة الشركات متعددة الجنسيات في دعم وانشاء مراكز وأنشطة البحوث والتنمية البشرية الفنية.
- شكل الإستثمار الأجنبي المسموح به، فمن المتفق عليه كما تم ذكره أن مقدار التدفق من النقد الأجنبي في شكل رأس المال المبدئي للمشروع يتوقف على نمط أو شكل المسموح به.

---

<sup>1</sup> عبد السلام أبو قحف: إدارة الأعمال الدولية، المرجع السابق، ص 470.

<sup>2</sup> عبد السلام أبو قحف: إدارة الأعمال الدولية، المرجع السابق، ص-ص 470 - 471.



الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

- عدد العاملين الوطنيين في المراكز الوظيفية المختلفة، مقارنة بنظرائهم الأجانب.
- مقدار الأرباح التي أعيد أو بعاد استثمارها سنويا.
- معدلات نمو التدفقات الداخلة والخارجة المذكورة أولا وثانيا، واتجاهاتها السنوية.
- درجة التوجه مشروعات الإستثمار (موجهة للتصدير أم لتخفيض الواردات).
- الضرائب والرسوم المربوطة على الصادرات والواردات.
- فروق العملة معدلات التضخم وأسعار الفائدة.

وعلى مدى البعيد، ونظرا للفوائد المترتبة عن عملية الإستثمار والتي تزداد بالمقارنة مع رأس المال الأصلي المستثمر، فإن تحويلها سيؤثر سلبا على ميزان المدفوعات في البلدان النامية، ورغم ذلك فإن إعادة استثمار جزء من الأرباح المتحصل عليها داخل إقليم الدولة المضيفة، سيؤدي إلى الزيادة في الصادرات وانخفاض في الواردات، وبالتالي التوازن في ميزان المدفوعات.<sup>1</sup>

تعاني المؤسسات العمومية في الجزائر من وجود صعوبات مالية، وكذا مشاكل في تنظيم والتسيير، لذلك بإمكان الشركات الأجنبية المساهمة إيجابيا في مجال حسن تسيير، وتنظيم هذه المؤسسات بفضل المعرفة والخبرة الفنية والتقنية التي تتمتع بها، مما سيساعد على الفعالية الاقتصادية لهذه المؤسسات وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية للبلاد.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> عيوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 167-168.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 162.

### 3-2- أثر الإستثمار الأجنبي على مستوى الإقتصاد الدولي:

تساهم الإستثمارات الأجنبية بدور هام في تعزيز التبادلات التجارية في مجال السلع والخدمات، كما تساهم في زيادة الصادرات، وبالتالي المساهمة في خلق الشروط الملائمة لسياسة اقتصادية موجهة نحو الأسواق الخارجية، والتقليل من الواردات وتحسين الأوضاع المالية للدولة المضيفة، وكذا تسهيل الدخول في الإقتصاد العالي بفضل علاقاتها المتميزة مع البنوك الخارجية وأسواق رأس المال، خاصة بالنظر إلى الدور الهام الذي تقوم به الشركات متعددة الجنسيات في الإقتصاد العالمي.<sup>1</sup>

#### ثانياً:

#### أثر الإستثمار الأجنبي بالنسبة للدولة المصدرة

تتمثل مزايا الإستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المصدرة له فيما يلي:<sup>2</sup>

- استثمار الأموال عند معدل عائد من الإستثمار البديل المحلي.
- احتكار التكنولوجيا.
- استغلال هذه الشركات لغايات سياسية كالتدخل في الشؤون الداخلية للدولة المضيفة.

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 168.

<sup>2</sup> كريمة قويدري: الإستثمار الأجنبي المباشر والنمو الإقتصادي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص: مالية دولية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011، ص 54.

على الرغم من المساعي المبذولة من الإرادة التشريعية كمحاولة منها لسن التشريعات التي يعدّ ظاهرها محفزاً للاستثمار الأجنبي، إلا أن صندوق النقد الدولي توصّلي أنه من «غير الممكن تحفيز المستثمرين لقوانين و مراسيم في ظل اقتصاد راكد، بل يجب الوصول أولاً إلى تحقيق التوازنات الكلية لهذا الاقتصاد قبل مناداة الأجانب للاستثمار فيه، كخصوصة القطاع العمومي، و حل المؤسسات المفلسة، و التخفيض من نسبة التضخم، تحرير التجارة الخارجية و منح الاستقلالية للأعوان الاقتصاديين، و في الأخير تنشيط الطلب المحلي عن طريق إعادة رسم مخططات التوزيع، كل ذلك من أجل الانتقال من دور دولة الرفاهية إلى دور الدولة الضابطة للاقتصاد»<sup>1</sup>.

و بين التحفيزات النظرية للدولة المستقطبة التي تتحصر في التشريعات المنظمة للاستثمار، و بين جهود صندوق النقد الدولي الرامية إلى خلق آليات تحفيزية مشروطة، فإن المستثمر الأجنبي يفضل توجيه مشاريعه الاستثمارية نحو البلدان التي تعرف نمواً مرتفعاً عن تلك التي تسعى إلى إجراء تصحيحات هيكلية على اقتصادها الوطني.

## الفرع الثاني:

### مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر

إذا كانت الاستثمارات الأجنبية وسيلة هامة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلدان النامية، فإن مساوئها عديدة ، وتشمل مختلف المجالات

---

<sup>1</sup>د. بن صغير عبد المومن: المنظمات الدولية الحكومية و مدى مساهمتها في ارساء قواعد القانون الدولي للاستثمار الأجنبي، مقال منشور في مجلة دراسات و أبحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية و الاجتماعية، عدد 23، جوان 2016 ، السنة الثامنة، ص 13.

السياسية والاقتصادية والاجتماعية وحتى الثقافية وكذا المحيط، كما تختلف آثار سلبية كذلك بين الدول المضيفة لها و الدولة المصدرة.

## أولاً:

### مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر بالنسبة للدولة المستضيفة

تتباين مخلفات الاستثمار الأجنبي المباشر من الناحية السياسية، ومن الناحية الاقتصادية، ومن الناحية الاجتماعية والثقافية وكذلك ما يخلفه من آثار سلبية على المحيط، نتناولها كما يلي :

1- مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر من الناحية السياسية: تقوم الشركات متعددة الجنسيات بدور هام في مجال السياسة الخارجية، كما أن وجود القطاعات الاقتصادية الهامة تحت السيطرة الأجنبية يشكل خطراً على أمن وسيادة الدولة، التي تبقى في حالة تبعية سياسية واقتصادية<sup>1</sup>.

ويتضح دور هذه الشركات في المجال السياسي عند اللجوء إلى الحصار الاقتصادي كوسيلة لفرض بعض الإختبارات والتوجيهات السياسية، التي تدافع عن مصالحها، فضلاً عن ذلك تعتبر هذه الشركات مصدر للمعلومات السياسية والعسكرية لدولهم الأصلية<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 169.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 169.

كما ترتب هذه الشركات آثارا سياسية سلبية على المستوى المحلي والدولي في حالة ظهور أي تعارض في المصالح بينها وبين الشركات المعنية<sup>1</sup>.

## 2- مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر من الناحية الاقتصادية :

على الرغم من الدور الهام الذي يقوم به الاستثمار الأجنبي المباشر في تحفيز النمو الاقتصادي في الدول المضيفة، من خلال استفادة تلك الدول من المزايا سألقة الذكر، إلا أنه يواجه بالعديد من الانتقادات، نظرا للمبادئ التي يحملها، يمكن ذكرها كما يلي<sup>2</sup>:

-مراقبة معظم الموارد الطبيعية في البلدان النامية.

-المساس بقواعد المنافسة بسبب احتكار الشركات الأجنبية لبعض القطاعات الاقتصادية على حساب الشركات المحلية.

- عدم الأخذ بعين الاعتبار الأهداف التنموية للدول المستقبلية لرؤوس الأموال الأجنبية.

-عدم ملائمة بعض المنتجات مع الحاجيات الاستهلاكية المحلية.

-التأثير سلبا على ميزان المدفوعات خاصة عند الحصول على فوائد مبالغ فيها وتحويل هذه الفوائد إلى الخارج.

- مراقبة بعض القطاعات الاستراتيجية بالنسبة لاقتصاديات البلدان النامية مثال: قطاع المحروقات.

---

<sup>1</sup> عبد السلام أبو قحف:إدارة الأعمال الدولية، المرجع السابق، ص 489.

<sup>2</sup>عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص-ص 169 - 170.

- تحويل القدر الأكبر من الأرباح والفوائد التي يستفيد منها الوطنيون.

### 1- مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر من الناحية الاجتماعية والثقافية:

لا تقتصر الآثار السلبية للاستثمارات الأجنبية على الجوانب السياسية والاقتصادية فقط، ولكنها تشمل أيضا الجانب الاجتماعي والثقافي، بحيث تعتبر سببا من أسباب تنقل الأشخاص من القرى إلى المدن، مما يؤدي إلى عدم التوازن الديموغرافي، فضلا عن ذلك فإن الشركات الأجنبية تفرض ثقافة عالمية ، وقيم غربية على حساب العادات والتقاليد المحلية.

من جهة أخرى فقد ساد الاعتقاد في الوقت الراهن أن الاستثمار الأجنبي المباشر من بين الوسائل الأساسية التي تساهم في خلق مناصب عمل، وتطوير اقتصاديات البلدان، الشيء الذي أدى بالعديد من الدول التي تتنافس لطرح مزاياها من أجل جذب الاستثمارات، واتخاذ الإجراءات الكفيلة بتحسين مناخ الاستثمار، إلا أن الواقع العملي أثبت أن العلاقة بين الاستثمار الأجنبي المباشر والعمل المعقدة ، تحليلها يعاني من غياب أفق نظري واضح<sup>1</sup>.

على الرغم مما يقوله البعض أن جلب الاستثمار الأجنبي المباشر في أي شكل، كان يجعل من توفير فرص العمل رؤية أكيدة، وهو ما تدافع عنه جل النظريات المفسرة للاستثمار الأجنبي، إلا أن طبيعة هذا الأخير، وإن كان يساهم في رفع مستوى الأداء الاقتصادي للبلدان المضيفة، فهو يتسبب في تضييع مناصب العمل، وذلك لاعتماده على كثافة رأس المال، أي أنه يستخدم أحدث التكنولوجيات.

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 177

## 2- الآثار السلبية للاستثمار الأجنبي المباشر على المحيط<sup>1</sup>:

تسعى الشركات الأجنبية إلى تحقيق الأرباح بكل الوسائل الممكنة ولو كان ذلك على حساب مصالح الدول المضيفة، من أجل ذلك تستعين بكل الإمكانيات والوسائل المتوفرة لديها من أجل تحسين مزيد من الأرباح، من خلال وسائل وتقنيات الإنتاج وكذا المواد المستعملة - خاصة في مجال التصنيع -، فإنها تؤثر بطريقة أو بأخرى على المحيط، هذا ما أكدته قمة (RIO) المنعقدة<sup>2</sup> بالبرازيل في يونيو 1992، بحيث وصفت الآثار التي تسببها الشركات متعددة الجنسيات على المحيط " بالخطيرة " .

### ثانيا:

#### مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر بالنسبة للدول المصدرة له

تتمثل أهم عيوب الاستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المصدرة فيما يلي:

- 1- حرمان الدولة المصدرة من ضرائب الدخل على الشركات.
- 2- تصدير فرص العمل.
- 3- التأثير على الميزان التجاري وميزان المدفوعات.

لقد اختلفت الدراسات التجريبية التي أعدها العديد من المختصين في المجال الاقتصادي، بهدف إبراز تأثير الاستثمار الأجنبي المباشر على النمو الاقتصادي، حيث اختلفت وجهات النظر بين هؤلاء الاقتصاديين.

---

<sup>1</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 177.

<sup>2</sup> عيبوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 179.

وبالرغم من عيوب الاستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المضيفة أو المصدرة له، إلا أن هذه الدول تتنافس لاستقطابه من أجل الظفر بمزاياه التي تتمثل في رأس المال، ورفع كفاءة رأس المال البشري، وتحسين للمهارات والخبرات.

وبالرغم من الجهود التي بذلتها الجزائر والمكرسة لترقية وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، إلا أنها لا تتناسب مع حجم الاستثمارات الأجنبية المسجلة في البلاد، فقد كانت هذه الاستثمارات بعيدة كل البعد عن ما كان متوقعا من وراء التوسع في منح الحوافز والتسهيلات للمستثمرين الأجانب ويمكن إرجاع ذلك إلى العراقيل المختلفة التي أثرت سلبا على أشكال الاستثمار و استقطابه.

## المبحث الثاني:

### فعالية الاستثمار الأجنبي في تنمية الاقتصاد الوطني

تزايدت أهمية التنمية خلال العقدين الماضيين على المستوى الوطني، كما على مستوى العلاقات الدولية، فلا يكاد يخلو مجال حيوي إلا وكانت التنمية المحور الأساسي الذي تقوم عليه.

كما يهتم بها المخططون والاقتصاديون والسياسيون، وعلماء الاجتماع ورجال القانون على حد السواء.

ومع منتصف القرن الحالي لم يأخذ أمر ما من العناية في المحافل الدولية والإقليمية والقومية مثلما نال موضوع التنمية، إذ أصبح هذا المصطلح " شعار " يترأس مركز



الأولوية لدى مختلف الدول المتخلفة منها والنامية، لاجتياز مرحلة التخلف واللاحق بركب الدول المتقدمة<sup>1</sup>.

إلا أن إهدار الحق في التنمية مرده اعتبارات عديدة كانتشار الفساد وعدم وضع خطط عمل تمكن من استغلال الثروات وتحقيق التنمية على المدى المتوسط والبعيد. ومن خلال هذا المبحث نتناول الفساد كحاجز يعرقل التنمية (المطلب الأول) وكيف تصدى إليه المشرع الجزائري باعتباره سببا معرقلا للتنمية، ودور الاستثمار الأجنبي في تنمية الاقتصاد خارج قطاع المحروقات (المطلب الثاني) تزامنا مع انخفاض أو بالأحرى السقوط الحر لأسعار المحروقات وتأثير ذلك على عوائد الخزينة العمومية.

---

<sup>1</sup> كانت أول مبادرة تناولها فقهاء القانون في فكرة التنمية هي جعل هذه الأخيرة " حق من حقوق الانسان"، وهو ما نادى به كل من الفقيه السينيغالي " كيبا مباي" " KebaM'baye"، سنة 1972، والتشيكي الفرنسي " كارل فازاك" " Karl Vasak" سنة 1977. وقبل ذلك اهتم العلماء والمفكرون والمسلمون بالتنمية منذ ظهور الإسلام، وكانوا أول من عالج قضاياها، وأسسوا قواعد عامة للنظرية الإسلامية للتنمية، غير انها لم تتطور بعد لكي تواكب تطورات العصر وذلك لأسباب تاريخية، نتيجة تخلف المجتمعات والتبعية المفروضة من التنظيم والوضعية. لمزيد من المعلومات انظر: **عبد الرزاق مقري**: مشكلات التنمية والبيئة والعلاقات الدولية - دراسة مقارنة- بين الشريعة الإسلامية و القانون الدولي حول مشكلات التنمية و البيئة في ظل العلاقات الدولية الراهنة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، من ص 138 إلى ص 140، وكذا من ص 177 و 181.

## المطلب الأول:

### الفساد حاجز يعرقل الاستثمار الأجنبي

لقد أدرج الانسحاب التدريجي والكبير للحكومة من الاقتصاد الحالي، إلى خلق الانطباع بأن الرقابة الحكومية والرسمية قد اختفت، أو هي في سبيله إلى ذلك، وأول ما بلور هذا الانطباع لدى القطاعات المؤهلة للفساد<sup>1</sup>.

حيث أسفر ذلك، إلى تحقيق العديد من الآثار السلبية على المستوى المالي، بالنسبة لعوائد الخزينة العمومية وكذا على المستوى المردود بين الأداءات والخدمات في مختلف المجالات .

إن عراقيل تفعيل الحق في التنمية على الصعيد الوطني يعني الصعوبات التي يعرفها هذا الحق في المشاركة في مجال التنمية، وكذا في تحصيل نتائجها ومختلف الطرق والأساليب التي تحول دون تمكين الاستثمارات الأجنبية منها أو الوطنية من تجسيد المشاريع أو تجسيدها، في محيط من الفوضى الإدارية، وسوء التسيير، وبالتالي رداءة النتائج وأحيانا أخرى فشل المشاريع الاستثمارية أو توقيفها أو إيقافها، مما يعطل معه دواليب النشاط الاقتصادي، ويؤثر سلبا على المجال الاجتماعي والثقافي للمجتمع.

لأجل ذلك نتناول من خلال هذا المطلب الإطار القانوني وآليات مكافحة الفساد و الوقاية منه (الفرع الأول)، ثم صور الفساد في الأملاك العقارية و آثاره على الاستثمار الأجنبي (الفرع الثاني) كما هو آت.

---

<sup>1</sup> علي المقابلة: الفساد المالي في إطار دولي، أسبابه وأساليبه قياسه، وطرق مكافحته، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، مديرية النشر والتنشيط العلمي، جامعة الإخوة منتوري، ع 22، ديسمبر 2004، ص 20.

## الفرع الأول:

### الإطار القانوني وآليات مكافحة الفساد و الوقاية منه

تعتبر قضية الفساد، مع بعض العوائق الأخرى المؤثرة في حالة الاقتصاد الوطني، منذ أزيد لثلاثة عقود مضت، عنصرا مهما في الخلل الذي أصاب الاقتصاد وفي الانحطاط الذي ألم بالمجتمع وفي الضعف الذي طرأ على دور الدولة، كما يعكس سوء إدارة الشؤون الاقتصادية والإدارية والعامّة للبلاد منذ عشرات السنين<sup>1</sup>.

ونظرا لأهمية موضوع " مكافحة الفساد "، وتأثيره السلبي على مختلف الأصعدة، ارتأينا توضيح مفهوم " الفساد " (أولا) ثم عرضا لآليات القانونية لمكافحة الفساد (ثانيا)، كما يلي.

### أولا:

#### ماهية الفساد

الفساد عرض من الأعراض الدالة على خلل في إدارة الدولة، ذلك أن المؤسسات التي أنشئت لتنظيم العلاقات بين المواطنين والدولة، تسخر بدلا من ذلك في الإثراء الشخصي للمسؤولين الحكوميين، وفي توفير الامتيازات للفاستين<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> عبد الحميد براهيم: الفساد والحكم الظالم في البلاد العربية، مديرية مركز الدراسات في لندن، دراسة حالة الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية، بدون مكان نشر، بدون تاريخ، ص 480.

<sup>2</sup> الفساد والحكم الراشد: ورقة مناقشة رقم 03، شعبة التطوير الإداري، وإدارة الحكم، مكتب السياسات الإنمائية، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، نيويورك جوان 1997، ص 6.

ويعتبر الفساد من أكبر المشاكل التي تواجه الدول وهو العقبة الرئيسية أمام الإصلاح والتنمية والاشهار، والواضح أن الجزائر لم تسلم من هذه الظاهرة، التي تزداد تناميا وافتكاكا وضربا للاقتصاد الوطني، نظرا لحجم الفضائح الاقتصادية، التي كانت ولا تزال في تعاقب من سنة لأخرى<sup>1</sup>.

وبسببه ضاعت الملايير من الدولارات، ومئات الملايير من الدنانير، على وقع سلسلة من الفضائح التي طالت الاقتصاد الوطني<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> الفساد والحكم الراشد: ورقة مناقشة رقم 03، شعبة التطوير الإداري، وإدارة الحكم، مكتب السياسات الإنمائية، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، المرجع السابق ص 9.

<sup>2</sup> خلال سنة 1990، كان الخوض في مسألة الفساد من المحرمات، ولما تمت إثارة قضية الفساد شهر مارس لسنة 1990، والتي قدرت مبالغها آن ذاك بحوالي بليار دولار، في العشرين سنة الأخيرة حيث شمل الفساد كل القطاعات، إلى سنة 1999 أين قدرت جريدة الوطن الأموال المشبوهة التي يملكها الجزائريون في البنوك الأجنبية بحوالي: 30 إلى 35 مليار دولار أمريكي، حينما طرح فخامة الرئيس الجمهورية السيد عبد العزيز بوتفليقة، قضية الفساد الشائكة وأصر على ضرورة أخلاقية الإدارة والاقتصاد الجزائري، واعتبر خلال شهر أكتوبر سنة 1999، أن الفساد أضرب بالبلاد أكثر مما أضربها الإرهاب، راجع في ذلك: عبد الحميد براهيم: الفساد والحكم الصالح في البلاد العربية، المرجع السابق، ص 841 - 848.

كما تتعدد الأمثلة عن قضايا الفساد -على غرار ما أحدثته قضية "ال خليفة"، بنك الجزائر، وقضية الشركة المختلطة "براون روت كوندور" المكلفة بإنجاز مشاريع لفائدة شركة سوناطراك، وقضية البنك الصناعي التجاري.

انظر: سوماتي شريفة: المتابعة الجزائية في جرائم الفساد في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 2.

الفصل الثاني: ————— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

وفيما يلي نتناول مفهوم الفساد، والذي يتباين مدلوله بتباين المجالات والأنشطة التي يمارس فيها.

### 1- الفساد لغة:

"فسد الشيء"، "فسودا وفسادا"، ضد صلح، فهو فاسد وفسد، وعند الشافعي "لا فرق بين الفاسد والباطل"، والفساد مصدر "الابتداع واللهم" والتعب، وأخذ المال ظلما والجذب<sup>1</sup>.

وعلى الرغم من وجود اتفاق فقهي حول مساوئ الفساد وارتباطه بكل ما هو مسيء، إلا أن النظرة إلى الفساد ومحاولة تعريفه من قبل الباحثين، تتأثر بالحقل العلمي للباحث<sup>2</sup> والمنظور الذي ينطلق منه، ممن يرغب في تفسير وتعريف الفساد، لذلك نتناول على التوالي الفساد من الناحية الاصطلاحية كما هو آت.

### 2- الفساد اصطلاحا:

إن مصطلح الفساد مصطلح قديم، ويعد حتى أقدم من ظهور البشرية، وهذا ما نستشفه من قصة خلق سيدنا آدم عليه السلام، التي ورد تفصيلها في سورة البقرة، لما قال الله تعالى: "وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ" الآية 30 من سورة البقرة.

---

<sup>1</sup> البستاني بطرس: محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، المرجع السابق، ص 689.

<sup>2</sup>G.Blundo et J-Olivier de saudau : L'Etat et corruption au Afrique, une anthropologie comparative des relations entre fonctionnaires, & usagers (Bénin) Niger, Sénégal, Editions KARTHALA, Paris, APAD, Marseille, 2007, P 17.

لا يتوافر إجماع على تعريف شامل يطال أبعاد الفساد كافة، ويحظى بموافقة جامعة بموافقة الباحثين، فالفساد على أشكال عديدة ويرتبط وجوده بدرجات متفاوتة في مختلف قطاعات النشاط المجتمعي، الخاصة منها أو العامة، السياسية أو الإدارية أو الاقتصادية<sup>1</sup>.

كما أن الفساد يعد ظاهرة من الظواهر القديمة التي عانت منها مختلف المجتمعات البشرية، غير أن الجديد فيها هو حجم الظاهرة التي أخذت في التناقص إلى درجة أصبحت تهدد مجتمعات كثيرة بالانحلال الأخلاقي والركود الاقتصادي<sup>2</sup>.

والملاحظ أن الفساد معاقب عليه في مختلف التشريعات العقابية، تحت تسميات عديدة كجرائم الفساد، الأمر الذي يجعلنا أمام تعاريف متعددة للفساد تختلف باختلاف زاوية النظر إليها، فالمنظور الدولي للفساد غير المنظور الداخلي، والاقتصادي غير القانوني، و ما يعنينا في موضوع الفساد هو الفساد الاقتصادي ، لذلك نتناول الفساد كما هو آت.

### 3- مفهوم الفساد على المستوى الوطني:

نبين مفهومه على مستوى من خلال النصوص التالية:

---

<sup>1</sup> بلال البرغوثي: النزاهة والشفافية والمساءلة في مواجهة الفساد، ط3، رام الله، بدون دار النشر، 2013، ص 15.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن مشري وعمر فرحاتي: الفساد الإداري، مدخل مفاهيمي، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، ع5، د.م. ن ، دون سنة النشر، ص 8.

### 3-1- مفهوم الفساد على مستوى نصوص الدستور:

قبل صدور التعديل الدستوري<sup>1</sup> لسنة 2008 يلاحظ انفراد موقف المشرع الدستوري بإضفاء الحماية والرقابة بمختلف أشكالها، وكذا دواليب عمل مختلف أجهزة الدولة، من دون الإشارة بالتحديد إلى مصطلح " الفساد ". إلى غاية صدور دستور 1996، حيث أشار من خلال نص م 8 منه إشارة ضمنية مفادها تقرير الرقابة من أشكال الفساد، وحماية الاقتصاد الوطني، من شكل من أشكال التلاعب والاختلاس أو الاستحواذ أو الصادرة غير المشروعة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 19/08 المتضمن تعديل الدستور المؤرخ في 15/11/2008 ج.ر.ع 63، المؤرخة في 16/11/2008.

<sup>2</sup> على الرغم من كون الفترة منذ الاستقلال حتى صدور دستور سنة 1996، تميزت بظهور وتفاقم الفساد بأشكاله المختلفة على مستوى الميدان التكنولوجي: حيث تم انشاء مركبات صناعية من طرف شركات أجنبية، ارتكبت أخطاء عديدة مما أدى إلى تأخرها في بدء عملية الإنتاج، وسد معه باب كبير من أبواب الكسب، ومع هذا لم يتم اتخاذ ضدها أي إجراء قانوني كمجمع سكيكدة للغاز المميع، مجمع آرزيو للغاز المميع ومجمع آرزيو للأسمدة المشبعة بالآزوت، مركب عنابة للأسمدة المشبعة بالفوسفات.

التعاون التقني: كل الدراسات ومتابعة انجاز المشاريع وكذلك اليد العاملة الأجنبية المستعملة في تسيير الوحدات الصناعية التي تم إنجازها، بحيث أدى اللجوء المفرط إلى التعاون التقني الأجنبي أدى بالجزائر إلى عملية تراكم النفقات غير المبررة.

العلاقات التجارية المرتبطة بالقطاع الصناعي: بحيث بلغ سنة 1978 نصيب الواردات: 48% من مجموع الإنتاج الداخلي الخام، وهذا يعني أن: 48.4 دولار أمريكي تخصص للاستيراد مقابل كل 100 دولار أمريكي تستثمر في القطاع الصناعي.

سوء التسيير الحكومي للشركات: وأهم صورة للفساد فيها هو التكاليف الباهضة للتصنيع، سواء في مجال البناء والهندسة المدنية، أو في زيادة قيمة الفواتير المتعلقة بالأجهزة.=

وتمت دسترة آليات الوقاية من الفساد ومكافحته بموجب التعديل الدستوري<sup>1</sup> لسنة 2016، من خلال المادتين رقم 202 و 203 منه.

حيث حددت المادة رقم 202 منه على تأسيس الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته، في حين تناولت المادة رقم 203، مهام الهيئة التي تتمثل في إعداد سياسة شاملة للوقاية من الفساد وإعداد تقرير سنوي يرفع إلى رئيس الجمهورية، يتضمن تقييم نشاطاتها المتعلقة بالوقاية من الفساد ومكافحته، وما سجلته من نقائص وكذا التوصيات المقترحة عند الاقتضاء.

وانطلاقاً مما سبق نجد أن المشرع الدستوري اكتفى بصياغة الإطار العام للجهاز الذي يشرف على عملية الوقاية من الفساد، بحيث يعد هذا الأمر سابقة بنوعها إن كانت تدل على شيء فهي تدل على اعتراف صريح واهتمام بالغ بظاهرة الفساد، ووضع الآليات القانونية التي تحاول التحكم والحد من هذه الظاهرة.

ونحن من هذا المقام نرى أنه حتى حلول سنة 2016، والتي من خلالها قررت السلطات العليا في البلاد الاهتمام بمحاربة الفساد بأشكاله، فهو قرار جد متأخر، بل كان من المفروض أن يساير ظهور الظاهرة منذ سنة 1966، نظراً للمساوئ التي خلفها الفساد منذ بداية الإصلاح الاقتصادي<sup>2</sup> إلى يومنا هذا.

---

=انظر في ذلك: عبد الحميد براهيم: الفساد والحكم الصالح في البلاد العربية، المرجع السابق، ص 842 إلى 861.

<sup>1</sup>القانون رقم رقم 01/16 المعدل لدستور سنة 1996، المؤرخ في 06/03/2016، ج. ر ع 14، المؤرخة في 07/03/2016.

<sup>2</sup>بحيث تعتبر ظهور وتنامي الفساد هي فترة تطبيق سياسة تصنيع البلاد الهائلة، ونمو استيراد المنتجات الاستهلاكية التي عقت ارتفاع الأجور، منذ نهاية عقد الستينات وبداية السبعينات.=



ومرجع بوادر صياغة الإطار الدستوري لاحتواء ظاهرة الفساد إلى التعلية الرئاسية<sup>1</sup> الصادرة عن رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة سنة 2001، حيث ورد في إحدى فقراتها: « وتسهر اللجان الخاصة المكلفة، على المستوى الحكومي و الوزاري والولائي بمتابعة تنفيذ دعم الإنعاش الاقتصادي بكل فعالية على القضاء على الممارسات الارتجالية، والاختلاس والفساد والتهاون والإهمال وغيرها من مظاهر الفوضى المقيتة، التي من شأنها أن تثبط الديناميكية المرجوة من هذا البرنامج وتحول دون تحقيق آثاره المأمولة...»

غير أن الحرص على الأمانة في إنفاق المال العمومي لا ينبغي أن يستعمل كمبرر لإحياء تلك السلوكات البيروقراطية التي سبق وأن ألحقت في الغالب الشلل بعمل المسيرين...»

فالرقابة أمر ضروري، والعقاب يصبح رد فعل مشروع عندما تكون مصالح الجماعة مهددة، لكن المسعى الأكثر موائمة هو ذلك الذي يوفر الوقاية من خرق قواعد ضمن التسيير ويسمح في نهاية المطاف بتحقيق الأهداف المرسومة، والمراقبة لا تشكل، ولا ينبغي أن تشكل غاية في حد ذاتها، بل هي وسيلة مشروعة لحماية الجماعة الوطنية.»

وعليم فإن المستساغ من خلال هذه الفقرة هو التنبية إلى مدى خطورة وآثار الفساد باعتباره أكبر معوق ومعرقل أمام التنمية، وهو العامل الأول المسؤول عن تردي الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وتردي المردود الفردي، ناهيك

---

=انظر في ذلك: عبد الحميد براهيم: الفساد والحكم الصالح في البلاد العربية، المرجع السابق، ص 842.

<sup>1</sup> التعلية الرئاسية الصادرة عن رئيس الجمهورية المؤرخة في 2001/11/15، انظر: مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2001، ص 94.

عن تأثيره بشكل مباشر على العدالة التوزيعية والفعالية الاقتصادية، نظرا لارتباطه بإعادة توزيع، أو تخصيص بعض السلع والخدمات لصالح جماعة هي أكثر قوة باحتكارها للسلطة والنفوذ؛ وما يستتبع ذلك من احتضان لقيمة العملة الوطنية كنتيجة للاستيلاء على أموال البنوك في قروض بدون ضمانات حقيقية، وتهريب الأموال إلى الخارج<sup>1</sup> من جهة، ومن جهة أخرى اعتبر فخامة الرئيس<sup>2</sup>: " أن شغلنا الشاغل سيظل منصبا، على مكافحة الفساد بكل أشكاله، ومظاهره، معتمدين في ذلك على القوة الحقيقية في بلادنا بصفة عامة وعلى العدالة بصفة خاصة".

كل هذه التصريحات وغيرها فإن كان لها محل، فمحلها رغبة الجهاز الرئاسي الشديدة والملحة، من أجل احتواء ظاهرة الفساد، بغية تحقيق الأهداف التي سطرها الإنعاش الاقتصادي سنة 1999 م، غير أن الأمر الذي بقي محل غموض هو تتعيت الفساد بمصطلحات عديدة أو متباينة<sup>3</sup> وكذا من دون ضبط ماهية الفساد محل الرقابة والوقاية، مما يفتح المجال واسعا أمام رجال الفقه من اقتصاديين وقانونيين وعلماء اجتماع، لصياغة معنى الفساد على مستوى الأصعدة الثلاثة.

---

<sup>1</sup> صلاح الدين فهمي محمود: الفساد الإداري كمعوق لعمليات التنمية الاجتماعية والاقتصادية، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب - الرياض 1994، ص 63 وما بعدها.

<sup>2</sup> التعليمات الرئاسية رقم 03، المؤرخة في 13/12/2009 مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2009.

<sup>3</sup> من بين هذه المصطلحات: الممارسات الارتجالية الاختلاس، التهاون، الإهمال، مظاهر الفوضى، السلوكات البيروقراطية، أشكال التلاعب الاختلاس، الاستحواذ، المصادر غير المشروعة، كما تتعدد صوره على مستوى قانون العقوبات الجزائري.

### 3-2- مفهوم الفساد على مستوى قانون العقوبات الجزائري<sup>1</sup>:

على مستوى قانون العقوبات الجزائري، تناول المشرع الجزائري أحكام الفساد من خلال المواد رقم: 119 مكرر، م 120، 135، من 141 إلى 113، من دون إشارة إلى تحديد مفهوم الفساد، واكتفى باعتباره جريمة، لأجل ذلك لا بد أن يستوفي الأركان التي تقوم عليها الجريمة من ركن مادي وآخر معنوي، حتى يثبت في الفعل وصف الفساد.

إلا أن أهم ملاحظة يتسنى إدراجها على مستوى قانون العقوبات الجزائري تتمثل في قصور هذا الأخير من حيث التحكم في ظاهرة الفساد، وحسبنا في هذا المقام أسباب عديدة أهمها<sup>2</sup>:

- صعوبة ملاحقتها للتطور الحاصل والذي عرفته مختلف القطاعات على الصعيد الدولي لاسيما الاقتصادي منه، مما أوجد نوع جديد من الجرائم أو تسبب في توسيع نطاق الجرائم واتخاذها لصور متعددة.
- انتقال الجرائم من النظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي مما استدعى معه إعادة النظر في المنظومة القانونية برمتها بما يتلائم وهذا التوجه الجديد، وهذا ما حدث بالفعل خلال سنة 1996 م، بموجب سلسلة التعديلات التي طالت الدستور،

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المؤرخ في 1966/06/08، المعدل والمتمم، ج. ر ع 49، المؤرخة في 1966/06/11، المعدل بالقانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20، ج. ر ع 84 المؤرخة في 2006/12/24.

<sup>2</sup> عبد العالي حاحة: مبررات إشكالية قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي ع 5، ص 85. <http://lab.univ-biskra.dz/ig>

لحقتها تعديلات أخرى مست القانون التجاري والمدني وقانون العقوبات وقانون الإجراءات الجزائية.

- تأثير التطور التكنولوجي والاستخدام الواسع للوسائل التكنولوجية الحديثة وسعت وسرعت من نطاق الجريمة، وهو مبرر آخر أدى إلى توسيع نطاق جرائم الفساد.

لأجل ذلك فإن المشرع الجزائري قد وفق لحد ما عندما سن قانون مستقل للوقاية من الفساد ومكافحته، ذلك أن تعديل قانون العقوبات لوحده غير كاف، إذ أصبح هذا الأخير غير قادر على استيعاب الكم الهائل من التعديلات التي أدخلها المشرع الجزائري منذ 1966 إلى يومنا هذا<sup>1</sup>.

كما أن خطورة جرائم الفساد واختلاف طبيعتها، ونطاقها من الجرائم التقليدية، لم يكن يسمح بجمعها وتصنيفها ووضعها في قانون واحد مع الجرائم العادية، لهذا السبب عمد المشرع الجزائري إلى أفراد الفساد بقانون مستقل أسوة بقانون الجمارك، وقانون تبييض الأموال.

---

<sup>1</sup> كذلك عدل قانون العقوبات الجزائري بموجب:

- القانون رقم 15/04 المؤرخ في 10/11/2004، ج. ر ع 71 المؤرخة في 10/11/2004.

- القانون رقم 01/14 المؤرخ في 04/02/2014، ج. ر ع 07 المؤرخة في 16/02/2014.

- القانون رقم 04/82 المؤرخ في 13/02/1982، ج. ر ع 07 المؤرخة في 16/02/1982.

- القانون رقم 05/89 المؤرخ في 20/12/1989، ج. ر ع 54 المؤرخة في 20/12/1989.

- القانون رقم 15/90 المؤرخ في 14/06/1990، ج. ر عالمؤرخة في 15/07/1990.

#### 4- مفهوم الفساد على المستوى الدولي:

##### 4-1- مفهوم الفساد بالنسبة لمنظمة الشفافية الدولية:

عرفت منظمة الشفافية الدولية الفساد على أنه «إساءة استغلال منصب عام لتحقيق منفعة خاصة، وهذا عندما يقبل المسؤول الرشوة أو يطلبها»<sup>1</sup>.

وانطلاقاً من التعريف، فإن المنظمة تفرق بين الفساد الإداري والسياسي والاجتماعي، وترتكز بالأساس على الفساد الإداري، باعتباره استغلال المنصب لتحقيق أهداف شخصية، على حساب المصلحة أو المنفعة شخصية دون وجه حق.

وهي من قبيل الممارسات غير المشروعة أو الممارسات الفاسدة والتي تلك " الأعمال التي تحد من نزاهة مؤسسات الدولة، ونظمها وقوانينها، التي يشترك في ممارستها عدد كبير من الأفراد داخل المجتمع، وأوضح مثال على ذلك: الرشوة والاحتيايل، والتهرب الضريبي وغسيل الأموال، وسوء تقدير السلع التجارية .... إلخ.

##### 4-2- مفهوم الفساد بالنسبة لصندوق النقد الدولي والبنك العالمي:

##### \* مفهوم الفساد بالنسبة لصندوق النقد الدولي: F.M.I

لم يعرف صندوق النقد الدولي الفساد، واكتفى بتحديد حالات الفساد بالممارسات المرتبطة بتحويل الأموال العامة إلى غير المجالات المحددة لها، وتورط الموظفين الرسميين في عمليات تحايل جمركية أو ضريبية، وإساءة استخدام احتياط العملات

---

<sup>1</sup> - <http://www.transparency.org>

نشأت منظمة الشفافية الدولية سنة 1993 على يد كبير من المسؤولين السابقين في البنك الدولي، الذين كانت لهم رؤية مسبقة ومعلومات عن حجم الفساد الممارس على المستوى الدولي مقرها برلين - بألمانيا - وشعارها "الاتحاد العالمي ضد الفساد".

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

الصعبة من قبل هؤلاء الموظفين، واستغلال السلطة من قبل المشرفين على المصارف، إضافة إلى الممارسات الفاسدة في مجال تنظيم الإستثمار الأجنبي.<sup>1</sup>

والأهم من ذلك أن الصندوق أكد سنة 1997، أنه يتوقف أو يعلق مساعداته المالية لأية دولة يثبت أن الفساد الحكومي فيها يعيق الجهود الخاصة، بتجاوز مشاكلها الإقتصادية، وقد عرف تقرير صادر عن نشرة صندوق النقد الدولي الفساد على أنه "سوء استغلال منصب عام لتحقيق مكسب خاص يلقي بأعباء ثقيلة على الإقتصاديات في جميع مراحل التنمية".<sup>2</sup>

#### \* مفهوم الفساد بالنسبة للبنك الدولي: B.M

يعد البنك الدولي من أكثر الأطراف الدولية اهتماما بمكافحة الفساد، لكونه من أكبر الجهات التي ترعى برامج تنمية المجتمعات وتمويلها على المستوى الدولي وبالتالي من أكثرها إدراكا لمخاطر الفساد على هذه التنمية واستدامتها.

واكتفى البنك من خلال مجمل التقارير التي يصدرها إلى التنويه بخطورة الظاهرة، ووضع استراتيجية للقضاء عليها، ومساعدة الدول على تحسين طريقة الحكم للتقليل من الآثار السلبية للفساد على التنمية.

كما لم يشر إلى تحديد مفهوم الفساد، ويرى البنك أن المعالجة الناجعة له في الدول النامية لا بد أن تستند إلى مزيج من برامج الإصلاحات السياسية والإقتصادية

---

<sup>1</sup> – <http://www.IMF.org/external/arabic/index.htm>.

<sup>2</sup> انظر التقرير الصادر عن نشرة صندوق النقد الدولي، تحت عنوان: "الفساد تكاليفه وأساليب استراتيجية تخفيف حدته"، ص 1، بتاريخ: <http://www.inf.org/external/ma/loe/cs.aspx>. 2016/05/11

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

والإجتماعية والإدارية، وذلك من خلال التركيز على الجوانب المباشرة، وتتضمن تلك البرامج

- إصلاح الخدمة العامة: بزيادة الأجور، وتقييد المحسوبية السياسية في التوظيف والترقية واستقلال القضاء، والفصل الفعال بين السلطات لتعزيز مصداقية الدولة.

- تقوية آليات الرصد والعقاب المتعلقة بعمليات الفساد مع ضمان التنفيذ الصارم لقانون العقوبات.

- تعزيز فاعلية الأجهزة التشريعية والرقابية ومؤسسات المجتمع المدني ذات الصلة.<sup>1</sup>

#### 4-3- مفهوم الفساد بالنسبة الى منظمة الأمم المتحدة: U.N

تعتبر اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي من أهم المبادرات الدولية في مجال مكافحة الفساد.

#### \* مفهوم الفساد على مستوى اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد:<sup>2</sup>

تضمنت اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد آليات التعاون بين الدول الأعضاء لتجريم ومقاضاة أعمال الرشوة والإختلاس وغسيل الأموال، وإساءة استعمال السلطة.

---

<sup>1</sup><http://www.wordbank.org> 21/06/2012 h;11:30

<sup>2</sup>اعتمدت اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 4158 في دورتها الثامنة والخمسين، المؤرخ في 31/10/2003، المنعقدة بمدينة ميريدا، المكسيك، من 9 إلى 11/12/2003، صادقت الجزائر على هذه الإتفاقية بتحفظ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 128/04 المؤرخ في 19/04/2004، ح.ر ع 26 المؤرخة في 25/04/2004.

ورغم أن الإتفاقية لا تقدم تعريفاً محدداً للفساد، إلا أنها تعرف أدوار الموظفين العموميين، وتؤكد على النزاهة والمساءلة وحسن إدارة الشؤون والممتلكات العمومية، كما تتضمن الإتفاقية فصل أحوال استرداد الموجودات والمساعدة الفنية، وهي مواضيع وثيقة الصلة بالتنمية.

### \* مفهوم الفساد على مستوى برنامج الأمم المتحدة الإنمائي: P.N.U.D

كان برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وما يزال طرفاً فعالاً في مجال مكافحة الفساد، سواء على صعيد تطوير المنتجات المعرفية أو تقدم المساعدة الفنية، حيث يعتبر الحد من الفقر وتعزيز التنمية المستدامة، بمثابة الدافع الأساسي لدعم جهود مكافحة الفساد.

ولبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي خبرة كبيرة في وضع برامج مكافحة الفساد، حيث بدأ في معالجته منذ أكثر من 10 سنوات بإعتباره خلل في طريقة الحكم، بحيث كانت البداية مع برنامج المساءلة والشفافية عام 1997.<sup>1</sup>

مما سبق يتضح لنا أن المنظمات الدولية تبذل جهوداً معتبرة في مجال مكافحة الفساد، والحد من استفحاله على المستوى الدولي والإقليمي، والمحلي، وتحاول الإشارة إلى أن الفساد بأشكاله المختلفة يعتبر أكبر خطر يهدد التقدم والتنمية المستدامة، ويرهن مستقبل الأجيال المقبلة، وأن مسؤولية مكافحة تقع على عاتق الجميع (الدولة، القطاع الخاص، والمجتمع المدني). كما ترى ضرورة إرتكاز استراتيجية مكافحته واستئصاله من جذوره على إرساء مبادئ وقواعد الحكم الراشد من شفافية ونزاهة في توفير المعلومات، إضافة إلى كل من المساءلة والمحاسبة.

<sup>1</sup> برنامج الأمم المتحدة الإنمائي: مدخل إلى موضوع الفساد والتنمية، نيويورك،

[www.undp.org/governance](http://www.undp.org/governance)، 2008



وانطلاقاً من موقع الفساد على المستوى الداخلي والدولي، يتضح لما جليا أن الفساد: "استغلال السلطة لتحقيق مكاسب شخصية" وأن هناك ثلاثة شروط يجب أن تتوافر في فعل ما حتى تعتبر عملاً ينطوي على فساد:

1- انتهاك مبدأ التعامل مع الأفراد على أساس أنهم جميعاً متساوون.

2- مصالح متضاربة.

3- مصلحة للطرفين في ارتكاب الفعل.

إن ما يعنينا في موضوع الفساد الصورة التي يمثلها هذا الأخير في المجال الإقتصادي والمالي على حد سواء، والواقع على الأملاك العقارية التابعة للمجموعة الوطنية، وبالتالي يشكل ضرباً من ضروب إعاقة الإستثمار، لأجل ذلك نتناول من خلال ما يلي: الآليات القانونية لمكافحة الفساد.

### ثانياً: الآليات القانونية لمكافحة الفساد<sup>1</sup>

اتخذت السلطات العمومية العديد من التدابير الخاصة التشريعية منها خلال السنوات المتتالية: 2004م، 2005م، 2006م، وكذا عبر مصادقتها على اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد، التي بدأ العمل بها بتاريخ 2005/12/14.

---

<sup>1</sup> إن أول آلية قانونية تبناها المشرع الجزائري من أجل مكافحة الفساد فيصورة الرشوة- هي إسناد للهيئات الوطنية الرقابة والمحاسبة، مهمة مكافحة الرشوة، وأنشئت هيئة متخصصة تحت اسم "المرصد الوطني للرقابة والحماية من الرشوة" أُنشئت سنة 1996، بموجب م. ر رقم 233/96 المؤرخ في 1996/07/2، ج ر ع 41 المؤرخة في 1996/07/03. من أجل مكافحة الرشوة. وتتمثل الهيئات التقليدية لمكافحة الرشوة في مجلس المحاسبة أنظر عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، المرجع السابق، ص 760.

وكذلك الإتفاقية الإفريقية لمحاربة الرشوة والفساد<sup>1</sup>، ومصادقة المجلس الشعبي الوطني على أمر رئاسي حول الوقاية من الفساد ومحاربتة.

غير أن الأمر الملفت للنظر أن الجزائر تملك الأدوات القانونية لممارسة الرقابة والردع دون فعالية، ذلك أنه توجد وحدة مختصة في معالجة المعلومات المالية منذ أفريل 2004، تم تأسيسها لدى وزارة المالية، بمرسوم رئاسي، كما لا توجد نتائج ولا حصيلة للمرصد الوطني لمكافحة الرشوة، حتى بعد حله سنة 2000<sup>2</sup>، نظرا لفشله الذريع في مكافحة الآفة، والعلة في ذلك عدم استقلالية في أداء المهمة الموكلة له.

كما أدخل المشرع الجزائري بموجب قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، عدة تعديلات جوهرية على قمع الفساد والتي تميزت في عمومها باللجوء إلى التجنيح والتخفيف من العقوبات السالبة للحرية، وتغليظ الجزاءات المالية.

وعرفت بالمقابل فكرة الحكم الراشد انتشارا ملحوظا في خطاب المؤسسات الدولية، وحكومات البلدان المتطورة وبلدان العالم الثالث، وفيما يتعلق بالفساد، بذلت مجهودات على المستوى الدولي والإقليمي من أجل محاربتها ولا سيما بالتوقيع على "اتفاقية مابوتو" تحت اشراف الإتحاد الإفريقي، وكذا اتفاقية الأمم المتحدة.

إن وضع استراتيجية وطنية لمكافحة الفساد والوقاية منه عن طريق القيام بإصلاحات واسعة في مختلف القطاعات التي يتغلغل فيها الفساد، وعلى تبني مبادئ وقواعد

---

<sup>1</sup> م. ر. رقم 137/06، المؤرخ في 10/04/2006، يتضمن التصديق على اتفاقية الإتحاد الإفريقي لمنع الفساد ومكافحته، بمابوتو المؤرخ في 11/07/2003، ج. ر. ع 24، المؤرخة في 16/04/2006.

<sup>2</sup> خليل عبد القادر: مداخلة بعنوان: دراسة اقتصادية لظاهرة الفساد في الجزائر بمناسبة الملتقى الوطني تحت عنوان "حماية المال العام ومكافحة الفساد" بكلية الحقوق جامعة المدية، 2009/2010، ص 15.

الحكم الراشد وإرساء دولة الحق والقانون، هي متطلبات لا بد من تجسيدها تفعيلًا من أجل ضمان الإستقرار السياسي، والإقتصادي للبلاد وبغية خلق أرضية لإستقطاب الإستثمارات الأجنبية.

لأجل ذلك اعتنى المؤسس التشريعي بهذا المتطلبات من خلال إعداد قواعد قانونية لمحاولة إحتواء الفساد والتقليل منه عن طريق الرقابة، بإسناد هذه الوطنية لمؤسسات إدارية وأخرى قضائية.

### 1- النصوص القانونية لمكافحة الفساد والوقاية منه:

تلعب النصوص القانونية والأجهزة الرسمية التي تعدها الدولة بإنشائها وإرساء دعائمها دورا مهما في مكافحة ظاهرة الفساد الإقتصادي، شريطة توفير الظروف المناسبة التي تساعد على تطبيق هذه القوانين، وإعطاء الصلاحيات الواسعة والدعم اللازم للمؤسسات والهيئات الخاصة، لمكافحة الفساد.

وبما أن الجزائر كانت من بين الدول السبّاقة للتصديق على إتفاقية الإتحاد الإفريقي لمنع الفساد والتي تم التصديق عليها دون تحفظ سنة 2006.

فقد سعت الجزائر خلال هذه المصادقات، الى تكييف قوانينها المحلية مع هذه الإتفاقيات الدولية، ولعل أهم دليل على ذلك هو إصدار القانون رقم 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، والذي يعد من مفردات القوانين المعاصرة التي تصبوا إلى خدمة التنمية في الجزائر، حيث اعتمد عليه المشرع الجزائري من أجل البحث عن الآليات المناسبة لمكافحة الفساد على المستوى الوطني، وكانت معظم نصوصه القانونية منسجمة مع الإتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر، وهذا كله من أجل هدف واحد وهو العمل على الحد من هاته الظاهرة الخطيرة لتحقيق الأمن والإستقرار، والرفاهية للمواطنين في ظل تنمية مستدامة وشاملة.

## 1- الآليات المؤسسية لمكافحة الفساد:

تأخذ الهيئات التي تعمل على مراقبة الفساد، تأخذ شكلين: أحدها إداري والآخر قضائي، نتناول الهيئتين كما يلي:

### 2-1- الهيئات الإدارية لمكافحة الفساد:

حيث تصنف في الهيئات الإدارية لمكافحة الفساد والأجهزة التالية: البرلمان - المفتشية العامة للمالية- الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته- الديوان المركزي لقمع الفساد .

### 2-1-1- دور البرلمان الجزائري في مكافحة الفساد :

يشكل البرلمان دورا مهما في تعزيز قيم النزاهة والشفافية والمساءلة، بإعتباره إحدى الدعامات الأساسية في أي نظام ديمقراطي نزيه، حيث أنها تشكل كذلك حجرا وسيطا ما بين الشعب والحكومة، كما يفترض بالبرلمانات أن تلعب دورا مهما في مكافحة الفساد، من خلال تشريع القوانين، ومراقبة أعمال الحكومة، إضافة إلى إخضاع الحكومة لمساءلة المواطنين عن طريق ممثلي الشعب المعبرين عن إرادته.<sup>1</sup>

وإن إعتقاد هذه المعايير وجعلها الحجر الأساس في بناء الدولة، يسهم بدور كبير في التأسيس لدولة المؤسسات التي تلبي المعايير النموذجية المطلوبة في تأسيس الدولة

---

<sup>1</sup> M. Leers, Pays-Bas, Group du Parti populaire européen et M.Tallo. Estonie, Groupe socialiste : Rôles des parlements dans la lutte contre la corruption, Rapport de la commission des questions économiques et du développement, Assemblée parlementaire, Doc 8652, transparence International.

[www.assembly.coe.int/nw/xml/xref/x2h-xref-viewhtml.asp?filed-88917lang=fr](http://www.assembly.coe.int/nw/xml/xref/x2h-xref-viewhtml.asp?filed-88917lang=fr)

الحديثة، بحيث تكون قواعد هذه الدولة ومؤسساتها وقياداتها أول من تعتمد مكافحة الفساد و الإنحراف الوظيفي.

بحيث تظهر أهمية ودور البرلمان في مكافحة الفساد من خلال ما يلي:

#### – مكافحة الفساد من خلال التشريع:

أوكل المؤسس الدستوري صراحة سيادة البرلمان في إعداد القانون والتصويت عليه، وهو ما ورد صراحة من خلال نص المادة رقم 98 من الدستور، فصلاحيه التشريع التي يتميزها البرلمان بنوعيتها، الأولى تشريع القوانين من أجل مواجهة أو تنظيم مجالات معينة، والثانية تعديل القوانين النافذة أو السارية بما يتلائم مع الحاجات والمستجدات الاجتماعية والإقتصادية والسياسية، وجعلها فعالة في معالجة ما تحكمه من قضايا.<sup>1</sup>

كما تتوافر المنظمة التشريعية الجزائرية على العديد من القوانين التي ساهمت السلطة التشريعية في وضعها مباشرة أو بالإشتراك مع السلطة التنفيذية من أجل إحتواء ظاهرة الفساد ومكافحتها.

وبالرغم من أن البرلمان في الجزائر يتمتع بصلاحيات دستورية ما هو كفيل بمواجهة الفساد بمختلف أشكاله، إلا أن الواقع العلمي يثبت بأن هذه الهيئة لم ترق بعد إلى ممارسة الدور المنوط بها في هذا المجال، وذلك بسبب الهيمنة الواضحة للجهاز التنفيذي عليها.

---

<sup>1</sup> سالم روضان الموسري: دور مجلس النواب في مكافحة الفساد من خلال التشريع، دار الشؤون القانونية، العراق 2008، ص-ص ، 5-6.

### — مكافحة الفساد من خلال الرقابة على أعمال الحكومة:

وسائل ممارسة الرقابة البرلمانية مجموع الإجراءات المقررة دستوريا والتي بموجبها للبرلمان صلاحية الرقابة على عمل الحكومة، فهي رقابة متخصصة أقرها الدستور، ووسيلة حماية مصالح الشعب، والتأكيد أن الحكومة تلتزم في مختلف المجالات بالسياسة التي وافق عليها البرلمان.

وتتعد وسائل الرقابة في النظام القانوني الجزائري، حيث تشمل الرقابة على جميع أعمال الحكومة وسياساتها العامة وعلى البرامج والخدمات العامة، وعلى إدارة وتوجيه المرافق والمؤسسات العمومية، والرقابة المالية على انفاق الأموال العامة التي أقرها البرلمان أثناء مناقشة للميزانية العامة السنوية، حتى يتسنى لأعضاء البرلمان معرفة مواطن الفساد والقضاء عليها، وإلزام الحكومة بإعداد تقارير دورية عن أعمالها من خلال وزاراتها مباشرة، وتقارير دورية خاصة من مجلس المحاسبة والهيئة الوطنية لمكافحة الفساد، والرصد الوطني لقمع الرشوة... إلخ<sup>1</sup>

### — مكافحة الفساد من خلال المساءلة البرلمانية:

بالإضافة إلى دور البرلمان من خلال سن تشريعات لمكافحة الفساد، يقوم بدور رقابي هام على أعمال السلطة التنفيذية، وذلك لتوجيه سياساتها وأهداف المصلحة العامة وضمان حسن تسيير الأموال العامة، وتملك السلطة التشريعية في هذا المجال عدة آليات بمقتضاها تستطيع مساءلة أعضاء الحكومة فرادى أو جماعيا أمام البرلمان للإستعلام أو الاستيضاح أو الكشف عن أي قصور أو انحراف في أداء الجهاز الحكومي.

<sup>1</sup> لمزيد من المعلومات انظر: موقع المجلس الشعبي الوطني: [www.apn.dz](http://www.apn.dz)

إن الوقع العملي أثبت مدى ضعف وهشاشة دور البرلمان في مكافحة الفساد، بالنظر إلى قلة - إن لم نقل إنعدام - فعالية البرلمان بوظائفه المختلفة (المساءلة، التشريع، الرقابة) في مكافحة الفساد، بسبب استحواد السلطة التنفيذية على السلطة التشريعية مما يعد إخلالا بمبدأ الفصل المتوازن بين السلطات.

و تؤكد خبرة ممارسة البرلمان التعددي في الجزائر سنة 1997 أن الحكومة هي التي تقدم الغالبية العظمى من مشاريع القوانين، ويقوم المجلس بمناقشتها وإقرارها بدون تعديل، أو بعد إدخال تعديلات طفيفة على بعضها<sup>1</sup>.

ومما يؤكد قلة فعالية البرلمان في مجال التشريع والذي من المفروض أن تكون له مطلق السيادة فيها، هو التدخل والتأثير المباشر للسلطة التنفيذية في مجال التشريعي.

ومما يعد دليلا آخر على ضعف السلطة التشريعية وتفوق السلطة التنفيذية عليها في المجال التشريعي، رغم أن كل من السلطة التنفيذية التي اقترحت مشروع القانون، والسلطة التشريعية التي صادقت عليه مسؤولان عن إعادة تصنيف جريمة سرقة المال العام، بتحويلها من جريمة تعالج بمحكمة الجنايات إلى جنحة يفصل فيها قاضي الجنح، حيث أن هذا التساهل والتبسيط والتخفيف من خطورة أفعال الإختلاس يعد بمثابة تشجيع استفحال الجرائم الفساد باعتبارها أصبحت جناح في ظل هذا القانون.

---

<sup>1</sup> مصطفى بلعور: التعديلات الدستورية ومعضلة التطوير البرلماني في الجزائر، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى العلمي الدولي "التطوير البرلماني في الدول المغاربية"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، [manifest.univ-ourgla.dz](http://manifest.univ-ourgla.dz)

هذا من جهة ومن جهة أخرى ربما يرجع ذلك إلى سهولة الإجراءات الجزائية المتبعة بالنسبة للتحقيق والإحالة على المحكمة والمتابعة التي تكون أسرع مقارنة مع تلك المتبعة لو كانت جنائية.

و رغم تمتع البرلمان بسلطات رقابية إلا أن لا يمارس هذه السلطات كما يجب، بحيث يغلب على النشاط الرقابي للبرلمان أساليب الرقابة الأقل تأثيرا على الحكومة، كتوجيه الأسئلة الشفوية والكتابية، إذ أنه من المعلوم أن الأساليب الأكثر فاعلية في الرقابة البرلمانية على أعمال الحكومة هي: الإستجابات، والتصويت بملتمس الرقابة ضد الحكومة.<sup>1</sup>

لأجل ذلك فإنه من أولى الأولويات تقوية وسائل الرقابة الفعالة وسهولة الإستخدام في نفس الوقت، والتي هي غير مرتبطة بمناسبات معينة على غرار لجان التحقيق، لكن هذه الأخيرة "غائبة" في البرلمان الجزائري، وعليه فالتساءل الطروح في هذا المقام ، هو سبب إنشاء البرلمان الجزائري لجان تحقيق خاصة حقيقية ومستقلة، للتحقيق ومستقلة، للتحقيق في كبريات قضايا الفساد التي كبدت الخزينة العمومية خسائر كبيرة، تفوق ملايين الدولارات، نخص بالذكر: قضية الطريق السيار شرق غرب سنة 2004، حيث بدأ المشروع بـ 4 ملايين دولار، والتكلفة النهائية ستصل إلى : 20

---

<sup>1</sup> بحيث لم يسبق للبرلمان الجزائري منذ سنة 1963م، إلى غاية يومنا هذا أن قام بالتصويت عن طريق ملتمس الرقابة ضد الحكومة، ويعد هذا الإجراء الأكثر فاعلية على الإطلاق لأنه يمكن أن يؤدي إلى سحب الثقة من الحكومة وإقالتها في حالة فسادها وإنحرافها عن تطبيق وتنفيذ السياسات العمومية والبرامج التنموية، وتورطها في قضايا تبذير المال العام، ونهبه، وتعمد تأخير برامج التنمية وتعطيلها من أجل تحقيق مصالح خاصة. انظر كذلك: مصطفى بلعور: التعديلات الدستورية ومعضلة التطوير البرلماني في الجزائر، المرجع السابق.



مليار دولار وهو مبلغ ضخم يكفي لإنجاز طريقين سيارين شرق-غرب وشمال-جنوب.<sup>1</sup>

## 2-1-2- الهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته:

تعتبر سلطة إدارية مستقلة لا تخضع لأية رقابة إدارية أو وظيفية، كما لا تخضع لمبدأ التدرج الهرمي، الذي تتميز به الإدارة والهيكل المكونة لها، ولا تعتبر لجنة استشارية ولا مرفق عمومي تعمل فعلا على مكافحة الفساد، وتزداد فاعليتها عبر تكامل الجهود الدولية.و

تتمتع هذه الهيئة التي توضع لدى رئيس الجمهورية بصلاحيات واسعة سواء في مجال الوقاية من خلال استغلال المعلومات التي قد تؤدي إلى كشف الجرائم وإيقاف مرتكبيها، كما تتمتع بالحماية القانونية لأعضائها وموظفيها من كل أشكال الضغط أو التهريب أو التهديد أو الإهانة والشتم أو الإعتداء<sup>2</sup> وهي المؤسسة الحكومية الوحيدة في الجزائر المختصة في قضايا الفساد ومحاربه، ونصبت رسميا يوم 2011/01/03 لمباشرة مهامها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الطريق السيار شرق غرب، فضيحة القرن:

Am 11 09-06-2009 مقال منشور على شبكة الإنترنت: 45: Am 11

<http://elkhabar-hebdo.com/site/nenes>

<sup>2</sup>فتيحة حمر: ظاهرة الفساد في الجزائر دراسة وصفية تحليلية، بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، 2014، ص 435.

<sup>3</sup>حدد م. ررقم 64/12 المؤرخ في 2012/02/7، المعدل والمتمم للمرسوم المنشئ للهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته رقم 413/06 المؤرخ في 2006/11/22، التنظيم الإداري الجديد للهيئة ويبين بدقة المهام المسندة لكل هيكل من هياكلها لممارسة مهامها.

اعتبر المشرع الجزائري الهيئة سلطة إدارية مستقلة، حيث ضمها إلى فئة السلطات الإدارية المستقلة، وذلك استنادا واستجابة لإتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد.

وعليه فالهيئة بهذا المفهوم، لا تخضع لأية رقابة وصائية أو إدارية من طرف السلطة المركزية، ولا تتلقى أية أوامر أو توجيهات منها، وهي هيئة حيادية لها أدوار استشارية تتمثل في تقديم الآراء والنصائح والتوجيهات من جهة، كما أنها تتمتع بسلطة إصدار قرارات يعود اختصاصها الأصلي للسلطة التنفيذية من جهة ثانية، لأن إنشاء مثل هذه السلطات الإدارية المستقلة يعتبر بمثابة تحويل ونزع بعض الإختصاصات التي تعود أصلا للسلطة التنفيذية لفائدة هذه السلطات الإدارية المستقلة، فمهامها ليس فقط التسيير، وإنما الضبط .

وأما عن مهام الهيئة فقد نصت المادة رقم 20 من قانون مكافحة الفساد على أنها تضطلع بالمهام الآتية:

- إقتراح برنامج عمل يتضمن سياسة شاملة للوقاية من الفساد، ودعم مبادئ النزاهة والثقافية في تسيير الشؤون والأموال العمومية.
- تقديم توجيهات تخص الوقاية من الفساد إلى كل شخص أو هيئة عمومية أو خاصة.
- إقتراح تدابير لا سيما ذات طابع تشريعي وتنظيمي للوقاية من الفساد.
- مساعدة القطاعات المعنية، العمومية والخاصة في إعداد قواعد أخلاقيات المهنة.
- إعداد برامج تسمح بتوعية وتحسين المواطنين بالآثار الناجمة عن الفساد.
- التقييم الدوري للأدوات القانونية والإجراءات الإدارية الرامية إلى الوقاية من الفساد ومكافحته والنظر في مدى فعاليتها.

- جمع الأدلة والتحري في الوقائع الخاصة بالفساد بالإستعانة بالهيئات المختصة.

- تطوير التعاون مع هيئات مكافحة الفساد على المستوى الدولي وتبادل المعلومات بمناسبة التحقيقات الجارية.

كما يمكن للهيئة الإستعانة بأي خبير أو مستشار يمكن أن يساعدها في أعمالها، طبقاً لأحكام النظام الداخلي، وأن تطلب من الإدارات والمؤسسات والهيئات التابعة للقطاع العام أو الخاص أو من كل شخص طبيعي أو معنوي آخر، أو من النيابة العامة أية وثائق أو معلومات تراها مفيدة في جمع الأدلة والتحري للكشف عن أفعال الفساد.

إلا أن الجدير بالذكر، أنه منذ تنصيب الهيئة ومباشرتها لمهامها لم تقدم أي تقرير لحصيلة نشاطها وعملها أمام الجهات المختصة أو للرأي العام، ولم يعرف عنها أنها نظمت نشاطاً إعلامياً أو تحسيسياً يقرب إلى المواطنين فهم طبيعة عملها، فمن المفروض أن تقدم قضايا الفساد من طرف المواطنين أو الموظفين العموميين في الإدارات والمؤسسات العمومية الذين اكتشفوا تجاوزات وأفعال فاسدة في أماكن عملهم إلى هذه الهيئة الرسمية المختصة بمكافحة الفساد.

## 2-1-3- الديوان المركزي لقمع الفساد:<sup>1</sup>

أنشئ الديوان المركزي لقمع الفساد بموجب الأمر رقم 205/10<sup>2</sup> و يعد مصلحة مركزية عملياتية للشرطة القضائية، تكلف بالبحث والتحقيق في جرائم ووقائع الفساد، وجمع المعلومات والأدلة حولها، وإحالة مرتكبيها للمثول أمام الجهات القضائية المختصة، يوضع الديوان لدى الوزير المكلف بالمالية، ويتمتع بالإستقلالية في عملية وتسييره<sup>3</sup>، كما يمكنه التعاون مع هيئات مكافحة الفساد وتبادل المعلومات في إطار التحقيقات التي يقوم بها، ويتكون الديوان من ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعة لوزارة الدفاع ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، وأعوان عموميون أكفاء في مجال مكافحة الفساد، ومستخدمون وإداريون وعليه تنحصر مهمة الديوان في البحث والتحري من جرائم الفساد وبالتالي هو جهاز قمعي وردعي<sup>4</sup>، ولا يمكننا الدعم على مدى فاعلية الديوان بحكم حداثة نشأته، وعدم بروز نتائج أدواره في مجال مكافحة الفساد على المدى القصير والمتوسط.

---

<sup>1</sup> استحدث النص بناء على تعليمية رئيس الجمهورية المتعلقة مكافحة الفساد انظر التعليمية رقم 03 سألقة الذكر.

<sup>2</sup> الامر 05/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتمم للقانون رقم 01/06 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ج.ر ع 50 المؤرخة في 01/09/2010

<sup>3</sup> المرسوم الرئاسي رقم 426/11، الذي يحدد تشكيلة الديوان المركزي لقمع الفساد وتنظيمه وكيفيات سيره، المؤرخ في 08/12/2011، ج ر، ع 68، المؤرخة في 14/12/2011.

<sup>4</sup> عبد العالي حاحة: الآليات القانونية لمكافحة الفساد، المرجع السابق، ص 502.

## 2-2- الهيئات القضائية لمكافحة الفساد "مجلس المحاسبة":

تأسس مجلس المحاسبة لأول مرة في الجزائر بموجب المادة رقم: 190 من دستور سنة 1976، كما أقره كذلك كل من دستور ، 1989 في المادة 160، سنة ودستور 1996 من خلال المادة 170 منه.

وتتاول المشرع الجزائري بالتعريف بمجلس المحاسبة: خلال نص المادة 2 من القانون المتعلق بمجلس المحاسبة بأنه<sup>1</sup> «يعتبر مجلس المحاسبة المؤسسة العليا للرقابة البعدية لأموال الدولة والجماعات الإقليمية والمرافق العمومية، وبهذه الصفة يدقق في شروط استعمال وتسيير الموارد والوسائل المادية والأموال العمومية من طرف الهيئات التي تدخل في نطاق اختصاصه ويتأكد من مطابقة عملياتها المالية والمحاسبية للقوانين والتنظيمات المعمول بها... الخ»

كذلك المفهوم الذي ورد من خلال المادة: 3 من الأمر رقم 20/95 المتضمن مجلس المحاسبة المعدل والمتمم، ورد من خلالها أن «مجلس المحاسبة مؤسسة تتمتع بإختصاص إداري وقضائي في ممارسة المهمة الموكلة لها، وهو يتمتع بالإستقلال الضروري ضمانا للموضوعية والحياد والفعالية في أعماله»

استجابة للتعليمية الرئاسية رقم 3 سنة 2009، المتعلقة بتفعيل مكافحة الفساد، -سالفة الذكر- والتي نصت على ضرورة تنشيط مجلس المحاسبة بموجب الأمر رقم 20/95 المتضمن مجلس المحاسبة، حيث عمد المشرع على تفعيل دور المجلس في مكافحة

---

<sup>1</sup> الأمر رقم 20/95 المتضمن مجلس المحاسبة، المؤرخ في 17/07/1995، ج ر ع 39، المؤرخة في 23/07/1995، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/10 المؤرخ في 26/08/2010، ج ر ع 50 المؤرخة في 01/12/2010.

الفساد من خلال توسيع صلاحياته الرقابية، ومجال تدخله، بحيث أصبح من أمر الأجهزة المعنية بمكافحة الفساد في الجزائر.

وبالرغم من الإصلاحات المتتالية التي عرفها المجلس فإنه لم يرقى لبلوغ التطور الذي يصبوا إليه، والشفافية التي يسعى إلى تحقيقها في تسيير الأموال العمومية، بحيث بقيت هذه التطورات والأهداف تبدو مجرد فكرة حاملة، وكذلك بالنسبة للفاعلية التي يرمي إلى تسخيرها في سبيل ترشيد الإنفاق العمومي، ما هي إلا تطور ذهني تقابلها على أرض الواقع ممارسات تناقضها، وتفرغها من محتواها، وذلك الأسباب التالية:<sup>1</sup>

- أ- تبعية مجلس المحاسبة للسلطة التنفيذية، وعدم استقلاله يعتبر عائقا أمام أداء مهامه الرقابية بنزاهة وشفافية وموضوعية وحياد، الأمر الذي يؤثر على فعالية رقابية في مواجهة أجهزة وهيئات السلطات التنفيذية.
- ب- غياب أدوات وآليات فعالة رادعة في حد ذاتها للحد من ظاهرة التقصير والتهاون والإهمال في التسيير الإداري والمالي، وكذا الإنحرافات المالية، إذ أقصى ما يملكه المجلس هو إصدار غرامات مالية لا تتجاوز الأجر السنوي الذي يتقاضاه العون المرتكب للمخالفة، إذا كان له وصف جزائي أو الهيئة التأديبية إذا كان له وصف تأديبي فليس له جزاء رادع.

أمضت الجزائر عقدا من الزمن في وضع الحواجز و العقبات أمام الاستثمار الأجنبي المباشر، و قد اشتملت تلك الحواجز على قيود الحصص المسموح للمستثمر الأجنبي امتلاكها في نشاط استثماري معين، و قيود على أنواع المشروعات التي يمكن للمستثمر الأجنبي القيام بها ، الا أنها كانت تصطدم بعقبات أبرزها ما يخلفه الفساد

---

<sup>1</sup>حاحة عبد العالي: الآليات القانونية لمكافحة الفساد الإداري في الجزائر، المرجع السابق، ص 551.

مما يجعل أمر تجسيد المشروع الاستثماري مستعصيا الى حد ما، على الرغم من توافر الهياكل القانونية و النصوص القانونية و الاتفاقيات المختلفة التي صادقة عليها الجزائر، للوقاية و الحد من الفساد، ما يهمننا من أشكال الفساد صوره في الأملاك العقارية و آثاره على الاستثمار الأجنبي.

## الفرع الثاني:

### صور الفساد في الأملاك العقارية و آثاره على الاستثمار الأجنبي

لما كان العقار مرتبط بسياسة دعم الإستثمارات، فإنه لا يمكن تجسيد عمليات الإستثمار في ظل نقص الأمن و الشفافية و قلة الأوعية العقارية، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن عدم الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي الناجم عن الأزمات الإقتصادية التي قد تمر بها الدولة أو عن ظروف الحرب و الإضطرابات، و أحداث الشغب و الثورات، يعد هو الآخر عائقا مهما في طريق تدفق الإستثمارات الأجنبية. لأجل ذلك فإن التطبيقات العملية للفساد تتباين من صفة لأخرى ، كما تؤثر سلبا على تدفق الاستثمارات الأجنبية.

## أولا :

### صور الفساد في الأملاك العقارية

كانت المشكلات التي واجهت الجزائر عام 1962 م معقدة إلى حد بعيد، فالإضافة إلى الدمار البشري و المادي الهائل، و الناجم عن حرب دامت سبع سنوات و نصف،

كانت هناك مشكلات أخرى من مخلفات العهد الاستعماري، والتي أصبحت بعد ذلك مشكلات هيكلية أدت بالجزائر إلى الوقوع في أزمة مالية ووضع إجتماعي متدهور<sup>1</sup>.

و يعد الفساد في الأملاك العقارية الوطنية ، صورة من صور التعدي على الحافظة العقارية التابعة للمجموعة الوطنية ، و فيما يلي نتناول صورته تبعا .

### 1- عمليات تبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة:

بحيث اتضح أنه يتم تبادل أملاك الدولة العقارية الخاصة ، عن طريق طلبات الترخيص ، و يتم اللجوء الى هذه الطريقة في تسوية الكثير من الحالات باعتبارها الحل الأسهل مما أدى الى ضياع العديد من الأملاك العقارية التابعة للدولة دون الحصول على مقابل مناسب ، بحيث تم اغفال الاعتماد على عمليات تكون أكثر ملائمة من الجانب القانوني على غرار عمليات الاكتساب الودي من طرف الدولة ، أو اذا اقتضى الأمر بصفة اجبارية نزع الملكية من أجل النفعة العامة و بالنتيجة المحافظة على الذمة المالية للدولة .

و في الغالب ما كان يتم اعداد و تنفيذ عمليات التبادل دون احترام للشروط المنصوص عليها قانونا لاسيما ما تعلق منها بمشروعية اللجوء الى هذا الإجراء بالنظر الى الفائدة التي قد تعود الى الدولة جراء هذا التصرف ، هذا من جهة و من جهة أخرى فان ادارة أملاك الدولة الخاصة عادة ما تطلب الترخيص بالتبادل على سبيل التسوية و ذلك بعد تجسيد هذه العملية فعليا على المستوى المحلي دون عرضها مسبقا على الادارة المركزية.

---

<sup>1</sup> عبد الحميد براهيمى : الفساد و الحكم الصالح في البلاد العربية ، بحوث و مناقشات الندوة الفكرية التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية بالتعاون مع المعهد السويدي بالإسكندرية بدون مكان نشر، 19 سبتمبر 2004 ، ص 840.



## 2- معوقات فنية وتقنية و اجرائية:

خاصة بالنسبة للعقارات غير المهيئة و لم تصدر بشأنها رخصة التجزئة ، الأمر الذي يتعذر معه التصرف في الوعاء العقاري ، كما حدث في احدى الولايات الجزائرية، حيث كان من المقرر انشاء مقر المديرية الجهوية للصيدلة و مستودعات لتخزين المواد الصيدلانية غير أن المشروع لم يتم ، و الاشكال المطروح أنه بعد موافقة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على مستوى المنطقة الصناعية، الا أنه اتضح بعد ذلك أن المنطقة الصناعية غير مهيئة و لم تصدر بشأنها رخصة التجزئة ، الأمر الذي يتعذر معه التصرف في الأوعية العقارية لهذه الأخيرة ، لأجل ذلك صدرت مذكرة من مديرية أملاك الدولة<sup>1</sup> مفادها جواز التصرف في الأوعية العقارية غير المهيئة اذا كان مشروع الاستثمار استراتيجي كمشروع مصنع رونو ، الذي لا يمكن معه الانتظار لأجل استكمال كل الاجراءات القانونية لمنح الشركة المكلفة بانجاز المشروع عقد الامتياز.

كما تواجه الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري اشكاليات عديدة في مجال تسيير العقار من الناحية الاجرائية ، فمثلا يتطلب انشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية (المجالس البلدية و الولائية أو الولاية) على ألا تقل مساحتها 10 هكتار ، و لكن لم يتم تحديد حدها الأقصى ، و قد تم تعيين هيئات خارجية تسند لها مهمة التسيير و تضم المتعاملين و المستثمرين و ممثلي الادارة المركزية.

---

<sup>1</sup>انظر المذكرة رقم 09890 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، بتاريخ 2013/10/09 ، غ. م .

ان ملف العقار ارتبط دوما باعتبارات سياسية و ذاتية أكثر منها اقتصادية و موضوعية ، فاذا كانت الأطر القانونية قد ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين فان الواقع كان دوما يخالف هذه الأطر القانونية ، و على سبيل المثال فان مناطق النشاط الصناعي التي يتم انجازها من قبل الجماعات المحلية تبدو بعيدة جدا عن المواصفات و أدنى مقاييس الخاصة بظروف الاستثمار ، بل تحويل مساحات عديدة لصالح مشاريع انجاز سكنات و عقارات تجارية ، حيث شهدت الكثير من المناطق التي أقامتها البلديات قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم، على الرغم من دفع المستحقات من قبل المستثمرين، ضف الى ذلك التناقص المستمر للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد ، و في المقابل ظلت عقارات عدد من الشركات التي أوقفت نشاطها أو التي تم حلها نهائيا بسبب الافلاس او بسبب آخر، غير مستغلة لسنوات ، و بقي الغموض يكتنف مسألة تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة ، هذا ما كشف عنه تقرير خاص للوكالة الوطنية لتهيئة الاقليم ، فالمناطق الصناعية التي يتم انشاؤها و تسييرها بمقتضى منشور وزاري صادر عام 1975 كانت تخضع لإجراءات محددة و واضحة نظريا فقط.

فبعد الدراسة الأولية يتم تشكيل ملف خاص و باقتراح من الوالي يتخذ الوزير المكلف بالعمران قرار بانشاء المنطقة الصناعية لتتبعها عمليات تهيئة و تقدير الكلفة و التمويل ليتم بعدها الانجاز ببيع قطع الأراضي المهيأة بقرار من لجنة خاصة يترأسها الوالي ، لكن الواقع كشف تناقضات عديدة من بينها الاختلالات المسجلة بفعل تعدد الهيئات المكلفة بمنح قطع الأراضي ، فإلى جانب الولاية قدمت البلديات و الهيئات المكلفة بالانجاز للمؤسسات العمومية قطع أراضي دون تحديد مضبوط للمساحات و

دون مراعاة طبيعة النشاط ، بل و حتى دون تحديد نوع مشاريع الاستثمار المراد اقامتها على تلك المساحات<sup>1</sup>.

مما نجم عنه كثرة المنازعات و استفحال ظاهرة الاستغلال اللاعقلاني للعقار الصناعي و هو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية ، و سجلت عدة حالات لمستفيدين لا يمتلكون شهادات أو عقود ملكية ، كما سجلت حالات استفادة بوثيقة ادارية مسلمة من قبل الولاية ، فيما لم يتم انجاز أي مشروع على هذه العقارات، و هو ما أدى الى حدوث عوائق ميدانية ، و أثر سلبا على عمليتي المراقبة و المتابعة ، و في مقابل هذه التجاوزات الأخيرة هناك غياب لأي اجراء قانوني و ردي أو تدبير احترازي و عقابي في مستوى المخالفات المسجلة ، و كان من نتيجة هذا التساهل المضاعفة من حجم المضاربة على العقار.

### 3- البيروقراطية:

على الرغم من وفرة و تنوع التشريعات التي تنظم كيفية الاستثمار في العقارات، إلا أن ذلك لم يؤد الى ما كان مرجوا منه ، حيث يظل مشكل التصرف في العقار عاملا في عدم استقرار المستثمرين ، نظرا لطول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار (الهيئة المكلفة بالعقار و لجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمار على مستوى الشباك الوحيد) قد يطول أحيانا لمدة سنة ، و حسب الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لسنة 2003 تم تسجيل 80 مشروعا استثماريا بقيمة اجمالية تقدر بحوالي 73 مليار دينار جزائري أي مالا يعادل 870 مليون أورو

---

<sup>1</sup>محمد حجاري: اشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، ع 16 سنة 2012، ص 323

، و هي تمثل أقل من نسبة 15 % من قيمة الاستثمارات المعلن عنها ، كما سجلت 2,49 مليار دينار جزائري في مشاريع مشتركة أو مشاريع خاصة باستثمارات أجنبية و عددها 46 خلال السداسي الأول لسنة 2003 ، أما السداسي الثاني فقد تم تسجيل 34 مشروع استثماري أجنبية أو مشترك بقيمة 7,23 مليار دينار، أي أن المشاريع سجلت تراجعاً بنسبة 52 % بين السداسي الأول و الثاني<sup>1</sup>.

#### 4- منح قرارات الامتياز من أشخاص غير ذي صفة قانونية:

في إطار تجاوز ممثلين محليين لصلاحياتهم ، صدر عن مجلس الدولة القرار<sup>2</sup> رقم 6110 ،متضمناً إلغاء القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الذي يلزم بلدية "أولاد هداج" ممثلة في شخص رئيسها بتسوية وضعية المدعي ( ب م)،فيما يخص القطعة الأرضية الواقعة ضمن منطقة النشاط، لأن رئيس المندوبية التنفيذية بموجب القرار رقم 10/97 المؤرخ في 16/02/1997 منح قرارات امتياز لعدد من المستفيدين يفوق عددهم الخمسون(50)بما فيهم المستأنف عليه(ب م)،وهو ما يخالف المادة 73 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وبالتالي القرار الصادر لفائدة المستأنف عليه بتخصيص القطعة الأرضية مخالفا للقوانين السارية.

وصدر قرار عن مجلس الدولة<sup>3</sup> رقم 003808 يثبت تجاوز بعض الممثلين المحليين سلطاتهم، حيث تتلخص وقائع النزاع في استفادة (ب .خ) بقطعة أرض تحمل رقم 13 توسيع التجزئة رقم 12 بموجب عقد إداري صادر عن بلدية خليل، و تسديد جزءا

---

<sup>1</sup>د. بن حمودة محبوب و أ. بن قانة اسماعيل : أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup>القرار رقم 6110، الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 11/03/2002، غ.م.

<sup>3</sup>القرار رقم 003808، الصادر عن مجلس الدولة ( الغرفة الرابعة) مؤرخة في 08/04/2002، غ. م.

من ثمن البيع، وكانت الاستفادة محل تحرير عقد إداري محرر من طرف رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية الخليل.

وبناء على ذلك، قضاة مجلس الدولة قضوا بأن العقد الإداري المتمسك به المستأنف عليه غير نظامي و لا يُرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية، و إنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية لأن العقد الإداري المتضمن الاستفادة من القطعة الأرضية يحزر وجوبا من الوكالة دون سواها، تطبيقا لمقتضيات المادة 73 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم.

ومن المفيد الإشارة أن النزاعات السالفة طالت أيضا العقار السياحي، فعلى سبيل المثال، صدر عن مجلس الدولة<sup>1</sup> القرار رقم 6426، يتمحور حول عدم نظامية التنازل الذي تم لفائدة المستأنف عليه من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين عن قطعة أرض ملك للدولة من أجل الإستثمار السياحي، إذ التنازل تم بموجب عقد توثيقي مشهر بالمحافظة العقارية، في حين هذا الإجراء مخالفا للقانون لأنه ليس من صلاحيات الوكالة.

نتيجة لكل ما سبق ذكره فقد نتج عن تلك الأوضاع خلق سوق موازية للعقار مما أثرت سلبا على واقع التنمية في البلاد، بحيث ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مضاربة في العقار، اتخذت أشكالا عدة وضفت الثغرات القانونية و حولتها الى مصدر للثراء السريع، وألحقت أضرارا كبيرة للاقتصاد الوطني و عطلت مشاريع التنمية، وكان لظهور شبكات المضاربة أسبابا منها:

– فرض أسعار ادارية و ارتفاع سعر التنازل

---

<sup>1</sup>القرار رقم 6426 صادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 2002/04/08، غ.م .

-ضعف التغطية التقنية.

-ثقل الاجراءات الخاصة بالحصول على حق الملكية

- استخدام الأداة المستعارة و الصورية و كذا تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الاستثمار و ادراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري، أو لممارسة أنشطة غير مرخص بها و ليس لها علاقة بالمشروع

-عدم تحديد التجزئات داخل المناطق الصناعية بصفة واضحة وظاهرة أدى الى ظهور توسيعات غير قانونية.

هذه الأشكال المختلفة من الفساد أدت الى تقليص من فرص الاقبال على الاستثمار في الجزائر.

#### 4- التبيد في استغلال الأملاك العقارية الوطنية:

بحيث بلغ الأمر الى قيام بعض الجماعات المحلية في منح عقارات مبنية و قطع أرضية بطريقة تكتسي طابعي المجاملة والمحابات ، و بدون احترام للقوانين والتشريعات سارية المفعول<sup>1</sup>.

و تم التصدي لهذه التصرفات عن طريق أمر المدير العام للأملاك الوطنية بإلغاء وبدون أي شرط كل العقود المتخذة و المخالفة للأحكام التشريعية ، كما أمر بالاعتراض على مستوى مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري على كل عملية تسوية مثل هذه الوضعيات ، الأمر الذي يعد خرقاً لمبدأ توازي الأشكال ، كيف

---

<sup>1</sup>و هو الأمر الذي توضحه التعليمات رقم 4318 الصادرة عن مدير مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية بتاريخ 1998/10/27، و من قبلها التعليمات رقم 05ك الصادرة عن رئيس الحكومة بتاريخ 1998/09/21، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 1998. .

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

لتعليمة ، أو مذكرة أن تحول دون المتابعة القضائية للمعتدين على أملاك الدولة، و انتهى الأمر هكذا . و هو ما حصل كذلك بالنسبة للجيوب العقارية كذلك توضحه مؤخرا و لنفس السبب المذكرة<sup>1</sup> رقم 1083.

المؤرخة في 2014/02/03، و التي تخص بالتحديد تسعة ولايات من الوطن.

ان هذا الأمر ان كان له محل فانه يؤدي الى تقليص الوعاء العقاري ، و الرصيد العقاري لأملاك الدولة الخاصة ، فعوض يتم تسخيرها للاستثمار يتم التصرف فيها بطريقة غير قانونية.

- كما تم تغيير صبغة الأراضي الفلاحية عن تابعها الأصلي و التعدي على العقار الغابي<sup>2</sup>.

- و بموجب أعمال المضاربة و الأشكال المختلفة للانحرافات فقد طال الفساد كذلك الأراضي التابعة للدولة في اطار الترقية العقارية و الاستثمار ، سواء من طرف المتعاملين العموميين أو الخواص ، و كذا التعاونيات العقارية و المستثمرين.

علاوة على أن القطع الأرضية المخصصة لفائدة المصالح و الهيئات العمومية و تلك التي كانت موضوع حق انتفاع على أساس عقود مسجلة و مشهورة لصالح المستثمرات الفلاحية تم التنازل عنها، في حين الجيوب العقارية تم التصرف فيها عن طريق

---

<sup>1</sup>المذكرة رقم 1083 المؤرخة في 2014/02/03، و التي تخص بالتحديد تسعة ولايات من الوطن، غ م .

<sup>2</sup>المذكرة رقم 3003 المؤرخة في 1995/09/03، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 1995 و كذا المذكرة رقم 3556 المؤرخة في 1996/08/11 مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 1995.

التنازل بالتراضي لفائدة الخواص لتلبية احتياجاتهم الخاصة للأراضي الكائنة بالمنطقة العمرانية ، بينما القانون يقضي بتخصيص هذا النوع من القطع الأرضية للتجهيزات العمومية ، و أن التنازل عنها لا يتم الا عن طريق المزاد العلني.

حيث توضح التعليمات رقم 2095 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية<sup>1</sup>، توضح تسجيل نقص في مداخل أملاك الدلة، والتي عرفت تراجعاً معتبراً. كذلك تبرزه المذكرة رقم 04560 الصادرة عن نفس الجهة<sup>2</sup>، حيث سجلت كذلك خلال سنة 2002، نسبة 48% فقط من تحصيل عائدات أملاك الدولة والتي انحصرت فقط في لبع أراضي تابعة للأملاك الوطنية، من دون الاهتمام بتحصيل المستحقات الناتجة عن استغلال الأملاك العقارية، التابعة للأملاك الوطنية لاستغلال المتاجر، المناجم، الأملاك البحرية والمائية،....).

تنازلت ادارة أملاك الدولة في اطار ترقية الاستثمار عن عدد كبير من القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات العمرانية لفائدة مستثمرين خواص من طرف البلديات و ذلك قبل سنة 1990، طبقاً لقانون الاحتياطات العقارية البلدية و أنجزت عمليات التنازل على أساس عقود ادارية تتضمن شرط عدم اعادة التنازل عن الأراضي المعنية ؛ الا أنه الاشكال الذي وقع هو بعد 1990 و قصد وضع سوق حر يتماشى مع قواعد اقتصاد السوق تم الغاء هذا الشرط بأثر رجعي، و الحاصل أن المستثمرين الذين اكتسبوا ملكية الأراضي خارج المحيطات العمرانية و لم يتمكنوا

---

<sup>1</sup>التعليمات رقم 2095 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية المؤرخة في المؤرخة في 2001/08/14 مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2001.

<sup>2</sup> المذكرة رقم 04560 عن الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية المؤرخة في 2002/07/23.



من انجاز مشاريعهم الاستثمارية طالبوا ادارة أملاك الدولة اعطائهم رخصة اعادة بيع هذه الأراضي ، الأمر الذي نتج عنه المضاربة بعقارات الدولة ، و بالرجوع الى نص المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015، استبعد من خلالها المشرع الجزائري القطع الأرضية الموجهة لانجاز برامج الترقية العقارية التجارية من مجال تطبيق الأمر رقم 04/08 المعدل و المتمم و منحها بصيغة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع بدلا من صيغة الامتياز غير قابل للتحويل الى تنازل.

و تعتبر قضية الفساد مع بعض العوامل الأخرى المؤثرة في حالة الإقتصاد الوطني منذ ثلاثة عقود، عنصرا مهما في الخلل الذي أصاب الإقتصاد ، و في الإنحطاط الذي ألم بالمجتمع، و في الضعف الذي طرأ على دور الدولة ، كما يعكس سوء ادارة الشؤون الإقتصادية و الإدارية و العامة للبلاد منذ عشرات السنين<sup>1</sup>.

## ثانيا:

### أثر الفساد على الإستثمار الأجنبي

يؤثر الفساد سلبا على مناخ الإستثمار، حيث يفضل المستثمرون الأجانب البعد عن الخوض في الإستثمارات الإنتاجية والميل إلى الأنشطة الخدمية، لأن تأثير الفساد عليها أقل، كما قد تؤدي البيئة التي يتحكم فيها الفساد والتي لا تخضع لمعايير أو ضوابط أو قوانين واضحة وشفافة، حيث يكون الفساد هو الوسيلة الفعالة للحصول على الحقوق والصفقات والتراخيص، إلى عزوف المستثمرين الجادين عن الإقدام

---

<sup>1</sup> توجد عدة دراسات حول الفساد في الجزائر قدمها كل من الصندوق النقدي الدولي و البنك الدولي و كذا مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية في اصداراته المختلفة ،انظر في ذلك التقرير الصادر عن منظمة الأمم المتحدة للتجارة و التنمية لسنة 2010،

<http://unctad.org/fr/pages/Home.aspx>

على الإستثمار أوألهم في مثل هذه الدول التي يكون مناخها طاردا للإستثمار، كما يؤدي إلى هروب رؤوس الأموال المحلية إلى الخارج.

وحتى يكون الإقتصاد ناجحا في جلب أكبر قدر ممكن من الإستثمارات لابد من توفر مناخ خصب وملائم، حتى يتمكن المستثمر الأجنبي من أن يجني أكبر قدر ممكن من أمواله ويستثمرها في البلد المستقبل، كما أن على البلد المستقبل لرؤوس الأموال أن يقدم مجموعة من التسهيلات المحفزة أكثر للمستثمر وتقديم الإغراءات المواتية له، وفي نفس الوقت يجب ألا تتعارض هذه المحفزات مع المصلحة الوطنية التي تعتبر الغاية الأولى والأخيرة لأي دولة، خاصة فيما يتعلق بالإستثمار في القطاع المنتج والخلاق لفرص أكبر العمل.

إن الإقتصاد الذي يوفر فرص أكبر للمستثمر هو الذي يتميز بـ:

- تراجع نسبة الفساد والرشوة.
  - وجود منشآت قاعدية ذات جودة عالية.
- هذه المميزات وغيرها يمكن أن نقول أنها ضئيلة "في الجزائر، إن لم نقل تكاد تنعدم"، إذ عادة ما يتم تجاوزها من طرف العناصر المسؤولة التي تعمل على تطبيق مصالحها الضيقة بدلا من تحقيق المصلحة الوطنية، إذ يظهر الصراع جليا بهذا الخصوص في الجزائر بين جماعة تفضل التعامل مع الأصدقاء الجدد (الولايات المتحدة الأمريكية، ودول الخليج العربي، وبين الجماعة التي تفضل التعامل مع الإتحاد الأوروبي مع التركيز على الطرف الفرنسي بإعتباره المتعامل التاريخي.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Emmanuel Dupuy, Algérie Privatisation, la longue marche, Arabies, n° 228, Avril 2006, p 39.

لذلك فإن الإستثمار في الجزائر يظل رهين الجهات الإدارية البيروقراطية، التي تعمل على وضع العديد من الحواجز والعقبات والتي من خلالها تعزز مكانتها بالإتجاه نحو تركيز هذا الإنفتاح في إتجاه واحد، وهو خدمة بارونات الإستيراد والتصدير، والإبتعاد عن الإستثمار المنتج.

وأوضح صورة للفساد في الأملاك العقارية الوطنية، تتجسد نتيجة تخصيص الأراضي من خلال قرارات إدارية علوية، تأخذ شكل العطايا" لتستخدم فيما بعد في المضاربات العقارية وتكوين الثروات، وهو ما توضحه التعليمات رقم: 4318 الصادرة عن مدير مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية سالفه الذكر.

وعلى رغم من الجهود التي بذلتها السلطات العمومية لترقية الإستثمار وتشجيعه، سواء بتعديل القوانين المتعلقة بالإستثمار، أو الإعفاءات الضريبية، وتوفير الظروف الملائمة، إلا أن هذه الجهود باءت بالفشل نظرا لأن البيئة الإستثمارية تعاني من الفساد الذي انتشر في مختلف الميادين، هذا بالإضافة إلى البيروقراطية والتعقيدات الإدارية التي أدت إلى عزوف كثير من رجال الأعمال الأجانب عن الإستثمار في الجزائر، ما عدا قطاع المحروقات الذي يبقى استثناء لا يقاس عليه.

ان الفساد يضعف من التنمية الإقتصادية، بما يؤدي إليه من الهبوط بجودة البنية الأساسية، لأن جزء من الموارد التي كان ينبغي أن توجه إليه المشروعات العامة لإقامة بنية أساسية تدعم الإنتاج، يتم توجيهها من خلال علاقات الفساد إلى الإستهلاك الخاص للأملاك العقارية.

## المطلب الثاني:

### دور الإستثمار الأجنبي في التنمية الاقتصادية:

يعتبر الحق في التنمية، حق من الحقوق التي حرص على تبنيتها المؤسس الدستوري الجزائري، و هو ما ورد صراحة من خلال ديباجة الدستور<sup>1</sup> ، و كذا نص المادة رقم 9 بقوله : «يختار الشعب لنفسه مؤسّسات، غايتها ما يأتي...- القضاء على التفاوت الجهوي في مجال التنمية... الخ» و المادة رقم 204 و التي من خلالها تم استحداث "المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي" و المادة رقم 205، ، اعتبر من خلالها المشرع الدستوري أن المجلس مستشار الحكومة ، يتولى توفير إطار لمشاركة المجتمع المدني في التشاور الوطني حول سياسات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، و ينتج عن تجسيد المشاريع الاستثمارية بواسطة توجيه العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة بالاستثمار الأجنبي، تحقق التنمية الاقتصادية للبلاد، و ما يترتب عنها من آثار ايجابية تعود على المواطنين، لأجل ذلك نتناول الاطار القانوني للتنمية الاقتصادية من خلال (الفرع الأول) و مدى مساهمة آليات الحفظ العقاري في التنمية الاقتصادية من خلال (الفرع الثاني) تبعا.

---

<sup>1</sup> دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب م . ر رقم 438/96، المؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بنص تعديل الدستور المصادق عليه باستفتاء 1996/11/28، ج . ر ، ع 76، المؤرخة في 1996/12/08، المعدل بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016 /03/06 ، جر ، ع 14 المؤرخة في 2016 /03/07. حيث ورد في الديباجة : «يظل الشعب الجزائري متمسكا بخياراته من أجل الحد من الفوارق الاجتماعية والقضاء على أوجه التفاوت الجهوي، ويعمل على بناء اقتصاد منتج وتنافسي في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة»

## الفرع الأول:

### الإطار القانوني للتنمية الاقتصادية

نتناول من خلال هذا الفرع الإطار المفاهيمي للتنمية الاقتصادية في مرحلة أولوالبعد الاقتصادي للتنمية الاقتصادية في مرحلة ثانية على التوالي.

#### أولاً: الإطار المفاهيمي للتنمية الاقتصادية:<sup>1</sup>

احتل موضوع التنمية الاقتصادية منذ الحرب العالمية الثانية مكاناً موقفاً من طرف الاقتصاديين والباحثين في البلدان المتقدمة والنامية على حد سواء، ونتج عنه إعطاء تعريف واضح للمصطلح، حتى يسهل معه تحديد مدى إنجاز وتطور هذه البلدان في مضمار التنمية الاقتصادية.

---

<sup>1</sup> التنمية مصطلح متعدد المفاهيم، فهناك التنمية الاقتصادية -محل الدراسة- التنمية الاجتماعية: دراسة تهتم بتغيير المجتمع من حيث بناءه، فهي العملية الهادفة التي تؤدي إلى تنمية الوعي والإعتماد بين المواطنين تنمية قدراتهم على تحمل المسؤولية في مواجهة مشكلاتهم - التنمية السياسية: نماذج العلاقات بين الناس من خلال المؤسسات الحكومية السياسية والاقتصادية والاجتماعية- التنمية البيئية:-التنمية الرياضية:-التنمية البشرية:- التنمية الثقافية: تعتمد على تزايد عدد العلماء والمتقنين والباحثين والمفكرين وعدد الطلبة في الجامعات، وبالتالي فهي أساس وركيزة في ظهور تنمية اقتصادية واجتماعية، وبالتالي كلما ارتفع المستوى العلمي وحجم الوعي ونسبة البحث العلمي في المجتمع كلما أدى ذلك إلى تزايد حظوظ نجاح التنمية الشاملة- التنمية الشاملة: تهدف إلى تحقيق التقدم الاقتصادي والاجتماعي والذي له علاقة بالتنمية السياسية والشفافية بالتنمية الشاملة هي إمكانية الدولة في تحقيق التداخل والرابط بين كل أنواع التنمية.

1- التنمية لغة: التنمية من "نمى"، ويقال: نمى المال، زاد وكثر، ونمى السعر، ارتفع وغلا، ونمى الشيء على الشيء رفعه إليه.<sup>1</sup>

## 2- التنمية الاقتصادية الناحية الفقهية:

تعددت المحاولات الفقهية من أجل إعطاء مفهوم للتنمية الاقتصادية أبرزها ذلك التعريف الذي يعتبر منها «ذلك التطور البياني أو التغيير البنائي للمجتمع بأبعاده الاقتصادي والاجتماعي والفكرية والتنظيمية من أجل توفير حياة كريمة لجمع أفراد المجتمع».<sup>2</sup>

وكذلك هناك من اعتبر التنمية الاقتصادية «تتمثل التنمية الاقتصادية في تحقيق زيادة مستمرة في الدخل القومي الحقيقي وزيادة متوسط نصيب الفرد منه، هذا فضلا عن إجراء العديد من التغييرات في كل من هيكل الإنتاج وهو نوعية السلع والخدمات المنتجة، إضافة إلى تحقيق عدالة أكبر في توزيع الدخل القومي أي إحداث تغيير في هيكل توزيع الدخل لصالح الفقراء».<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> بطرس البستاني: قاموس محيط المحيط، المرجع السابق، ص 918.

<sup>2</sup> مدحت فريشي: التنمية الاقتصادية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2007، ص 122.

<sup>3</sup> محمد عبد العزيز عجمية: التنمية الاقتصادية، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2007، ص 77.

و من خلال ما سبق نستنتج أن التنمية<sup>1</sup> «عملية تغيير شاملة و مستمرة تركز على العنصر البشري باعتباره محور التنمية، مركزة في الوقت نفسه على حتمية التعاون و الاشتراك بين جميع الفئات المجتمع في وضع و تجسيد برامج التنمية».

### 3- التنمية على مستوى الدولي:

أعطى القانون الدولي أهمية كبيرة لموضوع التنمية الاقتصادية فعرّفها وحدد شروطها، و اعتبرها ضمن المجالات الأساسية لحقوق الإنسان، لأجل ذلك نتناول تعريف التنمية في القانون الدولي في مرحلة أولى، تم اختيار الحق في التنمية محور من محاور حقوق الإنسان.

### 3-1- التنمية في القانون الدولي:

تؤكد الجمعية العامة للأمم المتحدة أن "التنمية" عملية اقتصادية وثقافية وسياسية شاملة تستهدف التحسين المستمر لرفاهية السكان بأسرهم والأفراد جميعهم على أساس مشاركتهم النشطة والحرّة والهادفة في التنمية وفي التوزيع العادل للفوائد الناجمة لها"<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>د. عبد الرزاق مقري : مشكلات التنمية و البيئة و العلاقات الدولية ،دراسة مقارنة بين الشريعة الاسلامية و القانون الدولي حول مشكلات التنمية و البيئة في ظل العلاقات الدولية الراهنة ، المرجع السابق ، ص- ص ، 148-149.

<sup>2</sup> ف/2 من مقدمة إعلان الجمعية العامة للأمم المتحدة الخاص بالحق في التنمية،

[www.un.org/arabic/ga/52/36.htm](http://www.un.org/arabic/ga/52/36.htm).29.2.2004

من الواضح من خلال هذا النص أن تعريف التنمية قد أخذ بمفهوم واسع لا يقتصر على الجانب الاقتصادي المعبر عنه بزيادة الدخل و الرفاهية الاقتصادية بشكل عام بل هناك أيضا جوانب تتعدى ما هو اقتصادي الى ما هو اجتماعي و ثقافي و سياسي، بمعنى أنها شاملة تضم كافة المعالم الخاصة بمجتمع ما حينما نريد وصف او تقييم أوضاعه في مرحلة ما ، نسبة الى مرحلة سابقة ، و تكون التنمية بذلك عملية يراد بها نقل المجتمع بأفراده و مؤسساته بل و بعلاقاته ، مع محيطه الدولي من مرحلة معينة الى مرحلة أكثر تقدما و رفاهية في كافة شؤون الحياة و بشكل متوازن.

فاذا لم تكن عملية التنمية بهذا الشكل المشروط بتحقيق مشاركة أصحاب المصلحة فيه،اي كافة أفراد المجتمع،فانه لا يمكن تسميتها عملية تنمية حقيقية و لن تكون كذلك ، لأنها بكل بساطة لا تستطيع تحقيق الأهداف الأصلية المرجوة منها.

و تعني التنمية الاقتصادية زيادة الطاقة الانتاجية بحيث يزداد تبعاً لها الدخل الوطني و متوسط الدخل الفردي<sup>1</sup>، و تتحقق تلك الزيادة عن طريق الارتقاء بالإنتاج و عناصره<sup>2</sup>، على أن تحقيقها يستلزم القضاء على التخلف الاقتصادي و أسبابه.

---

<sup>1</sup>دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي، المعوقات و الضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، د.س. ن. ص. 83.

<sup>2</sup> من بين أهم الملاحظات التي وردت خلال الملتقى الوطني حول الاستثمار، خلص إليها د. عامر ميلود من خلال مقارنة بين "قانون الاستثمار الجزائري" و نظيره "التونسي" خلص أنه: « بالنسبة للجزائر لا يزال الاهتمام ينصب أكثر على الاقتصاد الريعي على عكس تونس التي تهتم بالاقتصاد الإنتاجي ،الذي يوفر القيمة المضافة» ،  
انظر الموقع: [www.jazaairess.com](http://www.jazaairess.com) الصادر بتاريخ 2012/11/21.



و أكد المشاركون في أشغال ملتقى الجزائر للمؤسسات الوطنية العربية لحقوق الانسان، الذي يحمل عنوان "حقوق الانسان و التنمية"<sup>1</sup>، أن «التنمية هي حق من حقوق الانسان و حق من حقوق الشعوب في آن واحد ، و تعد في الوقت نفسه هدف من حيث أبعادها الاقتصادية و الاجتماعية و مسار من حيث أبعادها السياسية<sup>2</sup>، و لا يمكن تصور أية تنمية بشرية مستدامة في عهد العولمة خارج دائرة حقوق الانسان».

تعتبر الموارد الطبيعية مصدرا من مصادر تفعيل الاقتصاد الوطني ، فأى مشروع اقتصادي يتطلب توافر هذه الثروات التي تعد سببا لوجوده و بقائه و كذا نجاحه ، و يعد العقار الدعامة الأساسية التي من خلالها يتحقق الرقي الذي تنتشده أي حكومة ،

---

<sup>1</sup> أشغال ملتقى الجزائر للمؤسسات الوطنية العربية لحقوق الانسان الذي يحمل عنوان : "حقوق الانسان و التنمية ، دور المؤسسات الوطنية لحقوق الانسان" ، تحت رعاية اللجنة الوطنية الاستشارية لترقية و حماية حقوق الانسان ، الجزائر العاصمة ، مارس ، - CNCPPDH 2008، و هو ما خلص اليه السيد: عماد الشقنقيري ، ممثل عن جامعة الدول العربية ، ص 48 ، و كذا كلمة السيدة رندة السنيورة ، ممثلة عن الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن ، ص 81، و كذا مداخلة السيد وليد عبد الحي ، المركز الوطني لحقوق الانسان ، من المملكة الأردنية الهاشمية ، ص 97.

<sup>2</sup> أشغال ملتقى الجزائر للمؤسسات الوطنية العربية لحقوق الانسان الذي يحمل عنوان : "حقوق الانسان و التنمية ، دور المؤسسات الوطنية لحقوق الانسان" المرجع السابق ، ص 35.

جعلت منه المنطلق الأول و الفعال و أولت له الاهتمام الأمثل للحصول على عوائد مالية ، تدفع بعجلة التنمية الاقتصادية ، لخدمة التنمية الانسانية<sup>1</sup> و اعتبر القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم<sup>2</sup>، من خلال نص المادة رقم 2 منه أن الدولة و الجماعات المحلية تتمتع بحق الملكية على الحقوق العقارية و المنقولة في شكل ملكية عمومية أو خاصة ، و هو ما يفسر تطبيق مبدأ سيادة الدولة على ثرواتها الطبيعية ؛

---

<sup>1</sup> تطور مفهوم التنمية كحق من حقوق الانسان الى التنمية الانسانية هذا الأخير الذي أصبح يعرف "بالتنمية الانسانية المستدامة"، و هو مفهوم جديد للتنمية ظهر بعد المقاربات المفاهيمية للتنمية الانسانية كالحاجات الأساسية ، رأس المال البشري ، الموارد البشرية ، التنمية الاجتماعية... الخ ، حيث صاحب كل ذلك تأكيد المؤتمرات الدولية ذات الصلة بالتنمية و حقوق الانسان ، على أن الزيادة في معدلات النمو الاقتصادي أو الدخل السنوي للفرد لا يعبر عن مضمون الحق في التنمية، الذي يعد حقا من حقوق الانسان، حيث ظهر حرص المنظمات القائمة على حقوق الانسان بضرورة تلبية الحاجات الانسانية للأفراد و تحسين نوعية حياتهم مع تحقيق العدالة الاجتماعية بين مختلف الفئات في توزيع فوائد التنمية .

و عيه فان أساس التنمية الانسانية هو الانتاج مع المحافظة على البيئة و استدامتها و الحرية مع المشاركة و الانصاف، و النمو مع تنمية الانسان و تحسين ظروف حياته. انظر في ذلك : بول جوردون اورين ، نشأة و تطور حقوق الانسان الدولية الرؤى ، ترجمة أحمد أمين الجمل ، الجمعية المصرية لنشر المعرفة و الثقافة العالمية ، القاهرة ، ط 1 ، 2000 ، ص 29.

<sup>2</sup> القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المرجع السابق.

و الذي نصت عليه العديد من المواثيق الاساسية للامة<sup>1</sup> التي تفضي الى اطلاق كامل الحرية للدولة في استغلال ثرواتها و مواردها الطبيعية بما يحقق مشاريعها التنموية .

### 3-2- الحق في التنمية محور من محاور حقوق الإنسان:

يعد الحق في التنمية من الحقوق التي برزت في سبعينات القرن الماضي ، و ذلك من خلال مجموعة من القرارات و الاعلانات و الاتفاقات، أهم هذه الأدوات تتمثل في العهدين الدوليين للحقوق المدنية و السياسية و الحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ، لاسيما المادة 01 المشتركة بينهما<sup>2</sup>،

---

<sup>1</sup> يعد مبدأ سيادة الدولة على ثرواتها الطبيعية من نتاج تطور الدور التكميلي للاستثمار الأجنبي في العديد من المواثيق السياسية ، فميثاق الجزائر لسنة 1964 أشار الى أن " الاعانة الخارجية يجب أن تعتبر كتكملة لا غير، تضاف الى المجهود الوطني " كما رفض كل أشكال المساعدة الخارجية التي يرى فيها مساسا بالاستقلال السياسي و الاقتصادي للدولة و بالتالي انتهاكا لمبدأ السيادة.

- ميثاق الجزائر هو مجموع النصوص القانونية المصادق عليها من طرف المؤتمر الأول، لحزب جبهة التحرير الوطني المنعقد من 16 الى 21/04/1964م، اللجنة المركزية للتوجيه لحزب جبهة التحرير الوطني، مطبعة النصر، قسنطينة، ص60. و هو ما أكده كذلك دستور سنة 1976 من خلال المادة رقم 92 منه، دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر في 19/11/1976، ج.ر.ع 94 المؤرخة في 24/11/1976. كذلك الميثاق الوطني لعام 1976 الذي أكد على ضرورة مواصلة الكفاح من أجل تحقيق الاستقلال الاقتصادي الذي يقتضي استعادة الثروات الطبيعية و وسائل الانتاج الكبرى. الميثاق الوطني لعام 1976 ص 176.

<sup>2</sup> تنص المادة رقم 01 المشتركة على ما يلي: « تملك جميع الشعوب حق تقرير مصيرها ، و تملك بمقتضى هذا الحق حرية تقدير مركزها السياسي و حرية تأمين نمائها الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي =

و "ميثاق حقوق و واجبات الدول الاقتصادية" الذي صادقت عليه الجمعية العامة تحت رقم 3281<sup>1</sup>، و الذي أكد على اقامة نظام اقتصادي دولي جديد ، يقوم على الانصاف والمساواة في السيادة، و الاعتماد المتبادل و التعاون فيما بين الدول ، بغض النظر عن اختلاف أنظمتها الاقتصادية و الاجتماعية.

دخل الحق في التنمية أعمال لجنة حقوق الانسان التابعة للأمم المتحدة ، عندما أوصلت هذه الأخيرة في قرارها رقم 339 بأن يتولى الأمين العام للأمم المتحدة بالتعاون مع منظمة اليونيسكو و الوكالات المتخصصة الأخرى ، باجراء دراسة حول موضوع الأبعاد الدولية للحق في التنمية ، كحق من حقوق الانسان ، من حيث علاقته بحقوق الانسان الأخرى القائمة على التعاون الدولي بما في ذلك الحق في السلم<sup>2</sup> .

و تم اصدار اعلان الحق في التنمية بموجب القرار<sup>3</sup> رقم 128/41 المتضمن 10 مواد تثبت الحق في التنمية و المستفيد منه ، أما المادة الثانية فتحمل الدولة

---

=-يجوز لجميع الشعوب ، تحقيقا لغاياتها ، التصرف الحر بثروتها و مواردها الطبيعية دون الاخلال بأية التزامات منبثقة عن مقتضيات التعاون الاقتصادي و الدولي القائم على مبدأ الفائدة المتبادلة و عن القانون الدولي ، و لا يجوز بتاتا حرمان أي شعب من أسباب عيشه الخاصة» انظر العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية، المعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في 1966/12/16، الديباجة ، ص 2.

<sup>1</sup>ميثاق حقوق و واجبات الدول الاقتصادية، الذي صادقت عليه الجمعية العامة تحت رقم 3281، بتاريخ 1974/12/12، الدورة 29.

<sup>2</sup>مبروك غضبان : الحق في التنمية و الحق في الأمن ،مقاربة قانونية من منظور حقوق الانسان ، مجلة العلوم القانونية ، ع 03 ، المركز الجامعي بالوادي ، جوان 2011 ، ص 14.

<sup>3</sup>القرار رقم 128/41 الصادر عن هيئة الامم المتحدة المتضمن اعلان الحق في التنمية المؤرخ في 1986/12/04. انظر الموقع : [www.ohchr.org](http://www.ohchr.org)

المسؤولية الرئيسية في تهيئة الأوضاع الوطنية و الدولية المواتية لإعمال الحق في التنمية.

و من هذه الاوضاع المطلوب توفرها : وضع سياسات انمائية ملائمة بغية تيسير اعمال الحق في التنمية اعمالا تاما، القضاء على الانتهاكات واسعة النطاق و الصارخة لحقوق الانسان الخاصة بالشعوب و الأفراد ، ازالة العقبات التي تعترض سبل التنمية و الناشئة عن عدم مراعاة الحقوق المدنية و السياسية ، و هذا فرادى ، أو بالتعاون مع الدول الأخرى.

و عليه فان الحق في التنمية كما هو مبين في اعلان الحق في التنمية ، بوصفه حقا عالميا ، و غي قابل للتصرف ، و جزء لا يتجزأ من حقوق الانسان الأساسية ، و أن هذا الحق الذي يسهل التمتع بالحقوق الأخرى لا يجوز اتخاذه ذريعة لتبرير الانتقاص من حقوق أخرى معترفا بها دوليا<sup>1</sup>.

يلتقي الطابع الأساسي لبعد الداخلي للحق في التنمية ، مع مبدأ أساسي كرسه القانون الدولي لحقوق الإنسان، وهو أن المسؤولية الأولى عن احترام حقوق الإنسان والنهوض بها، "مسؤولية وطنية" ، تقع بالدرجة الأولى على عاتق كل دولة إزاء مواطنيها وذلك في إطار إحترام التزامها الدولية.

---

<sup>1</sup>مبروك غضبان : الحق في التنمية و الحق في الأمن ،مقاربة قانونية من منظور حقوق الانسان ، المرجع السابق،ص 15.

## ثانياً:

### البعد الإقتصادي للتنمية الإقتصادية

يعد البعد الإقتصادي للتنمية الاقتصادية بعداً مزدوجاً، إذ يؤثر مرة على الإستثمارات الأجنبية وأخرى على معالجة مشكلة الديون الخارجية، وما يهمننا في هذا المقام هو الجانب الأول.

**1- مفهوم التنمية الاقتصادية:** يضطلع الاستثمار الأجنبي بدور فاعل في التنمية الاقتصادية للدول النامية والدول المتقدمة في آن واحد، ويقصد بالتنمية الاقتصادية: «زيادة الطاقة الإنتاجية بحيث يزداد تبعاً لها الدخل القومي ومتوسط الدخل الفردي، وتتحقق تلك الزيادة عن طريق الارتقاء بالإنتاج وعناصره<sup>1</sup>، على أن تحقيق هذه التنمية يستلزم القضاء على التخلف الاقتصادي ومحاربة الفساد». فالتنمية في نهاية الأمر هي عملية تحطيم التخلف والقضاء عليه<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص - ص 83، 84.

<sup>2</sup> هناك اتجاهين رئيسيين يسودان الفكر الاقتصادي أحدهما تقليدي والآخر حديث: النظرية التقليدية: " la théorie traditionnelle " تقرر النظرية أن ظاهرة التخلف إنما هي ظاهرة اقتصادية بحتة، ومن ثمة فإنها تركز في القضاء على هذه الظاهرة وتحقيق التنمية على العوامل الاقتصادية فقط مفترضة ثبات واستقرار العوامل الأخرى، كالعوامل السياسية والاجتماعية والقانونية.

النظرية الحديثة: " la théorie contemporaine " تقرر النظرية الحديثة بأن التنمية الاقتصادية تخرج عن الحدود العادية للتحليل الاقتصادي، ومن ثمة لا يجوز =

## 2- البعد الاقتصادي للاستثمارات الأجنبية على التنمية الاقتصادية:

تعتبر الاستثمارات الأجنبية المباشرة مهمة في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، لكن بالرغم من ذلك فإن الجزائر لا تزال في مرحلة ابتدائية من أجل توفير المناخ المناسب لجذب الاستثمارات الأجنبية.

إن الأهداف التي تسعى الدولة المضيفة إلى بلوغها من وراء الاستثمار الأجنبي ، من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، هي كالتالي<sup>1</sup>:

-تدفق رؤوس الأموال الأجنبية.

-الإستغلالوالإستفادة من الموارد المالية والبشرية المحلية والمتوفرة .

-المساهمة في خلق علاقات إقتصادية بين قطاعات الإنتاج والخدمات داخل الدولة مما يساعد في تحقيق التكامل الإقتصادي بها.

---

=الاقتصار على العوامل الاقتصادية، بل يجب أن تبحث العوامل القانونية والسياسية والاجتماعية التي تعد ذا أثر كبير في إحداث النمو الاقتصادي.

لمزيد من المعلومات أنظر دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، المرجع السابق، ص-ص 85، 86.

غير أن ما يمكن ملاحظته أن مشاكل التنمية الاقتصادية متعددة ومختلفة، لعل من أهمها: التزايد السكاني، قلة المنظمين أو رجال الأعمال، طبيعة الظروف والموارد الطبيعية النظم والعقم الاجتماعية السائدة في المجتمع، نوعية السكان، ثقافتهم درجة تعليمهم.

<sup>1</sup>تسام فاروق: الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر وأثارها على التنمية الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير العلوم التجارية جامعة السانية وهران، مشاركة في الملتقى الوطني الأول "الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة" بجامعة سعد دحلب البليدة 2001/2002، غ.م، ص 9.

الفصل الثاني: — الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

-خلق أسواق جديدة للتصدير وبالتالي خلق وتنمية علاقات إقتصادية بدول أخرى أجنبية.

-نقل التقنيات التكنولوجية في مجالات الإنتاج والتسويق وممارسة الأنشطة والوظائف الإدارية الأخرى.

-تنمية وتطوير المناطق الفقيرة، والتي نعاني من الكساد الإقتصادي، وإن الإستثمار الأجنبي يساعد على تقديم الفرص لكل شريك للاستفادة من الميزات النسبية للطرف الأخر. فالشركاء المحليون تكون لديهم المعرفة بالسوق المحلي واللوائح والروتين الحكومي وفهم أسواق العمل المحلية وربما بعض الإمكانيات الصناعية الموجودة بالفعل، ويستطيع الشركاء الأجانب أن يقدموا تكنولوجيات الصناعة والإنتاج المتقدم والخبرة الإدارية وأن يتيحوا فرص الدخل إلى أسواق التصدير.

## الفرع الثاني:

### مساهمة آليات الحفظ العقاري في التنمية الاقتصادية

استطاعت الثروة العقارية أن تؤكد أنها من أهم الثروات التي تلعب دورا أساسيا في اقتصاديات الدول، باعتبارها المحرك الأساسي لدواليب التنمية الاقتصادية إلى جانب التنمية الاجتماعية، وبذلك نجد الملكية العقارية هي أساس كل تعامل وهي من الرهان الأكبر لتحقيق التنمية الشاملة.

إن الملكية العقارية لا تساهم في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية إلا إذا كانت تتميز بوجود قواعد قانونية ضامنة لها، وتتجلى في الضمانات التي جاء بها الأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التنفيذية، والذي جاء ليكرس الملكية العقارية، عن طريق تنظيمها ومنحها الثبات والاستقرار



وضبطها ضبطاً تاماً، لا يترك مجالاً للتلاعب والتدليس والغش، ومن خلال هذا الفرع نتناول كيف يكون الحفظ العقاري أداة للتنمية الاقتصادية (أولاً)، ثم الحفظ العقاري أساساً للتنمية الاجتماعية (ثانياً) وكما هو آت.

### أولاً:

#### الحفظ العقاري أداة للتنمية الاقتصادية

يظهر من خلال استقراء مختلف المواد التي تنظم الملكية العقارية، قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>، قانون الأملاك الوطنية قانون التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>، بصفة عامة، والأمر رقم 74/75 المتعلق بتأسيس بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري - بصفة خاصة - أن هذه المواد تصطبغ بالصبغة الاقتصادية، وتؤدي بصورة مباشرة أو غير مباشرة تؤدي من دون شك رسالة اقتصادية.

فتثبيت الملكية العقارية وحمايتها قانوناً، تؤدي إلى استغلال هذه الملكية واستثمارها مادياً ومالياً، ومن ثم لا يمكن الفصل بتاتا بين ما هو قانوني وما هو اقتصادي، فالعلاقة بينهما علاقة مترابطة يخدم أحدهما الآخر، فما هو قانوني في الملكية

---

<sup>1</sup> حيث ورد صراحة من خلال نص م 48 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري: «يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلاً تعسفياً في استعمال الحق، نظراً إلى الأهمية الاقتصادية والوطنية والاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي».

<sup>2</sup> حيث ورد في نص المادة الأولى منه «يهدف هذا القانون إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية ...». انظر القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، المؤرخ في 2008/08/03، ج ر، ع 46 المؤرخة في 2008/08/10.

العقارية من قبيل الضمان والاستقرار والطمأنينة، وتوفير الأمن العقاري يؤدي حتما إلى التنمية الاقتصادية الشاملة<sup>1</sup>.

كما أن ازدهارها، وتنمية الاستثمارات العقارية، والقروض البنكية، خاضع أساسا لضمان استقرار المعاملات والتصرفات العقارية، كما أن المؤسسات البنكية لم تعد تمنح قروضا لأصحاب العقارات لإقامة مشاريع عليها، إلا إذا كانت مشهورة، حيث يعتبر الدفتر العقاري المتعلق بها هو الضمانة الأساسية لمنح مثل هذه القروض، لأجل ذلك تلعب العقارات المشهورة دورا جديا هاما في التطور الاقتصادي وفي تحريك عجلة التنمية الاقتصادية نحو الأفضل<sup>2</sup>، لأجل ذلك يتجلى دور الحفظ العقاري باعتباره أداة تنمية اقتصادية، من خلال دعم نظام الحفظ للتداول العقاري للملكية.

### 1- الحفظ العقاري ودعم التداول العقاري:

أن التداول الاقتصادي العقاري يعني فيما يعنيه سهولة انتقال العقار من يد إلى يد دون أي نزاع أو خلاف يهدد هذا الانتقال أو يؤثر فيه، ولن تتحقق هذه السهولة إلا بالاستقرار والأمن العقاريين اللذان يبقيان مرهونين نسبيا بإيجاد أرضية قانونية وهندسية صلبة للملكية العقارية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> محمد الحياتي: دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، ع 5، د. س. ن، ص 116.

<sup>2</sup> انظر مناقشات الملتقى المغربي الثاني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، مناقشة د. خالد رامول المنعقد بـ 3 و 4 جوان 2014 بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة علي لونيبي، البلدة، غ. م.

<sup>3</sup> محمد الحياتي: دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق، ص 118.

ودعم الحفظ العقاري للاستقرار المعاملات العقارية، وبالتالي تسيير التداول العقاري لا يتأتى إلا من حيث سهولة التعامل والتصرف بالعقار على أساس المعلومات ومعطيات مؤكدة، دقيقة وواضحة وموثوق فيها، نظرا لما تتمتع به نصوص وبيانات الرسوم العقارية من حجية وقوة اثباتية، لا يمكن تغييرها أو لإبطالها أو شطبها سوى بمقتضى حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به، سواءا تعلق الأمر بمشتريين ومستثمرين أو مؤسسات بنكية<sup>1</sup>، فإذا كانت نتائج المسح صحيحة وسليمة، فبإمكان العقار أن يؤتى أكله المالي والتجاري في أحسن الظروف، وبإمكان المتعاملين في القطاع العقاري من التداول فيه بسهولة ويسر واطمئنان وهي ثقة تضمنها عملية الحفظ العقاري، التي تصاغ في الدفتر العقاري، لأن وجود هذا الأخير ضمان الانتقال السريع للملكية وسهولة التداول العقاري، حتى أصبح هناك تلازم وترابط بين الحفظ العقاري والتنمية العقارية أحد دعائمها وأسسها، وأصبح هناك وفاق علمية المسألة الحيوية في وقتنا الحالي الذي يشهد تطورات متسارعة وتحولات مهمة وأدوات العمل والضمانات من جميع مكونات المجتمع، دولة وخواص وهيئات استثمارية<sup>2</sup>.

وعليه فإن تداول الملكية العقارية من أهم دعائم النمو الاقتصادي، وتفعيل التنمية الاقتصادية في مجالاتها التجارية الصناعية والمصرفية للدولة – تحت غطاء الأمن العقاري تستطيع مباشرة برامجها ومشاريعها التنموية، عن طريق إعداد

---

<sup>1</sup> محمد الحياني: دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup> يامنة بوغربية: دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية والاكراهات الواقعية، بحث مقدم لنيل درجة الماستر في الدراسات الميترولوجيا لقانون الالتزام التعاقدية والعقار، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس 2008/2007، ص 51.

مخططات تنمية الاقتصادية في المجالات المرتبطة بالعقار، وبالتالي مضاعفة مداخيلها الجبائية العقارية و كذا في مختلف القطاعات الاقتصادية والمالية.

## 2- المخطط الصناعي والتنمية الشاملة:

إن تسيير التداول العقاري واستقرار المعاملات العقارية عن طريق تعبئة الملكية العقارية وتوظيفها ضمن الدورة الاقتصادية في مجالاتها الحيوية والمنتجة، يؤديان بكل فعالية إلى التنمية الاقتصادية في آفاقها المالية والتجارية والمصرفية، ولن تساهم الملكية العقارية بنصيب يحظى بالاهتمام في دواليب التنمية الشاملة بالنظر إلى حالتها القانونية والحقوقية التي توجد عليها، بمعنى أن قيمتها المالية ميزان الاقتصاد المحلي والوطني رهين بإجراءات الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

### ثانياً:

#### الحفظ العقاري أساس للتنمية الاجتماعية

تمثل الملكية العقارية الأساس المادي والمنطلق الفعال لكل دواليب المجتمع، لهذا يشترط أن تكون مستقرة وثابتة، حتى تستطيع أن تساهم في تحريك عجلة التنمية الاجتماعية، وذلك بأن تتوافر على سند يثبت ملكيتها، وخالية من نوع من أنواع النزاع، هذا الأمر الذي يمكن أن يطيل أمده الشروع في تحريك الغايات المرجوة منها<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - محمد الحياني: دور التحفيظ العقاري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق، ص 127.

<sup>2</sup> رجاء مطاوع: دور التحفيظ العقاري في تنمية السلف الرهنوي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، 2004/2003 م، ص 2.

الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

فنظام المسح العقاري ونظام الشهر العقاري، هما الإطار القانوني الأمثل لتحقيق هذه الغايات الاجتماعية، لأنهما نظامان يقومان على مبادئ التطهير، الإعلان - الشهر - الحجية والقوة الثبوتية - وهي مبادئ تعبر بحق عن الحالة المدنية الكاملة، والمفصلة للملك العقاري، والتي تأخذ شكل دفتر عقاري، هذا الأخير يوفر أرضية قانونية وهندسية صلبة للملكية العقارية<sup>1</sup>.

وانطلاقاً من ذلك يبرز الدور الفعال للحفاظ العقاري في التنمية الاجتماعية في مجال:

- توفير الأمن العقاري.

- الحد من الهجرة أو النزوح الريفي.

- تثبيت والضبط القانوني للملكية العقارية.

- نوعية السكن الاجتماعي.

ونلمس هذه المظاهر من خلال تثبيت والضبط القانوني للملكية العقارية من خلال:

\* يهدف نظام الحفظ العقاري بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي العام إلى تأسيس مجموع البطاقات العقارية التي بذاتها تؤسس السجل العقاري، والذي ينتهي به آخر إجراء إلى إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

---

<sup>1</sup> Résultats définitifs de la première phrase : collections statistiques, n° 172, série E : states tiqueséconomiques Alger, Juillet 2012, P 35, en suite les problèmes et administratifs : cadastre, acte de propriété ...) Parmi les préoccupations des contraintes : l'accès foncier qui reste un handicap pour près de 27% des chefs d'entreprises.

وعليه حيازة مالك العقار على الدفتر العقاري يعد بذلك أرضية ثابتة وسليمة تصلح لأن تكون دافعا قويا لإقامة المشاريع التنموية العامة والاجتماعية على وجه الخصوص.

وذلك في جو من الثقة والارتياح دون خوف أو ريب<sup>1</sup>، كما أن نتائج عمليات المسح العقاري التي تدون على مستوى البطاقات العقارية تعد بيانات واضحة دقيقة وكافية تتعلق بمساحة العقارات ونوعها وأشكالها ومشتملاتها وحدودها واستعمالاتها وملاحها.

#### \* الحد من النزوح الريفي نحو المدن:

إن ظاهرة النزوح الريفي إلى المدينة أسبابها عديدة، ومتنوعة نفسية، اجتماعية، اقتصادية، قانونية، أمنية، يطول شرحها، ما يهمنا منها هو العامل الذي يتصل بموضوع البحث، هو أن المقيم في الريف والمستغل للعقار الفلاحي دون سند قانوني، سيكون مضطر أمام أي نزاع طارئ لمغادرة أرضه والهجرة إلى المدينة.

فنظام الحفظ العقاري ويفضل وسائله وأدواته القانونية والتقنية يخلق رابطة قوية بين المالك الفلاح وأرضه، ويمنح له أمنا وأمانا وطمأنينة تجعله يستقر في أرضه ولا يفكر البتة في مغادلاتها إلى المدينة، ذلك أن الحفظ يضمن له حقه ويبعد عنه المخاطر، ويقيه من المنازعات ويفتح له آفاق الاستغلال السليم والاستثمار الأمثل عن طريق الاستفادة من الرهون والقروض، وهي وضعية تساهم في وضع حد لظاهرة النزوح الريفي.

---

<sup>1</sup> يامنة بوغريبة: دور التحفيظ العقاري في التنمية الاقتصادية والاكراهات الواقعية، المرجع السابق، ص 12.

### \* توفير الأمن العقاري:

لقد أضحت الملكية العقارية في الوقت الحالي - كما في الوقت السابق - محط اهتمام الأفراد، تدفع بهم في بعض الأحيان التعدي على أملاك الغير وإتباع أساليب تدليسية وتضليلية لبلوغ هذه الغاية، وتحقيق تلك الرغبة، مما يؤدي معه إلى نشوب نزاعات ما بين أصحاب الحقوق الأصليين، وما بين الأشخاص الذين يدعون ملكيتهم للشيء المتنازع عليه.

ومن أجل ذلك لا بد أن تكون الملكية العقارية ثابتة ومستقرة ومحددة تحديدا دقيقا حتى لا يكون هناك مجال للشك أو إمكانية التعدي عليها، ويساهم نظام الحفظ العقاري في الحد من النزاعات التي ظلت وما تزال السمة التي يتصف بها هذا المجال، نظرا لخصوصية وقدسية الملكية العقارية.

كما أن نتيجة النزاعات لا يمكن من خلالها للعقار أن يساهم في تحقيق أي تنمية، কিفما كانت وعلى أي صعيد أو مجال كان، لأن تلك النزاعات تقف حجز عثرة في سبيل تداوله وتحقيق النتائج المرجوة منه، وإن كانت تجد مجالا خصبا في كشف العقار غير الممسوح وغير المشهر، بسبب ما يعانیه هذا الأخير من قلة الدقة أو انعدامها في تعيين الحدود وكذا الاستقرار<sup>1</sup>.

لأجل ذلك فإن نظام الحفظ العقاري يعد بالفعل الآلية الفعالة التي تضمن الانتقال السريع للملكية، وسهولة التداول العقاري حتى أصبح هناك تلازم ما بين الحفظ العقاري والتنمية العقارية، وكذلك التلازم ما بينه وبين نتيجة التنمية المتمثلة في تقليل ومحاولة الحق من النزاعات العقارية، هاته الأخيرة التي تغزو العقار الحضري

---

<sup>1</sup> رجاء مطاوع: دور التحفيظ العقاري في تنمية السكن الريفي، المرجع السابق، ص

والعلاقي على حد سواء، هذه النزاعات أصبحت تملأ ملفاتها رفوف المحاكم الشيء الذي ينعكس سلفا على الأمن العقاري، الذي يساهم بدوره في تفاقم الظاهرة النزوح الريفي بحيث يساهم نظام الحفظ العقاري بفضل وسائله وأدواته القانونية في خلق الرابطة القوية ما بين الفلاح وأرضه، الأمر الذي يمنحه نوعا من الاستقرار النفسي الذي ينعكس بصورة مباشرة على تثبيت بأرضه والتعلق بها ومن هنا تبرز أهمية نظام الحفظ الذي يمنح الفلاح ضمانا وصيانة لأرضه.

علاوة على أن الملكية العقارية المستقرة تيسير فرص حصول الفلاح على قروضه بنكية لاستصلاح أرضه والتأمين عليها مما يؤدي إلى تطور الريف، وتشجع استغلال العقار الفلاحي للمساهمة في القضاء على البطالة نظرا لما تطلبه العمليات الفلاحية من طاقة تشغيلية لازمة، وهذا بحد ذاته بسبب كاف وواف من أجل التقليل من الهجرة والنزوح الريفي نحو المدن.

#### \* نحو تنمية السكن الاجتماعي:

جاء تطور المجتمعات الحضرية نتيجة رغبات ثابتة، وميولات لامتناهية للأفراد، حيث فرص الشغل والسكن والخدمات المتعددة لمختلف المرافق الاقتصادية والاجتماعية، فضلا في ذلك تطور النشاط الاقتصادي والتجاري الذي ساهم إلى حد كبير في رفع مستوى النمو الحضري، وخلق تجمعات مسكنيه داخل المدن والمناطق المجاورة لها، ولقد أدى ارتفاع عدد اليد العاملة، وتزايد النزوح الريفي اتجاه المدن، بالإضافة إلى النمو الديموغرافي الذي تعرفه الدول نفسها إلى توسع رقعة المناطق الحضرية سنة بعد أخرى، هذا يعني بالضرورة " تنمية المدن "، ولتلبية حاجات الوافدين عليها، وسعت شبكتها عن طريق شق الطرق، إنشاء المرافق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والرياضية وبناء العمارات والسكن الاجتماعي، وإحداث التجزئات العقارية.



كما يتوجب تحت طائلة الظروف الحالية التي تتسم بالضغط السكاني توفير المساكن بكثافة لا تتحمل البطء والتأخير، والملاحظ أن توفير السكن بالعدد الكافي ينشط الاقتصاد بحيث توفير المباني والمرافق والمساحات الخضراء، وخدمات الشوارع وأماكن التثقيف والتسلية والأسواق كل هذا له خلفية اقتصادية في تشغيل العمال والمتخصصين في البناء، ويسهم في تنشيط المقاولات، ويؤدي إلى تسخير العقارات لتلبية عمليات البناء، ويزيح عن الأراضي الفضاء الجمود والإهمال<sup>1</sup> وهي الوظائف الاجتماعية هامة ساهم فيها نظام الحفظ العقاري، بحيث سمح بالبناء بصورة مكثفة وأصل محل القطع الأرضية الفارغة عمارات من عدة طبقات.

وفعلا تنامت هذه العمارات -البناء العمودي- وتحددت المساكن وأصبحت الجزائر العاصمة أول عاصمة افريقية من دون بيوت قصديرية، تنفيذًا للمخطط الحكومي القاضي على البناءات الهشة والقصديرية.

غير أن الخبراء في مجال التخطيط<sup>2</sup> يرون في ذلك أن الإدارة تفضل اللجوء إلى الحلول السهلة في بناء هياكل ومدن بالمناطق الخصبة مثل ما هو حاصل على أراضي متيجة، كما كان بالإمكان تجنب الوقوع في أزمة السكن ومنع انتشار البناءات الفوضوية " بتحرير العقار " في المناطق الداخلية مثل الهضاب العليا والمناطق الصحراوية.

ومن جهة أخرى يعاب على سياسة بناء العمارات ووصفت من قبل المختصين في مجال التخطيط والعمران، بأنها " خطأ وخطر "، كما تعد حلا ظرفيا مؤقت فقط،

---

<sup>1</sup>د. محمد بونبات: قوانين التحفيظ والتسجيل والتجزئة العقارية منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش 1996، ص 84.

<sup>2</sup>مناقشة مع الخبير في التخطيط: د. مصطفى بن حموش، تصريح أدلى به لجريدة الخبر يوم: 2014/06/04، بمناسبة المحاضرة التي ألقاها ع 406796.

الفصل الثاني: ——— الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الملاك العقارية الخاصة للدولة

وأنها ستخلف أزمة سكن أخرى، لأن الأسرة تنمو وتكبر وتريد التوسع لمساحات أكبر، والسكن العمودي لا يضمن ذلك بل بالعكس يخنق التوسع ويعقد من أزمة السكن.

لذلك فإنجاز المدمن لابد أن يتم ويخضع للمعايير الهندسية المعروفة، لأجل ذلك يستحسن إعادة النظر وتحسين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حتى يكون فعالا ومنسجما مع الواقع ومتطلبات المجتمع المتزايدة للعقار في سبيل استغلاله عن طريق السكن أو الاستفادة من المزايا والخدمات التي يقدمها وفقا للمرفق المخصص له.

من خلال ما سبق تتضح لنا الملامح والأهداف الاقتصادية والاجتماعية لنظام الحفظ العقاري، والتي تجعل منه دعامة حقيقة لأي اقتصاد يرتكز على توجيه اهتماماته ويسعى للتخطيط من أجل الاستثمار في الملكية العقارية، باعتبارها موردا يتسم بالديمومة، مقارنة مع اقتصاديات جعلت من الاستثمار في قطاع المحروقات أولى السبل التي من خلالها يتم توريد الخزينة العمومية، والتي تبقى تحت رحمة تقلبات الأسعار بين الزيادة والانخفاض، مما يجعلها موردا غير مستقر وقابل للنفاذ.

## - الخاتمة:

يشكل العقار الأرضية الأساسية لانطلاق المشاريع المنتجة، ويكتسي أهمية كبرى على المستوى السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي، فهو مورد رزق الانسان و محل سكنه، و القاعدة اللازمة لإقامة الاستثمارات الصناعية و التجارية و السياحية، و يعد أداة لتحقيق الاستقرار و السلم الاجتماعيين، كما يشكل في محتواه مجموعة من العلاقات التاريخية و الاجتماعية والاقتصادية.

ان تطور المتغيرات السياسية و تأثيرها على المستوى الاقتصادي و المالي و الاجتماعي، جعل من سياسة الحكومات المتعاقبة مند نيل الجزائر الاستقلال، مرة رافضة و غير واضحة و أخرى غير مستقرة في اعتماد الصيغة التي من خلالها يتم تسيير الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية، أو المحلية، بين صيغة "التنازل" و صيغة "عقد منح الامتياز".

ان نظام السوق العالمي يعتمد على فتح باب الاستثمار الأجنبي، لمواكبة التطورات في شتى المجالات لتحقيق الانعاش الاقتصادي، و على المشع الجزائري ضبط هذا المجال لإيجاد آليات بغية التحكم الأمثل في الثروة العقارية، من أجل تحديد الأملاك و تحسين نظام الشهر العقاري مما يدفع الى تحسين و استقرار المعاملات العقارية من جهة و ضمان حقوق الغير من جهة أخرى.

كما يشكل الاستثمار الركيزة الأساسية للمحيط المؤسسي الذي تباشر فيه المؤسسات الاقتصادية نشاطها، و يتضمن الإطار التشريعي و التنظيمي المتعلق بالولوج اليه، و الجزائر باعتبارها بلدا من البلدان السائرة في طريق النمو، أضحت مجبرة أن تسير المستجدات العالمية حتى لا تظل في معزل عن الاقتصاد الدولي،

ولجأت إلى اتباع سياسة المشاركة أو ما يعرف بـ " الشراكة الدولية " كوسيلة جديدة لتشجيع أكثر للاستثمارات الأجنبية، بتوقيعها على عدة إتفاقيات ثنائية وجماعية، عربية وغير عربية، بحيث تزامن تنوع هذه الاتفاقيات مع تطور التشريعات الوطنية التي تنظم الاستثمار، عن طرق " تطويره " وأخرى بغية " ترقيته "، من دون الخوض صراحة وتفصيلا في مجالات وأحكام الاستثمار الأجنبي، المنصب على الأملاك الوطنية العقارية الخاصة والموجهة للاستثمار، حيث عرفت هذه الأخيرة تنظيما محتثما، متناثرا بين قوانين المالية، تعليمات، مذكرات، مناشير و قرارات صادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية.

إن الموضوع محل الدراسة على الرغم من أهميته، فهو ليس من السهولة بما كان البحث فيه، خاصة بالنسبة لتحديد موقف المشرع الجزائري من انتهاجه لسياسة "الاستثمار في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة"، التي تتباين من خلالها صور تسيير العقار الموجه للاستثمار، المتسمة بالغموض و عدم الاستقرار، هذا من جهة ومن جهة أخرى، رهان الحكومات المتعاقبة على تشجيع الاستثمار و استقطابه و تحقيق التنمية المستدامة و الذي بقي من دون جدى، علاوة على قلة الدراسات القانونية و المراجع الخاصة بالاستثمار الواقع على العقار الموجه للاستثمار الوطني أو الأجنبي، الصناعي منه أو السياحي، و محدودية النصوص القانونية التي تنظم الاطار النظري المتعلق بإبرام عقد منح الامتياز، و كذا الجانب الشكلي لإعداده بين المستثمر الأجنبي و ادارة أملاك الدولة.

ان الاستثمار في المنظومة التشريعية الوطنية يتسم بميزتين اساسيتين، فهو ذو اطار و توجهات محدودة، و غامض من حيث الأهداف التي يرمي الى تحقيقها، و حسبنا في ذلك قلة اقبال المشاريع الاستثمارية و الصعوبات التي تواجه المستثمرين بغية تنفيذ اتفاق الشراكة بين الجهة المتعاقدة معها، و مرد ذلك الاعتبارات التالية :

- بالنسبة للاطار القانوني العام المنظم للاستثمار:

- ان الغياب المطلق للأهداف الواجب رسمها لقوانين الاستثمار المتعاقبة، و الغاية المنشودة من أجل الترويج لسبل الاستثمار في الجزائر، جعل من المشرع غير مستقر في تسطير أهداف الاستثمار الأجنبي، بين الأهداف الاقتصادية أم الحفاظ على المبادئ السيادية، مما أسفر عنه التذبذب بين تقييد الاستثمار و حصره في أشكال معينة بحيث لا يمكنه التواجد الا في ظلها، أم تجعل منه عاما تترك له الخيار في تحديد كيفية الاستثمار؟

ألزم المشرع الوطني المستثمر الأجنبي أثناء مرحلة انجاز و استغلال مشروعه الاستثماري، الامتثال الى مجموعة من الشروط التعسفية، في مقدمتها استعانة المستثمر الأجنبي بالتمويل المحلي لإنجاز مشروعه، و الزامه بتقديم فائض بالعملة الصعبة خلال مدة قيام المشروع و هو ما توضحه صراحة نص المادة رقم 58 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المعدلة للمادة 4 مكرر 1 ف / 5 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و من جانب آخر فانه عكس المستثمر الوطني الذي يمكن له الحصول على كل أسهم المؤسسة، أي الحصول على الملكية المطلقة للمشروع الاستثماري، فان المستثمر الأجنبي ملزم بتبني أسلوب الشراكة الدنيا مع المستثمر الوطني و الخضوع لقاعدة 49 % مقابل 51 % ، و هو ما نصت عليه المادة رقم 58 ف/2 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009،؛ و المادة رقم 83 من قانون النقد و القرض لسنة 2010، و تلاها القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، من خلال نص المادة رقم 55 منه، و تم ادراجها كذلك من خلال ف/1 من المادة رقم 66 من قانون المالية لسنة 2016، في حين لن يتضمنها قانون الصفقات العمومية الصادر سنة 2015، و الأمر سيان بالنسبة لقانون ترقية الاستثمار رقم 09/16.

و تتم الشراكة عمليا في ظل تطبيق القاعدة % 49-51 % بتدخل من السلطة المشرفة على القطاعات المعنية، اذ تلجأ الى البحث عن مستثمرين أجنبى يشاركون في هذه المشاريع؛ ومثل هذه التعاقدات مقبولة اذا تعلق الأمر بمشاريع كبرى، غير أنه بالنسبة للمشاريع التي تدخل في القطاعات التنافسية فان هذا الأمر سيكون عائقا أمام الاستثمارات المنتجة، في حالة عدم توصل المستثمر الأجنبى الى ايجاد شركاء جزائريين، وهذا يعد تفويت فرصة للاقتصاد الوطني.

و لعل التباين في النسب التي تحكم مدى مشاركة الاستثمار الأجنبى، مرده فعالية النشاط الموجه للاستثمار، أي أن الاستثمار الوارد على القطاعات الاستراتيجية أو التنافسية، أو القطاعات الانتاجية أو الخدماتية بنسبة 51 % لأنها تحقق حماية الاقتصاد الوطني و ترقيته، أما الاستيراد و التصدير يرمى الى تحقيق غاية تجارية، لذلك فقد يكون الهدف من قاعدة % 30- 70 % هو تقليص فاتورة الاستيراد السنوية و الرقابة على تحويل أرباح الشركات الى الخارج، و تحويل العملة الصعبة الى الخارج، و المشرع بوضعه للقاعدة السابقة فتح المجال أمام شركات مختلطة الاقتصاد لتكون الشكل النظامى الوحيد للاستثمار الاجنبى المباشر، و الذي ينتج عن انشاء شركة في البلد المستقبل كإطار للاستثمار المباشر أو عن المساهمة في شركات قائمة فيه.

ان ما يترتب على ادراج القاعدة % 49-51 % و حصر الأشكال القانونية المتاحة للاستثمارات الأجنبية في شركات الاقتصاد المختلط، يتمثل في اعادة بلورة نظرة المشرع الجزائري للموازنة بين الاستثمار الوطني و نظيره الأجنبى التي كانت تقوم على مبدأ المساواة منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، من خلال نص المادة رقم 38 منه، كما أكد عليه كذلك الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار، من خلال نص المادة رقم 14، و أصبحت

ترتكز على فكرة المشاركة مما يستتبع معه التخلي عن ضمان أساسي من الضمانات الممنوحة للمستثمرين الأجانب و هو ضمان المساواة و استعاضته بمبدأ المشاركة. كما أن عدم ادراج القاعدة رقم 51%-49 % ضمن نصوص قانون ترقية الاستثمار رقم 09/16 يدل على تهاون صانعي القانون في تفعيل المبادئ الأساسية التي يقوم عليها الاستثمار الأجنبي، و تركها لمشئئة الإرادة السياسية، هذا و يعد تدخل ممثلي السلطة السياسية و رجال الأعمال في انشاء استثمارات غير فعالة، أمر يخل بالسير العادي لدواليب الاقتصاد، و قد نتج عنه تجاوزات وصلت الى حد وقوع جرائم فساد عند ابرام التعاقدات مع المستثمرين الأجانب، كما قد تم اختيار الشركاء الأجانب بناء على معطيات غير اقتصادية بالضرورة، حيث غلبت فيها مصالح شخصية أو سياسية على المصالح العمومية و الاقتصادية.

و على صعيد آخر، كرس المشرع الجزائري مبدأ "المساواة في المعاملة" من خلال قانون الاستثمار بموجب نص المادة رقم 14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و التي من خلالها تخلى عن النظام الثنائي في معاملة الاستثمار الأجنبي و الوطني و ذلك بإخضاعهما لمبدأ المساواة، الأمر الذي جعل الجزائر محل اشادة من طرف العديد من الهيئات و المنظمات الدولية و من بينها: مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية CNUCED حيث أصدر تقريراً ايجابياً عن الوضع الاقتصادي في الجزائر.

الا أن هذا المبدأ عرف تمييزاً واضحاً بين المستثمر الوطني و نظيره الأجنبي بالنسبة الى القاعدة 49 % و 51 % ، سواء فيما يخص انشاء الاستثمار أو استعادة النشاطات الاقتصادية في اطار الخصوصية، و السبب في تقييد هذه النسبة مرده عدم اهتمام المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة بالمستثمر الأجنبي ، و ذلك لامتلاك احتياطي صرف كبير من عائدات النفط ، و كذلك لبعض التجارب السلبية فيما

يخص عمليات الخوصصة. كما نصت على هذا المبدأ المادة رقم 21 من القانون رقم 09/16 سالف الذكر، و يستوي في ذلك أن يكون المستثمر الأجنبي شخصا طبيعيا أم شخصا معنويا، وتسوي كذلك المساواة في المعاملة بالنسبة للحقوق والواجبات شريطة ارتباطها بالاستثمار سواء في مرحلة الإنجاز أو من خلال مرحلة الاستغلال.

- بالنسبة للاطار القانوني العام المنظم للعقار الموجه للاستثمار: ان عدم صياغة منظومة "تشريعية عقارية" منذ الاستقلال الى يومنا هذا، و وجود نصوص قانونية متناثرة و عديدة للملكية العقارية، نتج عنه الأثر السلبي المتمثل في كيفية احكام تنظيم و اضعاف الحماية اللازمة للأملاك العقارية، و عدم المبالاة للنتائج التي تترتب عن هذا التهاون من قبل الحكومة و المشرع، مما جعل منها عاملا ثانويا في مجال استقطاب الاستثمارات الأجنبية، مقارنة بالاستثمار في قطاع المحروقات.

و من خلال استقراء القانون المنظم للأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل و المتمم، و التشريعات المتعاقبة التي تنظم الاستثمار بما في ذلك القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، نلاحظ عدم توحيد الرؤى السياسية و الاقتصادية الرامية الى تحسين مستوى الاقتصاد الوطني، بحيث لم تول الارادة التشريعية أي اهتمام في كيفية تكوين أو توجيه العقار للاستثمار الصناعي أو السياحي، في ظل تقييد نسبة مشاركة المستثمر الأجنبي التي صاغتها قوانين المالية دونما ادراجها في التشريع المنظم للاستثمار، مما أسفر عنه خلق فراغ قانوني بين التوجهات السياسية في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة لتساهم في خدمة الاقتصاد الوطني.

ان الارادة التشريعية لم تأخذ مأخذ الجد كصفات تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، و حسبنا في ذلك صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/12/1992 المتعلق "بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك



الدولة الخاصة" و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و كفيات ذلك و بموجب دفتر الشروط النموذجي، و الذي من خلاله تم توجيه العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة للاستثمار الوطني و الأجنبي، عن طريق بيع قطع أرضية تستعمل كقاعدة لإنجاز المشروع الاستثماري، شريطة ان يتعلق بنشاط معترف بأوليته في المخطط السنوي، أو أنه نشاط تصدير؛ و هو ما يبين صراحة مدى تقييد القرار لمجال الاستثمار الأجنبي، و حصر مجاله و صورته.

و يعتبر العقار الموجه للاستثمار الصناعي و آلية الولوج إليه أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في بلادنا، نتيجة ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت مهجورة دون استغلال، وانتهت في الأخير إلى التعدي عليها، و مرد ذلك تداخل السياسات في بعضها البعض من جهة (فمن مؤسسات عمومية إلى شركات قابضة ... إلخ) وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها مع متطلبات الواقع، فآلية الولوج إلى العقار وتسوية ملكيته تعد من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، حيث وضع المستثمرون الأجانب والوطنيون على حد السواء ما اصطلح على تسميته "مشكلة العقار الصناعي" كأول عائق أمام الاستثمار رغم الصلاحيات الممنوحة من قبل الحكومة للولاية من أجل حل هذه المعضلات، إلا أنه لا يمكن بأي شكل كان استرجاع عقار صناعي غير مشغل من قبل المستثمر لمدة 6 أشهر، ومنحه لآخر جاهز للاستثمار إلا في حالة اللجوء إلى القضاء.

ان المتتبع للتعديلات المتعاقبة التي مست نص المادة رقم 05 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكفيات منح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الواردة في قوانين المالية لسنة 2011 م،

2012 م، 2015 م، 2016 م، يتبادر الى ذهنه مدى حرص المشرع الجزائري و اهتمامه المتزايد بتكوين و تسيير و حماية العقار السياحي، الا ان الواقع العملي أسفر عن نتائج سلبية و رديئة سواء فيما يتعلق بكيفية توجيه العقار للاستثمار السياحي، القابل للتصرف فيه و الذي أدى إلى ابرام العديد من الصفقات غير القانونية أدت الى تحويل وجهته و طبيعته القانونية الى غير ما خصص له، خاصة و أن قرار منح الامتياز يصدر عن الوالي فقط و عن طريق التراضي، بعد أن تم التخلي عن طريق المزاد العلني، و كذلك الامر بالنسبة للتطبيق الفعلي للمرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع السياحي رقم 232/88 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي ، حيث لم يأخذ هذا الأخير بعين الاعتبار ملكية أراضي هذه المناطق و لا وضعيتها القانونية.

وأما عن مدى فعالية عقد منح الامتياز كآلية للاستثمار في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، يعد الوقت الحالي مبكر على تقييم هذه الوسيلة ، حيث أن بعض المشاريع الاستثمارية ما فتئت أن انطلقت بها الأشغال، الا أن الجدير بال طرح هو مصير هذه العقود بعد الانتهاء من آجاله القانونية.

يمنح نظام الحفظ العقاري للمتعاملين في الشؤون العقارية ثقة في حالته المادية والقانونية، تيسر تداوله و تجعل منه ضمانا كافية للحصول على قروض بنكية، و يتيح للدولة إمكانية تتبع ما قد يطرأ على الوضعية القانونية من تغيرات، و كذا مراقبة العمليات العقارية مراقبة فعالة، مما يمكنها بالتالي من نهج سياسة ملائمة في الميدان العقاري، و بتحصيل حاصل فإنه في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد يبقى الاقتصاد الوطني غير فعال إلى حد بعيد، كون العقار الذي لا يحوز على السندات التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة و نهائية، يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجانب كانوا أو وطنيين ،على أساس أن الاستثمار مهما كان نوعه لا

يبني إلا على عقار ثابت مستقر من الناحية الفعلية و القانونية، كما أن غياب السندات التي تثبت الملكية العقارية لصاحبه يؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية، مما ينجر عنه حدوث نزاعات قضائية مختلفة تزيد من تعقد الوضعية القانونية، للعقار كما يسري على ذلك ضياع حقوق الدولة في استيفاء مستحقاتها الجبائية.

من خلال ما سبق ارتأينا تقديم الاقتراحات التالية، التي تخص كلا من الاستثمار، و اجراء المسح:

- **بالنسبة للاستثمار :** إن ما يمكن ملاحظته نتيجة تعدد القوانين المنظمة للاستثمار وفقا لمجالات الإستثمار المختلفة، صناعية، سياحية، فإن هذا التعدد خلق نوعا من التداخل و الاضطراب، لذا يستحسن أن تجمع من خلال تشريع واحد، مواد الإستثمار بحيث يستطيع المشرع أن يخصص أبوابا في التشريع نفسه لوضع أحكام يقتضيها الإستثمار في كل قطاع خاص، مما يتيح معه فرصة وضع معايير عامة وموحدة للعقار الموجه للاستثمار الوطني منه أو الأجنبي، كما يعد عنصر ثبات واستقرار القوانين والإجراءات ذات الصلة بالإستثمار من الضمانات الأساسية التي يحقق المستثمر الأجنبي في وجودها ويحرص على توافرها من أجل الإطمئنان والإقدام على الإستثمار.

- وضع الإطار القانوني المنظم لعلاقات الشراكة قطاع عام-خاص لتفادي العددي من الآثار السلبية التي من شأنها أن تكون معرقله لجذب و تحفيز الاستثمار الأجنبي.

- تهيئة الظروف الملائمة و خلق الأجواء المناسبة للاستثمار سواء من الناحية الاجتماعية، الأمنية، الاقتصادية، السياسية، و ذلك بازالته جميع الصعوبات و العراقيل كالبيروقراطية و الرشوة المتفشية في لعض الأوساط الادارية و المالية.

-انشاء محاكم قضائية متخصصة في القضايا التي تخص المنازعات الخاصة بقطاع الإستثمار مع إعادة دراسة وصياغة تشريعات تساهم في حل مثل هذه القضايا. وعلى المستوى التكنولوجي، تفعيل دور تكنولوجيا المعلومات، وانشاء قاعدة بيانات عن مقومات الإنتاج والموارد الطبيعية والبشرية والإستثمارية والبنكية، حتى يتسنى للمستثمر الأجنبي التعرف على جميع العوامل المتعلقة بالإستثمار.

- الإهتمام بالبحث العلمي ونتائجه، والربط بين المؤسسات البحثية ومخابر البحث ومراكز الإنتاج.

- وعلى المستوى الاستثمار العربي: انشاء اتحاد للهيئات العربية للترويج للإستثمار داخل المنطقة العالمية والمعروفة بإسم "الوبيا" والتي من خلالها يمكن أن يكون لها مردود إيجابي على زيادة الإستثمارات العربية والتعريف الجيد بالفرص الإستثمارية الموجودة بالمنطقة، إلى جانب تبادل الخبرات وتوحيد الرؤى وحل أي مشاكل أو معوقات تواجه المستثمرين العرب.

### بالنسبة لنظام مسح الأراضي العام:

-اصدار تشريع خاص وموحد يتناول تنظيم الملكية العقارية، من حيث كيفية اكتسابها وتداولها، وبيّن كذلك أصنافها، مع تحيين النصوص القانونية التي تنظم الهيكل التنظيمي و الاطار الاجرائي لكل من مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري لإعطائها ديناميكية أكثر، خاصة بعد إيداع وثائق المسح.

- بالنظر كذلك إلى نسبة تخرج حملة الشهادات الجامعية، يمكن أن يساهم في دفع عملية التطهير العقاري عند الاستغلال الأمثل له من حيث دعم المؤسسات المختصة بالعملية ، وفتح مناصب مالية لتوظيف الإطارات الجامعية في مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

-إنشاء محاكم عقارية متخصصة في المادة العقارية للمساهمة بصفة غير مباشرة في عملية التطهير العقاري، وتفعيل معاهد متخصصة في المادة العقارية وتفعيل وحدات البحث الأكاديمي على مستوى الجامعات للاضطلاع بمستقبل استقرار المعاملات العقارية وإنهاء مسألة التطهير العقاري.

وأما بالنسبة لعقد منح الامتياز، يستحسن أن تتم صياغته بناء على تمليك صاحب الامتياز للعقار محل الامتياز بعد ذلك يتكفل هذا الأخير ببنائه ليمنح حق الايجار عليه للغير .

وخلاصة لما سبق تعتبر محدودية تجسيد المستثمرين الأجانب لمختلف المشاريع الاستثمارية في العقار الموجه للاستثمار الصناعي والسياحي، بموجب عقد منح الامتياز، على الرغم من التحفيزات المختلفة التي صاغها المشرع الجزائري من خلال تشريعات الاستثمار المتعاقبة، والتعليمات المتتالية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مردها أسباب داخلية وأخرى خارجية:

حيث تتمثل الأسباب الداخلية في عدم وجود الانسجام والتنسيق بين الأهداف التي يرمي المشرع الجزائري الى تحقيقها من خلال الإطار العام الذي ينظم الاستثمار، وبين الأداة القانونية التي يستعملها ممثلي السلطة التنفيذية للتدخل في مجال الاستثمار عن طريق تقييد نسبة مشاركة المستثمر الأجنبي لفرض سيطرتها وتقييدها لأشكال الاستثمارات الأجنبية.

أما الأسباب الخارجية: تتمثل في مدى تأثير المنظمات المالية الدولية في كيفية صياغة الأطر العامة التي تنظم الاستثمارات الأجنبية، على الرغم من المساعي المبذولة من الإرادة التشريعية كمحاولة منها لسن التشريعات التي يعدّ ظاهرها محفزا للاستثمار الأجنبي، إلا أن صندوق النقد الدولي يعتبر من تحفيز المستثمرين بموجب القوانين و المراسيم في ظل اقتصاد راكد، غير كاف بل يجب الوصول أولا الى تحقيق التوازنات الكلية لهذا الاقتصاد قبل مناداة الأجانب للاستثمار فيه، خصوصة القطاع العمومي، و حل المؤسسات المفلسة، و التخفيض من نسبة التضخم، تحرير التجارة الخارجية و منح الاستقلالية للأعوان الاقتصاديين، و في الأخير تنشيط الطلب المحلي عن طريق إعادة رسم مخططات التوزيع، كل ذلك من أجل الانتقال من دور دولة الرفاهية الى دور الدولة الضابطة للاقتصاد.

- قائمة الأشكال البيانية:

الترتيب	عنوان الشكل البياني	رقم الصفحة
1	أشكال الإستثمار الأجنبي المباشر	189
2	الاطار التنظيمي للمصالح التابعة لإدارة الأملاك الوطنية على المستوى المركزي	266
3	الاطار التنظيمي للمصالح التابعة لإدارة الأملاك الوطنية على المستوى الولائي	267
4	الاطار التنظيمي لمديرية الحفظ العقاري	268
5	الإطار التنظيمي لمفتشية أملاك الدولة	269
6	الإطار التنظيمي للمحافظة العقارية	270

**- قائمة الجداول:**

الترتيب	عنوان الجدول	رقم الصفحة
1	جدول يتضمن تطور القوانين، الأوامر، والقرارات المنظمة للملكية العقارية خلال مرحلة الاحتلال الفرنسي	23
2	جدول يوضح المصادر المختلفة التي نظمت طرق تكوين أملاك الدولة الخاصة	29
3	جدول يتضمن كفاءات تكوين الأملاك الوطنية	36
4	جدول يوضح الاختلاف بين الأملاك الشاغرة والتركات الشاغرة.	66
5	جدول يوضح النصوص القانونية التي تنظم حاليا عقد منح الامتياز	73
6	جدول يوضح التعريف الوارد في التمهيد الخاص بالمرسوم رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و المرسوم رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها	76
7	جدول يوضح الطبيعة القانونية للأملاك العقارية الموجهة للاستثمار بموجب عقد منح الامتياز	97
8	جدول يوضح الاطار القانوني المنظم للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار	99
9	جدول يوضح اجراء تكوين و تسيير الحافظة العقارية	105
10	جدول يوضح كيفية منح الحافظة العقارية، بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط	106



	و كفاءات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية	
112	جدول يوضح منح حق الامتياز على العقارات لفائدة المؤسسات العمومية لأجل انجاز مرافق عمومية	11
122	جدول يوضح منح عقد الامتياز عن الذمة العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار	12
349	جدول يوضح تطور التشريعات والمراسيم التي تنظم الاستثمار في الجزائر	13
380	جدول يوضح اجراءات تسليم الرخص والشهادات الخاصة بمطابقة البناءات	14
381	جدول يوضح اجراءات تسوية الأوعية العقارية	15

## قائمة المراجع

### أولاً-النصوص القانونية والتنظيمية

#### 1. الدساتير، المواثيق الوطنية والدولية:

##### ➤ الدساتير:

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 10/09/1963 الصادر بموجب الاستفتاء الشعبي المؤرخ في 08/10/1963.
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 19/11/1976، الجريدة الرسمية عدد 94 المؤرخة في 24/11/1976.
- 3- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 07/12/1996، يتعلق بنص تعديل الدستور المصادق عليه باستفتاء المؤرخ في 28/11/1996، الجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 08/12/1996، المعدل بموجب القانون رقم 03/02 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 14/04/2002، و القانون رقم 19/08 المعدل لدستور 1996 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 16/11/2008، و القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 7/03/2016.

## ➤ المواثيق الوطنية والدولية:

- 1- ميثاق الجزائر لسنة 1964 مجموعة النصوص المعتمدة من طرف مؤتمر حزب جبهة التحرير الوطني من الفترة 16 الى 21 /04/ 1964 نشرة اللجنة المركزية للتوجيه، طبعة جريدة النصر، قسنطينة.
- 2- الميثاق الوطني الصادر سنة 1976 من أجل تحقيق الديمقراطية الشعبية، اعتمد بالإجماع من قبل المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس جوان 1962.

## II. الاتفاقيات الدولية:

- 1- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، المعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في 16/12/1966.
- 2- اتفاق القرض رقم 3488 الموقع في 05/08/1992 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة 2204 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 92 / 440، المؤرخ في 02/12/1992، جريدة رسمية 87، المؤرخة في 09/12/1992.
- 3- اتفاقية واشنطن المنشئة للمركز الدولي لحل النزاعات المتعلقة بالاستثمار، المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 346/95، المؤرخ في 30/10/1995، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 05/11/1995
- 4- اتفاقية الأمم المتحدة لمكافحة الفساد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 4158 في دورتها الثامنة والخمسين، صادقت عليها الجزائر بتحفظ بتاريخ 31/10/2003، المنعقدة بمدينة ميريديا، المكسيك،

من 9 إلى 11/12/2003 المرسوم الرئاسي رقم 128/04 المؤرخ  
في 19/04/2004، جريدة رسمية عدد 26 المؤرخة في 25/04/2004 .  
5- الإتفاق الاوروبي المتوسطي لتأسيس الشراكة بين الجمهورية الجزائرية  
الديموقراطية الشعبية من جهة و المجموعة الاوروبية و الدول الأعضاء فيها  
من جهة أخرى، الصادر بموجب القانون رقم 05/05، المؤرخ  
في 26 /04/ 2005 جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 27/04/2005.

### III. الأوامر و القوانين:

#### ➤ الأوامر:

- 1- الأمر رقم 301/65 المتعلق بالأملاك الوطنية البحرية المؤرخ  
في 06/12/1965، جريدة رسمية عدد 102، مؤرخة في 14/12/1965.
- 2- الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، المؤرخ  
في 26/03/1966، جريدة رسمية عدد 28، مؤرخة في 08/04/1966.
- 3- الأمر رقم 102/66 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة المؤرخ  
في 06/05/1966، جريدة رسمية عدد 36، مؤرخة في 06/05/1966.
- 4- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون الإجراءات  
الجزائية المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة في 10/16/1966.
- 5- الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المؤرخ  
في 08/06/1966، جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 11/06/1966،  
المعدل بالقانون رقم 04/82 المؤرخ في 13/02/1982، الجريدة الرسمية  
عدد 07، المؤرخة في 16/02/1982 المعدل بالقانون رقم 05/89 المؤرخ  
في 20/12/1989، الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 20/12/1989 ،  
المعدل بموجب القانون رقم 15/90 المؤرخ في 14/07/1990، جريدة

رسمية عدد 29 المؤرخة في 18/07/1990، المعدل بموجب القانون  
رقم 15/04 المؤرخ في 10/11/2004، ج. ر ع 71 المؤرخة  
في 10/11/2004 و المعدل بموجب القانون رقم 23/06، المؤرخ  
في 20/12/2006، جريدة رسمية عدد 84، مؤرخة في 24/12/2006،  
المعدل بموجب القانون رقم 01/14 المؤرخ في 04/02/2014، الجريدة  
الرسمية عدد 07 المؤرخة في 16/02/2014.

6- الأمر رقم 284/66 المتضمن قانون الاستثمارات المؤرخ  
في 15/09/1966، جريدة رسمية عدد 80 مؤرخة في 17/09/1966.

7- الأمر رقم 107/69 المتضمن قانون المالية لسنة 1970، المؤرخ  
في 31/12/1969، جريدة رسمية عدد 110، مؤرخة في 31/12/1969.

8- الأمر رقم 11/70 المتعلق بملكيات مؤسسات الدولة المؤرخ  
في 22/01/1970، جريدة رسمية عدد 09، مؤرخة في 27/01/1970.

9- الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية، المؤرخ في 08/11/1971  
جريدة رسمية عدد 97 مؤرخة في 30/11/1971.

10- الأمر رقم 74/71 المتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسات المؤرخ  
في 16/11/1971، جريدة رسمية عدد 101، مؤرخة في 13/12/1971.

11- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974، المتعلق بتكوين  
الإحتياجات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 19،  
مؤرخة في 05/03/1974.

12- الأمر رقم 43/75 المتضمن قانون الرعي المؤرخ في 17/06/1975،  
جريدة رسمية عدد 54، مؤرخة في 08/07/1975.

13- الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ  
في 26/09/1975، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 30/09/1975

المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005،  
جريدة رسمية عدد 44، مؤرخة في 26/06/2005 والقانون رقم 05/07،  
المؤرخ في 13/05/2007، جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة  
في 13/05/2007.

**14-** الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس  
السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975 جريدة رسمية عدد 92، مؤرخ  
في 18/11/1975.

**15-** الأمر رقم 48/76 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل  
المنفعة العامة المؤرخ في 25/05/1976، جريدة رسمية عدد 44، مؤرخة  
في 01/06/1976.

**16-** الأمر رقم 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد  
وسيرها المؤرخ في 28/08/1982، جريدة رسمية عدد 35، المؤرخة  
في 31/08/1982، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 13/86، المؤرخ  
في 19/08/1986 جريدة رسمية عدد 35 المؤرخة في 27/08/1986.

**17-** الأمر رقم 01/85 الذي يجدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد  
المحافظة عليها وحمايتها، المؤرخ في 13/08/1985، جريدة رسمية  
عدد 34 المؤرخة في 14/08/1985.

**18-** القانون رقم 08/85 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 01/85 الذي  
يجدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها المؤرخ  
في 12/11/1985، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 12/11/1985.

**19-** الأمر رقم 08/95 المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري، المؤرخ  
في 01/02/1995، جريدة رسمية عدد 20، المؤرخة في 16/04/1995.

**20-** الأمر رقم 20/95، المتضمن مجلس المحاسبة، المؤرخ في 17/07/1995، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 23/07/1995، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتعلق بمجلس المحاسبة الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 01/09/2010.

**21-** الأمر رقم 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، المؤرخ في 30/12/1995، جريدة رسمية عدد 82، المؤرخة في 31/12/1995.

**22-** الأمر رقم 22/96 المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج المؤرخ في 09/07/1996، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 10/07/1996.

**23-** الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، المؤرخ في 20/08/2001، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 22/08/2001.

**24-** الأمر رقم 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها وخصصتها المؤرخ في 20/08/2001، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 22/08/2001.

**25-** الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 19/02/2003 المعدل و المتمم للأمر رقم 22/96 المؤرخ في 09/07/1996 و المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الاموال من و الى الخارج، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 23/02/2003.

**26-** الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة، المؤرخ في 19/07/2003، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20/07/2003.

**27-** الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 26/08/2003، الجريدة الرسمية عدد، 52 المؤرخة في 27/08/2003

المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المؤرخ في 22/07/2009، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 26/07/2009، و الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010 جريدة رسمية عدد 50 المؤرخة في 01/09/2010.

**28-** الأمر رقم 01/06 المؤرخ في 27/02/2006، يتضمن تنفيذ ميثاق السلم والمصالحة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 28/02/2006.

**29-** الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 19/07/2006.

**30-** الأمر رقم 10/06 المتعلق بالمحروقات المؤرخ في 29/07/2006، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 30/07/2006، المعدل والمتمم للقانون رقم 07/05 المؤرخ في 28/04/2005.

**31-** الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 30/08/2006، الجريدة الرسمية عدد 53، المؤرخة في 30/08/2006.

**32-** الأمر رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المؤرخ في 30/12/2007، الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 31/12/2007.

**33-** الأمر رقم 04/08 يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 01/09/2008، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.



**34-** الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المؤرخ في 2009/07/22، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 2009/07/26.

**35-** الأمر رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/26 المعدل والمتمم للأمر رقم 22/96 المؤرخ في 1996/07/09 المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج المؤرخ في ، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 2010/09/01.

**36-** الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 2010/08/26 المعدل والمتمم للأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 والمتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 2010/08/26، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 2010/09/01.

**37-** الأمر 05/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتمم للقانون رقم 01/06 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، جريدة رسمية عدد 50 المؤرخة في 2010/09/01

**38-** الأمر رقم 10/15، المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2015 المؤرخ في 2015/07/23، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 2015/07/23.

#### ➤ القوانين :

**1-** القانون رقم 157/62 يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية المؤرخ في 1962/12/31، جريدة رسمية عدد 02 مؤرخة في 1963/01/11.

**2-** القانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمار المؤرخ في 1963/07/26، الجريدة الرسمية عدد 53، المؤرخة في 1963/08/02.

- 3- القانون رقم 45/73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، المؤرخ في 1973/02/28 جريدة رسمية عدد 20 المؤرخ في 1973/03/09
- 4- القانون رقم 02/78 المتعلق بإحتكار الدولة للتجارة الخارجية المؤرخ في 1978/02/11 جريدة رسمية عدد 07 المؤرخة في 1978/02/14
- 5- القانون رقم 09/79 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، المؤرخ في 1979/12/31، جريدة رسمية عدد 53 المؤرخة في 1979/12/31.
- 6- القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني المؤرخ في 1982/08/31 الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 1982/08/24
- 7- القانون رقم 14/82 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 المؤرخ في 1982/12/30، الجريدة الرسمية عدد 57 ، المؤرخة في 1982/12/30.
- 8- القانون رقم 17/83 المتضمن قانون المياه المؤرخ في 1983/05/16، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1983/07/19
- 9- القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المؤرخ في 1984/06/23، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1984/06/26.
- 10- القانون رقم 16 /84 المتعلق بالأموال الوطنية، المؤرخ في 1984/06/30، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 1984/07/03.
- 11- القانون رقم 19/84 المتضمن المصادقة على الأمر رقم 02/84 والمتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتكوينها وتسييرها، المؤرخ في 1984/11/06، جريدة رسمية عدد 55 ، المؤرخة في 1984/11/07.

**12-** القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12/11/1985، المتضمن الموافقة على الامر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 13/11/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14/08/1985.

**13-** القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم المؤرخ في 08/12/1987 الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 09/12/1987، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18/08/2010.

**14-** القانون رقم 01/88 المتضمن قانون توجيه المؤسسات العمومية الإقتصادية المؤرخ في 12/01/1988، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 13/01/1988.

**15-** القانون رقم 25/88 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية المؤرخ في 12/07/1988، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 13/07/1988.

**16-** القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض المؤرخ في 14/04/1990 الجريدة رسمية عدد 16 المؤرخة في 18/04/1990.

**17-** القانون رقم 22/90 المتعلق بالسجل التجاري، المؤرخ في 18/08/1990، الجريدة الرسمية عدد 36 المؤرخة في 22/08/1990.

- 18-** القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 1990/11/19. المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية عدد 55 المؤرخة في 1995/09/27.
- 19-** القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 1990/12/02.
- 20-** القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد، 52 المؤرخ في 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/06/20، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخ في 2008/08/03 .
- 21-** القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 1991/04/27، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، معدل و متمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، الجريدة الرسمية عدد 29، المؤرخة في 2001/05/23.
- 22-** القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المؤرخ في 1991/04/27 الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.
- 23-** القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 1992/12/18 الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 1991/12/18.
- 24-** القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 المؤرخ في 1997/12/31، جريدة رسمية عدد 89، المؤرخة في 1997/12/31.
- 25-** القانون رقم 12/98 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، المؤرخ في 1998/12/31، جريدة رسمية عدد 98، المؤرخة في 1998/12/31.

- 26- القانون العضوي رقم 02/99 المؤرخ في 08/03/1999 يحدد تنظيم المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة وعملهما، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 09/03/1999.
- 27- القانون رقم 10/01 المتضمن قانون المناجم، المؤرخ في 03/06/2001، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 04/07/2001.
- 28- القانون رقم 02/03 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ المؤرخ في 17/02/2003، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- 29- القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17/02/2003، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- 30- القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المؤرخ في 29/12/2004، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30/12/2004.
- 31- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 26/06/2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- 32- القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه، المؤرخ في 04/08/2005، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 04/09/2005.
- 33- القانون رقم 10/06 المتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03، المؤرخ في 24/06/2006، و المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 42، المؤرخة في 25/06/2006.
- 34- قانون رقم 24/06 يتضمن قانون المالية لسنة 2007 المؤرخ في 26/12/2006، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 27/12/2006.

- 35-** القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المؤرخ في 27/02/2007 ، جريدة رسمية عدد 15 المؤرخة في 28/02/2007.
- 36-** القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المؤرخ في 25/02/2008، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- 37-** القانون رقم 11/08 المتعلق بشروط دخول الجانب الى الجزائر و اقامتهم بها و تنقلهم فيها ، المؤرخ في 25/06/2008،جريدة رسمية عدد 36 المؤرخة في 02/07/2008.
- 38-** القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 03/08/2008.
- 39-** القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، المؤرخ في 03/08/2008، جريدة رسمية عدد 46 المؤرخة في 10/08/2008.
- 40-** القانون رقم 13/10 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 المؤرخ في 29/12/2010، الجريدة رسمية عدد 80 المؤرخة في 30/12/2010.
- 41-** القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المؤرخ في 18/06/2011، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.
- 42-** القانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 المؤرخ في 26/12/2012، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 30/12/2012.
- 43-** القانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، المؤرخ في 30/12/2013، جريدة رسمية عدد 68، المؤرخة في 31/12/2013.

- 44-** القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 2014/12/30، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.
- 45-** الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلية لسنة 2015، المؤرخ في 2015/07/23، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.
- 46-** القانون رقم 18/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، المؤرخ في 2015/12/30 جريدة رسمية عدد 72، المؤرخة في 2015/12/31.
- 47-** القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 2016/08/03.

#### **IV. المراسيم التشريعية، المراسيم الرئاسية، والمراسيم التنفيذية:**

##### **➤ المراسيم التشريعية:**

- 1-** المرسوم التشريعي رقم 45/73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية المؤرخ في 1973/02/28، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخ في 1973/03/09.
- 2-** المرسوم التشريعي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/04/25، المعدل والمتمم للأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري الجزائري المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 1993/4/27.
- 3-** المرسوم التشريعي رقم 09/93 المؤرخ في 1993/04/25، المعدل والمتمم للأمر رقم 159/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الاجراءات المدنية الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 1993/4/27.
- 4-** المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 1993/10/05، الجريدة الرسمية عدد 64، المؤرخة في 1993/10/10.

5- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994،  
المؤرخ في 1993/12/29، جريدة رسمية عدد 88، المؤرخة  
في 1993/12/30 .

### ➤ المراسيم الرئاسية:

1- المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 المتضمن الموافقة  
على دستور سنة 1989 بموجب الاستفتاء الشعبي المؤرخ  
في 1989/02/23، جريدة رسمية رقم 09 المؤرخة في 1989/03/01.

2- المرسوم الرئاسي رقم 233/96 المؤرخ في 1996/07/02، يتضمن  
انشاء المرصد الوطني لمراقبة الرشوة و الوقاية منها، الجريدة الرسمية  
عدد 41، المؤرخة في 1996/07/03.

3- المرسوم الرئاسي رقم 186/06 المؤرخ في 2006/05/31 يعدل المرسوم  
التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 2001/09/24 والمتضمن صلاحيات  
الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية رقم 36  
المؤرخة في 2006/09/31.

4- المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المتضمن الصفقات العمومية المؤرخة  
في 2010/10/07، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07.

5- المرسوم الرئاسي رقم 426/11 الذي يحدد تشكيلة الديوان المركزي لقمع  
الفساد وتنظيمة وكيفيات سيره المؤرخ في 2011/12/08، الجريدة الرسمية  
عدد 68، المؤرخة في 2011/12/14.

6- المرسوم الرئاسي رقم 64/12 المؤرخ في 2012/02/7، المعدل والمتمم  
للمرسوم المنشئ للهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته رقم 413/06  
المؤرخ في 2006/11/22.



7- المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، المؤرخ في 16/09/2015، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 20/09/2015.

### ➤ المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم رقم 03/62 المتعلق بمنع التصرف في الأموال الشاغرة، المؤرخ في 23/10/1962، الجريدة الرسمية عدد 01.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15/64 المتعلق بحرية المعاملات المؤرخ في 20/01/1964 الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة 19/06/1964.

3- المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية المؤرخ في 28/02/1973، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخ في 09/03/1973.

4- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام المؤرخ في 25/03/1976، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

5- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

6- المرسوم التنفيذي رقم 74/80 المتضمن انشاء مؤسسة وطنية للدراسات السياحية المؤرخ في 15/03/1980، جريدة رسمية عدد 12 المؤرخة في 18/03/1980.

7- المرسوم التنفيذي رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 و المتضمن تطبيق الامر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 و المتعلق بالمناطق السياحية

المتعلق بالمناطق و الاماكن السياحية المعدل و المتمم للمرسوم رقم 75/66  
جريدة رسمية عدد 44 ، المؤرخة في 1981/11/3.

8- المرسوم التنفيذي رقم 207/83 ، المؤرخ في 1983/03/26 ، المعدل  
للمادة 03 من المرسوم رقم 74/80 المؤرخ في 1980/03/15 و المتضمن  
انشاء مؤسسة وطنية للدراسات السياحية، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة  
في 1983/03/29 .

9- المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية  
والمؤرخة في 1984/03/03 ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخ  
في 1984/03/05.

10- المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية  
والمؤرخة في 1984/03/03 ، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخ  
في 1984/03/06.

11- المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم  
62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، المؤرخ في 1984/12/24 ،  
الجريدة الرسمية عدد 71 ، المؤرخة في 1984/12/30.

12- المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 المتضمن  
تحديد شروط تسوية اوضاع الذين يشغلون فعلا اراضي عمومية  
أو خصوصية كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها،  
الجريدة الرسمية عدد 34 ، المؤرخة في 1985/08/14.

13- المرسوم التنفيذي رقم 214/88 ، المتضمن انشاء الديوان الوطني  
للسياحة و تنظيمه المؤرخ في 1988/10/31 ، الجريدة الرسمية عدد 44  
المؤرخة في 1988/11/02.

**14-** المرسوم التنفيذي رقم 232/88 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي ، المؤرخ في 5/11/1988 جريدة رسمية عدد 51 ، المؤرخة في 14/12/1988.

**15-** المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 و المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، جريدة رسمية عدد 06 ، المؤرخة في 08/02/1989.

**16-** المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي 19/12/1989 ، الجريدة الرسمية عدد 54 ، المؤرخة في 20/12/1989.

**17-** المرسوم التنفيذي رقم 50 /90 الذي يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 07/02/1990

**18-** المرسوم التنفيذي رقم 409/90 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه المؤرخ في 29/12/1990 ، الجريدة الرسمية عدد 56 المؤرخة في 26/12/1990 .

**19-** المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 06/03/1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 04/04/2015، جريدة رسمية عدد 18 ، المؤرخة في 08/04/2015.

**20-** المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 والمتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة رقم 51 من القانون

رقم 03/87 المؤرخ في 1989/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 1991/09/25.

**21-** المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتضمن يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، المؤرخ في 1991/11/23، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 1991/11/24.

**22-** المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية المؤرخ في 1991/11/23 جريدة رسمية عدد 60 المؤرخة في 1991/11/24

**23-** المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم و المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ،الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1992/04/08 .

**24-** المرسوم التنفيذي رقم 402/92 المؤرخ في 1992/10/31 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 214/88 المؤرخ في 1988/10/31 و المتضمن انشاء الديوان لوطني للسياحة و تنظيمه ،الجريدة الرسمية عدد 79 ،المؤرخة في 1992/11/2.

**25-** المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل ويتم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1967/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.

**26-** المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 51 ،المؤرخة في 1993/08/01

27- المرسوم التنفيذي رقم 321/94 يتضمن تطبيق احكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 و المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها المؤرخ في 1994/10/17 ، الجريدة الرسمية عدد 67 ، المؤرخة في 1994/10/19.

28- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار المؤرخ في 1994/10/17 ، الجريدة الرسمية عدد 67 ، المؤرخة في 1994/10/19.

29- المرسوم التنفيذي رقم 257/97 الذي يضبط أشكال محاضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج وكيفيات إعدادها المؤرخ في 1997/07/14 ، الجريدة الرسمية عدد 47 ، المؤرخة في 1997/07/16.

30- المرسوم التنفيذي رقم 320/97 الذي يحدد الكيفيات التطبيقية للمادة رقم 43 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1997/08/24 ، الجريدة الرسمية عدد 57 ، المؤرخة في 1997/08/27.

31- المرسوم التنفيذي رقم 321/97 المؤرخ في 1997/08/24 الذي يحدد كيفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 57 ، المؤرخة في 1997/12/27.

32- المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الاساسي المؤرخ في 1998/02/21 ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخ في 1998/03/01.

**33-** المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 الذي يحدد قواعد اعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية المؤرخ في 24/05/2000 ، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 28/05/2000.

**34-** المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني وسيره المؤرخ في 24/09/2001، الجريدة الرسمية عدد 55 ، المؤرخة في 26/09/2001.

**35-** المرسوم تنفيذي رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها و سيرها، المؤرخ في 24/09/2001، جريدة رسمية عدد 55 المؤرخة في 26/09/2001

**36-** المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10/07/2005 المتمم للمرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 17/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 10/07/2005.

**37-** المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره، المؤرخ في 09/10/2006، جريدة رسمية عدد 64، المؤرخة في 11/10/2006

**38-** المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، المؤرخ في 09/10/2006، جريدة رسمية عدد 64، المؤرخة في 11/10/2006

**39-** المرسوم التنفيذي رقم 23/07 الذي يحدد كيفيات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية،أو منح حق الامتياز عليها

المؤرخ في 2007/01/08، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 2007/01/31.

**40-** المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والواقع السياحية المؤرخ في 2007/03/11، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 2007/03/14.

**41-** المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي المؤرخ في 2007/04/23 الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

**42-** المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها المؤرخ في 2007/04/23، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

**43-** المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 2007/04/23، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 2007/04/27.

**44-** المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المؤرخ في 2007/04/23، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

**45-** المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

**46-** المرسوم الرئاسي رقم 153/09، الذي يحدد شروط وكيفيات منح على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها جريدة رسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

**47-** المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.

**48-** المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/2 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعون المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.

**49-** المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق التابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخ في 2009/05/06.

**50-** المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 2009/09/02.

**51-** المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22، يعدل ويتم المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 2009/09/27.



- 52-** المرسوم التنفيذي رقم 20/10 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها المؤرخ في 2010/01/12، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 2010/01/17.
- 53-** المرسوم التنفيذي رقم 34/11 الذي يضبط أشكال محاضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج وكيفيات إعدادها المؤرخ في 2011/11/29، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 2011/02/06.
- 54-** المرسوم التنفيذي رقم 35/11 الذي يحدد شروط وكيفيات إجراء المصالحة في مجال مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج وكذا تنظيم اللجنة الوطنية واللجنة المحلية للمصالحة وسيرهما المؤرخ في 2011/01/29، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 2011/02/06.
- 55-** المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.
- 56-** المرسوم التنفيذي رقم 281/15 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع تجاري، المؤرخ في 2015/10/26 الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 2015/11/04.
- 57-** المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، المؤرخ في 2017/03/05، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 2017/03/08.

**58-** المرسوم التنفيذي رقم 101/17 الذي حدد القوائم السلبية و المبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا و كفاءات تطبيق المزايا على مختلف انواع الاستثمارات، المؤرخ في 2017/03/05 الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 2017/03/08.

**59-** المرسوم التنفيذي رقم 102/17 الذي يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، المؤرخ في 2017/03/05، جريدة رسمية عدد 16، مؤرخة في 2017/03/08.

**60-** المرسوم التنفيذي رقم 103/17 الذي يحدد مبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار و كفاءات تحصيله، المؤرخ في 2017/03/05، جريدة رسمية عدد 16، مؤرخة في 2017/03/08.

**61-** المرسوم التنفيذي رقم 104/17 رقم يتعلق بمتابعة الاستثمارات و العقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات المكتتبة المؤرخ في 2017/03/05، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 2017/03/08.

**62-** المرسوم التنفيذي رقم 105/17 يحدد كفاءات تطبيق المزايا الاضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من 100 منصب شغل، المؤرخ في 2017/03/05، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 2017/03/08.

## V. التعليمات و المناشير:

### ➤ التعليمات:

- 1- التعليمات رقم 04/293 المتضمنة إعادة تنظيم المصالح الخارجية المؤرخة في 1991/10/27 الصادر من المديرية العامة للأماكن الوطنية لسنة 1991، غير منشور.
- 2- التعليمات رقم 01252 التي تتعلق بتطبيق أحكام المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط ادارة الأماكن الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم المؤرخ في 1991/11/23 (ملغى)، المؤرخة في 2012/02/07 الصادرة عن مديرية تميم أماكن الدولة المديرية العامة لأماكن الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012.
- 3- التعليمات الوزارية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المؤرخة في 1998/05/24.
- 4- التعليمات رقم 05 الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 1998/09/21، غير منشورة.
- 5- التعليمات رقم 4318 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 1998/10/27، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية لسنة 1998 .
- 6- التعليمات رقم 2650 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بضبط الوثائق العقارية المؤرخة في 1999/05/26.

7- التعليم رقم 3587 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المؤرخة في 1999/07/17، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة لأماكن الدولة 1999.

8- التعليم الرئاسية الصادرة عن فخامة رئيس الجمهورية المؤرخة في 2001/11/15، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأماكن الوطنية، لسنة 2001

9- التعليم رقم 2095 الصادرة عن مديرية عمليات الأماكن الوطنية والعقارية المؤرخة في المؤرخة في 2001/08/14 مجموعة النصوص، المديرية العامة للأماكن الوطنية، لسنة 2001.

10- التعليم رقم 6250 المؤرخة في 2001 /11/21 الصادرة عن المديرية العامة لأماكن الدولة سنة 2001.

11- التعليم رقم 4420 التي تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة لأماكن الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، المؤرخة في 2007/06/11، الصادرة عن مديرية عمليات الأماكن الوطنية والعقارية، المديرية العامة لأماكن الوطنية، مجموعة النصوص سنة 2007.

12- التعليم رقم 7726، الصادرة عن مديرية عمليات الأماكن الوطنية والعقارية، المؤرخة في 2007/10/16 مجموعة النصوص لسنة 2007.

13- التعليم رقم 921 المتضمنة منح الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار، المؤرخة في 2008/01/29، الصادرة عن مديرية العمليات الأماكن الوطنية والعقارية، المديرية العامة لأماكن الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2008.

**14-** التعليم رقم 1243 التي تتعلق بتنفيذ لوائح مجلس مساهمات الدولة، المؤرخة في 2008/02/09، الصادرة عن مديرية العمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2008.

**15-** التعليم رقم 7823 الصادرة عن السيد المدير العام للأملاك الوطنية تحت عنوان "الامتيازات الممنوحة للمستثمرين -إعفاء"، المؤرخة في 2008/05/12، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 2008 .

**16-** التعليم رقم 07 الصادرة عن السيد رئيس الحكومة المتضمنة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخة في 2008/07/26، غير منشورة.

**17-** التعليم رقم 8309 التي تتعلق بالعقار التابع للأملاك الخاصة المؤرخة في 2008/09/08، الصادرة عن مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة نصوص، لسنة 2008.

**18-** التعليم رقم 8972 التي تتضمن التصرف في الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة المؤرخة في 2008/10/04، الصادرة عن مديرية تميمين أملاك التابعة للدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2008.

**19-** التعليم رقم 07875 الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2009/07/30، تتعلق بشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2009.

- 20-** التعليم الرئاسية رقم 03، المؤرخة في 2009/12/13 مجموعة النصوص، المديرية العامة للأماك الوطنية، لسنة 2009.
- 21-** التعليم رقم 00783 التي تتضمن منح الامتياز للأراضي التابعة للأماك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز على سطحها مشاريع استثمارية واقعة بالمناطق التوسع السياحي، المؤرخة في 2011/01/27، مديرية تميم أماك الدولة، المديرية العامة لأماك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2011.
- 22-** التعليم رقم 4590 المتعلقة بعمليات التبادل للأماك العقارية، الصادرة عن مديرية أماك الدولة، المؤرخة في 2011/04/26، مجموعة النصوص لسنة 2011.
- 23-** تعليم صادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية رقم 6422 المتعلقة بتمثيل ادارة أماك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير. الاستثمار، المؤرخة في 2011/06/08 الصادرة عن مديرية تميم أماك التابعة للدولة، المديرية العامة للأماك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2011.
- 24-** التعليمية رقم 07982 التي تتعلق بوضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الإمتياز على الأماك العقارية سيما التابعة للأماك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الصادرة عن مديرية تميم الأماك التابعة للدولة، المؤرخة في 2011/08/08، مجموعة النصوص المديرية العامة للأماك الوطنية سنة 2011.
- 25-** التعليمية رقم 680 المؤرخة في 2011/12/29 منح مزايا خاصة للإستثمارات في ولايات الجنوب والهضاب العليا الصادرة عن مديرية تميم الأماك التابعة للدولة، المؤرخة في 2011/08/08، مجموعة النصوص المديرية العامة للأماك الوطنية سنة 2011.

**26-** التعليم رقم 12502 التي تتعلق بتطبيق تخفيضات على اتاوة الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار، المؤرخة في 2011/12/25، الصادرة عن مديرية تميم أملاك الدولة، المديرية العامة لأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2011

**27-** التعليم رقم 00309 التي تتضمن طلبات تغيير النظام الاساسي للمستثمرين المؤرخة في 2012/01/12 الصادرة عن مديرية تميم أملاك الدولة المديرية العامة لأملاك الوطنية ، مجموعة النصوص لسنة 2012.

**28-** التعليم رقم 1254 التي تتضمن كفيات التكفل بالأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار - الوضعية السابقة للفتح من سبتمبر 2008- المؤرخة في 2012/02/07، الصادرة عن المديرية تميم أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012.

**29-** التعليم رقم 01637 التي تتضمن إجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المؤرخة في 2012/02/21، الصادرة عن المديرية تميم أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012.

**30-** التعليم رقم 2993 التي تتعلق بمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار، المؤرخة في 2012/03/20 الصادرة عن مديرية تميم أملاك الدولة، المديرية العامة لأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012.

**31-** التعليم رقم 4880 التي تتعلق بمنح الامتياز عن الذمة العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار، المؤرخة في 2012/05/09، الصادرة عن مديرية تميم أملاك الدولة، المديرية العامة لأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012

**32-** التعليم رقم 06745 التي تتعلق بتسوية الوضعية القانونية للعقارات المؤممة قضية شركة سونطراك، المؤرخة في 26/06/2012 الصادرة عن مديرية تميمين أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية ومجموعة النصوص لسنة 2012.

**33-** التعليم رقم 9063 المتضمنة منح حق الامتياز على العقارات لفائدة المؤسسات العمومية لأجل انجاز مرافق عمومية، المؤرخة في 06/09/2012 الصادرة عن المديرية تميمين أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2012

**34-** التعليم رقم 11659 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 27/11/2012 مديرية تميمين أملاك الدولة المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص سنة 2012.

**35-** التعليم رقم 3138 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المؤرخة في 31/03/2013 مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2013.

**36-** التعليم رقم 5793 الصادرة عن السيد المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 11/06/2013.

**37-** التعليم رقم 5794 الصادرة عن السيد المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 11/06/2013 تحت عنوان " ترقية الاستثمار"، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية ادارة الوسائل و المالية، مجموعة النصوص 2013.

**38-** التعليم رقم 6359 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تتعلق بإجراء مسح الأراضي العام المؤرخ في 26/06/2013.



**39-** التعليم رقم 7049 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي تتعلق بكيفية التعامل في حساب المجهول، المؤرخة في 2013/07/10، مجموعة النصوص لسنة 2013.

**40-** التعليم رقم 96 120 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في 2013/12/08 مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 2013.

**41-** تعليم وزارة مشتركة رقم 001 مؤرخة في 2015/08/06 تتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الإستثمارية، غير منشورة.

**42-** التعليم رقم 4618 والتي تتعلق بتقييم العقارات في حساب المجهول والتي يفقد أصحابه الحقوق مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2014.

### ➤ المناشير:

**1-** المنشور رقم 275 المتعلق بالأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأموال الوطنية، الصادر عن وزارة الإقتصاد، المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخ في 1991/01/23، غير منشور.

**2-** المنشور رقم 219 /MDB المؤرخ في 1999/04/04 للسيد الوزير المنتدب للميزانية المتضمن: طريقة لكيفية استعمال الأراضي التي يتم منح حق الامتياز أو التنازل، غير منشور.

**3-** المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 2007/09/02، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة

السكن والعمران، وزارة المالية، وزارة النقل، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص لسنة 2007.

4- المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ الذي يتضمن تسوية الأملاك العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية عن طريق منح غير قابل للتحويل إلى تنازل المؤرخ في 2009/08/12، غير منشور.

5- المنشور الوزاري المشترك رقم 1 المتعلق بإجراءات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي، المؤرخ في 2011/01/13، الصادر عن وزير المالية ووزير السياحة والصناعة التقليدية، مجموعة النصوص لسنة 2011.

## VI. المذكرات و القرارات :

### ➤ المذكرات :

1- المذكرة رقم 87 / 35 المتضمنة تحديد اجراءات و توضيحات الخطوات الضرورية لمعاينة الحقوق العينية العقارية المؤرخة في 1989/07/17، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 1989.

2- المذكرة رقم 3003 المؤرخة في 1995/09/03، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 1995.

3- المذكرة رقم 3556 المؤرخة في 1996/08/11 مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 1996.

4- المذكرة رقم 04560 عن الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية المؤرخة في 2002/07/23.

- 5- المذكرة رقم 6408 المؤرخة في 2005/10/15، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة النصوص لسنة 2005.
- 6- المذكرة رقم 6422 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2011/06/08، مجموعة النصوص لسنة 2011.
- 7- المذكرة رقم 2473 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2013/03/14، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية سنة 2013.
- 8- المذكرة رقم 09890 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 2013/10/09، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2013.
- 9- المذكرة رقم 1083 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2014/02/03، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 10- المذكرة رقم 15 16، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، المؤرخة في 2015/02/17 غير منشورة.

#### ➤ القرارات:

- 1- القرار الوزاري المشترك يتضمن الترخيص للمركز الصناعي للملابس الجاهزة، بموجب قانون الاستثمارات، المؤرخ في 1966/06/08، الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 1966/08/26.
- 2- ميثاق حقوق وواجبات الدول الاقتصادية، الذي صادقت عليه الجمعية العامة تحت رقم 3281 بتاريخ 1974/12/12.

- 3- القرار رقم 128/41 الصادر عن هيئة الامم المتحدة المتضمن اعلان الحق في التنمية ، المؤرخ في 1986/12/04
- 4- القرار الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، ومديريات الحفظ العقاري، على مستوى الولايات، المؤرخ في 1991/06/04، جريدة رسمية عدد 38، المؤرخة في 1991/08/14.
- 5- القرار الصادر عن وزير الاقتصاد (سابقا) المؤرخ في 1992/01/20، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 1992 /04/22.
- 6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/12/19 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء، المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات و كفاءات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي جريدة رسمية عدد 25، المؤرخة في 1992/04/01.
- 7- القرار الذي يحدد الأرقام القصوى المتعلقة بعمليات اقتناء و استأجار العقارات التي تخضع لرأي الادارة الذي تبديه بواسطة المصالح العمومية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة ، المؤرخ في 1994/05/25 جريدة رسمية عدد 79 ، المؤرخة في 1994/11/20.
- 8- تقرير صادر عن وزارة الصناعة - للسيد الوزير السابق الهاشمي جعبوب وزير الصناعة - حول العقار الصناعي، الإشكالية والتطور والآفاق، أمام مجلس الحكومة بتاريخ 2003/08/27، ص 4، غير منشور.

## VII. اللوائح و الأنظمة:

- 1- اللائحة رقم 03/90 المتعلقة بشروط ممارسة عمليات الاستيراد للبضائع إلى الجزائر وتمويلها، الصادرة عن البنك المركزي الجزائري، المؤرخة في 1990/02/20، الجريدة الرسمية عدد 09 المؤرخة في 1990/02/28.
- 2- نظام رقم 03/90 المحدد لشروط تحويل رؤوس الأموال الى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية واعادة تحويلها الى الخارج ومداخيلها، المؤرخ في 1990/09/08، الجريدة الرسمية عدد 45 المؤرخة في 1990/10/24.
- 3- نظام رقم 01/07 المتعلق بالقواعد المطبقة على المعاملات الجارية مع الخارج والحسابات بالعملة الصعبة، المؤرخ في 2007/02/03، جريدة رسمية عدد 31، المؤرخة في 2007/05/05، معدل و متم بموجب النظام رقم 06/11، المؤرخ في 2011/10/19، جريدة رسمية عدد 8 ، المؤرخة في 2012/2/15.

### ثانيا- المؤلفات باللغة العربية :

#### - المؤلفات العامة :

- 1- البستاني بطرس: محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة سنة 1993.
- 2- بلال البرغوثي: النزاهة و الشفافية والمساءلة في مواجهة الفساد، ط3، راما لله ، بدون دار النشر. 2013.
- 3- سالم روضان الموسري: دور مجلس النواب في مكافحة الفساد من خلال التشريع، دار الشؤون القانونية، العراق 2008.
- 4- عبد الحميد الشواربي: موسوعة الشركات التجارية ، منشأة المعارف الإسكندرية 1997.

- 5- عبد الحميد براهيمى: الفساد والحكم الراشد في البلاد العربية، مديرية مركز الدراسات في لندن، دراسة حالة الجزائر، مركز دراسات الوحدة العربية، بدون مكان نشر، بدون سنة النشر.
- 6- عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام، المجلد الأول، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- 7- مليكة الصروخ: القانون الإداري دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء الطبعة الأولى، 2010.
- 8- نبيل سعد: الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2000.

#### 1. المؤلفات الخاصة:

- 1- أحمد شرف الدين: مستقبل التحكيم في مصر، بحث مقدم إلي المؤتمر الدولي في القاهرة الإقليمي كمكان للتحكم التجاري الدولي. مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي 2004.
- 2- أحمد صبري: النظام القانوني لشركات عبر الوطنية المعاصرة والقانون الدولي العام، دار هومه، الجزائر 2009.
- 3- أزاد شكور صالح: قوانين تشجيع الاستثمار، و تطبيقاتها في مجال الاستثمار السياحي، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر 2013.
- 4- إسماعيل صبري عبد الله: نحو نظام اقتصادي عالمي جديد، المكتبة المصرية العامة للكتاب، مصر 1976

- 5- باسم الحمادي الحسن : الإستثمار الأجنبي المباشر ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2014.
- 6- بشار محمد الأسعد: عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، 2006.
- 7- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 8- جوتيار محمد رشيد صديق: المسؤولية الدولية عن انتهاكات الشركات متعددة الجنسيات لحقوق الإنسان، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2009.
- 9- حاجي نعيمة: أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر
- 10- حسين عبد اللطيف حمدان : أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية ، بيروت لبنان ، دون سنة النشر.
- 11- خالد رامول: الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه الجزائر، 2006.
- 12- دريد محمود السامرائي: الاستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية لبنان، ط1، 2006.
- 13- رواء يونس محمود النجار: النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دار الكتب القانونية، مصر 2012.
- 14- سعيد يوسف البستاني: الجنسية والقومية في تشريعات الدول العربية، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقيقية، بدون سنة نشر.
- 15- سعيد يوسف البستاني: الجنسية والقومية في تشريعات الدول العربية، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقيقية، دون سنة النشر.

- 16- سلطاني عبد العظيم: تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 17- سليمان محمد الطماوي: الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991.
- 18- سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 19- السيد محمد الجوهري: دور الدولة في الرقابة على مشروعات الإستثمار ، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي الإسكندرية 2009
- 20- السيد محمد الجوهري: دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة 1 مصر 2010.
- 21- صفوت أحمد عبد الحفيظ أحمد: دور الإستثمار الأجنبي في تطور أحكام القانون الدولي الخاص، بدون مكان للنشر، بدون بلد النشر 2000.
- 22- صفوت أحمد عبد الحفيظ: دور الاستثمار الأجنبي في تطوير أحكام القانون الدولي الخاص، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 2005.
- 23- طه أحمد علي قاسم: تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية، دراسة سياسية لدور المركز الدولي لتسوية المنازعات الاستثمار، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2008.
- 24- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري دار هومه، 2003 .
- 25- عبد الرزاق مقري: مشكلات التنمية والبيئة والعلاقات الدولية - دراسة مقارنة- بين الشريعة الإسلامية و القانون الدولي حول مشكلات التنمية و البيئة في ظل العلاقات الدولية الراهنة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.



- 26- عبد الرسول عبد الرض الأسدي: الجنسية والعلاقات الدولية منشورات زين الحقوقية دون سنة النشر.
- 27- عبد الرسول عبد الرضا الأسدي: الجنسية والعلاقات الدولية منشورات زين الحقوقية، دون بلد النشر، دون سنة نشر.
- 28- عبد السلام أبو قحف: إدارة الأعمال الدولية، دار الجامعة بالإسكندرية، مصر، 2002.
- 29- عبد الله عبد الكريم عبد الله: ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة لأهم التشريعات العربية، والمعاهدات الدولية، مع الإشارة إلى منظمة التجارة العالمية ودورها في هذا المجال، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 1، 2010.
- 30- عبد المجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 3، دار هومه، الجزائر 2011.
- 31- عجة الجيلالي: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها دار الخلدونية، الجزائر، 2005
- 32- عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار الأنشطة العادية وقطاع المحروقات دار الخلدونية، الجزائر 2006.
- 33- عكاشة محمد عبد العال: الجنسية ومركز الأجانب في تشريعات الدول العربية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1987.
- 34- علي المقرري: المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، الجزء 1 و الجزء 2.
- 35- علي زغدود: المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر ط2، المؤسسة الجزائرية للطباعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1987.

- 36-** عليوش قريوع كمال: قانون الاستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، دون سنة النشر.
- 37-** عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 38-** عيوط محند وعلي: الاستثمارات الأجنبية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر 2012.
- 39-** عيد عاطف محمد: مصادر تمويل المشروعات، دون دار نشر، دون بلد النشر، 1982.
- 40-** قادري عبد العزيز: الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات، دار هومه، الجزائر، الطبعة 2 2006.
- 41-** كحيل حكيمة: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون رقم 03/10، دار هومه، الجزائر 2013.
- 42-** لزهري بن سعيد: التحكيم التجاري الدولي وفق القانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2012.
- 43-** محمد حسين منصور: العقود الدولية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، بدون سنة النشر.
- 44-** محمد عبد العزيز عبد الله عبد: الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول الإسلامية في ضوء الاقتصاد الإسلامي دار النفائس للنشر و التوزيع، الأردن ، الطبعة 1، سنة 2005.
- 45-** محمد عبد العزيز عجمية: التنمية الإقتصادية، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2007.

- 46- محمد محمد أحمد سويلم: الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط1، 2009.
- 47- محمد يوسف فرحات : قضايا اقتصادية معاصرة بدون مكان للنشر بدون دار النشر، الطبعة الأولى، 2010.
- 48- محمود الرزقي جمعة: نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية ، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني ، دار الآفاق الجديدة ، الطبعة 1 ، بيروت 1988.
- 49- محمود محمود أحمد عبيد، الوسيط في تعاملات الأجانب مع مصلحة الشهر العقاري و التوثيق، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2014 حسين عبد العزيز عبد الله النجار: البدائل القضائية لتسوية النزاعات الاستثمارية والتجارية، التحكيم والوساطة والتوفيق، دراسة مقارنة، ط 1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2014.
- 50- محمودي عبد العزيز : آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادية ، الجزائر 2010
- 51- مدحت فريشي: التنمية الإقتصادية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2007.
- 52- مصطفى حامد: الملكية العقارية في العراق مع مقارنتها بالقانون المدني العربي المصري والسوري، الجزء الأول، معهد الدراسات العربية العالمية، جامعة الدول العربية، مصر 1964.
- 53- مصطفى عبد المحسن الحبشي: الوجيز في عقود البوت دار الكتب القانونية، مصر، 2008.

- 54- مقران شايب : الوجيز في مسح الاراضي، الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، ديسمبر 2003، غير منشور.
- 55- ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية، SNED، 1985.
- 56- نشأت علي عبد العال: الإستثمار والرابط الاقتصادي الدولي، دار الفكر الجامعي الإسكندرية
- 57- هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي قد تثور بشأنه، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2000.
- 58- هشام خالد: جدوى اللجوء الى التحكيم التجاري الدولي، مزاياه، أغراضه، دار المعارف لنشر، الاسكندرية، مصر 2000 .
- 59- هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، دار الفكر الجامعي، مصر 2000.
- 60- هشام علي صادق: الحماية الدولية للمال الأجنبي دار الفكر الجامعي الاسكندرية، مصر 2003.
- 61- هشام علي صادق: القانون واجب التطبيق على عقود التجارة الدولية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
- 62- هشام علي صادق: النظام العربي لضمان الاستثمار ضد المخاطر غير التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 63- هيل عجمي جميل: الاستثمار الأجنبي الخاص في الدول النامية، مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، العدد 32، ط1، 1999.

## ثالثا-الرسائل الجامعية:

- 1- بن صغير عبد المومن: الوضع القانوني لسيادة الدولة على ضوء الاستثمارات في مجال المحروقات في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص القانون العام ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2015/2014.
- 2- حازم حسن جمعة: الحماية الدبلوماسية للمشروعات المشتركة رسالة دكتوراه حقوق، عين شمس 1981 .
- 3- حسان نادية: أسباب فشل الأمر رقم 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق- جامعة الجزائر 2007.
- 4- حسين نورة: الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، التخصص القانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، بتاريخ 2013/05/16.
- 5- حنان ميساوي :آليات حماية الأملاك الوطنية ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان2014.
- 6- خليل حسن خليل: دور رؤوس الأموال الأجنبية في تنمية الإقتصاديات المختلفة مع دراسة خاصة لحالة مصر، رسالة دكتوراه حقوق، القاهرة 1960.
- 7- خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم شعبة القانون الخاصة قسم القانون العقاري، 2015/2014.

- 8- رجاء مطاوع: دور التحفيز العقاري في التنمية السلف الرهني، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحجة التكوين والبحث في العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، سنة 2004/2003.
- 9- زياد محمد عرفات أبو ليلي: أثر الإستثمار الأجنبي المباشر والمستوردات على النمو الإقتصادي في الأردن، رسالة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير، الأردن 2003.
- 10- سوماتي شريفة: المتابعة الجزائية في جرائم الفساد في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011
- 11- فاضل حمة صالح الزهراوي: المشروعات المشتركة وفق القوانين الإستثمار، رسالة دكتوراه حقوق القاهرة، 1984.
- 12- فتيحة حمر: ظاهرة الفساد في الجزائر دراسة وصفية تحليلية، بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، 2014.
- 13- فشي جميلة : الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجيلالي اليااس ، سيدي بلعباس ، 2014.
- 14- كريمة قويدري : الإستثمار الأجنبي المباشر والنمو الإقتصادي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص: مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011.

- 15- ليلي بن عنتر: الأساليب القانونية لتواجد الاستثمارات الأجنبية أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016.
- 16- محمد أوزيان: الأملاك المخزنية بالمغرب، النظام القانوني والمنازعات القضائية أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية، مراكش، 2013/2012.
- 17- محمد يونس الصائغ: المركز القانوني للإستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول النامية في ظل القانون الدولي الحالي بحث مقدم لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الموصل العراق، 2005.
- 18- موهوبي محفوظ: مرآز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون من قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2007.
- 19- يامنة بوغربية: دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية والاكراهات الواقعية، بحث مقدم لنيل درجة الماستر في الدراسات الميتودولوجية لقانون الالتزام التعاقدى والعقار، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2008/2007.

#### رابعاً-المقالات والمجلات العلمية:

##### ➤ المقالات العلمية:

- 1- إقلولي محمد: العقود بين الدول ورعايا دول أخرى، وتطور القانون الدولي للإستثمارات، مقال منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد الأول، سنة 2010.

- 2- أمال زايدي: الأشكال القانونية المتاحة للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر بعد تطبيق قاعدة 49-51 %، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 13 ، عدد 01 سنة 2016.
- 3- آيت منصور كمال: الاستثمار في عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية في القانون الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02 سنة 2013.
- 4- بلكعيبات مراد : دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري ، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة و القانون ،جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، جوان 2012،
- 5- بن حمودة محجوب: جامعة الجزائر بن قانة اسماعيل جامعة ورقلة أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي مقال منشور في مجلة الباحث عدد05 سنة2007، الصادر بتاريخ 08 /12/2007.
- 6- بن صغير عبد المومن: المنظمات الدولية الحكومية و مدى مساهمتها في ارساء قواعد القانون الدولي للاستثمار الأجنبي، مقال منشور في مجلة دراسات و أبحاث ، المجلة العربية في العلوم الانسانية و الاجتماعية الصادرة في 2016/06/3، السنة الثامنة.
- 7- خالد كواش : مقومات ومؤشرات السياحية في الجزائر، مقال منشور في مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد الأول 2006/07/01.
- 8- صلاح الدين فهمي محمود: الفساد الإداري كمعوق لعمليات التنمية الاجتماعية والاقتصادية، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب - الرياض 1994.



9- عبد الحليم بن مشري وعمر فرحاتي: الفساد الإداري، مدخل مفاهيمي، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الخامس، دون مكان نشر، دون سنة النشر.

10- عبد العالي حاحة: مبررات إشكالية قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي العدد 5، انظر الموقع الالكتروني:

<http://lab.univ-biskra.dz/ig>

11- علي المقابلة: الفساد المالي في إطار دولي، أسبابه وأساليبه قياسه، وطرق مكافحته، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، مديرية النشر والتثقيط العلمي، جامعة الإخوة منتوري، العدد 22، ديسمبر 2004.

12- قدور عبد المجيد: النشاط الاقتصادي الفرنسي في الجزائر وتونس خلال العهد العثماني، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، مجلة علمية محكمة نصف سنوية، منشورات جامعة منتوري قسنطينة، العدد 28، ديسمبر 2007 المجلد أ.

13- قنون حياة : الاستيطان الفرنسي و مصادرة أراضي الجزائريين خلال القرن التاسع عشر، مقال منشور في مجلة المعيار، مجلة دورية محكمة تصدر عن المركز الجامعي تيسمسيلت ، ديسمبر 2012.

14- كريم كريمة: الاستثمار السياحي وتحقيق التنمية المستدامة، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والادارية دورية علمية تعنى بالدراسات القانونية والادارية تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 11، سنة 2015.

15- كريم نعمة النوري: دور الاستثمار الأجنبي في البلدان النامية، مقال منشور علي شبكة الانترنت

<http://www.uluh.html.94minsamia.com> بدون تاريخ.

**16-** مبروك غضبان : الحق في التنمية و الحق في الأمن ،مقاربة قانونية من منظور حقوق الانسان ، مجلة العلوم القانونية ، ع 03، المركز الجامعي بالوادي ، جوان 2011

**17-** محمد الحياني: دو التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، العدد 5، دون سنة النشر.

**18-** محمد حجاري: إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، سنة 2012.

**19-** محمد يوسفى : مضمون أحكام الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير لاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مقال منشور في مجلة إدارة مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مجلة سداسية تصدر عن مركز التوثيق والبحوث المجلد 12، العدد 1 سنة 2002.

**20-** معمر قوادري محمد: تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، دورية دولية محكمة، الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، عدد 05 سنة 2011.

**21-** منشان فوزي: الأحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 20، سبتمبر 2015.

**22-** المؤسسة العربية لضمان الإستثمار في تقريرها الصادر عن الإدارة العامة للمؤسسة سنة 2000، الكويت 2001، بدون بلد النشر.

**23-** ناصر لباد: القانون الاداري، النشاط الاداري، الطبعة 1، الجزء 2، دون مكان نشر، 2004.

## ➤ المجالات العلمية :

- 1- احتياجات البنية التحتية في التمويل والتنمية: مجلة فصلية يصدرها صندوق النقد الدولي العدد 35، رقم 02، جوان 2016.
- 2- توصيات الصادرة عن اللجنة الرفيعة المستوى المعنية بالتعاون فيما بين بلدان الجنوب التابعة لهيئة الأمم المتحدة، الدورة 18، نيويورك 19-2014/05/22، دون دار النشر، دون بلد النشر.
- 3- عبد الحميد براهيمى: الفساد والحكم الصالح في البلاد العربية، بحوث و مناقشات الندوة الفكرية التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية بالتعاون مع المعهد السويدي بالإسكندرية بدون مكان نشر، 19 سبتمبر 2004.
- 4- الفساد والحكم الراشد: ورقة مناقشة رقم 03، شعبة التطوير الإداري، وإدارة الحكم، مكتب السياسات الإنمائية، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، نيويورك جوان 1997.
- 5- مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية أحكام تشجيع الاستثمار في اتفاقات الاستثمار الدولية، سلسلة الأونكتاد بشأن سياسات الاستثمار الدولية لأغراض التنمية، الأمم المتحدة، نيويورك وجنيف، 2008.
- 6- المؤسسة العامة للتعليم الفني والتدريب المهني : مدخل إلى المساحة، دون مكان نشر سنة 2004.
- 7- المؤسسة العربية لضمان الإستثمار في المناطق الحرة: ندوة المعاملة الغربية للاستثمار العربي الوافد إلى الأقطار العربية في عمان أب، دون مكان نشر، 1984 .
- 8- المؤسسة العربية لضمان الإستثمار وائتمان الصادرات: مناخ الإستثمار في الدول العربية، مؤشر ضمان لجاذبية الإستثمار، 2015.

9- المؤسسة العربية لضمان الإستثمار: سلسلة الدراسات الإستثمارية (مطبوع غير دوري)، معوقات الإستثمار في الدول العربية، بدون دار نشر، الكويت، بدون سنة النشر.

### خامسا-الملتقيات العلمية:

1- أحسن بن ميسي : التنمية السياحية بولاية جيجل، منطقة التوسع السياحي رأس العافية، محاضرة أقيمت بمناسبة اليوم الدراسي حول "التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية" ، نظمتها مديرية السياحة لولاية برج بوعرييج، يوم 2009/12/21.

2- بوعرورة رميلة: صعوبات تطبيق عقد امتياز العقار السياحي كآلية للاستثمار، مداخلة أقيمت بمناسبة اليومين الدراسيين حول عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، المنعقد يومي 14 و 15 /12/2015، بكلية الحقوق جامعة قسنطينة 1.

3- تشام فاروق: الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر وأثارها على التنمية الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير العلوم التجارية جامعة السانية وهران ،مشاركة في الملتقى الوطني الأول "الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة " بجامعة سعد دحلب، البلدة 2001/2002.

4- خليل عبدالقادر: مداخلة بعنوان: دراسة اقتصادية لظاهرة الفساد في الجزائر بمناسبة الملتقى الوطني تحت عنوان "حماية المال العام ومكافحة الفساد" بكلية الحقوق جامعة المدنية، 2009، 2010

5- سامية خواثره : مستقبل السيادة في ظل العولمة الاقتصادية و الثقافية مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الثالث حول مبدأ السيادة في ظل النظام

الدولي الجديد ، المنظم بكلية الحقوق و لعلوم السياسية ، جامعة د. يحيى فارس المدية ، يومي 12 و 13/05/2010.

6- سهام مسكر: مجال استفادة المرقى العقاري من الاوعية العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، مداخلة القيت بمناسبة اليومين الدراسيين لعقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، يومي 14 و 15/12/2015، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة.

7- مصطفى بلعور: التعديلات الدستورية ومعضلة التطوير البرلماني في الجزائر، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى العلمي الدولي "التطوير البرلماني في الدول المغاربية"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، غير منشور.

8- مناقشات الملتقى المغاربي الثاني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، مناقشة أ. خالد رامول المنعقد ب3 و 4 جوان 2014 بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة علي لونيبي بالعفرون ولاية البليدة غير منشور.

### سادسا- الاجتهاد القضائي:

1- قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة الادارية، الصادر بتاريخ 1980/06/28، غير منشور.

2- القرار رقم 6110، الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 11/03/2002، غير منشور

3- القرار رقم 6426 صادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 08/04/2002، غير منشور.

4- القرار رقم 003808، الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) مؤرخة في 08/04/2002.

5- قرار رقم 11950، فهرس رقم: 11952، الصادر عن الغرفة الثالثة،  
مجلة مجلس الدولة، 2004.

### سابعاً -التقارير:

1- انظر البيان رقم 228/16 الصادر عن المجلس التنفيذي لصندوق  
النقد الدولي، اثر مشاورات المادة الرابعة لسنة 2016 مع الجزائر، ادره  
التواصل، واشنطن 2016/05/19.

2- برنامج الأمم المتحدة الإنمائي: مدخل إلى موضوع الفساد والتنمية،  
نيويورك، 2008.

3- برنامج الحكومة سابقا: المصادق عليه من طرف المجلس الشعبي  
الوطني يوم 2004/05/22.تقرير المؤتمر الجهوي لاتحاد الفلاحين  
الجزائريين لولايات غرب البلاد ، المنعقد بولاية معسكر يوم 2007/04/03.

4- تقرير الأمم المتحدة للتجارة والتنمية أحكام تشجيع الاستثمار في  
اتفاقات الاستثمار الدولية سلسلة الأونكتاد بشأن سياسات الاستثمار الدولية  
لأغراض التنمية ، الأمم المتحدة ،نيويورك وجنيف، 2008.

5- التقرير الصادر عن نشرة صندوق النقد الدولي، تحت عنوان: "الفساد  
تكاليفه واستراتيجية تخفيف حدته"، بتاريخ 2016/05/11.

6- تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر  
الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز،الدورة التاسعة عشر  
لمجلس حقوق الانسان ، البند 3 من جدولاً لأعمال ،تعزيز و حماية حقوق  
الانسان المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك

الحق في التنمية، تقرير راكيل رولنك، مبعوثة الى الجزائر ، من 09/09 الى 19 جوان 2011 ، دون مكان النشر .

7- تقرير صندوق النقد الدولي، دليل ميزان المدفوعات، ط 5، الجزء 18، ف 359، 1993.

8- تقرير عن النشاط الإقتصادي والتشغيل والبطالة خلال سبتمبر 2015، من الموقع الإلكتروني [www.o.ns.dz](http://www.o.ns.dz)

9- الحوصلة العامة للإشغالات التي طرحت على المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مارس 2011، غير منشور.

10- القرار الصادر في 2009/07/23، يحدد النظام الداخلي لإجتماعات لجنة الدائرة جريدة رسمية، عدد 55 المؤرخة في 2009/09/27.

### ثامنا - المواقع الالكترونية:

- 1- [http : / www.free-zones.org](http://www.free-zones.org)
- 2- [http : //www.inf.org./external/ma/loe/cs.aspx.](http://www.inf.org./external/ma/loe/cs.aspx)
- 3- [http : //www.wordbantz.org.21/06/2012h;11:30](http://www.wordbantz.org.21/06/2012h;11:30)
- 4- [http ://www.wtoavab.org/files/mem.html](http://www.wtoavab.org/files/mem.html)
- 5- <http://www.pogar.org/arabic/contries/theme.aspx?cid=1>  
[pt=13,17/05/2012,h:15.05](http://www.pogar.org/arabic/contries/theme.aspx?cid=1)
- 6- <http://www.inf.org./external/arabic/index.htm>

- 7- <http://www.inf.org./external/ma/loe/cs.aspx>
- 8- <http://www.transparency.org/>
- 9- [www.andt.dz](http://www.andt.dz)
- 10- [www.apn.dz](http://www.apn.dz)
- 11- [www.dhaman.org](http://www.dhaman.org)
- 12- [www.jazaairess.com](http://www.jazaairess.com)
- 13- [www.un.org](http://www.un.org).
- 14- [www.undp.org/governance](http://www.undp.org/governance)

### تاسعا-المقالات الصحفية:

- 1- مناقشة مع الخبير في التخطيط: د. مصطفى بن حموش، تصريح أدلى به لجريدة الخبر، عدد 406796 بتاريخ 2014/06/04.
- 2- الندوة الصحفية التي نشطها رئيس الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة محمد العيد بن عمر، المنعقد بتاريخ 2016/07/10.
- 3- <http://www.nenes/elkhabar-hebdo.com/site/> Le 2009-06-09



## عاشرا - الكتب باللغة الفرنسية:

### I. Les ouvrages :

- 1- A. Warnier : L'Algérie devant le Sénat, imprimerie de Dubuisson et c<sup>e</sup> 5, rue coq-héron, 5, Paris, 1863,  
<http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5789484r/f1n38.pdf?download=1>
- 2- André de laubadère - Yves, Gaudemet, droit administratif des biens, tome2 ,11<sup>em</sup> édition, Delta, 2002
- 3- André De laubadère Yves gandement, droit administratif des lieux, tome 2 , 11<sup>em</sup> édition , Delta , 2002
- 4- Année Fouquet et F. LE MAITRE, « Démystifier la mondialisation de l'économie, les éducations d'organisation 1997.
- 5- C.F. BEKKOUCHE (A), l'évolution du droit de propriété dans l'ordre international, étude de l'expression juridique du développement inégal. O.P.U, Alger, décembre 1992.
- 6- Emmanuel Dupuy, Algérie Privatisation, la longue marche, Arabies, n° 228, Avril 2006.

- 7- G. Blundo et J-Olivier de Saudau : L'Etat et la corruption en Afrique, une anthropologie comparative des relations entre fonctionnaires, & usagers (Bénin) Niger, Sénégal, Editions KARTHALA, Paris, 2007.
- 8- JAQUE MORGENIW ET JERARD.A Choix des investissements, Édition Dunod 1988.
- 9- Jean-Tues Chérot, Droit public économique, Paris, 2<sup>em</sup> édition 2007.
- 10- LINDERT (P.H) et KINDLE BERGER (CHP) économie international, tendance actuelles, 7<sup>o</sup> édition, economica, Paris 1982.
- 11- LOROT(PASCAL) et SCHWOB (Théry), les zones franches dans le monde, la documentation française, notes et études documentaires, paris 1987
- 12- Mathieu Sauveplane, le juge administratif et la déclaration de nullité d'une transaction, in RFDA, Dalloz, Paris, n<sup>o</sup>6, 2004 ; p.1179.
- 13- MAYER Pierre, la neutralisation du pouvoir normatif de l'état en matière de contrat d'état, JDI, n<sup>o</sup> 1, 1986
- 14- Mehdi Haroun : le régime des investissements en Algérie – Litec paris, 2000.

- 15**– Pascal Dupeyrat : Guide des investissements étrangers dans les secteurs stratégiques ; Ellipses édition ; Paris 2011
- 16**– Rachid Zouaïmia, les autorités administratives indépendantes régulation économique en Algérie, édition Houma,2005.
- 17**– Rachid Zouaïmia, les régulations dans secteur foncier en Algérie, édition Houma, 2005.
- 18**– Youcef Debboub, Le nouveau mécanisme économique au Algérie, O.P.U, Alger, 2000

## **II. Articles et revues :**

- 1**– Abdeljellil Bouzidi et Mohssen Toumi : Nouvelle stratégie industrielle : libérer le potentiel de l'économie algérienne, مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية،الاقتصادية، سنة 1 و السياسية ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، العدد 2008 .
- 2**– Ali Ben Mohamed : Pourquoi l'Algérie perd souvent en arbitrage international ? l'Eco n°69/ du 1<sup>er</sup> au 15 juillet 2013, Bimensuel de l'économie et de la finance ministère de la participation de promotion de l'investissent, note N°

533 intitulée le code d'émergence du marché foncier, Mai 2006.

3- Amar Zahi, la conciliation et le processus arbitral, in revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, n°4 , 1993

4- Aron Broches, the convention on the determent of investment Disputes between states and nations of others states; recueil des cours de la langue academy of international law; volume 136, years 1972, a,w, suthoff, leype.

5- Chabane Benakzouh : la problématique du foncier industriel : Approche juridique, revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, série n 1 /2008.

6- CHARLES DE BEUREPAIRE : le rôle économique de l'immatriculation, Bulletin de liaison, n° 4, octobre – décembre 1954.

7- Cherif Rahmani, évolution du régime foncier en Algérie, direction générale du domaine national, unité de formation continue, Alger 2006.

8- CNUCED, Examen de la politique de l'investissement en Algérie, Nations unis, New York et Genève, 2004.

**9**– J. NIOSO, B BILLON, P. SAVIOTTI et M.GROW,  
« les systèmes nationaux d'innovation : à la recherche,  
un concept utilisable », une revue français d'économie,  
volume VII, livre 1992.

**10**– La configuration du foncier en Algérie, avis  
du conseil national économique et social, session 1998.

**11**– Laviec (Jean–Pierre):protection et promotion des  
investissements, étude de droit – international  
économique. Publication de l'institut Universitaire de  
haute étude internationale Genève, Presse Universitaire  
de France (PUF) ,1986.

**12**– Les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention  
des entreprises multinationales : ORGANISATION  
DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT  
ECONOMIQUES, éditions OCDE, France, 2008.

**13**– M. Leers, Pays–Bas, Group du Parie populaire  
européen et M.Tallo. Estonie, Groupe socialiste : Rôles  
des parlements dans la lutte contre la corruption, Rapport  
de la commission des questions économiques  
et du développement, Assemblée parlementaire, Doc  
8652, transparency International.

[www.assembly.coe.int/nw/xml/xref/x2h-xref-  
viewhtml.asp?filed-88917lang=fr](http://www.assembly.coe.int/nw/xml/xref/x2h-xref-viewhtml.asp?filed-88917lang=fr)

**14**– Marc Donnier, encyclopédie, voir sous publicité foncière, T6, 1979.

**15**– Ministère de la participation de promotion de l'investissent, note N° 533 intitulée le code d'émergence du marché foncier, mai 2006.

**16**– O.C.D.E, Définitions des références détaillées des investissements internationaux, Paris, France, 1983.

**17**– Rachid Zouaïmia, Le cadre juridique des investissements en Algérie : les figures de la régression, Revue Académique de la Recherche Juridique, Revue semestrielle spécialisée/ Quatrième Année/ volume 08/N° 02/2013

**18**– Résultats définitifs de la première phrase : collections statistiques, n° 172, série E : statistiques économiques Alger, Juillet 2012.

**19**– UNCTAD, FOREIGN direct investment and development, UNCTAD/[J] T /10CVOL1) New York, 1999.

**20**– World Bank 2009, From Privilege to Competition—Unlocking Private–Led Growth in the Middle East and North Africa (Washington).

### **III. Communication :**

**1**– Ammar Aloui : projet «documentation foncière général»  
communication présenté dans les journées d'études:« Pour une  
meilleur gestion du foncier»

**2**– Mémoire, sur la propriété foncière en Algérie,  
imprimerie administrative Gojosso et Cie, juillet 1878,

[http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5789484r/f1n38.pdf?](http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5789484r/f1n38.pdf?download=1)

download=1

## -الفهرس:

الصفحة	العناوين
	-شكر وتقدير
	-الاهداء
	- قائمة المختصرات
1	مقدمة.....
13	الباب الأول: الآليات القانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
14	الفصل الأول: الإطار القانوني لتكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة وتوجيهها للاستثمار الأجنبي .....
14	المبحث الأول: آليات تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
15	المطلب الأول: تطور طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة.....
15	الفرع الأول: تكوين الأملاك الخاصة للدولة قبل الاستقلال.....
16	أولا: مرحلة الفترة العثمانية.....
21	ثانيا: مرحلة الدولة الجزائرية في عهد الإحتلال الفرنسي (1830م-1962م) .....
27	الفرع الثاني : مرحلة الدولة الجزائرية المستقلة (من سنة1962-إلى 2014).....
29	أولا: توزيع تنظيم الأملاك الوطنية على نصوص قانونية مختلفة.....
31	ثانيا: تنظيم أملاك الدولة من خلال نصوص القانون المدني الجزائري.....
32	ثالثا: تكوين الأملاك الوطنية الخاصة من خلال القانون رقم 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية.....
36	رابعا: طرق تكوين الأملاك الوطنية بعد سنة1990م.....



42	المطلب الثاني: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.....
42	الفرع الأول: تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة بناء على قواعد القانون الخاص...
43	أولاً: إقتناء مديريةية أملاك الدولة للعقارات بطريقة الشراء.....
47	ثانياً: إكتساب مديريةية أملاك الدولة للعقارات بطريق التبادل.....
50	الفرع الثاني : تملك العقارات بالمقابل وفق طرق القانون العام.....
50	أولاً: إكتساب مديريةية أملاك الدولة للعقارات عن طريق إجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
60	ثانياً: اكتساب مديريةية أملاك الدولة للعقارات عن طريق إجراء الشفعة.....
63	ثالثاً: تكوين الأملاك العقارية الخاصة للدولة بالمجان.....
67	المبحث الثاني: عقد منح الامتياز آلية للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
69	المطلب الأول: الإطار القانوني لإعداد عقد منح الامتياز.....
70	الفرع الأول: تميز عقد منح الامتياز .....
72	أولاً: ماهية عقد منح الامتياز .....
79	ثانياً: التباين الفقهي لتكييف عقد منح الامتياز .....
83	الفرع الثاني: إعداد عقد منح الامتياز وآثاره القانونية .....
83	أولاً: الأركان الموضوعية لإعداد عقد منح الامتياز .....
91	ثانياً: الاجراءات الشكلية لإبرام عقد منح الامتياز .....
115	ثالثاً: الآثار القانونية الناشئة عن ابرام عقد منح الامتياز .....
126	المطلب الثاني: أصناف العقارات محل منح عقد الامتياز.....
127	الفرع الأول: العقار الموجه للاستثمار الصناعي .....

127	أولاً: تطور النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار الصناعي.....
132	ثانياً: حافزة العقار الموجه للاستثمار الصناعي.....
134	الفرع الثاني: العقار الموجه للاستثمار السياحي .....
134	أولاً: تطور النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي.....
139	ثانياً: اجراءات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار السياحي.....
146	الفصل الثاني: أساليب تواجد الاستثمار الأجنبي بين تقييد القانون العام وضمان القانون الخاص.....
148	المبحث الأول: ماهية الاستثمار الأجنبي وأسلوب تواجده .....
149	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي.....
150	الفرع الأول: ماهية الاستثمار الأجنبي المباشر.....
150	أولاً: المفهوم المؤسسي للاستثمار الأجنبي المباشر.....
153	ثانياً: المفهوم الفقهي للاستثمار الأجنبي المباشر.....
156	ثالثاً: ماهية العنصر الأجنبي .....
164	الفرع الثاني: تطور التشريع المنظم للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
166	أولاً: أثر فرض الرقابة الادارية على الاستثمارات الأجنبية (1963 م – 1990 م) ....
174	ثانياً: تأثير الرقابة المصرفية (1990م – 1993 م) .....
176	ثالثاً: تشجيع الاستثمارات الأجنبية (1993 م – 2017م) .....
187	المطلب الثاني: تقييد آلية الشراكة العقدية لتواجد الاستثمار الأجنبي المباشر.....
190	الفرع الأول: من منظور نسبية المشاركة وتعدد جنسية المستثمر الأجنبي.....
192	أولاً: الإستثمار الأجنبي المباشر المشترك.....

199	.....ثانيا: الشركات متعددة الجنسية.....
205	.....الفرع الثاني: من منظور كيفية الاستثمار.....
206	.....أولا: الشركات الدولية.....
208	.....ثانيا:الشراكة عن طريق عقود البوت.....
212	.....المبحث الثاني: ضمانات القانون الخاص بموجب الشراكة بعقد الامتياز.....
213	.....المطلب الأول: شروط عقدية تتحول الى ضمانات قانونية.....
214	.....الفرع الأول: خضوع عقد منح الامتياز للقانون الجزائري.....
214	.....أولا: ضمان مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة.....
217	.....ثانيا: ضمان استقرار التشريع.....
219	.....ثالثا: ضمان خطر نزع الملكية.....
225	.....رابعا: ضمان تحويل رأس المال.....
226	.....الفرع الثاني: الضمانات القضائية للاستثمار الأجنبي.....
228	.....أولا: طبيعة منازعات الاستثمار الأجنبي.....
230	.....ثانيا: مدى اختصاص القضاء الوطني بالفصل في منازعات الاستثمار.....
232	.....ثالثا: تحديد القضاء المختص بنظر منازعات الاستثمار.....
234	.....المطلب الثاني: الوسائل البديلة لحل منازعات الاستثمار الاجنبي.....
235	.....الفرع الأول : تمييز الوسائل البديلة عن القضاء العادي.....
235	.....أولا: أسباب اللجوء الى الوسائل البديلة.....
238	.....ثانيا: خصائص الوسائل البديلة.....
240	.....الفرع الثاني: الصور البديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي.....

240	أولاً: المصالحة اجراء بديل لحل منازعات الاستثمار الأجنبي.....
245	ثانياً: الصلح اجراء بديل لحل منازعات الاستثمار الأجنبي .....
248	ثالثاً: الوساطة اجراء بديل لحل منازعات الاستثمار الأجنبي.....
250	رابعاً: التحكيم وسيلة بديلة لحل منازعات الاستثمار الأجنبي.....
254	<b>الباب الثاني: البعد الاقتصادي للعقار في مجال تحفيز الاستثمار الأجنبي</b>
255	<b>الفصل الأول: الحفظ العقاري دعامة للاستثمار الأجنبي.....</b>
256	المبحث الأول: نطاق نظام الحفظ العقاري.....
257	المطلب الأول: الاطار القانوني لعمليات مسح الأراضي العام.....
258	الفرع الأول: نطاق و أهداف مسح الأراضي العام.....
258	أولاً: المفهوم القانوني لمسح الأراضي العام .....
263	ثانياً: نطاق عمليات مسح الأراضي العام .....
271	ثالثاً: أهداف عمليات مسح الأراضي العام.....
275	الفرع الثاني: اعداد عمليات مسح الأراضي.....
277	أولاً: مرحلة الأشغال التحضيرية.....
286	ثانياً: المرحلة الميدانية و أهمية اجراء التحقيق.....
288	ثالثاً: اعداد وثائق المسح و ايداعها بالمحافظة العقارية.....
289	المطلب الثاني: معوقات تنفيذ عمليات مسح الأراضي.....
290	الفرع الأول: المعوقات التقنية.....
291	أولاً: مدى فعالية المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير .....
293	ثانياً: وضعية الأملاك العقارية الممسوحة غير المستقرة .....

295	الفرع الثاني : معوقات قانونية و اجرائية.....
296	أولاً: كيفية التعامل مع الملفات الموضوعية في حساب المجهول.....
298	ثانياً: اشكالات الأملاك العقارية الشاغرة.....
301	ثالثاً: الإشكالات القانونية المتعلقة بمسح أراضي العرش.....
307	المبحث الثاني: تأثير عمليات المسح و الشهر على واقع الاستثمار الأجنبي .....
308	المطلب الأول: استكمال مسح الأراضي العام.....
308	الفرع الأول: الاطار التحفيزي لعمليات المسح على المستوى الاجرائي .....
309	أولاً : وضع مسألة المسح العام للأراضي ضمن أولويات البرامج العامة للحكومة.....
311	ثانياً : : منح المجال واسعا وعن طريق دفاتر شروط نظامية أمام الخواص للاضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي.....
312	الفرع الثاني: الاطار التحفيزي لعمليات المسح على المستوى النوعي.....
313	أولاً: رفع سعة المسح.....
314	ثانياً: تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية.....
316	المطلب الثاني: تحفيزات نظام الشهر العقاري.....
316	الفرع الأول: الإطار القانوني لنظام الشهر العقاري.....
317	أولاً: ماهية الشهر العقاري.....
319	ثانياً: نطاق الشهر العقاري.....
322	ثالثاً: الاطار الهيكلي لتنفيذ عمليات الشهر العيني.....
324	الفرع الثاني: تحفيزات نظام الشهر العيني في جذب الإستثمار الأجنبي.....
325	أولاً :التقليص من آجال الشهر والإسراع في إعداده.....

327	ثانيا: ترقية الاستثمار عن طريق إعداد وشهر التصرفات.....
330	ثالثا: الاستفادة من الإعفاء أو تقسيط رسم الشهر العقاري.....
337	<b>الفصل الثاني: الوظيفة الاقتصادية للاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....</b>
337	المبحث الأول: تقييم فعالية الاستثمار الأجنبي في الأملاك العقارية الخاصة للدولة....
337	المطلب الأول: معوقات الاستثمار الأجنبي.....
338	الفرع الأول: معوقات الاستثمار في الأملاك العقارية.....
338	أولا: غموض في الإطار القانوني للعقار الموجه للاستثمار.....
341	ثانيا: إجراءات إدارية غير مرنة لتوجيه العقار للاستثمار.....
344	ثالثا: القصور في تقييم الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
345	رابعا: عمليات تبادل الأملاك العقارية الخاصة للدولة.....
346	الفرع الثاني: معوقات تجسيد المشاريع الاستثمارية.....
347	أولا: معوقات قانونية.....
358	ثانيا: معوقات اقتصادية ومالية.....
368	ثالثا: معوقات سياسية واجتماعية.....
382	رابعا: معوقات خاصة بالمشروعات العربية المشتركة.....
385	<b>المطلب الثاني: مزايا و مساوئ الإستثمار الأجنبي.....</b>
386	الفرع الأول: مزايا الإستثمار الأجنبي المباشر.....
386	أولا: مزايا الإستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المضيفة.....
395	ثانيا أثر الإستثمار الأجنبي بالنسبة للدولة المصدرة.....

396	الفرع الثاني: مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر.....
397	أولاً: المساوئ بالنسبة للدولة المستضيفة.....
400	ثانياً: مساوئ الاستثمار الأجنبي المباشر بالنسبة للدول المصدرة له.....
401	المبحث الثاني: فعالية الاستثمار الأجنبي في تنمية الاقتصاد الوطني.....
403	المطلب الأول: الفساد حاجز يعرقل الاستثمار الأجنبي.....
404	الفرع الأول: الإطار القانوني وآليات مكافحة الفساد و الوقاية منه.....
404	أولاً: ماهية الفساد.....
418	ثانياً: الآليات القانونية لمكافحة الفساد.....
432	الفرع الثاني: صور الفساد في الأملاك العقارية و آثاره على الاستثمار الأجنبي.....
432	أولاً: صور الفساد في الأملاك العقارية.....
442	ثانياً: أثر الفساد على الإستثمار الأجنبي.....
445	المطلب الثاني: دور الإستثمار الأجنبي في التنمية الإقتصادية.....
446	الفرع الأول: الاطار القانوني للتنمية الإقتصادية.....
446	أولاً: الإطار المفاهيمي للتنمية الإقتصادية.....
455	ثانياً: البعد الإقتصادي للتنمية الإقتصادية.....
457	الفرع الثاني: مساهمة آليات الحفظ العقاري في التنمية الاقتصادية.....
458	أولاً: الحفظ العقاري أداة للتنمية الاقتصادية.....
461	ثانياً: الحفظ العقاري أساس للتنمية الاجتماعية.....
468	الخاتمة.....
480	الملاحق

481	قائمة الأشكال البيانية.....
482	قائمة الجداول.....
484	قائمة المراجع.....
546	الفهرس .....
	الملخص



## - الملخص :

إن التفتح على اقتصاد السوق، و تحرير المعاملات العقارية ،وسياسة الاستثمار، كلها أسباب كثيرة و داعية بما فيه الكفاية للنهوض بنظام "مسح الأراضي العام " متين و حديث ،و إذا تمحورت الأهداف المحددة له إلى يومنا هذا في الجانب التقني و القانوني، فإن استعماله في الاحتياجات الأخرى ذات الطابع الاستثماري أو الجبائي لا تقل أهمية عن ما سبق ذكره ، نظرا لما يوفره من المعلومات المهمة و المفيدة لكل القطاعات الاقتصادية أو الاجتماعية.

و يشكل العقار الأرضية الأساسية لانطلاق المشروعات المنتجة ، و يكتسي أهمية كبرى على المستوى السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي، و يعد أداة لتحقيق الاستقرار و السلم الاجتماعيين ، إلا أن العقار لا يخلو كغيره من العوامل و في مختلف القطاعات، من وجود معوقات حالت و تحول دون تحقيق الغاية من وفرة و تنوع الملكية العقارية، هذا من جهة، و من جهة أخرى في ظل غياب مطلق للأهداف الواجب رسمها لقوانين الاستثمار المتعاقبة ، و الغاية المنشودة من أجل الترويج لسبل الاستثمار في الجزائر ، جعل من المشرع الجزائري غير مستقر في تسطير أهداف الاستثمار الأجنبي ، بين الأهداف الاقتصادية أم الحفاظ على المبادئ السيادية ، مما أسفر عنه تقييد الاستثمار و حصره في شكل معين بحيث لا يمكن التواجد الا في ظله.

## **Résumé**

L'ouverture de l'économie du marché, la libéralisation des transactions immobilières et la politique de l'investissement sont toutes de multiples raisons incitant suffisamment à promouvoir un système de « cadastre général » solide et moderne, et si les buts qui lui sont fixés se sont articulés jusqu'à ce jour sur le côté technique et légal, alors son utilisation dans d'autres besoins à caractère d'investissement ou fiscal n'est pas de moindre importance de ce qu'a précédé, considérant les informations importantes et utiles de tous les secteurs ; économique ou social.

Le bien immobilier est la base fondamentale pour le lancement des projets productifs, il est primordial qu'il ait une grande importance au niveau politique, économique et social, il est considéré comme étant un instrument pour la stabilité et la paix sociales. Toutefois et comme tout autre élément dans différents secteurs, il a des obstacles qui empêchent la réalisation de sa fin, à savoir, la disponibilité et la diversité de la propriété immobilière, d'une part, et l'absence absolue des buts devant être tracés pour les lois successives de l'investissement, et la fin voulue pour la promotion des moyens d'investissement en Algérie, ont fait que le législateur algérien est instable dans la définition des objectifs de l'investissement étranger, entre les objectifs économiques ou la préservation les principes souverains , ce qui a amené à la restriction de l'investissement et sa limitation sous une forme définie pour n'exister que dans son ombre.

## **Summary**

The opening of the economic market, the liberalisation of real estate transactions and the policy of investment are all multiple reasons prompting sufficiently to promote a system of “general cadaster” solid and modern, and if the aims that are fixed for it are articulated till that day on the technical and the legal side, hence its use in other needs of investment and fiscal character has not a less importance that what was said before, considering important and useful information of all sectors; economic or social.

The real estate is the fundamental base for the start of productive projects, it is essential that it has a great importance on the political, economic and social level, it is considered as an instrument of social stability and peace. However and as any other element in different sectors, it has obstacles preventing the realization of its purpose, i.e. the availability and the diversity of the real estate, on the first hand, and the absence of aims that must be traced for successive laws of investment, and the intended purpose for the promotion of means of investment in Algeria, made that the Algerian legislator is instable in the definition of objectives of the foreign investment, between the economic objectives or the prevention of the political precepts, leading to the restriction of the investment and its limitation under a defined form in order to be existed only under its shadow.