



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الضمانات القانونية لحماية حق المستثمر في العقار الاقتصادي

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

الأعور بثينة
مباركية ثورية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
العروسي حاقه	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
بدرالدين شبل	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
بشير دهانة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرف مساعد
بشير محمودي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الضمانات القانونية لحماية حق المستثمر في العقار الاقتصادي

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

الأعور بثينة

مباركية ثورية

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
العروسي حاقه	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	رئيسا
بدرالدين شبل	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	مشرفا ومقررا
بشير دهانة	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	مشرف مساعد
بشير محمودي	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن أما بعد:

الحمد لله الذي وفقني لتأمين هذه الخطوة في مسيراتي الدراسية بمذكراتي هذه ثمرة جهدي ونجاح بفضلته تعالى

مهداة

إلى من كلفه الله بالهبة والوقار والذي علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بافتخار أبي الغالي الصادق

مباركية حفظه الله وأطال في عمره.

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها إلى روح القلب ونبع الحنان التي ربتي وساندتي وعلمتني أمي العزيزة مباركة

مباركية

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة بلال حسام زكرياء عبد الغني شعيب عبد السميع وأخواتي

الغاليات بشينة عبلة سارة كوثر

وإلى رفيق دربي زوجي الحبيب عبد الحكيم زلاسي وأولادي وكذلك أم زوجي

وإلى خالي محمد علي وكذا رفيقات المشوار اللاتي قاسمنني لحظاته حفظهم الله وفقهم

وإلى كل من لهم أثرا على حياتي وإلى كل من أحياءهم قلبي ونسأهم قلبي

مباركية ثورية

الإهداء

"وآخر دعوانهم أن الحمد لله رب العالمين"

أهدي ثمرة جهدي وعلمي المتواضع:

إلى أعز ما لدي في هذا الوجود إلى روح القلب ونبض الحنان، والتي جعل الله تحت قدميها الجنة أُمِّي الحبيبة

سعاد .

إلى من كَلَّمَهُ اللهُ بالهبة والوقار والذي علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه باقتدار أبي الغالي الصديق

حفظه الله وأطال في عمره .

إلى من شاركني حلوة الحياة ومرها وشملني حنانهم وعظمتهم إخوتي عبد الرحيم و محمد و منير وأخواتي وهيبه

وياسمين .

إلى روح جدتي الفاضلة أسكنها الله فسيح جناته .

إلى الأستاذين الفاضلين دهانة بشير و شبل بدر الدين على مساعدتهم لنا في إكمال هذا البحث المتواضع .

إلى جميع صديقاتي والأحباء والزملاء .

إلى كل من يعرفني وساعدني ويكن لي الاحترام والتقدير .

الأعوربشينة

شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿فَتَبَسَّمْ ضَاحِكًا مِّن قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ﴾ ١٩ صدق الله العظيم - سورة النمل . الآية 19

بادئ الأمر نشكر ونحمد الله عز وجل على نعمه التي خصني بها دون الآخرين فله جزيل الحمد والثناء العظيم هو

الذي أنعم علينا إذا أرسل فينا عبده ورسوله محمد عليه أزكى الصلوات وأطهر التسليم.

وبعدها نتقدم بأسمى عبارات الشكر والامتنان للأستاذين المشرفين دهانة بشير وشبل بدر الدين الذين لم يتوانوا

في تقديم يد المساعدة والتوجيه طيلة فترة إعداد المذكرة.

وإلى أعضاء لجنة المناقشة كل واحد باسمه.

أخيرا اشكر كل من ساهم وقدم لنا النصح والإرشاد لإتمام هذا العمل ولو بكلمة أو نصيحة واطلب من الله أن

يثبت أجرهم ولهم مني كل التقدير.

مقدمة

مقدمة

يسعى المشرع الجزائري كغيره في دول العالم إلى وضع قواعد وأطر قانونية لتنظيم مجال الإستثمار على إختلاف نوعه سواء كان صناعي أو سياحي، وهذا من أجل النهوض بهذا المجال وخلق أريحية لدى المستثمر سواء كان محلي أو أجنبي. ومن أهم ما يكرسه المشرع في هذا المجال هو وضع ضمانات قانونية مبنية على أسس وقواعد موضوعية، فالضمانات هي كل الوسائل التي تكفل للمستثمر حفظ حقوقه ومشروعه الإستثماري من أي خطر يهدده وتبعث في نفسه الثقة والاطمئنان وتشجعه على اتخاذ قرار الإستثمار في دولة معينة، فمجرد حصول المستثمر على الربح لا يكفي وإنما يجب أن يصاحب ذلك توفر مجموعة من العوامل التي تخلق حافزا لدى أصحاب المدخرات لتحويلها إلى استثمارات.

حيث يعتبر العقار الإقتصادي من بين الأوعية الإستثمارية التي تساهم في النمو الاقتصادي للدولة، كما يعتبر العقار الموجه للإستثمار الركيزة الأساسية والبنية التحتية التي يقوم عليها المشروع الاستثماري، وبالتالي يعد العقار السياحي والصناعي أحد متطلبات نجاح السياسة الاستثمارية.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية البحث في موضوع "الضمانات القانونية لحماية حق المستثمر في العقار الاقتصادي" للوقوف على دور العقار الإقتصادي بنوعيه الصناعي والسياحي، كضمان للمستثمر من جهة، والدور الإيجابي الذي يلعبه في مجال التنمية الاقتصادية من خلال تثبيت المشاريع الاستثمارية.

أهداف الدراسة:

تكمن أهداف الدراسة فيما يلي:

الإلمام بموضوع الضمانات الممنوحة للمستثمر في المجال العقاري، من خلال الاطار المؤسسي والإجرائي المعتمد من طرف المشرع الجزائري والذي بدوره يوفر حماية قانونية في الحصول على العقار الاقتصادي بهدف انجاز المشروع الاستثماري. تبين فعالية هذه الضمانات في حماية المشروع الاستثماري وحق المستثمر من أي مخاطر تلحق به لاسيما نزع الملكية.

التعريف بالمؤسسات التي تعنى بتسيير الأوعية العقارية المانحة للعقار الاقتصادي والتي لها دور كبير في تشجيع المستثمرين، كما أنه نوع من أنواع تمويل المشاريع الاستثمارية.

ابرز الأهمية الاقتصادية للعقار الاقتصادي من خلال تسهيل وتطوير المشاريع الاستثمارية، وهذا ما يؤدي إلى النهوض بالاقتصاد الوطني.

دوافع إختيار الموضوع :

تعددت أسباب اختيار موضوع دراستنا بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية:

فالسبب الشخصي الذي دفعنا لإختيار هذا الموضوع هو ميولاتي الشخصية لدراسة ومعرفة كل ما يخص العقار كما أنه يدخل ضمن إختصاصي باعتبار أنه له علاقة بالقانون العقاري وكذلك من أجل إثراء الجانب المعرفي والعلمي ، أما الأسباب الموضوعية تتمثل في أن الموضوع يتلائم مع الواقع الذي نعيشه حيث لم يحظى العقار بالحماية الكافية لسبب عدم إستقرار النصوص القانونية في تنظيم عملية الاستثمار وتأطيره بترسانة من القوانين.

الإشكالية:

تأسيسا لما سبق يمكن طرح الإشكال الرئيسي لهذه الدراسة: فيما تتمثل الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري من أجل تكريس حماية قانونية فعالة لحق المستثمر في العقار الاقتصادي؟

و ترتبت على هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية وهي:

* ماهي الإجراءات المتبعة التي تحمي العقار الاقتصادي؟

* ماهي الآليات والطرق القانونية المتبعة لحماية العقار السياحي والصناعي؟

الدراسات السابقة:

سبق وأن تمت دراسة هذا الموضوع ضمن دراسات قانونية تفاوتت في طبيعتها العلمية نخص بالذكر مذكرة ماستر للطالبة: **قليلش عيدة** بعنوان **منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري لسنة 2019**، حيث يتوافق موضوع بحثنا مع هذه الدراسة في كثير من العناصر فيما يخص الجزء المتعلق بالعقار الصناعي.

مذكرة الطالبتين: **نجوى أوكسل وكاميليا قيطون** بعنوان **الإستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري لسنة 2021**

المنهج المتبع:

تتطلب دراستنا الجمع بين المنهجين الوصفي والتحليلي، تم اعتماد المنهج الوصفي عند عرض مختلف الضمانات الممنوحة للمستثمر، أما المنهج التحليلي تم اعتماده عند استقراء وتحليل النصوص القانونية المنظمة لهذه الضمانات لاسيما ما تعلق بالعقار الاقتصادي.

خطة الدراسة :

وللخوض في الإجابة على الإشكالية المطروحة، تمت دراسة الموضوع وتقسيمه لفصلين معنوين كالآتي: الضمانات العامة وهو مقسم بدوره لمبحثين: الأول بعنوان: **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والثاني بعنوان : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.**

يليه الفصل الثاني المعنون بـ: الضمانات الخاصة، والذي ينقسم إلى مبحثين: الأول بعنوان: العقار الصناعي كضمان لحماية ملكية المستثمر والثاني بعنوان: العقار السياحي كضمان لحماية حق المستثمر.

وخلصنا في الأخير إلى خاتمة هذه الدراسة مع التعرض لأهم النتائج وما رافق ذلك من عرض لبعض المقترحات.

الفصل الأول

الضمانات العامة

يعتبر موضوع تجسيد المشروع الاستثماري على أرض الواقع من أهم التحديات التي تواجه المستثمر بل تعيقه، لهذا منح المشرع الجزائري ضمانات لحق المستثمر في العقار الاقتصادي، لاسيما بصدور القانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار، والذي حدد الجهات المخول لها منح الأوعية العقارية تشجيعا للمستثمرين وحمايتهم من كل أشكال نزاع الملكية ما يهدد المشاريع الاستثمارية.

وعليه سنتناول في هذا الفصل والمقسم بدوره لمبحثين اثنين هما:

المبحث الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

المبحث الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

المبحث الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أقرّ المشرع الجزائري إعادة النظر في قانون الاستثمار المنظم للسياسة الاستثمارية في الدولة، نظرا للصعوبات والعراقيل التي واجهت المستثمرين المحليين أو الأجانب، وبغية تشجيع وترقية الاستثمار في كل القطاعات من خلال إعادة ضبط المفاهيم المرتبطة بالاستثمار، وتحديد المهام بين الهيئتين الأساسيتين الفاعلتين في السياسة الاستثمارية للدولة؛ وهما المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث أعاد النظر في المهام المنوطة بالهيئتين ومحاولة الفصل النوعي بين مهام الهيئتين لتجنب التداخل بينهما.

وتعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الأكثر فاعلية نظرا لحجم المهام الملقاة عليها، وأيضا نظرا لقربها من المستثمر.

المطلب الأول: إجراءات التسجيل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الفاعلة من خلال إشرافها ومتابعتها لمختلف الاستثمارات في الوطن ولإيضاح الصورة أكثر عمدنا الإشتغال على التسلسل التالي: فتناولنا ماهية الوكالة الجزائرية في الفرع الأول ومهامها في الفرع الثاني .

الفرع الأول: ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

ولتحديد ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تطرقنا أولا لمفهومها ثم هيئاتها ثانيا و أخيرا أهداف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار .

أولا: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لقد نصّ المرسوم التنفيذي (06-356) والقانون المتعلق بالاستثمار على تعريف الوكالة وحدّد طبيعتها القانونية.

وتعرف الوكالة حسب المرسوم التنفيذي رقم (06-356) وحسب المادة الأولى من المرسوم المؤرخ في (09 أكتوبر 2006) المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها، ونصّت بقولها: "الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المنشأة بموجب المادة 06 من الأمر (03-01) المؤرخ في (20 أوت 2001) المعدل والمتمم، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتدعى في صلب النص الوكالة، وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات".¹

أما بالنسبة لقانون (09-16) فقد نصّ في الفصل الخامس في المادة 26 والتي أعطت تعريف للوكالة بأنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي".²

تمت تسمية الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (AAPI) وفق القانون (18-22)³ والمرسوم التنفيذي رقم: 22-298⁴، للوكالة التي عرفت بإسم الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) خلال الفترة (2001/2022) ووكالة ترقية ودعم ومتابعة الإستثمار (APSSI) خلال الفترة (2001/1993)، ولم تعرف هذه الوكالة التغيير في الإسم فقط، بل عرفت تطورات في مهامها بما يتماشى وتطور متطلبات ترقية الإستثمار.

وهي وكالة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية، توضع تحت الوصاية للوزير المكلف بترقية الإستثمار، ويتشكل مجلس إدارة الوكالة تحت رئاسة المدير العام

¹ - وسيم حسام الدين الأحمد، قوانين الإستثمار العربية، الطبعة الأولى، منشورات الحلي الحقوقية، لبنان، 2011، ص307.

² - القانون رقم: 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار، المؤرخ في (03 أوت 2016)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادرة بتاريخ (03 أوت 2016).

³ - القانون رقم: 22-18 يتعلق بالاستثمار، المؤرخ في (24 يوليو 2022)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ (28 يوليو 2022).

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، المؤرخ في (08 سبتمبر 2022)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ (18 سبتمبر 2022).

ممثلين عن الوزارات السابقة الذكر على مستوى المجلس الوطني، بالإضافة إلى ممثلين (02) عن وزير المالية إضافة إلى أربعة ممثلين عن أرباب العمل يعيّنهم نظراؤهم.¹

بينما في ظل القانون رقم: (18-22) والمرسوم التنفيذي رقم: 22-298، تم إعادة تسميتها كما سبق الإشارة إليه، ووضعها تحت وصاية الوزير الأول.²

ثانيا: هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

حسب المادة 18 من القانون رقم: (18-22) والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: (22-298) تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة التالية:

1-الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية:

هو المحاور الوحيد ذو الإختصاص الوطني، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الإستثمارية الكبرى والأجنبية، وتحدّد معايير تأهيل المشاريع الإستثمارية الكبرى عن طريق التنظيم، بالإضافة إلى أعوان الوكالة ممثلين عن:

- إدارة الضرائب.

- إدارة الجمارك.

- المركز الوطني للسجل التجاري.

- مصارح التعمير.

- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار.

- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.

2-الشبابيك الوحيدة اللامركزية:

¹ - سمير بوعافية بولطيف، " مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في دعم وترقية الإستثمار (دراسة حالة الشباك

الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعرييج)", مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 6، العدد 2، 2022، ص225.

2- القانون رقم: 22-18، السالف الذكر، المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، السالف الذكر.

هي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإستثمار، بخصوص الإستثمارات التي لا تدخل في إختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية؛ حيث يكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبائيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم، حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم (22-298) على النحو التالي:

يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الإستثمارات ويتابع شهادات التسجيل ويكلف بالعديد من المهام منها:

- معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الإستثمار.

- تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات.

- ضمان لمعالجة طلبات تعديل القوائم.

- الترخيص بالتنازل عن الإستثمار وتحويل المزايا.

- مباشرة سحب المزايا بالنسبة للإستثمارات التابعة للإختصاص.

يكلف ممثل إدارة الضرائب، بما يلي:

- إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة بإقتناء السلع.

- إعداد محضر معاينة الدخول في الإستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب.

- إعداد كشف للمقاربة بين الإستثمارات كل ستة أشهر.

- يكلف ممثل إدارة الجمارك بمساعدة المستثمر في إستكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز إستثماره وإستغلاله.

-يكلّف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم على الفور شهادة عدم سبق التسمية.¹

الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

من المهام الموكلة للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تشجيع الإستثمار الخاص والعام، المحلي والأجنبي دون تمييز، وقد جمعت بعض المهام في القانون رقم (22-18)، والمرسوم التنفيذي رقم (22-298)، وتتمثل فيما يلي:

أولاً: المهام الموكلة للوكالة ضمن القانون رقم: 22-18

- ترقية وتثمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر، بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج;
- إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم;
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر;
- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها;
- مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره;
- تسيير المزايا، بما فيها تلك المتعلقة بحافطة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون;
- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية.
- ترقية وإدارة مختلف العناصر التي من شأنها تشجيع الإستثمار، وذلك عن طريق توفير الدعم والمعلومات للمستثمرين.²
- منح المزايا المرتبطة بالإستثمار في الترتيب المعمول به وتسيير صندوق دعم الإستثمار.
- الرقابة والإشراف على المشاريع التي منحتها إمتيازات فيما يتعلّق بإحترام الإلتزامات.
- إستقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.

¹ - أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 22-18"، مجلة وطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف، المجلد 5، العدد 2، 2022، صص، 104-105.

² - حليلة شرقي، فلة بوحايك، دور الحماية في تشجيع الإستثمار المحلي بالجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة الشلف، 2016/2017، ص72.

-ترقية الإستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.¹

ثانيا: المهام الموكلة للوكالة ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 22-298

تتمثل مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق الباب الأول الفصل الثاني والمعنون بالمهام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، في الاعلام ثم التسهيل وترقية الاستثمارات، المرافقة والمتابعة وأخيرا مهمة تسيير الامتيازات الممنوحة للمستثمرين.

1- في مجال الإعلام: تتمثل المهام الموكلة للوكالة في مجال الاعلام مايلي:

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لمصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار;
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة;
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم;
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي;
- وضع قاعدة بيانات، بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

2- مهمة التسهيل: أسندت مهمة التسهيل للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-298²:

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها;
- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه;
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري، والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة.

¹ - فؤاد حجري، قانون الإستثمارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص.455.

² - المرسوم التنفيذي رقم: (22-298)، السالف الذكر.

3- في مجال ترقية الاستثمار

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر؛
- إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليا تحشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها؛
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة؛
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

4- في مجال مرافقة المستثمر

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين؛
- وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الحاجة؛
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

5- في مجال تسيير الامتيازات

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها؛
- تحديد المشاريع المهيكلية؛
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة؛
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، المقدمة من طرف المستثمر؛
- إصدار قرارات سحب المزايا.

6- في مجال المتابعة

- التأكد بالاتصال مع الادارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون؛
- معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين؛

-تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.

وحتى يتمكن ممثلو الإدارات والهيئات على مستوى الشباك من ممارسة المهام المنوطة بهم توجب إعلام المصالح المركزية والمحلية التابعين لها بالدور الحساس لهؤلاء الممثلين، والمتجسد في مهمة التسهيل تجاه المستثمرين.¹

المطلب الثاني: المنصة الرقمية

هي عبارة عن موقع إلكتروني والهدف منها هو تبسيط وتسهيل عملية إنشاء الشركات والإستثمارات كما أنها تضمن للمستثمرين حقوقهم لذلك تطرقنا في الفرع الأول إلى ماهية المنصة الرقمية، أما الفرع الثاني سنتطرق فيه لاهداف المنصة الرقمية.

الفرع الأول: ماهية المنصة الرقمية

وللحديث أكثر عن المنصة الرقمية تطرقنا أولاً إلى تعريفها ثم ذكر أهميتها ثانياً .

أولاً: تعريف المنصة الرقمية

تم انشاء المنصة الرقمية بموجب القانون رقم 22-18، بموجب نص المادة 23 منه: "تنشأ منصة رقمية للمستثمر..."² ، كما تمت الاحالة للتنظيم بخصوص طبيعتها ومهامها وكذا الأهداف التي تسطرها لتشجيع الاستثمار.

تطرق المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 من خلال نص المادة 27 من لتعريف المنصة الرقمية: "المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها..."³.

¹ - أمينة بن عميور، "دور الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) في ترقية الإستثمار الأجنبي"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 1، العدد 49، جوان 2018، ص405.

² - القانون رقم: 22-18، السالف الذكر.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، السالف الذكر.

ثانيا: أهمية المنصة الرقمية

تسمح المنصة الرقمية للمستثمر والتي يُسند تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بتوفير كل المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الإستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة. وتسمح أيضا هذه المنصة الرقمية المتصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات، وكذا القيام بجميع الإجراءات المتصلة بالإستثمار بواسطة الأنترنت¹.

الفرع الثاني: أهداف المنصة الرقمية

تسمح المنصة الرقمية للمستثمر، بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة، فهي متصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار.

وتشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات ومتابعتها إنطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها.

وتعتبر كذلك هذه المنصة أداة توجيه ومرافقة للإستثمارات، ومتابعتها إنطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة إستغلالها².

تهدف المنصة الرقمية إلى ما يلي:

-التكفل بعملية إنشاء الشركات والإستثمارات وتبسيطها وتسهيلها;

-تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الإقتصادية;

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، السالف الذكر.

² موقع المنصة الرقمية للمستثمر، <https://invest.gov.dz/presentation> تاريخ الدخول: 01-06-2023 على

الساعة: 10:55.

- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها، وكيفيات فحص ملفات المستثمرين؛
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية؛
- السماح للمستثمرين بمتابعة ملفاتهم عن بعد؛
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة؛
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين؛
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الإستثمار؛
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.¹

المبحث الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤشر محوري في تسيير وإدارة العقار الإقتصادي على إعتبارها الهيئة التي منحها المشرع مهمة التسيير الحافظ العقاري الموجه للإستثمار لذلك تناولنا في المطلب الأول إلى الإطار العام للوكالة والمطلب الثاني القيود الواردة على الدولة من اجل نزع الملكية .

المطلب الأول: الإطار العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وأضا تخضع للقواعد المطبقة للإدارة في علاقتها مع الدولة. ولتحديد الإطار العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تطرقنا في الفرع الأول ماهية الوكالة والفرع الثاني الاطار التنظيمي للوكالة.

الفرع الأول: ماهية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

ولتحديد الماهية تطرقنا أولا لتعرف الوكالة ثم تطرقنا إلى طبيعتها القانونية ثانيا .

أولا: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمثل مهمتها الرئيسية في إدارة وتعزيز الوساطة وضبط العقار والعمل على تشجيع

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، السالف الذكر .

الإستثمار، وقد وضعت هذه الوكالة تحت وصاية وزارة التنمية الصناعية وتشجيع الإستثمار.¹

وحسب الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم (07-119) فتعرّف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على أنّها: "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تنشأ تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" وتدعى في صلب النص "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي".²

مما سبق يتّضح لنا من خلال نص هذه المادة أنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليست بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري بالرغم من كونها تمثل الدولة في حدّ ذاتها وتسعى بدورها إلى تحقيق المصلحة العامة، ذلك لأنه يفترض في الوكالة أن تعمل لحساب وبإسم وبإشراف الدولة، مع تمتعها بالشخصية المعنوية التي تمنح لها الإستقلال المالي والإداري في ممارسة إختصاصها، والتي تمارس أيضا نشاطا ذو طابع صناعي وتجاري.³

ومنه تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتخضع بدورها للقواعد المطبّقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، هذا بالإضافة إلى عملها وسعيها الدائم على تحقيق المنفعة العامة.

¹-Ministère du Développement Industriel Et De La Promotion De L'investissement, Diagnostic De La Performance Du Système D'information Existant De L'ANIREF. Alger, 31 janvier 2014, p.7.

²- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، مؤرخ في 23 أفريل 2007 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 27، صادر في 25 أفريل 2007، معدل متمم.

³- خالد بالجيلالي، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للإستثمار"، ملتقى وطني حول النظام القانوني للعقار الصناعي (الواقع والمأمول)، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي، الجزائر، ص2.

ثانيا: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بجملة من الخصائص نلمسها في نص المادة الأولى الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم (07-119)؛ حيث نجدها تتميز بنوع من الإستقلالية في شخصيتها المعنوية والمالية، وتتمثل فيما يلي: إستقلالية الوكالة في شخصيتها المعنوية:

تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بشخصية معنوية شأنها شأن الأشخاص الاعتبارية الأخرى¹؛ ولقد عدّدت المادة 49 من الأمر (75-58) الأشخاص الاعتبارية فيما يلي:

الدولة، الولاية، البلدية.

المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

الشركات المدنية والتجارية.

الجمعيات والمؤسسات.

كل مجموع من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية.²

إنّ المشرع لم يشترط أي شكل قانوني لهذه الوكالة، بل اكتفى باعتبارها مؤسسة ولم يضعها في قالب الشركات التجارية المنصوص عليها في القانون التجاري، في حين منحها صبغة التاجر لا من حيث شكلها بل من حيث موضوعها، ذلك كونها تمارس نشاط التسيير والترقية والوساطة العقارية التي تُعدّ في مجملها من الأعمال التجارية.

¹ - مراد بلكعيات، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011، ص47.

² - الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

قدرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على إكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات وتمتعها بأهلية التعاقد والتصرف باسمها ولحسابها، ويظهر ذلك من خلال تلك الصلاحيات التي تمارسها؛ من إقتناء العقارات وتهيئة المناطق الصناعية الجديدة... الخ.¹ كذلك تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بأهلية التقاضي والقدرة على تحمل المسؤولية تجاه أعمالها، وفي هذا الشأن لم تتحصل على أحكام أو قرارات قضائية تكون فيها هذه الوكالة طرفا في النزاع، ذلك لتدعيم أهليتها في التقاضي وقدرتها على تحمل مسؤولية التعويض عن الأضرار التي تلحق الغير بخطئها.²

الإستقلالية المالية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

إنّ المقصود بالإستقلال المالي للمؤسسة هو إستقلالية ذمتها المالية باعتبارها تتمتع بالشخصية المعنوية العامة، وكذا تمتعها بحرية التصرف المالي وحرية تحديد إرادتها المالية الخاصة بها، إضافة إلى حريتها في الإنفاق وتنظيم ميزانيتها الخاصة بها ذلك في حدود القانون.³

كما إعترف المشرع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالإستقلالية المالية، وجسّد ذلك في منحها ذمة مالية خاصّة بها ومستقلة عن ميزانية الوزارة الوصية. وتشتمل ذمتها المالية على صنفين من الأملاك؛ هما:

أموال خاصة:

تتشكل الأملاك الخاصة من أملاك محوّلّة أو مخصّصة من الدولة، وكذا أملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة.

¹ - نورة حميل، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم الإنسانية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، العدد 2، 2015، ص ص 177-178.

² - نورة حميل، المرجع السابق، ص 180.

³ - عمار عوايدي، النظام الإداري، الجزء 1، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 312.

إعانات الدولة:

حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم (07-119) تسمى إعانات الدولة بالتخصيص الأول من الدولة، وتمنح هذه الإعانات من ميزانية الدولة مباشرة، وليس من ميزانية وزارة ترقية الإستثمارات باعتبار هذه الأخيرة الوزارة الوصية عليها، وذلك بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بترقية الإستثمارات.¹

الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تأسست بموجب المرسوم التنفيذي (07-119) السالف الذكر، هذا الأخير الذي يعتبر بمثابة القانون الداخلي للوكالة، والذي يحدّد كيفية تنظيم أجهزة إدارة الوكالة وسير عملها.

ومثل أي مؤسسة لها أجهزتها الخاصة فلهذه الوكالة أيضا أجهزة تسهر على إدارتها وتسييرها، ونوجز هذه الهيئات في النقاط التالية:

أولاً: مجلس الإدارة

يُعدّ مجلس الإدارة الجهاز الأول في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؛ إذ يعتبر بمثابة جهاز تداولي جماعي يتولى تحديد سياسة وتوجهات هذه الوكالة، ولهذا أُسندت إلى هذا المجلس مهمة إدارتها.

ويترأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو الممثل عنه، إذ يُمثّل السلطة الوحيدة لها، هذا بالإضافة إلى أنّه يضم ممثلين آخرين ينتمون إلى وزارات وإدارات مختلفة، ومعينة أساساً بالمجال العقاري.²

¹ - المرسوم التنفيذي رقم (07-119).

² - لعزیز معيفي، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري-أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، المجلد 14، العدد 2، 2016، ص 127.

1- أعضاءه:

حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم (119/07) فإنّ مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يتشكّل على وجه التحديد من وزير مكلف بترقية الإستثمارات وممثل عنه (رئيساً)، وكذا أعضاءهم¹؛ ونذكرهم على التوالي:

-ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

-ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك الدولة).

-ممثل الوزير المكلف بالعمران.

-ممثل الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية.

-ممثل الوزير المكلف بالنقل.

-ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

-ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

-ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.²

وعليه فمن خلال التمعن في البنية العضوية لمجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإنّه لا بدّ من النظر فيها وتوسيعها أكثر لتشمل بذلك قطاعات أخرى ذات أهمية وصلة بالعقار، أين تمّ تقليصها وإقصاءها بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم (126-12) المعدّل والمتمّم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم (119-07)، مُمثّلين في كلّ

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 119-07، السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 119-07، السالف الذكر.

من: (ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة... الخ).

2- سير عمل مجلس الإدارة:

يجتمع مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ثلاث مرات في السنة، في دورات عادية، كما يمكن إستدعائه لعقد إجتماع في دورات إستثنائية بناءً على إقتراح من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة (من طرف ثلثي أعضائه).¹

يرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل الأعضاء إستدعاءات شخصية تتضمن تاريخ الإجتماع وجدول الأعمال، وذلك قبل 15 يومًا على الأقل قبل إنعقاد الجلسة، مع إمكانية تقليص هذا الأجل دون أن يقل عن 08 أيام في الدورات الغير العادية، ويحضر إجتماعات مجلس الإدارة المدير العام للوكالة الوطنية يوكل شخص من شأنه أن يقدم مساعدة في المسائل المُدرجة في جدول أعمال المجلس، ويشترط حضور ثلثي من أعضاء مجلس الإدارة على الأقل وذلك لمراعاة صحة إجتماعات المجلس.

وتتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس هو المرجح، وتختتم مداولات المجلس في محاضرة محررة وموقعة من طرف رئيس المجلس، وتكون مرفقة في سجل دفتر خاص، مع ضرورة موافقة الوزير الوصي عليها والمكلف بترقية الإستثمارات.²

3- صلاحياته:

جاءت المادة 15 من المرسوم التنفيذي (119/07) بأهم المسائل التي يتداولها مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ونوجزها في النقاط التالية:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، السالف الذكر.

² - لعزیز معیفي، المرجع السابق، ص 129.

- الموافقة على مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- المصادقة على البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذا الميزانية المرتبطة بها.
- المصادقة على الشروط المتعلقة بإبرام الصفقات والعقود الإتفاقيات.
- المصادقة على مشروع النظام الداخلي للوكالة الوطنية، والتقرير السنوي للتسيير، وكذا . تقارير محافظي الحسابات ومشاريع إقتناء وإيجار البنايات.
- الموافقة على الإتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة لمستخدمي الوكالة الوطنية.
- أخذ مساهمات وإبرام كل أشكال الشراكات المتّصلة بمجال العقار.¹

ثانيا: المدير العام

يُمثّل المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الجهاز الثاني لها بعد مجلس الإدارة؛ فهو يُشرف على إدارتها ويعتبر بمثابة جهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياستها، ويتم تعيينه والوكالة. هـ بموجب مرسوم رئاسي، كما أنّ المدير العام يتمتع بصلاحيات في مجال التسيير هذا من جانب، ومن جانب آخر خوّلت له بعض الصلاحيات التي يظهر من خلالها أنّ المدير العام ما هو إلاّ جهاز منفذّ وخاضع للسلطة الوصية².

وقد حدّدت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم (07-119) مهام المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث يتمتع بأوسع السلطات من أجل الإدارة والسير الإداري التقني والمالي للوكالة³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، السالف الذكر.

³ - كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013، ص197.

وتتمثل بعض صلاحيات المدير العام في النقاط التالية:

-يتمتع المدير العام بسلطة تعيين مناصب العمل، وكذا بسلطة العزل التي تقرّر طريقة أخرى للتعيين.

-ممارسة المدير العام السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

-يقوم المدير العام بإعداد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على مجلس الإدارة.

-يُبرم المدير العام ويوقع العقود والصفقات والإتفاقيات المرتبطة بنشاطها العملي

-يسهر على إحترام النظام الداخلي للوكالة وتطبيق القانون في ظلّها.

-كما يقترح مشاريع وبرامج نشاطات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويُعدّ البيانات التقديرية لها.

-يعد المدير العام مسؤولاً عن سير الوكالة ويتصرّف بإسمها ويُمثّلها أمام القضاء، وفي جميع أعمال الحياة المدنية.¹

-كما يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتنفيذ توجيهات وقرارات مجلس الإدارة، ويقوم بإعداد تقريراً مفصّلاً عن نشاطات الوكالة.

-التمثيل والحضور الشكلي للمدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى مجلس الإدارة عند إنعقاد جلساته.²

ثالثاً: المديريات الفرعية

يتم تسيير وتمثيل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على المستوى المحلي بواسطة مجموعة من المديريات موزّعة على التراب الوطني، ومنه يمكن تمييز نوعان من هذه المديريات؛ وهما:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، السالف الذكر.

² - لعزیز معیفي، المرجع السابق، ص 130.

1-المديرية العامة: يرتكز تنظيم المديرية العامة على سبعة مديريات، وطاقم مساعد للمدير العام مكّون من أربعة مستشارين، وكذا أمانة عامة تقوم بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية.

2- المديريات الجهوية: أنشئت مديريات جهوية موزّعة عبر التراب الوطني من أجل تمثيل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في شكل هياكل جواريه؛ ذات تنظيم مرن ووظيفي يسمح بدوره بتكفل فعال بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي، خصوصا فيما يتعلّق بالمسائل الآتية:

-تحليل ومعالجة ملفات المستثمرين.

-التمثيل على المستوى المحلي.

-منح الإمتياز على الأصول العقارية المبنية والغير مبنية.

-يسير المديرية الجهوية مدير جهوي وطاقم مكّون من مساعد مكلف بالإدارة، وكذا أمانة عامة.¹

-وقد تمّ تعديل التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والمعتمد من طرف مجلس الإدارة، والذي يهدف أساسا إلى تحقيق الأمور التالية:

-تحسين فاعلية مختلف هيئات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وتوفير كل الظروف للقيام بمهامها.

-تحديد مهام ومسؤوليات كل فرد لتقادي تداخل النشاطات والإصلاحات.

-الإستعمال الأمثل للوسائل مع تطوير إحترافية الهيئات التقنية في مجال قيادة العمليات الخاصة بتهيئة الحضائر الصناعية.

¹ - صونية بن طيبة، "إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، ملتقى حول النظام القانوني للعقار الصناعي (الواقع والمأمول)، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص4.

-التقليل من الصعوبات الخاصة بقيادة هذه المشاريع الإستثمارية، وكذا توضيح آليات التنسيق.

-إعادة التفكير في تسيير النشاطات من خلال نمم أجلسير والبحث بكاءة عالية، ذلك من أجل السماح للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بلعب دورها الفعلي كأداة للتنمية الإقتصادية للإقليم.¹

المطلب الثاني: القيود الواردة على الدولة من أجل نزع الملكية

لم يترك المشرع الحرية المطلقة للدولة في نزع الملكية بلا قيود بل قيدها بالعديد من القيود وقد تكلمنا عن هذه القيود في فرعين وخصصنا الفرع للقيود الخاصة بنزع الملكية أما القيود العامة فتطرقنا لها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: القيود الخاصة بنزع الملكية

إذا أبدت الدولة وأحد سلطاتها مبرر تبرر فيه حقها في إقتصاص هذا الحق وإرتبط بالمنفعة والحق في التعويض من جهة هنا تتقيد الدولة بشرطين أولاً المنفعة العمومية وثانياً التعويض.

أولاً: المنفعة العمومية

1-تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: إنّ نزع الملكية هي وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية، يمكن اللجوء إليها لإكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وهي تتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائياً لنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدّد، وذلك من أجل المنفعة العامة.

كما يُعرّفها الفقيه (A.DE LAUBADERE) بأنها: "العمل الإداري الذي تستطيع الإدارة بمقتضاه أن تجبر مالك العقار على التنازل على ملكيته العقارية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل ومسبق".²

¹ -VU: QNIREF Voice Bullteind'information trimestriel n°:28 juin. P.19.

² -محمد عبد الغني مهملات، الإستملاك ورقابة القضاء الإداري -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة دمشق، صص22-23.

ومنه فإنّ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعتبر طريقة إستثنائية لإكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام، ولا يتم ذلك إلا إذا أدّى إنتهاج الوسائل والطرق الودّية إلى نتائج سلبية، مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف.¹

أقرّت معظم التشريعات إعتبار إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية حقا مقررًا للدولة المضيفة للإستثمارات، وجعلت في ذلك مساواة ما بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني، هذا الأخير الذي قد يتعرّض في إقليم دولته لمثل هذه الإجراءات، دون أن يكون في ذلك أي إجحافٍ بحق الأجنبي ما دام يتعرّض لنفس ما يتعرّض له المستثمر الأجنبي، هذا إذا كانا في الوضعية نفسها.

ثم إنّ الأفكار الرأسمالية التقليدية القائمة على تقديس الملكية الخاصة باعتبارها حقًا طبيعيًا لم تتصدّ للتكريس القانوني لحق الدول في نزع الملكية الخاصة بصفة نهائية للصالح العام، وذلك تحقيقًا للمنفعة العامة وإعمالاً لسيادتها الدائمة مقابل تعويض.² إنّ الدولة تتمتع بعدّة إمتيازات تُمكنها من تحقيق المنفعة العامة، حيث منحها المشرع جانبًا من هذه الإمتيازات، كما أقرّ الفقه والقضاء الجانب الآخر؛ إذ تملك سلطة تقديرية في ممارسة إختصاصاتها لتتّم على أفضل وجه وبأحسن أسلوب.

كذلك تتمتع الدولة بحق التنفيذ المباشر في مواجهة الأفراد وأشخاص القانون الخاص مهما كانت جنسياتهم، كونها تتعامل معهم كسلطة عامة لها إمتياز الإستيلاء المؤقت على العقارات، أو الإستيلاء النهائي بنزع ملكياتهم بطريقة مباشرة جبرية لدواعي الصالح العام والمنفعة العمومية.³

¹ - نادية بورويس، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2012/2011، ص13.

² - أحمد سعيد خيرت، "التأميم وملكية الأجانب"، المجلة المصرية للقانون الدولي، القاهرة، المجلد 19، 1993، ص8.

³ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 1993، ص259.

2- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

بالرجوع إلى أحكام القانون (91-11)¹ تتم عملية نزع الملكية وفق إجراءات شكلية ومحددة بنصوص قانونية، بحيث أجازت دساتير الجزائر إجراء نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة لكن في إطار القانون ووفقا للإجراءات والتنظيمات؛ بحيث أن هذه الأخيرة ذات طبيعة وصبغة إدارية ولا يتدخل فيها القضاء إلا في حالة رفع الدعاوى سواء تعلق الأمر بتجاوز السلطة أو لعدم الاختصاص أو لمخالفة القانون أو إذا كانت متعلقة بتقدير التعويض².

وبالتالي فإن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة؛ حيث أن هذه الإجراءات تعتبر من المسائل المتعلقة بالنظام العام، ومخالفتها تؤدي إلى إبطال قرارات الإدارة وقيام مسؤوليتها. وأولى إجراءات خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية هي إثبات المنفعة العمومية وتقديرها؛ ويعنى بذلك التقرير الذي يُقر بأن المشروع المطلوب تنفيذه يتسم بطابع المنفعة العمومية، ويراعي أهداف التخطيط العمراني، فيُبرر بذلك اللجوء إلى نزع الملكية. وفي هذا الصدد نصّت المادة 2 من القانون (91-11) على: "لا يكون نزع الملكية إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية التي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة، وإلا اعتبر ذلك مخالفا للقانون"³.

بعد ذلك يرسل هذا التقرير إلى والي الولاية مستوفيا كل الشروط، فيقوم الوالي بإصدار قرار تعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة، وبعد ثبوت هذه الأخيرة يتم إصدار الإدارة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية للعملية التي يُراد إنجازها.⁴

¹ - القانون رقم: 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، المؤرخ في 27 أفريل 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، مؤرخة في 8 ماي 1991.

² - رمزي حوحو، محمد لمعيني، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 6، أفريل 2009، ص.75.

³ - القانون رقم: 91-11، السالف الذكر.

⁴ - القانون رقم: 91-11، السالف الذكر.

وبالتالي فإنّ هذا التقرير لا بُدّ أن يشتمل على أن العقار المقصود بالتنفيذ هو مخصص للمنفعة العامة، وأن هدف هذه الأخيرة هو من أهداف التخطيط والتهيئة العمرانية التي تتعلّق بإنشاء تجهيزات أو منشآت كبرى ذات منفعة عامة. ومنه يتم إرساله إلى الجهة المعنية بالتحقيق وإذا استوفى كامل الشروط يتم بعدها مباشرة الإفصاح عن قرار التصريح بالمنفعة العامة لتلك العملية المراد إنجازها.

ثانيا: التعويض

1- محتوى التعويض:

عكس ما جاء في الأمر (76-48) المتعلّق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والذي ميّز بين التعويضات الرئيسية والتبعية، فإن التشريع الحالي اعتمد على طريقة التقييم الشامل للتعويض؛ فيتم بذلك تعويض المالك أو صاحب الحق العيني المنزوعة ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به، والذي يقدر على أساس القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة الناتجة عن طبيعة هذا العقار، وكذا توجيه استعمالاته الفعلية والتي تحتسب وتُقدّر من طرف الإدارة على أساس ما قدرته مديرية أملاك الدولة، أو عن طريق القضاء في حال النزاع وعدم الرضا¹.

كما أنّ مستأجري الأملاك المنزوعة ملكيتها أيضا لهم الحق في التعويض، فقد خصّهم المشرّع بهذا الحق في المادة 34 من المرسوم التنفيذي (93-186)؛ حيث جاء فيها: "ويمكن أن يخصّص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع، زيادة عن تعويض الرحيل، فمن باب تعويض جميع الأشخاص المتضررين عن عملية نزع الملكية"².

ومنه فإنّ التعويض يشمل المالكين وكذا المستأجرين، فهو تعويض عن الحرمان من الملكية، وكذا تعويض عن الحرمان من الإنتفاع، وتعويض مصاريف الرحيل، هذا بالإضافة إلى أن التعويض يشمل ما لحق التاجر من ضرر، وأيضا كل المصاريف التي تمن للتاجر إعادة نشاطه.

¹ - الأمر رقم: 76-48، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المؤرخ في: 25 أفريل 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد44، المؤرخة في: 25 أفريل 1976.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، المؤرخ في 27 يوليو 1993.

2- أشكال التعويض:

طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)؛ فإنّ التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يُمكن أن يُدفع نقداً أو يكون في شكل تعويض عيني، والذي يتمثل عادة في إعادة الإسكان أو عرض محلات مماثلة.

-التعويض النقدي: يتمثل هذا التعويض في دفع مبلغ نقدي لصاحب مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينة التي تم نزع ملكيتها، والشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، ولم يُحدّد شروطاً لإستيفاء هذا المبلغ ما عدا ما جاءت به المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي موضوعها طلب إشهاد على إستلام هذه الأموال.¹

-التعويض العيني: نصّت المادة 25 من القانون رقم (91-11) على التعويض العيني، وأكّدت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي المنظم له، والتي جاء فيها إمكانية اقتراح تعويض عيني يحلّ محلّ التعويض النقدي كلّما كان ذلك ممكناً، وجاء في نص المادة ما يلي: "تحدّد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أنّه يقترح تعويض عيني بدلاً من التعويض نقداً، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض، وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها، وتعرض على الحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة في إطار التعويض العيني".²

¹ - مخطارية طفياني، "نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة ف التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 4، ديسمبر 2017، ص289.

² - القانون رقم: 91-11، السالف الذكر.

الفرع الثاني: القيود العامة

وتكمن هذه القيود أولاً في مبدأ عدم التمييز والمساواة وثانياً مبدأ إحترام الدولة لإلتزاماتها الخاصة.

أولاً: مبدأ عدم التمييز والمساواة

تدخل فكرة المعاملة غير التمييزية على أساس مبدأ المساواة بين المستثمرين ضمن المبادئ الأساسية التي تحاول الدولة بموجبها إستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية، وباعتبارها عنصراً هاماً من العناصر الأساسية التشجيعية للإستثمارات الأجنبية، لكونها تزيد في أمن المستثمرين وتضمن لهم المعاملة نفسها الممنوحة للإستثمارات الوطنية دون تمييز¹.

إنّ مبدأ عدم التمييز المطبّق ما بين المستثمرين مبدأ معروف ومقرّر به في كل من القانون الداخلي للدولة المضيفة للإستثمارات الأجنبية من جهة، وفي القانون الدولي العرفي والإتفاقي من جهة ثانية، ويعتبر بمثابة تجسيدا حقيقيا للمساواة بين المستثمرين وضمانا لعدم التفريق بينهم².

1- مضمون المبدأ:

يعتبر مبدأ عدم التمييز أهم صورة من صور المساواة الحقيقية بين المستثمرين³، وتجسيدا حقيقيا للحماية التي تضمنها كل النصوص القانونية من المعاملة التعسفية أو التحكيمية أو التقصيرية بالمقارنة مع المستثمر الوطني، وهو حق لحماية المستثمر الأجنبي وقيد يقع كحاجز على حق الدولة في اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية والتأميم أو التدابير

¹ -Traore-tsagao, La garantie des desinvestissements étrangers en Afrique et droit international , Thèse de Doctorat, A.N.R.T, université de Lille III, 2001, p.19.

² - محمد علي سالم، مبدأ المساواة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الدار العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 202، ص175.

³ - عبد البارئ أحمد عبد البارئ، التأميم وآثاره في القانون الدولي، مطابع محرم الصناعية، القاهرة، 1972، ص9.

المماثلة عند ممارستها لسلطاتها السيادية في مواجهة الأملاك بكل أصنافها المادية والمعنوية¹.

ومنه يشمل مبدأ عدم التمييز كل أشكال التمييز بين المستثمرين بغض النظر عن جنسياتهم؛ وطنيين كانوا أو أجانب لتمتع الدولة المستضيفة للإستثمار الأجنبي في كل الأحوال عن التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب من جهة، وبين المستثمرين الأجانب فيما بينهم من جهة ثانية².

كما يقتضي هذا المبدأ بعدم التفريق في المعاملة؛ أي منح المعاملة نفسها على أساس مبدأ المساواة، بغض النظر عن معالم العرق والجنس واللغة والدين والميول السياسي أو الأصل القومي والاجتماعي، باعتبار هذه الأخيرة حقوقا متساوية وغير قابلة للتصرف خاصة وقد أصبح العالم كقرية صغيرة في رحاب العولمة، وفي الانتقال إلى أسلوب التدويل والعالمية³.

وفي هذا الصدد أوردت صحيفة الوقائع مضمون الحملة العالمية لحقوق الإنسان فيمايلي: "من مقاصد الأمم المتحدة تحقيق التعاون الدولي وتعزيز إحترام حقوق الإنسان والحريات الأساسية للناس جميعا بلا تمييز بسبب الجنس أو اللغة أو الدين، ولا تفريق بين الرجال والنساء، وهي حقوق متساوية وغير قابلة للتصرف، منحت تعهدات ل ضمانها والدفاع عنها"⁴.

¹-HorchaniFerhat,Le droit international des investissements à l'heure de la mondialisation », J.D.I, n°2, 131 eme année, 2004, p.241.

²- نواره حسين، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، 2013/05/16، ص116.

³- المرجع نفسه، ص117.

⁴- الحملة العالمية لحقوق الإنسان، لجنة القضاء على التمييز العنصري، صحيفة الوقائع رقم 12، الأمم المتحدة، جنيف، جويلية 1991، ص1.

2-الإستثناءات الواردة على تطبيق المبدأ:

كغيره من المبادئ القانونية المطبقة يرد على مبدأ المساواة وعدم التمييز المطبقين على إقليم الدولة المستضيفة للإستثمارات الأجنبية حماية للإستثمار الأجنبي من خضوعه لمعاملة معيّنة مبنية على أسس لا قيمة قانونية لها ولا مبرر يؤسسها إلا التمييز والتفريق بالمفهوم السابق للمبدأ، تحت ما يسمّى بالحد الأدنى للحماية المقررة للأموال الأجنبية¹، الإستثناء الذي يقضي بإمكانية النزول عن تطبيقه من طرف الدولة في مواجهة بعض الإستثمارات الأجنبية، السبب الذي يجعل تطبيقه نسبياً غير مطلق².

ومنه يتحقق ذلك عندما تقوم الدولة بفرض بعض القيود على بعض الأنواع المعيّنة من الإستثمارات الأجنبية التي تنشط في بعض القطاعات الإقتصادية دون الأخرى، أو عند منحها بعض الإمتيازات الخاصة للإستثمارات المنجزة في بعض القطاعات الهامة بالنسبة للإقتصاد الوطني دون الأخرى، مستندا في ذلك على شرعية مثل هذه الإجراءات المنصوص عليها في القانون، لأنها إستثناءات ترد كجزء هام من نظام المعاملة الممنوحة في إطار النظام القانوني للإستثمارات الأجنبية تحفيزا لتدفق رؤوس الأموال الأجنبية في هذه القطاعات بالذات.

كما تمت الإشارة إلى الإستثناءات الواردة على مبدأ عدم التمييز في المشروع الخاص بحماية الأملاك الأجنبية لمنظمة التعاون والتنمية الإقتصادية في المادة 1 كما يلي:

" ...Accorder à certains ressortissants d'un état un traitement plus favorable que celui que prévoit la présente convention ne sera pas considéré comme une discrimination contre les ressortissants d'une

¹ - نواره حسين، المرجع السابق، ص.124.

² -Horchani Ferhat, op.cit, p241.

partie pour la seule raison que le traitement ne leurs ai pas accordé".¹

ومنه تبقى مسألة تبرير الإجراءات التمييزية مسألة تقديرية تدخل في إختصاص القاضي الذي يبحث في جدية المنفعة العمومية التي تمت على أساسها هذه الإجراءات، أو عن قصد الدولة النازعة الملكية ومدى رغبتها في مباشرة هذه الإجراءات التمييزية لمجرد الإضرار بها من جهة، ولكونه يقوم بقياس درجة هذه المعاملة ومدى تناسبها مع تلك الممنوحة للمستثمرين الوطنيين والأجانب الذين يمارسون نشاطاتهم في الظروف نفسها من جهة أخرى، للقول بأنّ هذا الإجراء تمييزي أم لا.

ثانيا: مبدأ إحترام الدولة لإلتزاماتها الخاصة

تلجأ الدولة المستضيفة للإستثمارات الأجنبية في بعض الحالات إلى تقييد نفسها بنفسها بموجب بعض الإلتزامات الخاصة التي تصرّح بالنقيّد بها والحرص على تنفيذها، الأمر الذي يجعل هذا الإلتزام قيّدا إضافيا يحدّ من حريتها في ممارسة حقها السيادي في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة أو التأميم أو أي إجراء آخر مماثل يهدف إلى حرمان المستثمر الأجنبي من حقوقه في إستغلال أو إستعمال إستثماره ولو لمدة مؤقتة.²

وقد أكّدت عدة إتفاقيات دولية على هذا مبدأ إحترام الدولة لإلتزاماتها الخاصة، واعتبرته قيد مؤكّد لحماية أملاك الأجانب؛ ومن بينها نجد الإتفاقية المبرمة بين الجزائر وإيطاليا في نصّ المادة 1/10 كما يلي: "الإستثمارات التي كانت محل إلتزام خاص من إحدى الدولتين حيال المواطنين والأشخاص المعنويين للدولة الأخرى، تخضع لمضمون هذا الإلتزام في خاصّة ما إذا كان هذا الأخير يحتوي على أحكام أكثر إمتيازاً من تلك المشار إليها في هذا الإتفاق".³

¹-Cf-OCDE, Projet de conventionsur la protection des biens étrangers, 1967: in : (<http://www.olis.org/horizontal/oecdqcts.nsf/display/9C77f53a30381e04c1257089002b74fo?opendocument>.)

²- نواره حسين، المرجع السابق، ص126.

³- المادة 1/10 من الإتفاق المبرم بين الجزائر وحكومة الجمهورية الإيطالية، السالف الذكر.

ومنه سواء كان الإلتزام حالياً أو سابقاً تلتزم الدولة به وتتقيّد بمضمونه عبر مختلف مراحل الإستثمار الأجنبي، وتلتزم بالتعويض عند مخالفته، كما يستوي في العرف والفقه الدوليين أن يكون مصدر الإلتزام الذي يقع على عاتق الدولة لمنعها من اللجوء لإجراءات نزع الملكية أو التأميم أو العقد أو أي إتفاق خاص.

1- مضمون مبدأ إحترام الدولة لإلتزاماتها الخاصة:

يعتبر إلتزام الدولة¹ بمبدأ عدم مخالفة وإحترام إلتزاماتها الخاصة _ التي أبرمتها قبل أو بعد إبرام عقد الإستثمار الأجنبي _ من أهم مبادئ القانون الدولي العام، الذي يضمن حسن سير واستمرار التعاملات الدولية، ومفاده أن تتقيّد الدولة بما تعهدت به من إلتزام حيال الدول بمقتضى الإتفاقيات الدولية أو المعاهدات الدولية، ذلك لتنظيم وترقية وحماية الإستثمارات الأجنبية، أو بموجب أي إتفاق خاص أو عقد له رابطة أو علاقة بالعقد الخاص بالإستثمار²، أو بالإتفاقية الدولية³.

وبالتالي يضمن تطبيق هذا المبدأ للمستثمر الأجنبي حماية فعلية من مخاطر الإخلال بالإلتزامات التي تقع على عاتق الدولة المستضيفة له، الأمر الذي يفتح المجال للدولة التي ينتمي إليها جنسيته للتدخل لحمايته وضمان حقوقه في التعويض.

2- المصادر المختلفة لإلتزامات الدولة:

تتمتع الدولة بحق إبرام الإتفاقيات الدولية وإبرام عقود التجارة الدولية مثل عقد الإستثمار، لما لها من قوة إلزامية، لكونها مصدراً معترفاً به للحقوق والإلتزامات فيما يتعلّق بالعلاقات القائمة بين أطرافها بصفة عامة، أو تنشئ بعض الإلتزامات في حقها بموجب

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

² - نورة حسين، المرجع السابق، ص 128.

³ - محمّد مي عبد الحميد، أصول القانون الدولي العام، الجزء 2، ط7، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 172.

بعض الوعود التي تقدّمها من خلال بعض التصريحات الرسمية والخطابات السياسية العلنية، أو عن طريق معاهدات تبرمها مع بعض الدول¹.

3- الإلتزام الخاص بموجب الإتفاقيات الدولية:

يكون الإلتزام الخاص الذي يقيّد حق الدولة في نزع ملكية المستثمر الأجنبي حماية للملكية العقارية إتفاقيا عندما يكون مصدره إحدى الإتفاقيات الدولية الثنائية أو الجماعية التي صادقت عليها الجزائر؛ حيث تنص المادة 2/10 من الإتفاق المبرم بين الجزائر وسويسرا على أنه: "يطبّق كلّ من طرف متعاقد إلتزاماته اتجاه الإستثمارات المنجزة على إقليمه من طرف مستثمري الطرف المتعاقد الآخر"². وكلّ إخلال بهذا الإلتزام يترتب مسؤوليتها الدولية وإلتزامها بالتعويض³.

كذلك وقد نصّت المادة 12 من إتفاقية تشجيع الإستثمار بين دول إتحاد المغرب العربي كما يلي: "يستحق المستثمر تعويضا عمّا يصيب إستثماره من ضرر نتيجة قيام الطرف المتعاقد أو إحدى سلطاته العامة أو المحلية أو مؤسساته...الإخلال بأي من الإلتزامات والتعهدات الدولية المفروضة على عاتق الطرف المتعاقد والناشئة عن هذه الإتفاقية لمصلحة المستثمر المغربي أو عدم القيام بما يلزم لتنفيذها سواء كان عند عمد أو إهمال"⁴.

وعليه فالإتفاقيات الدولية تتضمن أحكاما تهدف الدول من خلالها ضمان إحترامإلتزاماتها، في إطار شرط الإلتزام الخاص على مستوى القانون الدولي الإتفاقي، وقد تمّ التأكيد على أنّ هذه الإتفاقيات لا تضمن إحترام الدولة لإلتزاماتها الواردة في الإتفاقيات فقط، بل وتسمح بتحويل الإلتزامات التعاقدية الأخرى التي تربط الدولة بالمستثمر الأجنبي إلى إلتزامات دولية بمفهوم القانون الدولي العام.

¹-محمّد مي عبد الحميد، المرجع السابق، ص168.

²- المادة 2/10 من الإتفاق المبرم بين الجزائر وسويسرا، السالف الذكر.

³- نواره حسين، المرجع السابق، ص131.

⁴- المرسوم الرئاسي رقم (420/90).

4- الإلتزام الخاص بموجب العقد:

وهو إلتزام أو قيد يدخل في طائفة المخاطر غير التجارية القابلة للضمان، والتي ترتب مسؤولية الدولة في التعويض كلما أخلت بما إلتزمت به.

ومنه تتقيد الدولة المضيفة للإستثمارات الأجنبية بموجب بعض الإلتزامات الخاصة الواردة في إطار بنود تدرجها في عقد الإستثمار الذي تبرمه مع المستثمر الأجنبي، بهدف الحد من حريتها في اللجوء إلى أي إجراء كان مباشرا أو غير مباشر يرمي بدوره إلى حرمان المستثمر الأجنبي من إستغلالواستعمال إستثماره ولو بصفة مؤقتة¹.

5- إلتزام الدولة بالوعود الرسمية:

لا تقتصر إلتزامات الدولة المستضيفة للإستثمارات الأجنبية بموجب الإلتزامات الواردة في الإتفاقيات الدولية أو العقود التي تبرمها مع المستثمر الأجنبي فقط، بل تمتد إلى بعض إلتزاماتها الواردة في مصادر أخرى معترف بها كالإلتزام بالإمتناع عن القيام بالتأميم أو نزع الملكية الذي تصرح به عن طريق الوعد الذي تنطق به في تصريحاته الرسمية وخطاباتها السياسية.

وبالتالي فهو إلتزام يصدر عن الإرادة المنفردة للدولة يرتب مسؤوليتها تجاه الموعود له عند نزولها عن مضمونه، ومنه فهو يستمد قوته الإلزامية من قادة إلتزام الواعد بما يصدر عن إرادته الحرة بنفس ما يتمتع به الإتفاق من إلزامية هذا من جهة، ولإعتبارات الطمأنينة القانونية من جهة ثانية².

ومنه فإن إلتزام الدولة بعدم مباشرة إجراءات نزع الملكية أو التأميم بهدف إستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية بموجب التصريحات الرسمية لرئيس الجمهورية أو وزير الخارجية وغيرهم من الناطقين الرسميين للدولة، في إطار الخطابات السياسية لم تُكَيَّف على أنها مجرد تأكيد على إلتزامات سابقة للدولة في هذا المجال كما هو منصوص عليه في

¹ - نواره حسين، المرجع السابق، ص 132.

² - محمّد مي عبد الحميد، المرجع السابق، ص 283.

الإتفاقيات الدولية فحسب، بل هو إلتزام جديد إضافي يتعيّن على الدولة تنفيذ مضمونه والإلتزام به وتحمل مسؤوليتها عنه وفقاً لقواعد المسؤولية الدولية كلّما أخلت به.

ملخص الفصل الأول

كخلاصة للفصل الأول تطرقنا في المبحث الأول المعنون بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، على اعتبارها الضامن الأول لحق المستثمر في الحصول على العقار الاقتصادي، حيث أنها مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي كما أبرزنا دورها الفعال في إستقطاب وتشجيع الاستثمار على المستوى المحلي حيث تعد هذه الوكالة من بين الهيئات التي توفر المعلومات للمتعاملين الإقتصاديين ومن بين الهيئات الداعمة للإستثمار وتطوير وكذلك دور الوكالة في زيادة عدد المستثمرين أما المبحث الثاني فتكلمنا عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي تم استحداثها من أجل تسيير حافطة العقار الموجه لتحقيق التنمية الاقتصادية، فهي كذلك مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وكذا تمتعها بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي حيث تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة كما أنها تعد تاجرة في علاقتها مع الغير وقد وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار.

الفصل الثاني

الضمانات الخاصة

إضافة للضمانات العامة والمتمثلة في الهيئات أو المؤسسات التي تعنى بمنع الأوعية العقارية للمشاريع الاستثمارية، كرس المشرع الجزائري بموجب القانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار جملة من الضمانات يمكن للمستثمر الحصول عليها، والمتمثلة في العقار الصناعي والعقار السياحي

وعليه سنتناول في هذا الفصل والمقسم بدوره لمبحثين اثنين هما:

المبحث الأول : العقار الصناعي كضمان لحماية حق المستثمر

المبحث الثاني: العقار السياحي كضمان لحماية حق المستثمر

المبحث الأول : العقار الصناعي كضمان لحماية حق المستثمر

إن الحديث عن العقار الصناعي يتطلب منا أولاً إعطاء مفهوم له وذلك من خلال المطلب الأول (مفهوم العقار الصناعي) أما من خلال المطلب الثاني سنتطرق إلى إستغلال وحماية العقار الصناعي (كيفية إستغلال العقار الصناعي وحمايته).

المطلب الأول : مفهوم العقار الصناعي

ولتحديد مفهوم العقار الصناعي يقتضي منا تحديد تعريف له و مميزات (الفرع الأول) بالإضافة إلى الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي وبيان مميزاته

سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى تعريف العقار الصناعي الذي أورده القوانين وبعض الفقهاء .

أولاً . تعريف العقار الصناعي

إن التعريف بالعقار الصناعي لابد أن يكون بشقه اللغوي والاصطلاحي، بالنسبة للتعريف اللغوي يجب تعريف كلمة عقار فهي كلمة مفردة لجمع عقارات، إذ يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال، متصلة بالأرض، أما كلمة صناعي فهي صفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية.¹

أما بالنسبة للتعريف الاصطلاحي فالمشرع الجزائري لم يأتي بتعريف محدد للعقار الصناعي، وإنما اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه ولقد وردت عدة أسماء في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي.²

¹ - بن شريط فطيمة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2020-2021، ص 7 .

² - المرجع نفسه ، الصفحة نفسها .

وقد عرفه الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهاوري على أنه: "الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزاع بعض الأتربة والصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منها ¹.

والتعريف العام للعقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت إلى الاستثمار، ووكل ما رصد لخدمتها أو اتصل بها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاج سلعها.

أما بالنسبة للتعريف القانوني فقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 01/683 من القانون المدني الجزائري بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" ².

الفرع الثاني : الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي

تتقسم الحافظة العقارية للعقار الصناعي إلى حافظة تدخل في ملكية الخواص وحافظة تابعة للأملاك الوطنية حيث تضم هذه الأخيرة كل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في إطار المناطق المهيأة (أولا) وكذا المناطق الخاصة (ثانيا) والمناطق الحرة (ثالثا) بالإضافة إلى الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية (رابعا).

أولا : المناطق المهيأة

المناطق المهيأة عبارة عن مساحات مجهزة معدة خصيصا لإستقبال المشاريع الإستثمارية ذات الطبيعة الصناعية و الإنتاجية ، يتم تحديدها من قبل أدوات التعمير ووفق جملة من المقاييس وتتضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

¹- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998، ص 14 .

²- لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم القانون الخاص، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018-2019، ص 23.

1- المناطق الصناعية:

المناطق الصناعية هي فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبيا مجهزة و صالحة موجهة إلى إنشاء و تأسيس أنشطة إقتصادية، وتعرف أيضا بأنها تلك الفضاءات العقارية الإقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء مشاريع إستثمارية والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تقاديا لما قد ينجم من مخاطر عن الإستغلال الصناعي.¹

• إدارة وتسيير المناطق الصناعية:

يقصد بإدارة وتسيير المناطق الصناعية حسب المرسوم 55 / 84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية²، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة و التسيير معا و طبقا لأحكام المرسوم 55 / 84 فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال عدة أجهزة و مؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها و وفقا لما جاءت به المادة الأولى من ذات المرسوم.³

وتتم إدارة المنطقة الصناعية عن طريق مؤسسة عمومية إقتصادية منشأة بأحكام منقعة وطنية⁴200، المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية والمحلية وتنظيمها وذلك إذا كانت تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الإختصاصات وذات منفعة وطنية تابعة لوزارات متعددة أما إذا كانت تحتوي المنطقة الصناعية على نشاطات نوعية ذات منفعة وطنية تابعة لسلطة رئاسية واحدة فإن إدارتها تكون بواسطة مؤسسة

¹-فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر 01 ، 2014 / 2015 ، ص 13.

²-المرسوم رقم: 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، المؤرخ في: 3 مارس 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 65، مؤرخة في: 6 مارس 1984.

³-عيدة قليش، منازعات العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2018 / 2019 ، ص14.

⁴-المرسوم رقم: 83-200 المحدد شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها وتسييرها، المؤرخ في 19 مارس 1983، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، مؤرخة في: 22 مارس 1983.

عمومية منشأة بالكيفيات المحددة بموجب المرسوم 84-56 المتضمن تسيير المناطق الصناعية وعملها¹.

أما المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات منفعة وطنية فإن إدارتها تتم بموجب هيئة متخصصة منشأة بموجب القانون و طبقا للتنظيمات المعمول بها.

وفي إطار تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 73-45 والنصوص التنظيمية الملحقة به تم إنشاء مناطق صناعية أوكلت مهمة تسييرها إلى عدة أجهزة متخصصة نذكر من بينها المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية كجهة مهياة ومالكة للمنطقة الصناعية، ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية كجهة مسيرة للمنطقة الصناعية تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي العقارات و إكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية².

2- مناطق النشاطات:

لم يعرف المشرع الجزائري مناطق النشاطات لذلك إستندنا إلى تعريفها على موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: " هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة و الحجم جهزت و أنشأت لإستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع و الخدمات .³

مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات و ذلك في إطار من التنمية المحلية للولايات والبلديات بموجب الأمر رقم: 74-26 المؤرخ في: 20/02/1974 المتضمن

¹-المرسوم 84-56 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، المؤرخ في 3 مارس 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 65، المؤرخة في: 6 مارس 1984 .

²- المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتضمن إحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، المؤرخ في 28 فيفري 1973، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 20، المؤرخة في: 9 مارس 1973.

³ -تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraefdz تمت زيارته بتاريخ: 2023/5/16، على الساعة 43 : 12.

تكوين الاحتياطات العقارية حيث خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات لأستقبال مشاريع تنمية لفائدة المستثمرين الذين تم إعتقاد إستثماراتهم الخاصة ويتم إنشاء هذه المناطق وفق أدوات التهيئة و التعمير وكانت تتم المناطق حتى بتخصيص أملاك أوأراضي تابعة لأملاك الدولة خاصة و ثم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم إستفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات.¹

ثانيا : المناطق الخاصة

من أجل تحقيق توازن من حيث النشاط الإقتصادي بين مختلف مناطق الوطن تبني المشرع الجزائري نظام المناطق الخاصة حيث ظهرت هذه التنمية لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93 / 1 الذي منح امتيازات قانونية و إقتصادية و تحفيزات جنائية من أجل الإستثمار في هذه المناطق حيث نظم المشرع الجزائري الإستثمار في المناطق الخاصة على شكل مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الإقتصادي .

1- المناطق المطلوب ترقيتها:

المناطق الواجب ترقيتها وهي و حدات ترابية تحتاج إلى التنمية و عرفت المناطق الواجب ترقيتها في القوانين بإسم المناطق المحرومة فمن خلال هذه المناطق يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها لاسيما تدعيم إقتناء الأراضي لتتخذ كموقع لإستقبال المشاريع الإستثمارية ومساعدة البلدية في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع إستثمارية صناعية.²

¹- الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، المؤرخ في: 20/2/1974، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، سنة 1974.

²- قليلش عيدة، المرجع السابق، ص 21 .

كانت أول إشارة لهذه التسمية بموجب المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية بمناسبة التعرض إلى المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والتدابير التحفيزية والتشجيعية التي ستتخذ لضمان ترقية هذه المناطق.¹

وتنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المعدلة للمادة الثانية للمرسوم رقم 89-09 على ما يلي: " تتكون المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالمالية يعد الإستشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمقراطية والمادية والاجتماعية الإقتصادية والمالية للبلديات.²

يفهم كم نص هذه المادة أن المناطق الواجب ترقيتها يتم تحديدها على أساس الديموغرافية أي عدد السكان المقيمين في الولاية و كذا نسبة البطالة وحجمها وعدد السكان الريفيون.

غير أنه بصدور القانون رقم 01-20 إعتبر المناطق المطلوب ترقيتها تلك المناطق التي تتميز بوجود تخلف واضح في الجانب الصناعي من خلال ضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي ولهذا أصدر السيد الوزير الأول في سبتمبر 2015 تعليمية وزارية إلى المسؤولين المحليين يحثهم فيها على التسهيلات والإجراءات المرنة.³

2- مناطق التوسع الإقتصادي:

يقصد بمناطق التوسع الإقتصادي في إطار المرسوم التنفيذي 94-321 تلك الأراضي الجيوإقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي

¹ - بوعافية أحمد، ماندي مبارك، المرجع السابق، ص 24 .

² - المرسوم التنفيذي رقم: 91 - 321، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1989، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد44، المؤرخة في 25 سبتمبر 1991.

³ - بوعافية أحمد، ماندي مبارك، المرجع السابق ص 24 .

والاجتماعي وتزخر بطاقة من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية التي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة أنشطة إقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.¹

كان الهدف من إنشاء مناطق التوسع الإقتصادي هو الوصول إلى المدى القصير أو المتوسط لإبراز بعض المناطق التي تحتوي على عناصر إقتصادية من خلال حوافز ومزايا مالية وفردية .

ثالثا : الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الأقتصادية

تعد المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية² الوعاء الجغرافي الأفضل والأنسب لإنجاز المشاريع الإستثمارية الصناعية خاصة لما تكون المؤسسة العمومية قبل حلها كانت قد مارست عليه نشاط صناعي أو إنتاجي بما من شاه أن يسهل على المستثمر إستغلال القطعة الأرضية وهي مجهزة مسبقا لإنجاز المنشآت الصناعية و الإنتاجية سواء من حيث تخصيص القطعة وفقا لأدوات التعمير أو من حيث تجهيز هذه القطعة .³

وبالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها نجد تعريف المؤسسات العمومية الإقتصادية بأنها : "شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام رأس المال الإقتصادي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام".⁴

¹ - المرسوم التنفيذي 94-321 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط صورها، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 67، المؤرخة في: 19 أكتوبر 1994.

² - المرسوم 09-153 المحدد شروط وكيفية منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الإقتصادية وتسييرها، المؤرخ في 2 ماي 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، المؤرخة في: 6 ماي 2009.

³ - سليم سيحي، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر 2009، ص 24 .

⁴ - قليلش عيدة، المرجع السابق، ص 26 .

ويقصد بالمؤسسات العمومية المستقلة الإستقلالية المالية عن الخزينة العمومية أوميزانية الدولة وتتمثل أساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وتعود ملكية أصولها إذا تم حلها لأي سبب من الأسباب لملكية الدولة، في حين ان المؤسسات العمومية الغير مستقلة تعود ملكية أصولها لمن رسى عليه المزاد العلني، أو إلى من قام باقتنائها.¹

أما المادة 03 من المرسوم 09-153 عرفت الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية على أنها: "تلك الأصول العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة الاقتصادية غير المنخرطة".²

رابعا : المناطق الحرة

تعرف المناطق الحرة على انها مساحة من أراضي الدولة المضيضة تخصصها وتحددها و تقيمها خارج المنطقة الجمركية و يتم التعامل معها من وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو أنها أجنبية ويسمح لها بحرية التجارة و تداول البضع والتصنيع والخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب جمركية أو ضرائب أخرى معمول بها في نطاق المنطقة الجمركية.³

ويتم تسييرها من قبل المستغل الذي هو شخص معنوي عام وتمول من قبل الدولة وقد يكون شخص معنوي خاص و يقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة على البيئة وحمايتها داخل المنطقة و في مداخلها و يقبض المستغل مقابلا على ما يقدمه من إيجار للمنقولات وعقارات أيضا على ما يقدمه من خدمات و للإشارة أنه في أرض الواقع لم يتم

¹-المرجع نفسه، صفحة نفسها.

² - المرسوم 09-153، السلف الذكر.

³-بن علال بلقاسم، شنعبي مريم، بورادشهرزاد، "دور المناطق الحرة في جذب الإستثمار الأجنبي المباشر . دولة الجزائر"، مجلة النور للدراسات الاقتصادية، المجلد 5، العدد 02، 2019، ص 02 .

إنشاء مناطق حرة بإستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل والتي تم إلغاؤها في سنة 2004 بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها¹.

المطلب الثاني : كيفية إستغلال العقار الصناعي

إن الملكية العقارية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل و أدوات قانونية ناجعة لتحميها فيعتبر حق الامتياز بحد ذاته آلية قانونية لحماية العقار الصناعي من خلال الحقوق والالتزامات المقررة على الدولة و المستثمر الواجب إتباعها من أجل ضمان حماية الحقوق و الحريات المقررة في عقد الامتياز لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى عقد الامتياز كآلية للحماية (الفرع الأول) وكذا بعض الضمانات القانونية والمالية والقضائية المقررة لحماية ملكية المستثمر في العقار الصناعي (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: عقد الامتياز كآلية لحماية العقار

يعد عقد الإمتياز آلية قانونية إعتمدتها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة إذا أن بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه ويسمى هذا الشخص بصاحب الأمتياز، وتبعا لذلك فإنه لا بد من الوقوف على تعريف وإجراءات عقد الإمتياز (اولا) ثم التطرق إلى حقوقه و إلتزاماته (ثانيا) .

أولا : تعريف عقد الإمتياز الصناعي و اجراءات منحه

1- تعريف عقد الإمتياز:

لقد تعددت التعاريف القانونية والفقهية الخاصة بعقد الإمتياز كما و جد مجالا واسعا للإهتمام به من طرف المشرع الجزائري بحيث تناوله ضمن العديد من النصوص القانونية فمن بين هذه التعريفات نجد ما يلي :

عرفته الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 بأنه :
"الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير

¹-خروبي حفيظة، سامر نسيمة أمال، المرجع السابق، ص ص 24- 25 .

مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع الإستثمار في منطقة خاصة ¹.

وقد عرفه الأمر 08-04 على ما يلي : " هو عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق إنتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص . أي متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة . لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام وهذا ليستفيد من تلك الأراضي في إقامة مشروع إستثماري " ².

كما قد عرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي على أنه : " عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي و إستغلاله مقابل رسوم يتقاضها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن شروط التي تضمنها الإدارة لعقد الإمتياز " ³.

كما عرفه الأستاذ محمد الصغير بعلي بقوله : " يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أم لامركزية، أن تلجأ إلى منح أو إسناد عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص من أشخاص القانون الخاص حتى يتولى ذلك على نفقته وبأمواله وأعماله ، نظير ما يتقاضاه ويأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات " ⁴.

¹-مرسوم التنفيذي رقم 49-233 يتعلق بمنح الإمتياز اراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الإستثمار، المؤرخ في 71 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 67، المؤرخة في: 1994.

²-الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الإراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، المؤرخة في: 3 سبتمبر 2008 .

³-محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية-دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، مصر 1991 ، ص 108 .

⁴-محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013، ص 356.

2- كيفيات إبرام عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي:

نظم المشرع الجزائري بموجب الأمر 04-08 والنصوص التنظيمية له، كيفيات إبرام عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي حيث أنه على كل مستثمر يرغب في إقامة مشروع استثماري على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إبرام عقد امتياز مع إدارة أملاك الدولة باعتبارها المؤهلة قانونا لإبرام مثل هذه العقود .

ويمكن أن يكون صاحب الإمتياز شخص من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ولم يشترط المشرع توافر الجنسية الجزائرية في المستثمر الصناعي بل اكتفى فقط بالنص على القانون الذي يخضع له هذا الأخير، ما يفهم منه عدم استبعاده للمستثمر الأجنبي .يتم منح الإمتياز بصفة أصلية طبقا للأمر 04-08 عن طريق المزاد العلني كما أجاز المشرع إستثناء منح الإمتياز عن طريق التراضي غير أنه بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 أصبح الإمتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

فأصبح يرخّص الإمتياز الصناعي بالتراضي من الوالي بعد أن كان يتم بقرار من مجلس الوزراء إلا أن قرار الوالي يكون بناءا على إقتراح من:

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.¹

¹-المادة 15 من قانون 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المؤرخ في: 18 يوليو 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد40، مؤرخة في: 20 يوليو 2011.

بالرغم من أن المشرع الجزائري قد اعتمد على آلية وحيدة في منح امتيافد أضاف الصناعي إلا أنه أضاف عدة تعديلات فيما يخص الترخيص بقرار الإمتياز. فبصدور قانون المالية لسنة 2013 حيث عدل المادة 05 من الأمر 04-08 فقد أضاف موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم فيما يخص الأراضي الواقعة داخل إقليم المدينة الجديدة¹. لم يكتف المشرع بهذا الحد بل وأضاف تعديل آخر بموجب قانون المالية 2015 وبالتالي يتم منح الإمتياز العقار الصناعي بالتراضي الذي يكون غير قابل للتحويل إلى التنازل بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار، وبسبب هذه التعديلات التي مست أحكام أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي فإنه قد صدرت عدة تعليمات وزارية من أجل تنفيذ القواعد الجديد المتعلقة بمنح امتياز من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون مخصصة لتجديد المشاريع الإستثمارية². واستقر الأمر بصدور قانون المالية لسنة 2020 قام المشرع الجزائري بتعديل نص المادة 05 من الأمر رقم 04-08، وذلك تحديدا في المادة 118 منه بحيث أصبح يرخص الإمتياز بالتراضي بناء على قرار من الوالي و باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.³

ثانيا: مظاهر حماية عقد الإمتياز للعقار الصناعي

يكرس الإمتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ينقسم لقسمين ، إتفاقية و دفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار يتضمن عدة شروط نستشف من خلالها مظاهر حماية العقار الصناعي والتي سنبرزها في النقاط التالية :

1-توقيت المدة:

¹- الأمر 04-08، المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 72، المؤرخة في: 30 ديسمبر 2012.

²- زادي سيدعلي، "الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 15، عدد 01، الجزائر، 2017، ص 534 .

³- عبد الرحيم يسمينة ، سعدودي فريدة ، منح العقار الصناعي في إطار عقد الإمتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في قانون الأعمال، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، سنة 2019 / 2020، ص 35.

يمنح الإمتياز بصورة مؤقتة لمدة أدناها 33 سنة¹، قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة وفي حالة عدم تجديد الإمتياز يتعين على مالك البنايات دفع اتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة للأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاسناد إلى السوق العقاري .

وتكمن العلة من هذا التأقيت في تمكين الإدارة المختصة من معاينة العقار محل الإمتياز و بسط رقابتها عليه حتى لا يتم تحويله عن وجهته الإستثمارية .

2-المنع من التنازل:

تنص المادة 17 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على وجوب اشتراط عدم التنازل ضمن عقد الإمتياز وذلك تحت طائلة البطلان طالما أن المشرع الجزائري تولى عن التنازل عن العقار الصناعي و إعتماد الإمتياز كنمط وحيد لأستغلال هذا العقار نظرا لما فيه من حماية له من جهة وزيادة المداخل من جهة أخرى.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع بموجب الأمر رقم 08-04 فصل بين الأرض والعقار محل الإمتياز والذي أشتراط عدم التنازل عنه وبين ملكية البنايات والمنشآت التي انجزها المستثمر على هذا العقار محل الإمتياز والتي تعود ملكيتها لهذا الأخير عند اتمام البنايات المقررة في المشروع الإستثماري بموجب عقد موثق². غير أن ملكية هذه البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز يكون قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار³ والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار¹

¹- الأمر رقم 08-04، السالف لذكر.

²- الأمر 08-04 ، السالف الذكر .

³- المرسوم تنفيذي رقم 10-20 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها ، مؤرخ في 12 يناير 2010، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 04، المؤرخة في: 17 يناير ، 2010، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 5 / 4 من الأمر رقم 08-04، السالف الذكر .

3-إلتزامات المستفيد من الإمتياز:

تلقى على المستثمر المستفيد من الإمتياز عدة إلتزامات بموجب دفتر الأعباء المرفق بعقد الإمتياز والتي يجب أن يلتزم بها تحت طائلة توقيع عقوبات ولعل أهم هذه الإلتزامات تكمن في الإلتزام بعدم تحويل القطعة الأرضية موضوع الإمتياز عن وجهتها أو إستعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير محددة في دفتر الأعباء²، وهذا بهدف حماية العقار الصناعي موضوع الإمتياز غير أن ذلك يتطلب رقابة ميدانية فعالة لتحقيق الغاية من هذا لشرط ويلزم المستفيد من الإمتياز بالإلتزام بجميع بنود دفتر الأعباء وإتمام المشروع الإستثماري وفقا لما ورد فيه مع إحترام قواعد التعمير و الهندسة المعمارية والبيئة لدى أنجازه و يلزم أيضا بإعلام أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز.³

كما يجب عليه قصد حماية الممتلكات الثقافية أيضا إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليما عن كل الممتلكات الثقافية وكذا الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز⁴ كما يلزم أيضا بعدم التنازل عن العقار محل الإمتياز أو تأجيره من الباطن تحت طائلة توقيع العقوبات .

ويهدف إثراء الخزينة لعمومية يلزم يتحمل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز وكذا مصاريف منح

¹-المادة 21 من مرسوم تنفيذي رقم: 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد26، المؤرخة في: 26 سبتمبر 2001، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 06-356 يتضمن صلاحيات الوكالة لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد64، المؤرخة في: 11 أكتوبر 2006 .

²-المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد27، المؤرخة في: 6 ماي 2009.

³- الأمر رقم 04-08 السالف الذكر. والمادتين 5/19 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، السالف الذكر.

⁴- المرسوم التنفيذي 09-152، السالف الذكر.

الإمتياز كأجر مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل وكذا مصاريف الشهر العقاري للعقد .¹

نشير فالثاني: إلى أن إلتزامات صاحب الإمتياز تقابلها حقوق تمنح له ، كالحق في الحصول على رخصة البناء وكذا طلب قروض التمويل مشروعه من الهيئات المالية والحق في التنازل عن ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز عند الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري و الإنطلاق في النشاط وله الحق في تجديد العقد مرتين كما له الحق في فسخ العقد مثلا في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة الخاصة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز كذلك ما إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز، و ينتفع أيضا من الإرتفاقات الإيجابية المتعلقة بمحل الإمتياز.²

الفرع الثاني : ضمانات تسيير العقار الصناعي

تتمتع الجزائر بوفرة العقار الصناعي ولكن المستثمر يعاني من إشكالية إستغلال هذا العقار لأسباب عدة شكلت حاجزا أمام الإستغلال الأفضل للحافظة العقارية كعدم وجود نصوص قانونية ثانية و (العراقيل) إدارية في غياب التام للرقابة القبلية مما أنجر عنه حدوث مشاكل قانونية و ميدانية ونشوء العديد من النزاعات الإدارية و القضائية .

فقد أتمد المشرع بعض التدابير القانونية لحماية حق الملكية لدى المستثمر في العقار الصناعي من خلال الضمانات القانونية (أولا) والضمانات المالية (ثانيا) وكذا الضمانات القضائية (ثالثا) .

أولا : الضمانات القانونية

كرس المشرع الجزائري مجموعة من المبادئ الأساسية من أجل جذب و تشجيع الاستثمارات و ترقيةها و توفير الحماية القانونية اللازمة لها من خلال المرسوم التشريعي

¹-المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، السالف الذكر .

²-المواد 3 و5 من دفتر الشروط النموذجي، السالف الذكر .

رقم 93-12، وتم التأكيد عليها في الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 06-08 وهي: مبدأ حرية الإستثمار، ومبدأ المساواة في المعاملة ومبدأ الثبات التشريعي.

1- مبدأ حرية الإستثمار

إن تأكيد المؤسس الدستوري على مبدأ حرية الإستثمار كأحد المبادئ الدستورية يعتبر بحد ذاته ضمانا لهذه الحرية و يتجلى مضموم مبدأ حرية الإستثمار في مجموعة من الحريات والمبادئ التي ترتبط بحرية الإستثمار وتمنع إحتكار الدولة للنشاطات الإستثمارية التجارية كما يتسع نطاقه من حيث الأشخاص إلى أن يكون مستثمر وطني خاص وهو المستثمر الذي يستثمر بأمواله الخاصة أو مستثمر وطني عام وهو الذي يستثمر بأموال تابعة للدولة أو لأحدى المؤسسات التابعة لها¹.

وأما أن يكون المستثمر أجنبي وهو ذلك المستثمر الذي ينتمي إلى دولة تتعاقد معها الجزائر و تقيم معها علاقات دبلوماسية².

ويمتد أيضا مجال الإستثمارات ليشمل الإستثمارات المنتجة للسلع والخدمات التي تتعلق بعملية تحويل المواد الأولية لإنتاج أو صناعة منتجات محلية وفيما يخص الإستثمارات المنتجة للخدمات تشتمل في إنتاج غير مادي أي مجموعة الحقوق المتصلة بالملكية والتي لها قيمة إقتصادية مثل خدمات ما بعد البيع إلخ، ويمتد أيضا مجال الإستثمارات إلى إستثمارات في إطار الرخصة التي تمنح من الإدارة لممارسة نشاطات مقننة كالترخيص للقطاع الوطني والأجنبي بإنتاج أو توزيع المنتجات الصيدلانية.

وعليه لضمان السير الحسن لمبدأ حرية الإستثمار وجب على المشرع إلزام الدولة سياسيا ودبلوماسيا بضمان الإستثمار عن طريق دستريته³.

¹-طرباقو بلقاسم، بوداحرة سليمان، دسترة مبدأ الحرية- الإطار المؤسسي و التوظيفي، مذكرة ماستر أكاديمي، حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2021-2022، ص 28.

²-مليفة أوباية، المعاملة الإدارية للإستثمار في النشاطات المالية و وفقا للقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015/2016، ص 35.

³-طرباقو بلقاسم، بوداحرة سليمان، المرجع السابق، ص 28-32.

2- مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمرين :

يقصد بهذا الضمان أن تعامل الدولة المضيضة المستثمر نفس المعاملة التي تعامل بها المستثمر الوطني على قدم المساواة مع المستثمر الوطني، ويترتب على هذا أن تكون المعاملة عادلة ومنصفة وهو ما يقصد به أن يتمتع كل منهما بنفس الحقوق و يتحمل نفس الواجبات .¹

يعد مبدأ عدم التمييز من المبادئ الأساسية التي توفر البيئة الملائمة للإستثمار و هذا لما يمنحه من الحماية اللازمة للمستثمرين الأجانب لأنه ببساطة الغاية من تكريس هذه الضمانة هي تمكين المستثمر الأجنبي من الإستفادة من كل الإمتيازات المنصوص عليها في قانون الإستثمار .²

تمت عملية تجسيد مبدأ عدم التمييز في قانون الإستثمار بعد الوعي الكامل من طرف المشرع الجزائري بأهميته ودوره في جذب الإستثمار الأجنبي ، فقد تم تكريسه لأول مرة في قانون ترقية الإستثمار لسنة 1993 وكان ذلك بصورة صريحة و رسمية ليتم التأكيد على مكانته في انون تطوير الإستثمار لسنة 2001 و إضفاء البعد الدولي عليه في إطار قانون ترقية الإستثمار الجديد لسنة 2016 .³

3- مبدأ الثبات التشريعي

أن مبدأ الإستقرار التشريعي بصفة عامة ينطوي على تعهد صريح بأن أي تعديل على مستوى القانون الواجب التطبيق لا ينتج أي أثر مهما كانت طبيعته و في مجال الإستثمار فإن هذه الضمانة تقتضي أن تلتزم الدولة المضيضة للإستثمار بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي و التنظيمي الذي يحكم الإستثمارات المنجزة عند تعديل أو

¹-نبيل ونوغي، الضمانات القانونية الموجهة للإستثمار وفق التشريع الجزائري، معهد الحقوق والعلوم الإقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بركة، العدد الأول، سبتمبر 2019، ص 3.

²-حساني لامية، مبدأ عدم التمييز بين الإستثمارات في القانون الجزائري، اطروحة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، الميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2017، ص 26.

³-حساني لامية، المرجع السابق، ص 45 .

إلغاء القوانين الخاصة بالإستثمارات فهو يؤدي إلى إستمرار تمتع المستثمر بكافة الإمتيازات و الضمانات الممنوحة له بموجب القانون الساري أثناء إنشاء الإستثمار رغم أي تغيير يطرأ عليه في المستقبل¹.

ونص المشرع الجزائري على هذا المبدأ في المادة 22 من القانون 09-16 والتي تنص على: "لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلاً على الإستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة "².

تحمي هذه المادة المستثمر من التغيرات التي قد تطرأ على التشريع الجزائري المتعلق بالإستثمار وعليه فإن مبدأ الإستقرار التشريعي يقوم على فكرة ثبات النظام القانوني و إلزام الدولة بعدم تغيير إطارها التشريعي الذي أنجز في ظلّه الإستثمار الأجنبي³.

وفي سياق غير مفصل فقد يلجأ المستثمر حرصاً منه على ضمان إستقرار التشريع المعمول به إلى إدراجه كشرط في عقود الإستثمار التي يبرمها فوجود مثل هذا الشرط في عقود الإستثمار يمنح نوعاً من الشفعة للمستثمرين حيث أن إدراجه فيها يمكن أن يمكن أن يؤخذ على أساس أنه إلزام يجب إحترامه .

ثانياً: الضمانات المالية

يعتبر الحق في التحويل من بين أهم الحقوق و الضمانات التي تمنحها الدولة المضيفة للمستثمر الأجنبي فلا يمكن للشركات الأجنبية أن تقبل الإستثمار في أي بلد كان إذا كانت غير قادرة على تحويل ولو جزء من أرباحها وكذلك المبالغ المتأتية من التصفية⁴.

ويقصد بحرية تحويل الأموال أن لا تكون هناك شروط مقيدة ومحددة وقد نص المشرع على هذا الحق في الأمر رقم 03-01 المعدل والمتمم من قبل كما قد تنص

¹-المرجع نفسه، ص 99.

²- القانون 09-16 يتعلق بترقية الإستثمار، المؤرخ في 3 أوت 2016، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 46 ، المؤرخة في: 3 اوت 2016 .

³-حسايني لامية، المرجع السابق، ص 100 .

⁴-نبيل ونوغي، المرجع السابق، ص 13 .

المادة 02 من النظام رقم 03-05 المتعلق بالإستثمارات الأجنبية¹ على ما يلي : "تستفيد الإستثمارات المحددة في المادة 02 من الأمر رقم 03-01 المذكور أعلاه و التي انجزت عن طريق مساهمات خارجية من ضمان تحويل إجراءات رأس المال المستثمر و صافي النواتج الحقيقية الناجمة عن التنازل أو التصفية وفقا لأحكام المادة 31 من الأمر رقم 01-03.

ويتضح من خلال نص المادتين أعلاه أن الاستفادة من ضمان إعادة التحويل في القانون الجزائري لا تعتمد على فكرة الشخص المقيم و غير المقيم وإنما يتعلق الأمر بالإستثمارات ومدى وجود مساهمات خارجية في إنجازها.² وفيما تتالقضائية:ال القابلة للتحويل فهي تشمل رأس المال المستثمر وفوائد ومداخل رؤوس الأموال فضلا عن الإستردادات و حواصل التنازل ووقف الإستثمار أو التصفية والأتاوات والفوائد وأرباح الأسهم بشرط أن يقوم المستثمر بالتصريح بعملية تحويل الأموال مسبقا لدى المصالح الجبائية المختصة إقليميا .

رابعا: الضمانات القضائية:

ينعقد الإختصاص كأصل عام في حسم المنازعة التي تنشأ بين طرفي العقد الإستثمارالأجنبي للقضاء الوطني، وذلك بناء على ببناء إتفاق الأطراف أو بموجب إقرار ذلك في القوانين الإستثمارية للدولة المضيفة أو النص عليها في مختلف الإتفاقيات الدولية المتعلقة بتشريع وضمان الإستثمار الأجنبي في اللجوء إلى القضاء الوطني في مجال الإستثمار منها توقعه أن قضاء محاكم الدولة المضيفة ليس حياديا نحو النزاع الذي طرفا فيه وبالتالي عدم المساواة بين الوطنيين والأجانب.³

¹-النظام رقم 03-05 يتعلق بالإستثمارات الأجنبية، المؤرخ في 6 جوان 2005، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 53، المؤرخة في: 31 جويلية 2005 .

²-نبيل ونوغي، المرجع السابق، ص 14 .

³-رفيقة قصوري، النظام القانوني للإستثمارالأجنبي في الدول النامية ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2010/2011، ص210.

ويعتبر حق اللجوء إلى القضاء الوطني لطلب الحماية من المبادئ التي كرستها الدول لرعاياها ومن بينها الجزائر التي تريد الإحتفاظ بحقها في تسوية المنازعات التي تحدث بينها وبين المستثمر الأجنبي و وفقا لمبدأ السيادة .¹

أدت الظروف المحيطة بالوسائل الداخلية للثقافي ومنها ضعف ثقة المستثمر الأجنبي فيها وعدم قناعاته بنزاهة وعقد القضاء الوطني للفصل في المنازعات الإستثمارية الأجنبية إلى إقرار التحكيم كوسيلة لفض المنازعات الناتجة عن عقود الإستثمار الأجنبي، فإلى جانب سرعة إجراءاته فإن إختيار المحكمة في مجال الإستثمار سوف يخولهم إيجاد أفضل الحلول .²

ولذلك نجد المستثمرين الأجانب حريصين على أن يتم إدراج شرط التحكيم مع الدولة المضيفة ولذلك فقد عملت الجزائر على تكريس التحكيم الدولي كوسيلة لتسوية منازعات الإستثمار الأجنبي نظرا الأهمية و المبررات التي أدت للجوء إليه .³

المبحث الثاني : العقار السياحي كضمان لحماية ملكية المستثمر

تهدف دراسة هذا المبحث إلى تسليط الضوء على العقار السياحي الذي يعد من بين سبل بلوغ النمو الإقتصادي ولا يتأتى ذلك إلا بتأمين ترسانة قانونية فعالة تساهم في تحقيق الهدف المسطر له قانونا لذا حدد المشرع الجزائري مدلول العقار السياحي يتوضح تشكيله وطرق حمايته، هذا ما سنتطرق إليه من خلال ما يلي: المطلب الأول (مفهوم العقار السياحي) كيفية استغلال العقار السياحي (المطلب الثاني) .

¹-نذير خديجة، الضمانات القانونية للإستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، 2018-2019، ص 48 .

²-هشام خالد، عقد ضمان الإستثمار القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي تثور بشأنه، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007، ص 467 .

³-سلامي ميلود، وستة جمال، "التحكيم التجاري كضمان إجرائي لتسوية منازعات الإستثمار"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، مارس 2017، ص 143 .

المطلب الأول : مفهوم العقار السياحي

للاّحاطة بالعقار السياحي لا بد من التوقف عند تعريف له وبيان خصائص له (الفرع الأول) بالإضافة إلى تحديد مكونات وأصناف العقار السياحي (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : تعريف وخصائص العقار السياحي

أولاً: تعريف العقار السياحي

إنّ المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً دقيقاً ومحدداً للعقار السياحي وأمام عدم وجود تعريف قانوني للعقار نجد تعاريف لفقهاء أساسها النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي على أنه¹: "مجموع الاملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية أو غير المبنية التي توجد داخل المناطق المخصصة للسياحة وتتمثل هذه الأخيرة في الاراضي المخصصة للاستثمار والتوسع السياحي يهدف هذا النوع من العقارات إلى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على الإستغلالوالإستثمار في النشاط السياحي لتحقيق التنمية الإقتصاديةوالإجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية والتي تدعم حركية الإقتصاد الوطني".²

كما يمكن تعريفه على أنه مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية التي تمنح لصاحبها حق الإستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.³

ثانياً : خصائص العقار السياحي

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية لتنوع الموارد الطبيعية وهذا مرده التنوع الطبيعي و الثقافي الذي تمتلكه والذي له أثر في جذب السياح ومن بين الخائص التي يتميز بها العقار السياحي بالجزائر ما يلي:

¹-كاميليا قيطون، نجوى اوكل، الإستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2020-2021، ص 7.

²-خلفي محمد، "النظامالقانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 4 المركز الجامعي بالنعامة، جوان 2016، ص 86 .

³-كاميليا قيطون، نجوى اوكل، المرجع السابق، ص 7.

1- المقومات الطبيعية:

وهي التي تكون من صنع الله عز وجل كالمناظر الطبيعية الساحرة من جو لطيف ومياه معدنية، الجبال و الغابات، السهول و الأنهار، البحار والبحيرات، النباتات و الأحجار إلى ذلك، حيث نتطرق للمقومات الطبيعية فيما يلي:

-الموقع والمناخ: تقع الجزائر شمال القارة وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير أما بالنسبة لمناخها والمقصود به وصف حالة الجو السائدة في مكان معين لفترة زمنية طويلة من خلال درجة الحرارة ومدى متوسطها وسرعة الرياح ووقت هبوطها إلى غير ذلك فالجزائر تتميز بثلاثة أنواع من المناخ : مناخ متوسطي، مناخ شبه قاري، مناخ صحراوي¹.

2- المقومات غير الطبيعية:

وهي تلك المعالم الإصطناعية المنجزة من قبل الإنسان والمهياة والجاهزة لإستقبال السياح، كالمدن الحضارية، الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الأثرية حيث تلعب كل هذه الأماكن في جذب السياح.²

الفرع الثاني : أصناف ومكونات العقار السياحي

يشمل العقار السياحي على جميع اشكال الملكية بحيث يمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأملاك الوطنية العمومية أو تابع للأملاك الوطنية الخاصة أو تابع للخواص كما أن موارد العقار السياحي تكمن في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية وهذا ما سنتطرق إليه من خلال ما يلي: أصناف العقار السياحي (أولا) ومكونات العقار السياحي (ثانيا).

¹ - المرجع نفسه، ص ص، 17-18.

² -باسماعيل فتيحة، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام اقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، الجزائر، 2018-2019، ص 9.

أولاً : أصناف العقار السياحي

حسب نص المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية¹، فإن أصناف العقار السياحي هي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة والسياحة ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".
من خلال ما سبق نستنتج أن العقار السياحي يصنف إلى:

-أمالك وطنية عمومية

-أمالك وطنية خاصة

-أمالك تابعة للخواص

1- الأملاك الوطنية العمومية:

حسب ما جاء في المادة 14 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية تتكون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الإصطناعية.²

1-1 الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية:

هي أملاك تشكلت من ظواهر طبيعية خارجة على قدرة الإنسان في تكوينها حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد نطاقها كمتلكات عامة فإنها عادة ما تشمل الأملاك العمومية البحرية والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة من حدودها والأملاك الوطنية ليست مذكورة على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال.³

¹- القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في: 17 فبراير 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، المؤرخة في: 19 فبراير 2003.

²- القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، السالف الذكر.

³- القانون رقم: 90-30، السالف الذكر.

1-2 الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية:

حسب نص المادة 10 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن الأملاك الوطنية الإصطناعية تشمل من المنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيأة أي أنها أملاك من صنع الإنسان وهي مذكورة على سبيل المثال.¹

ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو إصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية و التي تكون قابلة للبناء في إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية و التي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز.

وهذا إستثناء إلى المادة 01/04 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم حيث نصت على أن : " الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة لأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.²

2- أملاك وطنية خاصة:

يتشكل العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية والبلدية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة وهي قابلة للبيع و الإيجار و التبادل من أجل إنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي.³

¹ - القانون رقم: 90 - 30، السالف الذكر.

² - بإسماعيل فتيحة، المرجع السابق، ص 14.

³ - بن خليف هشام، حماية العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2015-2016، ص 16.

جميع الأحكام التي تنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة منصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم الواردة تحت القسم الثالث : " تكوين الأملاك الخاصة "، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له.¹

3- الأملاك التابعة للخواص:

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة أي مملوكة للأفراد والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.²

ويتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنه ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون.³

إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى إقتناءها حسب ما جاء في نص المادة 22 من القانون رقم 03-03⁴، المذكور سابقا وبناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض أما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية إلا أنه في الغلب الأعم يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم تم إنجازها في الإطار الإستثمار السياحي من قبل الخواص.⁵

ثانيا : مكونات العقار السياحي

¹-كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 11.

²-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة 2، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 05.

³-باسماعيل فتحة ، المرجع السابق ، ص 16.

⁴- القانون 03-03، المرجع السابق، ص 17.

⁵-كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 12.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي نجد بأنه يتمثل في مناطق التوسع السياحي نجد بأنه يتمثل في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و المناطق المحمية و تفصيل ذلك فيما يلي:

1- مناطق التوسع السياحي

حدد المشرع ما يسمى بمناطق التوسع السياحي وسعى لتطويرها من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال.

فلقد تطرق المشرع الجزائري لهذه المناطق في المرسوم 66-75¹ الذي جاء تطبيقا للأمر رقم: 66-62 المتعلق بالأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

الملاحظ أن مناطق التوسع السياحي، هي عبارة عن أوعية عقارية من الفضاء الجغرافي يتمتع بخصائص طبيعية وثقافية وبشرية مخصص لاستقبال مشاريع استثمارية ذات طابع سياحي.²

2-المواقع السياحية

تنص الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم 03-03 السالف الذكر، أن المواقع السياحية هي: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب بما يحتويه من عجائب و خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية

¹-المرسوم رقم: 66-75 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 66-62 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية، المؤرخ في: 4/ 4/ 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 28، سنة 1966 و الذي تم إلغاؤه .

²-حويزق عثمان، خليفة الذهبي، "العقار السياحي في ظل قانون 09 / 16 المتعلق بترقية الإستثمار"، ندوة دولية حول العقار وآفاق الاستثمار، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 19 ديسمبر 2019، ص119.

تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين اصالته و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".¹

كما أن القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة الثانية منه²، حيث أن المواقع السياحية تشمل الأماكن والآثار التاريخية والعقارات بالتخصيص الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين ومعنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموزعة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.³

3-المواقع المحمية

تعد المواقع المحمية جزءا من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية وهي بمثابة مناطق محمية وهذا طبقا لقانون 02-11 المتعلق بالمحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة وتشمل كل من الحضائر الوطنية الطبيعية والمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور.⁴

4-المدينة الجديدة

وهو مصطلح حديث نوعا ما تطرق لها القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والذي جاء لتقليص الفوارق الإجتماعية وضمان توفير الخدمة

¹-القانون رقم: 03-03، السالف الذكر.

²-القانون رقم: 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي، المؤرخ في: 15/6/1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، المؤرخة في: 17/6/1998.

³-كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 16 .

⁴-القانون 02-11 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 17 فيفري 2002، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 133، المؤرخة في: 17/6/1998.

العمومية على جميع السكان بالإضافة الى النهوض بالقطاع السياحي لأنه مصدر مهم لتحقيق الثروة.¹

المطلب الثاني : كيفية إستغلال العقار السياحي

سنتطرق في هذا المطلب لكيفيات استغلال العقار السياحي، يكون هذا من خلال إقتناء العقار السياحي (الفرع الأول)، وكيفيات الحماية القانونية للعقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول : إقتناء العقار السياحي

لقد ميز القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين نوعين من الملكية التي يتم إقتنائها إما بالطرق القانون الخاص أو بما يسمى بالطرق الودية وإن فشلت يتم اللجوء عن طريق تطبيق قواعد القانون العام.

أولاً : وسائل القانون الخاص في إقتناء العقار السياحي

بغية إقتناء العقار السياحي من طرف الدولة لا بد من وسائل قانونية القانون رقم 03-03 وخاصة المادة 22 منه في الفقرة الأولى بنصها : "يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لإتفاق ودي"، حيث تميز بين ملكيتين للخواص إما أملاك خاصة للأفراد أو أملاك خاصة للدولة.²

1- إقتناء العقار السياحي التابع للخواص

بمعنى مناطق التوسع و المواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة وهو ما نصت عليه المادة 22 الفقرة الأولى المذكورة أعلاه حيث يتم الإقتناء في صورة إتفاق ودي بموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحية من جهة والمالك من جهة أخرى والمشرع لم ينص ضمن المادة 22 من القانون 03-03 على طريقة وإجراءات الإقتناء الودي وإنما إكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعروضة في الإقتناء وطريقته.³

¹-حويذق عثمان، الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 5.

²-باسماعيل فتيحة، المرجع السابق، ص 32.

³-حشود نسيم، "طرق إقتناء العقار السياحي"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة، ص 174.

2- إقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

حسب نص المادة 89 من القانون 90-30¹ المعدلة بالمادة 26 من القانون 08-14 تتم عملية إقتناء الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق المزاد العلني، وهو ما أكدته المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة².

أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحية فتقوم بإقتناء العقارات السياحية عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية، وفي حالة كان العقار السياحي مملوكا للولاية يتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ممثل في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والوالي المختص أي الذي يقع العقار السياحي في ولايته، كما أن العقارات المملوكة للبلدية يتم إقتنائها عن طريق عقد بيع يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوكالة العقارية المحلية طبقا لما ورد في نص المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري. وثن البيع بالنسبة للعقار السياحي، يجب على المصالح المعنية إستشارة إدارة أملاك الدولة التي يقع العقار السياحي في دائرتها قبل الإقبال على الشراء العقار المزمع انتقاؤه³.

ثانيا : وسائل القانون العام في إقتناء العقار السياحي

من وسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي، الجبرية وتتمثل في: حق الشفعة الإدارية، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وعلى أساس تم تناول وسيلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لهذا سنتطرق إلى الشفعة الإدارية فقط.

1- الشفعة الإدارية:

أجاز القانون 03-03⁴، للدولة يحق لها ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية وتقوم بهذا الدور الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، حيث تبشر هذا

¹ - القانون رقم: 90-30، السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي 12-427 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المؤرخ في: 2012/12/16، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 69، المؤرخة في: 2012/12/19.

³ - بإسماعيل فتيحة، المرجع السابق، صص 32-33.

⁴ - القانون رقم: 03-03، السالف الذكر.

الحق على كل عقارات أو البناءات المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي ، وتكون موضوع نقل الملكية إداريا بعوض أو بدون عوض ، و يخضع حق ممارسة الشفعة الإدارية علىالعقار السياحي أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385¹، يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث يلتزم مالك العقار عندما يقرر بيع املاكه بإخطار الوزير المكلف بالسياحة، على أن يتولى هذا الأخير إشعار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في أجل 15 يوما لتمارس حقها في الشفعة حسب ما جاء في المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-385، السالف الذكر.

الفرع الثاني : الحماية القانونية للعقار السياحي

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي وبهذا نتطرق إلى التخطيط كآلية لحمايةالعقار السياحي(أولا) وسنتناول المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي (ثانيا) .

أولا : التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

تتصالمادة الأولى من القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ و أهداف سياسية وطنية للتهيئة العمرانية" وبهذا سوف نتطرق إلى حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة و التعمير وهذا حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط الشغل الأراضي .

1- حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

¹-المرسوم التنفيذي رقم 06-385 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في: 2006/10/28، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 70، المؤرخة في: 2006/11/05.

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط والتعمير: اعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية و المرجعية لتهيئة الإقليم و آلية للتسيير المجالي والحضري غير أنه لم يورد له تعريفا محددا بل إكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.¹

2- حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتمثل في إدارة للتخطيط الجمالي والتعمير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة مخططات التنمية ويضبط الصبغ المرجعية بمخطط الأراضي .

ويحدد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير مناطق لتدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها التي يعتبر العقار السياحي جزء منها وهو ما أقرته المادة 16 و المادة 18 من القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .²

3- مخطط شغل الأراضي:

يحدد هذا المخطط بصفة مفصلة قواعد إستخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولها فإن مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء والشوارع النص التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها كما أن المخطط يحدد أيضا المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بميزات معينة ويحتوي أيضا على حدود الحضائر الوطنية والتي تتقل على مخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم وبالتالي فإن مخطط الشغل الأراضي له دور حمائي للعقار السياحي.³

¹ -مريم لموشي، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، 2020-2021 ص 84.

² -كاميليا قيطون، نجوى اوكل، المرجع السابق، ص 36.

³ -حميد محديد، "حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية ، المجلد 07، العدد 05، 2018، ص 10.

ثانيا : المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي:

وهي وثائق التخطيط التي توجه للعمل قطاعي لوزارة و المتمثلة في مخطط التوجيه للبنية التحتية الكبرى و الخدمات ذات المنفعة الوطنية حيث تنص المادة 22 من القانون 01 / 220 على ما يلي : " تؤسس مخططات التوجيهية خاصة بالبنية التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية وهي الأدوات المفضلة للتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة للمناطق "، وتتضمن ما يلي:

1-المخطط التوجيهي للفضاءات والموانئالمحمية.

2-المخطط التوجيهي للمياه والنقل والمطارات والموانئ.

3-المخطط التوجيهي للتنمية الزراعية والصناعية.

المخطط التوجيهي للتكوين والصحة السياحية ويشمل المياه،المطارات، الموانئ، وقد تم تجميع هذه المخططات التوجيهية في خمسة ميادين كبرى لأسباب تتعلق بالوضوح وحسن الفهم، وإدارة لوحة التوجيهات لمختلف القطاعات¹.

¹-هاجر شنيخر، "استراتيجية التهيئة الاقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية- المخطط الوطني لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة نموذجا"، مجلة العلوم الانسانية،جامعة ام البواقي، المجلد 7، العدد 3، ديسمبر 2020، ص 209.

ملخص الفصل الثاني:

خلاصة لما تم دراسته في الفصل الثاني من هذا الدراسة، فإن العقار الصناعي والسياحيين أهم الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز واحتواء المشاريع والأنشطة الإستثمارية وهما ضمانات فعالية للمستثمر في حقه للحصول على العقار الاقتصادي.

تطرقنا إلى تعريف كلا منهما من الجانب العام والجانب القانوني بالإضافة أيضا على بعض الخصائص التي يتميز بها كليهما أما بالنسبة للوعاء الجغرافي فقد يشمل العقار السياحي على جميع أشكال الملكية بحيث يمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأملاك الوطنية العمومية أو تابع للأملاك الوطنية الخاصة أو تابع للخواص كما أن موارد العقار السياحي تكمن في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

كذلك فيما يخص العقار الصناعي فإن الوعاء الجغرافي له يمكن ان يدخل في ملكية الخواص أو وعاء عقاري تابع للأملاك الوطنية حيث تضم هذه الأخيرة كل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات في إطار المناطق المهيئة وكذا المناطق الخاصة والمناطق الحرة بالإضافة إلى الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية.

إن الملكية العقارية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل وأدوات قانونية ناجعة لتحميها فيعتبر حق الإمتياز بحذ ذاته آلية قانونية لحماية العقار الصناعي من خلال الحقوق والالتزامات المقررة على الدولة والمستثمر، وكذا بعض الضمانات القانونية والمالية والقضائية المقررة لحماية ملكية المستثمر في العقار الاقتصادي بنوعيه الصناعي والسياحي.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع "الضمانات القانونية لحماية حق المستثمر في العقار الإقتصادي"، لاحظنا أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار بجملة من الضمانات القانونية التي تحمي حق المستثمر، وهذا بإعتبار العقار الإقتصادي من أهم أدوات تحفيز الإستثمار، وهذه الضمانات تتمثل في إجراءات التسجيل لدى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار من خلال التسجيل في المنصة الرقمية، حيث تعتبر هذه الأخيرة في حد ذاتها ضمان إجرائي ووقائي للمستثمر من كل أشكال الفساد الإداري والبيروقراطية، وكذلك التسجيل لدى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يعتبر هو الآخر ضمان من خلال توفير الوعاء العقاري لجذب وتطوير الإستثمار، بالإضافة إلى ذلك هناك ضمانات قانونية أخرى تضمن للمستثمر حق الحماية كحق الإمتياز الذي يعتبر في حد ذاته آلية لحماية العقار الإقتصادي من خلال الإتفاقية المبرمة من جهة المستثمر والجهة الوصية ودفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار حيث يتضمن عدة شروط تحمي المستثمر والدولة على حد سواء.

على ضوء دراسة موضوع بحثنا توصلنا لجملة من النتائج، مع تقديم بعض الاقتراحات.

أولاً: النتائج

1- جزء معتبر من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الإقتصادي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الإستثمار، أو لنقل أن السياسة الإستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار ومانتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي تؤثر سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.

2- إنعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية وتأخذ في الحسبان التخصيصات المميزة لكل إقليم.

- 3- تعتبر المنصة الرقمية أداة توجيهية ومرافقة للإستثمارات ومتابعتها انطلاقاً من تسجيلها أو أثناء فترة إستغلالها.
- 4- يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة لإكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج الوسائل والطرق الودية إلى نتائج سلبية مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف وهذا ما يسمى بالقيد الوارد على الدولة من أجل نزع الملكية وهنا يكمن الضمان.
- 5- يعتبر التخطيط أحد أليات حماية العقار السياحي من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بالإضافة إلى المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي.
- 6- يعتبر حق الإمتياز في حد ذاته آلية قانونية لحماية العقار الصناعي من خلال الحقوق والإلتزامات المقررة على الدولة والمستثمر وكذا بعض الضمانات القانونية والمالية والقضائية لحماية ملكية المستثمر في العقار الصناعي.

ثانياً: الاقتراحات

- 1- تحديد صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار بشكل أكثر دقة تفادياً للتداخل في الصلاحيات.
- 2- تبني نظام قانوني جديد وطويل المدى وواضح لأن الدفع بعجلة التنمية الإقتصادية يتطلب الدقة والإستقرار القانوني مع الحرص على عدم الخروج عن إطار النصوص القانونية وعدم تعديلها بما هو أقل منها درجة من تعليمات ومناشير.
- 3- توفير الأمن والإستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه الاستثماري مما يحقق تنمية اقتصادية للبلاد.
- 4- الإنتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر بموجب قوانين متعاقبة ما ينتج عنه كم هائل من القوانين دون أي فائدة إلى مرحلة تطبيق ما تم النص عليه فالملاحظة أن العديد من القوانين ظلت حبر على ورق ولم تعرف الطريقة إلى تطبيقها إلى يومنا هذا.

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم برواية ورش عن نافع

قائمة المصادر والمراجع

أ- باللغة العربية

أولاً: النصوص القانونية

أ-الأوامر:

- 1- الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، المؤرخ في: 1974/2/20، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، سنة 1974.
- 2- الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 3- الأمر رقم: 76-48، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المؤرخ في: 25 أفريل 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، المؤرخة في: 25 أفريل 1976.
- 4- الأمر رقم: 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، المؤرخ في 3 مارس 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 65، مؤرخة في: 6 مارس 1984 .
- 5- الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، مؤرخة في: 20 أوت 2001.
- 6- الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، المؤرخة في: 3 سبتمبر 2008 .

-7

ب-القوانين:

- 1- القانون رقم: 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي، المؤرخ في: 15/6/1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، المؤرخة في: 17/6/1998.

- 2- القانون رقم 91-11 والمتعلق بنزع الملكية العمومية، المؤرخ في: 1991/4/27
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، مؤرخة في: 1991/04/27 .
- 3- القانون 02-11 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 17
فيفري 2002، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 133، المؤرخة في:
1998/6/17.
- 4- القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في:
17 فبراير 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، المؤرخة في: 19
فبراير 2003.
- 5- قانون رقم: 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المؤرخ في: 18
يوليو 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 40، مؤرخة في: 20 يوليو
2011.
- 6- القانون رقم: 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، المؤرخة في: 03 أوت 2016.
- 7- القانون رقم: 22-18 يتعلق بالاستثمار، المؤرخ في: 24 يوليو 2022، الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية، العدد 50، المؤرخة في: 28 يوليو 2022.

ج-المراسيم والأنظمة:

- 1- المرسوم رقم: 66-75 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم: 66-62 المتعلق بالأماكن
والمناطق السياحية، المؤرخ في: 4 / 4 / 1966، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،
عدد 28، سنة 1966 والذي تم إلغاؤه .
- 2- المرسوم التشريعي رقم: 73-45 المتضمن إحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق
الصناعية، المؤرخ في 28 فيفري 1973، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد
20، المؤرخة في: 9 مارس 1973.

- 3-المرسوم رقم: 83-200 المحدد شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها وتسييرها، المؤرخ في 19 مارس 1983، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، مؤرخة في: 22 مارس 1983.
- 4-المرسوم رقم: 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، المؤرخ في: 3 مارس 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 65، مؤرخة في: 6 مارس 1984.
- 5-المرسوم رقم: 84-56 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، المؤرخ في 3 مارس 1984، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 65، المؤرخة في: 6 مارس 1984.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم: 91-321، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1989، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، المؤرخة في 25 سبتمبر 1991.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم: 93-186، الذي يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، المؤرخ في 27 يوليو 1993.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط صدورها، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 67، المؤرخة في: 19 أكتوبر 1994.
- 9-مرسوم التنفيذي رقم 94-233 يتعلق بمنح الإمتياز اراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الإستثمار، المؤرخ في 71 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 67، المؤرخة في: 1994.
- 10- المرسوم تنفيذي رقم: 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، المؤرخة في: 26 سبتمبر 2001، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 06-356 يتضمن صلاحيات الوكالة لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها،

- المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد64 ، المؤرخة في: 11 أكتوبر 2006.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم: 06-385 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في: 2006/10/28، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 70، المؤرخة في: 2006/11/05.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، مؤرخ في 23 أفريل 2007 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد27، صادر في 25 أفريل 2007، معدل متمم.
- 13- المرسوم 09-153 المحدد شروط وكيفية منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الإقتصادية وتسييرها، المؤرخ في 2 ماي 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، المؤرخة في: 6 ماي 2009.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها ، مؤرخ في 12 يناير 2010، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 04، المؤرخة في: 17 يناير ، 2010، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 5 / 4 من الأمر رقم 08-04.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المتضمن شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المؤرخ في: 2012/12/16، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد69، المؤرخة في: 2012/12/19.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المؤرخ في (08 سبتمبر 2022)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ (18 سبتمبر 2022).
- 17- النظام رقم 05-03 يتعلق بالإستثمارات الأجنبية، المؤرخ في 6 جوان 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 53، المؤرخة في: 31 جويلية 2005 .

ثانياً: الكتب

- 1- عبد البارئ أحمد عبد البارئ، التأميم وآثاره في القانون الدولي، مطابع محرم الصناعية، القاهرة، 1972.
- 2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998.
- 3- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 1993.
- 4- عمار عوابدي، النظام الإداري، الجزء 1، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 5- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة 2، دار هوم، الجزائر، 2014.
- 6- فؤاد حجري، قانون الإستثمارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 7- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013.
- 8- محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية-دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، مصر 1991.
- 9- محمد علي سالم، مبدأ المساواة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الدار العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 202.
- 10- محمد سامي عبد الحميد، أصول القانون الدولي العام، الجزء 2، ط7، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.
- 11- هشام خالد، عقد ضمان الإستثمار القانون الواجب التطبيق عليه وتسوية المنازعات التي تثور بشأنه، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
- 12- وسيم حسام الدين الأحمد، قوانين الإستثمار العربية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011.

ثالثا: الرسائل العلمية

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- حسايني لامية، مبدأ عدم التمييز بين الإستثمارات في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، الميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2017.
- 2- رفيقة قصوري، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2010/2011.
- 3- كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013.
- 4- محمد عبد الغني مهملات، الإستملاك ورقابة القضاء الإداري -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة دمشق.
- 5- مليكة أوباية، المعاملة الإدارية للإستثمار في النشاطات المالية وفقا للقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015/2016.
- 6- نورة حسين، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، 2013/05/16.

ب- رسائل الماجستير:

- 1- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهاد القضائي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر 01، 2014 / 2015.

ج- مذكرات الماستر:

- 1-باسماعيل فتيحة، **النظام القانوني للعقار السياحي**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام اقتصادي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، الجزائر، 2018-2019.
- 2-بن خليف هشام، **حماية العقار في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2015-2016.
- 3-بن شريط فطيمة، **إشكالية العقار الصناعي في الجزائر**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2020-2021.
- 4-حليمة شرقي، **فلة بوحايك، دور الحماية في تشجيع الإستثمار المحلي بالجزائر**، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة الشلف، 2016/2017.
- 5-طرباقو بلقاسم، **بوداحرة سليمان، دسترة مبدأ الحرية- الإطار المؤسساتي والتوظيفي**، مذكرة ماستر أكاديمي، حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2021-2022.
- 6-عبد الرحيم يسمينة، **سعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في إطار عقد الإمتياز في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر في قانون الأعمال، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج، سنة 2019/2020.
- 7-عيدة قليلش، **منازعات العقار الصناعي في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2018/2019.
- 8-كاميليا قيطون، **نجوى اوكل، الإستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2020-2021.

- 9-لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم القانون الخاص، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018-2019.
- 10- مريم لموشي، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، 2020-2021.
- 11- نادية بورويس، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2011/2012.
- 12- نذير خديجة، الضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، 2018-2019.
- 13- سليم سيحي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدورة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر 2009.

رابعاً: المقالات العلمية

- 1-أحمد سعيد خيرت، "التأميم وملكية الأجانب"، المجلة المصرية للقانون الدولي، القاهرة، المجلد 19، 1993.
- 2-أمينة بن عميور، "دور الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) في ترقية الإستثمار الأجنبي"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 1، العدد 49، جوان 2018.
- 3-أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 22-18"، مجلة وطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف، المجلد 5، العدد 2، 2022.
- 4-بن علال بلقاسم، شنعبي مريم، بورادس شهرزاد، "دور المناطق الحرة في جذب الإستثمار الأجنبي المباشر . دولة الجزائر"، مجلة النور للدراسات الإقتصادية، المجلد 5، العدد 02، 2019.

- 5- حشود نسيم، "طرق إقتناء العقار السياحي"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 1، جامعة البليدة 2، جوان 2015.
- 6- حميد محيد، "حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018.
- 7- خليفي محمد، "النظام القانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 4 المركز الجامعي بالنعامة، جوان 2016.
- 8- رمزي حوحو، محمد لمعيني، "النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 6، أفريل 2009.
- 9- زادي سيد علي، "الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 15، عدد 01، الجزائر، 2017.
- 10- سلامي ميلود، وستة جمال، "التحكيم التجاري كضمان إجرائي لتسوية منازعات الإستثمار"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، مارس 2017.
- 11- سمير بوعافية بولطيف، "مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في دعم وترقية الإستثمار (دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعريج)"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 6، العدد 2، 2022.
- 12- لعزیز معيفي، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري-أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، المجلد 14، العدد 2، 2016.
- 13- مخطارية طفياني، "نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 4، ديسمبر 2017.
- 14- مراد بلكعيبات، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011.

- 15- نبيل ونوغي، الضمانات القانونية الموجهة للإستثمار وفق التشريع الجزائري، معهد الحقوق والعلوم الإقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بركة، العدد الأول، سبتمبر 2019.
- 16- نورة حميل، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم الإنسانية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، العدد 2، 2015.
- 17- هاجر شنيخر، "استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية- المخطط الوطني لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة نموذجا"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام البواقي، المجلد 7، العدد 3، ديسمبر 2020.

خامسا: الملتقيات العلمية

- 1- حويذق عثمان، خليفة الذهبي، "العقار السياحي في ظل قانون 09 /16 المتعلق بترقية الإستثمار"، ندوة دولية حول العقار وآفاق الاستثمار، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 19 ديسمبر 2019.
- 2- خالد بالجيلالي، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للإستثمار"، ملتقى وطني حول النظام القانوني للعقار الصناعي (الواقع والمأمول)، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي، الجزائر.
- 3- صونية بن طيبة، "إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، ملتقى حول النظام القانوني للعقار الصناعي (الواقع والمأمول)، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017

سادسا: المواقع الالكترونية

1. موقع المنصة الرقمية للمستثمر، <https://invest.gov.dz/presentation> تاريخ الدخول: 2023-06-01 على الساعة: 10:55.

2. موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraefdz تمت زيارته بتاريخ: 2023/5/16، على الساعة 43 : 12.
3. Cf-OCDE, Projet de conventionsur la protection des biens étrangers, 1967: in :
(<http://www.oilis.org/horizontal/oecdqcts.nsf/display/9C77f53a30381e04c1257089002b74fo?opendocument>.)

II-باللغة الأجنبية

- 13- QNIREF Voice, Bullteind'information trimestriel n°: 28 juin.
- 14- Ministère du Développement Industriel Et De La Promotion De L'investissement, Diagnostic De La Perfomance Du Système D'information Existant De L'ANIREF. Alger, 31 janvier 2014.
- 15- Traore-tsagao, La garantie des desinvestissemens étrangers en Afrique et droit international, Thèse de Doctorat, A.N.R.T, université de Lille III, 2001.
- 16- -Horchani Ferhat, Le droit international des investissements à l'heure de la mondialisation », J.D.I, n°2, 131 eme année, 2004.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الإهداء

شكر وعرفان

1.....	مقدمة
5	الفصل الأول: الضمانات العامة
7.....	المبحث الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
7	المطلب الأول: إجراءات التسجيل في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
7	الفرع الأول: ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
11.....	الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار
14.....	المطلب الثاني: المنصة الرقمية
14.....	الفرع الأول: ماهية المنصة الرقمية
15.....	الفرع الثاني: أهداف المنصة الرقمية
16.....	المبحث الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
16.....	المطلب الأول: الإطار العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
16.....	الفرع الأول: ماهية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
20.....	الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
26.....	المطلب الثاني: القيود الواردة على الدولة من أجل نزع الملكية
26.....	الفرع الأول: القيود الخاصة بنزع الملكية

31	الفرع الثاني: القيود العامة.....
39	ملخص الفصل الأول:
40	الفصل الثاني الضمانات الخاصة
42	المبحث الأول : العقار الصناعي كضمان لحماية حق المستثمر.....
42	المطلب الأول : مفهوم العقار الصناعي.....
42	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي وبيان مميزاته.....
43	الفرع الثاني : الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي.....
50	المطلب الثاني : كيفية إستغلال العقار الصناعي
50	الفرع الأول: عقد الامتياز كآلية لحماية العقار
56	الفرع الثاني : ضمانات تسيير العقار الصناعي.....
61	المبحث الثاني : العقار السياحي كضمان لحماية ملكية المستثمر.....
62	المطلب الأول : مفهوم العقار السياحي.....
62	الفرع الأول : تعريف وخصائص العقار السياحي.....
63	الفرع الثاني : أصناف ومكونات العقار السياحي.....
69	المطلب الثاني : كيفية إستغلال العقار السياحي
69	الفرع الأول : إقتناء العقار السياحي.....
71	الفرع الثاني : الحماية القانونية للعقار السياحي
74	ملخص الفصل الثاني:.....
76	الخاتمة:.....
80	قائمة المصادر والمراجع:

91	فهرس المحتويات
95	الملخص
96	Abstract

في ظل اطار حماية العقار الإقتصادي نص المشرع على عدة ضمانات قانونية تضمن حقوق المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي. حيث كرس هذه الحماية من خلال عقد الإمتياز الصناعي الذي يعتبر آلية قانونية لحماية العقار، وكذا التسجيل لدى الوكالة الوطنية الجزائرية لترقية الإستثمار يعد ضمان لحماية المستثمر من خلال إجراء التسجيل الذي يضمن حقوق المستثمر. أما بما يخص الضمانات الأخرى فقد تطرقنا إلي الضمانات القانونية كمبدأ حرية الإستثمار ومبدأ المساواة بين المستثمرين، مبدأ الثبات التشريعي. حيث تعتبر هذه المبادئ ركيزة قانونية تساعد على جذب المستثمر بالإضافة إلى ذلك الضمانات المالية التي تتمثل في حق تحويل رؤوس الأموال للمستثمرين الأجانب حيث لا يمكن أن يقبل مستثمر على إنشاء مشروع إستثماري اذا لم يكن بإمكانه تحويل ولو جزء من الأرباح التي يجنيها. أما بالنسبة للضمانات القضائية فهي تتمثل في حق اللجوء للقضاء في حالة ما كان هناك نزاع بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين. وكذا اللجوء إلى التحكيم الدولي في حالة إذا تخوف المشرع الأجنبي من إستيفاء حقه عند عرض النزاع على القضاء الوطني.

Abstract

As part of the protection of economic Real estate, the legislator has provided for several legal guarantees that guarantee the rights of the investor, whether national or foreign. This protection is enshrined through the industrial concession contract, which is a legal mechanism for the protection of the property, as well as registration with the Algerian national investment promotion agency is a guarantee of investor protection through the registration procedure which guarantees the rights of the investor. As for the other guarantees, we have touched on legal guarantees such as the principle of freedom of investment and the principle of equality between investors, the principle of legislative stability. These principles are considered as a legal pillar that contributes to attracting the investor, in addition to the financial guarantees represented by the right to transfer capital to foreign investors, when an investor cannot agree to set up an investment project if he cannot transfer even a part of the profits he makes. As for judicial guarantees, they consist in the right to resort to justice in the event of a dispute between natural or legal persons. As well as recourse to international arbitration in the event that a foreign legislator fears that his right will not be respected when the dispute is submitted to national justice