ملتقى وطني حول تنظيم العلاقات الخاصة الدولية في الجزائر

-الواقع والمأمول-

16 ماي 2024

مداخلة بعنوان:

تملك الأجانب للعقارات في القانون الجزائري

إعداد الدكتور: حويذق عثمان أستاذ محاضر قسم-أ-

الدكتور: سلخ محمد لمين أستاذ محاضر قسم -أ-

ملخص المداخلة

تتناول هذه الدراسة الإطار القانوني الناظم لتملك الأجانب للعقارات في الجزائر، وهي المسألة التي تقع في منطقة التماس بين الاعتبارات السيادية والأمنية للدولة من جهة، وبين التوجهات الاقتصادية الحديثة الرامية إلى جلب الاستثمارات الأجنبية من جهة أخرى .تهدف المداخلة إلى تبيان القيود المفروضة على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب في حيازة الملكية العقارية، لاسيما شرط الترخيص الإداري المسبق وحظر التملك في المناطق الحدودية والاستراتيجية أو الأراضي الفلاحية. كما تسلط الضوء على التسهيلات المستحدثة بموجب قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18، والآليات الإجرائية المتبعة عبر صيغ الامتياز القابل للتحويل إلى تملك.

وقد خلصت الدراسة إلى وجود تشتت تشريعي وبيروقراطية إجرائية تعيق التدفقات الاستثمارية، مما يستوجب صياغة تقنين عقاري موحد للأجانب، واعتماد حلول رقمية لتسريع التراخيص لتفعيل الموازنة بين حماية السيادة الوطنية وتحقيق الجاذبية الاقتصادية المأمولة.

الكلمات المفتاحية :تملك الأجانب؛ العقار الاقتصادي؛ السيادة الوطنية؛ قانون الاستثمار؛ القانون الدولي الخاص الجزائري.

Abstract

This study examines the legal framework governing foreign ownership of real estate in Algeria, a matter situated at the intersection of state sovereignty and national security considerations on one hand, and modern economic trends aimed at attracting foreign investments on the other. The research aims to clarify the

restrictions imposed on foreign natural and legal persons regarding real estate acquisition, particularly the requirement of prior administrative authorization and the prohibition of ownership in border zones, strategic areas, or agricultural lands. It also highlights the facilities introduced under the new Investment Law No. 22-18, and the procedural mechanisms followed through concession formulas convertible into full ownership. The study concludes that legislative fragmentation and procedural bureaucracy hinder investment flows, necessitating the codification of a unified real estate law for foreigners, and the adoption of digital solutions to accelerate authorizations to balance national sovereignty with economic attractiveness.

Keywords: Foreign Ownership; Economic Real Estate; National Sovereignty; Investment Law; Algerian Private International Law.

مقدمة

تُعد المسألة العقارية من المسائل اللصيقة بسيادة الدولة وأمنها الاقتصادي والقومي؛ لذا فإن تنظيم العلاقات الخاصة الدولية في هذا المجال يحظى بحساسية مفرطة في التشريع الجزائري، بالنظر إلى أبعادها التاريخية والسياسية والاجتماعية .وفي ظل الطفرة التكنولوجية والعولمة الاقتصادية الراهنة، لم تعد الدولة قادرة على العيش في معزل عن حركية رؤوس الأموال العابرة للحدود، مما جعل الثروة العقارية وسيلة وأداة جذب للمستثمر الأجنبي وضمانة عينية أساسية للمشاريع الكبرى.

بناءً على ذلك، تجد المنظومة التشريعية الجزائرية نفسها أمام حتمية المواءمة بين الحفاظ على الوعاء العقاري كإرث وطني غير قابل للتفريط، وبين متطلبات التنافسية الدولية التي تفرض تقديم تسهيلات مرنة ومزايا للمؤسسات والأفراد الأجانب. إن هذا التلازم الوثيق بين القانون العقاري والقانون الدولي الخاص يفرز إشكالات معقدة تتعلق بالقانون الواجب التطبيق، ومدى فاعلية الرخص الإدارية المسبقة في ضبط المعاملات دون عرقلة التنمية.

وتتجاذب المنظومة اليوم نزعتان متناقضتان تفرضان البحث والتحليل: نزعة سيادية حمائية موروثة عن الحقب التاريخية والاعتبارات الأمنية الرامية لعدم تغلغل الأجانب في الوعاء العقاري الوطني، ونزعة انفتاحية استثمارية تفرضها التحولات الاقتصادية الراهنة والتوجهات الجديدة للدولة الرامية لجذب الرساميل الأجنبية وتفعيل الحركية التنموية.

إشكالية الدراسة: تكمن المشكلة القانونية المطروحة في التساؤل الجوهري التالي: **ما هو الإطار القانوني الناظم لتملك الأجانب للعقارات في الجزائر؟ وإلى أي مدى استطاع المشرع**

تحقيق التوازن بين حماية الثروة العقارية الوطنية وتشجيع الاستثمار الأجنبي في إطار رؤية مستقبلية مأمولة؟

المحور الأول :التأصيل المفاهيمي والضوابط السيادية لتملك الأجانب للعقارات

تقتضي الدراسة المنهجية لموضوع تملك الأجانب للعقارات في الجزائر تفكيك البنية المفاهيمية المؤطرة له في نطاق القانون الدولي الخاص، قبل الخوض في الآليات التنفيذية المنظمة له؛ إذ يمثل هذا المحور الحجر الأساس في فهم الخلفية الفلسفية والتشريعية التي ينطلق منها المشرع الجزائري. ويتنازع هذا الفضاء المفاهيمي مصطلحان جوهريان هما "الأجنبي" و"العقار"، واللذان يرتبطان برابطة وثيقة تحدد نطاق السيادة الإقليمية للدولة ومدى بسط سلطانها القانوني على التصرفات والملامح المادية لإقليمها. بناءً على ذلك، سنعمد من خلال هذا المحور إلى إزالة الغموض عن ماهية الأجنبي ومفهوم العقار الخاضع لقواعد التنازع، متبوعين برصد دقيق لأبرز القيود الحمائية والسيادية التي وضعها المشرع كصمام أمان لمنع التغلغل الأجنبي في الوعاء العقاري الوطني، وهو ما يعكس التوازن الدقيق بين صون الحرمة الترابية للدولة والاستجابة لضرورات الانفتاح الدولي.

أولاً :مفهوم الأجنبي والعقار في القانون الدولي الخاص الجزائري

يقصد بالأجنبي في هذا السياق كل شخص طبيعي أو معنوي لا يحمل الجنسية الجزائرية وقت نشوء التصرف العقاري، وذلك بالرجوع إلى المادة الرابعة من قانون الجنسية .أما العقار، فيخضع لتكييف قانون موقع المال طبقاً للمادة 17 من القانون المدني الجزائري، ويشمل هذا

التكييف كافة العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص، وهو ما يجعل قانون الدولة المستضيفة هو الحاكم المطلق لطبيعة المال وتصنيفه.

ويتعدى هذا المفهوم مجرد التحديد العيني ليشمل فحص الرابطة القانونية والسياسية للشخص، حيث استقر الفقه والقضاء الجزائري على أن العبرة في وصف الأجنبي تكون بلحظة إبرام العقد التوثيقي الناقل للملكية، دون اعتداد بأي جنسية لاحقة قد تكتسب بعد ذلك.

ومن جهة أخرى، فإن إخضاع العقار لقانون موقعه يعد قاعدة آمرة من قواعد النظام العام الجزائري، تهدف إلى فرض الرقابة اللصيقة على استقرار المعاملات وحماية الائتمان العقاري. ويترتب على هذا التكييف خضوع الحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة على هذا العقار لأحكام التشريع الجزائري وحده، مما يمنع الأطراف الأجانب من إدراج أي شروط تعاقدية تحيل الاختصاص لقوانينهم الوطنية، تماشياً مع الطابع الإقليمي الصارم للقوانين العقارية وتكريساً لسيادة الدولة على حيزها الجغرافي.

ثانياً :مظاهر القيود السيادية على تملك الأجانب

تتجلى القيود السيادية في حظر التملك في المناطق الاستراتيجية والحدودية، حيث يُمنع الأجانب منعاً مطلقاً من حيازة أو تملك العقارات الواقعة في النطاق الحدودي أو الحرم العسكري لحماية الأمن القومي .كما يبرز شرط الترخيص الإداري المسبق كأداة رقابية صارمة، فلا يمكن لأي أجنبي اكتساب ملكية عقار سكني أو تجاري خارج إطار الاستثمار إلا بعد الحصول على رخصة مشروطة ومسبقة من وزارة الداخلية والجهات الأمنية المختصة .إضافة إلى ذلك، يستبعد

المشرع العقارات الفلاحية تماماً من دائرة التملك التام للأجانب، ويقتصر تواجدهم فيها على صيغ الاستغلال أو الشراكة المحدودة بموجب القوانين الناظمة للمستثمرات الفلاحية.

ويجد هذا الحظر الفلاحي الصارم مبرراته التاريخية والدستورية في مبدأ "الأرض لمن يخدمها" وحماية الأمن الغذائي للمواطنين، إذ يعتبر الوعاء العقاري الفلاحي ثروة وطنية حيوية لا يجوز بأي حال من الأحوال نقل ملكيتها الرقبية لجهة أجنبية خارج نطاق السيادة الوطنية.

كما أن اشتراط الترخيص الإداري المسبق من قبل مصالح وزارة الداخلية يعكس رغبة المشرع في إحاطة الملكية العقارية بسياج أمني وقائي، يتيح للأجهزة المختصة فحص الخلفية الجنائية والسياسية للأجنبي، والتحقق من مصادر أمواله والهدف الحقيقي من وراء حيازة العقار، لمنع أي محاولات للاستيطان الخفي أو غسل الأموال ومكافحة الجرائم العابرة للحدود. ويمتد هذا المنع إلى ما وراء العقود الناقلة للملكية ليشمل العقود الإيجارية طويلة المدى والانتفاعات التي قد تتخذ غطاءً قانونياً للالتفاف على النصوص الآمرة، مما يمنح الإدارة سلطة تقديرية واسعة في رفض منح الترخيص دون إمكانية الطعن في هذا الرفض إلا في حدود ضيقة تضمن الحفاظ على المصلحة العليا للبلاد.

المحور الثاني :النظام القانوني لتملك الأجانب في إطار القو انين الخاصة

بمجرد الفراغ من ضبط المرتكزات المفاهيمية والقيود السيادية الحاكمة للوعاء العقاري، يغدو من الضروري الانتقال إلى دراسة البنية التشريعية المعاصرة التي استحدثها المشرع الجزائري خارج المتن العام للقانون المدني؛ إذ لم يعد التأسيس القانوني لتصرفات الأجانب العقارية رهين القواعد التقليدية، بل بات محكوماً بمنظومة من القوانين الخاصة والنصوص الحمائية المستجدة التي ترسم معالم التمييز القانوني بين مركزين قانونيين متباينين: مركز الشخص المعنوي الأجنبي المتمثل في الشركات والكيانات الاستثمارية العابرة للحدود، ومركز الشخص الطبيعي الأجنبي الباحث عن المأوى السكني أو الاستقرار المهني. بناءً على هذه الثنائية، يتناول هذا المحور بالبحث والتحليل المعمق المسارين اللذين سلكهما المشرع؛ حيث يظهر مسار أكثر مرونة وانفتاحاً تدفعه الهواجس الاقتصادية لجلب الرساميل وتحفيز بيئة الأعمال بموجب قانون الاستثمار الجديد، يقابله مسار أكثر تحفظاً وتشدداً ينظم الحيازة الشخصية للأفراد الأجانب، بما يضمن إيجاد توازن موضوعي دقيق بين النفعية الاقتصادية والمشروعية السيادية

أولاً :تملك الشخص المعنوي الأجنبي)الشركات الاستثمارية(

شهد المنظور التشريعي تحولاً جوهرياً مع صدور قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 . فقد حرص المشرع على توفير تسهيلات نوعية لمنح العقار الاقتصادي، بحيث أصبحت الشركات الأجنبية أو المختلطة تحصل على العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع

استثمارية بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تملك بعد التنفيذ الفعلي والمستدام للمشروع. يرافق ذلك حزمة من الضمانات القانونية، حيث منح المشرع المستثمر الأجنبي حق حماية الملكية العقارية المخصصة للاستثمار ضد أي مصادرة غير قانونية أو تأميم إلا في حالات المنفعة العامة .ومقابل تعويض عادل.

وتدعيمًا لهذا التوجه الحافز، أخضع المشرع إدارة العقار الاقتصادي لآلية مرنة تمثلت في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي باتت تشرف عبر منصتها الرقمية على منح الأوعية العقارية الصناعية والتجارية بناءً على معايير موضوعية وشبكة تقييم شفافة، مما قطع الطريق أمام الممارسات البيروقراطية السابقة وحال دون تجميد المشاريع الاستثمارية الدولية.

كما أرسى المشرع حماية قانونية مزدوجة من خلال تفعيل دور اللجان الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، والتي تتيح للشركات الأجنبية التظلم الفوري ضد أي قرار إداري جائر يمس بامتيازاتها أو يهدد استقرار أوعيتها العقارية المخصصة للإنتاج. ويمتد هذا التمكين التشريعي ليشمل الاعتراف بحق الكيانات المعنوية الأجنبية في رهن الحقوق العينية الناتجة عن عقد الامتياز لفائدة المؤسسات المالية والمصرفية بهدف الحصول على التمويل اللازم، وهو ما يمثل طفرة نوعية في هندسة التمويل العقاري الدولي بالجزائر تضمن استدامة المشاريع وتمنح الشركاء الأجانب الأمان التشريعي اللازم للاندماج في الدورة الاقتصادية الوطنية.

ثانياً :تملك الشخص الطبيعي الأجنبي)العقارات السكنية والمهنية(

يُسمح للأجانب المقيمين في الجزائر لأسباب مهنية أو دبلوماسية باكتساب عقار معد للسكن، بشرط الحصول على الموافقة الأمنية المذكورة سابقاً، وأن يكون العقار متناسباً مع الحاجة السكنية الفعلية دون التوسع التجاري والمضاربة .أما بشأن أيلولة العقار عن طريق

الإرث، ففي حال آل عقار في الجزائر إلى وارث أجنبي، فإن القضاء والتشريع يلزمان الوارث بالتصرف في العقار بالبيع للرعايا الجزائريين خلال مدة محددة، مع الاحتفاظ بحقه في القيمة المالية، وذلك منعاً لخروج الثروة العقارية المستقرة عن دائرة رعايا الدولة.

ويعكس هذا التقييد القضائي الصارم رغبة المشرع في تجنب سيناريوهات التفتيت غير المبرر للملكية العقارية الوطنية وتحجيم الآثار السلبية لتنازع القوانين في المادة الإرثية، لا سيما عندما يختلف قانون جنسية الهالك الأجنبي مع أحكام النظام العام الجزائري المرتكز على الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة فيما يخص موانع الإرث باختلاف الدين.

ومن جانب آخر، فإن تملك الأجنبي لعقارات مهنية لممارسة أنشطة حرة أو تجارية يخضع لرقابة بعدية مشددة تتولاها مصالح السجل التجاري والمحافظة العقارية، بهدف التأكد من مطابقة النشاط الممارس للرخصة الممنوحة، وعدم تحويل الوجهة الشرعية للعقار من المقصد المهني إلى المضاربة العقارية. ويترتب على الإخلال بهذه الضوابط تطبيق جزاءات مدنية صارمة تصل إلى بطلان التصرف القانوني بطلاناً مطلقاً وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، مع إمكانية إيقاع عقوبات إدارية وجنائية بحق الأطراف المعنية، مما يؤكد أن حق الملكية العقارية للأجنبي الطبيعي في الجزائر لا يعد حقاً مطلقاً، بل هو رخصة مؤقتة ومشروطة ومحاطة بضمانات استثنائية تؤمن المصلحة العليا للدولة

المحور الثالث :;و اقع التطبيق وثنائية التنازع التجاري والسيادي في العقود العقارية الدولية

إذا كانت المنظومة التشريعية توفر أُطرًا نظرية واعدة لتنظيم ملكية الأجانب، فإن المحك الحقيقي لنجاعة هذه النصوص يكمن في فضاء الممارسة العملية والمنازعات القضائية؛ حيث تتقاطع المصالح التجارية والاقتصادية للمستثمرين الأجانب مع المعايير السيادية والوقائية للدولة المستضيفة. ويفرز هذا التقاطع ثنائية معقدة من التنازع تظهر جليًا عند تنفيذ العقود العقارية ذات البعد الدولي، والتي تشهد تداخلًا مستمرًا بين قواعد القانون الدولي الخاص وقواعد القانون الإداري والمالي. ويقتضي فحص هذا المحور رصد الميكانيزمات القانونية التي تحدد القانون الواجب التطبيق على هذه التصرفات من حيث موضوعها وشكلها وشروط شهرها العقاري، تليها تعرية واقعية لأبرز الاختلالات والعيوب التي تفرزها الممارسة الميدانية؛ بدءًا من التحديات البيروقراطية وإجراءات منح التراخيص، وصولاً إلى تعقيدات المنظومة المصرفية في إدارة التحويلات المالية الناتجة عن هذه المعاملات. بناءً عليه، يهدف هذا المحور إلى تقديم قراءة نقدية وموضوعية توازن بين البعد الحمائي والمستجدات التجارية العقارية في الجزائر

أولاً :القانون الواجب التطبيق على التصرفات العقارية للأجانب

تخضع التصرفات العقارية من بيع ومقايضة وهبة من حيث الموضوع لقانون موقع العقار بناءً على نص المادة 17 في فقرتها الأولى من القانون المدني الجزائري .ويمتد هذا الخضوع ليشمل أهليّة التصرف في العقار، فرغم أن الأصل في الأهلية هو قانون الجنسية، إلا أن أمن المعاملات العقارية داخل الدولة يفرض استثناءات لحماية الاستقرار المالي .كما يمتد الخضوع إلى

شكل التصرف، حيث تلزم المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني إفراغ التصرف العقاري في قالب رسمي عقد توثيقي تحت طائلة البطلان المطلق، متبوعاً بإجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة لانتجاع الأثر العيني للتصرف.

وينبثق عن هذا الخضوع الشامل حقيقة قانونية مفادها أن الشهر العقاري في الجزائر ليس مجرد إجراء إعلاني، بل هو نظام عيني يترتب عليه إنشاء الحق أو نقله أو تعديله، مما يمنع الأجنبي من التمسك بالحقوق غير المشهرة مواجهةً للدولة أو الأغيار. وتجد هذه الصرامة تبريرها في كون النظام العقاري جزءاً لا يتجزأ من السكينة العامة والتنظيم الاقتصادي الداخلي.

علاوة على ذلك، فإن القاضي الجزائري عند نظره في أي منازعة عقارية دولية، يستبعد تلقائياً تطبيق أي قانون أجنبي إذا كان يؤدي إلى تملك يتعارض مع التشريعات الحمائية الوطنية، تفعيلاً للدفع بالنظام العام .(*Public Policy*) هذا الاستبعاد الإيجابي يحمي القالب التوثيقي الرسمي الذي منحه المشرع للموثقين الجزائريين دون سواهم، مما يؤكد السيادة القضائية والإجرائية المطلقة على العقارات الواقعة ضمن الإقليم الوطني، ويضمن توافق كافة العقود المبرمة مع الأجانب مع المعايير الأمنية والمالية التي تفرضها الدولة

ثانياً :الإشكاليات والعيوب في الو اقع العملي

يسجل الواقع العملي حزمة من التحديات، أبرزها البيروقراطية وبطء الإجراءات الإدارية، حيث تستغرق دراسة ملفات رخص التملك للأجانب فترات زمنية طويلة تؤدي إلى عزوف الكفاءات والرساميل الأجنبية .كما يبرز غموض النصوص وفراغها التشريعي نتيجة تشتت القوانين بين القانون المدني، وقوانين المالية المتعاقبة، وقوانين الاستثمار، مما يخلق تضارباً في التفسير لدى المحافظين العقاريين والموثقين .وتضاف إلى ذلك إشكالية التمويل والتحويل مالي

المتمثلة في تعقيد إجراءات بنك الجزائر في مراقبة الصرف وتحويل الأموال الناتجة عن بيع العقارات للأجانب أو نقل ملكيتها.

وتزداد هذه الإشكالية عمقاً عند فحص التدابير الردعية المفروضة على حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، إذ يجد المستثمر الأجنبي نفسه أمام منظومة صارمة تلزمه بإثبات المشروعية المطلقة لمصدر النقد الأجنبي المستعمل في الشراء العقاري، والامتثال للتشريعات المتعلقة بمكافحة تبييض الأموال، وهو ما يستغرق وقتاً طويلاً يتنافى مع مبدأ السرعة والمرونة الذي تحتاجه التجارة الدولية والصفقات العقارية المعاصرة.

فضلاً عن ذلك، فإن غياب قنوات اتصال رقمية مباشرة وآليات تنسيق مؤسساتي مُمأسسة بين الهيئات المشرفة على العقار كإدارة أملاك الدولة والمحافظات العقارية وبين مصالح وزارة الداخلية وبنك الجزائر، يؤدي غالباً إلى تجميد المعاملات العقارية لمدد غير محددة. هذا الوضع يفرز حالة من عدم الأمان القانوني للمتعاقدين الأجانب، ويدفع ببعضهم للبحث عن غطاءات بديلة كالشركات الصورية أو عقود الإيجار طويلة الأمد المستترة تحت مسميات تجارية للالتفاف على الرخص الإدارية، مما يعقد دور الأجهزة الرقابية ويُدخل العقار الدولي في دوامة من المنازعات المعقدة التي تنعكس سلباً على التقييم الدولي لبيئة الأعمال والجاذبية الاستثمارية في الجزائر

المحور الرابع :الآفاق المأمولة لتطوير المنظومة العقارية الدولية في الجزائر

من أجل تفعيل أنجع لآليات العلاقات الخاصة الدولية وتحقيق طفرة في الجاذبية الاستثمارية، يتوجب السير نحو آفاق تنظيمية جديدة ومأمولة تنعكس إيجاباً على البيئة الاستثمارية الوطنية. أولاً، ينبغي صياغة تقنين موحد للعلاقات العقارية الدولية، عبر تجميع شتات النصوص الحالية ووضع قانون خاص يحدد بدقة حقوق الأجانب والالتزامات المترتبة على تملكهم أو انتفاعهم بالعقارات. ويهدف هذا التقنين المستهدف إلى إنهاء حالة التشتت التشريعي الحالية بين متون القانون المدني وقوانين المالية المتعاقبة، مما يمنح المستثمر والأجنبي رؤية حمائية استباقية واضحة ومستقرة، ويعزز الثقة في القضاء والبيئة الاستثمارية الجزائرية عبر مادة تشريعية مرنة تتواكب مع ديناميكيات رأس المال الدولي.

ثانياً، يُقترح إنشاء منصة رقمية موحدة لمنح تراخيص التملك، تهدف إلى اختزال البعد الزمني والبيروقراطي عبر ربط وزارة الداخلية والجماعات المحلية بالمحافظات العقارية والموثقين إلكترونياً لتبسيط منح الموافقات الأمنية .إن هذا المقترح يستمد نجاعته من النماذج الدولية الرائدة التي أثبتت دور الرقمنة في تقليص فترات دراسة الملفات إلى بضعة أيام، مما يقضي على الممارسات البيروقراطية ويحمي المعاملات من شبح التجميد، ويضمن في الآن ذاته للأجهزة الأمنية والمالية رقابة فورية وشفافة على مصادر حركة الأموال الأجنبية الوافدة لشراء العقار.

ثالثاً، يُنصح بالتوسع في صيغ حق الانتفاع والإيجار طويل الأمد كبدائل استراتيجية تضمن بقاء الرقبة والسيادة المطلقة للدولة على الأرض مع تمكين المستثمر الأجنبي من استغلال المساحات العقارية بكامل المرونة والأمان القانوني .ويتيح هذا التوجه فك الارتباط التقليدي بين

ضرورة حيازة الملكية الرقبية وبين نجاح المشروع الاقتصادي، بحيث تمنح "الحقوق العينية التبعية" وحق السطحية امتيازات واسعة للأجنبي لتسيير أوعيته العقارية وتمويلها عبر الرهون المصرفية، مما يمثل معادلة توازنية مثالية تحمي الإرث الترابي الوطني من التمليك التام للأغيار، وتمنح القطاع الخاص الدولي مرونة تشغيلية واستدامة قانونية كاملة للاندماج في حركية التنمية الوطنية الاستشرافية.

الخاتمة

أظهرت هذه الدراسة المفصلة أن تملك الأجانب للعقارات في الجزائر يمثل نقطة التماس الحاكمة والمعيار الجوهري الفاصل بين مقتضيات السيادة والأمن القومي وبين شروط الانفتاح الاقتصادي المعاصر. إن الحفاظ على سلامة الوعاء العقاري لم يعد يتطلب الانغلاق التشريعي الصارم، بل يقتضي حوكمة ذكية تقنن الحيازة وتوجهها لخدمة التنمية المستدامة. فالمشرع الجزائري يسعى جاهدًا في الآونة الأخيرة لتعزيز فاعلية العقار الاقتصادي وجذب الاستثمارات، إلا أن الواقع الميداني يتأرجح بين الرغبة في التمكين المالي للشركات الأجنبية وبين الهواجس الأمنية الموروثة، وهو ما يعكس ثنائية التنازع بين الطابع الإقليمي للقوانين العقارية والعولمة الاقتصادية العابرة للحدود الوطنية.

وتأسيساً على ما تقدم من فحص وتحليل، نخلص في ختام هذه الورقة البحثية إلى استعراض جملة من النتائج والتوصيات المنهجية المأمولة التي نضعها بين يدي اللجان العلمية والمشرع الجزائري عساها تسهم في سد الثغرات وتجنب النزاعات القانونية الدولية في المحافل القضائية:

أولاً من حيث النتائج :تبين أن التشريع العقاري الجزائري متمسك بمبدأ إقليمية القوانين وخضوع العقار لعرف موقعه بصفة مطلقة لحماية الاستقرار الائتماني والنظام العام. كما اتضح أن قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 أحدث طفرة إيجابية بفصله بين ملكية الرقبة وحق الانتفاع الاقتصادي عبر صيغة الامتياز القابل للتحويل، مما يوفر بيئة آمنة للشركات الدولية، غير أن الإجراءات التنفيذية والرقابة البنكية المشددة على الصرف وتحويل الأموال ما زالت تشكل عائقاً إجرائياً يؤخر الأثر العيني للتصرفات التوثيقية للأجانب.

ثانياً من حيث التوصيات والمقترحات المأمولة :نوصي بضرورة الإسراع في إصدار نص قانوني موحد وخاص ينظم الوضعية العقارية للأجانب في الجزائر، لتجاوز التشتت التشريعي الحالي وتجانس التفسيرات القانونية لدى المحافظين العقاريين والموثقين. كما نوصي بإلغاء التداخل البيروقراطي عبر تفعيل الرقمنة الشاملة لطلبات التملك العقاري السكني والمهني وربط الجهات الأمنية إلكترونياً لتقليص الآجال الزمنية الممنوحة لمنح التراخيص المسبقة. وأخيراً، نقترح إعادة النظر في سياسات بنك الجزائر الخاصة بالرقابة على الصرف لتسهيل تدفق وخروج الأموال المشروعة الموجهة أو الناتجة عن المعاملات العقارية الاستثمارية، مما يمنح حماية حقيقية للمستثمر الأجنبي ويجعل من الجزائر قطباً جاذباً للاستثمارات الإقليمية والدولية بما يخدم الرفاه الاقتصادي وصون السيادة الوطنية.

قائمة التهميش

1 . القرآن الكريم.

2 . الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

3 . الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، المعدل والمتمم بموجب الأمر 05-01.

4 . القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار في الجزائر.

5 . الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر.

6 . د .أعراب بلقاسم، القانون الدولي الخاص الجزائري :تنازع القوانين، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2018، ص 112.

7 . د .علي علي سليمان، ضرورة إصلاح القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2021، ص 89.

8 . د .الغوثي بن ملحة، القانون الدولي الخاص في التشريع الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، .الجزائر، 2019، ص 145

9 . مجيد خالف، 'النظام القانوني لحماية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في الجزائر'، مجلة الحقوق .والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 15، العدد 2، 2023، ص 45-60

10 . محكمة العليا الجزائرية، الغرفة العقارية، القرار رقم 432115 الصادر بتاريخ 18/05/2021،)غير منشور.(

11 . د .فريدة محمدي، الوجيز في شرح العقود المدنية الموثقة، دار بلقيس، الجزائر، 2020، ص 204.

12 . القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني)المتعلق بضوابط العقود الرسمية وتوثيقها.(

13 . منشور وزاري مشترك رقم 02 مؤرخ في 14 فيفري 2015 يحدد شروط وكيفيات تملك الأجانب للعقارات السكنية في الجزائر)وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن.(

14 . د .حفيظة السيد، 'إشكالية التنازع الدولي في العقود العقارية :دراسة مقارنة'، مجلة الفكر القانوني .والسياسي، جامعة تيزي وزو، العدد 4، 2024، ص 77

15 . التقرير السنوي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار)AAPI(، واقع العقار الاقتصادي الممنوح لشركات .أجنبية ومختلطة، الجزائر، لسنة 2025