جامعة العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

الإستثمار في الملكية الخاصة في القانون الجزائري

إعداد الطلبة:

- جراف حنان

إشراف الأستاذ (ة):

– الدكتور (ة): ريم مراحي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
بن طيبة صونية	أستاذ (ة) محاضر – أ –	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ (ة) محاضر – أ –	مشرفا
نعيمة حاجي	أستاذ (ة) محاضر – أ –	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

جامعة العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

القانا لالجزائري

إعداد الطلبة:

- جراف حنان

إشراف الأستاذ (ة):

– الدكتور (ة): ريم مراحي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
بن طيبة صونية	أستاذ (ة) محاضر – أ –	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ (ة) محاضر – أ –	مشرفا
نعيمة حاجي	أستاذ (ة) محاضر – أ –	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

اهدي ثمره جهدي الى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا الفانية

إلى روح أبي الطاهرة غفر الله له وأسكنه فسيح جناته

إلى من الجنة تحت قدميها إلى من ساندتني في صلاتها بدعائها أطال الله في عمرها والبسها ثوب الصحة والعافية

أمي الحبيبة

الى سندي في هذه الحياة وعماد بيتي زوجي الغالي

الى عصفورتا البيت بناتي رنيم وريان حفظهما الله

الى أبي الثاني والد زوجي أطال الله في عمره

إلى كل من إخوتي وأخواتي وعائلتي الثانية عائلة زوجي على دعمهم وعلى صبرهم.

إلى صديقتي ورفيقة دربي في هذا المشوار وسندي وأنيستي حبيبتي الغالية، أختي التي لم تلدها أمي

علية حنان

حفظها الله ورعاها

جراف حنان

2025

شكر وتقدير

قال تعالى: "**ومن شكر فإنما يشكر لنفسه**" (سوره النمل الآية 40)

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع وإتمامه والذي ألهمنا الصحة والعافية والصبر الجميل، فالحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لمن تفضلت بقبول الإشراف على هذا العمل ولم تبخل علي بالدعم أستاذتي الفاضلة

مراحي ريم

فلك مني أسمي عبارات الثناء والتقدير

كما لا أنسى بالذكر أعضاء لجنة المناقشة ، كل من العميدة الأستاذة بن طيبة صونية والأستاذة حاجي نعيمة لما بذلوه من جهد طوال المسار الأكاديمي.

دمتن جميعا فخرا وذخرا لجامعة الشيخ العربي التبسي وجزاكم الله عنا خير الجزاء.

قائمة المختصرات

ج.ر.	الجريدة الرسمية
ق.م	قانون مدني
ص	صفحة

مقدمة

مقدمة

لطالما كانت الملكية العقارية محل إشكالية ، مطروحة بمفهوم سيطرة الدولة على الأراضي ،غير أن دستور 1989 الذي كرس حق الملكية العقارية الخاصة ، دفع بالمشرع الجزائري إلى إعادة النظر في القوانين التي تحكم الملكية العقارية، فصدر بذلك قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الذي يعتبر الإطار المرجعي لتطبيق السياسات العقارية في البلاد فجاء القانون بتصنيف الملكية العقارية إلى ثلاث أصناف وهي الملكية الوطنية والملكية الخاصة والملكية الوقفية ، وبتصنيفه للملكية الخاصة فهو اعتراف من المشرع بمكانتها.

وبالرجوع إلى القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 وبالتحديد إلى نص المادة 27 التي نصت على تعريف الملكية العقارية الخاصة على أنها " **الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أوالحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها**" وهنا يمكن القول أن الملكية العقارية الخاصة تمثل الإطار القانوني الذي يمكن الأفراد من التمتع والاستغلال والتصرف في العقارات ضمن حدود يقرها القانون وذلك لضمان التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

وبالتالي فهناك ارتباط بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والأمم، لذلك اهتمت معظم قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونيه تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

ونظرا للأهمية البالغة التي يحظى بها موضوع الملكية العقارية الخاصة، باعتبارها أحد الركائز الأساسية التي يقوم عليها النظام الاقتصادي الحر، تعتبر الإطار الذي تتحقق من خلاله المبادرة الفردية وتترجم فيه الطاقات الاستثمارية إلى مشاريع ملموسة تساهم في خلق الثروة ومناصب الشغل.

لذا فان تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة يرتبط بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصفه مباشرة، منها قوانين الملكية العقارية، وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

وقد فرضت التحولات الاقتصادية العميقة التي تعرفها الساحة الدولية ، لاسيما في ظل توجه الدول نحو اقتصاد السوق، ضرورة تعزيز دور الاستثمار الخاص، خاصة أمام سياسة الانفتاح الاقتصادي الذي تبنتها الجزائر، والتي اعتبرت سياسة اقتصادية جديدة بالنظر إلى السياسة التي كانت سائدة من قبل،

والتي كانت قائمة على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج والتوزيع في مختلف القطاعات الاقتصادية سواء القطاع الصناعي أو الفلاحي أو السياحي.

ويعد الاستثمار في الملكية الخاصة من المواضيع المحورية ، التي تستقطب اهتمام الفاعلين الاقتصاديين نظرا لما يلعبه من دور حاسم في تحريك عجله التنمية وتحقيق الإقلاع الاقتصادي ، وهو ما جعل الدولة من موقعها كمنظم ومؤطر للنشاط الاقتصادي تطلع بدور جوهري في خلق بيئة محفزة للاستثمار.

تتجلى الأهمية العلمية لهذا الموضوع في كونه يساهم في إثراء النقاش الفقهي والقانون حول الملكية الخاصة ذات الطبيعة الاقتصادية علما انه موضوع جديد لم يسبق التطرق إليه من قبل الباحثين الأكاديميين والقانونيين.

أما الأهمية العملية فتتجسد في ارتباط الموضوع المباشر بالواقع الاقتصادي والاجتماعي خاصة في ظل سعي الدولة إلى تعبئة العقار الخاص وتوجيهه نحو الاستثمار المنتج وهو ما ينعكس على جذب المستثمرين وتحقيق التنمية المستدامة.

ويتضح الدافع الموضوعي لدراستنا من خلال الرغبة في الكشف عن شكل آخر من أشكال الاستثمار لأنه لطالما ساد الاعتقاد خلال مسارنا الدراسي بان الاستثمار يقوم حصرا على أوعية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

نسعى من خلال دراستنا هذه إلى تبيان :

الدور الهام الذي تلعبه الملكية الخاصة في مجال الاستثمار ومساهمتها في النهوض باقتصاد البلد.

- الضمانات التي وفرها قانون الاستثمار 22-18.
- المزايا الممنوحة للمستثمرين في ظل الأنظمة التحفيزية.
- الآليات التي يمكن للدولة من خلالها اكتساب الملكية الخاصة الغير مستغلة طبعا من قبل مالكيها

وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع عملية الاستثمار في الملكية الخاصة ؟

وللإجابة على هاته الإشكالية ارتأينا إتباع المنهج الوصفي الذي يظهر من خلال إبرازنا للمفاهيم المتعلقة بالملكية الخاصة والاستثمار وكذا المنهج التحليلي لتحليل مجموعة النصوص القانونية المعتمدة في الدراسة.

وبالنسبة للدراسات السابقة فإنه لم يتسنى لنا الوقوف على أي دراسة تشمل الموضوع بكل جوانبه ، حيث تركزت معظم الدراسات السابقة على مواضيع قريبة فقط دون الربط الصريح بين مفهومي الملكية الخاصة والاستثمار.

ولقد واجهت هذه الدراسة جملة من الصعوبات يمكن إجمالها فيما يلي:

- صعوبة الوصول إلى مصادر متخصصة نظرا لتعدد الجوانب القانونية والاقتصادية بموضوع الاستثمار في الملكية الخاصة ،الأمر الذي صعب العثور على مراجع تجمع بين الجانبين بشكل متكامل.
- قلة الدراسات الأكاديمية المعالجة للموضوع رغم أهميته إن لم نقل انعدامها ،الأمر الذي أدى بنا إلى الرجوع لمصادر متنوعة.

وقصد الإلمام الشامل بجوانب الموضوع والوصول الى اجابة على الإشكالية فقد ارتأينا تقسيم موضوع الدراسة الى فصلين:

الفصل الأول: تناول الإطار النظري للملكية الخاصة وعملية الاستثمار

الفصل الثاني: دور الدولة في تشجيع الاستثمار في الملكية الخاصة بين التحفيز والاكتساب

الفصل الأول: الإطار النظري للملكية الخاصة وعملية الاستثمار

الفصل الأول: الإطار النظري للملكية الخاصة وعملية الاستثمار

تعد الملكية الخاصة من أبرز الركائز التي يقوم عليها النظام القانوني والاقتصادي في المجتمعات الحديثة، حيث تمثل الإطار الذي ينظم العلاقة بين الفرد والمال، وتحدد الحقوق والواجبات المرتبطة بالاستغلال والتصرف، بالإضافة إلى أنها غدت جزءا لا يتجزأ من السياسات التي تهدف إلى تحفيز النشاط الاقتصادي وتعزيز مناخ الأعمال.

وبناء عليه سنتناول في هذا الفصل مبحثين الأول يتناول المفاهيم الأساسية للملكية الخاصة وتبيان عناصرها وأنواعها أما المبحث الثاني فيتناول المفاهيم الخاصة بالاستثمار وتوضيح أنواعه والأجهزة المكلفة بتأطيره.

المبحث الأول: المقصود بالملكية الخاصة في القانون الجزائري

حظيت الملكية الخاصة باهتمام المشرع الجزائري لمالها من قيمه اقتصادية واجتماعية في حياة الأفراد والدولة على حد سواء ،لا سيما في ظل التحولات الاقتصادية التي تعرفها البلاد فهي تمثل الإطار القانوني الذي يمكن الأفراد من التمتع والاستغلال والتصرف في العقارات ضمن حدود يقرها القانون لضمان التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة وقد ارتأينا تقسيم هذا المبحث الى مطلبين:

- الأول يتضمن مفهوم الملكية الخاصة .
- والثاني بعنوان أنواع الملكية الخاصة وتمييزها عن الملكية العامة.

المطلب الأول:مفهوم الملكية الخاصة:

إن التطرق إلى تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة لا يقتصر فقط على تعريفها النظري وإنما يستدعي منا أيضا الإلمام بخصائصها القانونية وفقا لما ورد في النصوص القانونية المنظمة لها، منها الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني والقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

وبالتالي تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة
- الفرع الثاني: خصائص الملكية الخاصة

الفرع الأول: تعريف الملكية الخاصة:

تناول المشرع من خلال الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني[1] تعريف الملكية بوجه عام، ولم يحدد إن كانت عقارية أومنقولة، ولان موضوع مذكرتنا يتناول بالدراسة الاستثمار في الملكية الخاصة وجب علينا ربطه بالتخصص الذي ندرسه وهو القانون العقاري ومن ثم تسليط الضوء على الاستثمار في الملكية العقارية الخاصة الأمر الذي يستدعي منا تعريف العقار أولا،يليه تعريف حقالملكية ومن ثم التعريف بالملكية العقارية الخاصة.

أولا: تعريف العقار اصطلاحا

[1] – الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 .

1. **اصطلاحا:**عرف العقار اصطلاحا على انه كل ملك ثابت له أصل، وهو كل ما كان خالص الملكية أي غير مرتبط برهن أو أي ديون أخرى، ويأتي بدخل سنوي دائم ما يسمى بالريع.

كما يعرف على انه كل مال غير منقول بطبيعة أو بتخصيصه، لا يمكن نقله من مكانه دون تلف أو تغيير في هيئته، ويشمل الأرض وما يتصل بها من منشآت ومباني وأشجار وكل ما نبت في الأرض وثبتت به صفه الدوام[1].

2. **التعريف القانوني:** ورد تعريف العقار بمقتضى نص المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني والتي جاء نصها بالآتي كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول[2].

يتضح من خلال نص المادة أعلاه،أن المشرع الجزائري عرف العقار على أنه الشيء المستقر بحيزه والثابت فيه،والذي لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف بالإضافة إلى تمييزه للعقار عن المنقول الذي يعتبر بطبيعته قابل للحركة.

وهذا التعريف يبرز الخصائص الجوهرية للعقار، والتي تتمثل في الثبات والاستقرار في المكان الأمر الذي يجعل من العقار الإطار أو الحاضنة لأي مشروع استثماري سواء كان صناعيا،أوفلاحيا، او سياحيا،أو سكنيا فلا يمكن إطلاق أي نشاط إنتاجي او خدماتي دون تخصيص مساحة عقارية لاحتضانه ومن هنا ينظر إلى العقار بوصفه القاعدة المادية للمشاريع الاستثمارية وشرطا مبدئيا لنجاحها.

ثانيا: تعريف حق الملكية:

إن حق الملكية الخاصة هو من الحقوق الأساسية التي تعتبر جوهرية في إطار حقوق الانسان المحمية بموجب الدستور والقانون، بحيث يعطي هذا الحق لصاحبه الحق في عدم الاستغناء على أي عنصر من عناصره الجوهرية، ولضبط مفهوم حق الملكية الخاصة وجب علينا التطرق إلى تعريف حق الملكية من الجانب الفقهي ومن الجانب القانوني ومن ثم تبيان عناصر حق الملكية.

---

[1]- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار،مذكره لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال جامعة محمد بوقرة بومرداس ، سنة 2009

[2]- المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المذكور سابقا .

1. التعريف الفقهي لحق الملكية:

لقد عرف الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري حق الملكية بأنها"**إن حق ملكية الشيء هو حق الاستثمار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون**"[1].

كما ورد تعريفها من قبل الدكتور همام محمد محمود زهران على أنها" **سلطة مباشرة من صاحب الحق على محله تمكنه من الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه في حدود القانون**"[2].

أما الدكتور علي هادي العبيدي فقد عرفها على أنها "**سلطة مباشرة لشخص معين على شيء بالذات تخوله في حدود القانون استعماله واستغلاله والتصرف فيه**"[3].

يستخلص من جملة التعاريف السابقة على أن الفقهاء اجمعوا على أن لحق الملكية ثلاثة عناصر هي الاستعمال، الاستغلال والتصرف لكن هذا الحق مقيد بما يسمح به القانون.

2. التعريف القانوني لحق الملكية:

لقد ورد تعريف حق الملكية في القانون المدني الجزائري ضمن المادة 674 منه، والتي نصت على ان"**الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين الأنظمة**".

يظهر من خلال نص المادة أن المشرع حدد إطار حق الملكية،بحيث اعترف بحقوق المالك في التمتع والتصرف،مؤكدا على ضرورة احترام القوانين والأنظمة،الأمر الذي يحقق توازنا بين الحقوق الفردية والمصلحة العامة.

و بمفهوم المخالفة فان المشرع ينفي صفة الإطلاق على حق الملكية بقوله " شرط ألا تحرمه القوانين والأنظمة" ، ما يجعل من حق الملكية حقا مقيدا في حال تعارضه مع المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة،الأمر الذي يفهم من خلالهأن المشرع كان يهدف إلى تقييد حرية الحق وإعطاء الأولوية

---

[1]– عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1998، ص493.

[2]– روابح سعد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص حقوق الانسان والحريات العامة، جامعه قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2015–2016، ص 09.

[3]– روابح سعد، المرجع نفسه، ص08

للمصلحة العامة في حال تعارضها مع الحق، والأمر كذلك بالنسبة للمصلحة الخاصة وتقديمها على الحق في حال تعارضهما[1].

3. تعريف الملكية العقارية الخاصة:

اما بالنسبة للملكية العقارية الخاصة فقد ورد تعريفها ضمن القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 وبالتحديد في المادة 27 منه حيث نصت "**الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/ او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها**"[2].

من خلال نص المادة يتبين أن الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة يقرها التشريع لشخص معين على عقاره،أو حق عيني عقاري حيث تخول له سلطة التصرف عينا ومنفعة واستغلالا، لان لفظ التمتع يشمل الاستغلال والاستعمال.

وقد أكد المشرع من خلال هذا التعريف على الوظيفة الاجتماعية التي تلعبها الملكية العقارية الخاصة بضبط حق التمتع والتصرف في الملك العقاري الخاص، ووجوب استعماله وفقا للأوجه التي تحتملها طبيعة هذا الملك أو وفقا للغرض المخصص له[3].

والملاحظ من نص المادة 27 من القانون 90- 25 أن المشرع وعند استخدامه لمصطلح التمتع بين على انه عنصر من عناصر الملكية العقارية الخاصة،بحيث يشمل هذا اللفظ عنصري الاستعمال والاستغلال، وهماعبارة عن سلطات بيد المالك مما يعني بان حق الملكية العقارية الخاصة ، هو من أقوى الحقوق العينية وأوسعها، نظرا للسلطات التي يعطيها لصاحبه على العقار.

وقد يكون العقار في يد شخصين أحدهما صاحب الرقبة والآخر صاحب حق الانتفاع، أو حق الاستعمال أو حق السكن سواء عن طريق التعاقد ، أو الحيازة أو القانون، فملكية الرقبة هي ملكية العقار

---

[1]- روابح سعد، المرجع السابق ، ص 7

2- القانون رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج. ر . ع 55 مؤرخة في 27-09-1995).

3- بوبريدعة نور الدين ، الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون الإداري، الادارة العامة ، القانون وتسيير الإقليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2016 -2017 ص 12

بطبيعته أو الوعاء المنصب عليه العقار، أما حق الانتفاع فهو حق عيني يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله ، مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع[1].

ثالثا: عناصر الملكية العقارية الخاصة:

ولأن المشرع أعطى أهمية كبيرة للملكية العقارية الخاصة، واعتبرها من أقوى الحقوق العينية الأصلية، فقد خص صاحبها بكامل السلطات على الشيء المملوك، وهو ما تضمنته المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السابق ذكرها والتي حددت السلطات الثلاث للمالك أو ما يعرف بعناصر حق الملكية والتي نستعرضها فيما يلي:

سلطة التصرف:وهي إحدى الركائز الأساسية لحق الملكية ، والتصرف هو سلطة المالك على الشيء المملوك ، وله نوعان **تصرف مادي** يرد على العقار المملوك في حد ذاته ، **وتصرف قانوني** ينصب على الحق ذاته كنقل ملكية الحق، او احداث اعباء عليه كإنشاء حق انتفاع أو ارتفاق عليه لصالح الغير[2].

وسلطة المالك في التصرف في ملكه سواء كان التصرف ماديا او قانونيا لا يعني حريته المطلقة عليه، بل هي حرية مقيدة وفقا لما جاء به نص المادتين 674 قانون مدني والمادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 ومرتبطة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

- **حق التمتع:**ويتفرع عن هذا الحق حق المالك في الاستعمال وكذا حقه في الاستغلال.
- **حق الاستعمال:**والمقصود من حق الاستعمال، هو أن يستخدم المالك ملكه فيما هو قابل له فإذا تمثل الملك في ارض، كان له الحق في زراعتها واستغلال خيراتها، وإذا كان الملك دارا كان له الحق في السكن فيها، وكل ذلك بغرض الحصول على منافع ذلك الملك من المالك في حد ذاته دون وساطة من أحد[3].

وللمالك الحرية في طريقة استعمال الشيء، شرط احترامه للقيود التي وضعها المشرع حفاظا منه على المصلحة العامة والخاصة، كما أن للمالك الحرية في استعمال الشيء أو تركه دون استعمال[4].

---

[1]– علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة 2004 ،ص129.

[2]– عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري دراسة مقارنة ، الجزء الثاني، منشورات زينة الحقوقية ، 2011 ،ص 31

[3]– عمار نكاع ، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47 جوان 2017 ،ص 170

[4]– روابح سعد ، المرجع السابق ،ص10

ويعد من قبيل الاستعمال أيضا أعمال الحفظ والصيانة ،التي يقوم بها المالك في ملكه كترميم المنزل أو إعادة بنائه أو تسوية الأرض الزراعية.

قد يثور الخلاف أحيانا بين الاستعمال والاستغلال، لكون كل منهما يعد استعمالا للعقار،إلا أن الاستعمال يختلف عن الاستغلال كون هذا الأخير عبارة عن القيام بالأعمال اللازمة للحصول على فائدة الشيء، فيكون بذلك استخدام المنزل للسكن استعمالا له ، أما تأجيره والحصول على أجرته يعد استغلالا.

لكن قد يختلط الاستعمال بالاستغلال أحيانا، خاصة عندما يقوم المالك بزراعة أرضه الزراعية والحصول على ثمارها فالاستعمال هو زراعتها والاستغلال هو الحصول على الثمار وبيعها[1].

- **حق الاستغلال:** والمراد بالاستغلال، استثمار الشيء بغية الحصول على منافعه بطريقة غير مباشرة فاستغلال الأرض يكون بتأجيرها والحصول على أجرتهاأوزراعتها قصد بيع ثمارها، واستغلال المنزل يكون بتأجيره والحصول على أجرته، لكن استغلال المنزل أو عدم استغلاله لا يعادل استغلال الأرض الزراعية أو عدم استغلالها فللمالك أن يبقي المنزل شاغرا لا يسكنه ولا يؤجره، إلاأن سلطته في عدم استغلال الأرض الزراعية مقيدة فلا يجوز أن يترك الأرض بورا نظرا لأهميتها الاقتصادية[2].

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة:

ولأن الملكية العقارية من أبرز أنواع الملكية التي تحظى بأهمية خاصة في النظام القانوني، لما لها من ارتباط مباشر بالاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للأفراد والمجتمعات، فهي أحدالأشكال التي تكرس حق الأفراد في التمتع والاستفادة من العقارات، سواء كانت منشئاتأوأراضي وذلك ضمن الحدود التي يرسمها القانون.

وتستمد أهمية هذا الحق من كونه وسيلة لتحقيق الأمن والسكن وأداة للاستثمار والنمو الاقتصادي لذا فقد أحاطها المشرع بجملة من الخصائص القانونية التي تميزها عن غيرها من أنواع الملكية، والتي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين المالك والمجتمع من جهة، وبين المالك والغير من جهة أخرى بما يحقق التوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة الخاصة ويمكن تبيان هذه الخصائص فيما يلي:

---

[1]– عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت، طبعة 1968، ص 497

[2]– خوادجية سميحة ، حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكره لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق منتوري، السنة الجامعية 2007–2008 ص 30.

أولا: الملكية حق جامع: تعد هذه الخاصية جوهرية، لأنها مستمدة من مضمون حق الملكية، الذي كرسه القانون ،ولكونها تنطوي على كامل السلطات التي تكون بيد المالك على الشيء المملوك من حق في الاستغلال والاستعمال وحق في التصرف، وهذه الخاصية لا توجد في صاحب اي حق عيني اخر[1].

إنالأصل في استعمال هذه السلطات مجتمعة هو الإباحة والاستثناء هو التحريم لكن هذا التحريم لا يكون إلا بنص قانوني.

ويترتب على تمكين وتخويل المالك هذه السلطات النتائج التالية:

أ. الأصل أن المالك يجمع كل السلطات على الشيء ، ومن يدعي حقا على هذا الملك يجب عليه أن يثبته ، مثل حق الانتفاع أو الرهن.

ب. أن جميع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية هي حقوق مؤقتة، تعود إلى المالك بعد نهاية مدة بقائها، فإذا استنفذ حق الانتفاع مدة بقائه عاد حتما إلى مالك الرقبة[2].

ثانيا: الملكية حق مانع: إن تمتع المالك بسلطة مطلقة على الشيء المملوك تمكنه من الإستئثار به ومنع الآخرين من التعرض له أو الانتفاع به دون إذنه فهو يتمتع بحق الاستغلال والاستعمال والتصرف، وله أن يمنع الغير من أي تدخل في ملكه، سواء كانت تدخلا ماديا كالدخول إلى العقار،أو الانتفاع به، أو كان تدخلا قانونيا، كادعاء حق عليه،غير أن لهذه الخاصية حدودا فقد يرتب القانون على المالك حقوقا لفائدة جاره ،مثلا كحق المرور[3]، وهو ما يعتبر قيدا على حق المنع حفاظا على المصلحة الخاصة.

ثالثا: الملكية حق دائم: وصفة الدوام هنا تتعلق بالشيء المملوك لا بشخص المالك، باعتبارأن الملكية باقية ما دام الشيء المملوك باقيا، ولا تزول إلا بزواله أوهلاكه، أما شخص المالك لا يبقى على الدوام فتنتقل الملكية من شخص لآخر بأحد الأسباب الناقلة للملكية، وأن عدم استعمال المالك لملكه لا يؤدي إلى حرمانه منه، غيرأن هذا لا يمنع إذا قام شخص آخر بعمل مادي ووضع يده على العقار لمدة من الزمن وضعا مستوفيا الشروط القانونية فانه يكسبه بالتقادم المكسب[4].

---

[1]– قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة لصالح المصلحة الخاصة في القانون الجزائري، مذكره لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري الزراعي،السنة الجامعية 1999–2000 ، ص 49

[2]بوبريدعة نور الدين، المرجع السابق، ص 12

[3]– خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص20

[4]– بن زكري راضية، الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكره لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كليه الحقوق جامعه الحاج لخضر السنة الجامعية 2009–2010

المطلب الثاني:أنواع الملكية العقارية الخاصة وتمييزها عن الملكية العامة

الفرع الأول:أقسام الملكية العقارية الخاصة:

تتنوع صور الملكية العقارية الخاصة بحسب طبيعة الحق ، والقيود الواردة عليه، وفقا لما ورد في نص المادة 674 وما بعدها من القانون المدني، فقد تكون ملكية تامة يتمتع فيها المالك بكافة السلطات على العقار، أو ملكية مشتركة بين شخصين أو أكثر أو ملكية على الشيوع لا يميز نصيب كل شريك ماديا، وهي الأقسام التي سنعرضها بالتفصيل كالآتي:

أولا: الملكية العقارية التامة: وهي الملكية التي خول المشرع فيها للمالك الجمع بين عناصر الملكية، وهي سلطة الاستغلال والاستعمال وسلطة التصرف.

وقد عرفها الفقيه عبد الرزاق احمد السنهوري على أنها" حق ملكية الشيء وهو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون"[1].

أما المشرع الجزائري فقد عرفها في المادة 674 ق م ج بقوله " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

وقد عرفها المشرع المصري في المادة 802 قانون مدني بقوله لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ويقابل هذا النص نص المادة 544 قانون مدني فرنسي في شان حق الملكية بأنها هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بطريقة مطلقة بشرط ألا تستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة،وبناء على التعاريف السابقة يتضح أنهاأجمعت جلها على ذكر عناصر حق الملكية كما اتفقت جميعها أن حرية المالك في الاستعمال والاستغلال والتصرف مرتبطة بما تكرسه القوانين والأنظمة[2].

ثانيا: الملكية المجزأة:مما سبق يتضح أن الملكية العقارية التامة، قوامها الحقوق الثلاثة الاستعمال والاستغلال والتصرف المخولة قانونا للمالك.

لكن المالك بما خوله القانون من تصرف قانوني على ملكه، جاز له أن يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزا بذلك ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استغلال أرضه الزراعية لفائدة صاحب

---

[1]– عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط شرح القانون المدني، حق الملكية ،المرجع السابق، ص493

[2]– عمار نكاع، المرجع السابق، ص 166

حق الانتفاع، فيبقى بذلك مالكا للرقبة دون حق الانتفاع، فيصبح لصاحب حق الانتفاع الاستفادة من الأرض بزرعها أو جني ثمارها دون التصرف فيها.

فالملكية المجزأة هي أن يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخرأوأكثر حق الانتفاع،ويقصد بحق الانتفاع هو حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف، ولقد تناول المشرع الجزائري أحكامه ضمن المادة 844 وما يليها من القانون المدني، إلا انه لم يعط تعريفا له وبالتالي يمكن تعريفه على انهحق التمتع بالأشياء التي يملكها شخص آخر كما يتمتع بها المالك نفسه بشرط المحافظة عليها[1].

ومن هنا يتضح أن خروج إحدى سلطات حق الملكية من يد المالك، تعني تعرض حق الملكية إلىالتجزئة،بحيث تنتقل سلطة الاستعمال والاستغلال لشخص آخر، في حين تبقى سلطه التصرف في يد المالك[2].

ثالثا: الملكية العقارية المشاعة:الملكية المشاعةأو الشائعة هي نوع من أنواع الملكية التي يشترك فيها أكثر من شخص في امتلاك شيء واحد، دون أن يكون هناك تقسيم مادي أو حدود واضحة تفصل نصيب كل شريك عن الآخر، مما يعني أن لكل شريك جزء معلوم من المال المشاع كالربع أو النصف إلاأن هذا النصيب غير معزز في الواقع[3].

وقد وردت أحكام الملكية الشائعة من المادة 713 ق م بقولها " إذا ملك اثنان أوأكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة،فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذ لم يقم دليل غير ذلك".

كما نصت المادة 714 قانون مدني على أن كل شريك في الشيوع،يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها وان يستولى على ثمارها وان يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.[4]

وقد جاءت بعض قرارات المحكمة العليا تكريسا لهذا النص حيث جاء فيها:

- قرار رقم 63765 المؤرخ في 1990/10/29 مين المقرر قانونا ان كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها.

---

[1]– ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية،دار هومة، الجزائر 2013 ص 15

[2]– عمار نكاع، المرجع السابق، ص 167

[3]– عمار – نكاع المرجع ذاته، ص 167

[4]– انظر المواد 713، 714 ق م .

- قرار 39496مؤرخ في 1987/4/8 جاء فيه من المقرر قانونا ان كل شريك في شيوع له ان يتصرف في حصته دون ان يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء.

وقد تتحد حالات الشيوخ بتعدد مصادرها، فقد تكون بإرادة الإنسان، كأن يتفق مجموعة من الأشخاص على شراء عقار على الشيوع دون فرز الحصص.

كما يمكن أن تكون بإرادة المشرع، كانتقال ملكية عقار من المورث الى الورثة.

فمن خلال ما جاء به نص المادة 718 قانون مدني القائلة "**لكل شريك فيها شيوع الحق في ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء ويتشف من هذه المادة ان المشرع الجزائري قد خول المالك فيها الشيوع ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحماية الملك الشائع**"[1].

كما انه وفي إطار المحافظة على المال المشاع من قبل المالك على الشياع ووفقا لما أشارتإليه المحكمة العليا في احدى قراراتها،قرار رقم 228116المؤرخ في 22-11-1999 عدم لزوم أو وجوب استظهار وكالة عن جميع الورثة أمام المحكمة[2].

رابعا: الملكية المشتركة:الملكية المشتركة هي نظام قانوني، ينظم ملكيةالأجزاء الشائعة في العقارات المقسمة إلى عدة وحدات، كالشقق في العمارة بحيث يكون لكل مالك حق فردي في جزء معين الشقة مثلا،وحق مشترك في الأجزاءالأخرى من العمارة كالدرج،المدخل،المصعد، السطح[3].

وقد نظم المشرع هذا النوع من الملكيات ضمن القسم الخامس تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية في نص المادة 743 وما يليها من القانون المدني

الفرع الثاني: التمييز بين الملكية العامة والملكية الخاصة

تعد الملكية من المفاهيم الجوهرية في النظام القانوني والاقتصادي لأي دولة، إذا تشكل الإطار الذي تنظم في ظله العلاقة بين المالك والأشياء، وتحدد من خلاله حقوق الانتفاع والتصرف والاستغلال وينقسم هذا المفهوم إلى نوعين رئيسيين هما الملكية العامة والملكية الخاصة ويعكس هذا التقسيم اختلافا جوهريا في طبيعة الحق وأطرافه والغرض منه والقيود المفروضة عليه.

---

[1]- بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، اصناف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، سنة 2021 ص 86.

[2]- إلغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون سنة نشر، ص 193.

[3]- بن قدور امال، مراد عبد الوهاب، المرجع نفسه، ص 87

فالملكية العامة تنسب إلى الدولة، أو الأشخاص المعنوية العامة،وتخصص لتحقيق مصلحة عامة مما يجعلها محمية بنصوص قانونية خاصة، وتخضع للنظام القانوني يضمن عدم التصرف فيها إلا في حدود معينه أما الملكية الخاصة فهي تنسب إلىالأفرادأو الهيئات الخاصة وتقوم على مبدأ حرية التصرف والاستغلال في إطار احترام النظام العام والقيود القانونية.

ويكتسي التمييز بين هذين النوعين من الملكية أهمية كبيرة سواء من الناحية القانونية أو الاقتصادية، لما له من أثر مباشر على إدارةالأملاك واستغلالها وطرق حمايتها، لذا وجب علينا من خلال هذا العنصر تبيان أهم الفروق بين الملكيتين في النقاط التالية:

- **من حيث الجهة المالكة:**

تنسب الأملاك العامة إلى الدولة أو أحد أشخاصها كالبلدية والولاية والمؤسسات العمومية في حين الأملاك الخاصة يمتلكها أشخاص طبيعيين أو هيئات خاصة كالشركات أو الجمعيات[1].

- **من حيث التصرف:**

يجوز للأفراد التصرف في ملكيتهم الخاصة، ويمكن أيضا الحجز عليها واكتسابها بالتقادم، ضمن حدود القانون، إلا انه لا يمكن للأملاك العامة أن تكون محل تصرف أو حجز أو تقادم خاصة إذا كانت مخصصة للنفع العام، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 689ق م ج والتي نصت على أنه" لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم«، غيرأن القوانين التي تخص هذه الأموال لأحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها[2].

ولذلك ما جاءت به المادة 04 فقره 01 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية 90-30 تتضمن أو تنص على أنالأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، ويخضع تسييرها للأحكام هذا القانون مع مراعاةالأحكام الواردة في نصوص التشريع الخاصة[3].

نستخلص من النصين السابقين انه لا يجوز أبدا تملك أملاك الدولة بالتقادم أوالحجز عليها أو التصرف فيها.

---

[1]- أسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالدولة على ضوء قانون الاملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص 61.

[2]- المادة 689 ق. م .ج

[3]- الماده 04 من قانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، ج. ر عدد 44.

- **من حيث الهدف:**

تهدف الأملاك العامة إلى تحقيق المنفعة العامة فهي لا تؤدي وظيفة مالية، وبالتالي لا يتم الاعتماد عليها للحصول على أموال للخزينة العامة، فهي تخضع لمبدأ المجانية، لكن هذا لا يمنع من فرض رسوم لتنظيم استعمالها أوتغطية نفقات إنشائها، في حين أن الغرض من الملكية الخاصة هو تحقيق مصلحة فردية غالبا ما تكون ذات طابع ربحي أو شخصي.

- **من خلال وسائل الحماية:**

–تخضع الأملاك العقارية العامة لأحكام القانون الإداري، ولنظرية العقد الإداري لذا فإن القضاء الإداري هو المختص في النظر في المنازعات الخاصة بالأملاك العامة، غير أن الأمر مخالف بالنسبة للملكية الخاصة إذ تخضعوا لحماية مدنية من خلال القانون المدني والقضاء العادي[1].

- **من حيث أمكانية استثمارها:**

يجوز الاستثمار في الملكية العامة عبر تفويض المرفق العام أو الشراكة بين القطاعين العام والخاص،أما المكية الخاصة فيمكن استثمارها بحرية مع مراعاة الضوابط القانونية والتنظيمية.

[1] – آسيا حميدوش ، المرجع السابق ، ص61

المبحث الثاني: ماهية الاستثمار

يعد الاستثمار من المفاهيم المحورية في المنظومة الاقتصادية والقانونية على حد سواء، بحيث يشكل أداة فعالة لتحريك رؤوس الأموال، وتنشيط الدورة الاقتصادية وفي إطار القانون العقاري يحظى الاستثمار بأهمية خاصة، نظرا لارتباطه بالملكية العقارية ويكتسي هذا الموضوع طابعا بالغ الأهمية في ظل تطور البيئة التشريعية والمؤسساتية التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار.

وعليه تناولنا في هذا المبحث ماهية الاستثمار من خلال استعراض مفهومه في المطلب الاول والذي قسمناه بدوره إلى فرعين تناول الأول تعريف الاستثمار والفرع الثاني أنواع الاستثمار ، أما المطلب الثاني فخصصناه للحديث عن الأجهزة المكلفة بتأطيره وقسمناه كذلك إلى فرعين الأول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والفرع الثاني المجلس الوطني للاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

يقتضي إعطاء مفهوم للاستثمار ، الإلمام بمختلف الجوانب الأساسية والتناول الشامل للعناصر المحددة له وذلك بتناول تعريف الاستثمار من الناحية اللغوية والاقتصادية ثم القانونية في الفرع الأول ثم تحديد أنواعه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

أولا: التعريف اللغوي

جاء لفظ الاستثمار من الفعل استثمر الذي مصدره استثمار، بمعنى الطلب ،وأصله من الثمر وله عدة معاني منها ما يحمله الشجر،والثمر هو أنواع المال[1] وما جاء في قوله تعالى وكان له ثمر فقال لصاحبه وهو يحاوره انا أكثر منك مالا واعز نفرا[2].

كما أن الاستثمار في اللغة العربية من الثمر والثمر هو الزيادة والنماء فيستثمر الثمر معناه ينمي ويزيد النماء،فيكون في الصورة النهائية سواء المالية أو التجارية أو النقدية على شكل عقارات أو منقولات[3].

---

[1]– عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 11.

[2]– سوره الكهف ، الآية 34

[3]– فريدة مزياني،" دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار" ، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، العدد 06 ،2009، ص 55

ثانيا: التعريف الاقتصادي للاستثمار:

عرفه أهل الاختصاص من اقتصاديين على انه"**عملية ضرورية تتطلب تدخلا فعالا وتنشيطا لأحد المتعاملين الاقتصاديين من اجل رأس المال بمعنى ثروة المستثمر**" فرغم إبرازهذا التعريف لأهداف الاستثمار،إلا انه أهمل الحديث عن عناصره من حيث الأرباح والمدة.

وقد عرفه البعض على انه "عملية شراء انتاج مواد تجهيزات وسلاح بسيطة"، فعلى خلاف ما جاء به التعريف الأول، لم يشر هذا التعريف إلىالأهداف المرجوة من عملية الاستثمار، واكتفى فقط بالقول على انه عمليه الحصول على التجهيزات ومستلزمات الإنتاج[1].

ثالثا: التعريف القانوني

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا ودقيقا للاستثمار،وإنما اكتفى بتعداد مجالات الاستثمار مركزا في ذلك على الجانب الاقتصادي دون الجانب القانوني وهو الأمر الظاهر من خلال المادة 02 من الأمر 01-03 المعدل والمتمم بالأمر 06-08 التي نصت على انه "**اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة،أوتوسيع قدرات الإنتاج، أوإعادة تأهيل، أوإعادة الهيكلة.**

- **المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقديةأو عينيه.**
- **استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية**"[2].

وهذا ما أكدته كذلك المادة 02 من القانون 16-09 المعدل "**يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون كل عمليه اقتناء للأصول المنقولة وغير المنقولة الموجهة لإنشاء نشاطات إنتاج السلع والخدمات،أو توسيعها،أوتجسيدها، أو إعادة تأهيلها**" [3]، بحيث عددت النشاطات المنشأة بناء على عملية اقتناء الأصول المنقولة وغير المنقولة.

فيما نصت المادة 04 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار: "على أن تخضع لأحكام هذا القانون الاستثمارات المنجزة من خلال:

---

[1]- سارة محمد، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة مونتوري- قسنطينة، السنة الجامعية 2010-2011، ص07 .

[2]- المادة 02 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت2001، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة بتاريخ: 22أوت2001، الملغى بموجب القانون 16-09 المؤرخ في 03أوت2016، المتعلق بترقية الاستثمار.

[3] - المادة 02 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03- أوت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار .

- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية، التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
- المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.
- نقل أنشطة من الخارج[1].

ولقد حصرت هذه المادة أهم أشكال الاستثمارات المعنية بالاستفادة من المزايا والأنظمة التحفيزية وتتمثل في الإنشاء وتوسيع قدرات الإنتاج أو إعادة تأهيل، بالإضافة إلى المساهمة في رأس مال شركة ونقل أنشطة من الخارج،وبالتالي فانه من خلال قراءة لهذه المواد باختلاف قوانينها نستخلص انه لا يمكن إعطاء أو تحديد تعريف الاستثمار وذلك بسبب صعوبة النظر إليه من زاوية واحدة نظرا لتداخل الجانبين، الاقتصادي والقانوني من ناحية، ولوجود طابعين وطني ودولي من جهة ثانية.

لكن هناك من عرفه من فقهاء القانون على انه" انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغيه تحقيق ربح للمستثمر الأجنبي وزيادة الإنتاج والتنمية للدولة، وقد أعيب على هذا التعريف انه ضيق من حق المستثمر في إعادة توجيه الاستثمار[2].

الفرع الثاني: أنواع الاستثمار في ظل القانون 22-18

اهتم المشروع الجزائري نظرا لما يوليه الاستثمار من أهمية في تحقيق التنمية وتوليد الثروة ،بتأطير النشاط الاستثماري ضمن منظومة قانونية واضحة، تضمن الشفافية وتحفز المبادرة، وتؤمن بيئة أعمال جاذبة سواء بالنسبة للمستثمر المحلي أو الأجنبي ،وذلك بإصداره للقانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، ليكرس رؤية جديدة للدولة الجزائرية في مجال تنظيمه، تقوم على مبدأ حرية المبادرة الاقتصادية والمساواة بين المستثمرين أمام القانون، مع منحهم امتيازات وضمانات محفزة وفقا لطبيعة الاستثمار، ومكان توطينه، ولعل من أبرزها ما ورد في هذا التشريع، تصنيفه لأنواع الاستثمار وفق معايير متعددة ، جمعتها المادة 04 منه ، دون إغفال الإشارة إلى أشكال أخرى تتحدد حسب نظرة المختصين إليها، وحسب درجة التحكم الفعلي في المشروع إلى استثمار مباشر وغير مباشر وحسب القطاع الاقتصادي إلى استثمار تجاري واستثمار صناعي.

وهي الأشكال التي سنوضحها في الآتي:

1- ساره محمد، المرجع السابق، ص 8

- **الاستثمار المباشر والاستثمار غير المباشر**
  - **الاستثمار المباشر:** يقصد به تلك العمليات الاستثمارية التي يباشرها صاحب المال بمفرده وبنفسه دون حاجة إلىوسيط[1].

فالاستثمار المباشر يفترض فيه أمرينالأول وجود نشاط يزاوله المستثمر في الدولة المستقطبة له الأمر الثاني سيطرة المستثمرين على هذا النشاط والتحكم في تسييره،وذلك بناء على ملكيته الكاملة أو الجزئية للمشروع.

  - **الاستثمار غير المباشر:**فيقتصر على انتقال الأموال النقدية دون تحكم المستثمر في إدارة وتنظيم المشروع.

وبالتالي فان معيار التمييز بين الاستثمار المباشر والغير المباشر يتمثل في درجة التحكم الفعلي في المشروع الاستثماري،أي انه إذا كان المستثمر متحكما في مشروعه بصفته الشخصية فيعد استثمارا مباشرا وما يخالف ذلك فيعد استثمارا غير مباشر[2].

ومن الاستثمار غير المباشر نجد ما يكون في شكل بروز أو اكتساب عن طريق السندات ذات الفوائد الثابتة أوالأسهم دون التحكم في المشاريع الاستثمارية[3].

- **الاستثمارات التجارية والاستثمارات الصناعية.**
  - **الاستثمارات التجارية**

ويقصد بها الاستثمارات التي تهدف إلى إنتاج السلع والخدمات بغرض التصدير وعليه فان الاستثمارات التجارية هي تلك الأنشطة التي يقوم بها الأفراد أو المؤسسات بهدف تحقيق أرباح.

  - **الاستثمارات الصناعية:**

وهي الأموال أو الموارد التي توجه إلى إنشاء أو تطوير مشاريع صناعية تهدف إلى إنتاج السلع والبضائع سواء كانت تحويلية أو ثقيلة مثل الحديد الصلب،تهدف هذه الاستثمارات إلى تحقيق أرباح اقتصادية وتعزيز النمو الصناعي وتوفير فرص العمل[4].

---

[1]– عماروش سميرة ، ، محاضرات في قانون الاستثمار، ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد أمين دباغين،سطيف 2 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2016–2017، ص08.

2– جلال عزيزي، محاضرات قانون الاستثمار، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، قانون أعمال، جامعة محمد الصديق بن يحي،جيجل2019–2020 ، ص 11

3–قادري عبد العزيز ، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات ، دار هومة ، الطبعة 02 ، سنة 2006 ص 27

4– بلحارث ليندة ،محاضرات في قانون الاستثمار ، موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر ،تخصص قانون أعمال ، جامعة آكلي محمد أولحاج ، البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2019–2020 ، ص 18

أنواع الاستثمار التي تضمنها القانون 22-18

- **استثمار الإنشاء**

يقصد باستثمار الإنشاء طبقا للمادة 05 من القانون 22-18 هو " كل استثمار منجز من اجل إنشاء رأس مال تقني من العدم ، باقتناء أصول بغرض إنشاء نشاط إنتاج السلع و/أو الخدمات"[1] .

وهو ما يعني الاستثمار الذي يؤدي إلى إنتاج مؤسسات جديدة برأس مال وطني أو أجنبي، لكن هذا لا يعني أن يشترط على الشركة الجديدة ألا يكون لها نشاط من قبل، فقد تكون شركة حديثة نشأت من شركة قديمة، فتعتبر هنا شركة حديثةالنشأة، وبالتالي يحسب هذا النوع من الاستثمار بطريقتين.

- ✓ **الطريقة الأولى:**إنشاء مؤسسة جديدة لم تكن موجودة أصلا تمارس نشاطات مختلفة برأس مال وطني أو أجنبي.
- ✓ **الطريقة الثانية:** تكون المؤسسة موجودة في الأصل وتمارس نشاطها العادي الذي أنشئت من أجله، إلا أنها أضافت نشاطا جديدا بحيث يكون هذا الأخير مشمولا بمزايا الاستثمار إذا كان النشاط الأول مستثنى من المزايا.

هذا الشكل من الاستثمار يسمح بإنشاء مشاريع جديدة تواكب التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والمالية.

- **استثمار التوسع:** هو كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات إنتاج السلع أو الخدمات عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة.

بمعنى هي تلك الاستثمارات التي تنشأ من أجل زيادة في الإنتاج، وتحسين نوعيته فأحيانا يفرض على المؤسسة أو الشركة المستثمرة لمواكبة الطلب المتزايد والمتغيرات الاقتصادية على توسيع قدراتها الإنتاجية.

كما يمكن أن يأخذ شكل الاستثمار المنمي للقدرات، توسيع نشاط الاستثمار نحو نشاط آخر لم يكن متوقعا لحظة إنشاء المشروع أي توسيع الغرض الاجتماعي للمشروع، ولكن يشترط أن يكون هذا التوسع مرفوقا بتقديم حصص نقدية أو عينية جديدة، ويجسد هذا النوع من الاستثمار هو الآخر بطريقتين:

- ✓ **التوسع الكمي:** يهدف إلى رفع قدرات إنتاج المؤسسة،أي الزيادة العددية في المنتوج القائم دون تغيير في تركيبه.

[1] – المادة 5 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار .

- ✓ **التوسع النوعي:** يمتد التوسع النوعي إلى اقتناء وسائل إنتاج جديدة لإنتاج سلع وخدمات جديدة، أي توسيع الغرض الاجتماعي للمشروع الاستثماري من اجل مواكبة التطورات الاقتصادية.

كما تجد الإشارة إلى انه لا يمكن اعتبار اقتناء تجهيزات تكميلية ملحقة أو مرتبطة لاقتناء تجهيزات من اجل تبديل أو تجديد الموجودة استثمارات توسع.

- **استثمارات إعادة التأهيل.**

كل استثمار منجز يتمثل في عمليات اقتناء سلع و/أو خدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من اجل معالجة التأخر التكنولوجي، أو سبب الاهتلاك لقدمها والتي تؤثر عليها من اجل رفع الإنتاجية، أوإعادة بعث نشاط متوقف منذ ثلاث سنوات على الأقل.

وعليه فاستثمار التأهيل يدخل ضمن الاستثمارات الهادفة للحفاظ على الطاقة الإنتاجية من خلال إحلال أصول جديدة مكان القديمة المنتهية الصلاحية،أو إحلالها مكان أصول قائمة صالحة الاستعمال بهدف تحسين الأداء والمردودية لاسترجاع مؤسسات تمر بأزمة التسيير والتنظيم، والمعرضة للإفلاس والزوال،بمعنى إعادة إحياء المؤسسة وإدماجها في جو تنافسي من جديد بدلا من تصفيتها وإشهار افلاسها.

- **المساهمة في رأس مال المؤسسة:**

نصت المادة 04 من القانون 22-18 على شكل آخر من أشكال الاستثمار بالقول " المساهمة في رأس مال من مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية "[1].

في حين نجد المادة 02 من القانون رقم 16-09 اكتفت بالقول إن الاستثمار قد يكون في شكل مساهمات في رأس المال، دون ذكر شكل هذه المساهمات[2].

وبالتالي فالمساهمات في رأس مال الشركة أو المؤسسة لن تخرج عن الشكل النقدي والعيني الذي يترجم في بعض الشركات،كشركة المساهمة إلىأسهم، وهي صكوك تمثل حصة المساهمالنقدية أو العينة في رأس الشركة[3]

---

[1] – المادة 4 من قانون الاستثمار22-18 .

[2] – المادة 2 من القانون 16-09 المتعلق ترقية الاستثمار ،الملغى

[3]– المادة 715 مكرر 40 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري، عدد 101 الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم .

نقل الأنشطة من الخارج:

يقصد بنقل أنشطة من الخارج طبقا للمادة 05 من القانون 22-18"عمل التحويل الذي تقوم بموجبه مؤسسة خاضعة للقانون الأجنبي، لكل أو لجزء من أنشطتها من الخارج إلى الجزائر"[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشروع الجزائري استبعد كل من استعادة النشاطات في إطار خوصصة كلية أو جزئية من مجال الاستفادة من المزايا والتي كان ينص عليها في الأمر رقم01-03.

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة لتأطير الاستثمار:

يعد الاستثمار من الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة، لما يوفره من فرص للتشغيل ودعم للقدرة التنافسية ، ولضمان تحقيق هذه الأهداف لابد من وجود أجهزة وهيئات تقوم بتأطير هذا النشاط، سواء من خلال وضع السياسات العمومية،أو تسهيل الإجراءات الإدارية ومواكبة المستثمرين ومرافقتهم لإنجاز مشاريعهم ، وقد تم إنشاء هذه الأجهزة بموجب الأمر 01-03 تمثلت في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار، بحيث حدد مهام وصلاحيات كل هيئة،إلا انه فشل في تنشيط العملية الاستثمارية فصدر بعد ذلك القانون رقم16-09 الذي حدد أجهزة الاستثمار في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مدعمة بأربع مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لإنشاء المؤسسات ودعمها،إلا انه لم ينجح هو الآخر في استقطاب المستثمرين الأجانب إلى غاية صدور القانون 22-18 الذي أرسى قواعد جديدة للاستثمار تحمي الدولة وتشجع المستثمر، وحدد أجهزة مكلفة بالاستثمار تمثلت في الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار بدل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار توضع لديها شبابيك وحيدة محلية لا مركزية وشباك وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ، ومنصة رقمية للمستثمر،أما الجهاز الثاني فيتمثل في المجلس الوطني للاستثمار[2] وتنفصل كل جهاز على حدى كما يلي[3].

---

[1] – المادة 5 من ق 22-18 ، المذكور سابقا .

[2] – لعشاش محمد ،الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18 ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعه زيان عاشور الجلفة ، المجلد 08 ، عدد 01 ، مارس 2023 ، ص 304.

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار

تطبيقا لنص المادة 18 من قانون الاستثمار رقم 22-18 استبدل المشروع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب نص المادة 06 من الأمر 01-03الملغى والتي بقيت سارية المفعول بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1] ، التي نظم أحكامها المرسوم التنفيذيرقم 22-298 المؤرخ في 28 سبتمبر 2022[2].

وقد ورد تعريف الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار ضمن المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه حيث نصت " الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول".

كما يظهر من خلال نص المادة السابقة الذكر تبيان المشرع للطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، ما يعني أنها تخضع من حيث الاختصاص إلى القضاء الإداري نظرا لطبيعة قراراتها الإدارية،وتتمتع بالاستقلال المالي لها ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لممثليها، إضافة إلى تمتعها بأهلية التقاضي ويمثلها أمام الجهات القضائية المدير العام لها باعتباره مسير الوكالة[3].

تضم الوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار هياكل لامركزية طبقا لما جاء في المادة 03 من المرسوم 22-298 تطبيقا لنص المادة 18 من القانون 22-18 وهي الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والذي يتمتع باختصاص وطني وشبابيك الوحيدة اللامركزية، والتي تتمتع باختصاص محلي بالنسبة للاستثمارات التي لا تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية (18 من المرسوم التنفيذي 22-298)[4].

تعتبر الشبابيك الوحيدة بمثابة المحاور الوحيد للمستثمر، وتكلف باستقبال المستثمر وتسجيل الاستثمارات، تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار، مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية (م 19 من المرسوم التنفيذي 22-298)

---

[1] – المادة 18 من ق 22-18 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار وسيرها، ج. ر ، عدد 60

3-امينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18،مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية،المجلد 05 العدد 02، سنة 2022 ، ص 101.

[4] انظر المواد 3 ،18 ،19 من المرسوم رقم 22-298 ، المذكور اعلاه

وقد أسند المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار جملة من المهام جاء بها نص المادة 18 من قانون الاستثمار 22-18 وهي المهام التي جاءت بشكل مفصل في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 22-298 كالآتي:

1- في مجال الإعلام:

يتعين على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار القيام بما يأتي

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار ما يعني حرص المشرع على تغطي شاملة لكافة المجالات التي تخدم المستثمر من اجل خلق مناخ مناسب يسهل عملية انجاز المشاريع.
- معالجة كل الوثائق التي تسمح بالتعرف على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار وانتاجها ونشرها بكل الطرق المناسبة ،وهذا ما يعني الترويج للاستثمار في الجزائر وجذب الاستثمارات الأجنبية[1].
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.

وهو ما يعني انه على الوكالة اعتماد آليات إعلامية حديثة، تضمن للمستثمرين توفير كافة البيانات والمعلومات من اجل الإعداد المحكم لمشاريعهم الاستثمارية.

- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال من الموارد والطاقات الكامنة عن المستوى المحلي بحيث تسهل على المستثمرين معرفة المجالات المتاحة للاستثمار وكذلك الموارد والطاقات الموجودة على المستوى المحلي والمساعدة في هذه العملية.
- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

2- في مجال التسهيل: تعمل الوكالة ضمن هذا المجال على:

- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار ،والعرض العقاري، الحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة.
- وضع منصة رقمية خاصة بالمستثمر وتسييرها،إذ تعد هذه المنصة الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها بحيث ترتبط المنصة مع

أنظمة معلوماتية خاصة بالإدارة والهيئات ذات الصلة بالاستثمار بهدف تحسين الخدمة وضمان الشفافية والإسراع في معالجة ملفات المستثمرين.

3- في مجال ترقيه 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 عمليات حشد 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:** تختص الوكالة في هذا المجال ب:

- 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 لتسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء.
- تحديد المشاريع المهيكلة استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به وابرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون 22-18.
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة.
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة منها المزايا، المقدمة من طرف المستثمر.
- إصدار قرارات سحب المزايا.
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال ، وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار.
- القيام وفقا للتنظيم المعمول به بتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا.

- إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

6- في مجال المتابعة:

- التأكد بالاتصال مع الإدارة والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها للمستثمرين.
- معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين.
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار:

بالإضافة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهاز تسيير وتنظيم عملية الاستثمار، هناك جهاز آخر يلعب كذلك دورا في تفعيل العمليات الاستثمارية، يتمثل في المجلس الوطني للاستثمار، والذي أنشئ لأول مرة بموجب المادة 18 من الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار القائلة "**ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمارات يدعى في صلب النص المجلس، يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة...**"[1].

والملاحظ أن صدور القانون16-09 الذي ألغى جزئيا الامر 01-03 لم يأت بالجديد بالنسبة للمجلس الوطني للاستثمار،بحيث بقي خاضعا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره[2].

إلاأن القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والذي جعله خاضعا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.

أولا: عرض تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار:

بالعودة إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 السالف الذكر نجد أن المجلس الوطني للاستثمار يتشكل من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة باعتباره رئيسا له.
- الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- الوزير المكلف بالمالية.

---

[1]- انظر المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

[2]- بن هلال نذير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعالية القاعدة القانونية، المجلد 05 العدد 2، سنة2021، ص 40

- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- الوزير المكلف بالصناعة.
- الوزير المكلف بالاستثمار.
- الوزير المكلف بالتجارة
- الوزير المكلف بالفلاحة.
- الوزير المكلف بالسياحة.
- الوزير المكلف بالعمل والتشغيل.
- الوزير المكلف بالبيئة.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يشارك الوزراء المعنيون بجدول الأعمال في اجتماعات المجلس.

في حين يحضر رئيس مجلس الإدارة وكذلك المدير العام للوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار كملاحظين في اجتماعيات المجلس.

وقد يستعين المجلس عند الحاجة بكل شخص نظرا لكفاءاتهأو خبرته في مجال الاستثمار[1].

ثانيا: سير أعمال المجلس الوطني للاستثمار:

يجتمع المجلس الوطني للاستثمار مره واحدة خلال كل سداسي، كما يمكن أن يجتمع كلما دعت الحاجة لذلك بناء على طلب من رئيسه وتتوج أشغال المجلس بآراءوتوصيات، وهو ما جاء صراحة في نص المادة 04 من المرسوم 22-297 والتي تنص " **يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل في كل سداسي ويمكن أن يجتمع عند الحاجة، بناء على استدعاء من رئيسه.**

-تتوج أشغال المجلس بآراء وتوصيات"

يتولى أمانة المجلس الوزير المكلف بالاستثمار، الذي يسند إليه مهمة ضبط جدول أعمال الجلسات وتبليغ أعضاء المجلس والإدارات المعنية بآراء وتوصيات المجلس، وكذلك وضع تحت تصرف المجلس كل المعلومات والتقارير حول الاستثمار (م 05 من نفس المرسوم)[1].

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره ، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 ، ص . ج . ر ع 60.

2-المادة 4 و5 من نفس المرسوم .

كما أسندت صلاحية اقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها الشامل وتقسيم وتقييم تنفيذها، للمجلس الوطني للاستثمار بموجب نص المادة 17 من القانون 18/22 وإعداد تقرير تقييمي يرفعهإلى رئيس الجمهورية[1].

[1]انظر المادة 17 من القانون 22-18المتعلق بالاستثمار

خلاصة الفصل الأول:

انصب اهتمامنا في هذا الفصل على دراسة المفاهيم الخاصة بكل من الملكية العقارية الخاصة للأفراد وكذا المفاهيم المتعلقة بالاستثمار، وذلك من خلال تقسيمنا للفصل إلى مبحثين، تناولنا في الأول مفهوم حق الملكية بوجه عام حسب ما جاء في القانون المدني ثم تطرقنا إلى مفهوم العقار ويليه مفهوم الملكية العقارية الخاصة التي نظمها قانون التوجيه العقاري 90-25 ومن ثمة انتقلنا إلى بيان عناصر الملكية الخاصة وخصائصها ثم التمييز بينها وبين الملكية العامة.

أما المبحث الثاني فقد خصصناه لمفهوم الاستثمار مع تحديد الإطار القانوني الذي يحكمه، ثم أنواع الاستثمار والأجهزة المكلفة بتأطيره، والمتمثلة في المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفصل الثاني: دور الدولة في تشجيع الاستثمار في الملكية الخاصة بين التحفيز والاكتساب

سعت الجزائر جاهدة وبخطى ثابتة من اجل تهيئة بيئة ملائمة لجذب الاستثمارات، سواء المحلية أو الأجنبية وذلك لتحقيق نهضة اقتصادية شاملة والحفاظ على القدرة المالية للبلاد ، من خلال التنويع في مصادرها وعدم الاعتماد على المجالات المرتبطة بقطاع المحروقات ، فالاستثمار يمثل مصدرا مهما في تمويل الخزينة العمومية ويخفف من ظاهرة البطالة، بتوفير مناصب شغل،الأمر الذي يؤسس لاقتصاد قار ومستدام، فبعد فشل المنظومة السابقة للاستثمار، قام المشروع بإصدار القانون 22-18 الذي تضمن جملة من المبادئ والضمانات التي تخدم الاستثمار والمستثمر، وربطها بمجموعة من الأنظمة التحفيزية المشجعة له، والتي تهدف إلى تذليل العقبات أمام المستثمرين الذين يمارسون أنشطتهم الاستثمارية داخل مجال ملكيتهم الخاصة ، وفي حال عدم استغلال هذه الأخيرة من قبل مالكيها ونظرا لأهميتها الاقتصادية ارتأت الدولة اكتسابها بموجب الآليات المكرسة لذلك ، وهو ما سنتناوله بالتفصيل من خلال هذا الفصل.

المبحث الأول: المبادئ والضمانات المقررة ضمن القانون 22-18

يرتكز الاستثمار بشكل عام على جملة من المبادئ والضمانات ،التي تعزز ثقة المستثمر في الدولة المضيفة سواء كان وطنيا أو أجنبيا، ما يبعث فيه الطمأنينة للمضي قدما والشروع في انجاز مشروعه الاستثماري، وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين تضمن المطلب الأول المبادئ التي كرسها القانون 22-18، أما المطلب الثاني فتضمن الضمانات التي اقرها المشروع ضمن القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار.

المطلب الأول: المبادئ الأساسية المقررة بموجب القانون 22-18

تضمن القانون 22-18 أهم المبادئ التي يرتكز عليها الاستثمار في الجزائر، والتي سنتناولها ضمن فرعين الأول مبدأ حرية الاستثمار، والثاني مبدأ الشفافية والمساواة.

الفرع الأول: مبدأ حرية الاستثمار:

تم تكريس مبدأ حرية الاستثمار من خلال المرسوم التشريعي 93 -12 ثم تلاه دستور 1996 ضمن المادة 37 منه[1]،وقد نصت المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-12 على "**تنجز الاستثمارات بكل حرية مع مراعاة التشريع والتنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة...**".

إلا أنه من خلال قراءة هذه المادة، نجد هناك تقييد لمبدأ حرية الاستثمار وذلك لتفعيله في حدود ما يقتضيه التشريع، وهو ما يفهم من نص المادة الأولى منه والتي جاء نصها " **يحدد هذا المرسوم التشريعي النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة وعلى الاستثمارات الأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو لفروعها أو لأي شخص معنوي معين صراحة بموجب نص تشريعي**"[2].

لكن رغم جهود المشرع في تجسيد مبدأ حرية الاستثمار من خلال المرسوم التشريعي 93-12 ، إلا انه يلاحظ أن الدولة بقت متمسكة بسيادتها على النشاطات الاقتصادية الإستراتيجية، غير أنها تراجعت بعدها لإدراكها للنقص والخلل الذي ساد المرسوم السالف الذكر والذي الغي بموجب صدور الامر 01-03 سعيا منها إلى تعزيز مبادئ الاستثمار أكثر فأكثر، وهو ما ظهر من خلال نص المادة الرابعة 4 منه

---

[1]- المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 سبتمبر 1996 المتعلق بالتعديل الدستوري الصادر في الجريدة الرسمية عدد 76 بتاريخ 8 سبتمبر 1996 المعدل والمتمم.

[2]- المادة 1و3 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقيه الاستثمار، المؤرخ في 05 اكتوبر 1993،الصادر بالجريدة الرسمية عدد 64 بتاريخ 10 أكتوبر 1993 الملغى.

التي نصت على " تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة، وتستفيد هذه الاستثمارات بقوه القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها .

وتخضع الاستثمارات التي استفادت من المزايا قبل انجازها، لتصريح بالاستثمار لدى الوكالة المذكورة في المادة 6 أدناه"[1].

ويظهر أن الامر 01-03 ألغى بعضا من أحكام المرسوم التشريعي 93-12 خاصة منها المتعلقة بالإجراءات والعوائق التي تقيد من مبدأ حرية، وذلك بهدف تحسين مناخ الاستثمار.

لذلك فانه ونظرا لأهمية تحرير الاستثمار من العوائق، لأحداث النقلة النوعية للاقتصاد الوطني فانه تم التأكيد على مبدأ حرية الاستثمار بموجب المادة 43 من دستور 2016 التي نصت على "**حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون**"[2].

وهو ما عززته المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020 والتي جاء مضمونها كالآتي:" **حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة وتمارس في إطار القانون**"[3].

الأمر الذي أكده القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار حيث تضمنت المادة 03 منه النص التالي " يرسخ هذا القانون المبادئ الأتية:

- **حريه الاستثمار**: كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أوأجنبيا،مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- **الشفافية والمساواة**: في التعامل مع الاستثمارات"

ويقصد بمبدأ حرية الاستثمار هنا هو قدرة الشخص على ممارسة أي نشاط يختاره، دون إكراه وبغض النظر عن طبيعة هذا الشخص إن كان طبيعياأو معنويا، وسواء كانت جنسيته جزائرية أو أجنبية وان كان مقيم أو غير مقيم.

---

[1]- محمد لعشاش، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز، دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية،مجلد 15، عدد 03،جويلية 2023، ص179.

[2]- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، بتاريخ 07 مارس 2016

[3]- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020،الصادر بالجريدة الرسمية عدد 82،بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

لكن شرط ممارسة هذا النشاط في ظل احترام تشريعات والتنظيمات المعمول بها.

فالمشرع يسعى من خلال كل تعديل دستوري ، وكل القوانين التي نظمت الاستثمار إلى التوسيع من مجال مبدأ حرية الاستثمار والتجارة، وهذا لتحسين المناخ الاستثماري وتوفير بيئة ملائمة لاستقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للنهوض باقتصاد البلاد[1].

وفي ظل تأكيد الدساتير على مبدأ حرية الاستثمار، واعتباره من الحريات العامة بحيث لا يمكن إعادة النظر فيه،الأمر الذي يعني أن تأطير هذه الحرية لن يكون إلا بنصوص تشريعية، وان أي تأطير تأتي به النصوص التنظيمية يجب أن يستند إلى نص،لان المشرع وحده من يملك صلاحية قيد الحقوق والحريات العامة، وان السلطة التنفيذية في كل الأحوال لا يجب أن تتجاوز هذه الحدود.

غير انه وبالرجوع إلى نص المادة 03 من القانون رقم 16-09 التي نصت على " تنجز الاستثمارات في حرية تامة... في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها".

نجد أنها ساوت بين النصوص التشريعية والتنظيمية بمنحها نفس الصلاحيات في تأطير حرية الاستثمار، ونتيجة للتنازل الضمني للمشرع عن مهامه في تنظيم المجال الاقتصادي بشكل عام أصبحت السلطة التنفيذية هي من تتولى تأطير النشاط الاقتصادي،والحريات المضمونة فيه ووضع الحدود لممارستها وهو ما يتنافى مع الدستور لا سيما المواد 34 و139 من التعديل الدستوري لسنه 2020[2].

كما أضاف القانون التكميلي لسنه 2009 بعض القيود الواردة على مبدأ حري الاستثمار تمثلت في نظام الشراكة، حق النفقة،وكذا نظام التصريح لدى الوكالة الوطنية للاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار ونص عليه القانون 22-18 ضمن المادة 15 "يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي السهر على احترام تشريع المعمول به والمعايير لاسيما منها تلك المتعلقة بحماية البيئة والصحة العمومية والمنافسة والعمل وشفافية المعلومات المحاسبية،والجبائية، والمالية.

- تقديم كل المعلومات الضرورية التي تطلبها الإدارة لمتابعه تقييم تنفيذ أحكام هذه القانون[3].

---

[1]– محمد لعشاش ، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز، المرجع السابق،ص 179

[2]–مليكة أوبابة ، حرية الاستثمار في القانون الجزائري تكريس دستوري وتقييد تشريعي ،المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعه تيزي وزوو العدد 01 ، سنه 2022 ، ص 356

[3]–مليكة اوبابة المرجع ذاته ، ص357

الفرع الثاني: مبدأ الشفافية والمساواة:

يعتبر مبدأ الشفافية والمساواة في الاستثمارات من بين أهم العناصر المساهمة في تفعيل الاستثمار إذ تخضع كل الاستثمارات بموجبه إلى نظام قانوني واحد سواء كانت هذه الاستثمارات وطنية أو أجنبية وهو مبدأ مستمد من الاتفاقيات والمواثيق الدولية والدساتير.

وقد سعت الجزائر وكأي دولة تتطلع لاستقطاب رؤوس الأموال من خلال قوانين الاستثمار المتعاقبة،إلى إصدار تقنين محفز يحتوي على مبادئ وضمانات من بينها مبدأ الشفافية والمساواة الذي رسخه قانون الاستثمار الجديد 22-18 ضمن المادة 03 منه" يرسخ هذا القانون المبادئ التالية.... الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات ".

في حين كان هذا المبدأ ضمانا في القانون رقم 16-09 الملغى المتعلق بترقية الاستثمار، ليصبح حاليا ركيزة الأساسية تقوم عليها عملية الاستثمار، وهو ما عمل على تجسيده قانون الاستثمار الحالي رقم 22-18 من خلال العمل على تطبيقه عبر المنصة الرقمية التي نصت عليها المادة 23 وكذا المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022.

أولا: بالنسبة لمبدأ الشفافية

والمقصود بالشفافية هو النزاهة في التعامل من قبل الإدارات المشرفة على العملية الاستثمارية وذلك بتمكين المتعاملين الاقتصاديين من كافة المعلومات والوثائق الخاصة بممارسة نشاطهم بعيدا عن السرية والغموض[1]، وذلك تطبيقا للمبدأ الدستوري الذي ينص على "**عدم تحيز الإدارة يضمنه القانون وان تتعامل الإدارة بكل حيادية مع الجمهور**[2].

ويظهر اهتمام المشرع وتأكيده على مبدأ الشفافية من خلال اعتماد نظام الرقمنة ووضع حيز الخدمة منصة رقمي تخدم المستثمر وتسهل عليه التواصل مع الإدارات المشرفة على الاستثمار دون عناء التنقل[3].

1- بوفاتح محمد بلقاسم، الاليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون ورقم 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق جامعة الجلفة المجلد 8، العدد 01، ،بتاريخ مارس 2023 ص 291.

2- انظر المادة 26 من التعديل الدستوري لسنه 2020، المرجع السابق.

3- الكاهنة ارزيل ، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنه 2022،مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة تيزي وزو، مجلد 17 ، عدد 02 ، سنة 2022، ص 52.

كما تهدف المنصة الرقمية إلى إزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات المتخذة في إطار العمل على محاربه البيروقراطية، والحد من ظاهرة التسلط والسيطرة في معالجة الملفات المقدمة من طرف المستثمرين[1].

وهو ما أكدته المادة 23 من القانون 22-18 من خلال نصها" **تنشأ منصة رقمية للمستثمر... وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بيانيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الانترنت بجميع الاجراءات المتصلة بالاستثمار...**"

ومما سبق يمكن القول أن مبدأ الشفافية في مجال الاستثمار، يعني إعطاء الحق للمستثمرين بغض النظر عن مراكزهم القانونية في الحصول على كل المعلومات والمعطيات المساعدة على ممارسة أنشطتهم الاستثمارية من قبل الهيئات المشرفة والفاعلة في هذا المجال[2].

وهو المبدأ الذي يعتبر ضمانة أساسية للمستثمر حماية له من المعاملات التعسفية خلال ممارسة نشاطه الاستثماري[3].

وقد تأكد هذا المبدأ بناء على أحكام المرسوم التنفيذي 22-298 ضمن المادة 04 منه الخاص بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار خاصة في مجال الإعلام والتسهيل[4].

ثانيا: بالنسبة لمبدأ المساواة

تكرس مبدأ المساواة بموجب جل القوانين المتعاقبة على الاستثمار، وتم التأكيد عليه من خلال قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 الذي ربطه بمبدأ الشفافية.

ويقصد بالمساواة في المعاملة هو عدم التمييز بين المستثمرين في مسألة الحقوق والواجبات وتمكينهم من ممارسة الاستثمار والاستفادة من المزايا والتحفيزات دون التفريق إن كانوا وطنيين أو أجانب مقيمين أو غير مقيمين،وفي إطار التعامل المنصف والعادل[5].

---

[1]- محمد لعشاش، المبادئ والضمانات في ظل القانون الاستثمار الجديد رقم 22-18من التكريس الى التعزيز،المرجع السابق، ص 177.

[2]- الكاهنة أرزيل، المرجع السابق، ص 52

2- محمد لعشاش، المرجع نفسه ، ،ص 177

[4]- الكاهنة أرزيل،المرجع ذاته،ص 53

4- شامبي أنيسة، مستجدات القانون رقم 22-18 لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر،مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، مجلد07، عدد 02، سنة 2024، ص 111

وقد سعت الدولة جاهدة لتفعيل هذا المبدأ استجابة لمتطلعات الأجانب في الحماية اللازمة لاستثماراتهم حيث يعتبر تجسيدا حقيقيا للحصانة المقررة لهم بموجب الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها الجزائر منها الاتفاقية الجزائرية الإيطالية الخاصة بحماية وتشجيع الاستثمار، وكذا الاتفاقية الجزائرية الفرنسية التي نصت في المادة الثالثة منها على المعاملة المنصفة والعادلة[1].

والمعاملة المنصفة والعادلة تعني التزام الدولة المستقطبة للاستثمار بمعاملة المستثمر الاجنبي معاملة لا تقل تفضيلا عن المعاملة الممنوحة للمستثمر الوطني، الأمر الذي يجعل من المستثمر الأجنبي يتمتع بكامل شروط ومزايا المنافسة التي يتمتع بها المستمر الوطني داخل الدولة المضيفة[2].

المطلب الثاني: الضمانات التي جاء بها قانون الاستثمار 22-18

يرتبط مدى نجاعة وفعالية المشاريع الاستثمارية في تحقيق أفضل النتائج، بعامل أساسي ومهم يتمثل في حجم الضمانات الممنوحة للمستثمرين الوطنيين والأجانب،وهو ما أخذت به مختلف الدولة بعين الاعتبار من بينها الجزائر التي أقرت مجموعة من الضمانات التي تهدف إلى حماية المستثمر ضمن قانون الاستثمار رقم 22-18 طبقا لما جاءت به المواد 6 وما بعدها تحت عنوان الضمانات والواجبات.

ويقصد بالضمانات القواعد القانونية التي تسنها الدولة المضيفة في تشريعاتها الداخلية والتي تهدف إلى تأمين حماية قانونية للمستثمر.

الفرع الأول: الضمانات القانونية:

تعد الضمانات القانونية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام حماية الاستثمار،إذ تهدف إلى طمأنة المستثمر من خلال توفير بيئة قانونية مستقرة وآمنة، تضمن له الحفاظ على حقوقه ومصالحه وتساهم في تعزيز الثقة بين المستثمر والدولة المضيفة وهي الضمانات التي سنوردها بالتفصيل في النقاط التالية.

أولا: ضمان الاستقرار أو الثبات التشريعي

إن لاستقرار القانون الذي يحكم الاستثمار أهمية في جذب واستقطاب المستثمرين، بحيث يهدف الثبات التشريعي إلى التجميد الزمني لهذه القانون، والتزام الدولة بعدم إصدار قوانين جديدة تسري على العقد المبرم بينها وبين المستثمر المتعاقد معها.

1- عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 82

2 -بهناس رضا، محاضرات في قانون الاستثمار، تخصص قانون الأعمال، السنة الجامعية 2024/2023، ص 32

والمراد بالاستقرار التشريعي التزام الدولة بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة،إذ يعتبر ضمان مهم يتيح للمستثمر العمل على أرضية قانونيه ثابتة، ما يشجعه على الإقدام في انجاز مشروعه،وأن عدم الاستقرار التشريعي يعتبر من أهم معوقات الاستثمار.

لذلك نجد المشرع الجزائري يسعى دوما لتوفير الإطار القانوني الذي يسوده الاستقرار والثبات بما يوفر الحماية المتعاملين في إطاره، وبالتالي تجنب التغييرات الفجائية للقوانين المنظمة للاستثمار،الأمر الذي قد يؤدي إلى إحداث خرق للثقة بين المستثمر والدولة المضيفة[1].

وقد أكد المشرع هذا الضمان ضمن أحكام القانون 22-18 من خلال المادة 13 والتي نصت "**لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أوإلغاء هذا القانون،التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة**«،وكذا ما جاء في نص المادة 38 من نفس القانون"**يحتفظ المستثمر بالحقوق والمزايا المكتسبة بطريقه قانونيه بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون**".

دون الإخلال بأحكام المادة 38 (ف 3) أعلاه تبقى الاستثمارات المستفيدة من المزايا المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بتطوير وترقية الاستثمار السابقة لهذا القانون، وكذا مجموع النصوص اللاحقة به خاضعة للقوانين التي تم التسجيل أو التصريح في ظلها إلى غاية انقضاء مدة المزايا[2].

وفي نفس السياق فقد أكد على هذا الضمان المرسوم التنفيذي 22-298 في المادة 36 التي تضمنت "**تسير حافظة الاستثمارات المصرح بها أو المسجلة قبل صدور القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 من طرف الوكالة طبقا للتشريعات والتنظيمات التي تم بموجبها إدراج هذا الاستثمارات**"[3].

وهي النصوص التي توضح نية المشرع الجزائري في طمأنة المستثمرين بعدم المساس بالمنظومة التشريعية الخاصة بالاستثمار والتي أنجزت استثماراتهم في ظلها، ما يقرا على انه تنازل عن حق الدولة في ممارسه سيادتها من خلال تعديل أو إلغاء قوانينها، كل ذلك بهدف استقطاب رؤوس الأموال للنهوض باقتصاد البلد[4].

---

[1]- بوفاتح محمد ، المرجع السابق ، ص 292

[2]- نظر المواد 13 و38 من القانون 22-18المتعلق بالاستثمار،المرجع السابق

[3]- انظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 22-298، المرجع السابق

4- محمد لعشاش،المرجع السابق، ص 183

ثانيا: ضمان حماية الملكية الفكرية:

بعد أن كان حق حماية الملكية الفكرية مكرسا بموجب التعديل الدستوري سنة 2020 ضمن المادة 74 منه التي نصت في الفقرة 3 صراحة على أن " **كل الحقوق المترتبة عن الإبداع الفكري هي محمية بموجب القانون**«،بالإضافة إلى القوانين الخاصة بحماية حقوق الملكية الفكرية والمتمثلة في قانون حقوق المؤلف والحقوق المجاورة رقم 03-05 وقانون البراءات رقم 03-07 وكذلك قانون التصاميم التشكيلية للدوائر المتكاملة رقم 03-08[1].

أقر المشرع ضمان حماية الملكية الفكرية كضمان جديد لم يسبق تكريسه ضمن قوانين ترقية وتطوير الاستثمار السابقة، بموجب قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 وبالتحديد في المادة 09 منه التي نصت على " **تضمن الدولة حماية حقوق الملكية الفكرية طبقا للتشريع المعمول به**"وهو ما يعكس إرادة الدولة السياسية الحقيقية لتجسيد مشاريع استثمارية واستقطاب أكبر قدر من الاستثمارات[2].

وقد عرفت الملكية الفكرية على أنها الحقوق المعترف بها لصالح كل شخص على نشاطاته الابتكارية، ومنجزاته الفكرية المستعملة في الصناعة، ويمكن لصاحبها الاستثمار باستغلال ابتكاره أو علاماته التجارية واسمه التجاري في مواجهه الكافة.

وبالتالي فكل صاحب حق مبتكر أو صاحب اختراع أوإبداع يسعى إلى استغلاله بالدخول إلى الميدان الاقتصادي، وتحقيق الربح المادي من خلاله وجب حمايته من منافسة غيره على هذا الحق[3].

ولقد اجتهد المشرع لتكريس هذا الضمان في قانون الاستثمار الساري المفعول، للدور الذي يلعبه النشاط الفكري والابتكاري خاصة مع التطور التكنولوجي في النمو بالاقتصاد من خلال عملية الاستثمار لذا كان من الضروري على المشرع إعمال هذا الضمان لحمايةحق الملكية الفكرية من المنافسة العلمية الحادة ما بين الدول[4].

ثالثا: ضمان تحويل رؤوس الأموال والعائدات الناجمة عنه:

دائما وفي إطار محاولة الدولة لاستقطاب رؤوس الأموال ومساهمة الاقتصاد الوطني في الدفع بعجله التنمية، سعت الدولة لتحقيق مطالب المستثمرين الأجانب في منحهم ضمان تحويل رؤوس أموالهم

---

[1] – الكاهنة أزيل، المرجع السابق.

[2] – انظر المادة 09 من القانون 22-18.

[3] – شامبي أنيسة، المرجع السابق،ص 112.

[4] – قادري عبد العزيز، المرجع السابق،ص 65

والعائدات الناجمة عنه، فحرمان الدولة المستقطبة لرؤوس الأموال، المستثمرين من هذا الضمان يعد عائقا لتحقيق هدفها من الاستثمار.

والمراد بالتحويل إعطاء الحرية للمستثمرين في إخراج رؤوس الأموال من الجزائر إلى الخارج من قبل المستثمرين المقيمين بالجزائر،من اجل تمويل الاستثمارات المزمع انجازها في الخارج وكذلك دخول رؤوس الأموال من الخارج إلى الجزائر من قبل الأشخاص غير المقيمين في الجزائر، من اجل ممارسات نشاطات استثمارية في الجزائر.

أما إعادة التحويل فيقصد بها خروج الأموال الناجمة عن الاستثمار الذي سبق تمويله عن طريق رؤوس أموال مستوردة ، والرأس مال الأصلي في الجزائر من الجزائر إلى الخارج ، لكن شرط أن تكون هذه الأموال في شكل مساهمات نقدية مستوردة بعملة صعبة يسعرها بنك الجزائر ويتنازل عنها لصالحه والتي تساوي أو تفوق قيمتها الحدود الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع أو في شكل حصص منجزة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، شريطة أن يكون مصدرها خارجيا وان تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-300 ضمن المادة 08 الحد الأدنى ب 25% من مبلغ الاستثمار لأجل الاستفادة من ضمان التحويل،وبذلك يحرم الاستثمار الذي يتوفر على الحد الادنى المحدد في هذا المرسوم من حق ضمان التحويل دون حرمانه من الاستفادة من المزايا[1].

وتجدر الإشارة إلى انه تم تكريس ضمان تحويل رؤوس الأموال ضمن القوانين المتعلقة بالاستثمار وقد تعزز تكريسه بموجب القانون رقم 22-18 في المادة 8 منه.

رابعا: ضمان تعويض عن إجراء التسخير (نزع الملكية):

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات والمرتكزات التي يقوم عليها النظام الاقتصادي، ومن بينها الملكية العقارية الخاصة للأفراد، والتي خصها المشروع بحماية مضمونة دستوريا بموجب المادة 60 القائلة " **إن الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار تعويض عادل ومنصف**"[2].

وقد تقررت هذه الحماية ضمن مختلف التشريعات المنظمة للاستثمار، بداية بالمرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 40 منه التي نصت " لا يمكن أن تكون الاستثمارات

---

[1]- راضية امقران، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية السياسية، المجلد 07، العدد 01 سنه 2023، ص3415،3414.

[2]- محمد لعشاش، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار 22-18 من التكريس إلى التعزيز،لمرجع السابق

المنجزة موضوع تسخير عن طريق الإدارة ما عدا الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به ، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف "، ثم تلاه الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار إلا انه استبدل مصطلح التسخير بمصطلح آخر وهو المصادرة أما القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار فقد اعترف هو الآخر بهذا الضمان حماية للملكية الخاصة ،أين جاء بمصطلح جديد ضمن المادة 23 القائلة " **زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء ،إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ،يترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف**".

في حين انه وبصدور القانون 22-18 وبالرجوع إلى نص المادة 10 " **لا يمكن أنيكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة، إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف طبقا للتشريع المعمول به** " أين نلاحظ أن المشرع قد استعاد مصطلح التسخير باعتباره المصطلح المتداول والمتعارف عليه في القوانين المقارنة[1].

ولأن العلاقة بين الملكية الخاصة وعملية الاستثمار وحمايتها هي علاقة طرديه حتمية، إذ أن الحق في الملكية بالنسبة للمستثمر في التشريعات المنظمة الاستثمار مرادفة للاستثمار، حيث إن إنشاء مشروع استثماري يعني بالضرورة خلق ملكية جديدة وبالتالي ضمان حماية الملكية يعني ضمان حماية الاستثمار[2].

غير أن حق حماية الملكية الخاصة وبالرغم من ارتباطه بسيادة الدولة إلا انه مربوط أو مقيد بحقها في نزع الملكية من اجل تحقيق النفع العام.

وتقييد حق حماية الملكية بإجراء نزع الملكية الخاصة للأفراد يقابله تقييد لحق الدولة في استعمال سلطتها في إجراء النزع، وهو التعويض العادل والمنصف، باعتبار أن نزع الملكية هو إجراء تعسفي صادر من إرادة منفردة وهي إرادة الإدارة التي تحرم المالك من ملكيته جبرا[3].

إلا أن الاستثناء من المبدأ العام القائل بحماية الملكية الخاصة والذي يقر بحق الدولة في نزع الملكية الخاصة تقرر هو الآخر ضمن اغلب التشريعات سواء القوانين المتعلقة بالاستثمار، او ما جاء في

---

[1]- راضية أمقران،المرجع السابق، ص3416.

2- عبد الرزاق رحموني، الضمانات القانونية للاستثمار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه الطور الثالث ل م د في الحقوق، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق بجامعة محمد بوضياف، المسيلة2020-2021، ص154

[3]- حسين نوارة، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة دكتوراه كليه الحقوق جامعه مولود معمري تيزي وزوو،2013 ص 38

المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 التي سبق التطرق إليها وكذلك ضمن القانون المدني حيث نص في المادة 677 منه على " **لا يجوز حرمان اي احد من ملكيته الا في الاحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير ان للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها او نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف**"[1].

وهدف الدولة من اللجوء إلى إجراء النزع أو التسخير هو ضمان حماية المصلحة العامة واستمرارية المرافق العمومية للحصول على الأموال والخدمات، في حين يترتب على هذا الحق التزام الدولة في حالة نزع الملكية للتعويض الذي يخضع لاعتبارات عديدة من اجل تقييمه ضمانا لحق المالك المنزوع ملكيته[2].

خامسا: ضمان الإعفاء من إجراءات التوطين البنكي والتجارة الخارجية

وللخوض فيما تضمنه القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، وما جاء به من ضمانات والتي شملت كذلك الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي، وجب علينا التطرق لمفهوم التجارة الخارجية ومن ثم التوطين البنكي لمعرفة ما جاء به هذا الضمان.

-تعريف التجارة الخارجية:

التجارة الخارجية عبارة عن مختلف عمليات التبادل التجاري الخارجي، سواء في صور سلع او رؤوس أموال بين أفراد يقطنون وحدات سياسية مختلفة بهدف إشباع أكبر حاجات ممكنة، وتتكون التجارة من عنصرين أساسيين هما الصادرات والواردات بصورهما المنظورة وغير المنظورة.

-تعريف التوطين البنكي:

هو عملية إدارية تضمن للبنوك تسجيل وإعطاء قاعدة نظامية لكل عمليات الاستيراد والتصدير أي أن التوطين البنكي يسمح من الناحية التقنية بمراقبة المبادلات مع التجارة الخارجية من قبل البنوك بمساعدة مصلحة الجمارك في حدود ما تسمح به التشريعات.

وتعتبر إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي أحد العوائق التي تقف أمام المستثمر ونشاطه الاستثماري بحيث نجد المادة 06 من الأمر 03-04 المتعلق باستيراد البضائع وتصديرها المعدل والمتمم تنص على رخص الاستيراد والتصدير، وهذا الرخص هي تقييد لكمية السلع التي يجب إخراجها في السوق الدولية بهدف إدخالها للسوق الجزائرية.

وكون المشرع قد نص على هذا الضمان ضمن المادة 07 من القانون 22-18 التي نصت على

---

[1]- انظر المادة 677 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق

[2]- راضيه أمقران، المرجع السابق، ص 3417

" تعفى من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي، المساهمات الخارجية العينية التي تدخل حصريا في إطار عمليات نقل الأنشطة من الخارج.

وتعفى أيضا من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي، السلع الجديدة التي تدخل ضمن الحصص العينية الخارجية «،كان الهدف منه تشجيع الاستثمار أو النشاط الموجه للتصدير وهو الواضح من نص المادة 04 من نفس القانون[1].

-سادسا: ضمان الامتياز العقاري

طبقا لما جاءت به المادة 6 من قانون الاستثماري22-18 فان المشرع الجزائري قد اقر ضمان الامتياز العقاري والحصول على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة من بين الأوعية العقارية التي تشكل حافظة العقار الاقتصادي، واستجابة منه للإصلاحات التنموية وتطلعات الدولة في النهوض بالاستثمار وتطويره، وذلك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تكون قابلة لمنح مزايا ووقفا للأنظمة التحفيزية[2].

أما فيما يخص كيفيات وشروط المنح، والهيئات المكلفة بذلك فقط أحالها المشرع إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما[3].

-سابعا: ضمان الطعن لدى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

وكضمان لتطبيق مبدأ حرية الاستثمار، فقد تم استحداث لجنة عليا وطنية تنظر تفصل في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين اعتراضا على قرارات الإدارة التي بلغت لهم بلغت لهم، بحيث يكون اجل إرسال الطعون من طرف المستثمرين لا يتجاوز الشهرين من تاريخ تبليغ بالقرار،واجل الفصل في الطعن من قبل اللجنة لا يتجاوز الشهر الواحد يبدأ من تاريخ إخطارها بالطعن ،وهو ما جاء في مضمون المادة 12 من قانون الاستثمار، وعادة ما يكون موضوع الطعن حالة سحب أو رفض منح المزايا وكذا رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية[4].

---

[1]- قوق سفيان، معنصري مريم،المستجدات التشريعية في القانون22-18 المتعلق بالاستثمار مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مجلد 8،عدد2025،1، ص 433، 434

2 - قوق سفيان، معنصري مريم، المرجع السابق،ص434

[3]- انظر القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023،المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز المشاريع الاستثمارية،وكذا المراسيم المنظمة له.

[4]- محمد العشاش، المرجع السابق، ص 185.

يفصل في هاته الطعون تشكيلة اللجنة المتمثلة في ممثل عن رئيس الجمهورية رئيسا وقاضيان عن المحكمة العليا ومجلس الدولة، يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء وقاض من مجلس المحاسبة وثلاثة خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية، وللجنة أن تستعين بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة من شانه مساعدة أعضائها.

يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي لعضوية مدتها ثلاثة سنوات قابل للتجديد مره واحدة.

الفرع الثاني: الضمانات القضائية:

تتمثل الضمانات القضائية في تعزيز دور القضاء في مجال الاستثمار، من اجل توفير حماية فعالة للمستثمر، خاصة في ظل إمكانية تعسف الإدارة في العملية الاستثمارية، الأمر الذي ينعكس على السير الحسن لنشاط الاستثماري.

ومن اجل ذلك بادر المشرع من خلال القانون 22-18 إلى تمكين المستثمرين من حق اللجوء إلى القضاء الوطني في حال نشوء نزاع خاص بالاستثمار،إضافة إلى إعطائه الحق في اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاعات بين المستثمرين والدولة الجزائرية.

أولا: ضمان لجوء المستثمر إلى القضاء الوطني:

يعتبر القضاء الوطني الجهة الأصلية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشب بين المستثمر والدولة المضيفة للاستثمار،كون العقد موضوع الاستثمار محل النزاع يستمد أحكامه من القانون الوطني وذلك عملا بمبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال داخل إقليمها من خلال أجهزتها القضائية الداخلية.

ونجد أن أساس اختصاص القضاء الوطني للفصل في النزاعات المتعلقة بالاستثمار يكمن في قانون الاستثمار رقم 22-18 في المادة 12 منه والتي نصت على" **يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق هذا القانون بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه للجهات القضائية الجزائرية المختصة...**" ، حيث أقر المشرع من خلال نص المادة 12 اختصاصا أصيلا للقضاء الجزائري بالفصل في النزاعات المتعلقة بالاستثمار الأجنبي وذلك بشرط أن لا يكون هناك اتفاقيات دولية أو خاصة تتبنى طرق أخرى لحلها[1].

[1] قوق سفيان، معنصري مريم، المرجع السابق، ص 436

ويتوقف انعقاد الاختصاص للقضاء الوطني حسب هذه المادة على ضابطين اثنين هما اختصاص القضاء الوطني المبني على خطا المستثمر الأجنبي، واختصاص القضاء الجزائري المبني على إجراء اتخذته الدولة في حق المستثمر الأجنبي.

هذا والجدير بالإشارة ان اختصاص القضاء الوطني في فض النزاعات بين المستثمر والدولة المضيفة راجع في الأصل إلى طبيعة هذا الخلاف وكذا المركز القانوني لأحد الأطراف ومثال ذلك المنازعات الضريبية التي تباشرها الدولة المضيفة ضد المستثمر الذي تقاعس في تنفيذ التزاماته الجبائية وكذا بالنسبة المنازعات التي تكون الدولة أو أحد أشخاصها طرفا فيها بغض النظر ان كانت مدعيه او مدعي عليها والتي يؤول الاختصاص فيها للقضاء الاداري لارتباطها بالسيادة الدولة على إقليمها[1].

ولكن الملاحظة من خلال القانون22-18 أن المشرع من رغم إعطائه للمستثمر حق اللجوء الى القضاء، إلا انه لم يحدد إجراءات التقاضي والاختصاص النوعي للجهة القضائية الناظرة في النزاع الأمر الذي يستوجب الرجوع للأحكام العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والادارية، بحيث يؤول الاختصاص للقضاء الإداري باعتباره الجهة المختصة نوعيا بإلغاء القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية،والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

ثانيا: ضمان اللجوء إلى الطرق البديلة لفك النزاعات:

استثناء على الأصل وهو اللجوء للقضاء الوطني لحل النزاعات بين المستثمر والدولة المضيفة وبناء على ما جاءت به المادة 12 من القانون 22-18 "... **ما لم يوجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطرافصادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم، أوإبرام اتفاق بين الوكالة المذكورة في المادة 18 أدناه التي تتصرف باسم الدولة والمستثمر تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم**"، وهو وجود اتفاقيات ثنائيةأو متعددة الأطرافأبرمتها الجزائر تتعلق بالمصالحة والتحكيم.

---

[1] -حويلي سلوى، رايس أمينة ، " تسوية منازعات الاستثمار الأجنبي في الجزائر ولاية القضاء الوطني والتحكيم التجاري الدولي"، مجله الحقوق والعلوم السياسية،جامعه خنشلة ، مجلد 09 ،عدد 02، 2022 ، ص .205

[2] – انظر المادة 900 من القانون 22-13 المعدل والمتمم للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخ في 12-جويلية 2022

ان لجوء المشرع إلى إضافة إجراء المصالحة والوساطة والتحكيم كطرق بديلة،الغاية منه هو تبديد مخاوف المستثمر الأجنبي من عدم إنصافه من القضاء الوطني وبالتالي إرضاء الطرفين وتحقيق التوازن بين مصالحها [1].

لم يكتف المشرع الجزائري بالنص على ضمان حق اللجوء إلى القضاء الوطني لحل الخلافات الناشئة بين المستثمر والدولة المضيفة في القانون الداخلي فقط، بل جسده ضمن نصوص الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر في إطار حماية وترقية الاستثمار فمن بين الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها الجزائر، الاتفاقية بينها وبين فرنسا التي نصت في المادة 06 "**إذا لم تكن تسوية الخلاف بتراضي الطرفين ممكنة في مدة 6 أشهر من تاريخ رفع النزاع من احد الطرفين في النزاع ، فانه يمكن أن يرفع بطلب من المواطن أو شركة إلى الهيئة القضائية المختصة للطرف المتعاقد المعني بالنزاع....**[2].

وتهدف الاتفاقيات الثنائية إلى تشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر في الدولة المضيفة من خلال ضمان معاملة المستثمرين الأجانب والتعويض عن نزع ملكية الاستثمارات الأجنبية. وكذا الحماية من المعاملة غير العادلة وغير المنصفة المستثمرين الأجانب، كما تضمن معاهدات الاستثمار الثنائية حل المنازعات بين الدول المضيفة والمستثمر عن طريق التحكيم[3].

أما الاتفاقيات المتعددة الأطراف فهي اتفاقيات جماعية إقليمية أو عالمية، تكون هذه الاتفاقيات في شكل مراكز تحكيم دولية وتعتبر من الاتفاقيات المتعددة الأطراف، اتفاقيه واشنطن المؤرخة في 18 مارس 1965 المتضمنة إنشاء المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار بين الدول ورعايا الدول الأخرى، وقد صادقت الجزائر على هذه الاتفاقية سنة 1995 ، وكذا الاتفاقية المنشئة للوكالة الدولية لضمان الاستثمار التي صادرت عليها الجزائر كذلك سنة 1995 ، كما صادقت على اتفاقيات إقليمية منها اتفاقيه تشجيع

---

[1]– قوق سفيان ، معنصري مريم ، المرجع السابق

1– المرسوم الرئاسي رقم 94–01 المؤرخ في 02جانفي1994 ، ص . ج . ر . ع 02 بتاريخ 03 جانفي 1994 ا، المتضمن المصادقة على الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلتين فيما يخص الاستثمارات بين حكومة ج الجزائر وحكومة ج فرنسا ،الموقع بمدينة الجزائر في 13 فيفري 1993 .

2–سردو محمود،(تسوية منازعات الاستثمار الأجنبي في إطار قانون الاستثمار الجزائري)، مجلة دراسات قانونية ، العدد 02،جوان 2022، ص 793.

وضمان الاستثمار بين دول الاتحاد المغرب العربي والاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدولة العربية[1].

[1]– سردو محمود،المرجع نفسه، ص 794

المبحث الثاني: الأنظمة التحفيزية وإمكانية الدولة في اكتساب العقار ذو الملكية الخاصة

إن الهدف من وضع قانون الاستثمار لا ينحصر فقط في الحصول على الحقوق وتنفيذ الالتزامات بقدر ما يمتد إلى وضع تحفيزات ومزايا سعيا إلى جذب المستثمرين وتيسير إجراءات الاستثمار لضمان الاستمرارية سواء كانت هذه الاستثمارات محلية أو أجنبية، مقامة على ملكية خاصة بالأفراد ، أو على ملكية تابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز وبما أن موضوع دراستنا يتمحور حول الاستثمار في الملكية الخاصة التابعة للأفراد فإننا سنخص من خلال هذا المبحث الحديث عن الأنظمة التحفيزية والمزايا الممنوحة في إطار الاستثمار في الملكية الخاصة في ظل كل نظام ضمن المطلب الأول ، وإمكانية اكتساب الدولة للعقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة لاستغلاله في إطار الاستثمار في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأنظمة التحفيزية وفقا للقانون 22-18 وامتيازات كل نظام

لم يتم الإشارة إلى مصطلح الأنظمة التحفيزية ضمن قوانين الاستثمار السابقة، فقد أشار القانون الملغى رقم 16-09 في مضمونه لمصطلح المزايا الإضافية إلى المزايا الممنوحة للنشاطات ذات الامتياز أوالمنشئة لمناصب شغل، وأكد على ذكر النشاطات السياحية والفلاحية، في حين اكتفى المشرع ضمن الامر 01-03 بالإشارة إلى مزايا النظام العام ومزايا النظام الاستثنائي والتي شملت المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة وكذا المناطق ذات الأهمية للاقتصاد الوطني.

أما فيما يتعلق بالقانون الجديد22-18 فقد حدد ضمن المادة 24 حصرا ثلاثة أنظمةتحفيزية يمكن أن تستفيد منها الاستثمارات المذكورة في نص المادة 04 من نفس القانون وهي الأنظمة التي سنوردها ضمن 3 فروع

الفرع الأول: نظام القطاعات

يقصد بنظام القطاعات المجالات التي تحظى بأولوية من قبل الدولة والتي تركز عليها من اجل القيام بالمشاريع الاستثمارية دون غيرها من المجالات الأخرى بحكم أهميتها القصوى، سواء من الناحية الاقتصادية أو المالية كونها تدخل في التنمية الاقتصادية للدولة.

وقبل الخوض في جملة التحفيزات الممنوحة في إطار نظام القطاعات وجب علينا إبراز أهم الأنشطة القابلة للاستفادة من هذا النظام والتي تدخل مباشره في إطار الاستثمار في الملكية الخاصة.

أولا: الأنشطة المدرجة ضمن نظام القطاعات

تضمنت المادة 26 من قانون الاستثمار مجموعة من الأنشطة التي يمكن أن تكون محل الاستفادة من امتيازات نظام القطاعات[1]، والتي سنحصر من خلالها النشاطات التي تدخل مجال الاستثمار في الملكية الخاصة بحيث يمكن للمستثمر تجسيدها كاستثمار في ملكيته الخاصة وهي كالآتي.

1- الفلاحة وتربيه المائيات:

وتعد هذه الأنشطة من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تساهم في تحقيق الآمن الغذائي والتنمية الاقتصادية، حيث يشمل نشاط الفلاحة إنتاج المحاصيل الزراعية بمختلف أنواعها، وكذا تربية الحيوانات تهدف إلى تلبية احتياجات السكان من الغذاء والمواد الأولية للصناعات الغذائية كما تساهم في خلق مناصب شغل وتحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي في المناطق الريفية.

أما فيما يخص نشاط تربيه المائيات أو ما يدعى بالاستزراع المائي وهي تربيه الكائنات البحرية كالأسماك والرخويات والقشريات والطحالب داخل بيئة مسيطر عليها(برك مائية، أحواض وأقفاص).

2-الصناعة والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية

وتعتبر الصناعة الغذائية من بين قطاعات الصناعة التحويلية، تختص بتحويل المواد الطبيعية الخام إلى منتجات غذائية قابلة للاستهلاك مثل تحويل الفواكه إلى عصائر واللحوم إلى أطعمة محلية أو جامدة وتحويل الحبوب إلى دقيق لإنتاج العجائن،أما الصناعة الصيدلانية فتمثلت في تحويل المركبات الكيميائية والمستخلصات النباتية إلى أدوية وعلاجات صحية، وتهدف هذه الصناعات هي الأخرى إلى تعزيز الاقتصاد الوطني من خلال توفير فرص العمل وزيادة الإنتاج وتوسيع أسواق التصدير.

3-الخدمات والسياحة

يساهم نشاط الخدمات والسياحة هو الآخر في الدفع بعجلة التنمية وتشمل مجموعة واسعة من الخدمات نذكر منها على سبيل المثال خدمات الترفيه والتسلية، مشروع محطة وقود مشروع إنشاء متحف مشروع منتجع صحي.

4-الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة

هي مصادر الطاقة التي تعتبر بديلا عن الطاقة التقليدية المشتقة من الوقود الاحفوري مثل النفط الفحم والغاز الطبيعي، أو التي تعتبر ملوثه للبيئة،وتستخدم الطاقات المتجددة بشكل أساسي لإنتاج الكهرباء أو التدفئة وتتميز بأنها مصادر مستديمة وغير محدودة وتساهم في تقليل الانبعاث الغازية

[1] المادة 26 من قانون الاستثمار 22-18.

المضرة بالمناخ،وقد أكد المشرع من خلال قانون الاستثمار على تطوير هذا النشاط من زاوية حماية البيئة من جهة، والتنمية الاقتصادية من جهة أخرى.

5-اقتصاد المعرفة

ويعتبر إحدى الاستراتيجيات التي تقوم عليها اقتصاديات الدول من خلال دعم بيئة الأعمال كركيزة أساسيه للتنمية الوطنية الشاملة، وهو وسيلة لصناعة الابتكار والإبداع وتحقيق التطور الاقتصادي بالنسبة للمشروعات الصغيرة القائمة في السوق من خلال تشجيع تنافسية المؤسسات وبالتالي فان هذا الاقتصاد يقوم على الابتكارات البشرية.

هذا بالنسبة لمجموعة الأنشطة أو المجالات التي يمكن أن تقام على الملكية الخاصة في حين حدد المشرع قائمه بأسماء الأنشطة والسلع الغير قابلة للاستفادة من مزايا نظام القطاعات والتي ورد ذكرها ضمن الملحق الثاني والثالث المرفق بالمرسوم 22-300 المحدد لقوائم النشاطات والسلع والخدمات غير قابله للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان تحويل[1].

التسجيل كإجراء سابق على منح المزايا :

وبغرض محاربة البيروقراطية ، التي ساهمت في تعطيل عمليات السير في الإجراءات المتعلقة بالاستثمار ، وعدم تفعيل مبدأ المساواة ، سعى المشرع الجزائري ومن خلال القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار لتبسيط و تسهيل إجراءات التسجيل للاستفادة من مشاريع استثمارية ، أو الدولة من خلال الأنظمة التحفيزية ، وذلك من خلال تكريسه لنظام الرقمنة تجسيدا لمبدأ الشفافية ، ووضع منصة رقمية تعنى بالمستثمر .

وقد جاء تنظيم إجراء التسجيل ضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-299 الذي يحدد كيفيات التسجيل تطبيقا لما جاء في القانون رقم 22-18 بحيث على كل راغب في الاستفادة من مزايا وحوافز هذا القانون القيام بإجراء التسجيل ، والذي عرفته المادة 2 من المرسوم السالف الذكر على انه " الاجراء الذي يعبر عن طريقة المستثمر عن إرادته في انجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج سلع أو خدمات " [2].

وعليه فان تسجيل الاستثمار يتم وفق النقاط التالية :

---

[1]- انظر الملحق رقم 2، 3 من المرسوم التنفيذي 22- 300 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمانات التحويل

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها ، وكذا مبلغ تحصيل الاتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار ، ص . ج. ر . ع 60

- يجب على كل مستثمر راغب في الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون 22-18 ، القيام وقبل بداية انجاز مشروعه الاستثماري بتسجيله على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال المنصة الرقمية للمستثمر ، وذلك بموجب طلب يقدمه وفقا للنموذج المحدد في الملحق الأول من المرسوم السالف الذكر (22-299) مرفوقا بقائمة السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز مشروعه وفقا للنموذج المحدد في الملحق الثاني من نفس المرسوم ، وهو ما جاءت به المادة 03 من المرسوم [1]
- كما يشترط أن يتم تسجيل الاستثمار من طرف المستثمر نفسه ، أو عن طريق ممثله بواسطة وكالة تحرر وفق النموذج المرفق في الملحق رقم 03 من المرسوم .
- بعد استكمال اجراءات التسجيل ، تسلم للمستثمر شهادة مرفقة بقائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا والتي ترخص للمستثمر الاستفادة من الامتيازات التي له الحق في المطالبة بها ، لدى الادارات والهيئات المعنية[2] .

ثانيا : المزايا الممنوحة في نظام القطاعات

يستفيد المستثمر بعد تسجيل مشروعه الاستثماري لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من تحفيزات مضافة إلى التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القوانين الجبائية وضريبيه أبرزها قانون الرسوم والضرائب وقوانين المالية الصادرة سنويا وكذا قانون الجمارك حسب ما جاء في المادة 27 قانون 22-18 وذلك بالنسبة لنظام القطاعات من المزايا التالية.

1- خلال مرحله الإنجاز:

وهي المرحلة ما بين تبليغ قرار الاستفادة من المزايا وصولا إلى بداية الاستغلال ويستفيد المستثمر خلالها من:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية: وقد اقر المشرع هذه الميزة في قانون الاستثمار لعلاقتها بنشاط التجارة الخارجية بشرط أن تمس السلع المستوردة والتي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة: فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتنيات محليا التي تدخل مباشره في انجاز الاستثمار.

---

[1] المادة 3 من المرسوم 22-299 ، المذكور سابقا

[2] فاطمة خليفي ، عثماني علي ، قراءة في قانون الاستثمار 22-18 ، الأنظمة التحفيزية وتأثيرها على جذب الاستثمار الأجنبي ، مجلة آفاق للبحوث والدراسات ، المجلد 6 ، ع 2 ، 2023 ، ص 271

– الاعفاء من حقوق التسجيل المفروضة: فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأسالمال[1].

2 – خلال مرحله الاستغلال:

ويقصد بمرحله الاستغلال الدخول في عملية إنتاج السلع أو الخدمات المخصصة للبيع والمدرجة ضمن قائمة السلع والخدمات المودعة لدى الوكالة أثناء مرحلة تسجيل المشروع واللازمة لنشاط المشروع الاستثماري المسجل[2].

–يستفيد المستثمر خلال مرحلة الاستغلال من مزايا تمثلت أساسا في:

–الاعفاء من الضريبة على ارباح الشركات

–الاعفاء من الرسم على النشاط المهني، وذلك ضمن مدة تتراوح من ثلاثة سنوات إلى خمس سنوات تبدأ من تاريخ الشروع في الاستغلال.

الفرع الثاني: نظام المناطق

نظام المناطق هو ثاني نظام تحفيزي اعتمده المشرع ضمن قانون الاستثمار الجديد 22 –18 ويتعلق أساسا بالمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، حسب ما نصت عليه المادة 24،وقد جاء المرسوم 22–301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ليحدد قائمة المواقع التابعة لنظام المناطق والتي توليها الدولة أهمية خاصة[3].

وقد أشارت المادة 03 من نفس المرسوم إلى انه يمكن تحيين هذه القوائم عند الحاجة بناء على اقتراح من الوزراء المعنيين

أولا: مضمون المزايا الممنوحة للاستثمارات وفقا لنظام المناطق

أورد المشرع الجزائري نظام المناطق كنموذج جديد للاستثمار في الجزائر ومنح الأولوية للاستثمارات بكل أنواعها في مناطق خاصة عبر تراب الوطني وذلك لسد الفجوة بين الرقع الجغرافية من ناحية التنمية الوطنية،وجاءت المادة 28 من القانون 22– 18 بالقول انه " تعد قابلةللاستفادة من نظام المناطق الاستثمارات المنجزة في:

---

[1]– انظر المادة 27 من القانون 22–18.

[2]–المادة 4 ف2 من المرسوم التنفيذي 22–302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الصادر ج. ر. ع 60، الصادرة بتاريخ 18–09–2022.

[3]– انظر الملحق 01و02 و03 من المرسوم التنفيذي 22–301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي تليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج . ر. ع 60.

- المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب الكبير.
- المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقه خاصة من الدولة.
- المواقع التي تملك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين.

تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة عن طريق التنظيم.

ثانيا: المزايا الممنوحة وفقا لنظام المناطق

وفقا لما جاءت به المادة 29 من القانون 22 -18 فانه يمكن أن تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من مزايا نظام المناطق زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام.

1- **خلال مرحله الانجاز:** بالرجوع إلى نص المادة 29 التي أحالتنا إلى نص المادة 27 من نفس القانون،فإنه تستفيد الاستثمارات في نظام المناطق أثناء مرحلة الانجاز من نفس المزايا المدرجة في نظام القطاعات[1].

2- **خلال مرحله الاستغلال: تستفيد** الاستثمارات المتعلقة بنظام المناطق حسب ما جاءت بالمادة 29 من المزايا التالية، وذلك خلال مدة تتراوح من خمس (5) إلىعشر (10) سنوات تبدأ من تاريخ الشروع في الاستغلال

- الإعفاء من الضريبة على ارباح الشركات.
- الإعفاء من الرسوم على النشاط المهني.

تحدد قائمه النشاطات غير قابلة للاستفادة من المزايا المحددة في نظام المناطق عن طريق التنظيم

الفرع الثالث: نظام الاستثمارات المهيكلة

ورد تعريف الاستثمارات المهيكلة ضمن المادة 30 من قانون الاستثمار الجديد على انها الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة وخلق مناصب شغل، والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من اجل تنمية مستدامة[2].

زيادة على ذلك جاء المرسوم 22 -302 المحدد لمعايير تأهيل الاستثمارات ذات الطابع المهيكل وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم ضمن المادة 16 منه لتضع معيارين أساسيين

[1] المادة 29 من قانون الاستثمار 22-18

[2] انظر المادة 30 من القانون 22-18

لكي تؤهل الاستثمارات لنظام الاستثمارات المهيكلة وهما خلق مناصب شغل مباشره تساوي أو تفوق 500 منصب.

اشتراط مبلغ استثمار يساوي أو يفوق 10 ملايير دينار جزائري[1].

أولا: المزايا الممنوحة لنظام الاستثمارات المهيكلة خلال مرحلة الانجاز

إضافة إلى التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام تستفيد الاستثمارات ذات الطابع المهيكل خلال مرحله الانجاز من نفس المزايا الممنوحة لنظام القطاعات وفقا لما ورد في نص المادة 31 من القانون 22- 18 التي أحالتنا بدورها إلى المادة 27 من ذات القانون.

وقد أشارت المادة 31 في فقرتها الثالثة على إمكانية تحويل مزايا مرحلة الانجاز الخاصة بالاستثمارات المهيكلة إلى الأطراف المكلفة بإنجاز المشروع الاستثماري والتي تعاقدت مع المستثمرين المستفيدين[2].

ثانيا: المزايا الممنوحة لنظام الاستثمارات المهيكلة خلال مرحلة الاستغلال

تستفاد الاستثمارات المتعلقة لنظام الاستثمارات المهيكلة ولمده تتراوح من خمس (5) سنوات الى عشر (10) سنوات تبدأ من تاريخ الشروع في الاستغلال من الامتيازات التالية:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.

وما يلاحظ هنا، أن المشرع قد منح الاستثمارات ذات الطابع الهيكل نفس المزايا الممنوحة في إطار مرحلة الاستغلال للاستثمارات في نظام المناطق وبنفس المدة.

المطلب الثاني: آليات اكتساب الدولة للعقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة

تتعدد طرق واليات اكتساب الدولة للملكية الخاصة،بحيث لا تقتصر فقط على الوسائل التقليدية كالشراء أو الهبة، بل تتعداه لتشمل طرق استثنائية مستمدة من امتيازات السلطة العامة، كاستعمال حقها في الشفعة أو نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، وتكتسي دراسة هذه الآليات أهمية خاصة نظرا لتأثيرها المباشر على التوازن بين حماية الحقوق الفردية وتحقيق المصلحة العامة من جهة، ومدى أهمية اكتساب

[1]- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22 -302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 المحدد لمعايير تاهيل الاستثمارات ذات الطابعة المهيكل وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم ، ص ج. ر . ع 60

[2]- انظر المادة 31 من القانون 22-18

الملكية الخاصة للأفراد ودمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة في عملية الاستثمار والنهوض باقتصاد البلد من جهة ثانية.

الفرع الأول: الطرق العادية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة

طبقا لما نص عليه المشرع ضمن المادة 08 من القانون 23- 17 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، فانه تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باكتساب لحساب الدولة كل عقار ذو ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري[1].

بالرجوع إلى النص التنظيمي الذي جاء به المرسوم 23- 486 المؤرخ في 28 سبتمبر 2023 والذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابلة لمنح الامتياز، نجد انه يمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حال عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، باكتساب العقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة لفائدة الدولة وهذا ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم السالف الذكر[2].

تبادر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عملية الاكتساب بالطرق العادية من خلال اقتنائه من مالكه وهذا ما يفهم من مضمون المادة 14 من المرسوم السابق الذكر التي نصت على" **يتم الاكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي تحددها مصلحه أملاك الدولة المختصة إقليميا**"، وكذاما جاءت به المادة 15 من المرسوم ذاته " **تجسد عملية الاكتساب بموجب عقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا**"[3].

تتجسد عملية الاكتساب التي تقوم بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب عقد البيع الذي يبرم بين المالك الأصلي للعقار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلة عن الدولة،بناء على تقييم تعده مصلحه أملاك الدولة المختصة إقليميا، وعليه سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف عقد البيع وتبيان أركانهومن ثمة التطرق إجراءات انعقاده.

---

[1]- المادة 08 من القانون23-17، المرجع السابق

[2]- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23 -486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والقابل لمنح الامتياز، ص. ج . ر. ع 85

[3]- المواد 14 و15 من المرسوم التنفيذي 23 -486، مرجع السابق

أولا تعريف عقد البيع:

01-التعريف الفقهي:

تعددت التعاريف الفقهية لعقد البيع حيث عرفه البعض على انه " عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين بان ينقل للمتعاقد الآخر، ملكية شيء معين مقابل التزام هذا الأخير بدفع الثمن المتفق عليه بينهما"، كما عرفه الفقيه السنهوري على انه" ذلك العقد الملزم لجانبين إذ يلتزم فيه البائع بنقل ملكية شيء او حق من حقوقه المالية للمشتري،على أن يلتزم هذا الأخير بدفع مقابل هذا نقدا "[1].

ويقصد من التعريفين السابقين أن عقد البيع العقاري هو ذلك العقد الناقل للملكية العقارية مقابل ثمن معين ويلتزم البائع بنقل ملكيه عقار أو الحق العيني العقاري للمشتري، مقابل دفع المشتري لثمن ذلك العقار نقدا.

02-التعريف القانوني:

نظم المشرع الجزائري أحكام البيع من خلال القانون المدني ابتداء من المادة 351 إلىغاية المادة 412

عرفت المادة 351 البيع على انه " البيع **عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي**"[2].

وقصد المشرع من قوله مقابل ثمن نقدي هو التمييز بين عقد البيع والمقايضة،وبالتالي فعقد البيع عقد ملزم لجانبين،يلتزم بموجب البائع في هذه الحالة بنقل ملكيه العقار ذي الخاصية الاقتصادية التي إلى المشتري وهي الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مقابل أن تدفع هذه الأخيرة الثمن نقدا[3].

ثانيا:أركان عقد البيع

يقوم عقد البيع على ثلاثة أركان طبقا للقواعد العامة وهي الرضا والمحل والسبب فإذا انعدم ركن من هذه الأركان كان البيع باطلا بطلانا مطلقا، وإذا كان البيع واردا على عقار أو حقوق عينية عقارية كانت الشكلية ركنا رابعا أساسيا فيه.

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود التي ترد على الملكية ج4 دار احياء التراث العربي بيروت لبنان 1952 ص 20

[2]-ا لمادة 351 القانون المدني، المرجع السابق.

[3]- نورين حسام الدين ، طرق تكوين حافظه العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجله الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحيى فارس المدية، مجلد 12 ، ع 02 ، 2024 ، ص 231

01-الرضائية في عقد البيع:

الرضا أول ركن يجب أن يتوفر في عقد البيع والمقصود بالرضا اتجاه إرادة كل من المتعاقدين إلى إبرام عقد البيع وقد أشار المشرع إلى هذا الركن من خلال ماده 59 القانون المدني الجزائري.

فلا يكون هناك توافق على ماهية العقد، إذ اتجهت إرادة أحد المتعاقدين إلى البيع واتجهت إرادة المتعاقدين الآخرين إلى الإيجار مثلا، وبالتالي يجب لانعقاد عقد البيع اتجاه إرادة البائع للبيع وإرادة المشتري إلى الشراء، إضافة إلى ذلك يجب أن تتوفر أهلية الآداء في كل من الإيجاب والقبول، ويقصد بها قدره الشخص على إبرام التصرفات المعتد بها قانونا[1].

بحيث تكتمل أهلية الشخص الطبيعي ببلوغه سن الرشد وهو 19 سنة وان يكون متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية،وهذا ما نصت عليه المادة 40 ق م، أما بالنسبة للشخص المعنوي فتكتمل أهليته بتحقيق جميع أركانه(المادة 50 ق م)والشرط الثاني هو خلو إرادة المتعاقدين من عيوب الإرادة وهي الإكراه،الغلط، التدليس،الاستغلال،حسب ما جاء في المادة 78 ق م[2]

02-المحل:

المحل في عقد البيع هو العملية القانونية التي يراد تحقيقها من ورائه، وتتحقق هذه العملية من مجموع ما يرتبه هذا العقد من التزامات على عاتق طرفيه، وبالتالي فالمحل المترتب عن التزامات البائع هو نقل ملكيه لفائدة المشتري، في حين المحل المترتب على التزامات المشتري هو الثمن الذي يدفعه للبيع مقابل نقل الملكية[3].

ومن هنا نجد أن محل عقد البيع الذي يخصنا والمبرم بين المالك كبائع والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كمشتري،هو العقار الاقتصادي المملوك للخواص، القابل لاحتضان مشروع استثماري.

ومحل عقد البيع الوارد على العقار الاقتصادي كغيره من عقود البيع الواردة العقارات أو الحقوق العينية العقارية، يشترط أن يكون موجودا أو قابلا للوجود في المستقبل، كما يشترط أن يكون معينا تعيينا دقيقا كافيا نافيا للجهالة،وان يكون المحل مشروعا أي غير مخالف للقانون أو النظام العام والآداب العامة.

---

[1]- قماز ،العقود الخاصة ، محاضرات ألقيت على طلبة القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2014 -2015 ، ص 11

[2]- انظر المواد 40، 50، 78 من القانون المدني المذكور اعلاه.

3-قماز،المرجع نفسه ، ص 12 و13.

وبالمقابل فان المحل بالنسبة للمشتري هو الثمن، أو المقابل النقدي الذي تدفعه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلة عن الدولة، من اجل إتمام إجراءات نقل ملكية العقار لها، ويشترط في المحل هنا أي الثمن أن يكون حقيقيا، وغير بخس أو تافه ، وأن يتقابل في قيمته، وقيمة العقار التجارية ، وبناء على ما جاء في المادة 14 من المرسوم 23- 486 السالف الذكر فانه يتم تحديد مقابل سعر الاكتساب من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على القيمة التجارية للعقار[1].

03-السبب:

نظم المشرع السبب كركن في عقد البيع من خلال المادتين 96 و97 القانون المدني والسبب هو الدافع إلى التعاقد، أو الغرض الذي حمل المتعاقد على إبرام عقد البيع، ويشترط فيه أن يكون مشروعا أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وبالتالي فعدم مشروعية السبب يؤدي إلى بطلان عقد البيع بطلان مطلقا[2].

والسبب في عقد البيع المبرم بين المالك والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، هو تكوين حافظة العقار الاقتصادي.

04-الشكلية أو الرسمية:

لا تنتقل الملكية في العقارات إلاإذا استوفى العقد إجراءاته الشكلية من كتابة،تسجيل، وإشهار وبالتالي فالشكل ركن رابع في عقود البيع الواقع على عقار.

وقد تطرق المشرع الجزائري إلى عنصر الرسمية في المادة 324 مكرر 01 قانون مدني بقوله "**زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار... في شكل رسمي...**"

ويفهم من هذه المادة أنها أكدت على وجوب مراعاة الرسمية في البيع العقاري تحت طائلة البطلان، وبينت المادة 324 الأشخاص المكلفة بتحرير العقد الرسمي كل في حدود سلطته واختصاصه[3].

وعليه فان عقد البيع المنصب على العقار الاقتصادي في الملكية الخاصة يحرر من قبل مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ، حسب ما ورد في نص المادة 15 من المرسوم 23 -486 المذكور سابقا باعتبارها موثق الدولة[4].

1- نورين حسام الدين ، المرجع السابق، ص 233و234

2- نورين حسام الدين ، المرجع نفسه ، ص 234

3- انظر المواد 324و324 مكرره 01 من القانون المدني، المرجع السابق

4- المادة 15 من المرسوم23-486، المذكور سابقا

ثالثا:اجراءات التعاقد

تباشر إجراءات إبرام عقد البيع على العقار الاقتصادي ذي للملكية الخاصة، من خلال تحديد الوعاء العقاري وتخصيص الغلاف المالي لاقتنائه.

01- تحديد الوعاء العقاري وتخصيص الغلاف المالي لاقتنائه:

يتم تحديد العقار محل عقد البيع والقابل لاستقبال مشروع استثماري، إما من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط التهيئة السياحية بالنسبة للعقار السياحي، أو عن طريق المرسوم التنفيذي المصرح للمنفعة العامة، وذلك لأجل إنشاء مناطق صناعية أو مناطق سياحية أو حضائر تكنولوجية أو عن طريق القرار الولائي، أو الوزاري المنشئ لمناطق النشاط ، ويتم تحديد هذه الأوعية عن طريق الوكالة المختصة.

بعد تحديد الوعاء العقاري يجب أن يتم تقييم العقار من طرف مديرية أملاك الدولة، عن طريق مديريه تقييم الأملاك التابعة لها، وذلك بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فتتولى المديرية تقييم العقار وإعداد تقرير بذلك يتضمن قيمة العقار، ليتم بعدها تجهيز الغلاف المالي اللازم لاقتناء العقار، حسب ما جاء في المادة 16 التي اشترطت توفر الاعتمادات الضرورية لتجديد عملية الاكتساب.

02- إعداد العقد وشهره في المحافظة العقارية:

بعد عملية تحديد العقار وتقييمه ، تعرض الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على مالك العقار بيعه للدولة ، مقابل السعر الذي تم تحديده من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة ، فإذا تطابق الإيجاب والقبول بين البائع والوكالة ، واتفقا على إبرام العقد يتم في هذه الحالة إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة من اجل إعداد العقد النهائي وإفراغه في القالب الرسمي[1]، ليتم شهره بعد ذلك في المحافظة العقارية طبقا لما ورد في نص المادة 793 من القانون المدني التي نصت على " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير،إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار[2] ،وكذا ما جاء به المرسوم 75 -74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في المواد

1- نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 236

2- المادة 793 من القانون المدني ، المذكور سابقا.

15 و16 والتي نصت على أن لا وجود ولا ينتقل الحق العيني العقاري إلا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية[1].

الفرع الثاني: الطرق غير العادية لاكتساب العقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة

أجاز المرسوم 23 -486 للوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار، اللجوء إلى الطرق الاستثنائية لاكتساب العقار ذي الملكية الخاصة في حال فشل الطريقة العادية وتتمثل هذه الطرق في الشفقة الإدارية ونزع الملكية للمنفعة العامة.

أولا: الشفعة الإدارية

01- تعريف الشفعة الادارية:

نظم المشرع أحكام الشفعة ضمن المواد 794 وما يليها من القانون المدني ، وقد عرفها على أنها"**الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها....**"[2]

الملاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع لم يفرق بين الشفعة الإدارية والشفعة المدنية، إلا أن الفقه حاول وضع تعريف للشفعة الإدارية بالقول على أنها" تلك **الرخصة التي تتمكن من خلالها كل من الدولة، او الجماعات المحلية، أوالهيئات،أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع بناء على شروط وإجراءات يحددها القانون**"[3].

02- الهدف من الشفعة الادارية:

يظهر الهدف من الشفعة الإدارية من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23- 486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وهو تكوين حافظة العقار الاقتصادي من اجل منحه في إطار الامتياز ومساهمته في دعم الاستثمار[4].

03- الأشخاص المكلفة بممارسة الشفعة الإدارية

1- انظر المواد 15 و16 من الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج . ر . ع . 52 ، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975 .

2- المادة 794 من القانون المدني

3-أوكيد نبيل، " الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة "، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد5،العدد 01 ، المركز الجامعي تندوف،2021، ص 53

4انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23 -486 ،المذكور سابقا .

منح المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من المرسوم المذكور أعلاه، وكذا المادة 04 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، صفة الشفيع لهذه الأخيرة ، وأوكلها سلطة ممارسة الشفعة على العقارات ذات الملكية الخاصة والمصنفة على أنها عقارات ذات طابع اقتصادي ، والوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ولها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تختص عموما في تسيير العقار الاقتصادي ومنحه في إطار الامتياز وبالتالي فان الشفعة الإدارية هي رخصة تمكن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تحل محل المشتري في اقتناء العقار الاقتصادي في حال عرض البائع بيعه[1].

ولممارسه حق الشفعة من طرف الوكالة وجب عليها اتباع مجموعه من الاجراءات.

04- إجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية:

ألزم المشرع من خلال المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23- 486 الموثقين بتبليغ الوكالة بصفة دورية بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المذكورة في المادة 18 من نفس المرسوم، والقابلة لأن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة.

بعد الإخطار بالعمليات المنصبة على الأملاك الواردة ضمن المادة 18 من قبل الموثقين ، تباشر الوكالة إجراءات الأخذ بالشفعة من خلال:

أ-إعذار البائع والمشتري

بناء على الصلاحيات الموكلة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبعد علمها بوجود تصرفات على العقارات الاقتصادية تقوم الوكالة بإرسال إعذار لكل من البائع والمشتري ، من اجل إعلامهما برغبتها في الأخذ بالشفعة في أجل 30 يوما من تاريخ تلقي الإخطار من طرف الموثق.

يتضمن الإعذار الموجه للبائع والمشتري لزاما البيانات المنصوص عليها في المادة 800 من القانون المدني وإلا كان باطلا.

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.
- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره 30 يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799[2]

ب- إيداع المبالغ المالية وإبرام العقد النهائي:

1- نورين حسام الدين ، المرجع السابق ، ص 239

2- المادة 800 من القانون المدني

جاءت المادة 20 من المرسوم 23- 486 بالقول" **يجب أن تكون الاعتمادات الضرورية لتجسيد العملية متوفرة**"[1].

وعليه فانه وبعد القيام بإجراء الاعذار لكل البائع والمشتري، وقبل إبرام العقد وجب على الدولة ممثله في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، توفير الغلاف المالي المخصص لممارسة الشفعة.

تتجه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والبائع إلى مصلحة أملاك الدولة، من اجل إعداد العقد الإداري النهائي الذي يكرس ممارس الدولة للشفعة على العقار، ليتم بعد ذلك شهر العقد أمام المحافظة العقارية وفي الأخير دمج العقار المقتنى بموجب إجراء الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

05- أثار ممارسة الشفعة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يترتب على ممارسة حق الشفعة الإدارية من طرف الوكالة جملة من الآثار هي:

- حلول الوكالة محل المشتري.
- انتقال العقار الممارس عليه حق الشفعة لفائدة الدولة، وبالتالي يخرج من ملكية البائع.
- يتقرر للوكالة الحقوق المقررة للمشتري كضمان العيوب الخفية مثلا.
- تلتزم الوكالة بالتعويض عن البناء الذي قام المشتري بإنشائه أو دفع قيمة ما زاد عن قيمة الأرض في حال قامت هذه البنايات قبل إعلان الوكالة رغبتها في الأخذ بالشفعة، وتحرر من هذا الالتزام في حال أنجزت هذه البنايات بعد إعلان الرغبة في الشفعة[2]

ثانيا: نزع الملكية للمنفعة العامة:

يلجأ إلى إجراء نزع الملكية كطريقة استثنائية لاكتساب العقار الاقتصادي، إذا كانت هناك حاجة ملحة للعقار الاقتصادي وتكوين حافظته، ولم تأت آلية الاقتناء بنتيجة، ولم يعرض العقار للبيع من طرف المالك.

01-تعريف إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة:

تم تنظيم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ضمن القانون رقم 91- 11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، حيث عرفته المادة 02 بالقول: "**نزع**

1- المادة 20 من المرسوم 23- 486 ، السالف الذكر

2- أوكيد نبيل ، المرجع السابق ، ص 55

الملكية ما هو إلا إجراء استثنائي تلجأ إليه الدولة من اجل اكتساب الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية ولا يمكن اللجوء إليه إلا بعد فشل كل الطرق الودية الأخرى"[1].

أما الفقه فقد عرفه على أنه "وسيلة تؤدي إلى حرمان المالك من ملكيته العقارية جبرا من اجل تحقيق نفع عام مقابل تعويض عادل ومنصف".

02-إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر إجراء نزع الملكية إجراء جبري يمكن الدولة من اكتساب العقار الاقتصادي مقابل تعويض عادل، عبر إتباع الإجراءات التالية:

أ- التصريح بالمنفعة العامة:

لا يمكن لأي هيئة إدارية مباشرة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، إلا إذا كان إجراء النزع يهدف إلى تحقيق النفع العام، بمعنى انه لا يمكن أن يهدف إجراء النزع إلى تحقيق منفعة خاصة [2].

ولان المشرع لم يبين المقصود بالمنفعة العامة، فقد ترك هامش تدخل السلطات بتسبيب المنفعة العامة واسعا ومفتوحا،وبالتالي على كل هيئة إدارية من اجل مباشرة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة إثبات النفع العام وراء العملية.

يثبت النفع العام بموجب إجراء تحقيق ، تتولاه لجنة تحقيق متكونة من ثلاثة محققين حول حقيقة وجود المنفعة العامة، تتلقى اللجنة أثناء القيام بهذا الإجراء ملاحظات واعتراضات من يهمه الأمر من مواطنين وهيئات عمومية وخاصة.

بعد الانتهاء من التحقيق يحرر المحقق المسؤول محضر التحقيق النهائي ويمضي عليه، ويتم إرساله إلى الهيئة الإدارية المسؤولة، لتتولى هذه الأخيرة بناء عليه إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة ويتم تبليغه لذوي الشأن ويمنح لهم أجلا للطعن في القرار إما بالطعن الإداري أو القضائي[3].

1- المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، ج . ر . ع 21 ، الصادر بتاريخ 8 ماي 1991

2- عليوات ياقوتة ، " نزع الملكية من اجل منفعة العامة في التشريع الجزائري " مجله التشريع والاقتصاد ، المجلد 5، العدد 9 ، جامعه الامير عبد القادر ، العلوم الإسلامية قسنطينة 2016 ،ص 110

3- المواد من 04 إلى 15 من القانون 91-11 المرجع نفسه .

ب-تحديد الأملاك وتقييم العقارات:

بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة يتم تحديد الأملاك المعنية بالنزع،وكذا هوية أصحابها بناء على تحقيق جزئي يقوم به المحافظ المحقق، المعين بقرار من الوالي طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

يهدف التحقيق الجزئي في الأساس إلى توضيح هوية المالك وأصحاب الحقوق مع تحديد ممتلكاتهم تحديدا دقيقا وإثباتها، حيث نصت المادة 13 من المرسوم 93-186[1]" **يهدف التحقيق الجزئي الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين و أصحاب الحقوق الآخرين إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل، والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية ، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات**".

ويستفاد من نص هاته المادة أن التحقيق الجزئي يتم بحضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، وذلك لضمان فرص متكافئة لجميع الملاك لإثبات ممتلكاتهم وحقوقهم ومن ثم تعويضهم.

وفي المقابل تتولى مديرية أملاك الدولة تقييم العقارات المراد نزعها[1].

وبعد انتهاء المحافظ من المهام الموكلة إليه، يعد محضر نهائي للتحقيق ويرسله إلى الهيئة المكلفة لتصدر على إثره قرار يحدد ضمن طياته مجمل الأملاك محل النزع وشاغلي هذه الأمكنة، وتحديد قيمة العقارات أو الحقوق العينية العقارية المستهدفة.

يتم تبليغ هذا القرار لكل المعنيين ويمنح لهم اجل للطعن[2]

ج- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة:

بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق والتقييم، وكذا آجال الطعن، تقوم الهيئة الإدارية المعنية ، بإصدار القرار النهائي لنزع الملكية للمنفعة العامة، بحيث يحدد الأملاك المنزوعة وأصحابها، وقيمة التعويض الممنوح لهم جراء نزع الملكية.

---

[1]- حداد بديعة، " الوسائل الاستثنائية لكسب الأملاك العقارية في القانون العام" ، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، مجلد 03، عدد 03، سبتمبر 2020، ص 142

2- عليوات ياقوتة، المرجع السابق، ص 111

يسجل القرار على مستوى سجل القرارات الإدارية الخاص بالهيئة مصدرة القرار، ثم يتم شهر القرار في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليصبح نافذا في مواجهة الجميع ، وبهذا يدخل العقار محل النزع ضمن حافظة الأملاك الخاصة للدولة[1].

[1] – نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 246

خلاصة الفصل الثاني

يعالج هذا الفصل دور الدولة في تشجيع الاستثمار في الملكية الخاصة، وذلك من خلال تبيان أهم المبادئ والضمانات التي وفرتها الدولة للمستثمر ، وكذا التحفيز عن طريق الامتيازات الجبائية والجمركية والتسهيلات الإدارية ، إضافة الى دراسة الإطار القانوني لعملية الاكتساب لصالح الدولة كل عقار اقتصادي .ذو ملكية خاصة ، غير مستغل سواء بالطرق العادية أو الاستثنائية ، للخروج به من دائرة الجمود إلى دائرة الاستغلال عن طريق الاستثمار .

خاتمة

خاتمة

وفي ختام هذه المذكرة التي تناولت بالدراسة موضوع الاستثمار في الملكية الخاصة، يمكن القول أن هذه الأخيرة تمثل ركيزة أساسية في النظام الاقتصادي، سواء من حيث مساهمتها في تنمية القطاعات الحيوية أو في دعم الاستقرار المالي وتحقيق التنمية المستدامة، فالملكية الخاصة تعد حافزا رئيسيا للاستثمار سواء بمبادرة فردية أو بالشراكة وتشكل بيئة مناسبة لخلق الثروة من خلال تشجيع رؤوس الأموال على الدخول في مشاريع استثمارية ذات مردودية اقتصادية واجتماعية.

وقد حاولنا من خلال هاته الدراسة تسليط الضوء على مختلف الأطر النظرية والقانونية التي تؤطر الملكية الخاصة، مع بيان علاقتها الوثيقة بالاستثمار، ومدى تأثرها بالسياسات العامة المتبعة من قبل الدولة، مع تبيان الآليات التي اعتمدتها الدولة لتشجيع الاستثمار وصولا إلى آليات اكتساب العقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة بغرض تحقيق مشاريع ذات نفع عام.

وفي الأخير يتضح أن الاستثمار في الملكية الخاصة يعد خيارا استراتيجيا ، وضروريا لتحقيق التنمية الاقتصادية حيث يساهم بشكل مباشر في تعبئة الموارد العقارية غير المستغلة من طرف الخواص ويخفف الضغط عن الدولة فيما يخص توفير العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، كما يعزز مناخ الأعمال من خلال تقليص الإجراءات الإدارية المرتبطة بالحصول على العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة.

وهو الأمر الذي يتبين من خلاله أن العقار الخاص لم يعد مجرد وعاء جامد محصور في دائرة التملك الفردي، بل أصبح يشكل رافعة حقيقية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، متى توفرت الإرادة السياسية والإصلاحات التشريعية.

النتائج:

وعلى ضوء ما تم تناوله في هذه الدراسة نعرض فيما يلي أبرز النتائج المتوصل إليها كالآتي:

- العقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة يمثل مخزونا استراتيجيا مهما للاستثمار.
- الاستثمار في الملكية الخاصة يقلل من العبء الملقى على كاهل الدولة في توفير العقار الاقتصادي التابع لأملاكها الخاصة.

- تلعب الدولة دورا محوريا في تفعيل هذا النوع من الاستثمار من خلال سن قوانين مشجعة وتسهيل في الإجراءات.
- الاعتماد الحصري على العقار التابع لأملاك الدولة الخاصة أصبح غير كاف لتغطية حاجيات المستثمرين، مما يفرض توسيع الرؤية لتشمل القطاع العقاري الخاص.

الاقتراحات:

انطلاقا مما توصلنا إليه من نتائج يمكن تقديم جملة من الاقتراحات التي نراها ضرورية لتعزيز فعالية الاستثمار في الملكية الخاصة وضمان التوازن بين حماية الحقوق وتحقيق المصلحة العامة والتي ستشمل المنظومة القانونية وتتمثل أهمها فيما يلي:

- ضرورة مراجعة وتحيين المنظومة القانونية المتعلقة بالاستثمار وذلك من خلال سن نصوص تشريعيه خاصة بتنظيم الاستثمار في الملكية الخاصة بما ينسجم مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية.
- توسيع آليات التحفيز الجبائي لفائدة الاستثمارات المقامة على الملكية الخاصة ، التي تحترم البيئة وتخلق مناصب شغل دائمة.
- توخي الشفافية في عمليات اكتساب الملكية الخاصة مع ضرورة التعويض العادل والمنصف ، بما يعزز الثقة في النظام القانوني .
- إنشاء أجهزة متخصصة للفصل في منازعات الاستثمار تتسم بالسرعة والفعالية والاستقلالية.
- تكريس ضمان الرقابة القضائية والادارية على تصرفات الإدارة في مجال الاستثمار ونزع الملكية ، بما يمكن الأفراد من الطعن في أي إجراء تعسفي ، أو غير مشروع ويؤمن التوازن بين متطلبات المصلحة العامة ، ومقتضيات حماية الحقوق الفردية .
- تعزيز الشراكة بين القطاع العام والخاص ، واعتماد آليات تعاقدية تضمن إشراك الملاك في العملية الاستثمارية بدل نزع ملكياتهم ، ما يعكس تحولا من منطق التملك القصري ، إلي منطق التعاون والتنمية المشتركة .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

1.القرآن الكريم

1. سورة الكهف، الآية 34

2.النصوص القانونية

1.2القوانين والأوامر

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 .
2. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، (ج ر ع 101 الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم) .
3. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد49، المعدل والمتمم بالامر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 27-09-1995)

3- الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، (ج . ر . ع 47 ، ص بتاريخ 22 اوت 2001).

4- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 14.

5- القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار.

6- القانون 22-13 المعدل والمتمم للقانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المؤرخ في 12 جويلية 2022 .

7- القانون 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار،(ج . ر. ع 50، صدارة - بتاريخ 28 جويلية 2022).

8- القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ،المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية (ج . ر. ع 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023).

2.2 المراسيم

1- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64. المرسوم الرئاسي رقم 94-01 المؤرخ في 02 جانفي 1994 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ 03 جانفي 1994 ، المتضمن المصادقة على الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلتين فيما يخص الاستثمارات بين حكومة جمهورية الجزائر وحكومة جمهورية فرنسا .

2- المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 سبتمبر 1996، المتعلق بالتعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 76.

3- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 82.

4- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60.

5- المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد 60.

6- المرسوم التنفيذي 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 ، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها .

7- المرسوم التنفيذي 22-300 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل (ج .ر .ع 60 ، الصادرة في 18 سبتمبر 2022).

8- المرسوم التنفيذي 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ، (ج. ر. ع 60) .

9- المرسوم التنفيذي 22-302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، المحدد لمعايير تأهيلالاستثمارات ذات الطابع المهيكل ، وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم .(ج. ر. ع 60)

10- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز (ج . ر .ع 85 بتاريخ 30 ديسمبر 2023) .

ثانيا: قائمة المراجع :

1.الكتب والمؤلفات

1- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.

2- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، طبعة 1968.

3- زروقي، ليلى، وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013

4- عبد العزيز قادري ، الاستثمارات الدولية، دار هومة، الجزائر، 2004.

5- عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية: التحكيم التجاري الدولي ضمان للاستثمارات، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.

6- علوي، عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004.

7- عفيف، شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، دراسة مقارنة، الجزء الثاني، منشورات زينة الحقوقية، 2011.

8- عيبوط محند وعلي ، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2012 .

9- بلحارث ليندة ، محاضرات في قانون الاستثمار ، تخصص قانون أعمال ، جامعة آكلي محمد أولحاج ، البويرة، 2019-2020

10- روابح سعد ، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة ، محاضرات تخصص حقوق الاسنان والحريات العامة ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، السنة الجامعية 2015-2016 .

11- جلال عزيزي ، محاضرات قانون الاستثمار ، قانون أعمال ، جامعة محمد الصديق بن يحي ، جيجل 2019-2020 .

12- عماروش سميرة ، محاضرات في قانون الاستثمار ، تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد الامين دباغين ، سطيف 2 ، 2016-2017 .

2. المقالات الأكاديمية

1- إلغات، ربيحة، "الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية (دون سنة نشر).

2- الكاهنة أرزيل ، " نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022 " ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة تيزي وزو ، مجلد 17 ، عدد02 ، سنة 2023 .

3- بن قدور، آمال، ومراد، عبد الوهاب، "أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، 2021.

4- بن هلال نذير، "المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار"، مجلة الدراسات حول فعالية القاعدة القانونية، المجلد 5، العدد 2، 2021.

5- بوفاتح، محمد بلقاسم، "الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون رقم 22-18"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 8، العدد 1، مارس 2023.

6- راضية امقران ،" ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18 "، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد 07 ، العدد 01 ، سنة 2023 .

7- شامبي أنيسة ، " مستجدات القانون 22-18 لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر" ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية ، مجلد 07 عدد 02 ، 2024

8- فريدة مزياني ،" دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار" ، مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، العدد 06 ، 2009 .

9- فرج الله، أحلام، ومراد، وحادي، "حوافز الاستثمار في الجزائر وفق القانون 16-09"، مجلة التمويل والاستثمار والتنمية المستدامة، المجلد 4، العدد 1، جوان 2019.

10- قوق سفيان ، معنصري مريم ،" المستجدات التشريعية في القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار" ،مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، مجلد 8 ، عدد 1 ، 2025 .

11- كوسم أمينة ، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 5، العدد 2، 2022.

12- لعشاش، محمد، "الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 8، عدد 01، مارس 2023.

13- لعشاش، محمد، "المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18"، دراسات وأبحاث، المجلة العربية للأبحاث والدراسات، مجلد 15، عدد 03، جويلية 2023.

14- مليكة أوبابة، "حرية الاستثمار في القانون الجزائري: تكريس دستوري وتقييد تشريعي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد 01، 2022.

15- نكاع عمار، "عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جوان 2017.

3. الأطروحات والمذكرات :

1- حسين نوارة ، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو 2013 .

2- عبد الرزاق رحموني ، الضمانات القانونية للإستثمار في القانون الجزائري ، أ طروحة دكتوراه الطور الثالث ل م د ، تخصص قانون خاص ، 200-2021 .

3- بوبريدعة، نور الدين، الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع القانون الإداري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017.

4- بن زكري، راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009-2010.

5- خوادجيه، سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2007-2008.

6- سارة، محمد، الاستثمار الأجنبي في الجزائر - دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون أعمال ، جامعة منتوري قسنطينة، 2010-2011

7- قاشي علال، الملكية العقارية الخاصة وقيودها لصالح المصلحة الخاصة،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع القانون العقاري الزراعي ، جامعة الجزائر، 1999-2000.

8- موهوبي، محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد بوقرة بومرداس.

الفهرس

قائمة المحتويات

العنوان	الصفحة
إهداء	
شكر وتقدير	
قائمة المحتويات	
قائمة المختصرات	
مقدمة	
الفصل الأول: الإطار النظري للملكية الخاصة وعملية الاستثمار	
المبحث الأول: المقصود بالملكية الخاصة في القانون الجزائري	
المطلب الأول: مفهوم الملكية الخاصة	
الفرع الأول: تعريف الملكية الخاصة:	
الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية الخاصة:	
المطلب الثاني: أنواع الملكية الخاصة وتمييزها عن الملكية العامة	
الفرع الأول: أقسام الملكية العقارية الخاصة:	
الفرع الثاني: أنواع الاستثمار في ظل القانون 22-18	
المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة لتأطير الاستثمار:	
الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	
الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار:	
المبحث الثاني: ماهية الاستثمار	
المطلب الأول: مفهوم الاستثمار	
الفرع الأول: تعريف الاستثمار	
الفرع الثاني: أنواع الاستثمار في ظل القانون 22-18	
المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة لتأطير الاستثمار	
الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	
الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار	
خلاصة الفصل الأول:	
الفصل الثاني: دور الدولة في تشجيع الاستثمار في الملكية الخاصة بين التحفيز والاكتساب	
المبحث الأول: المبادئ والضمانات المقررة ضمن القانون 22-18	
المطلب الأول: المبادئ الأساسية المقررة بموجب القانون 22-18	
الفرع الأول: مبدأ حرية الاستثمار:	

الفرع الثاني: مبدأ الشفافية والمساواة:	
المطلب الثاني: الضمانات التي جاء بها قانون الاستثمار 22-18	
الفرع الأول: الضمانات القانونية:	
الفرع الثاني: الضمانات القضائية:	
المبحث الثاني: الأنظمة التحفيزية وإمكانية الدولة في اكتساب العقار ذو الملكية الخاصة	
المطلب الأول: الأنظمة التحفيزية وفقا للقانون 22-18 وامتيازات كل نظام	
الفرع الأول: نظام القطاعات	
الفرع الثاني: نظام المناطق	
الفرع الثالث: نظام الاستثمارات المهيكلة	
المطلب الثاني: آليات اكتساب الدولة للعقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة	
الفرع الأول: الطرق العادية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة	
الفرع الثاني: الطرق غير العادية لاكتساب العقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة	
خلاصة الفصل الثاني	
خاتمة	
قائمة المصادر والمراجع	
ملخص	

ملخص الدراسة

يسعى المستثمر دائما وراء البيئة والمناخ المناسبين لإنشاء مشروعه الاستثماري وكذا على الوعاء العقاري الذي سيجسد عليه هذا المشروع ، فكانت الملكية العقارية الخاصة خلال استراتيجيا لتحقيق الوثبة الاقتصادية ذات المردودية ،باعتبارها جزءا لا يتجزأ من السياسات التي تهدف الى تحفيز النشاط الاقتصادي وتعزيز مناخ الاستثمار وذلك لما تحظى به من حماية قانونية فعالة ومضمونة، الامر الذي يزرع الثقة والاطمئنان في نفس المستثمر ويدفع باستثماره إلى الاستقرار، ويتكرس ذلك من خلال الدور الذي تلعبه الدولة في تحسين هذه البيئة عبر جملة الضمانات التي تكفل حق المستثمر وكذا التحفيزات المقدمة في اطار النشاط الاستثماري بمرافقة مؤسساتية ناهيك على لجوء الدولة لاستعمال سلطتها في اكتساب العقار ذو الملكية الخاصة في حال عدم استغلاله من قبل المالك.

الكلمات المفتاحية :الاستثمار، الملكية العقارية الخاصة، الحماية القانونية، التحفيزات الاستثمارية

Abstract

The investor always seeks a suitable environment and climate to establish their investment project, as well as the land on which the project will be implemented. Private real estate ownership has thus become a strategic element in achieving a profitable economic leap, being an integral part of policies aimed at stimulating economic activity and enhancing the investment climate. This is due to the effective and guaranteed legal protection itenjoys, which fosters confidence and reassurance in the investor and encourages investment stability. This is reinforced by the role of the state in improving this environment through a set of guarantees that secure the investor's rights, along with incentives provided with in the framework of investment activities supported institutionaly support. Additionally, the state resorts to exercising its authority to acquire privately owned land in cases where it is not being utilized by the owner.

Keywords : Investment climate, Private real estateownership, Legal protection, Investment incentives.