وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي– تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستـر

تخصص القانون العقاري

بعـنـوان

الإستثمار في العقارات في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

مساعدية روميساء

إشراف الأستاذ(ة):

د. عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة

اللقـب والاسم	الـرتبـة العلميـة	الصفـة في البحـث
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر – أ –	رئيـــسا
د. عزاز مراد	أستاذ محاضر – أ –	مشرفا ومقررا
د. الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	ممتحنا

السنة الجامعية:

2024 – 2023

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي– تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستـر

تخصص القانون العقاري

بعـنـوان

الإستثمار في العقارات في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

مساعدية روميساء

إشراف الأستاذ(ة):

د. عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة

اللقـب والاسم	الـرتبـة العلميـة	الصفـة في البحـث
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر – أ –	رئيـــسا
د. عزاز مراد	أستاذ محاضر – أ –	مشرفا ومقررا
د. الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	ممتحنا

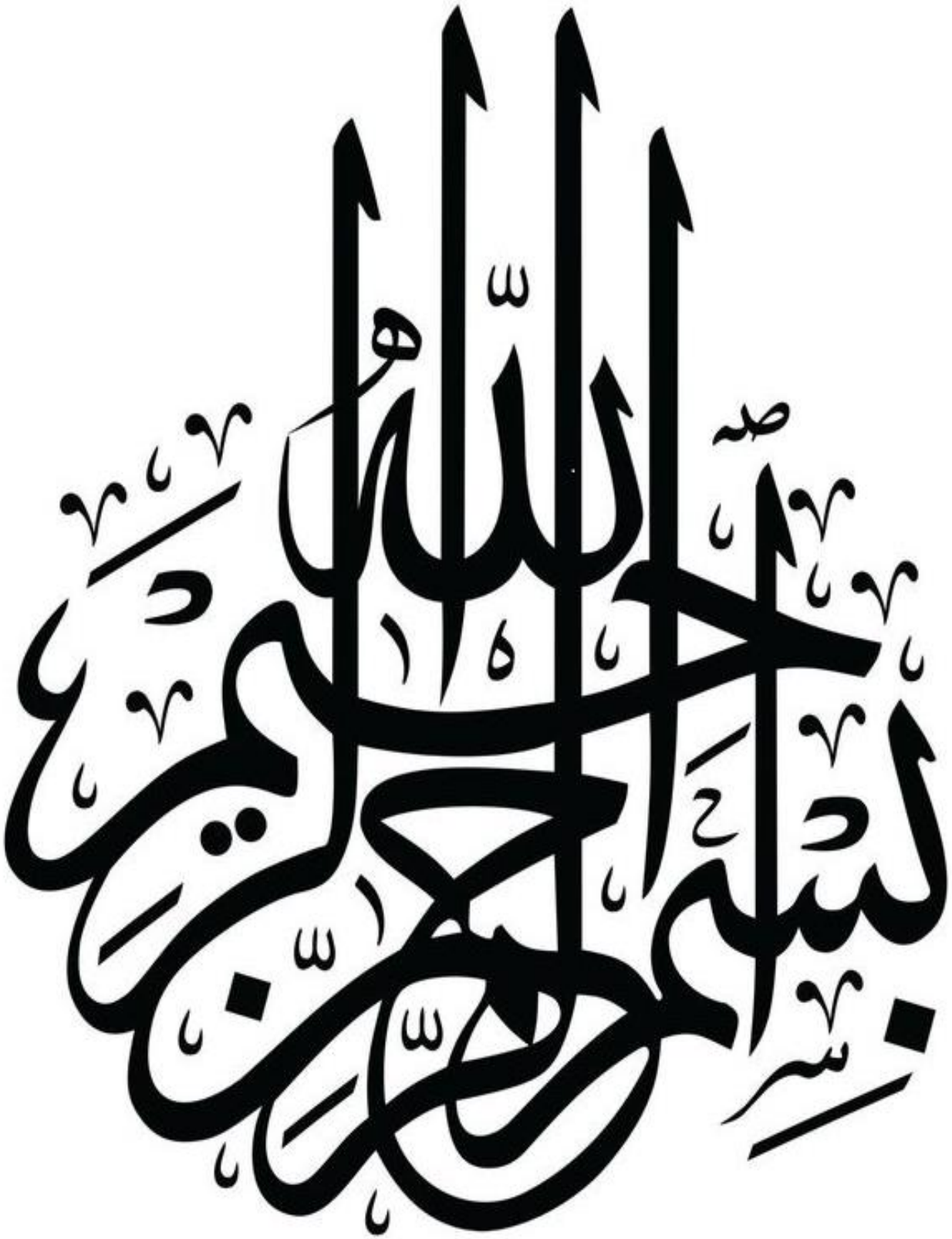
السنة الجامعية:

2024 – 2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

قال الله تعالى { **ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه** } سوره لقمان الآية 12.

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم « **من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل**».

إن قلت شكرا فشكري لن يوفيكم حقكم حقا سعيتم فكان السعي مشكورا

وان جف حبري عن التعبير يكتبكم قلب به صفاء الحب تعبيرا .

أوجه شكري إلى الدكتور الفاضل **عزاز مراد** لإشرافه على هذا العمل

وعلى كل الإرشادات التي لم يبخلني بها.

و لا ننسى الامتنان الكبير إلى الدكتورين صاحبي البصمات القانونية الخالدة في قواميس أفكارنا الدكتور **الوافي فيصل** والدكتور **مخلوف طارق**.

وأتوجه بالشكر إلى كل من ساعدني وقام بتشجيعي وزرع في قلبي حب الاجتهاد

والقدرة على تحقيق الأحلام وحب الاستمرار.

والى كل من منحني نصيحة كنت احتاج لها في وقت من الأوقات.

فجزا الله الجميع عني خير الجزاء.

إهـــــداء

ما سلكنا المسارات إلا بتسييره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضله فالحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة.

إلهي لا تطيب اللحظات إلا بذكرك وشكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.

بكل حب أهدي ثمرة نجاحي إلى من جعل الجنة تحت أقدامها واحتضنني قلبها قبل يديها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى القلب الحنون والشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمات سر قوتي ونجاحه جنتي **أمـــي**.

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب إلى من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل

إلى ما علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة

داعمي وسندي وقوتي فخري واعتزازي **أبـــي**.

إلى ملائكتي بمن رزقني الله بوجودهن طعم الحياة الجميلة العزيزة على قلبي أخواتي

مارية ، غفران ، عائشة ، والبرعم الصغيرة جنى أدامهن الله بقربي.

إلى روح **جدتي رحمها الله** التي لم تنساني بالدعاء لتحقيق أحلامي

إلى صديقة العمر والمواقف **إيمـان**

إلى أجمل صدفة من ألف اختيار صديقاتي **دنيا ، سجود ، رانيا**

إلى من جمعني بهما القران غالياتي **أميمة ، هـدى**

وأخيرا من قال أنا لها نالها وأنا لها إن أبت رغما عنها أتيت بها

ها هو اليوم العظيم الذي أجريت فيه سنوات دراسية شاقة حالمة بها حتى توالت بمنه وكرمه لفرحة التمام.

فالحمد لله الذي ما تيقنت به خيرا وأملا إلا وأغرقني سرورا وفرحا ينسيني مشقتي.

مـــقدمـــــة

مقدمـــة

يمثل العقار الأساس الجوهري والوعاء المثالي لجميع مبادرات الإستثمار، حيث يمثل النقطة الانطلاقية للمشاريع الاقتصادية، ومنه تولي الجزائر اهتماما كبيرا بتعزيز وتطوير الإستثمار، من خلال سياسات متعددة تهدف إلى تشجيعه في مختلف القطاعات بحسب الاستخدامات المختلفة للعقار ووظائفه التي تتنوع بين العقار الاقتصادي والعقار الفلاحي.

لجذب وتحفيز المستثمرين على استغلال أموالهم في إقامة هذه المشاريع لعبت الدولة دورا هاما في تقديم تحفيزات وضمانات متعددة، ولهذا الغرض تقوم الجزائر بتوجيه جزء كبير من أموالها الوطنية نحو استقبال واستغلال هذه المشاريع في مختلف القطاعات، ونتيجة لهذه الجهود، بدأت عملية الإستثمار تتسارع في العقار الاقتصادي والعقار الفلاحي، وهو موضوع دراستنا الحالية.

1- أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الدراسة في كونها تعالج:

- ✓ موضوعا يحتل مكانا بارزا وهاما في القانون العقاري.
- ✓ يعتبر عاملا مساعدا لجلب واستقرار المستثمرين.
- ✓ يساهم في تحقيق التنمية المستدامة من خلال تعزيز الإستثمار في القطاعات الاقتصادية والفلاحية، ويساهم في تحسين المستوى المعيشي.
- ✓ وجود آليات قانونية فعالة وواضحة تضمن حماية المستثمر وتعزيز الثقة في السوق.
- ✓ يعد العقار بمختلف أنواعه أحد الأصول الأساسية في مجال الإستثمار، حيث يلعب دورا محوريا في تعزيز اقتصاد الدول.

2- دوافع اختيار الموضوع:

بدأت هذه الدراسة بتحديد مجموعة من المعايير الذاتية والموضوعية التي تمثل أساس اختيارها في:

أ- الأسباب الذاتية:

- ✓ من أهم المواضيع التي درسناها نظرا لدراستنا في تخصص القانون العقاري مجال تخصصي.
- ✓ موضوع يلفت الانتباه لقيمته الوطنية والاقتصادية والاجتماعية .

- ✓ التعمق في دراسة العقار الاقتصادي والفلاحي وآليات استغلاله.

ب- **الأسباب الموضوعية:**

- ✓ الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه .
- ✓ الأهمية التي يكتسبها الموضوع.
- ✓ دراسة التنظيم الذي يخضع له العقار الإستثماري وإبراز أي غموض أو عدم انسجام في أحكامه.

3- إشكالية الدراسة:

تتمحور إشكالية هذا الموضوع فيما يلي:

- إلى أي مدى ساهم العقار الاقتصادي والعقار الفلاحي في تشجيع الإستثمار؟ وفيما تتمثل الآليات القانونية التي أقرها المشرع من أجل الإستغلال الأمثل؟.

4- المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية فقد اتبعنا:

- ❖ **المنهج الوصفي:** بالتطرق إلى:
- ✓ تحديد أهم التعاريف والمفاهيم المتعلقة بالعقار الإستثماري.
- ✓ وصف الظاهرة وصفا موضوعيا ونظريا من خلال جمع المعلومات.
- ❖ **المنهج التحليلي:** بالتطرق إلى:
- ✓ تحليل النصوص القانونية المتعلقة به.

5- أهداف الدراسة :

نهدف من خلال دراستنا لهذا الموضوع إلى جملة من الأهداف تتمثل في:

- ✓ بناء رصيد معرفي في مجال الإستثمار العقاري .
- ✓ تبيان إجراءات الحصول على كل من العقار الاقتصادي والفلاحي.
- ✓ معرفة الهيئات المكلفة بتسيير العقارات ودورها في حمايته.
- ✓ توضيح كافة الجوانب الغامضة، خاصة بعد التعديلات الجديدة التي طرأت على هذا الموضوع.

6- الدراسات السابقة:

من خلال عملية البحث المتواضعة والاطلاع اعتمدنا على مجموعة من الدراسات والمتمثلة في أطروحتين دكتوراه:

- الأولى للباحثة **خوادجية سميحة حنان**، بعنوان "**النظام القانوني للعقار الصناعي**"، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة،2017-2018، ولقد كانت هذه الدراسة دافع جديد لنا كتوضيح شامل للعقار الصناعي، حيث تناولت دوره في تحفيز الاستثمار كونه موضوع محل نقاش واسع، واهتمت بتوضيح الجوانب القانونية لعقد الامتياز والحقوق المترتبة عليه.
- والثانية للباحث **الوافي فيصل** بعنوان "**النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري**"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016، التي أفادتنا بالكم الهائل من المعلومات حيث تناول فيها الباحث أهمية الموضوع في تحقيق الاكتفاء الذاتي و الاعتماد على استصلاح الأراضي الفلاحية كآلية لتشجيع المستثمر الوطني والأجنبي. وكذلك توضيح الدور الذي يمارسه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يتعلق بإدارة واستغلال والتصرف في هذه الأراضي.

7- الصعوبات:

وفي خضم بحثنا واجهتنا بعض الصعوبات في بحثنا من خلال:

- ✓ فهمه كان ليس بالسهل كونه موضوعا شاملا ويتناول كل مجالات الإستثمار العقاري.
- ✓ ندرة المراجع المتخصصة في مجال الإستثمار السياحي وقلة المراسيم المنظمة له.
- ✓ نقص وقلة المراجع في المكتبة على مستوى الكلية.
- ✓ كثرة النصوص القانونية المعالجة للموضوع وتشعبها مما ينجم صعوبة التحكم والإلمام بها وضبط المعلومات.

8- التصريح بالخطة:

ولكي نتمكن من الإحاطة بالموضوع قسمنا دراستنا إلى خطة ثنائية اشتملت على فصلين كالآتي:

الفصل الأول: نطاق استثمار العقارات

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

المبحث الثاني: مفهوم العقار الفلاحي.

الفصل الثاني: آليات استثمار العقارات

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار.

المبحث الثاني: نظام استصلاح الأراضي الفلاحية كآلية للاستثمار في العقار.

الفصل الأول:

نطـاق استثمار العقارات

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

المبحث الثاني: مفهوم العقار الفلاحي

يلعب الاستثمار دورا محوريا في تعزيز التقدم الاقتصادي والاجتماعي، حيث يعمل كحافز أساسي للتنمية من خلال تعزيز الناتج المحلي وتوفير الأصول المالية البالغة الأهمية التي تكمل المدخرات الوطنية. وهو بمثابة أساس حيوي للتنفيذ الناجح لأي مسعى استثماري بغض النظر عن مجاله وطبيعته المحددة.

و يعتبر الاستثمار عقد بين المستثمر والدولة يهدف إلى تحقيق مصلحة مشتركة ، و يشمل ذلك إضافة قدرات جديدة أو توسيع مشاريع قائمة أو تجديد مشاريع.و يتمثل في الاستثمارات المحلية والتي تشمل كافة الاستثمارات المنفذة داخل الوطن من قبل جميع الأفراد سواء كانوا جهات عامة أو خاصة بشرط أن يكونوا مقيمين داخل هذا الوطن ، واستثمارات دولية أي أجنبية وهي جميع الفرص المتاحة لاستثمار الفوائض النقدية في الأسواق الأجنبية بشكل مباشر أو غير مباشر.

وقد ركز الإطار القانوني بشكل كبير على ممتلكات العقار الاقتصادي معترفا بها كمكونات أساسية للبنية التحتية، ويعتمد الاقتصاد الجزائري على هذا الأسلوب كوسيلة لجذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية من أجل تحقيق التنمية الشاملة والكاملة، ولتحقيق هذه الأهداف سعت الدولة إلى توفير مواقع عقارية مهيأة لاستقبال احتياجات المستثمرين الاقتصاديين، كما يرتبط ظهور العقارات الاقتصادية بتوسع حركة الاستثمار وتنوع أنشطتها، ويعزي ذلك إلى تطور التجارة الدولية الذي أدى بدوره إلى فوائد متعددة للدولة.

ومن بين أنواع الاستثمارات المختلفة يبرز الاستثمار العقاري الفلاحي بأهمية خاصة حيث أصبح محور اهتمام العديد من الدول في العالم لأنه بمثابة بديل قابل للتطبيق للنمو الاقتصادي ويوفر المكونات الأساسية لدعم القطاعات الأخرى.

وبصفة عامة هذا ما تجسد في الترسانة الكبيرة من القوانين التي صدرت إلى حد الآن وهذا ما سيتناوله في هذا ما سنتناوله في هذا الفصل من خلال:

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

المبحث الثاني: مفهوم العقار الفلاحي

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يكتسب العقار الاقتصادي أهمية كبيرة لدى السلطات العمومية إذ تعتمد الدولة على تشجيع المستثمرين لتنفيذ مشاريعهم على أرض الواقع عبر استثمار رؤوس أموالهم وخبراتهم من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال:

المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي

المطلب الأول: تعريف العقار الإقتصادي

وفقا للمادة 4 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، يقصد بالعقار الاقتصادي « كل عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة أو مكتسب من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة، ويكون قابلا لاستقبال مشروع استثماري »، في إطار قانون الاستثمار، يعرف العقار المهيأ بأنه « كل عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة ومزود بالطرق والشبكات الضرورية لاستعماله».

أما الأصول العقارية المتبقية، فهي الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة هي الأملاك العقارية غير الضرورية لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية[1]، كما يجب أن ينتمي العقار الاقتصادي إلى الأملاك الخاصة بالدولة وأن لا يكون مخصصا أو في طور التخصيص، كما ينبغي أن يقع في مناطق معمرة أو مبرمجة للتعمير[2]، كون أن العقار الاقتصادي أوسع فهو يشمل العقار الصناعي والسياحي والحضري، وهذا ما سنتناوله في الآتي:

الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي وتصنيفاته

ولتحديد مفهوم العقار الصناعي وجب التطرق إلى معناه. ثم تصنيفاته

أولا: معنى العقار الصناعي

من المعلوم أن الأشياء تنقسم إلى عقارات ومنقولات حسب ثباتها أو نوعيتها، حيث عرف العقار في المادة 683/01 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 من

[1] المادة 4 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، مؤرخة في 2023/12/30، ص6.

[2] انظر المادة 6 من القانون 23-17 نفسه.

القانون المدني المعدل والمتمم بأنه: « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول»[1].

و عرفته المادة 689-1 من القانون المدني على أن: «العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل للانتقال من مكانه. فهو إذن كل شيء ثابت ولا يمكن نقله دون تلف وكل ماعدا ذلك فهو منقول».

- **الصناعة:**

هي جزء من النشاط الاقتصادي لا يمكن الاستغناء عنه، والصناعة مجمل لكلمة الصناعات وهي كل النشاطات والأعمال الاقتصادية، صنع تصنيعا، أي زينه وحسنه بالصناعة[2]، وجاء في القرآن الكريم قوله تعالى: « **صُنْعَ ٱللَّهِ ٱلَّذِىٓ أَتْقَنَ كُلَّ شَىْءٍ**»[3].

- **العقار الصناعي:**

مما سبق يمكن أن نقدم تعريفا للعقار الصناعي من وجهة نظر الخبراء على أنه: الرقعة أو المساحة الجغرافية المحددة لإقامة المنشأة الصناعية[4].

أما من وجهة نظر الاقتصاديين فعرف على أنه: أصل إنتاجي ثابت يستثمر وتوظف فيه الأموال بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

أما بالنسبة المشرع الجزائري فلم يتعرض لتعريف العقار الصناعي، رغم صدور عدة مراسيم وقوانين. إلا أنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في إطار العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

ومن هنا يمكن أن نقول أنه لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الصناعي، بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه[5].

---

[1] المادة 683 فقرة 01 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر.

[2] معجم مجاني للطلاب، الطبعة الخامسة، دار المجاني، بيروت، سنة 2001.

[3] الآية 88 من سورة النمل، القرآن الكريم.

[4] مصطفى سلالي، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018، ص 8.

[5] حنان سميحة خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015/2014، ص 16.

وبعد الفشل الذي طرأ على الدولة في تنظيم العقار الصناعي لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة كان لابد من تغيير المنظومة القانونية التي تحكم المجال الصناعي والاستثمار الوطني[1].

هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا.

ولقد جاء المرسوم التشريعي رقم 93/12 لتنظيم الاستثمار في ميدان القطاع الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، وذلك عبر المراسيم التنفيذية الصادرة في 1994[2].

واستمر العمل بهذا المرسوم التشريعي رقم 93/12 والمراسيم التنفيذية له الى غاية صدور الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلقة لتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وتوجيهها إلى جانب نصوص قانونية أخرى.

حيث ألغى المشرع الجزائري بعد سنة 2008 المنازل واقتصر فقط على الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي لغلق الباب على المستثمرين الوهميين، الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، لتقوم الحكومة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء بالامتياز بالتراضي[3].

ثانيا: تصنيفات العقار الصناعي

يمكن تصنيفها إلى:

1- المناطق الصناعية:

وقد أعطاها المشرع الجزائري أهمية بالغة نظرا لأهميتها الاقتصادية وطنيا ومحليا بالرغم من أنه لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية، وعرفت على أنها: «عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة القطاع الصناعي».

---

[1] مصطفى منصور، **(حرية التجارة والصناعة في فرنسا والجزائر)**، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006، ص 16.

[2] مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي، دار هومه، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 10.

[3] مصطفى منصور، المرجع السابق، ص 18-19.

وهي تمثل أبرز عنصر في مكونات العقار الصناعي في الجزائر، واعتبرتها وزارة المساهمة وترقية الاستثمار بأنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة[1].

ويمكن تعريفها كذلك على أنها: «مجموعة مساحات تحدد بواسطة أدوات التهيئة والتعمير لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة» .

وظهرت هذه المناطق في إطار سعي الدولة إلى تقوية القطاع الصناعي[2]، ولأول مرة سنة 1973 وذلك بصدور المرسوم رقم 73-45 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية[3]، وكان تسيير هذه المناطق عائد إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية CNERU
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I

وتم تحديد شروط لإدارة هذه المناطق عن طريق المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية[4] .

2- مناطق النشاطات

لم يعرفها المشرع الجزائري ولكن عرفته على أنها عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم تحدد بأدوات التهيئة والتعمير ذات طابع محلي.

كما تم تعريفها في تقرير رقم 78-26 المؤرخ في 12جانفي 2008 بأنها: «مساحات لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية بصفة عامة خلاف النشاطات الصناعية»[5].

---

[1] حنان سميحة خوادجية ، المرجع السابق، ص 50.

[2] حنان شتوان ، (**العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد**)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، 2013، ص 684.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 1973/02/28 المتضمن إعداد لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة في 9 مارس 1973.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03، متعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1984/3/6.

[5] حنان سميحة خوادجية ، المرجع السابق، ص 22.

3- المناطق المطلوب ترقيتها:

وهي المناطق التي تحتاج إلى التنمية استجابة لحاجيات الاستثمار، في إطار المرسوم رقم 93-12 الذي أحال تكوين مناطق مطلوب ترقيتها وضبط حدودها الى المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتعلق بتحديد المناطق الواجب ترقيتها[1].

وتعتبر هذه المناطق في القوانين مناطق محرمة، لوجود تخلف واضح وانعدام مشاريع اقتصادية ذات طابع صناعي و تجاري[2].

ومن هنا يمكن للدولة أن تقدم مساعدة للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تولد عنها مناصب شغل[3].

4- مناطق التوسع الاقتصادي:

تأخذ وتحدد هذه المناطق على أساس نتائج التحليل،وهي مناطق واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب صياغتها لإنشاء منطقة ما[4].

وهي داخل الفضاءات أو الأراضي الجيوإقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، ولقد نص المشرع على كيفيات تحديدها وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها[5].

5- المناطق الحرة:

وهي مناطق مضبوطة المساحة تمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتية وتجارية.

- يرى الدكتور " طه بالي " هذه المناطق هي معالم ترتبط بالنظام القائم قد تختلف من وسيلة تشجيع التنمية والمبادلات، وتسهيل حركة انتقال البضائع وإعادة التصدير.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 1991/9/14 المتضمن المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية، العدد 67.

[2] سامية حساين ، مداخلة بعنوان التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري ، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة أم البواقي ، يوم 24 أفريل 2014، ص 15.

[3] سامية حساين ، المرجع نفسه، ص 16.

[4] حنان شتوان ، المرجع السابق، ص 685.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 91-321 السابق ذكره.

والتنمية الاقتصادية هي: «حيز محدد إداريا وجغرافيا يخضع لنظام جمركي يسمح باستيراد الحر للتجهيزات والمواد الأخرى من أجل إنتاج بضائع توجه إلى التصدير»[1].

6- الأصول العقارية التابعة للمؤسسات الاقتصادية:

وهي مجمل الأصول المتبقية و الأصول الفائضة والأصول المتبقية، عرفها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-153 لسنة 2009 في 22 «تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة»[2].

وهي الأملاك التي لم يتم التصرف فيها بالتنازل، أي ما تبقى هنا العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية.

أما الأصول الفائضة طبقا للمادة 3 من نفس المرسوم هي ما تمتلكه المؤسسة العمومية من عقارات، لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجتها والتي لم يتم تخصيصها أو تصفيتها[3].

وقد تم تحديد الهيئة المسيرة لهذه الأصول والمتمثلة في الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الثاني:المقصود بالعقار السياحي وطرق اكتسابه

قد أولت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا بالعقار السياحي من خلال سن عدة قوانين ومراسيم يهدف تحقيق الاستقرار في قطاع السياحة، ويأتي هذا الدعم الاستثمار في هذا القطاع لتشجيع المستثمرين على المشاركة في تطوير السياحة.

تقتضي الوقوف على حقيقة العقار السياحي محاولة تعريفه وطرق اكتسابه كالآتي:

أولا: معنى العقار السياحي وخصائصه

1- معنى العقار السياحي:

[1] صالح خميلي، الاستثمار في المناطق الحرة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم قانون الأعمال عنابة، 2000-2001، غير منشورة، ص 8-10.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2009/5/2 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 27، مؤرخة في 6 ماي 2009.

[3] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 نفسه.

يعبر مصطلح العقار السياحي عن تركيبتين أساسيتين هما: العقار والسياحي. سنحاول في هذا النصف فهم معنى كل منهما لنصل إلى تعريف شامل للمصطلح، حيث نبدأ أولا تعريف مصطلح "العقار" « وهو الممتلكات العقارية التي يمكن أن تكون عبارة عن أراض أو مبان أو مرافق، يعتبر العقار ملكية قابلة للتداول والاستثمار ويخضع لقوانين تشريعات محددة تحكم تملكه واستخدامه».

– أما عن مصطلح السياحي فيشير إلى النشاطات والمرافق المخصصة.

- **العقار السياحي:** هو كل ما يساهم في جمال السياحة مثل الفنادق المركبات السياحية والمنتجعات الصحية، بالإضافة إلى القرى السياحية التي تم إنشاؤها في إطار الاستثمار السياحي[1] .

كما يعتبر القانون الجزائري مفهوم العقار السياحي بشكل كامل، حيث يمكن تبيان ذلك من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له تحديدا ، فإن المرسوم رقم 66–75[2] الصادر في 4 أفريل 1960 ينص على تنفيذ الأمر الصادر في 26–03–1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وخصوصا المادة 13 منه.

2– خصائص العقار السياحي:

أ– الموقع والمناخ:

تقع الجزائر في الشمال الغربي لأفريقيا وتحدها العديد من الدول، ولا تقتصر على نوع واحد من المناخ، بل تتمتع بثلاثة أنواع مختلفة تتفاوت درجة الحرارة فيها بين المناخ المتوسط على السواحل، المناخ شبه القاري في مناطق المصاب العليا، والمناخ الصحراوي في المناطق الجنوبية، هذا يجعل البلاد مكانا مثاليا للسياح على مدار السنة[3].

[1] وهاب عياد ، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص 4.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 66–75 المؤرخ في 4–4–1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66–62 المؤرخ في 26–3–1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، جريدة الرسمية، العدد25 ، المؤرخة في 8–4–1966، (ملغى).

[3] خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2004/2003، ص 24.

ب- امتداد الساحل الجزائري:

يتم الساحل الجزائري على مسافة تبلغ 1200 كلم، ويتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، توجد به هي فضاءات سياحية نادرة مثل القالة، تيقزيرت، سيدي فرج، تنس، وغيرها، هذه المناطق تعتبر جوهرة وجهات سياحية مميزة على الساحل الجزائري[1].

ج- تنوع المناطق الجبلية:

تتميز في الجزائر بوجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي لتي توفر فرصا الاكتشاف والصيد. تشمل المرتفعات السياحية الهامة في تلك المناطق مثل محطة الشريعة حيث يمكن ممارسة رياضة التزلج على الثلج، بالإضافة إلى محطة تيكيجدة[2].

د- المناطق الصحراوية:

تشكل جزءا كبيرا من مساحة الجزائر، حيث تبلغ مساحتها حوالي 2 مليون كم وتنقسم إلى 5 مناطق كبرى مثل أدرار، ايليزي، وادي ميزاب، [3]....

هـ- الموارد الثقافية والتاريخية:

تعتبر الجزائر مكانا يزخر بالموارد السياحية المتنوعة، تضم بعض المعالم المصنفة من قبل منظمة اليونيسكو، مثل تيمغاد التي أنشأها الإمبراطور ترجان في باتنة، وتيبازة التي تعتبر من المدن الرومانية العتيقة، كما تضم أيضا قلعة بني حماد في المسيلة التي كانت عاصمة الدولة الحمادية[4].

كما يعتبر العقار السياحي ملكا وطنيا تابعا لأملاك الدولة الخاصة وملكا للخواص[5].

ثانيا: طرق اكتساب العقار السياحي

لتفعيل العقار السياحي في الجزائر، يجب على المشرع الجزائري وضع طرق محددة للحصول عليه، تشمل هذه الطرق الودية والاستثنائية.

---

[1] حميد محديد، (**حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري**)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 05، أكتوبر 2018، ص 297.

[2] حميد محديد، المرجع نفسه، ص 297.

[3] حميد محديد، المرجع نفسه، ص 298.

[4] خالد كواش، المرجع السابق، ص 25.

[5] وهاب عباد ، المرجع السابق، ص 8.

1- الطرق الودية:

اقتناء العقار السياحي من قبل الدولة، يتطلب استخدام وسائل قانونية محددة، تتضمن هذه الوسائل الطرق الودية، حيث يتم التفاوض مع أصحاب الملكية لإيجاد حلول متفق عليها و تشمل الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص.

أ- إقتناء العقار السياحي التابع الأملاك الوطنية الخاصة:

تعرف المادة 22 الفقرة 3 من القانون 03-03 على أن تباع الأراضي التي تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بشرط أن يتم هذا البيع إنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في خطط التهيئة السياحية وفقا للاتفاق الودي[1].

بالنسبة لإجراءات شراء الأملاك الوطنية الخاصة، يتم ذلك م خلال بيع العقارات التابعة لأصحاب الأملاك الخاصة للدولة من خلال المزاد العلني وفقا لأحكام المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427[2] الذي يحدد شروط وطرق إدارة وتسيير الأملاك العامة الخاصة التابعة للدولة، أما المادة 91 من نفس القانون فتثبت بيع الأملاك الوطنية الخاصة بالتراضي في حالات معينة محددة بالقانون، يكن أن يتم البيع بالتراضي لصالح الولايات والبلديات والهيئات والمؤسسات العمومية، وأيضا الخواص في حالات معينة بالإضافة إلى الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وبما أن الوكالة الطيبة لتنمية السياحة هي هيئة عامة، فإنها بحقها شراء العقارات التابعة لأصحاب الأملاك الوطنية الخاصة بالتراضي، ويتم البيع باتفاق بين وزير السبحة ووزير المالية، ويتم تنظيم العقار من قبل مديرية الأملاك الدولية المختصة إقليميا[3] .

[1] المادة 22 من القانون رقم 03-03 الطرفين مؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع ولمواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخ في 2003/02/19.

[2] المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 19-12-2012.

[3] المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 نفسه.

ب- إقتناء العقار السياحي التابع للخواص:

تنص المادة 22 من القانون رقم 03-03 على إمكانية اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص وقت لاتفاق ودي بين الطرفين[1]، هذا الاتفاق يتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والزمالك من خلال عقد بيع، يجب على الأطراف إتباع القواعد العامة المعروفة في عمليات الاقتناء وطرقها. بعد تحرير العقد أمام الموثق، يتوجب على الأطراف إجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل العقاري وإتمام الشهر العقاري في المحافظ العقارية، وذلك وفقا للقواعد والإجراءات المتبعة في هذا المجال[2].

بناء على ذلك يتم تنظيم العلاقات والمشتريات للعقارات السياحية القابلة للبناء بموافقة الهيئات المختصة وضمان احترام القوانين السارية في هذا الصدد. يتم إتباع خطوات محددة وإجراءات واضحة للتأكد من سلامة لصفقة وحفظ حقوق الأطراف المشاركة فيها.

2- الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي:

في حالة فشل الطرق الودية في الحصول على العقار السياحي، يتم اللجوء إلى طرق استثنائية أو طرق القانون العام، تتمثل هذه الطرق عدة خيارات.

أ- حق الشفعة:

يعود حق الشفعة إلى الشريعة الإسلامية، ويقوم على فكرة أنه إذا قام شخص ببيع عقار لآخر، فالجهة الحكومية أو الجماعة المحلية حق الشراء بنفس الشروط المتفق عليها بين البائع والمشتري، تلجأ الدولة إلى حق الشفعة في حال فشل الاتفاقات الودية لضمان حفاظ العقار السياحي، حسب القانون المتعلق بالمناطق السياحية. تحظى الوكالة لتنمية السياحة بحق شفعة على العقارات أو البنيات داخل مناطق التوسع السياحي، ويمكن للدولة الاستفادة من هذا الحق بغرض نقل الملكية بمقابل أو بدون مقابل[3].

---

[1] المادة 22 من القانون رقم 03-03 السابق ذكره.

[2] عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، **(الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري)**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 11، الجزائر، 2019، ص 256.

[3] عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، المرجع نفسه، ص ص 258-259.

يتم تنظيم إجراءات ممارسة هذا الحق وتطبيقها وفقا لتشريعات محددة، صدر المرسوم التنفيذي 06-385 في المواد[1] 3-4-5 منه ينظم كيفية ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع السياحي، ويحدد شروط ومتطلبات الشراء للعقارات الواقعة ضمن هذه المناطق والمواقع السياحية.

ب- نزع الملكية للمنفعة العامة:

حق الملكية هو حق مقدس مضمون ومحمي بحكم الدساتير الحديثة والنصوص المتعلقة بحقوق الإنسان، يجب على الدولة احترام هذا الحق حيث يمكن للدولة ان تنتزع الملكية مقابل تعويض عادل ومنصف من أجل تكوين رصيد عقاري يمكنها من القيام بمختلف النشاطات والمشاريع الاستثمارية ومكافحة المضاربات العقارية.

كما يعرف نزع الملكية لمنفعة العامة بأنه عبارة عن حرمان مالك العقار من ملكيته جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة وتقديم تعويض عادل[2].

تتحدد الأسس القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في نص المادة القانونية 71 من القانون رقم 90-25[3] المتعلقة بالتوجيه العام والتشريعات ذات الصلة.

يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء الأراضي لتنفيذ مشاريع تخدم لمنفعة العامة بعد فشل الوسائل الأخرى في التوصل إلى نتائج عكسية.

- تميز عملية نزع الملكية بعدة خصائص على أنها:

✓ ذو طابع استثنائي: حيث يعتبر خيارا استثنائيا يلجأ إليه الإدارة عند استنفاد جميع السبل الودية.

---

[1] المواد 3-4-5 من المرسوم التنفيذي 06-385 مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد كيفيات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع السياحي، ويحدد شروط ومتطلبات الشراء للعقارات الواقعة ضمن هذه المناطق والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 70، مؤرخ في 2006/12/5.

[2] مصطفى عبد النبي ومحتار تقار، **(طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري)**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 229.

[3] المادة رقم 71 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 التضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18-11-1990.

- ✓ إجراء جبري: يتم اللجوء إلى نزع الملكية بطريقة قرية وقوة قانونية في حالة عدم تمكن

الإدارة من الحصول على العقار المرفوع لتحقيق المنفعة العامة بشكل ودي[1].

- ✓ ضرورة تحقيق المنفعة العامة: إن تحقيق المنفعة العامة هو الهدف الرئيسي لعمليات نزع العقارات، ويأتي ذلك استنادا إلى الأسس القانونية.
- ✓ الحق في التعويض: بشرط للفرد الحق في الحصول على تعويض اما نقدي أو عيني، ويجب أن يكون منصفا وعادات بما يغطي جميع الخسائر التي قد تنجم عن نزع الملكية[2].

الفرع الثالث: المقصود بالعقار الحضري وأهميته

إن موضوع العقار الحضري في الجزائر لا يزال يتميز بالتعقيد والتشابك مما يتطلب المزيد من الجهود المبذولة من قبل الاقتصاديين والاجتماعين للحفاظ عليه، كما أنه يشكل الوعاء المستقبلي للمشاريع العمرانية وهو المحرك الأساسي لعملية التعمير فيها ، وهو ما يزيد من أهميته وهو ما سنتناوله في الآتي:

أولا: معنى العقار الحضري

عرفه الفقهاء على أنه نوع من أنواع الملكيات العقارية الواقعة داخل المناطق المبنية، ويعد وسيلة لتطوير حياة الإنسان، وتأمين استقراره وسلامته[3].

وعرفته المادة 5 من المرسوم رقم 23-490 على أنه: « مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير والتي يعطيها مخطط التعمير، وتمثل حدودها الفاصل بين الأراضي الحضرية والأراضي الريفية»[4].

---

[1] هبة شريف، **(الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي)**، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08، العدد 04، جامعة لونيسي علي، البليدة، 2019، ص148.

[2] مصطفى عبد النبي ومختار نقار، المرجع السابق، ص 231.

[3] شمس الدين عفيف ، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، الجزء الثاني، منشورات زين الحقوقية، 2011، ص 2.

[4] المادة 5 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، مؤرخة في 2023/12/30، ص 35.

ثانيا: أهمية العقار الحضري:

– يساهم في تسيير حصول الفرد على متطلبات الحياة الكريمة بما في ذلك الرعاية الصحية والبيئة النظيفة والسمن المناسب.

– سهولة الوصول إلى المرافق العامة والترفيه والثقافة والتفاعل الاجتماعي.

– يعزز قدرات الأفراد على ممارسة حقوقه كمواطنين.

– يساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة وإقامة مجتمعات عمرانية ناجحة وجاذبة للسكان[1].

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي

للأهمية التي يلعبها لعقار في لتنمية الاقتصادية والاجتماعية وتعزيز العلاقات الثقافية بين الدول، ومن أجل الاستفادة القصوى من العقار، تسعى الدولة الجزائرية الى تحقيق أداء مثالي لهذا القطاع، لذلك كلفت وكالات متخصصة لضمان عملي وتهيئة العقار الموجه للاستثمار.

ولعلاج نقائص هذه الوكالات ألغت كل أحكام الأمر 08-04[2] واستحدث وكالة يقع مقرها في الجزائر وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، تتبع القوانين الإدارية في تعاملاتها مع الدولة، وتصنف كتاجر في تعاملاتها مع الجهات الأخرى، كما تخضع لرقابة الدولة وفقا للتشريعات والتنظيمات السارية[3]، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من وكالات قديمة ووكالات مستحدثة للعقار الاقتصادي كالآتي:

الفرع الأول: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي

---

[1] شمس الدين عفيف ، المرجع السابق، ص 2.

[2] المادة 26 من القانون 23-17، السابق ذكره.

[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 2023/12/28، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، مؤرخة في 2023/12/30، ص 7.

أولا: الهيئات المتدخلة في عملية تسيير العقار الصناعي سابقا

وهي عبارة عن هيئات أو أجهزة مركزية تتولى استقبال المستثمرين وتوجيههم أحسن تسيير العقار الصناعي.

1/ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

تم إنشائها سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23أفريل 2007[1] المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126[2] المؤرخ في 2012/03/19 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد القانون الأساسي.

وقد عرفت المادة الأولى من المرسوم رقم 07-119 الوكالة على أنها « مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي».

حددت مهامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم وحسب نص المادة 6 منه: « تتولى مهمة ملاحظة العقار الصناعي وتقديم المعلومات الكافية من العرض والطلب وآفاق وتوجهات السوق».

2/ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار :

تصنف هذه الوكالة ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وحددت صلاحياتها وتنظيمها وغيرها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-319[3] ، و يديرها مجلس الإدارة برئاسة ممثل السلطة الوطنية وهي الوزارة المكلة بترقية الاستثمارات.

- ونذكر من مهامها :

- ✓ إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 06-356 وكذلك ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار[1].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23-4-2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2007.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19-3-2012 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 07-119، الجريدة الرسمية، العدد 12، 2012.

[3] المرسوم تنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها، الجريدة الرسمية، العدد 67، المؤرخة في 1994.

3/ المجلس الوطني للاستثمار:

أنشأ بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل بالأمر رقم 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار.

من مهامه نذكر أنه يقوم باقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار و أولوياته، كذلك دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار والموافقة عليه، كما يقوم بعملية المنح بالتراضي مهما كان موقع المشروع ويمنح تخفيضات على سعر التنازل أو الإتاوة على النحو الذي يحدد إدارة أملاك الدولة[2].

4/ مجلس الحكومة:

يعين رئيس الحكومة بمقتضى مرسوم رئاسي وتنتهي مهامه بنفس الشكل. يعني من أجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم الإنعاش الاقتصادي[3]، يقوم بتجميد عمليات إنشاء مناطق جديدة ومنح ميزانية لإعادة تأهيل المناطق الصناعية[4].

5/ مجلس الوزراء:

يقترح مجلس الوزراء في ما يخص المشاريع ذات القيمة الوطنية، ويساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة و المناطق المعزولة بصفة خاصة.

6/ الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار:

يمارس الوزير سلطته السياسية ويعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الجمهورية وهذا بموجب المرسومان التنفيذيان رقم 08-100[5] و 08-101[6].

7/ وزير المالية:

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09-10-2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادر بتاريخ 11-10-2006.

[2] عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 684.

[3] حنان سميحة خوادجية، المرجع السابق، ص 129.

[4] حنان سميحة خوادجية، المرجع نفسه، ص 130.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25-3-2008، المتضمن صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17، الصادرة في 30-03-2008.

[6] المرسوم التنفيذي رقم 08-101 المؤرخ في 25-3-2008، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17 الصادرة في 30-3-2008.

يرخص البيع بالتراضي وهذا حسب ما جاء في القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

8/ وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات:

هذه الوزارة لم تكن موجودة سابقا، ولكن لرغبة الدولة في ترقية الاستثمار خضع لإنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-43 المحدد لصلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمار.

من أجل السير الحسن للإجراءات الإدارية و تسييرها أوكلت هذه المهام على مستوى هيئات إلى جانب الوالي . حيث تتمثل في:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار.
- الشباك الوحيد اللامركزي.
- وكالة التسيير و التنظيم العقاري الحضري.
- إضافة إلى الوالي.

ثانيا: الهيئة المستحدثة في عملية تسيير العقار الصناعي

وتتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 23 ديسمبر 2023، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها[1].

1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

حسب ما جاء في المادة 6 من المرسوم أعلاه فإنها تتولى المهام الآتية:

- يتم لمصلحة الدولة تنفيذ الهيئة والربط الداخلي لشبكة الطرق والعقارات الصناعية المختلفة التابعة الملكية الخاصة للدولة المكونة من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 85، 2023.

– متابعة الربط الخارجي لشبكة الطرق والعقارات ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.

– إعادة هيكلة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

– حماية العقار الصناعي والمحافظة عليه.

– مسك البطاقات الشاملة للعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين القائمين في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات[1].

كما تنص المواد من 2 إلى 8 على أن مهام الوكالة تتمثل كذلك في[2]:

– معاينة سوق العقار الموجه للنشاط الصناعي.

– إعداد ونشر جداول مذكرات خاصة بالعقار الموجه للنشاط الصناعي .

مساهمة الوكالة كل سنة مالية بمبلغ مالي مقابل تبعات الخدمة العمومية وفقا للتنظيم المعمول به.

– الوكالة الوطنية هي المسؤولة عن كل الإجراءات السنوية المالية وحسابات النتائج التقديرية مع الحفاظ على التزاماتها مع الدولة[3].

الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي

أولا: الهيئات المتدخلة في عملية تسيير العقار السياحي سابقا

1- على المستوى المركزي:

أ- وزارة السياحة والصناعة التقليدية: تتمثل أهمية وزارة السياحة والصناعة التقليدية في دورها كهيئة إدارية تسهل سير العقار السياحي، حيث يبدأ العمل فيها تحت إشراف وزير مكلف بالسياحة، يتوافر لهذا الزر صلاحيات محددة وفق القانون المنظم رقم 03-75 حيث يقوم بمتابعة البرامج السياحية والحصوية، وضمان الامتثال للتنظيمات القانونية، بما يتماشى مع الحكومة[4].

---

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السابق ذكره.

[2] المادة 2 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 نفسه.

[3] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 نفسه.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 24فيبراير 2003، يحدد صلاحيات وزير السياحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، مؤرخ في 18 يونيو 2006.

ب- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: تأسست وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 70-98 الصادر في 21 فيفري 1998، حيث حصلت على شخصية معنوية مستقلة ومالية، تعتبر الوكالة الوطنية الجهة المسؤولة الرئيسية عن إدارة وتطوير وحماية العقار السياحي بشكل مستدام وهي تعتبر العامل الأساسي في تنفيذ السياسة الوطنية للتنمية السياحية[1].

ج- الديوان الوطني للسياحة: تم وفقا لنص المرسوم رقم 88-214 أنشأ الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلالية المالية[2].

د- المجلس الوطني للسياحة: تم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-479[3] إنشاء المجلس الوطني للسياحة، بهدف تحديد صلاحياته وتنظيم عمله ويكلف بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، كما يتولى مهمة اقتراح التدابير الأدوات اللازمة لتعزيز وتحسين النشاطات السياحية وتطويرها.

هـ- اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية: تنص المادة الأولى من المرسوم 94-39 على إنشاء لجنة وطنية تعنى بتسهيل النشاطات السياحية[4]، ويتولى وزير السياحة تشكيل هذه اللجنة.

تتضمن مهام اللجنة اقتراح كل الإجراءات اللازمة تسهيل العمليات المتعلقة بالنشاط أو الحركات السياسية وتتحكم بها.

و- اللجنة الوطنية للوكالات السياحية والأسفار: تتولى اللجنة الوطنية مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والسفر وفروعها، وفي هذا السياق يقوم أعضاء اللجنة لإبداء الرأي في النصوص التي تحكم الأنشطة المتعلقة تخصصاتهم كما يقومون التدابير

---

[1] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 11، المؤرخة في 1 مارس 1998.

[2] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المؤرخ في 31-10-1988 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2-11-1988.

[3] المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479 المؤرخ في 2002/12/31، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة، ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، عدد 89، مؤرخة في 31-12-2002،

[4] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 مؤرخ في 1994/01/25، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 5، المؤرخ في 25-1-1994.

المطلوبة ووضع الترتيبات اللازمة للمنشآت والوسائل المتعلقة بوكالة السياحة والسفر وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-47[1].

2- على المستوى المحلي:

أ- الوالي: يعتبر تدخل الوالي في دوره كبيرا في تنظيم العقار السياحي، حيث يكون الجهة المسؤولة الوحيدة عن إصدار قرارات الامتياز.

ب- المديرية الولائية للسياحة: يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 05-216 إنشاء مديرية السياحة بالولاية، حيث تقوم المديريات السياحية على الصعيد المحلي بتسيير العقار السياحي[2]. وتقوم بالمبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية والمحلية.

ج- المرشد السياحي: الدليل السياحي هو السفير الداخلي للبلاد، حيث يعمل على توفير المعلومات العامة لسائحين الأماكن السياحية والثقافية في المنطقة[3] ، حيث يعرف بأنه « الشخص الطبيعي الذي يرافق السياح الوطنيين او الأجانب بصفة دائمة او موسمية مقابل أجر »[4].

د- وكالات السياحة والأسفار المحلية:

وهي مؤسسات متخصصة تقوم بتنظيم رحلات سياحية للمسافرين، وتفتح فروعا وفقا للمرسوم تنفيذي يحدد كيفية ذلك على مستوى البلاد[5].

ثانيا: الهيئة المستحدثة في عملية تسيير العقار السياحي

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 47-2000 المؤرخ في 2000/03/1، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخ في 2000/3/5، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-248، المؤرخ في 2010/10/14، الجريدة الرسمية، العدد 62، في 2010/10/24.

[2] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 05-216، المؤرخ في 2005/6/11، الجريدة الرسمية، العدد 41، المؤرخ في 2005/6/12.

[3] محمي محمد مسعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، د.ط، الإسكندرية، ص 14.

[4] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 جويلية 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 42، مؤرخة في 25 يونيو 2006.

[5] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 48-2000، المؤرخ في 2000/3/1، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروح وكالات السياحة والأسفار. الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخ في 2000/3/5.

وتتمثل في الوكالة الوطنية للعقار السياحي، تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 2023/12/28، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.

1- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

- ✓ إعداد مختلف أدوات التعمير الخاصة بالسياحة.
- ✓ حماية العقار السياحي والاهتمام به والمحافظة عليه.
- ✓ مراقبة ومعاينة مناطق التوسع والمناطق السياحية[1].
- ✓ تسجيل كل النتائج المحاسبية عند نهاية كل سنة مالية[2].

2- صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

- ✓ إنشاء العقارات للاستخدام التجاري .
- ✓ له الحق في أن تكون محل مهمة صاحب مشروع منتدب أو العمليات المرتبطة بنشاطها[3].

3- تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

يقوم بتسييرها مجلس إدارة يسمى المجلس ويترأسه ممثل الوزير المكلف بالسياحة، كما يديرها مدير عام، مسؤول هذا الأخير على إرسال الحصائل والحسابات إلى الوزير المكلف بالسياحة بعد موافقة مجلس الإدارة عليه، من ثم يوافق عليها الوزير بعد مداولة مجلس الإدارة، ومن هنا يتبين أنها عملية تناسقية بينهما[4].

الفرع الثالث: الهيئات المسيرة للعقار الحضري

أولا: الهيئات المتدخلة في عملية تسيير العقار الحضري سابقا

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 المرافق 2023/12/28، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 85، مؤرخة في 2023/12/30، ص 30.

[2] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 نفسه.

[3] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 نفسه.

[4] المادة 25 من المرسوم التنفيذي 23-489 نفسه.

1- الإدارة المحلية (البلدية): وهي الإدارة المالكة للعقارات الحضرية، عرفتها المادة الأولى من القانون 08-90 بأنها: «الجماعة الإقليمية الأساسية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، والتي نتشا وفقا للقانون»[1].

❖ **ويرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي من بين صلاحياته:**

- تلعب دورا في مراقبة شروط مطابقة البنايات للقوانين والمعايير وموافقتها على أي مشروع قد يشكل خطرا على البيئة.
- إعداد المخططات العمرانية بما فيها المخطط التوجيهي[2]، ومخطط شغل الأراضي[3].
- تقديم تحفيزات لتشجيع الترقية العقارية[4].

2- الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقار الحضري:

أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إنشاء وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري، يتم إنشاؤها من قبل المجالس الشعبية الولائية، سواء بشكل منفرد أو التعاون فيما بينها.

❖ **نذكر من بين صلاحياتها في عملية التنظيم العقاري:**

- المساهمة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير وتنفيذها بهدف انجازها بكفاءة.
- مكافحة المضاربة بتحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقارية[5].

❖ **ومن بين المهام المكلفة بها تقوم بالعمليات التالية:**

- التسوية القانونية للأراضي التي تم إدخالها ضمن المحيط العمراني ولم تدمج بشكل نهائي

---

[1] المادة 1 من القانون 08-90 مؤرخ في 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 11 أفريل 1990.

[2] المادة 19 من القانون 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة سنة 1990.

[3] المادة 34 من القانون 90-29 نفسه.

[4] علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2011، ص 29.

[5] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 1990/12/22، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، يعدل ويتمم أحكام المرسوم 03-408، مؤرخ في 2003/11/5، الجريدة الرسمية، عدد 68، الصادر في 2003/11/09.

في الاحتياطات العقارية[1].

– بعد تحويل إدارة المحفظة العقارية للوكالة أصبحت مسؤولة حصريا في التسيير وفقا لدورها في الترقية العقارية والاستثمار[2]، والتنازل وتجزئة وبيع العقارات، وإيجارها، وأخيرا في تبادل العقارات[3].

ثانيا: الهيئة المستحدثة في عملية تسيير العقار الحضري

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23–490 مؤرخ في 2023/12/28، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

1– مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

من أهم ما عينت به هذه الوكالة فإنها المسؤولة على تحديد وتعيين العقار الخاضع للاستثمار وتهيئته لحسن استغلاله باستعمال أدوات التهيئة والعمران[4]، و القيام بإجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية[5].

2– صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تبعا المهام التي وكلت لها فهي تقوم بإنشاء حافظة عقارية تابعة للدولة من خلال النقاط الآتية:

– تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للتعمير.

– وضع أنظمة معلوماتية جغرافية و إنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها[6].

– تنفيذ أشغال التهيئة وتحسينها و السهر على تنظيم العقار المهيأ.

---

[1] المادة 86 من القانون رقم 90–25 السابق ذكره.

[2] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 177 مؤرخة في 1992/07/21، المتضمنة دفع الترقية العقارية.

[3] المواد 414 و 415 من الأمر 58/75 السابق ذكره.

[4] المادة 6–7 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 السابق ذكره.

[5] المادة 9 من المرسوم نفسه.

[6] المادة 10 من المرسوم نفسه.

– كما تعمل على نشر التقارير وإعداد جميع الدراسات المطلقة بالقيام بها، وتقديم المساعدة لأصحاب السكنات الهشة، و الأهم أنها المسؤولة على إعداد وحسابات النتائج لميزانية السنة المالية[1].

3– تسيير وتنظيم الوكالة الوطنية للعقار الحضري

يقوم بتسييرها مجلس الإدارة ويتم تزويده باللجنة التقنية ويترأسها الوزير المكلف بالعمران أو ممثله.

سبق على ما ذكره فإن مجلس الإدارة يجب أن تكون أعضائه برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل، وفي حالة شغور مقعد من المقاعد يعين عضو جديد حسب الشكل نفسه للعهدة[2].

أما المدير العام فهو المسؤول على تنفيذ النظام الداخلي للوكالة بعد موافقة الوزير المكلف بالعمران عليه إضافة إلى ما تم ذكره سابقا[3].

و بالنسبة للجنة التقنية فهي المسؤولة على تقديم رأيها وفكرتها بأسلوبها والتقييم من حيث المشاريع و المحيط الخاضع لعملية الاستثمار، كما لها وجهة نظرة حول عمليات التخصيص أو منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة[4].

يتعين أعضاء اللجنة بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران لمدة 5 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة ويمكن أن تجتمع عند الحاجة بناء على استدعاء من رئيسها للتشاور حول المسائل المتعلقة بمهام الوكالة، وتدون القرارات النهائية في محاضر بتوقيع كل الأعضاء وقيدها في سجل مرقم ومؤشر عليه من المدير العام للوكالة[5].

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 نفسه.

[2] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 نفسه.

[3] المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 نفسه.

[4] المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 نفسه.

[5] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 23–490 نفسه.

المبحث الثاني: مفهوم العقار الفلاحي

يتجلى العقار الفلاحي أهمية كبيرة باعتباره أحد القطاعات الأساسية على المستوين الإقليمي و العالمي. ولهذا السبب تسعى كل دولة إلى إعطاء أهمية قصوى الإستثمارات في القطاع الفلاحي، وتجدر الإشارة بشكل خاص إلى الأمر رقم 95-26 المتعلقة بالتوجيه العقاري، والذي يعدل القانون رقم 90-25 من خلال توضيح معنى العقار الفلاحي، وهناك العديد من القوانين والمراسيم التي اعتنت بهذا القطاع، سواء قبل الاستعمار أو أثناءه أو بعده.

وهذا سيكون محور اهتمامنا في هذا المبحث من خلال:

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في الجزائر

المطلب الأول: تعريف العقار الفلاحي

الفرع الأول: المقصود بالعقار الفلاحي

وجاءت المادة 4 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 1995/09/25 بتعريف العقار الفلاحي أو ما يعرف بالأراضي الفلاحية، ومن خلال تحليل نص المادة يمكن القول أن المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية بأنها «أي أرض تنتج المحاصيل سنويا أو على مدى عدة سنوات من خلال التدخل البشري. يهدف هذا الإنتاج إلى تلبية احتياجات كل من الإنسان والحيوان، بالإضافة إلى ذلك تم الاعتراف بهذه الأراضي لإمكانية استغلالها في المجال الصناعي»[1].

ويشير مصطلح الأراضي الفلاحية إلى الأراضي المناسبة التي يتم استغلالها من خلال زراعة أنواع مختلفة من المحاصيل، فلا طالما لديها القدرة على الفلاحة فهي أرض فلاحية حتى لو لم يتم زراعتها بشكل نشط بعد[2].

ولذلك يمكن اعتبار قطعة ارض ذات تواجه زراعي فقط بناء على قدرتها على الزراعة دون الحاجة إلى جهود الاستصلاح.

وتشير الأراضي الفلاحية إلى قدرتها بعض النظر عن المحاصيل المزرعة فيها، فطبيعة الأراضي الصالحة للزراعة تكفي لتصنيفها على أنها زراعية، حتى ولو لم تتم الزراعة الفعلية[3].

ومن خلال هذا التعريف يتميز المشرع الأراضي الفلاحية من خلال عدة سمات:

- **الأراضي المنتجة:** فإن إحدى الخصائص الأساسية تنطوي على الإنتاجية عن طريق التدخل البشري، الحرث و الزراعة والري وغيرها من الظروف المواتية التي تساعد على

[1] المادة 4 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 84، سنة 1997.

[3] فايزة فقير ، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004-2005، ص 27.

الإنتاج الزراعة كالآبار مثلا. وعلى العكس من ذلك فإن نتائج إنتاج الأراضي في غياب المشاركة البشرية تؤهل إما لتكون أرضا رعوية أو زراعية بحكم غطائها النباتي الطبيعي.

– **أراضي الإنتاج السنوي أو متعدد السنوات:** قد يحدث إنتاجها إما سنويا – توليد دوري مثل الحبوب و البقوليات – أو على مدى سنوات على غرار الأشجار المثيرة حيث يتم الحصان على مدار سنوات عديدة.

– **أراضي لها دور اقتصادي:** يشمل ذلك تلبية المتطلبات المتنوعة بما في ذلك البشر و الحيوانات على حد سواء، والتي يمكن معالجتها بشكل مباشرة او غير مباشر، بما في ذلك توفير الخضار والفواكه بالإضافة إلى الأعلاف.... الخ، ولكن استغلال منتجها في الصناعة بشكل غير مباشر[1]، أي عند تحويله إلى مادة صناعية مثل تحليل الخضر والفواكه.

الفرع الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي

وبشكل إجراءا فنيا

أولا: على أساس الخصوبة

ويقع على 4 مستويات رئيسية عل النحو المنصوص عليه في المادة 5 من قانون التوجيه العقاري[2].

1– **الأراضي العالية الخصوبة:** وهي ذات إنتاجية هائلة تتميز بتربة عميقة وعالمية الجودة، وجزء لا يتجزأ من هذه الفئة هو معايير الري الكافية أو على الأقل إمكانية ذلك.

2– **الأراضي الفلاحية الخصبة:** يتم تصنيفها على أنها مناطق غير مائية تعرض عمقا متوسطا لا تظهر عليها أي عوائق طوبوغرافية[3]، وقد تكون هذه المواقع مروية أو تمتلك القدرة على الري، نصت عليها المادة 07[4].

ثانيا: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصوبة

---

[1] رزيقة غراب، أثار التكامل الصناعي والزراعي على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988–1989، ص ص 7–8 وما بعدها.

[2] المادة 5 من القانون رقم 90–25 السابق ذكره.

[3] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 101.

[4] المادة 7 من القانون رقم 90–25 السابق ذكره.

غالبا ما تصور هذه الأراضي عوائق طبوغرافية متوسطة المستوى وعمقا مقترنا بمرافق الري الكافية.

وتندرج أيضا تحت هذه الفئة التربة غير المروية التي تتميز بعمق معتدل و مستويات هطول الأمطار سواء كانت متوسطة أو مرتفعة مصحوبة بعوائق جغرافية متواصفة[1]، كما يتم تصنيفها على أنها مناطق غير مائية تعرض عمقا متوسطا التضاريس بالإضافة إلى نسبة أمطار غير متناسقة دون أي عوائق كبيرة.

ثالثا: الأراضي الفلاحية منخفضة الخصوبة

وهي أراضي تشمل خصائص تعاني من تحديات طبوغرافية كبيرة بالإضافة إلى تناقضات تتعلق بمستويات هطول الأمطار ومؤشر الملوحة واتجاه الإطار الهيكلي بالإضافة إلى متغيرات عمق الأراضي العامة[2].

الفرع الثالث: أهمية العقار الفلاحي

لقد حافظ القطاع الفلاحي دائما على أهميته القصوى كأحد القطاعات الرئيسية في البنية الاقتصادية لجميع البلدان بما فيها الجزائر.

وعلى الرغم من ذلك منذ بداية السبعينات ومع عودة صناعة الطاقة الى جانب التركيز على التصنيع، تم إهمال الزراعة. وقد عامة هذا القطاع من قصور في تكوين رأس المال بسبب انخفاض الأهمية النسبية للاستثمارات التي تتم داخله مقارنة بالقطاعات الصناعية و التجارية والخدماتية[3].

1- مساهمة استثمار العقار الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي:

تعتبر المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي قضية معقدة تواجه البلدان النامية، وتعد هذه المشكلة بمثابة الحافز الأساسي لتوفير كميات كافية من الغذاء المتوافر والصحي وعالي الجودة وبأسعار معقولة، بالإضافة إلى الحفاظ على الاحتياطات الإستراتيجية وخاصة السبع الأساسية، لذلك من الضروري أن تهتم الدولة بزيادة الاستثمار في القطاع الزراعي حتى لا

[1] المادة 8 من القانون رقم 90-25 نفسه.

[2] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 101.

[3] حفيظة عطوري، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الوطنية، المجلد 6، العدد 2، جامعة الجزائر، 2019، ص 125.

تتعرض لنقص الغذاء الصحي عن طريق الاستيراد. إن التركيز على تعزيز الإنتاج المحلي سيضمن الاكتفاء الذاتي من حيث توفير الإمدادات الغذائية وبالتالي التخلص من التبعية التي تقلل من أهمية السيادة، ومن الآن فصاعدا يؤكد هذا بوضوح حاجتنا إلى زيادة الاهتمام لتطوير الزراعة[1].

2- مساهمة استثمار العقار الفلاحي في الحد من البطالة وتوفير فرص عمل:

يهدف الاستثمار العقاري الفلاحي بالدرجة الأولى إلى زيادة القدرة الشغلية، مع التركيز بشكل خاص على المناطق الريفية، ويتحقق هذا التضخيم من خلال إثراء الاستثمارات المتنوعة التي يمكن أن تساعد بطرق متعددة من خلال تعزيز إنتاج السبع الزراعية، واستكمال الخدمات المرتبطة بها، وتعزيز عمليات تحويل السلع الخام إلى منتجات مصنعة، ينشأ مثل هذا التطور متعدد الأوجه عندما تتجاوز الدول الفهم الضيق لأنشطة الاستثمار العقاري الفلاحي[2].

وتتبنى بدلا من ذلك إستراتيجية واسعة تشمل الإنتاج والتصنيع وإعداد التسويق على مستوى القرية أو الريف، كما يساهم هذا النشاط بشكل كبير في حل قضايا البطالة لأنه لا يشجع أيضا الهجرة العكسية، أي عودة سكان الحضر لمتابعة الأنشطة الزراعة في المواقع الريفية، كما يشكل الاستثمار العقاري الفلاحي مصدرا غزيرا لتوفير فرص العمل التي تلبي كافة الشرائح الاجتماعية.

علاوة على ذلك فهو بمثابة خزانة أساسي لعرض العمالة الذي يفيد العديد من القطاعات الأخرى أيضا، وتشمل المجالات المحددة التي يتخصص فيها هذا القطاع ما يلي[3]:

- ✓ التوسع في الزراعة والممارسات الفلاحية.
- ✓ المشاركة في مبادرات استصلاح الأراضي.
- ✓ تعزيز الحياة الجماعية المتأصلة في الحياة الفلاحية.

3- مساهمة استثمار العقار الفلاحي في توليد العملة الأجنبية:

---

[1] سلمى بقار ، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكره مقدمة لنيل شهادة ماجيستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص 140.

[2] سلمى بقار ، المرجع نفسه، ص 141.

[3] سلمى بقار ، المرجع نفسه، ص 141.

يلعب الاستثمار في العقارات الفلاحية دورا محوريا في تمكين الدولة من الحصول على الأصول النقدية الأجنبية، ويتم تحقيق ذلك من خلال تجنب وتقليل إهدار العملات الأجنبية عندما يتم تحقيق الاكتفاء الذاتي للمواطنين من خلال الأغذية المنتجة محليا، واستبدال المواد المستوردة بالسلع الفلاحية الناتجة محليا بسبب زيادة مستويات الإنتاج.

ومن ناحية أخرى، يمكن زيادة الموارد النقدية الأجنبية للدولة من خلال تكثيف إنتاج المحاصيل الموجهة للتصدير سواء كانت مواد خام أو بعد إعادة معالجتها وتصنيعها، فمن المهم ألا تعتمد الصادرات فقط على منتج واحد أو مجموعة محدودة من المنتجات.

الفرع الرابع: الهيئة المكلفة برقابة وحماية العقار الفلاحي

نظرا للأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للقطاع الفلاحي حول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأبرز هيئة لرقابته وحمايته ومنحه مجموعة من الصلاحيات لضمان استغلال الأراضي الفلاحية وهذا ما نبينه فيما يلي:

أولا: تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

عرف المشرع الجزائري الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على أنه: « مؤسسة ذات طبيعة صناعية وتجارية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع لقواعد الإدارة المطبقة على الإدارات في علاقتها بالدولة، وتعتبر تاجرا في تعاملاتها مع الأطراف الأخرى »[1].

ثانيا: تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تم تشكيله بموجب المرسوم رقم 96-87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم تحت وصاية وزير الفلاحة ويديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام.

1- مجلس الإدارة: يقوم بإعداد مجوعة من الدراسات المتعلقة بتنظيمه وعمله التي تتناول وسائل سير الديوان ونظام عمله ويقدمها إلى السلطة الرئيسة[2].

[1] المادة 1 من المرسوم التنفيذي 96-87 مؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 21-59 مؤرخ في 4 فيفري 2021، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 10 فيفري 2021.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 نفسه.

يجتمع مرتين في السنة بطلب من الوزير المكلف بالفلاحة وأخرى بطلب من رئيسه أو المدير العام أو الأعضاء[1]، في الحالات الاستثنائية والطارئة.

ينعقد بحضور نصف أعضائه ويكون القرار النهائي بناء على عدد الأصوات، وفي حالة التعادل يكون صوت الرئيس المرجح بتحرير محضر موقع من طرف رئيس المجلس وكاتب الجلسة[2].

2- المديرية العامة: يتم تعيين المدير العام بناء على اقتراح من وزير الفلاحة[3]، حيث يكون مسؤول في تسيير أعمال الديوان، ويمارس السلطة السليمة على جميع مستخدميه، وهو المسؤول عن تنفيذ قرارات مجلس إدارة الديوان بعد مصادقة من طرف وزير الفلاحة[4].

ثالثا: مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

تعددت مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نخص بالذكر منها:

- تنظيم استخدام الأراضي المصرح بها لأغراض فلاحية.
- تنفيذ النسق الفني للسياسة[5].
- معاينة المتعاملين المبرمين صفقات عقارية.
- إصدار تصاريح المستثمرين الفلاحين ومتابعتهم بانتظام.

إضافة إلى الديوان مراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، هناك مراقبة ثانية من خلال دراسة البيانات التي جمعت[6]، تتم على مستوى اللجنة الولائية من عدة هيئات إدارية تقنية، في حالة شك الديوان في صحة الوثائق والبيانات التي تم تقديمها[7].

---

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 96-87 نفسه.

[2] المادة 17 من المرسوم التنفيذي 96-87 نفسه.

[3] المادة 19 من المرسوم التنفيذي 96-87 نفسه.

[4] سفيان ذبيح، **(الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي)**، مجلة صوت القانون، مجلد 50، العدد 1، جامعة هميس مليانة، الجزائر، 2019، ص 88.

[5] المادة 52 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

[6] المادة 55 من القانون رقم 90-25 نفسه.

[7] المادة 7 من المرسوم التنفيذي 326/10، مؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 79، سنة 2010.

– وإذا تحقق الشك يرفض أو يفسخ الملف مع متابعة جزائية[1].

المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في الجزائر

إذا نظرنا إلى العقار الفلاحي في الدولة نجد أن هناك ترابطا بين تأثيرات الاستعمار الفرنسي والنهج الاشتراكي الذي تبنته الدولة بعد الاستقلال. ولذلك يعتبر من الضروري دراسة تطور القطاع الفلاحي منذ فترة ما قبل الاستعمار الفرنسي إلى الحقبة الاستعمارية وصولا إلى مرحلة ما بعد الاستقلال.

تناول الفرع الأول تقسيم الأراضي في فترة الدولة العثمانية (1518_1830)، أما الفرع الثاني تحدثنا في عن مرحلة الاستعمار الفرنسي، والفرع الثالث عن وضعية العقار الفلاحي بعد 1962.

الفرع الأول: تقسيم الأراضي في فترة الدولة العثمانية (1518_1830)

1- أراضي البايلك:

أولا تتميز هذه الأراضي بالجودة والخصوبة العالمية، وتتمتع بموقع استراتيجي محيط بالمدن بشكل عام وبالقرب من الحاميات العسكرية، تعود ملكيتها بشكل مباشر إلى الباي الذي يسيطر عليها إما بالاستغلال المباشر أو بشكل غير مباشر من خلال تخصيصها لكبار المسؤولين والشخصيات المؤثرة مقابل مواقفهم وتأييدهم. ومن بين هؤلاء المستفيدين ضباط الجيش وكار الشخصيات. تعتمد العملية الفلاحية على نظام يعرف باسم "التويزة" وهو عمل تطوعي قسري ولد من التضامن الاجتماعي الذي شمل سكان المحليين والقبائل المجاورة الموجودة داخل هذه المناطق، وتستخدم عملية الزراعة أيضا في الأراضي التي يزرعها الخماسيين (الخمس) الذين يتم تزويدهم بوسائل الإنتاج مثل المحاريث من قبل الدولة مقابل التنازل عن الخمس من المنتج[2].

2- أراضي الملك:

[1] بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مديرية التكوين القاعدي، المدرسة العليا للقضاء، 2010-2011، ص 5.

[2] كمال حوشين ، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، ص 3.

وتنتشر مثل هذه الأراضي المعترف بها حاليا كملكية خاصة في الغالب عبر المدن الحضرية الكبرى والمناطق المحيطة بها، فضلا عن المناطق الجبلية، ويخضع استخدامها عادة للعادات والممارسات المجتمعية السائدة، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى الاعتبارات المجتمعية. وأهم هذه العناصر هو وحدة الأسرة لأنها تشمل جميع الأفراد من سلالة واحدة تحت سلطة أكبر الأعضاء[1].

ويمكن أيضا إنشاء هذه العقارات نتيجة المنح التي يقدمها القادة الأتراك الذين كرموا جنودهم وضباط جيشهم على الخدمات التي قدمتها للدولة إلى جانب الولاء للأسرة الحاكمة خلال حياتهم، وتقع زراعة هذه الأراضي وإدارتها مباشرة تحت مسؤولية مالكها، في حين أن الإيرادات المتأتية من استخدامها تفيد إما مالكا فرديا أو مجموعة من الأشخاص وبشكل قاطع مقارنة بأراضي بايلك فان هذه الأراضي اقل خصوبة إلى جانب كونها تقع جغرافيا خارج حدود المدينة وغالبا ما تكون بعيدة عن المناطق السكانية.

3- أراضي العرش:

وقد أطلق عليها هذا المصطلح لأنها ممتلكات جماعية تعود ملكيتها إلى جميع أفراد القبيلة أو العرش، هي أراضي بور تستعملها القبيلة بشكل جماعي بين أفرادها، ويحق للأفراد الذين يعملون في هذه الأراضي الانتفاع بجزء من حقها العيني أو النقدي، دون أن يكون له حق التصرف المباشر لأنها تمثل ملكية مشتركة، علاوة على ذلك فإن هذا الحق (الامتياز) يتمتع به الرجال دون النساء حسب العادات السائدة التي تقضي بأن المرأة لا ترث.

وبالتالي، لم يتم تطبيق قوانين الشريعة الإسلامية على أراضي " العرش ". بل تم تطبيق أنظمة خاصة وضعتها العادات الشعبية في تلك الأوقات، كانت النزاعات حول هذا النوع من الأراضي تخضع حصريا إما لقرارات المجتمع أو لمحضري الديون، والأحكام الصادرة عرفيا محليا خدمت غرضها أيضا[2]، إن إصلاح تسمية أراضي " المعارض " هذه لا

[1] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 09.

[2] عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، طبعة 5، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 38.

يتبع معيارا موحدا على المستوى الوطني، يشار إليهم من الآن فصاعدا أيضا في وسط وشرق الجزائر بينما يطلق عليهم على العكس السبقية في غرب الجزائر[1].

4- أراضي الوقف أو الحبس:

ويتم الاحتفاظ بهذه الأراضي كأمانة أو وقف لغرض تمويل الأعمال الخيرية، مع التركيز على المنفعة الجماعية مثل تقديم لمساعدة للمسافرين أو دعم المؤسسات الدينية. ويمكن تعريف الوقف في حد ذاته في نص المادة 3 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على ما يلي[2]: « الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد، والتصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير. ويحرم انتقال هذا النوع من الأراضي عن طريق البيع أو الامتياز أو الميراث».

وهناك نوعان :

أ- الأوقاف الخيرية: للأغراض العامة حيث يتم وقف العقارات لصالح جمعية خيرية معينة مثل (المدارس، الأماكن الدينية وما إلى ذلك). وقد سيطر هذا النوع دائما على كونه أكثر تقليدية في حين أن الأنواع الأخرى.

ب-**الأوقاف الخاصة بالأسرة أقل شيوعا:** تكتسب بشكل متزايد حجما اكبر داخل المدن وتصبح مرغوبة للغاية من في الممالك الراغبين في حماية حقوق الملكية الخاصة بهم وضمان حماية المستثمرات[3].

5- أراضي العزل:

تعود ملكية هذه الأراضي إلى الباي الذي يعتبر المالك إلا على لهذه الأراضي، ومن المهم الإشارة إلى أن الباي لا يمارس حقه في كيفية استخدام أدوات الإنتاج والمحاصيل، وعادة ما يتم تأمين هذه القطع من الأراضي عن طريق الاستحواذ أو المصادرة من القبائل،

---

[1] نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الذكتوراه في العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 20.

[2] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-4-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 10-02، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 10-02.

[3] جميلة جبار ، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، 2002، ص 28.

علاوة على ذلك فإن هذه الفئة المحددة من الأراضي تحضر أي نوع من البيع أو الامتيازات لأن الباي يتمتع بسلطة أعلى عليها، مما يجعل ملكيتهم غير مستقرة، وتؤثر ظروف طبقة الحاكم بشكل مباشر على ما إذا كان الممكن فرض حد على استخدمها أو ما إذا كان من الممكن حدوث الاستصلاح[1].

الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي في مرحلة الاستعمار الفرنسي

سعى نظام الاحتلال الفرنسي إلى تفكيك أحكام القانون المحلي لهدف إدخال قواعد القانون الفرنسي التي تنظم ملكية الأراضي الزراعية تدريجيا.

استمرت المرحلة الأولى من عام 1830 إلى عام 1870 والتي تم خط لها إنشاء سيطرة الدولة. أما المرحلة الثانية من عام 1870 إلى عام 1962 فكانت فرنسة حقوق الملكية.

1- **المرحلة الأولى:** إنشاء الدومين الدولة 1830 إلى 1870

كانت الإدارة الفرنسية مهتمة بتكوين إقليم وطني يهدف إلى القضاء فى جميع أشكال ملكية الأراضي الزاراعية، سواء كانت ملكية مشتركة مثل أرض التاج، أو ملكية منفصلة.

وفي 10 جوان 1851 صدر قانون 10 جوان 1851 تقرر بموجبه ضم العقارات إلى أملاك الدولة الفرنسية[2].

« إثبات الملكية تطلب السلطات الفرنسية من الجزائريين الذي يدعون ملكية الأراضي الزراعية تقديم سند يثبت ملكيتهم للأرض».

تلزم السلطات الفرنسية الجزائريين المطالبين بملكية الأراضي الزراعية بتقديم وثائق تثبت ذلك في إطار أمر يتناول لتحقق من سندات الملكية الصادر في عام 1846.

2- **المرحلة الثانية:** فرنسة الملكية العقارية 1870-1962

قام قانونان، قانون مجلس الشيوخ وقانون فاليني بفرنسة الملكية، فينا قانون 22 أفريل 1863 قانون مجلس الشيوخ الملكية الزراعية إلى 3 أنواع.

[1] كمال حوشين ، المرجع السابق، ص 36.

[2] بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، الجزائر، 2001، ص 26.

– أراضي مملوكة للسكان والخاضعة الالتزامات المالية والضريبة التي يحكمها القانون الفرنسي .

– أراضي مملوكة ملكية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة، و ينص القانون على أن تقسم بين السلطات الإدارية الفرنسية و القبيلة المأهولة.

– أراضي مملوكة المستعمرين والحكومة الاستعمارية التي يحكمها القانون الفرنسي[1].

الفرع الثالث: وضعية العقار الفلاحي بعد 1962

انتهجت الدولة نحو تبني نهج اشتراكي في الزراعة، مما أدى إلى تحولات جذرية في العقار الفلاحي وقد شهدت هذه الفترة جهودا كبيرة من قبل الحكومة لتحسين الظروف المعيشية للفلاحين وزيادة إنتاجية القطاع الفلاحي، وفي هذه إلى نظامين:

أولا: الأراضي الفلاحية في ظل نظام التغيير الذاتي:

ظهرت هذه الطريقة كطريقة عفوية لتسيير الممتلكات الشاغرة التي تركها المستعمرون، بدأ عدد قليل من الفلاحين في إدارة هذه الممتلكات بشكل عفوي، وفي مواجهة هذا الوضع، لم يتردد الدولة في السماح بهذا النوع من الإدارة على أساس مؤقت بموجب المرسوم رقم 62–26 المؤرخ في 23–10–1962 ومنحهم حق استخدام واستغلال الأراضي الفلاحية بأي سبق أن صادروها بعد رحيل النظام الاستعماريين[2].

وتميزت هذه الطريقة المرحلتين هامتين هما:

– **مرحلة من 1962 إلى غاية 1968:** وهي مرحلة استعادة المستعمرات بسبب عائق اتفاقية ايفيان[3].

– **مرحلة من 1968 الى1987:** في هذه المرحلة قد تم إلغاء التزام الإصلاح الزراعي وحل البنك الوطني الجزائري محله بتقديم خدمات الاكتتاب في القروض الفلاحية[4]، فتدخلت وزارة

[1] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلونية، الجزائر، 2005، ص 21.

[2] عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 29.

[3] عجة الجيلالي، المرجع نفسه، ص 38–39.

[4] كمال حوشين ، المرجع السابق، ص 57.

الفلاحة في العمليات الفلاحية مما أدى إلى أن المزارع المملوكة ذاتيا كانت تخضع لقرارات وحد الإدارة المركزية.

ثانيا: نظام الثورة الزراعية:

نشأ هذا النظام نتيجة للوضع الزراعي الحالي في البلد وتدهور الأوضاع الاجتماعية والتفاوت بين المواطنين.

فصدر الأمر رقم 71-73 في 8 نوفمبر 1971 بما في ذلك الثورة الزراعية التي كان مبادئها الرئيسة «الأرض لمن يخدمها».

ثالثا: بعد الاستقلال:

حدث فك الارتباط الاجتماعي حيث ترك الحكام الاستعماريون مزارعهم ولذلك صدرت الهيئة التشريعية الجزائرية أول وثيقة بشأن استخدام هذه الأرض وقد تضمنت حماية و إدارة الأراضي الشاغرة وجميع الممتلكات الشاغرة المنقولة وغير المنقولة التي لم يتم استخدامها أو استغلالها لمدة شهرين.

* مرحلة 1990 إلى 2000: خلال هذه الفترة غرقت الزائر في أزمة سياسية كان لها انعكاسات كبيرة على جميع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية. بسبب فشل الإصلاحات الزراعية التي تم تنفيذها بين عامي (1990-1999) اعتمدت سلطات البلاد الخطة الوطنية للتنمية الزراعية، وهي مخصصة للري والتشجيع والغابات وحماية الموارد الطبيعية لما بعد عام 2000.

* في عام 2002 تم توسيع البرنامج الوطني لتنمية الزراعة ليشمل عالم الزراعة .

* وفي عام 2003 قدمت البلاد الإستراتيجية للتنمية الريفية المستدامة.

* واعتبارا من عام 2004 تقرر تحسين وتنشيط المنطقة الريفية من خلال إطلاق عدد من الأنشطة الاقتصادية والاستخدام الفعال للموارد البشرية.

* وفي عام 2008 تم إلغاء نواب الوزراء ودمجهم في منصب وزير الزراعة والتنمية الاقتصادية، وقد أضاف ذلك كأساس جديد للتنسيق بين مختلف السياسات القطاعية التي تم

الإعلان عنها في القانون 16-08 المؤرخ في 3 أوت 2008 الذي سطر نحاول التنمية المستدامة للفلاحة وعالم لريف بصفة عامة[1].

* وفي عام 2010 تم إدخال نظام التعاقد على الكفاءة لزيادة معدل النمو السنوي لإنتاج الزراعي.

[1] القانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، المؤرخة في 10 أوت 2008.

خلاصة الفصل:

في هذا الفصل تم التطرق إلى مفهوم العقار الاستثماري كواحد من أنشطة الأعمال التجارية التي تهدف إلى استثمار الأموال في مجالات الإنشاء والتعمير بهدف تحقيق الربح المالي للمستثمر، كما يتميز العقار الاستثماري بأنه يعتبر أقل خطورة مقارنة ببعض الأنشطة الاستثمارية الأخرى، كما أن له دور في دعم ازدهار الاقتصاد الوطني.

وفي السياق القانوني، لم يتطرق المشرع الجزائري بشكل محدد إلى تعريف العقار الاستثماري في نصوصه القانونية، إذ تم التركيز على تعريف العقار بشكل عام، وعلى الرغم من ذلك فقد قدمت معظم الدراسات والأبحاث تصنيفات مختلفة لأنواع العقار الاستثماري وقدمت تعاريف لكل نوع منها، مما يساهم في فهم أوسع وأعمق لهذا المفهوم وتطبيقاته في السوق العقارية.

الفصل الثانـى:

آليات استثمار العقارات

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار.
المبحث الثاني: نظام استصلاح الأراضي الفلاحية كآلية للاستثمار في العقار.

لتحقيق استغلال الثروة العقارية الاقتصادية والفلاحية في الجزائر وضمان ديمومتها، قام المشرع الجزائري باتخاذ عدد من الإجراءات وإصدار القوانين التي تنظم تسيير واستغلال العقارات، ومن بين هذه الإجراءات كان تبني آليات استغلال العقار بأنواعه لتعزيز الاستثمار سواء كان محليا أو أجنبيا، والتي تعتبر أساس لانجاز أي مشروع استثماري.

والتي تمثلت في عقد التنازل كآلية منذ سنة 1973 فكان عقد التنازل هو العقد المعتمد والأداة للحصول على العقار، وذلك قبل تبني البلاد لنظام اقتصاد السوق وإتباع سياسة الانفتاح الاقتصادي، وهذا التنازل تسبب في العديد من المشاكل لصالح المستثمرين حيث تم تحويلها عن هدفها الأساسي والغرض الذي خصصت له وإقامة بعض المستثمرين بتغيير المشروع المصرح به والذي منحت له الأرض لأجله، مما أدى إلى إبقاء الموقع العقاري مهملا دون استغلال، فأدركت الدولة مساوئ عقد التنازل وعواقبه الوخيمة.

من ثم صدر الأمر 08-04 الذي ألغى التنازل كليا، وبعد صدور القانون رقم 23-17 قام بتعديلات و هو ما سنتناوله في هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار.

المبحث الثاني: نظام استصلاح الأراضي الفلاحية كآلية للاستثمار في العقار.

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار.

من الواضح أن تطور الدولة وانفتاحها على العولمة قد أدى إلى تغيير الكثير من المفاهيم، بما فيها إدارة وتسيير المرافق العمومية التي كانت تدار حصرا من قبل الأشخاص العامين، فتطورت الحاجات وتعددت المطالب في المجتمع. مما جعل الدولة غير قادرة على تلبية كل الحاجات بمفردها.

حيث يعتبر أسلوب الامتياز الطريق الأمثل لمنح الأراضي التابعة الأملاك الخاصة، لغرض إنجاز مشاريع استثمارية و استقطاب مستثمرين من داخل البلاد وخارجها، ويتميز هذا الأسلوب عن الاستثمار التقليدي في تسيير المرافق العامة، حيث يكون موضوع الامتياز هو الأراضي التابعة للدولة.

وهذا ما سنتناوله من خلال موضوع عقد الامتياز كالآتي:

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز وأسباب انقضائه

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

تعد العقود التي تتعلق بالامتياز ذات أهمية كبيرة نظرا للتأثير الكبير الذي لها على المجتمع الاقتصاد، ويتعين على الأطراف المتعاقدة أن تكون على دراية بحقوقها وواجباتها وان تعمل بجد لتحقيق الأهداف المحددة في العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

أولا: التعريف القانوني لعقد الامتياز

عادة ما يتم تثبيت الامتياز من خلال عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويرافقه دفتر أعباء، يعتبر هذا الدفتر الركيزة الأساسية بعث الامتياز إذ يحتوي بدقة على برنامج الاستثمار وشروط منح الامتياز، وكما يجب على صاحب الامتياز احترام هذه الشروط التي غالبا ما تكون غير قابلة للتفاوض لأنها وافق عليها مسبقا من قبل الإدارة المانحة[1].

أما بصدور المرسوم التنفيذي رقم 23-487 فإنه عرفه بأنه: «**الاتفاق الذي يسمح للدولة بمنح شخص طبيعي أو معنوي الاستفادة من أرضية تابعة لها لفترة معينة من أجل تنفيذ مشروع استثماري يخضع للقانون الخاص**»[2].

أما بالنسبة للاستثمار في العقار الفلاحي عرفته المادة 04 من القانون 03/10: « **يسمح للمواطن الجزائري الطبيعي باستلال العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** »[3].

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

عرفه الدكتور "سليمان الطماوي" بأنه: «**عقد الغاية منه الإدارة مرفق ذي صفة اقتصادية يتم توقيعه بين الجهة الإدارية المختصة والفرد أو الشركة لتي يتم تكليفها بإدارة المرفق لفترة معينة من الزمن**»[4].

---

[1] المادة 6 من القانون رقم 23-17 السابق ذكره.

[2] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره.

[3] فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية، في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016، ص 64.

[4] سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، طبعة 1، 1999، ص 188.

يهدف هذا العقد إلى تنظيم العلاقة بين الجهتين وتحديد مسؤوليات والتزامات كل طرف.

كما يبرز في تعريف الدكتور "ناصر لباد" للمرفق العام في الجزائر مفهوم مهم يتعلق بتكليف الإدارة بهذا العقد والمسؤوليات التي تترتب على صاحب الامتياز، يعكس هذا التصور تعقيدات العلاقة بين المرفق العام والمجتمع، كذلك الاعتبارات القانونية والمالية التي يجب مراعاتها في إطار عمل هذا من العقود[1].

ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

قد عرف القضاء عقد الامتياز كعقد إداري يمنح صاحبه سلطة الامتياز للاستفادة المؤقتة من عقار تابع للمالك مقابل دفع إتاوة محددة، يعتبر هذا النوع من العقود استثنائيا حيث يتم تنظيمه بغرض محدد ومستمر، وله القابلية للرجوع عنه في أي وقت. ويتم التعامل مع قضايا عقود الامتياز من قبل القضاء الإداري، حيث يتم البت في المنازعات المتعلقة بهذه العقود بشكل قانوني وواضح.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

يتميز هذا النوع من العقود بمجموعة من الخصائص منها:

1- عقد إداري:

وهو العقد الذي يربط بين السلطة الإدارية الممثلة في وزير المالية، والمدير الوالي لأوال الدولة. هو عقد يعطي امتيازات معينة. يتم تكليف المدير الوالي لأموال الدولة بإعداد عقد الامتيازات نيابة عن الدولة لحسابها وتحت إشرافها، يتم تحديد شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مع منحه هذا الامتياز سواء كان هذا الشخص مواطنا أو أجنبيا[2].

[1] ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، طبعة 1، الجزائر، 2006، ص 212.

[2] عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 5.

2- عقد إذعان:

يجب على صاحب الامتياز الالتزام لانجاز الشروع الاستثماري الالتزام بجميع الضوابط والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة لأصحاب الملكية الوطنية الخاصة، ينبغي أن تكون المشاريع الاستثمارية غير مخصصة وتمثل جميع الضوابط والمتطلبات المطلوبة[1].

3- عقد يرتب حقا عينيا عقاريا:

يعرف بصفة عامة بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين. كون يخول لصاحبه الحق في استعمال واستغلال العقار دون التصرف فيه[2].

4- عقد الامتياز محدد المدة:

المادة 14 فقرة 3 من القانون رقم 23-17 " يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها[3].

- **باستثناء الأراضي الفلاحية:**

يمنح الامتياز لمدة تتراوح من 40 سنة، بناء على أهمية المشروع المراد تشييده، وكذلك فترة الزمن محددة[4].

5- عقد يكون مقابل دفع إتاوة: بالرجوع إلى أحكام المادة 16 من القانون 23-17 " يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة بداية من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال "[5].

---

[1] أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014، ص 31.

[2] أحمد عبد الرزاق السنوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الجزء 4، طبعة 3، منشورات الطلي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 115.

[3] المادة 14 من القانون 23-17 السابق ذكره.

[4] محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 10.

[5] المادة 16 من القانون 23-17 السابق ذكره.

الفرع الثالث: شروط منح الامتياز

أولا: الشروط الشكلية

1- الهيئات المختصة بتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز:

تختلف الجهة المكلفة بمنح الامتياز باختلاف نوع المشاريع الاستثمارية.

2- الهيئة المكلفة باستقبال طلبات الامتياز:

يتقدم الطلاب الذين يمتلكون امتيازا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بطلب منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر[1] ، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية يتقدم أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[2].

3- الملف المكون لطلب الاستفادة من الامتياز:

- ✓ طبيعة المشروع.
- ✓ دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب الدراسات معتمد.
- ✓ مساحة القطعة الأرضية اللازمة وهو موقعها[3].
- ✓ الاحتياجات التي يقتضيها المشروع[4].
- ✓ تصريح الطالب يصرفه أنه لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة قطعة أرض تسد حاجات مشروعه[5].
- ✓ كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجازها.
- ✓ مخطط تمويل المشروع .

---

[1] المادة 13 من القانون 23-17 نفسه.

[2] المادة 4 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، الجريدة الرسمية رقم 46.

[3] محفوظ موهوبي ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار،_مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص 70.

[4] سليم ساسي ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2006-2009، ص 39.

[5] محفوظ موهوبي ، المرجع السابق، ص 70.

- ✓ تعهد صاحب الطلب بانجاز المشروع في الآجال المحددة والإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد انجاز المشروع[1].
- ✓ كما تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل 8 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، الذي سكون مرافق لـ:

– وثيقة الهوية.

– القرار النهائي.

– دفتر الشروط المخصص.

– القانون الأساسي للأشخاص المعنوية.

– السجل التجاري[2].

4- الأسلوب المعتمد لمنح الامتياز:

حسب ما جاء في المادة 8 من القانون رقم 23-17 يستوجب المشرع على كل من يرب في الاستفادة بمنح امتياز استعمال أسلوب التراضي قابل للتحويل إلى التنازل، وأسلوب وحيد لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون غيره[3].

يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز وتجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب.

- ➢ **وبالنسبة للأراضي الفلاحية:**

– فتقدم طلبات التحويل من الانتفاع بالأراضي إلى حق امتياز من قبل أعضاء المستثمرات الفلاحية.

---

[1] المادة 15 من القانون رقم 23-17، السابق ذكره.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445هـ الموافق لـ 2023/12/28 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 85، مؤرخة في 2023/12/30.

[3] المادة 8 من القانون رقم 23-17 السابق ذكره.

– ويمنح عقد الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية والمرافق المرتبطة بها، مما يتيح البيع والتنازل والتوريث لتلك الأراضي التي تستعمل كمستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، ويرسل الملف إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي[1].

ويتضح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ليس فقط من خلال تحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 87–19 إلى حق امتياز، بل يمكن أيضا الحصول على هذا الامتياز من خلال الترشح[2].

ويتعلق الامتياز عن طريق الترشح بالأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة التي تمنح للمستثمرين الفلاحين، كما يشمل هذا الأراضي الفلاحية التي لم تمنح بعد للاستغلال عن طريق الامتياز والتي تخضع للقانون رقم 87–19، فيتوجب على المستفيدين إنهاء جميع إجراءات الميراث خلال سنة واحدة من تاريخ الوفاة، ويجب أن يتم ذلك من قبل من يمثلهم سواء كان ذلك المستثمر أو المتنازل عن الحصص بموجب الإجراءات القانونية، دون الحاجة لإخطار الجهة القضائية بذلك.

5– المدة القانونية المقررة لمنح الامتياز:

يتمثل حق الاستثمار في الأراضي الخاصة للدولة في إمكانية ممارسة الاستثمار بداية من 33 سنة قابلة للتجديد[3] بالنسبة للعقار الاقتصادي، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية تمنحه لمدة 40 سنة قابلة للتجديد عند انتهاء المدة القانونية ويكون ذلك بإيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قبل 12 شهرا من نهاية العقد[4].

ثانيا: الشروط الموضوعية لمنح الامتياز

إضافة إلى الشروط الشكلية توجد هناك شروط أخرى موضوعية تتمحور أساسا في موضوع الامتياز.

---

[1] خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 25.

[2] القانون 87–19 مؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50، صادر بتاريخ 1987/12/09 ملغى.

[3] المادة 16 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 23–487 السابق ذكره.

[4] المادة 4 من القانون 10–03 السابق ذكره.

1- محل الامتياز:

أ- محل الامتياز: بعد إلغاء أحكام الأمر رقم 08-04 تطبق أحكام القانون 23-17 الذي يحدد الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وهو ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم 23-17 والمتكونة من[1]:

- ✓ الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- ✓ الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- ✓ الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- ✓ الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- ✓ الأراضي العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- ✓ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- ✓ الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- والمادة 3 من نفس القانون استثنت الأراضي الآتية[2]:

- ✓ الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- ✓ الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- ✓ الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- ✓ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- ✓ الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- ✓ الأراضي الموجهة لترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- ✓ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عمومية.

[1] المادة الأولى من القانون 23-17 السابق ذكره.

[2] المادة 3 من القانون 23-17 نفسه.

كما ينصب موضوع العقار على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، بالإضافة إلى الأملاك السطحية المرتبطة بها، والتي كانت تخضع لقانون 19/87 والمادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326/10 والمادة 02 من القانون 03/108 التي نصت على استثناء الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والملحقة بالهيئات والمؤسسات المكلفة بمهام محددة[1]، بحيث يكون الاستثمار فقط في الأراضي المتاحة دون المساس بأراضي المنتجين، بهدف تعزيز الإنتاج الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي[2].

2- أطراف عقد الامتياز:

أ- الدولة:

تتمتع الدولة بما يعرف بالشخصية الاعتبارية وفقا للمادة 49 من القانون المدني الجزائري، فيمنح العقار الموجه للاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، كما يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي وكذلك على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص خاضع للقانون الخاص[3].

وسيتم الولاة المختصون من خلال لجنة متابعة تنشأ بموجب قرار ولائي أو بترخيص صادر عن الوالي[4].

وعليه فالدولة هي الطرف الأصيل في عقد الامتياز الفلاحي كذلك[5].

---

[1] المادة 2 من القانون 03/10 السابق ذكره.

[2] إسماعيل شامل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، 2002، ص 73.

[3] المادة 23 من القانون 23-17 السابق ذكره.

[4] المادة 24 من القانون 23-17 نفسه.

[5] الزوبير بريك ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 29.

ب- المستثمر المستفيد من الامتياز:

إلى جانب دور الدولة كطرف في عقد الاستثمار، يجب النظر أيضا إلى المستثمر كواحد من الأطراف الرئيسية و القوية في الصفقة، يجب ان يكون المستثمر لديه الإمكانيات اللازم للاستفادة من قوته التقنية و التجارية في استثماراته على أراضي الدولة. فإن التعاون بين الدولة و المستثمر سيكون السائل المؤكد نحو تحقيق للاستفادة المشتركة بالنجاح في تنفيذ الاستثمارات.

ووفقا للمادة 04 من القانون 03/10 فان صاحب الامتياز يجب أن يكون صاحب الامتياز شخصا طبيعيا يحمل الجنسية الجزائرية، كما يجب أن يكون عضوا في المستثمرة الفلاحية، سواء كانت جماعية أو فردية[1]، ويملك عقدا إداريا مشهرا في المحافظة العقارية، بالإضافة إلى ذلك يجب عليه الوفاء بكل التزاماته[2].

- كما يقصد عبارة مستثمر:

- ✓ كل شخص طبيعي يعمل وفقا للقوانين النافذة جنسية احد الطرفين المتعاقدين.
- ✓ من جانب آخر، يجب على كل شركة تأسيسها وتنظيمها وفقا لقانون أحد الطرفين المتعاقدين[3].

3- الإتاوة الايجارية لمنح الامتياز :

يعتبر دفع الإيجار السنوي احد الشروط الأساسية لمنح الامتياز، حيث يقوم المستثمر بتقديم مبلغ مالي مقابل للاستفادة من العقار تديره الدولة[4]، يتم تحديد قيمة الإيجار السنوي و الامتياز بناء على طلب من الهيئات المالكة للعقار.

4- دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز:

يعتبر إعداد دفتر الشروط ضروريا في الصفقات العمومية، حيث يفرضه المشرع كجزء من إجراءات العقود الإدارية، يتم تنظيمه لضمان شفافية ونزاهة الصفقات العامة

---

[1] بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 130.

[2] المواد 1- 16- 17-18 من القانون 19/87، السابق ذكره.

[3] انظر القانون 10-03 السابق ذكره.

[4] محفوظ موهوبي ، المرجع السابق، ص 71.

وضمان حقوق جميع الأطراف المتعاقدة، كما يتم رقابته إداريا، وذلك لضمان تعريف المترشحين بشكل دقيق بطبيعة ومحتوى المشروع[1].

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز وأسباب انقضائه

من المعلوم أن كل طرفين في العقد يجب أن يكون على دراسة كاملة بآثاره القانونية بأنهما مسئولان عن الالتزام بها.

فيحب على طرفي العقد أن يدرك تماما النتائج القانونية لكل خطوة وكذلك عقد الامتياز يترتب عنه عدة آثار وبما أنه عقد محدد المدة فإنه ينتهي بانتهاء مدته المحددة وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال:

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز

أولا: حقوق والتزامات المستثمر المستفيد من الامتيازات

1- حقوق المستثمر: وتترتب عنه مجموعة من الحقوق تتمثل في:

أ- الحصول على عقار مؤمن بعقد رسمي:

إحدى الضمانات العامة التي تتيح المستثمر استغلال العقار بشكل قانوني، ومن الحقوق الأساسية التي يتمتع بها المستثمر أيضا توثيق الامتياز في عقد رسمي وهذا الإجراء يعتبر ضمانا عامل يساعد على حماية المستثمر وضمان استغلال العقار بشكل قانوني[2].

ب- التمتع الدائم والمستقر للعقار محل المالكين :

يتمتع صاحب الامتياز بالاستقرار الدائم لقطعة الأرض التي يستثمر فيها لسبب بسيط، وذلك لارتباط حقه لمدة منح الامتياز. تكريس هذا الحق يتضمن استمرارية

[1] نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، الجزائر، 2004، ص 25.

[2] المادة 10 من الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 3 سبتمبر 2008.

واستقرارية المالك للعقار الذي يقوم بإقامة مشروع استثماري عليه، خاصة أن حقه في للاستفادة من العقار ثابت ولا يمكن مراجعته، إلا في حالة انتهاك ثابت وواضح[1].

ج- الحصول على رخصة البناء:

صاحب الالتزام ملزم بطلب رخصة البناء خلال 3 أشهر من تاريخ توقيع العقد. تظهر أهمية هذا الالتزام بناء على حقيقة أن موعد بدء المشروع يبدأ بعد الحصول على رخصة البناء[2].

د- الحق في إنشاء رهن رسمي:

يتم تحديد الرهن الرسم كضمان للشركات الفرضية من اجل تسهيل عملية تمويل المشاريع بصورة فعالة، و باستخدام الأصول العقارية التي تمتلكها الشركة الناتجة عن الامتياز[3].

هـ- الحق في التنازل عن الملكيات المبنية:

أنه يمكن تنازل ملكية المباني وحقوق الرهان العقاري المنبثقة عن حق الامتياز بمجرد الانتهاء الفعلي من المشروع الاستثماري[4].

و- استفادة الورثة من الامتياز:

في حالة وفاة صاحب الامتياز يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم[5].

2- التزامات المستفيد من الامتياز:

إلى جانب الحقوق التي يتمتع بها المستثمر من حق الامتياز يترتب على عاتقه التزامات تتمثل في:

أ- دفع الإتاوة:

---

[1] المادة 10 من الأمر 08-04 نفسه.

[2] الزين عزري ، **(النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)**، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص 4.

[3] انظر المادة 11 من الأمر 08-04 السابق ذكره.

[4] المادة 14 من القانون رقم 23-17 السابق ذكره.

[5] المادة 18 من القانون 23-17 نفسه.

يتعين على صاحب الامتياز الالتزام بدفع إتاوة الإيجار السنوي المحددة[1].

ب- انجاز المشروع في الآجال المحددة:

يتوجب على الشخص الذي يستفيد من الامتياز لديه اتخاذ خطوة تتمثل في انجاز مشروعه الاستثماري في الموعد الزمني المحدد في عقد الامتياز[2].

ج- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد انجاز المشروع:

أي عدم تغيير وجهة أو استعمال العقار استعمالا جزئيا أو كليا الا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3].

د- تقديم تعويض للإدارة جراء الإخلال ببنود العقد:

بالنظر إلى أهمية الحفاظ على سلامة الأشخاص والممتلكات، يتوجب على صاحب الامتياز إتباع جميع الإرشادات والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة في هذا الشأن، وفي حالة الإخلال ببنود العقد يترتب على عاتقه تقديم تعويض[4].

ثانيا: حقوق والتزامات الدولة مانح الامتياز

1- حقوق مانح الامتياز:

إلى جانب ما يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز تتمتع الدولة بمجموعة من الحقوق يستوجب على المستثمر احترامها تتمثل في:

أ- حق الرقبة:

يعد حق الرقبة جزءا أساسيا من العلاقة بين الدولة والمستثمر، حيث يسمح للدولة بممارسة سلطاتها في مجال تنظيم القانون ومراقبة استخدام الأرض. وبفضل هذا الحق تستطيع الدولة الحفاظ على سيادتها وضمان تنفيذ القوانين بصورة فعالة[5].

---

[1] المادة 16 من القانون 23-17 نفسه.

[2] المادة 14 من القانون 23-17 نفسه.

[3] المادة 22 من القانون 23-17 نفسه.

[4] المادة 14 من القانون 23-17 نفسه.

[5] أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 493.

المادة 676 من القانون المدني: « لمالك الشيء حق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته...»[1].

ب- الحصول على إتاوة إيجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء:

بشكل عام، يمكن القول أن دفع الإتاوة الإيجارية وتحصيل الضرائب المباشرة هما جوانب أساسية من توزيع الثروة وتمويل الإنفاق الحكومي، ومن ثم تعزيز دور الدولة في تقديم الخدمات الأساسية للمواطنين[2].

2- التزامات الدولة:

أ- إعداد عقد الامتياز وتسليمه:

تحول العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز يتم إعداده من قبل المصالح إدارة أملاك لدولة، وتلتزم الدولة بإعداد عقود الأصلية في 3 نسخ، وتحدد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية بـ 30 يوما، وتتم معالجة طلبات منح الامتياز والرد عليها خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما، يتم فيه العقد الامتياز الذي يحدد بمدة تصل إلى 33 سنة قابلة للتجديد[3]، والى مدة 40 سنة بالنسبة لنمط استغلال الأراضي الفلاحية[4]، بدون أثر رجعي، نظرا لصعوبة تطبيع هذا الأثر مع طبيعة العقود الزمنية، ويعتبر العقد مفسوخا من اللحظة التي يتم فيها الإعلان عن فسخه وليس قبل ذلك.

ب- متابعة انجاز المشروع:

---

[1] عمار علوي، المرجع السابق، ص 123.

[2] المادة 16 من القانون 23-17 السابق ذكره.

[3] المادة 14 من القانون 23-17 نفسه.

[4] بلحاج جيلالي، **النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 03/10**، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 1، 2019، ص 165.

الأصل أنه لا يمكن لصاحب الامتياز التأجير أو البيع بكل أصنافه خلال المدة المحددة لانجاز المشروع إلا في حالة القوة القاهرة آو استحالة إتمام أشغال المشروع، فتؤهل الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار لاتخاذ الإجراءات المناسبة[1].

ولكن بعض المستفيدين من الأراضي الفلاحية يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات، (بيع، تأجير، عدم استعمال)[2].

الفرع الثاني: أسباب انقضاء عقد الامتياز

- طرق انتهاء عقد الامتياز

عقد الامتياز شأنه شأن العقود الأخرى، ينتهي بطرق محددة قانونا، إما بالانتهاء العادي والطبيعي أو الانتهاء غير الطبيعي وهذا ما سنتطرق له.

1- النهاية العادية لعقد الامتياز:

القاعدة العامة في العقود الإدارية هي أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية، وذلك بتحقيق أهدافها من خلال تنفيذ الالتزامات التعاقدية.

ينتهي عقد الامتياز بشكل طبيعي عند تنفيذ كل ما يتضمن العقد وعند قيام صاحب الامتياز بتنفيذ كل الامتيازات المنصوص عليها في العقد[3].

وفي حالة عدم تجديد مدة الامتياز ينهي العقد تلقائيا بانتهاء مدته المحددة.

2- النهاية الغير عادية لعقد الامتياز:

إن عقد الامتياز ينفرد بانتهائه غير العادي بحالات مميزة وردت على سبيل الحصر وهي كالآتي :

أ- بإرادة المستثمر صاحب الامتياز:

[1] المادة 19 من القانون 23-17 السابق ذكره.

[2] أعمر يحياوي، الوجيز في الأعمال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 139.

[3] سامية عامر ، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة ماجيستر، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص 64.

في بوابة الاستثمار ، يمكن أن ينتهي عقد الامتياز قبل انتهاء المدة المتفق عليها، إذا أراد المستثمر صاحب الامتياز ذلك، هذا يتماشى مع قانون الذي ينظم استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم[1].

وفي كل الحالات تلزم الدولة بتعويض المستثمر وتحدد التعويضات من طرف إدارة أملاك الدولة.

ب- بطلب الإدارة:

تحتفظ بحقها في إنهاء عقد الامتياز بشكل إداري في حالة عدم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها.

بالإضافة إلى ذلك، تحق للدولة فرض عقوبة الفسخ لإنهاء عقود الامتياز بشكل صغير طبيعي قبل انتهاء مدتها، بسبب إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء بعد إبلاغه بإعذارين وعدم امتثاله لهما وانتهاء الأجل المحدد يفسخ العقد بصفة انفرادية بطالب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

[1] انظر المادة 17 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 23-487 السابق ذكره.

[2] انظر المادة 17 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 نفسه.

المبحث الثاني: نظام استصلاح الأراضي الفلاحية كآلية للاستثمار في العقار

إن فكرة استصلاح الأرض لها جذورها الواسعة في الشريعة الإسلامية، واعتبر الإسلام الاستصلاح سببا من أسباب الحصول على ملكية العقار الفلاحي لأنه أحد أوجه ملكية العقار الفلاحي.

ويقوم القانون بتحديد الطرق التي يمكن من خلالها للفلاحين القيام بعمليات الاستصلاح للأراضي، والتي من شأنها تنمية القطاع الفلاحي وزيادة الإنتاجية باستخدام الاستصلاح، يمكن للمزا رعية تحسين الأراضي الفلاحية وجعلها أكثر صالحية للزراعة.

من المهم أن نفهم أن الاستصلاح له تأثير ايجابي كبير على الاقتصاد والمجتمع بشكل عام. إذ يساهم في توفير فرص العمل وزيادة الدخل للمزارعين، كما يعزز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في المناطق الريفية، وهذا ما سنتطرق له من خلال:

المطلب الأول: مفهوم نظام استصلاح الأراضي الفلاحية

المطلب الثاني: نظام الاستصلاح وفق القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

المطلب الأول : مفهوم نظام استصلاح الأراضي الفلاحية

إن القانون رقم 83-18 المؤرخ في 18-8-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة الى الجنوب لتعمير أراضيهم واستصلاحها لتصبح قليلة للزراعة.

وبذلك تحقق توازن بين الشمال والجنوبي من حيث الثقافة السكانية ومن حيث التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهذا ما سنتناوله من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: تعريف استصلاح الأراضي

أولا: تعريف استصلاح الأراضي في الشريعة الإسلامية

يعرف الاستصلاح في الشريعة الإسلامية بإحياء أرض الموتى، وهو سبب منشئ الملكية استنادا أقول الرسول صلى الله عليه و سلم: { **من أحيى أَرضًا ميتَة فَهِيَ لَهُ** }[1].

يتم ذكر هذا المبدأ في العديد من الآيات القرآنية، ومنها قوله تعالى{**وآيَةٌ لَهُمُ الأرْضُ المَيْتَةُ أحْيَيْناها وأخْرَجْنا مِنها حَبًّا فَمِنهُ يَأْكُلُونَ** }[2].

ومن هنا يتبين أن الإسلام يشجع على تحسين البيئة و استصلاح الأراضي الجافة للزراعة والاستفادة منها بطريقة مستدامة ومناسبة.

ثانيا: تعريف استصلاح الأراضي في إطار القانون 83-18

عرفتها المادة 8 منه حيث جاء نصها كما يلي: « كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال »[3].

ونستنتج من خلاله أن جميع الجهود والأعمال المبذولة التي تحويل الأراضي غير الصالحة للزراعة إلى أراضي صالحة للزراعة والاستزراع. ويعتبر هذا الهدف من أهم أسس التنمية الزراعية و الاقتصادية في العديد من البلدان، ولهذه الجهود لها تأثير ايجابي كبير على الإنتاج الزراعي واستقرار العائدات الزراعية، وبذلك ترتفع فرص الاستثمار في

---

[1] حورية فراح، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري في اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجيستر، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 12.

[2] الآية 33 من سورة يس.

[3] المادة 8 من القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الخاصة، المؤرخ في 3 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، عدد 34، سنة 1983.

الزراعة وتزدهر الحياة الريفي والمجتمعات الزراعية في المناطق التي تستفيد من هذه العمليات.

الفرع الثاني: شروط استصلاح الأراضي

لتنفيذ عملية الاستصلاح في الجزائر، يجب التأكد من توفر مجموعة من الشروط التي وضعها المشرع الجزائري، وتشمل هذه الشروط ما يتعلق بالأرض المراد استصلاحها وما يتعلق بالمستصلح ذاته.

أولا: الشروط الخاصة بالأراضي محل الاستصلاح

وحددتها المادة 4 من القانون 83-18[1] وهي تلك الأراضي التي تنتمي إلى الأملاك العامة وتقع في المناطق الصحراوية تعتبر عادة قديمة عامة[2]، ونتمتع بميزات مماثلة، بالإضافة إلى ذلك، هناك أراضي أخرى لم تخصص الملكية العامة وتكون غير منتجة، والتي يمكن استخدامها لأغراض زراعية بعد تحسين الأرض.

بعد عمليات استصلاح الأراضي يصبح بإمكاننا الآن للاستفادة من تلك الأراضي الصحراوية أو المناطق المماثلة التي خضعت العمليات التحسين.

- ويستثنى من هذه الأراضي:
  - ✓ الأراضي التابعة القطاع الغابي.
  - ✓ الأراضي الموجودة ضمن المحيط المعماري.
  - ✓ الأراضي الواقعية في المناطق المحمية.
  - ✓ الأراضي التابعة القطاع الخاص.
  - ✓ الأراضي الرعوية الواقعة في المناطق السهبية.
  - ✓ الأراضي التابعة القطاع العسكري[3].

ثانيا: الشروط الخاصة بالمستصلح

---

[1] المادة 4 من القانون 83-18 نفسه.

[2] عمر حمدي باشا- ليلى زروقي، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 132.

[3] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، ص ص 117-119.

وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:

1- شرط الجنسية و التمتع بالحقوق المدنية:

وحسب ما جاء في نص المادة 3 من قانون 83-18[1] على أن الأشخاص يجوز لهم تملك الأراضي ضمن برنامج الاستصلاح يجب أن يكونوا يتمتعون بحقوقهم المدنية، بشرط أن تكون جنسيتهم جزائرية سواء الشخص الطبيعي أو المعنوي، ولا تسمح الأجانب بامتلاك ملكية عقارية في الجزائر وفقا للقانون، كما لا تشترط أن تكون ملكيته أصلية[2] أو يعتبر اشتراط الجنسية خطوة بناءة نحو تعزيز الأمن الاقتصادي والسيادة الوطنية في مجال التكلم العقاري.

2- التعهد بانجاز مشروع الاستصلاح:

تتضمن الشروط والأحكام لهذا البرنامج وصفا دقيقا الخطوات التي يجب اتخاذها من قبل المستثمر لإكماله بنجاح، والتزام المستفيد بتنفيذ هذه الخطوات يعتبر ضروريا لضمان تحقيق الأهداف المحددة، ولذا تم إصدار تعليمات صارمة بإلغاء أي تنازل عن الأراضي التي لم يتم تطويرها، بسبب عدم احترام المستفيد لشروط البرنامج[3].

3- على المستصلح الالتزام بالقيام باستصلاح الأرض وفقا برنامج بعده وتصادق عليه الإدارة:

يجب على المترشح للاستثمار الإقدام بعملية الاستصلاح، والتي تشمل تعبئة المياه، وغرس الأشجار، وحفظ التربة، و البناء الموجه للزراعة، كما نصت المادة 8و9 من القانون 83-18 على إمكانية إنشاء المباني والمحلات اللازمة لاستغلال الأراضي، بما في ذلك السكن للمستثمر وعائلته، ووفقا للتشريعات يجب على المترشح إكمال عملية الاستصلاح خلال 5 سنوات ويمكن تمديد هذه المدة في حالات القوة القاهرة التي قد تمنع إكمال المشروع.

---

[1] المادة 3 من القانون 83-18 السابق ذكره.

[2] حورية فراح، المرجع السابق، ص 25.

[3] تعليمة رقم 123-012 المؤرخة في 30-11-2009، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص 2009، ص ص 224-225.

الفرع الثالث: إجراءات وكيفيات منح الأراضي عن طريق الاستصلاح

بعد توافر جميع الشروط المتعلقة ببرنامج الاستصلاح الخاص بأرض معينة والمستصلح ذاتها، يبدأ في مرحلة التطبيق الإجرائي والقانوني لعملية الاستصلاح.

أولا: إجراءات منح الأراضي عن طريق الاستصلاح

1- طالب الحيازة:

يجب على المتقدم تقديم طلب مكتوب إلى رئيس الدائرة التي تتواجد فيها الأراضي التي يرغب في استصلاحها، كما يتعين عليه أن يكون واضحا في طلبه ومحددا في توجيهاته، وعند تقديمه الطالب يجب أن يكون على دراية بجميع الأوراق والمستندات لاستكمال عملية الاستصلاح بسلاسة[1].

2- التداول في طلب الترشح للاستصلاح:

بعد تسليم الملف للهيئة التابعة للدائرة التي تم ممثلين عن المصالح الفلاحية، تقوم هذه اللجنة التقنية بإعطاء رأي تقني حول إمكانية تحقيق مشاريع الاستصلاح. يمكن أن يكون هذا الرأي ايجابيات دون تحفظات، أو يكون مرفقا بتحفظات، وإذا كانت النتيجة سلبية فيحب أن ترفق بأسباب محددة.

من المهم أن تكون عملية اتخاذ القرارات في ما يتعلق بمشاريع الاستصلاح الزراعي تتم بشفافية واحترافية، وان يتم التأكد من أن القرارات المتخذة تكون في صالح المجتمع وتسهم في تحسين الظروف الزراعية و الاقتصادية المنطقة[2].

3- قرار الحيازة:

بعد دراسة ملف المترشح للاستصلاح وقبول الوالي المختص، يتم إصدار قرار الحيازة، ثم يتم إرساله مرفقا بمداولات المحلي الشعبي البلدية ومخطط القطع الأرضية إلى

[1] انظر المادة 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 83-724 مؤرخ في 5 ربيع الأول 1404 المرافق 1983/12/10، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 جويلية 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 32160.

[2] انظر المواد 10-11-12-13 من المرسوم التنفيذي 83-724 نفسه .

المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك الدولة لإعداد عقد الملكية، مرفقا بالشرط الفاسخ وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 14 ماي 1984[1].

بعد ذلك يتم تسجيل العقد وإشهاره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبعد تبليغ قرار الوالي يعتبر إذا بالشروع في أعمال الاستصلاح.

ثانيا: كيفيات منح الأراضي عن طريق الاستصلاح

عقد ملكية الأرض الممنوحة عن طريق الاستصلاح ليس عقدا باتا طوال 5 سنوات المخصصة للمشروع. بل هو عقد ملكية معلق على شرط فاسخ يتمثل في مدى انجاز برنامج الاستصلاح من قبل المترشح[2]، حيث يحتفظ بملف المالك في المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستصلاح[3].

وفي حالة قيام المترشح بأشغال الاستصلاح فعلا خلال الآجال القانونية يصبح العقد باتا بعد رفع الشرطة الفاسخ، ولا يمكن أن يتم ذلك إلا بعد طلب رفعه من قبل المترشح، وتقدير انجاز برنامج الاستصلاح ومعاينته من قبل لجنة معينة لهذا الغرض والمتكونة من عدة أعضاء.

يتوقف رفع الشرط الفاسخ على تقرير معاينة اللجنة المخولة لذلك، وفي حالة تقديم تقرير ايجابي[4]، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من الوالي رفع الشرط الفاسخ خلال 15 يوما على الأكثر من تاريخ تسلم التقرير. أما إذا كانت المعاينة سلبية وقبل انتهاء مدة انجاز برنامج الاستصلاح، يطلب من المستصلح إتمام الانجاز خلال المدة المتبقية[5]، وفي حالة عدم اكتمال برنامج الاستصلاح يتم طلب فسخ العقد[6].

---

[1] القرار الوزاري المؤرخ في 14-5-1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 35، الصادرة بتاريخ 28-8-1984.

[2] انظر المادة 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 83-724 السابق ذكره.

[3] انظر المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي 83-724 نفسه.

[4] انظر المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي 83-724 نفسه.

[5] انظر المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي 83-724 نفسه.

[6] نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 171.

الفرع الرابع: آثار التنازل عن الأراضي في إطار الاستصلاح

يعتبر نظام الاستصلاح الفلاحي أحد السياسات التي تهدف إلى توزيع الأراضي بشكل أفضل وتحسين البنية التحتية الزراعية في البلاد.

أولا: الامتيازات الممنوحة المستفيد في إطار برنامج الاستصلاح: وتتمثل في:

1- انتقال الملكية للمستفيد و إمكانية تحويلها للغير:

تطبيق الاستصلاح وفقا للقانون 83-18 يتيح للأراضي أن تمتلك وتديرها إدارة الأملاك الدولية بشكل رسمي، تكون هذه الملكية معلقة على شرط فاسخ[1] يمنح المالك مدة 5 سنوات، باستثناء حالات القوة القارة التي تستدعي انجاز برنامج الاستصلاح[2].

لا يمكن نقل أو تصرف الملكية في الأراضي اللعبة أو البيع إلا بعد رفع الشرط الفاسخ، يجوز نقل الملكية إلى الورثة، وفي حالة عدم قدرة المالك أو الورثة على مواصلة عملية الاستصلاح.

2- حق المشتري في انجاز منشآت وسكنات:

يمكن للمستصلح انجاز محلات ذات الاستعمال السكني مخصصة للمزارع وعائلاتهم، بالإضافة إلى بني تحتية أخرى ضرورية لاستغلال الأرض وإدارتها بكفاءة[3].

3- عدم استرجاع الأراضي المستصلحة من طرف ملاكها الأصليين:

استنبتت الأراضي التي منحت في إطار القانون 83-18 من عملية استرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين بشرط أن تكون مدة 5 سنوات المقررة انتهت ورفع الشرط الفاسخ[4].

4- استفادة المستصلح من بعض المناطق في إطار برنامج الاستصلاح:

يتم منح المشتري امتياز حفر الآبار وفقا للتنظيم المعمول به في هذا المجال وتظل الملكية ملكا له وله حق استقلالية مياهها.

---

[1] المادة 6 من القانون 83- 18 السابق ذكره.

[2] المادة 11 من القانون 83-18 نفسه.

[3] المادة 9 من القانون 83-18 نفسه.

[4] المادة 76 فقرة 2 من القانون 90-25 السابق ذكره.

كما يتوفر للمشتري إمكانية الاستفادة من مساعدة تقنية تقدمها الدولة من خلال برامج دعم تقني مناسب للمستثمرين[1].

ثانيا: الالتزامات المفروضة على المستصلح المالك

من الضروري أن نشير إلا أن التنازل في الأرض المخصصة للاستصلاح يجب أن يتم قبل الانتهاء من تنفيذ برنامج الاستصلاح الفلاحي، ولهذا السبب فإن المشرع قد فرض على الفلاح المستصلح التزامات يجب عليه احترامها و الالتزام بها، تتمثل في:

1- دفع الثمن:

- ✓ يتم التنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار القانون 83-18 بالدينار الرمزي، ولا يرتفع إلى المبلغ الحقيقي، يأتي ذلك كتشجيع للخواص من اجل الاستثمار في استصلاح الأراضي[2].
- ✓ المقابل المالي يكون حقيقيا، ويتم تحديده في دفتر الشروط. يجب على المشتري دفعه على الحقوق و الرسوم المطلوبة لدى مفتشية الأملاك الوطنية.
- ✓ يمكن للمشتري تسديد الثمن بالتقسيط[3].

2- التعهد بتنفيذ الاستصلاح:

يبدأ المستصلح في مرحلة تكوين الملف بتحديد برنامج عملية الاستصلاح ويوقع ويتعهد بإتمامه خلال فترة 5 سنوات، باستثناء حالات القوة القاهرة التي قد تؤدي إلى تمديد المدة[4]، يتم وصف برنامج الاستصلاح وفقا لشروط محددة ويتعين على المشتري إكماله في المدة المحددة في الشروط. إذا لم تلتزم الدولة بالمواعيد المحددة، فإن القرار العقدي يمكن تمديده حسب فترة التأخير و حالات القوة القاهرة[5].

---

[1] انظر المادة 15 و 17 من المرسوم التنفيذي 92-289 مؤرخ في 6 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية، رقم 55.

[2] انظر المادة 6 فقرة 3 من القانون 83-18 السابق ذكره.

[3] انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 92-289 السابق ذكره.

[4] انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 83-724، والمادة 11 من القانون 83-18.

[5] انظر المادة 10 و 11 من المرسوم 92-289 السابق ذكره.

3- وجوب الحفظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم المضاربة فيها:

تفرض المادة 18 من القانون 83-18 على مالكي الأراضي الالتزام بالحفاظ على طابع الزراعة للأراضي من خلال استخدامها في أنشطة زراعية، وتنص المادة على أنه غير مسموح بتغيير استخدام الأراضي التي تم نقل ملكيتها إلا في الحالات المحددة بالتشريع والتنظيم الساري بها العمل[1].

4- التزام المستصلح بطلب رفع الشرط الفاسخ:

تنص المادة 10 من قانون 83-18 على أنه يتعين على المالك طلب رفع الشرط الفاسخ بعد أثبتت انجاز برنامج الاستصلاح وفقا للمعايير المحددة، والتي تم تحديدها بواسطة رسوم محددة. وبموجب هذا القانون يمكن للمالك طلب رفع الشرط الفاسخ من المجلس الشعبي البلدي[2].

المطلب الثاني: نظام الاستصلاح وفق القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي

وتتمثل هذه الإجراءات الجديدة في منح امتيازات الاستصلاح للأراضي المخصصة، والتي تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-483 حيث تم تحديد شروط وضوابط منح حقوق الاستصلاح لقطع الأراضي من الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة في المناطق المستصلحة[3] .

ومع صدور القانون رقم 08-16 حافظ المشرع على النهج السابق مع تغييرات بسيطة، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال:

الفرع الأول: الأراضي التي استصلحتها الدولة في إطار قانون التوجيه الفلاحي

تكفل الدولة والنفقات اللازمة لجلب المياه، وتوفير الطاقة الكهربائية، وشق طرق العبور، وإنجاز المهام الضرورية لاستخدام الأملاك العقارية المخصصة للاستصلاح

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 83-18 السابق ذكره.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 83-18 نفسه.

[3] انظر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 1997/12/15، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، الجريدة الرسمية، رقم 83.

بشكل كامل أو جزئي، ويجب استغلال الأراضي التي تم استصلاحها من قبل الدولة فقط من خلال نظام الامتياز وفقا للمادة 18 من القانون[1].

إن تحديد مصير هذه الأملاك يتطلب اعتبار عدة عوامل، منها توفير الموارد اللازمة والتكامل بين الجهات المعنية في تنفيذ الخطط المحددة.

ومن خلال التعاون والتنسيق بين الجميع، يمكننا تحقيق أهداف الاستصلاح بشكل فعال وعقلاني مما يساهم في تحسين الظروف المعيشية للمزارعين وزيادة الإنتاج الزراعي[2] .

- وهذا من خلال ما يلي:

أولا: إنشاء امتياز الاستصلاح بعد صدور قانون التوجيه الفلاحي:

وسنتطرق من خلال هذا العنصر إلى:

1- تعريف امتياز الاستصلاح :

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

- يتمثل المفهوم القانوني الامتياز في إعطاء الدولة لشخص طبيعي أو معنوي حقوق معينة للاستفادة من الأراضي الوطنية في مناطق محددة لفترة زمنية محددة، ويهدف هذا النظام إلى تعزيز عمليات الاستصلاح في المناطق النائية والصعبة للوصول[3].

2- نطاق تطبيق امتياز الاستصلاح:

حسب المادة 02 م دفتر الشروط يشمل3 أنواع من الأراضي[4]:

أ- **الأراضي الصحراوية:** هي تلك التي تقل نسبة الأمطار فيها من 100 ملم، وتم تعرفها في المادة 18 من قانون التوجيه العقاري 90-25.

---

[1] المادة 18 من القانون 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46.

[2] أحمد جبوري، **(الأملاك الوكنية الخاصة الممنوحة في اطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي)**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، جامعة البليدة، ص 239 ، ص 349.

[3] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 السابق ذكره.

[4] مجدة جلول ، الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة لنيل درجة الذكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، السنة الجامعية 2018-2019، ص 393.

ب- الأراضي السهبية: من جهة أخرى، وهي الأراضي شبه صحراوية التي تقع في المناطق الداخلية للهضاب العليا، تتكون من أراضي رعوية وذات جهة رعوية، بالإضافة إلى الأراضي الحلفائية أو ذات الوجهة الحلفائية[1].

ج- الأراضي الجبلية: هي تلك الأراضي المتوفرة في المناطق الجبلية التي يمكن استصلاحها لأغراض زراعية، وقد تم تعريفها في المادة الثانية من قانون 04-03 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة[2].

غير أنه لا تخضع المساحات الكبرى للمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي[3].

3- شروط منح امتياز الاستصلاح:

بناء على الفترة الأولى من المادة الخامسة من المرسوم 97-483 يمكن لعملية منح امتياز الاستصلاح أن تكون لصالح أي شخص طبيعي آو معنوي، بعض النظر عن جنسيته، بهدف حذف الاستفسارات الأجنبية، ومع ذلك يميز المشرع بين المستصلحين أو المستثمرين الوطنيين والأجانب، خاصة فيما يتعلق بإمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل لا يمكن للأجانب الاستفادة منه، وذلك تجنبا لامتلاك الأجانب للأراضي الفلاحية[4].

أما بخصوص الشروط المرتبطة بملكية الأرض، فتنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 على أن الأرض محل الامتياز تشمل الأراضي المتواجدة ضمن للمساحات الاستصلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

ويرفق طلب الامتياز ملفا لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو لدى تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، مقابل وصل استلام[5].

---

[1] عمار علوي، المرجع السابق، ص 113.

[2] القانون رقم 04-03 المؤرخ في 23-6-2004، المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 41.

[3] المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 24-55 مؤرخ في 11 رجب 1445 الموافق 2024/01/25، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 21-435 مؤرخ في 28 ربيع الأول 1443 لموافق 2021/11/04، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادر في 23 جانفي 2024، ص 9.

[4] مجدة جلول ، المرجع السابق، ص 394.

[5] المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 24-55 نفسه.

4- كيفيات منح امتياز الاستصلاح:

عقد امتياز الاستصلاح يجلب معه حقوق والتزامات متبادلة لكل من الطرفين، حيث يتم تنفيذه بناء على دفتر الشروط النموذجي الملحق بالعقد، بالنسبة لصاحب الامتياز و تحقيق العوائد المالية من خلال ذلك.

بالتالي، يمكن القول أن عقد امتياز الاستصلاح بعد آلية مهمة لتعزيز التعاون بين الطرفين و تحقيق الأهداف المشتركة بطريقة مستدامة ومربحة[1].

ثانيا: تنفيذ امتياز الاستصلاح في إطار قانون التوجيه الفلاحي

عندما يتم تنفيذ عقد الاستصلاح بين طرفين، يتم إنشاء حقوق والتزامات متبادلة بينهما، يعتبر هذا العقد ملزما للجانبين ويستند إلى دفتر الشروط النموذجي في المرفق بالعقد.

1- حقوق والتزامات صاحب امتياز الاستصلاح: ويشمل ما يلي:

أ- حقوق صاحب امتياز الاستصلاح:

يتطلب انجاز مشروع استثماري على نحو مثالي توفير المسارات إلى الأراضي الزراعية وتوفير المياه و الكهرباء وتهيئة الأراضي وتنفيذ آليات حجب الرياح وغيرها من الانجازات من قبل الدولة[2].

يحق لصاحب الاستصلاح إقامة حقوق عينية تبعية لضمان القروض التي يمكن أن يحصل منها على الدعم المالي للمشروع الاستثماري[3].

ب- التزامات صاحب امتياز الاستصلاح:

يتوجب على المستثمر الالتزام بانجاز مشروع الاستصلاح خلال المدة المحددة والمتفق عليها في العقد، في حالة حدوث قوة قاهرة، سيتم منحه مدة أخرى بانجاز المشروع. بالإضافة إلى ذلك يجب على المستثمر الالتزام بدفع الإتاوة السنوية لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة التي يقعد العقار في دائرتها.

---

[1] مجدة جلول ، المرجع السابق، ص 396.

[2] حورية فراح، المرجع السابق، ص 94.

[3] انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 97-483 السابق ذكره.

علاوة على ذلك يجب على المستثمر الامتناع عن تأجير الأرض من الباطن أو التنازل عنها قبل انجاز المشروع الاستثماري[1].

2- حقوق والتزامات الدولة المانحة لامتياز الاستصلاح :

حقوق الإدارة المانحة لامتياز الاستصلاح تشمل عدة التزامات لصاحب الامتياز، من أبرز هذه الالتزامات دفع الإتاوة مقابل الاستفادة من القطعة الأرضية، بالإضافة إلى ذلك، تحتفظ الإدارة بحق تعديل شروط الامتياز والحق في فرض الجزاءات.

بالنسبة إلى التزامات الإدارة المانحة لامتياز الاستصلاح ، تتضمن المشاركة الكاملة أو الجزئية في تكاليف تنفيذ مشروع الاستصلاح ، بالإضافة إلى ذلك، تلتزم الدولة بتوفير خبراء لتقديم المساعدة التقنية لضمان نجاح الاستثمار.

الفرع الثاني: الأراضي التي استصلحها المستفيدون في إطار قانون التوجيه العقاري

يجوز استصلاح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بصورة ملكية عقارية فلاحية وفقا للتشريعات المعمول بها، ومن الجدير بالذكر أن الأراضي التي تم استصلاحها من قبل المستخدمين في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية، بالإضافة إلى الأراضي غير المخصصة التي تنتمي إلى الأملاك الخاصة للدولة، تحتوي على عقد ملكية خاص يتم تنفيذه بناء على شرط يتعلق بنسبة انجاز برنامج الاستصلاح من قبل المتقدم. وعلى هذا الأساس نتناول كيفيات فسخ هذا العقد في النقاط التالية:

أولا: تعريف الفاسخ

فسخ العقد يعني إلغاء ضمان العقد بناء على طلب احد طرفي العقد (أي مدير مكتب الأملاك الدولة) في الولايات القضائية الإقليمية والمستفيدين بعد إلغاء العقد بمثابة عقوبة إذا حدث ذلك في حالة انتهاك الطرف الأخر بالتزاماته، إن إخلال احد الطرفين المتعاقدين بالتزاماته يعفي الطرف المتعاقد الأخر تماما من العقد[2].

---

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 97-483 السابق ذكره.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، طبعة جديدة مزيدة و منقحة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 348.

ثانيا: شروط فسخ عقد ملكية أرض عن طريق الاستصلاح:

– أن يخل أحد الأطراف بالالتزام: حسب نص المادة 14 من المرسوم 92–289 يتم إلغاء عقد البيع بسبب عدم التزام المشتري بشروط الكاتب المشروط أو عدم التزامه بعقد البيع[1]، يتم التنفيذي بالطرق القضائية.

– أن يكون طلب الإلغاء قد قام بالتزامه أو كان مساعدا لتنفيذها، ولا يجوز للطرف الذي يطلب الإنهاء أن يفعل ذلك إلا إذا كان قد أوفى بالتزاماته أو كان على الأقل مستعدا للقيام بذلك. ومن اجل تنفيذ المخطط يجب معرفة ملكية الأراضي المستصلحة أو نقلها إلى المستفيدين مسبقا، خطة الاستصلاح اكتملت، فلا يمكن للحكومة التي وافقت على مشروع الاستصلاح أن تطلب إلغاء العقد قبل ذلك الوقت تسليم الأرض

– أن يكون طالب إنهاء العقد قادرا على إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد، غالبا يتم تقدير طلبات إنهاء عقد ملكية الأراضي المستصلحة من قبل الجهات المانحة والجهات الإدارية نيابة عنهم، وكانت أملاك الدولة قادرة على إعادة الوضع إلى حالته السابقة العقد من خلال تقديم التعويض، يسترد المستفيد الأرض ويمنحها للمستفيد الآخر.

ثالثا: إجراءات فسخ عقد ملكية أرض ممنوحة في إطار الاستصلاح:

لا يمكن تحديد الإلغاء إلا بموجب حكم قضائي، نرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية لفسخ العقد، أي أن الغرفة التجارية لا تفعل ذلك، العقار تابع المكاتب الإدارية للمجلس لكن هذا الأمر يتعلق بإلغاء العقد الإداري الموقع من مكتب حقوق ملكية الدولة[2].

قبل رفع إجراءات الإلغاء ستقوم المقاطعة المعنية بإخطار المستفيد عن طريق خطاب نسجل بإيصال موقع، في حالة عدم الرد سيتم إنذاره مرة أخرى بنفس الطريقة، في هذه الحالة إذا لم يرد المدير الجهوي المكلف بالأملاك الوطنية بالولاية[3].

رابعا: آثار فسخ عقد ملكية أرض ممنوحة في إطار الاستصلاح:

[1] محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 351.

[2] حورية فراح، المرجع السابق، ص 34.

[3] انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 92–289 السابق ذكره.

كقاعدة عامة، إذا تم إلغاء العقد فإن الأطراف المتعاقدة سوف تعود الى الوضع الذي كانت عليه قبل إبرام العقد، فإذا تعذر ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالرفض[1].

وبما أن عقد ملكية الأراضي المستصلحة هو عقد خاص، فإننا نواجه مثل هذا الوضع استثناءا في حالة الاستصلاح الجزئي، وهناك حالتان:

- **الحالة الأولى:**

يمكن القول أن الفسخ في هذه الحالة يكون محدد بالمساحة غير المستصلحة التي يتم التنازل عنها، وذلك بناء على معايير الاقتصاد و الحياة المستدامة. بالتالي على المستثمر أن يضع في اعتباره العديد من العوامل في عملية الفسخ.

- **الحالة الثانية:**

يتعين على القاضي اتخاذ قرار يكون عادلاً وموضوعيا ومتوازنا بين جميع الأطراف المعنية في حالة أن المساحة المستصلحة أقل من مساحة مستثمرة، ويتطلب هذا الإجراء دراسة دقيقة للأدلة والحقائق المقدمة من الطرفين[2].

[1] انظر المادة 122 من الأمر 75-58 السابق ذكره.

[2] انظر المادة 27 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي 83-724 السابق ذكره.

خلاصة الفصل:

يتضح من هذا الفصل أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من الأدوات القانونية لتنشيط الاستثمار في الجزائر، وعلى الرغم من هذه الإجراءات لتشجيع الاستثمار العقاري، إلا أن التسجيل لم يكن كما كان متوقعا بسبب الحوافز والتسهيلات المقدمة للمستثمرين الأجانب، إضافة إلى ذلك استحدث المشرع ترتيبات جديدة من خلال الهيئات والمؤسسات ذات العلاقة بتنمية الاستثمار، مع توفير الضمانات للاستثمارات العقارية، بهدف تعزيز وتشجيع المشاركة في عملية التنمية الاقتصادية.

الـــخاتمـــة

وفقا لما تم دراسته في بحثنا المتواضع أبرزنا أهمية الاستثمار العقاري، واهتمام المشرع الجزائري على تطويره لدعم السوق وتعزيز الاستثمار في مختلف أنواع العقارات، التي تمحورت كلها على اختيار الامتياز كآلية للاستثمار إلى جانب حماية الممتلكات من التعديات بشكل كامل.

❖ **النتائج:**

بناء على ما تم تحليله يمكننا تسجيل أهم النتائج التالية والمستخلصة من كل فصل.

– ينبغي توفير بيئة استثمارية مناسبة لتعزيز دور العقار كعنصر أساسي في دعم الاستثمار.

– العقار بصفة عامة يمثل عنصرا حيويا ومهما في الاقتصاد، حيث يعتبر موردا ثابتا يلعب دورا كبيرا في تعزيز النشاط الاقتصادي وتحقيق التنمية.

– نقص الأمن والاستقرار يدفع المستثمرين لتجنب الاستثمار وتنفيذ المشاريع الاقتصادية.

– يتم منح الامتياز بعد إجراء تقييم مسبق للمستثمرين، مما يساعد في القضاء على الأشخاص الذين يتظاهرون بالاستثمار دون وجود القدرة الفعلية على تنفيذ المشاريع الاستثمارية.

– الاهتمام الكبير بمرحلة الدراسة المسبقة للمشاريع مفيد للدولة والمستثمر على حد سواء.

– مساعي الدولة كبيرة في الاهتمام بالاستثمار في قطاع العقارات وتعزيز الحماية من خلال التدابير الإدارية والقانونية.

– المشرع ركز على حماية الطابع الفلاحي للأراضي، لكن أهمل وتهاون في تفعيل الرقابة على الفلاحين (المنتجين).

– المؤسسات الاستثمارية المذكورة أعلاه برزت كإطار مؤسسي لحماية الاستثمار، وتهدف إلى دعم وتشجيع المستثمرين في مختلف القطاعات.

❖ **الاقتراحات:**

نختم موضوعنا بتقديم بعض الاقتراحات المستنبطة من كل فصل والمتمثلة في:

– تطوير حلول للتغلب على العقبات التي تواجه المستثمرين بهدف جذبهم وتحفيزهم على المشاركة في عملية التنمية الاقتصادية.

– التوقف عن إلغاء وتعديل القوانين بهدف طمأنة المستثمرين وتشجيعهم على الاستثمار.

– تطبيق عقوبات جزائية على كل من ينتهك الغرامات عبر الأنشطة التي تجري في مناطق الاستثمار.

– تعزيز إدارات على المستوى الوطني لتبسيط الإجراءات وتخفيف العبء على المستثمرين.

– توعية المجتمع بأهمية السياحة وتعزيز الثقافة القانونية بين أفرادها للمحافظة على العقارات السياحية.

– توفير رأس مال اجتماعي مخطط بعناية لضمان إنشاء بنية تحتية تساهم في تفادي الفوضى في قطاع العقارات والعمران.

– ضرورة تطبيق نظريات مرنة وواقعية لتحقيق التوازن بين النمو الحضري والتنظيم العقاري.

ومن بين طيات هذا العمل نرجو من الله أن يتقبله من خالص وجهه الكريم وأن نكون قد وفينا الحق في تقديمه كمرجع لموضوع الاستثمار في العقارات في التشريع الجزائري، وأن ينتفع الطلاب به، وأن يجعلنا ممن بلغنا عن رسول الله صلى الله عليه وسلم ولو بآية أو حديث.

قائمة

المصادر والمراجع

❖ **المصادر**

أولا: القرآن الكريم

ثانيا: القوانين

– القانون 83–18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الخاصة، المؤرخ في 3 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، عدد 34، سنة 1983.

– القانون 87–19 مؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية، عدد 50، صادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987 (ملغى).

– القانون 08–90 مؤرخ في 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 11 أفريل 1990.

– القانون رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 التضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

– القانون 90–29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر سنة 1990.

– القانون رقم 91–10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 10–02.

– القانون رقم 03–03 الطرفين مؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع ولمواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخ في 19 فيفري 2003.

– القانون رقم 04–03، المؤرخ في 23 جوان 2004، المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 41.

- القانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46، المؤرخة في 10 أوت 2008.

- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، الجريدة الرسمية، رقم 46.

- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخ في 30 ديسمبر 2023.

ثالثا: الأوامر

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر.

- الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 3 سبتمبر 2008.

رابعا: المراسيم

1- المراسيم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي رقم 02-479 المؤرخ في 31 ديسمبر 2002، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة، ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، عدد 89، مؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

2- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 4 أفريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد25 ، المؤرخة في 8 أفريل 1966، (ملغى).

- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن إعداد لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة في 9 مارس 1973.

- المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، متعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 6 مارس 1984.

- المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2 سبتمبر 1988.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، يعدل ويتمم أحكام المرسوم 03-408، مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية، عدد 68، الصادر في 09 نوفمبر 2003.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية، العدد 67.

- المرسوم التنفيذي 92-289 مؤرخ في 6 جويلية 1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية، رقم 55.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-39 مؤرخ في 25 جانفي 1994، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 5، المؤرخ في 25 جانفي 1994.

- مرسوم تنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها، الجريدة الرسمية، العدد 67، المؤرخة في 1994.

- المرسوم التنفيذي 96-87 مؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 21-59 مؤرخ في 4 فيفري 2021، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 10 فيفري 2021.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباؤه وشروطه، الجريدة الرسمية، رقم 83.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المتضمن شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 84، سنة 1997.

- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 11، المؤرخة في 1 مارس 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 47-2000 المؤرخ في 1 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخ في 5 مارس 2000، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-248، المؤرخ في 2010/10/14، الجريدة الرسمية، في 24 أكتوبر 2010، العدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 48-2000، المؤرخ في 1 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروح وكالات السياحة والأسفار. الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخ في 5 مارس 2000.

- المرسوم التنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 24 فيبراير 2003، يحدد صلاحيات وزير السياحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، مؤرخ في 18 يونيو 2006.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-216، المؤرخ في 11 جوان 2005، الجريدة الرسمية، العدد 41، المؤرخ في 12 جوان 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 جويلية 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 42، مؤرخة في 25 يونيو 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09-10-2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

- المرسوم التنفيذي 06-385 مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد كيفيات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع السياحي، ويحدد شروط ومتطلبات الشراء للعقارات الواقعة ضمن هذه المناطق والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية ، عدد 70، مؤرخ في 5 ديسمبر 2006.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2007.

- المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25 مارس 2008، المتضمن صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17، الصادرة في 30 مارس2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 08-101 المؤرخ في 25 مارس 2008، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة، الجريدة الرسمية، عدد 17 الصادرة في 30 مارس 2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 27، مؤرخة في 6 ماي 2009.

- المرسوم التنفيذي 10-326، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 79، سنة 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 07-119، الجريدة الرسمية ، العدد 12، 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية ، العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه

لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

– المرسوم التنفيذي 23–487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

– المرسوم التنفيذي رقم 23–488 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 85، 2023.

– المرسوم التنفيذي رقم 23–489 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر–2023، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الجريدة الرسمية، عدد 85، الصادر في 2023/12/30.

– المرسوم التنفيذي رقم 23–490 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر2023، .يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر2023.

– المرسوم التنفيذي رقم 24–55 مؤرخ في 11 رجب 1445 الموافق 25 جانفي 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 21–435 مؤرخ في 28 ربيع الأول 1443 لموافق 04 نوفمبر2021، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادر في 23 جانفي 2024.

خامسا: القرارات

– القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 1984، يحدد نموذج عقد ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 35، الصادرة بتاريخ 28 أوت 1984.

سادسا: التعليمات

– التعليمة الوزارية المشتركة رقم 177 مؤرخة في 21 جويلية 1992، المتضمنة دفع الترقية العقارية.

– تعليمة رقم 123–012 المؤرخة في 30 نوفمبر 2009، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص 2009.

❖ **المراجـــع**

أولا: الكتب

– أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، الجزء 4، الطبعة 3، منشورات الطلي الحقوقية، لبنان، 2000.

– أعمر يحياوي، الوجيز في الأعمال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003.

– إسماعيل شامل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، 2002.

– بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 1، الجزائر، 2001.

– حفيظة عطوري، المستثمرة الفلاحية أسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الوطنية، المجلد 6، العدد 2، جامعة الجزائر، 2019.

– خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.

– سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة 1، 1999.

– سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

– شمس الدين عفيف ، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، الجزء الثاني، منشورات زين الحقوقية، 2011.

– عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر.

– عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

– عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

– عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة 5، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

– عمر حمدي باشا– ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

– عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة 2، دار هومه، الجزائر، 2010.

– علاء الدين، شرح قانون البلدية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2011.

– فايزة فقير ، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية في ظل قانون التوجيه العقاري رقم 90–25، كلية الحقوق، بن عكنون، 2004–2005.

– محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر تاريخ الطبع.

– محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، طبعة جديدة مزيدة و منقحة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.

– محمي محمد مسعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، دون طبعة، الإسكندرية.

– مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي، دار هومه، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.

– ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، الطبعة 1، الجزائر، 2006.

– نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا وتطبيقا، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.

ثانيا: الرسائل العلمية:

أ – الأطروحات:

– حنان سميحة خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015/2014.

– خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة ذكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2004/2003.

– فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية، في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016.

– مجدة جلول ، الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة لنيل درجة الذكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، السنة الجامعية 2018– 2019.

– كمال حوشين ، إشكالية العقار الفلاحي وتحقيق الأمن الغذائي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر.

- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الذكتوراه في العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

ب- المذكرات:

- أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014.

- الزوبير بريك ، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

- بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مديرية التكوين القاعدي، المدرسة العليا للقضاء، 2010-2011.

- حورية فراح، إستراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري في اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجيستر، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008.

- جميلة جبار ، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، رسالة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، 2002.

- رزيقة غراب، أثار التكامل الصناعي والزراعي على التنمية الزراعية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر، فرع نظرية التنمية، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 1988-1989.

- سامية عامر ، عقد الامتياز وفقا للقانون 10-03، مذكرة ماجيستر، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.

– سلمى بقار ، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي، حالة المستثمرة الفلاحية، مذكره مقدمة لنيل شهادة ماجيستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003.

– سليم ساسي ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2006–2009.

– صالح خميلي، الاستثمار في المناطق الحرة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم قانون الأعمال عنابة، 2000–2001، غير منشورة.

– محفوظ موهوبي ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار،_مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2009.

– مصطفى سلالي، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017–2018.

– نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، الجزائر، 2004.

– وهاب عياد ، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003.

ثالثا: المقالات

– أحمد جبوري، (**الأملاك الوكنية الخاصة الممنوحة في اطار امتياز الاستصلاح بعد قانون التوجيه الفلاحي**)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، جامعة البليدة.

– الزين عزري، (**النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**)، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.

- بلحاج جيلالي، **النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية وفقا لأحكام القانون 03/10، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 1، 2019.

- حميد محديد، **(حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري)**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 05، أكتوبر 2018.

- حنان شتوان ، **(العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد)**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، 2013.

- سفيان ذبيح، **(الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي)**، مجلة صوت القانون، مجلد 50، العدد 1، جامعة هميس مليانة، الجزائر، 2019.

- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، **(الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري)**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 11، الجزائر، 2019.

- مصطفى عبد النبي ومحتار تقار، **(طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري)**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 02، الجزائر، 2019.

- مصطفى منصور، **(حرية التجارة والصناعة في فرنسا والجزائر)**، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006.

- هبة شريف، **(الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي)**، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08، العدد 04، جامعة لونيسي علي، البليدة، 2019.

رابعا: المداخلات

- سامية حساين، مداخلة بعنوان التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري ، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة أم البواقي ، يوم 24 أفريل 2014.

خامسا: المعاجم

- معجم مجاني للطلاب، الطبعة الخامسة، دار المجاني، بيروت، سنة 2001.

فهـــرس

المـــحتويـات

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
شكر و عرفان	
إهـــــــداء	
مـــــقـدمـــة	1
الفصل الأول : نطاق استثمار العقارات	
المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي	7
المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي	8
الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي وتصنيفاته	8
الفرع الثاني: المقصود بالعقار السياحي وطرق اكتسابه	13
الفرع الثالث: المقصود بالعقار الحضري وأهميته	19
المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي	20
الفرع الأول: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي	20
الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي	24
الفرع الثالث : الهيئات المسيرة للعقار الحضري	27
المبحث الثاني : مفهوم العقار الفلاحي	31
المطلب الأول : تعريف العقار الفلاحي	32
الفرع الأول : المقصود بالعقار الفلاحي	32
الفرع الثاني : تصنيفات العقار الفلاحي	33
الفرع الثالث : أهمية العقار الفلاحي	34
الفرع الرابع: الهيئة المكلفة برقابة وحماية العقار الفلاحي	36
المطلب الثاني: وضعية العقار الفلاحي في الجزائر	38
الفرع الأول: تقسيم الأراضي في فترة الدولة العثمانية (1518_1830)	38
الفرع الثاني: وضعية العقار الفلاحي في مرحلة الاستعمار الفرنسي	41
الفرع الثالث: وضعية العقار الفلاحي بعد 1962	42

فهرس المحتويات

خلاصة الفصل	45
الفصل الثاني: آليات استثمار العقارات	
المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية للاستثمار في العقار.	48
المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز	49
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز	49
الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز	50
الفرع الثالث: شروط منح الامتياز	51
المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز وأسباب انقضائه	57
الفرع الأول: آثار عقد الامتياز	58
الفرع الثاني: أسباب انقضاء عقد الامتياز	61
المبحث الثاني : نظام استصلاح الأراضي الفلاحية كآلية للاستثمار في العقار	63
المطلب الأول : مفهوم نظام استصلاح الأراضي الفلاحية	64
الفرع الأول : تعريف استصلاح الأراضي	64
الفرع الثاني : شروط استصلاح الأراضي	65
الفرع الثالث : إجراءات وكيفيات منح الأراضي عن طريق الاستصلاح	67
الفرع الرابع: آثار التنازل عن الأراضي في إطار الاستصلاح	69
المطلب الثاني: نظام الاستصلاح وفق القانون 08-16 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي	71
الفرع الأول: الأراضي التي استصلحتها الدولة في إطار قانون التوجيه الفلاحي	71
الفرع الثاني: الأراضي التي استصلحها المستفيدون في إطار قانون التوجيه العقاري	75
خلاصة الفصل	78
الخاتمة	80
قائمة المصادر والمراجع	83
الملخص	

الملخــص

الملخص:

تسلط هذه الدراسة الضوء على أهمية العقارات في الاقتصاد الوطني، حيث يعد العقار سواء كان اقتصاديا أو فلاحيا محركا للاستثمار والتنمية الاقتصادية، ومن دون توفر العقارات تصبح التنمية صعبة. ولذلك فإن الاستثمار العقاري في الجزائر يحظى بتشجيع كبير، مع توفير التسهيلات والحوافز للمستثمرين والضمانات اللازمة للاستثمار من قبل الهيئات المتخصصة في هذه العقارات.

الكلمات المفتاحية: العقارات، الاستثمار، التنمية الاقتصادية.

Abstract :

This study highlights the importance of real estate in the national economy. Real estate, whether economic or agricultural, is a driver of investment and economic development. Without the availability of real estate, development becomes difficult.

Therefore, real estate investment in Algeria is greatly encouraged, with facilities and incentives provided to investors and the necessary guarantees for investment provided by bodies specialized in these properties.

Keywords: Real Estate, Investment, Economic Development.