

مقياس العقار الاستثماري

الموجه لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون البيئة

الأستاذة: مريم حسام

-البرنامج :

-المبحث الأول: مفهوم العقار الاستثماري

-المطلب 1: العقار الاستثماري (تعريف-خصائص-أهمية).

-الفرع 1 : تعريف وخصائص العقار الاستثماري

-الفرع 02 :أهمية توجيه العقار بغرض الاستثمار

-المطلب 02 :أنواع الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار

-الفرع 01 :الملكية العقارية العامة

-الفرع 02 :الملكية العقارية الخاصة

-المطلب 03 :النظام القانوني المنظم للعقار الموجه للاستثمار

-الفرع 01 :العقار الاستثماري في قانون الاستثمار وقانون المالية

-المبحث الثاني: طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار

- المطلب الأول: طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار

-الفرع01 :العقار الصناعي

-الفرع2:العقار الفلاحي

-الفرع 3: العقار السياحي

-المبحث الثالث: وظيفة الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية

-المطلب 1: مفهوم عقد الامتياز في العقار الاستثماري

-الفرع 02: حقوق والتزامات الدولة في عقود الامتياز الخاصة بالعقار الاستثماري

-المطلب 2: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز بالنسبة لطبيعة العقد الاستثماري

-الفرع 1: عقد الامتياز في العقار الصناعي

-الفرع 2: عقد الامتياز في العقار السياحي

-الفرع 3: عقد الامتياز في العقار الفلاحي

-المبحث الرابع: تقييم الوضعية القانونية للعقار

-المطلب 1: دراسة ملائمة وانسجام الإطار القانوني للعقار مع حجم الاستثمار

-الفرع 1: عدم وجود رؤية واضحة في تأطير العقار المعدة للاستثمار

-الفرع 2: صعوبة تحويل العقار بغرض الاستثمار بسبب تعقد الإجراءات الإدارية

-المطلب 2: آفاق تنظيم وتأطير العقار بغرض دعم وجلب الاستثمار

-الفرع 1: مراجعة النظام القانوني المؤطر للعقار الموجه للاستثمار.

-الفرع 2: تبسيط الإجراءات الإدارية التنظيمية لمنح أوعية عقارية بغرض الاستثمار.

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الموارد التي لا يمكن الاستغناء عنها في المشاريع الاستثمارية كما أنه يلعب دورا مهما في مجال التنمية الاقتصادية كما ازدادت أهمية العقارات الموجهة نحو الاستثمار بتوسع مجال الاستثمار حديثا واصبح هذا التطور مرتبطا بالوضعية العامة للملكية العقارية وعلى هذا الأساس كان التوجه من معظم الدول منها الجزائر إلى وضع إطار تشريعي لتنظيم الملكية العقارية سواء العامة أو الخاصة، وتختلف الأطر التشريعية والتنظيمية وحتى آليات أو إجراءات تحويل الملكية العقارية أو توجيهها إلى الاستثمار باختلاف طبيعة العقار بين العقار الصناعي أو الفلاحي أو السياحي.

ولدراسة الأسس القانونية المنظمة للعقار الموجه للاستثمار اقتضت الضرورة للبحث في مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالاستثمار وقانون التوجيه العقاري وقانون أملاك الدولة وقانون المالية، خاصة واننا من خلال هذا المقياس سنعمل على دراسة الأملاك العقارية العامة دون الأملاك العقارية التابعة للقانون الخاص.

وبناء على هذا فإن آليات وإجراءات توجيه الملكية العقارية العامة نحو الاستثمار ستركز على صيغة العقود الإدارية التي تبرمها الدولة وخصوصا عقد الامتياز سواء كان صناعيا أو سياحيا أو فلاحيا .

ومن خلال ما سبق سنعمل على دراسة مقياس العقار الاستثماري من خلال أربع محاور أساسية.

-المحور الأول: مفهوم العقار الاستثماري

-المحور الثاني: طبيعة العقار الاستثماري

-المحور الثالث: دور الدولة في منح الامتياز بمختلف المشاريع الاستثمارية

-المحور الرابع: تقييم الوضعية القانونية للعقار الاستثماري

المحور الأول : مفهوم العقار الاستثماري

تقتضي دراسة المفهوم العام للعقار الاستثماري بصفة عامة العروج إلى العقار وكذلك التوجه إلى دراسة العقار الاستثماري من حيث التعريف والخصائص.

كما تقتضي دراسة العقار الاستثماري التطرق إلى أنواع الملكية العقارية التي تكون اساس التوجهات الاستثمارية هذا بالإضافة إلى النظام القانوني الموجه نحو الاستثمار هذا بالإضافة إلى النظام القانوني الموجه نحو الاستثمار وهذا من خلال المطالب التالية:

-المطلب الأول: العقار الاستثماري (تعريف-خصائص وأهمية)

نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

-الفرع 01 :تعريف وخصائص العقار الاستثماري

باعتبار العقار الاستثماري هو جزء من الوعاء العقاري فإن هذا يقتضي تعريف العقار ثم التطرق إلى تعريف العقار الاستثماري وبيان اهم خصائصه بصفة خاصة وهذا من خلال ما يلي:

أولاً: **تعريف العقار** من خلال هذا العنصر سنتعرف على مفهوم العقار من الناحية :

1-التعريف اللغوي للعقار: يعرف على أنه كل ماله قرار واصل ثابت مثل: الأرض،البيت ويتجلى المفهوم اللغوي للعقار على أنه:" قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض او عقارا بالتخصيص تابع للعقار الأصلي.

2-التعريف الاصطلاحي: هو كل شيء مادي يقاوم الانتقال وهذا نظرا لهيئته كالأرض وما ينظم إليها من منشآت وبنائيات كالجسور وغيرها .

3-التعريف القانوني للعقار: وفقا لأحكام المادة 683 من القانون المدني عرف العقار بأنه: " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

-ثانيا: تعريف العقار الاستثماري

يغيب التعريف القانوني حيث يجب أن لا يتم التطرق للعقار الاستثماري في القانون حيث يتم تعريف في الاصطلاح وتنقسم إلى تعاريف ضيقة وواسعة.

1-التعريف الضيق للعقار الاستثماري:

أ-يعرف العقار الاستثماري على أنه تلك الممتلكات (قطعة أرض،بناية،أو جزء من بناية) والتي يملكها المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي من أجل تحصيل الإيجار وتثمين راس المال).

ما يؤخذ على هذا التعريف على أنه ضيق مجال استغلال العقار الاستثماري وحصره في مجرد عقد الإيجار التمويلي وفي الحقيقة أن العقار الاستثماري يكون له مجالات أوسع لاستغلاله بمجرد عقد الإيجار.

ب-عرف بأنه: " مجموعة الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار والتي تملكها المؤسسات العمومية وتكون هذه الاصول موجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل موارد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة.

ما يؤخذ على هذا التعريف أنه يستعمل العقار الاستثماري والصناعي للدلالة على نفس المعنى وهذا العقار الاستثماري أوسع من العقار الصناعي فهو يشمل العقار الصناعي والفلاحي والسياحي.

2-التعريف الواسع للعقار الاستثماري:

أ-العقار الاستثماري:يعرف على أنه مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء مشاريع، استثمارية ذات الطابع الصناعي أو الفلاحي أو السياحي.

-هذا التعريف يشمل كل انواع العقارات الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية سواء كانت للدولة أو ملك للخواص أو واقعة في مناطق التوسع السياحي أو داخل المدن الجديدة غير أن ما يميز هذا النوع من العقارات عن غيره هو إنجاز المشروع الاستثماري .

ب-العقار الاستثماري:على أنه كل ملك للدولة ثابت له اصل وهو كل ما كان خالص الملكية غير المرتبط برهن أو اية رهون أخرى ويأتي العقار بدخل سنوي دائم والذي يسمى ريعا.

من خلال هذا التعريف الوصول إلى تعريف شامل للعقار الاستثماري : " هو كل ملك ثابت له أصل وهو كل ما كان خالص الملكية وغير مرتبط برهن ويكون موجهة لإنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو فلاحي والتي تدر بدخل سنوي دائم والذي يسمى ريعا.

-ثالثا: خصائص العقار الاستثماري

من خلال هذا التعريف نستنتج خصائص جوهرية يتميز بها العقار الاستثماري وتتمثل فيما يلي:

1-الموقع الثابت للعقار: والذي يعتبر عنصرا جوهريا فيه بحيث يجب ان يكون للعقار له اصول ثابتة في الأرض ولا يمكن نقله من جهى لأخرى دون تلف وهذا عكس المنقول وهذا يعد عاملا هاما وضمانة أساسية للمستثمرين في الحصول عليه نهائيا وكذلك فيما يترتب عليه من آثار قانونية أو قضائية أي انه يوفر ضمانات اكيدة للمستثمر خاصة في حالة

وجود نزاع حول العقار الموجه للاستثمار ،فالاختصاص القضائي في حالة النزاع حول العقار تعود دائما لمحكمة موقع العقار كاختصاص اصلي ووحيد .

2-يعتبر العقار الموجه للاستثمار جزء من الوعاء العقاري العام: الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو اجانب إلا ان الاحتياطات العقارية الموجه للاستثمار يتشكل في غالبية الأحيان من الأملاك العقارية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو التابعة للأفراد كما تتوجه في غالب الأحيان إلى مشاريع ذات طابع صناعي سياحي،فلاحي.

3-يعتبر العقار ثروة: بإمكانه تحقيق التنمية الاقتصادية وهو متجدد خاصة في ظل الاستغلال العقلاني له .

الذي يكون باتفاق مع ملاكه الأصليين بواسطة أسلوب التعاقد عكس الأملاك المنقولة التي تكفي الحياة المادية للانتفاع بها إلا ان ميزة الاستغلال والانتفاع بالعقار تكون مختلفة حسب الجهة المالكة له.

فالعقارات التابعة للدولة يكون استغلالها بصورة مؤقتة ويكون بناءا على قرار أو عقد إداري(عقد الامتياز).

ونفس الشيء يلاحظ على الأملاك العقارية التي تكون تابعة للأفراد والتي تشترط فيها الملكية التامة ،ويتم استغلالها بناءا على عقد موثق ومشهر في المحافظة العقارية وينتهي استغلالها بانتهاء مدة العقد أو بهلاك أحد اطراف العقد (موت).

4-إن إجراءات انتقال الملكية العقارية تعتبر من النظام العام:

والتي لا يجوز مخالفتها بالنظر إلى ما تتميز به الأملاك المنقولة وذلك باعتبارها حقا محميا قانونا لا يجوز التعدي عليه باي وسيلة كانت ويعتبر ذلك جريمة يعاقب عليها

القاضي حتى وأن كان للدولة حق اللجوء إلى أسلوب التأميم في بعض الاحيان أو نزع الملكية للمنفعة العامة، فكل هذا يجب أن يتم في ظل احترام الإجراءات القانونية والإدارية الكفيلة بضمان تعويض عادل ومنصف وقبلي للمتضررين من عملية نزع الملكية أو التأميم بشرط أن يوجه ذلك لإنجاز مشروع استثماري عمومي، كما أن الأوعية العقارية التي تمنحها الدولة بغرض الاستثمار يجب ان توجه لإنجاز المشاريع المبرمجة وخلافا لذلك يحق للدولة لاسترجاع تلك الأملاك.

5-وجود دخل سنوي: يعد العقار الاستثماري قيمة اقتصادية تدر أرباحا بصفة مستمرة ودائمة أي انه يساهم في تحقيق ريع سنوي لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الجيد للوعاء العقاري.

-الفرع 02 : أهمية العقار الاستثماري

تكمن أهمية العقار الاستثماري من خلال زيادة إنعاش الاقتصاد الوطني وتنوع القطاعات الاقتصادية المستثمرة وكذلك جلب لرؤوس الأموال اجنبية اكثر عن طريق الاستثمار الاجنبي كما يساهم أيضا في تنظيم السوق العقارية والقضاء على الاحتكار وسنعمل على تفصيل هذا من خلال العناصر التالية:

أولاً- تشجيع المستثمرين على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية

إن وجود العقار كعامل حاسم للاستثمار من شأنه أن يعطي للمستثمرين الوطنيين أو الاجانب ضمانات كافية لاستغلال رؤوس أموالهم واستثمارها في مختلف الميادين الاقتصادية وهذا ما ادى إلى تحقيق قيمة مهمة للتنمية الاقتصادية والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس الأموال إلى بلدانهم الأصليين حيث ان هؤلاء المستثمرين يحق لهم مباشرة مختلف الاستثمارات سواء مباشرة مختلف الاستثمارات سواء بإنشاء مؤسسات صغيرة أو متوسطة كما ان توفير العقار كعامل ضروري في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات

الاستثمار في غير قطاع المحروقات الذي كان يعتمد عليه الاقتصاد الوطني ،وهذا ما ادى إلى تطوير قطاعات ذات طبيعة استراتيجية مثل القطاع الفلاحي الصناعي والسياحي ، وينعكس بصفة اساسية على الطلب عليها وذلك بوجود منافسة بين مختلف المستثمرين في سوق العقار ،ونجد أن تشجيع الاستثمار بواسطة أوعية عقارية ادى غلى توسيع حجم ومجال الاستثمار وهذا ما تجلى في المرونة الموجودة في قانون الملكية العقارية خاصة من حيث الاسس التي وضعها لتنظيم العقار الصناعي والفلاحي والسياحي وقد تجلى ذلك في عقود الشراكة المختلفة التي ابرمت بين مختلف المؤسسات الاقتصادية العمومية والمستثمرين الاجانب لتسيير هذه الأخيرة في مختلف الأملاك العقارية كما أن تدعيم الاستثمار قد ظهر بصورة واضحة في القطاع الصناعي من حيث العديد من المؤسسات الاستثمارية وطنية واجنبية موجودة في سوق العقار إضافة للقطاع السياحي والخدماتي والتي بلغت فيه نسبة الاستثمار درجة عالية مما خلق جو من المنافسة التي عملت فيه تأثير بصورة مباشرة على الأسعار .

-ثانيا: تنوع مجال الاستثمارات الأجنبية والوطنية

إن التدفق الاستثمارات الوطنية والأجنبية كانت تتجه مباشرة من الامتيازات التي تضمنتها قوانين الاستثمار وقبل ذلك تجلت عملية تنوع الاستثمار في فترة الإصلاحات الاقتصادية بدءا من قانون النقد والقرض 1990 والذي اسس لفتح المجال الاستثماري امام الأجانب للدخول إلى الجزائر وهذا من خلال السماح للمؤسسات المصرفية الاجنبية من الاستثمار في الجزائر بفتح فروع لها ممثلين في الجزائر مما سمح بدخول العديد من المؤسسات الأجنبية لغرض الاستثمار كما انتعشت الاستثمارات المختلفة بالمؤسسات الوطنية والاجنبية في كل الميادين .

-يعد قانون النقد والقرض 10/90 المعدل والمتمم الصادر في 22 فيفري 1990 بداية تجسيد هذا الانتعاش في مجال الاستثمار قد حددت المادة 183 منه الآليات القانونية للاستثمار الاجنبي إضافة لآليات تمويل ذلك وأشكالها سواء بمساهمة خاصة من المستثمر أو بمساعدة مباشرة أو غير مباشرة من الدول إلى المستثمرين .

-كما كرس المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار عدة ضمانات منها للمستثمرين وهذا لإحداث تنوع فيما يخص الطبيعة ومجالات الاستثمار خاصة من حيث منع اللجوء إلى اساليب نزع الملكية والتأمين كما اضاف إلى ذلك إلغاء التمييز بين المستثمر الوطني والاجنبي خاصة فيما يخص تحمل الالتزامات واكتساب الحقوق .

-ثالثا: تنظيم السوق العقارية: يعد الإطار القانوني الموجود من خلالها تكريس المنافسة في المجالات الاقتصادية وفق ضوابط السوق(العرض والطلب) وبعد فترة الإصلاحات الاقتصادية حرص المشرع الجزائري على إنشاء قواعد هدفها التخفيف من الضغط على الدولة في القطاع الاقتصادي كما سمحت للمستثمرين الوطنيين الاستثمار في مختلف القطاعات وكذلك الحال بالنسبة للأجانب إضافة على فتح المجالات ذات الطبيعة الاستراتيجية على الاستثمار وهذا ما أدى إلى بداية انسحاب الدولة من الوعاء الاقتصادي والعمل على تكريس سوق حقيقية للعقار حيث لا يكون للدولة إلا دورا ثانويا من حيث الضبط والتنظيم والمراقبة مما سمح برفع الاحتكار على تسيير العقار خاصة في ظل ظهور المتعاملين الاقتصاديين الخواص كعنصر فاعل داخل السوق العقارية .

ويعتبر وجود وكالة وطنية ضابطة للعقار الموجه للاستثمار من شأنه ضبط وتسيير مراقبة كل التصرفات الواردة على العقار وهذا لمنح احتكاره بالإضافة إلى إحصاءات العقارات الموجودة في السوق العقارية وضبط السوق العقارية وهذا ما سعى إليه المشرع الجزائري من خلال تكريسه للوكالة العقارية للوساطة والضبط العقاري التي لها وكالات جهوية تساعد في أداء مهامها.

-المطلب الثاني: انواع الاملاك العقارية الموجهة للاستثمار

تختلف الملكية العقارية باختلاف التهيئة التي تحوزها من حيث تسييرها وتنظيمها إضافة إلى الطبيعة القانونية للعقار المشكل لها فقد تكون هذه الأخيرة ضمن إطار الأملاك العقارية العامة للدولة التي تتميز عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو الأفراد على حسب الوظيفة الأساسية لكل منهما بالإضافة للقانون المطبق على الأملاك الخاصة والأملاك العامة.

وقد تم تحديد الأملاك العامة العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 الذي حدد الآليات القانونية لانتقالها سواء كانت أملاك عامة أو خاصة بموجب قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 07/12/1990 والذي سيتم التركيز عليه من خلال هذا العنصر .

-الفرع الأول : الاملاك العقارية العامة

ساهم قانون الاملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1/12/1994 المعدل والمتمم الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية بتنظيم الأملاك الوطنية العامة وقد عدل بموجب القانون 04/08 المؤرخ في 14 يوليو 2008 غير ان هذه التعديلات لم تمس بالمبادئ العامة لحماية الاملاك الوطنية أو تقسيمها وإنما تعلق اساسا بالتسيير وكذلك رفع الاحتكار الامر الذي يشكل حافزا قويا لجلب الاستثمار وترقية وتفعيل رقابة إدارة الاملاك الوطنية أن الوضع تطور نحو التفتح الاقتصادي والقانوني اكثر توسعا مما جعل ضبط نصوص الأملاك الوطنية لتنماشى مع اقتصاد السوق .

أما عن الملكية العامة جاء عليها النص كذلك في دستور 1996 أو في التعديل الدستوري لسنة 2016 التي نصت على : " أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية

في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون"

أما في القانون 30/92 نصت المادة 02 منه على أن تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية والأملاك العمومية التابعة للدولة والأملاك العمومية التابعة للولاية .

-وباعتبار أنه لم يتم تعريف الملكية العقارية الوطنية العامة صراحة فإن تعريفها يندرج ضمن الأملاك الوطنية العامة.

- وقد اتجه القانون 30/90 تعريف الأملاك العامة من خلال مكوناتها التي نصت عليها المادة 12: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساساً مع الهدف الخاص لهذه المؤسسة.....وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية "

بمفهوم المادة 17 من دستور 1996 والمادة 18 من دستور 2016

ووفقاً لهذا النص تعتبر أملاكاً وطنية عمومية كل الأموال المخصصة للجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق.

أما التعريف القضائي: قد اتجه القضاء الإداري في فرنسا سنة 1974 نحو الأخذ بالتعريف التي أخذته لجنة تنقيح القانون المدني الفرنسي والتي تبنت الأملاك العامة يشمل في نطاقه مجموع أموال الجماعات العامة والمؤسسات العامة التي يستعملها الجمهور مباشرة أو المخصصة لمرفق عام .

وبهذا فإن الأملاك العقارية العامة هي مجموع العقارات مهما اختلفت طبيعتها والتي تشكل الحافظة العقارية الوطنية والتي تكون تحت تسيير وتصرف الدولة مباشرة ،كما انها تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة وبهذا يستعملها الجمهور إما بطريقة مباشرة أو بواسطة مرفق عام ولا يمكن التنازل عن هذه الأملاك العقارية أو التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرف القانوني أو توقيع الحجر عليها كما انها لا تؤدي وظيفة مالية.

أولاً: خصائص الملكية العقارية العامة

هي ان يكون العقار مملوكا للدولة أو اي شخص آخر من اشخاص القانون العام: قد تكون الولاية أو البلدية .

-أن يكون العقار مخصصا للمنفعة العامة : اي ان يكون تحت تصرف الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام .

-أن ترتبط الاملاك العقارية العامة لمختلف أحكام القانون الإداري :أي أن الاملاك العقارية العامة يحكمها القانون الإداري وكذا نظرية العقد الإداري.

-الأملاك العقارية العامة غير قابلة للتصرف والحجز :هذه الخاصية.

-لا تهدف الأملاك العقارية العامة إلى أداء وظيفة مالية:أي انه لا يتم الاعتماد عليها للحصول على أموال للخرينة العامة فإن الدومين العام ليس له أهمية في تغذية الإيرادات العامة لأنه يخضع لمبدأ المجانية كالسير في الطريق أو دخول الغابات ولكن لا يمنع هذا من إمكانية فرض بعض الرسوم لتنظيم استعمال أو تغطية نفقات إنشائها.

-ثانياً: أنواع الأملاك العقارية العامة

لجأ المشرع الجزائري بالإضافة إلى تعريف الأملاك الوطنية العامة إلى القيام بتعداد بعض هذه الأملاك وميز في ذلك بين الأملاك الطبيعية والأملاك الاصطناعية وفي ذلك نصا

المادة 14 من القانون 30/90 على أنه: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك الوطنية الطبيعية والأملاك الاصطناعية.

1- الأملاك العقارية العمومية الطبيعية :

نصت عليها المادة 15 من القانون 30/90 يشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية على ما يأتي: شواطئ البحر، قاع البحر، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر، مجاري المياه وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقابة المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه "

من خلال هذه المادة يقصد بالأملاك العقارية العمومية الطبيعية هو ما تم تكوينه. تدخل أو جهد بشري ويضم هذه الأملاك ما يلي:

1- الأملاك العقارية العامة البحرية: تضم العناصر التالية:

- شواطئ البحر: وهي الأرض التي تحاذي البحر والتي تغطي بحسب حركة المد والجزر.
- قعر البحر الإقليمي وياظنه: وهو ما يعرف بالبحر الإقليمي بصفة عامة وهذا انطلاقا من الحدود المتخذة لتحديد المياه الإقليمية الداخلية .
- المياه البحرية الداخلية: تشمل كافة البحر أو المحصور بالاراضي اليابسة والتي لها تواصل طبيعي مباشر مع البحر كالبحيرات أو البرك المالحة والمراسد أو المضائق .
- طرح البحر: يقصد به تلك المستودعات المشكلة بالبحر (رمال أو حل، حصى) إما خارج الشواطئ أو على طولها البحري أي هي الفضاءات التي تراجعت عنها البحار بصفة نهائية
- المحاصي: هي الأراضي المقطعة بفعل البحر نتيجة تراجعه حيث لم تعد هذه الاراضي مغطاة بالمياه.

- الجرف القاري: هو مساحة مسطحة مرتفعة عن سطح البحر.

2-الأماك العقارية العمومية الاصطناعية:نصت عليها المادة 16 بموجب القانون 30/92

والمادة 07 من القانون 14/08 ونصت عليه المادة 16 من القانون 30/92

"تشمل الأماك العمومية الاصطناعية خصوصا ما يأتي :الاراضي المعزولة الاصطناعية عن تأثير الأمواج السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية .

-الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.

-الطرق العادية والسريعة وتوابعها

-المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.

-الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية .

-الحدائق المهيئة.

-البساتين العمومية .

-أعمال المنشآت الأساسية والثقافية والرياضية .

-المباني العمومية التي تعلق المؤسسات الوطنية والعمارات الإدارية المهيئة لإنجاز مرفق عام .

-المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني.

-ملاحظة:

تجدر الإشارة إلى انه وفقا للقانون 08-14 وحسب المادة 07 منه المعدلة للمادة 16 من القانون 90-30 في فقرتها الاخيرة أضافت لقائمة المنشآت الصناعية التي يعتد بها الأماك

العامّة ما يلي: " المعطيات المترتبة عن أعمال التتقيب والبحث المتعلقة بالأماك المنجمية للمحروقات .

وهذا تماشياً مع نص المادة 18 من التعديل الدستوري 2016 التي تعتبر باطن الأرض والمناجم من الأماك العقارية الوطنية العامة .

واستناداً لما ورد للأحكام السابقة تتحدد تصنيفات الأماك الوطنية العمومية ذات الطابع الصناعي للعناصر التالية :

-العنصر الأول :الأماك العقارية العمومية الاصطناعية في مجال الصرف والمسالك

وتشمل الطرق العادية والسريعة سواء كانت تابعة للبلدية أو الولاية أو كانت طرق وطنية وكذلك كل فروعها من أرصفة ،خنادق ، انحدارات ، ومحطات برية وكذلك الجسور والأنفاق .

-العنصر الثاني :الأماك العمومية الاصطناعية في مجال السكك الحديدية :وتشمل شبكة

السكك الحديدية الأرصفة، الخنادق ، جدران الدعم، المنشآت الفنية ، المباني والتجهيزات التقنية المعدة لاستغلال الشبكية وجميع إشارتها الكهربائية كما تضم المحطات بجميع هيئاتها ومرافقها ومساحات التخزين وأرصفة الوقوف والطرق المؤدية إلى المحطات .

-العنصر الثالث: الأماك العمومية الاصطناعية في مجال الملاحة البحرية:

ويشمل الموانئ ومنشآتها والمرافق اللازمة للشحن والتفريغ ولتوقف ورسو السفن وجميع المساحات المائية وكذلك الوسائل والمرافق اللازمة لاستغلال الموانئ وصيانة السفن وكذلك تشمل الارصفة والحواجز والمسالك العمومية المهيئة والمنارات وكذلك قنوات الري والسكك الحديدية وطرق الدخول والخروج والمرات المعدة للشحن والواقعة في الحدود .

-العنصر الرابع: الأماك العمومية الاصطناعية في مجال الملاحة الجوية:

وتتضمن كافة الموانئ والمطارات المدنية والعسكرية الموجهة للاستعمال من طرف الجمهور وجميع ملحقاتها مثل الهياكل والتجهيزات اللازمة للملاحة الجوية منارات الأرصاد الجوية، الرادارات وكل المعدات الخاصة بتسيير وصيانة واستغلال مطارات الملاحة الجوية.

-العنصر الخامس: الأملاك العمومية الاصطناعية في المجال العسكري

وتتضمن كافة الهياكل والمعدات المخصصة للدفاع الوطني غير المخصصة لاستعمال الجمهور وتكون برية جوية وبحرية وتتضمن كذلك الحصون والفروع والقواعد العسكرية، الثكنات العسكرية الطرق العسكرية، الممرات الانفاق الخنادق ميادين التدريب، المطارات العسكرية وتوابعها وغيرها هامة المنشآت المخصصة لمرفق الدفاع الوطني .

-العنصر السادس : الأملاك العمومية الاصطناعية في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية :

وتشمل العقارات والمنشآت المهيأة للبث الإذاعي والتلفزيوني السلكي واللاسلكي وكذلك المنشآت اللازمة لسيرها وصيانتها كالخطوط الأرضية والخطوط تحت البحرية بما فيها طرق الاتصال ومراكز البث الصوتي المرئي والتلغرافي .

-العنصر السابع :الأملاك العمومية الاصطناعية المتعلقة بالمعادن والآثار التاريخية

وتشمل جميع الملكيات التي تمثل أحد اعلام ورموز سيادة الشعب وحضارته وتراثه مثل: الآثار، المتاحف الوطنية ، الأماكن الأثرية، الأعمال الفنية، التحف المصنفة، مثل التماثيل والنصب التذكارية والبنائيات الدينية)، المنشآت الفنية والثقافية والبنائيات التي تشمل فائدة ذات طابع تاريخي، فني وأثري.

-العنصر الثامن : الأملاك العمومية الاصطناعية المتعلقة بالمباني والمساحات العمومية وتشمل المنشآت والمباني:الوطنية والإدارية المهيأة لخدمة مرفق عمومي وكذلك الحدائق والمنتزهات العمومية .

-ثالثا: خصوصية تكوين الأملاك العقارية الوطنية العمومية:وفقا لنص المادة 14 من القانون 30/90 تتشكل الأملاك العقارية الوطنية من خلال ما يلي:

1-**الأملاك الوطنية الطبيعية:**تنشأ بتحقق الظاهرة الطبيعية التي ادت لظواهرها ولا يبقى للإدارة سوى تعيين حدودها ويتم ذلك بعمل كاشف أي ان الاملاك الوطنية الطبيعية تكتسب صفة العمومية بقوة القانون بمجرد تكوينها وهذا إذا كانت واقعة عبر التراب الوطني أو في المجالات البحرية الخاضعة لسيادة الدولة بمجرد تكوينها وضعية طبيعية تجعلها تابعة للأملاك الوطنية العمومية .

2-**الأملاك الوطنية الاصطناعية:**

وتدرج هذه العقارات ضمن الأملاك العامة وفقا للعمليات التالية :

أ-**عملية اقتناء المال العام:** يعتبر الاقتناء فعلا يترتب عليه التملك القبلي للعقار الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية العمومية ،حيث يجب أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا للدولة موضوع تحت تصرفها إما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك سواء بطرق القانون الخاص أو بطرق القانون العام (م27 من قانون 30/90 ،المادة 31).

ب-**عملية التخصيص:** يتم إنشاء الأملاك العمومية الاصطناعية بتشديدها إن لم تكن موجودة وتخصيصها لمهمة النفع العام سواء كان ذلك بواسطة الاستعمال المباشر أو بواسطة مرفق عام (المادة 42).

ج-تهيئة المال العام: ويعني إدخال التحسينات والتعديلات ليتلاءم مع أهداف النفع العام ولا يسري مفعوله إلا بعد تهيئة خاصة للمنشأة واستلامها بالنظر إلى وجهتها فلا تكون العقارات المقتناة جزءا من الاملاك الوطنية العمومية إلا بعد تهيئتها(المادة 31/المادة 33).

ملاحظة:

يمكن القول أن الأملاك العقارية العامة تؤدي بالضرورة إلى تحقيق المنفعة العامة من خلال مختلف المشاريع الإملائية كما تهدف كذلك لتلبية الاحتياجات الخاصة للمستثمرين في حالة توجيهها للاستثمار من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين ،ويكون هذا بناءا على عقد إداري ووفقا لدفتر شروط متفق عليه يضمن تحقيق النمو الاقتصادي وهذا من دون نقل ملكية هذه الأملاك العقارية العامة للمستثمر .

-الفرع الثاني: الأملاك العقارية الخاصة

تتقسم الأملاك العقارية الخاصة إلى قسمين :

-أملاك عقارية تابعة للدولة أو ما يعرف بالأملاك العقارية الوطنية الخاصة وعادة ما يطلق عليها بالدومين الخاص أما النوع الثاني فيتمثل في الأملاك العقارية التابعة أو المملوكة للطرف الأفراد ، وهي ما يعرف عليها بالأملاك الفردية الخاصة .

وهذا ما سنتناوله بالتفصيل من خلال العنصرين التاليين:

أولا: الأملاك العقارية الوطنية الخاصة

حدد المشرع الأملاك الوطنية الخاصة بمفهوم المخالفة أو تحديدا سلبيا وهي الأملاك التابعة للدولة والتي لا يضيفي عليها صفة الأملاك العامة ومن ثم كل مال تملكه الدولة أو الولاية أو البلدية ليس مالا عاما هو ما لا خاصا ، كما حدد وظيفتها وهذا بان تؤدي وظيفة مالية تملكية وهي اموال تملكها الإدارة ملكية تقترب من الملكية العادية لأشخاص القانون

الخاص من حيث خضوعها بوجه عام لقواعد القانون الخاص فيمكن التصرف فيها بالبيع وغيره من التصرفات كما يجوز للأفراد تملكه بالتقادم طويل الاجل وبدر الدومين الخاص على عكس الدومين العام إيرادات للخرينة العامة.

1-تعريف الاملاك العقارية الوطنية الخاصة:

تركز من خلال هذا العنصر على التعريف القانوني والتعريف الفقهي .

1-التعريف القانوني: ركز القانون على تعريف الأملاك الوطنية الخاصة بصفة عامة من دون التركيز على الأملاك العقارية فقط .

وطبقا لأحكام المادة 02 من قانون الاملاك الوطنية 30/90 "تتشمّل الأملاك الوطنية الخاصة على مجموعة الحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية خاصة.

كما صنف هذا القانون الأملاك الوطنية الخاصة على الاملاك الخاصة التابعة للدولة، الاملاك الخاصة التابعة للولاية والأملاك الخاصة التابعة للبلدية .

كما عرف المشرع الجزائري في المادة 03 فقرة 02 من القانون 04/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 30/90 ب:" أما الأملاك الوطنية الاخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتتمثل الاملاك الوطنية الخاصة (من خلال عقد إداري).

ومن خلال نص هذه المادة نجد انه يستوجب أمرين لتحديد الاملاك العقارية الوطنية الخاصة وهما:

-**الأملاك العقارية الوطنية الخاصة:** هي تلك العقارات غير المصنفة ضمن الأملاك العقارية الوطنية العامة أي ان المشرع اعتمد في تصنيفه لهذه العقارات بإخراجها من قائمة

الملكية العامة أو كاستثناء عن الملكية العامة والتي لا تكون موجهة إلى الاستغلال أو المنفعة المجانية من طرف الأشخاص العاديين.

-الأمالك العقارية الوطنية الخاصة :

هي تلك العقارات التي يمكن أن تكون محل ملكية خاصة ولها وظيفة مالية .

2-التعريف الفقهي: تعرف الاملاك العقارية فقها على أنها: "العقارات المملوكة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للدفع العام والدولة والأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الافراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بوجه عام لأحكام القانون الخاص".

ومن خلال هذا التعريف نستنتج أهم خصائص الملكية العقارية الخاصة والتي تتمثل فيما يلي:

-الأمالك العقارية الوطنية الخاصة:هي أملاك استغلالية وتملكية.

-الأمالك العقارية الوطنية الخاصة مهمة اقتصادية محضة :لا علاقة لها بالنفع العام او المرفق العام .

-النظام القانوني للاملاك العقارية الوطنية الخاصة:هو نظام القانون الخاص كقاعدة عامة

II-مشمات الاملاك العقارية الوطنية الخاصة:

حددت المواد من 17 إلى 20 من القانون 90-30 الاملاك العقارية الوطنية الخاصة والتي تكون تابعة للدولة ثم الولاية ثم البلدية وهذا من خلال عدة فئات نذكرها من خلال ما يلي:

1-المجموعة الاولى: وتشتمل الاملاك العقارية الوطنية الخاصة والتي تكون تابعة للدولة وللجماعات الإقليمية والمحددة بموجب نص المادة 17 من القانون 90-30 وهي: العقارات

غير المصنفة ضمن أملاك الدولة العامة.-الاملاك العقارية الناتجة عن تجزئة حق الملكية والتي تؤول للدولة أو الولاية أو البلدية أو مصالح الدولة ومؤسساتها العمومية الإدارية .

-الأملاك العقارية التي ألغي تخصيصها ضمن الملك الوطني العام.

-الأملاك العقارية المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية وتم الاستيلاء عليها أو شغلت بدون وجه حق ثم استردتها الدولة واحد جماعاتها بصورة قانونية .

2-المجموعة الثانية:هي الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للدولة فقط دون جماعاتها الاقليمية وهي الأملاك المحددة بنص المادة 18 من 90-30 وهي:

-البنائات والاراضي غير المصنفة ضمن الملك الوطني العام والتي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية.

-البنائات والاراضي غير المصنفة ضمن الملك العام والتي اقتنتها الدولة أو بنت إليها أو امتلكتها أو شيدتها .

-العقارات المملوكة للدولة والتي خصصت للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري .

-الاراضي الجرداء وغير المخصصة والمملوكة للدولة .

-الاملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني باعتبارها وسائل الدعم.

3-الأراضي ذات الوجهة الفلاحية أو الأراضي الفلاحية والأراضي الرعوية المملوكة للدولة .

3-المجموعة الثالثة: الأملاك العقارية التابعة للولاية وحدها وحدتها المادة 19 من القانون 90-30.

-البنائات والأراضي غير المصنفة ضمن الملك الوطني العام والمملوكة للولاية والمخصصة لمرفق عام أو هيئة إدارية .

-المحلات التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو شيدتها بأموالها الخاصة والمخصصة للاستعمال السكني.

-الاملاك العقارية التي اقتنتها أو انجزتها الولاية والتي تكون غير مخصصة

4-المجموعة الرابعة: وهي الأملاك العقارية الوطنية الخاصة التابعة للبلدية فقط والتي حددتها المادة 20 من القانون 90-30 كالتالي :

-البنيات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية والمخصصة للمرافق العمومية والهيئات الإدارية .

-العقارات التابعة للبلدية والمخصصة للاستعمال السكني .

-الأراضي الجرداء التي تملكها البلدية وغير مخصصة .

-الأراضي العقارية التي اقتنتها البلدية أو انجزتها بأموالها الخاصة وغير المخصصة .

-العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي الآيلة لملكية البلدية.

III-خصوصية تكوين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة :

تكتسب الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق ما يلي:

-الهيئات والوصايا : وتمثل الدولة وزير المالية في قبول التبرعات أو يكون هذا القبول

بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه التبرعات.

-الأموال الشاغرة أو التركات المهملة: وهي الأموال التي لا مالك لها أو لا وارث لها .

-الأراضي الصحراوية التي ليس لها ملكية ولم تكن محل حيازة للأفراد .

-الكنوز: يعتبر كنزا كل شيء او قيمة مخفية مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة ولا يمكن لأحد إثبات ملكيتها له وتعتبر الدولة مالكة لها متى تم اكتشافها في احد توابع الأملاك الوطنية .

ملاحظة :

الأملك العقارية الخاصة التابعة للدولة يمكن التنازل عنها أو توجيهها للاستغلال عن طريق عقد إداري ينظم ويؤطر عملية انتقالها وتوثيقها وتسجيلها في محافظة العقارية والعمل على توجيهها وتحويلها لصالح المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو اجانب.

كما أن عقود التنازل أو الامتياز أو الإيجار التي تبرمها الدولة أو الجماعات المحلية مع المستثمرين يجب ان تكون محددة المدة القانونية في عملية استغلالها إضافة لضرورة تقييدها وتسجيلها في المحافظة العقارية .

ثانيا :الأملك العقارية الخاصة بالأفراد :

تتمثل الأملاك العقارية التي تكون تابعة للأفراد بصفة عامة في مجموعة الاملاك العقارية الخاصة التي يحوزها والتي يحق لهم التمتع بها والتصرف فيها بصفة نهائية وهي املاك مكرسة دستوريا وقانونيا .

وبالرجوع إلى تنظيم الأملاك العقارية الخاصة نجد أنها لم تكن منظمة ومحمية قانونا بصفة كافية من الفترات السابقة عن الإصلاحات الاقتصادية وقد تم الاعتراف بها صراحة من خلال دستور 1989 كما تم التأسيس لنظام اقتصادي ذو طبيعة ليبرالية وهذا من خلال بروز المقولة الخاصة كإطار مهيكلي يستند عليه الاقتصاد الوطني والاعتراف بالصفة لا لبس فيها بالملكية الخاصة .

وهذا ما أدى إلى تشجيع الاستثمار الخاص كعامل أساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية ونجد أن المشرع الدستوري في ظل موجة الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الجزائر قد أكد على الاعتراف بصفة صريحة للملكية العقارية الخاصة مع كل ما ينجر عن ذلك من فتح المجال الاقتصادي للاستثمار الخاص ومساهمة المقاومة الخاصة في تحقيق برنامج التنمية وهذا ما يكرس نظام اقتصادي مبني على قواعد السوق الحرة .

هذه الضمانات المكرسة لحماية الاملاك العقارية الخاصة قد سمحت بفتح المجال الاقتصادي من حيث توسيعها لمشاركة المستثمرين الاجانب الذين ليست لهم اقامة دائمة في الجزائر على انجاز مشاريع استثمارية في مختلف المجالات .

ان القانون 25\90 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر قد أكد على الإصلاحات الاقتصادية المتبعة خاصة من خلال ضمان وجود الملكية العقارية الخاصة و الاعترافات لهذه الاخيرة بمكانة قانونية قد تساهم في الاقتصاد الوطني.

1 تمييز الاملاك الوطنية عن الاملاك الخاصة :

تتميز الاملاك الوطنية عن الاملاك الخاصة للأفراد من خلال ما يلي:

1. **من حيث الجهة المالكة :** حيث تعتبر الاملاك العقارية الوطنية التابعة للدولة او الولاية او البلدية بينما الاملاك العقارية الفردية تدخل في الذمة المالية لأشخاص القانون الخاص كانوا اشخاص طبيعيين او معنويين .

2. **من حيث القانون المطبق :** تخضع الاملاك العقارية الوطنية لقانون الاملاك الوطنية الذي يخضعها لاحكام متميزة عن تلك التي تخضع لها الاملاك الفردية في اطار القانون الخاص.

3. من حيث الجهة القضائية المختصة بمنازعاتها : الاصل ان تخضع منازعات الاملاك الوطنية سواء كانت بين الجهات المالكة او بينها و بين الافراد لجهات القضاء الاداري كقاعدة عامة بينما تخضع لمنازعات اموال اشخاص القانون الخاص بينهم لجهات القضاء العادي.

ملاحظة: احال القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على احكام الشريعة العامة المتمثلة في احكام القانون المدني كعمليات انتقال الملكية العقارية الخاصة و تحديد شروطها وفقا لمقتضى العقود المبرمة فيما بين المتعاقدين سواء فيما يخص انتقال او بيع عقار .

المطلب الثالث : الاساس القانوني للعقار الموجه للاستثمار :

ان تحديد الاساس القانوني للعقار الموجه القانوني للعقار الموجه للاستثمار يقتضي التطرق للقوانين المنظمة للملكية العقارية ، كذلك القانون المدني و قانون الاستثمار .

الفرع الاول : تنظيم العقار الموجه للاستثمار في القانون المدني:

تضمن التقنين المدني الجزائري الاحكام العامة في كيفية انتقال الملكية العقارية بصفة عامة حيث نص على شروط انتقالها بصفة عامة ، خاصة وان اجراءات الانتقال تتم وفقا للعقود المنظمة بين الافراد من جهة و الدولة من جهة اخرى . فيجب ان يتضمن العقد الذي يمثل الشريعة العامة للمتعاقدين اركانه الاساسية من حيث وجود محل للتعاقد ، و سبب التعاقد وقبل ذلك لابد من وجود تراضي في عملية التعاقد اضافة لوجود الشكلية اي تسجيل العقد في المحافظة العقارية و قيده حتى يكتسب حجية اتجاه الغير و يمنع التعدي باي صفة كانت اذ ان الملكية العقارية محمية قانونية .

حيث تنص المادة 793 من القانون المدني على : " لا تنقل الملكية العقارية و الحقوق العينية الاخرى للعقار سواءا كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي نص عليها القانون و بالاخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " .

وقد نظم ايضا التقنين المدني شروط انتقال الملكية العقارية فيما بين المتعاقدين من حيث شروط التسليم و الذي هو في هذه الحالة الوعاء العقاري و كذلك شروط دفع الثمن و تحديد الاطار القانوني في عملية انتقال الملكية العقارية في التقنين المدني بصفة عامة ، غير ان تنظيم العقار كاساس للاستثمار من حيث تحديد طبيعته القانونية و شروط انتقاله و الاليات القانونية لتحقيق ذلك بالنظر الى اختلاف طبيعة المشروع الاستثماري المراد منه تحويل الالوية العقارية (عملية نزع الملكية) في تحقيق المنفعة العامة .

الفرع الثاني : الاساس القانوني للعقار للعقار الاستثماري في قانون التوجيه العقاري و املاك الدولة :

نتناول هذا الاساس من خلال العنصرين التاليين :

اولا : الاساس القانوني للعقار الاستثماري في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/12/18 و المتضمن قانون التوجيه العقاري : يعتبر هذا النص القانوني مرجعا اساسيا في تطبيق السياسة العقارية مهما كانت الطبيعة الملكية العقارية سواء كان العقار ذو طبيعة فلاحية او صناعية او سياحية بحيث تم توضيح اليات استغلاله وفقا للعقود المحددة لاستغلال العقار الفلاحي ، ويعد القانون الخاص بالتوجيه العقاري عاملا مهما في تحديد و تنظيم القوام التقني و القانوني للاملاك العقارية سواء تلك التي تكون تابعة للدولة او الافراد . وقد حددت المادة الثانية من هذا قانون الاملاك العقارية على اساس الاراضي او الثروات غير المبنية .

وما يلاحظ على قانون التوجه العقاري هو تطيره و تنظيمه للملكية الخاصة حيث تنص المادة 27 منه على : " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او اغراضها . "

وتنظيم الوعاء العقاري قد تجسد اكثر في هذا القانون بالزام كل بلدية بالقيام بعملية جرد شامل لحافظتها العقارية ، كما اعطى النظام القانوني الذي جاء به القانون 25/90 امكانية التصرف في الاملاك العقارية للجهة المالكة خاصة الاملاك ذات الطبيعة الخاصة للدولة . ذ.

وتعد عملية احالة قانون 25/90 على القوانين الخاصة في عملية تنظيم و تحويل العقارات بغرض الاستثمار من شأنه ان يسمح بإدخال مرونة اكثر على تنظيم العقارات و تحويلها للاستثمار كما ركز هذا القانون على تنظيم العقار الفلاحي على وجه الخصوص من حيث استغلاله و تنظيم اساسه القانوني .

في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية نظم هذا النص القانوني الأملاك العقارية العامة التابعة لأملاك الدولة وجسدها بالصفة الكاملة ، كما وردت في أحكام الدستور بحيث اعتبرت أملاكاً تابعة للمجموعة الوطنية لا يجوز المساس بها بأي طريقة كانت كونها غير قابلة للتقادم المكسب أو المقسط بالإضافة إلى عدم إمكانية الحجز عليها أو تجزئتها لاستغلالها وقد حدد الاحتكار في الأحكام الدستورية للطبيعة القانونية لهذه الأملاك بالنظر إلى أنها تشمل باطن الأرض وما فوقها إضافة إلى المحاجر والمناجم والأملاك البحرية والجوية والبرية.

الأملاك العقارية التابعة للدولة بالنظر إلى الخصوصيات التي تتميز بها: فهي غير قابلة مبدئياً لتحويلها للاستثمار إلا أن التحولات الاقتصادية العميقة بالنظر إلى تغير مفهوم السيادة فرض التأقلم مع معطيات جديدة فتم دعم المشاركة المقاوله الهخاصة الوطنية والأجنبية في تسيير الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي عملت من جهتها على

تقليصها إلى مجالات محدودة وهذا النص القانوني الجديد قد منح قطاعات اقتصادية كانت تعتبر استراتيجية ومن ذلك تسيير المقاولات الخاصة بالأوعية العقارية التي تتواجد فيها المحاجر والمناجم التي أدخلت على قانون المناجم إضافة لمنح استغلال الأوعية العقارية وفقا لألوبي الامتياز في الأماكن التي يكون محل بحثه والتنقيب كالنفط والمعادن الثمينة وهذا ما ساهم في إعادة وتكييف الأملاك العقارية العامة بصفة مرنة تسمح للمستثمرين في الحصول على أوعية عقارية سواء وفقا لنظام الامتياز أو الإيجار طويل المدى وفقا لدفتر الشروط.

الفرع الثالث: الأساس القانوني للعقار الاستثماري في قوانين الاستثمار وقوانين المالية:

بعد التطرق للقوانين المختلفة المنظمة للاستثمار من شأنه أن يوضح مدى تسهيل عملية تحويله أو منحه وفقا للأسلوب الامتياز أو الإيجار أو التفاوض وهذا يكون من خلال التطرق للقوانين التي صدرت ما بعد الإصلاحات الاقتصادية.

أولاً: العقار الاستثماري في إطار القوانين المتعلقة بالاستثمار: ساهمت الإصلاحات الاقتصادية في تدعيم الاستثمارات الوطنية الأجنبية بضمانات إضافية خاصة في ظل أحكام القانون رقم 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمارات حيث عمل على إيجاد توازن ما بين حقوق وواجبات المستثمرين الوطنيين والأجانب، إضافة إلى تقييد لعمليات اللجوء إلى أساليب التأمين أو نزع الملكية للمنفعة العامة التي كانت من بين العوامل الأساسية التي أدت بالمستثمرين الأجانب إلى إحجام عن الاستثمار في الجزائر وقد تضمنت المرسوم التشريعي 12/93 تدابير تحفيزية حسب طبيعة ونوعية المشروع الاستثماري سواء المحدد في إطار النظام العام أو الخاص أو المناطق الحرة فبمقتضى هذا النص تلتزم الدولة اتجاه المستثمرين بعدم إعادة النظر في المنافع والمزايا التي منحت لهم في إطار القانون مع ضمان عدم المساس بها في حالة إدخال تعديلات عن التشريع الساري المفعول، كما ظهر بالموازنات مع

هذا القانون عقد امتياز الأملاك الوطنية ومن خلال المادة 23 والتي تضمنت إمكانية تحويل عقدا لامتياز إلى تنازل.

وبصدور الأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار قد وسع من قيمة الامتيازات الممنوحة سابقا من خلال عدم تقييد مجالات الاستثمار إلا أن ذلك لم يؤدي إلى توضيح مكانة العقار كقيمة هامة لإنجاز أي مشروع استثماري رغم كونه قد أشار إلى تخفيض قيمة الضرائب والرسوم على انتقال الملكية العقارية، وعمل على تهيئة مختلف الأوعية العقارية بجعلها ملائمة للاستثمار بحيث تكون مؤهلة لإنجاز مختلف المنشآت الاستثمارية التي تعطي أهمية للاقتصاد الوطني.

إن القوانين المتعلقة بالاستثمار لم تنظم الاستثمار العقاري لقيمة توجه الاستثمار رغم أن الأمر الجديد المتعلق بالاستثمار وهو الأمر 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر 03/01 قد أتى بأحكام جديدة مدعمة للامتيازات الموجودة فالمادة 06 منه قد كرست حق الطعن بالنسبة للمستثمرين الذين قدموا طلبات بقصد الحصول على امتيازات ولم تمنح لهم أو الذين سحبت منهم تلك الامتيازات خاصة تلك التي تكون ذات طبيعة عقارية شرط أن يقدم المستثمر الطعن في المدة القانونية أي 15 يوم التي تلي عملية التبليغ محل الاحتجاج أو بعد انقضاء 15 يوم من تاريخ اختيار الإدارة على عدم ردها على المستثمر ويجب على لجنة الطعن أن تفصل في الطعن المقدم مدة شهر من تاريخ تبليغها بحيث يكون قرارها يكسب الحجية المطلقة اتجاه الإدارة كما أن الطعن للقرار لا يمس بالطعن القضائي الممنوح للمستثمر.

وتدعيم الامتيازات ظهر بصفة ملموسة في أحكام المرسوم التنفيذي 08/07 الذي يحدد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وقد حدد المرسوم التنفيذي 08/07 مفهوم السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع الاستثماري لكل الممتلكات العقارية والمنقولة المادية أو

غير المادية التي تهدف إلى إعادة تنظيم النشاطات وتأهيلها خاصة الاقتصادية وقد حدد هذا المرسوم السلع والخدمات الخارجة عن نطاق سلع التجهيز المستعملة نظير الاستثمارات ما عدا الأراضي والعقارات.

ثانياً: العقارات الاستثمارية في القوانين الخاصة بالمالية:

- قد نظمت القوانين التي صدرت في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية عملية لا تنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وفقاً لأسلوب الامتياز.

وهذا ما أكدته المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 في نصها على إمكانية منح العقار وفقاً لأسلوب التنازل للمستثمرين الوطنيين للمستثمرين أو وفقاً لأسلوب التراضي وإلا أنه ثبت ذلك بوجود دفتر الشروط ينظم هذه العملية من حيث تحديد الحقوق وواجبات كل طرف سواء بالنسبة للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب المقيمين أو غير المقيمين الطبيعيين أو المعنويين واشترطت المادة أن يكون سعر التنازل مبنياً على سعر السوق.

ونفس الشيء بالنسبة للاستفادة من نظام الامتياز.

إن تنظيم نظام الامتياز أو التنازل قد تدعم أكثر من خلال الاقتراح الذي جاءت به المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 الخاص باستعمال واستغلال والانتفاع بالأملاك العقارية التابعة للدولة بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين بتحديد شروط شراء العقار لغرض الاستثمار ما بين الهيئات التي تكون مالكة له والمستثمرين وفقاً لدفتر الشروط يحد فيه التزامات كل طرف سواء الغدرة أو المتعامل معها إضافة إلى تحديد الكيفيات الواجب اتباعها عملاً لانتقال الملكية العقارية.

وفقاً لقانون المالية لسنة 1994 جاء في نص المادة 117 منه على تأكيد استبدال إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بإجراءات منها وفقاً لأسلوب الامتياز

المبني على القرض وهذا كاستخلاص النتائج السلبية التي لوحظت اثناء تملك الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة .

ولكن وفقا لأحكام قانون المالية 1996 قد عملت على إعادة نظام التنازل عن الأملاك العقارية التي تكون تابعة للدولة بغرض إنجاز مختلف مشاريعهم الاستثمارية بتسمية جديدة وهي عقد المنح للوعاء العقاري والذي يقصد به كالتنازل عن تلك الأملاك العقارية لصالح المستثمرين فتأطير وتنظيم نظام منح اوعية عقارية بغرض الاستثمار وفقا لأسلوب التنازل بالامتياز قد تجسده بصفة فعلية في قوانين المالية السابقة وقد تأكد ذلك في قانون منح العقار وفقا لأسلوب التنازل أو الامتياز غير أن الأمر 04/08 ألغى قاعدة تحول الامتياز إلى تنازل وقد كان دور المالك في منح المشاريع الاستثمارية أي ترخيص بالامتياز بطريقتين:

- عن طريق اللجوء إلى المزاد العلني أو بالتراضي بقرار عن مجلس الوزراء كما لجهات المانحة للامتياز وبموجب قرارات متعددة كالوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بتهيئة الإقليم والوالي ومجلس الوزراء.

- قانون المالية 2011 وفقا لهذا القانون جاء المشرع بتعديل جوهري من خلاله دور الوالي في التنمية المحلية الوطنية على حد سواء وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم في الدولة وتتعلق إلى قمة التنظيم وتجسد هذا التعديل في قانون المالية التكميلي رقم 11/11 حيث عدلت المادة 15 منه المواد 03، 05، 08، 09 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي.

قانون المالية 2015: جاء هذا القانون بجديد حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وخول سلطة اراقتراح للمدير الولائي المكلف

بالاستثمار الذي يتصرف كلما نطلب الأمر كذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة الخاصة.

قانون المالية 2016: وبمبادرة جديدة من شأنها تكريس انفتاح سوق العقار الاقتصادي نص في مادته 58 على إمكانية إسناد مهمة إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية للأشخاص الطبيعيين والمهوزيين من القطاع لالخاص على أن يتم ذلك قطعة أرضية غير فلاحية.

تشكل ملكيتهم ويخضع لإنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق إلى دفتر الشروط يعده الوزارة المكلفة بالاستثمار.

ثم جاء قانون المالية 2017 بتعديل من خلال المادة 80 منه وقد تضمنت التعديل للأحكام التالية:

- منح الأشخاص المعنية الخاصة دون الطبيعية دون الطبيعية حق إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية والمناطق على أراضي غير فلاحية.

- أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة تمنح على أساس حق الامتياز لمدة 33 سنة.

- إذا كانت القطعة الأرضية تابعة للخواص يتم إعداد دفتر الشروط من قبل الوزير المكلف بالاستثمار.

- إذا تعلق الأمر بأراضي تابعة للأملك الخاصة للدولة يتم إعداد دفتر الشروط بالاشتراك بين الوزارتين المكلفة بالاستثمار والمالية:

قانون المالية:

نظم بموجب المادة 114 التي تتعدل وتنتم المادة 17 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق لاتوقيع والمناطق السياحية كما نصت على مسؤولية الدولة في إعداد الدراسات وأشغال التهيئة الخاصة بالمنشآت القاعدية المناطق التوسع والمواقع السياحية كما نصت على دور المستفيد من هذه المناطق وهذا في الاستثمار الفلاحي.

قانون المالية 2019: المادة 46 منحت تخفيضات على الإتاوات السنوية للمشاريع الاستثمارية ضمن محيط الحظائر التكنولوجية.

المحور الثاني: طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار

تتخصر طبيعة العقارات الموجهة للاستثمار في ثلاث مجالات أساسية وهي: الصناعية، الفلاحية، والسياحية، وبهذا استعمل على تقسيم هذا المحور إلى ثلاث مطالب أساسية.

المطلب الأول: العقار الصناعي.

سنتناول من خلال هذا المطلب تعريف العقار الصناعي وشروط استغلاله.

الفرع الأول:

تعريفه: سنتناول من خلاله تعريف العقار الصناعي وشروط تعريف العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول الأراضي والمباني خلال فترة زمنية معينة ومحددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

ثانياً: العقار الصناعي من وجهة نظر القانونيين: بالرجوع إلى النصوص التشريعية لا نجد تعريف واضح للعقار الصناعي ولا نجد أصلاً لمصطلح العقار الصناعي وإنما أخذ المشرع بمصطلحات أخرى كالعقار الاقتصادي العمومي الذي جاء في نص المادة 03 في المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وباعتبار أن العقار وفقاً للقانون المدني يعرف على أنه كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف"، فإن العقار الصناعي سيؤسس بناء على هذا التعريف وكذلك بناء على الصناعة والتي تعرف بأنها "نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلعة عن طريق تحويل المواد الأولية".

وعلى أساس هذين التعريفين استند مختلف فقهاء القانون في تعريفهم للعقار الصناعي والذي يعرف على أنه: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وكل ما رصد لخدمة العقار التي تملكه أو بحوزة المؤسسات العمومية أو الدولية بصفة عامة ويكون موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية".

الفرع الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي:

بالرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية والمتعلقة بالعقار الصناعي نجد أن استغلال هذا العقار يتطلب بعض الشروط التي نوردتها فيما يلي:

- العقار الصناعي يتعلق بالأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة وكذلك الأصول التابعة للمؤسسات العمومية.

- لاستغلال هذا العقار لا بد أن يكون بموجب عقد امتياز أي أن مانح حق الاستغلال هذه العقارات خضع لقواعد التهيئة والتعمير طبقاً للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 والقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- تسيير هذا العقار يخضع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهذا طبقا للمادة 03 من المرسوم ت رقم 07-119 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم بالمرسوم ت رقم 126/12 المؤرخ في 2012/03/09.

المطلب الثاني: العقار الفلاحي.

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف العقار الفلاحي وبيان أقسامه، وكذلك التطرق إلى اهم التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي:

لتحديد المقصود بالعقار الفلاحي نعتد على مجموعة من القواعد القانونية كالقانون المدني الجزائري والقانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي والقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

أولا: تعريف العقار الفلاحي:

نتناول من خلال هذا العنصر العقار الفلاحي بطبيعته والعقار الفلاحي بالتخصيص وهذا من خلال ما يلي:

1- العقار الفلاحي بطبيعته: المادية التي يكون لها وفقا لطبيعتها موقعا ثابتا غير متقل حيث تشمل بذلك على الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار كالمباني، والتي تكون مخصصة لنشاط فلاحي وعليه ينقسم العقار الفلاحي بطبيعته إلى صنفين:

أ- العقارات الفلاحية غير المبنية: وهي التي تمثل الأرض بحيث تكون عقار بالامتياز ويتعلق الأمر بالأرض الصالحة للزراعة، نقصد بها كل الأراضي العارية المخصصة للنشاط الفلاحي، مهما كان صنفها وطبيعتها.

ب- العقارات الفلاحية المبنية:

وتعتبر من مشتملات الأراضي الفلاحية وهي تتمثل في العقارات ذات الاستعمال السكني، والعقارات المرتبطة باستغلال الزراعة وكذلك العقارات التي تستعمل في تخصيصات فلاحية أخرى وهذا بالإضافة إلى بنايات منشأة لحماية الأبقار والأغنام والعتاد، وكذلك المحاصيل.

2- العقار الفلاحي بالتخصيص: عرفته المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري واعتبرته كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله وبالتالي نجد أن العقارات الفلاحية بالتخصيص هي تلك المنقولات التابعة للعقار الفلاحي والمخصصة لخدمة مثل الوسائل والمعدات الفلاحية من جرارات وحاصدات... إلخ.

ثانيا: أقسام العقار الفلاحي:

قسم المشرع الجزائري حسب نص المادة 05 من القانون 25/90 قانون التوجيه العقاري العقار الفلاحي إلى 04 أقسام: الأراضي الخصبة جدا، والأراضي الفلاحية الخصبة، والأراضي المتوسطة الخصوبة والأراضي ضعيفة الخصوبة ويستند هذا التقسيم حسب المشرع الجزائري إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي، وكان الهدف من هذا التقسيم الوصول إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم حسب نوعية التربة، سنورد هذه الأقسام من خلال النقاط التالية:

1- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: هي الأراضي العميقة الحسنة التربة، أو القابلة للسقي وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية عرفتها المادة 06 من القانون 25/90.

2- الأراضي الفلاحية الخصبة: هي الأراضي متوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي حسنة العمق غير الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي المادة 07 من القانون 25/90.

3- الأراضي متوسطة الخصوبة: تشتمل على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة ونسبة الأمطار فيها متوفرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة طبوغرافية المادة 08 من القانون 25/90.

4- الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة: المادة 09 هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والانجراف.

الفرع الثاني: أهم الأصناف القانونية للعقار الفلاحي:

من خلال المادة 23 من القانون 25/90 نجد أن الأملاك العقارية صنف إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية.

ونجد أن القانون رقم 30/90 المتعلقة بالأملاك الوطنية للدولة عمل بإخراج الأملاك العقارية الفلاحية من الدومين العام للدولة وخصها فقط بالدومين الخاص بالإضافة إلى تكفل التوجيه العقاري بتنظيم الأملاك العقارية الفلاحية وبهذا سنتطرق أو نحصر من خلال هذا العنصر أهم الأصناف القانونية للعقار الفلاحي في: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والعقارات الفلاحية التابعة للأفراد.

أولاً: العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

تعتبر الأراضي الفلاحية الخاضعة للقانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أحسن مثال عن الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة وهي : ما يعرف بالمستثمرات الفلاحية.

وتعرف المستثمرات الفلاحية على أنها: وجهة ترابية ميسرة ومستقلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الانتاج طيلة السنة وهذا لخدمة المنتج الفلاحي، وفقا لنص المادة 46 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنها وحدة انتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطاعات المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية، وقد حدد القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، طرق استغلال المستثمرات الفلاحية هذا من خلال نص المادة 17 منه على أن امتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وهذا ما أكدته المادة 03 من القانون 03/10.

ثانيا: الأراضي الفلاحية المملوكة للخواص:

يحكمها القانون المدني ثم قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد من 27 إلى 30 من قانون التوجيه العقاري وقد عرفت المادة 27 منه الملكية العقارية الخاصة، "أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها ورضها وفيما يتعلق لاستغلال العقار المملوك للخواص فيكون إما بطريقة مباشرة أي بصفة شخصية من طرف مالك العقار أو بطريقة غير مباشرة وهذا بالإيجار أو الشراكة لأن مالك العقار له كافة السلطات المتمثلة في التصرف أو الاستغلال.

المطلب الثالث: العقار السياحي:

يتجلى تنظيم العقار السياحي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية فهو ينظم مختلف الأوعية العقارية التي تكون مخصصة لإنجاز مختلف المنشآت السياحية سواء كانت منجزة من طرف مستثمرين وطنيين أو الأجانب ويرتبط العقار السياحي ارتباطا مباشرا بوجود

أنشطة سياحية والخدمات السياحية المراد إنجازها، وتعد مناطق التوسع الطبيعية السياحية التي تكون موجهة للاستثمار السياحي بحيث تعد محور إنجاز المنشآت السياحية والعقار السياحي له دور في تحقيق التنمية الاقتصادية من حيث القيمة المضافة للاقتصاد الوطني ويسير العقار السياحي من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تهدف للقضاء على المضاربة في العقار السياحي .

-الفرع الاول: تعريف العقار السياحي

بدأ الاهتمام بالعقار السياحي مع الانفتاح الاقتصادي وظهرت قيمة العقار السياحي حديثا بحيث كان في السابق غير مؤطر نظرا لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر عام للاقتصاد الوطني في المادة 20 من القانون 03/03 المتضمن لمناطق التوسع لمواقع السياحية قد نصت على ما يلي: "تشكيل العقار السياحي القابل للبناء المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص من خلال هذا التعريف يعد العقار السياحي مجموع الاملاك الوطنية والعمومية المبنية وغير المبنية والتي توجد داخل مناطق التوسع السياحي المعرفة بموجب المادة 03 فقرة 02 من القانون 03/03 على انها تعد في اصلها تلك المناطق المخصصة أصلا للسياحة وقد حددت المادة 03 فقرة 05 من القانون 03/03 الإطار القانوني الذي يسير مناطق التوسع السياحي .

وعرفت التهيئة السياحية على انها: "مجموعة الأشغال والمنشآت القانونية الممكنة للفضاءات العقارية والمساحات الموجهة لاستقبال الاستثمارات السياحية بحيث انها تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عملية التهيئة ونوعية المشاريع التي يراد تحقيقها وقد تشمل المشاريع المبرمجة على العقارات السياحية الموجودة من خلال بناء فنادق سياحية لاستقبال السياح ومشاريع ذات استخدام موسمي للراحة والاستجمام .

-الفرع الثاني: استغلال العقار السياحي

إن لتنظيم العقار السياحي من قبل المشرع الجزائري ساهم في مرونة عقود الامتياز بغرض الاستثمار وهذا ما سمح للوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالتصرف في العقار السياحي بمالها من صلاحيات التصرف باسم الوزير المكلف بالسياحة الذي يعمل مع الوزير المالية المسير للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة .

فالأموال العقارية الممنوحة وفقا لنظام الامتياز للمستثمرين من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية يجب ان يتم وفقا لعقد موثق ومشهر في المحافظة العقارية (الأموال العقارية الوطنية الخاصة بالدولة أو الافراد) .

كما يجب على المستثمرين إعادة تهيئة هذه الأوعية العقارية والعمل على احترام طبيعتها القانونية والوجهة المخصصة لها في مخطط التهيئة السياحية والقيام بأشغال التهيئة السياحية في مناطق التوسع السياحي يؤدي في نهاية المطاف إلى منح شهادة حسن تنفيذ الاشغال من قبل البلدية المعنية التي تتواجد فيها الأملاك العقارية السياحية .

ونجد ان عدم استغلال العقار السياحي بصفة ملائمة قد يساهم في تبديد هذا الاخير ولذا يقتضي الأمر متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية .

كما تقتضي طبيعة إنجاز هذه المشاريع حصول المستثمرين على رخصة أو تصريح بغرض بداية الاشغال التي تتطلب وجود عقد الملكية غير انه في العقار السياحي يقوم عقد الامتياز مقام عقد الملكية باستثناء الاملاك التابعة للأفراد .

-المحور الثالث : وظيفة الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية

نتناول من خلال هذا المحور مفهوم عقد امتياز العقار الاستثماري ودور الدولة في منح مختلف العقارات الاستثمارية .

-المطلب 01 : مفهوم عقد الامتياز للعقار الاستثماري

سنقسم هذا المطلب إلى فرعين أساسيين الفرع الأول تعريف وخصائص عقد امتياز العقار الاستثماري والفرع الثاني أساسه القانوني .

-الفرع الأول: تعريف عقد امتياز العقار الاستثماري وأهم خصائصه

يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي حيث يسمح هذا القرار بإدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز وقد نصت المادة 10 من الامر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة املاك الدولة مرفقا بدفتر أعمال يحدد بدقة برنامج للاستثمار وكذلك بنود وشروط منح الامتياز .

وقد عرفته المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية على أنه: "العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز "

-كما جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذلك المرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة و

الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية عقد الامتياز بانه الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة للأمالك الخاصة لفائدة شخص طبيعي او محتوى خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري و قد جاء هذا التعريف في دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز عن طريق المزداد العلمي و هو يختلف في صياغته عن التعريف المذكور في دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز بالتراضي حيث عرفه بانه الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري من خلال التعارف نستنتج اهم خصائص عقد امتياز العقار الاستثماري يرتب عقد الامتياز حق عيني عقاري و هي سلطة يعطيها القانون لشخص معين عن شيء معين و بموجبها يستطيع الشخص ان يستخلص لنفسه ما يشاء من فوائد اقتصادية كما نجد ان اهم الحقوق العينية الاصلية هي حق الملكية التي تكون للمستثمر على البنائيات المنجزة على المشروع اما الحق الثاني هو الانتفاع بالأرض لمدة معينة مع بقاء ملكية هذه الارض للدولة عقد الامتياز هو عقد شكلي و الشكلية في هذه الحالة لا تعني الكتابة و انما تعني اسلوب معين للتغيير عن الادارة يفرض من قبل المشروع في صورة ملزمة و يخضع عقد امتياز العقار الاستثماري للعديد من الإجراءات الادارية و التي اوجب القانون اتباعها مثل قرار المنح الصادر عن الوالي و ضرورة موافقة او اقتراح جهة ادارية معينة و دفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز و غيرها من الوثائق التي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد عقد الامتياز الا اذا كان مقترنا بزمان محدد و هذا لارتباطه بالمنفعة و قد حددت المادة 12 من الامر 152|09 حددت هذه المدة اذ نصت على انه يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 اعلاه لمدة ادناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و اقصاها 99 سنة.

يهدف عقد الامتياز الى انجاز مشروع استثماري : حيث يلتزم المستثمر حسب المادة الاولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الامتياز بالتراضي بعدم

تغيير وجهة الاراضي التي منحت من اجلها و جاء فيها م1 القطعة الارضية موضوع الامتياز هذا موجه الاستيعاب مشروع استثماري و كل تغيير في وجهتها او في استعمالها كليا او جزئيا لأغراض اخرى غير محددة في دفتر الشروط هذا ينجز عنه فسخ منح الامتياز.

ان عقد منح الامتياز الخاص بال عقار الاستثماري يتميز بخصوصية تميزه عن غيره عن عقود الامتياز كما يختلف نظامه القانوني باختلاف وعائه العقاري محل مشروعه الاستثماري و ذلك نظرا للطبيعة للاستثمار سواء كان صناعي او سياحي او فلاحي كما ان اختلاف ال اوعية العقارية محل المشروع الاستثماري يؤدي لا محال الى اختلاف الجهات الادارية المتدخلة بشكل او باخر في إجراءات منح العقار سواء كان على المستوى المركزي او اللامركزي.

يتميز كذلك بالحدثة اي حديث النشأة حيث بدا تكريسه من الناحية القانونية بداية من التسعينات مع بداية الاصلاحات الاقتصادية و بداية توجيه العقارات للاستثمار .

-الفرع الثاني : الاساس القانوني لعقد امتياز العقار الاستثماري:

اعتمد المشرع الجزائري على آلية وحيدة لتوجيه العقار نحو الاستثمار وهي عقد الامتياز غير أن هذه الآلية عرفت الكثير من التعديلات حيث كانت البداية بعقد الامتياز القابل للتنازل ثم الامتياز غير القابل للتنازل وبعدها من الامتياز بالمزاد العلني إلى الامتياز عن طريق التراضي فقط، ففي بداية التسعينات وفي إطار الإصلاحات الاقتصادية صدر قانون النقد والقرض 10/90 والذي تضمن أحكام جديدة لتشجيع وتسهيل عملية الاستثمار وكان لهذا تأثير على ظهور عقد الامتياز للأملاك الوطنية من خلال قانون المالية 1992 ثم جاء المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن قانون ترقية الاستثمار والذي نص في المادة 23 منه على إمكانية عقد الامتياز وإلى تنازل وبالرجوع إلى قانون الأملاك العامة 90-30 نجده

ينص على الامتياز في إطار تسيير الدومين العام إذا تعلق الأمر بالمرافق العامة وقد تم الفصل في عقد الامتياز القابل للتنازل بموجب الأمر الرئاسي 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار حيث نصت المادة 01 منه على أنه: "يحدد هذا الأمر النظام الذي يرد على الاستثمارات الوطنية والاجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتياز و/أو الرخصة.

ويظهر من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصرعيه لكل اشكال المستثمرين بما فيه الأجانب غير ان قاعدة قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر ادت إلى استهلاك الكثير من الاحتياطات العقارية وهذا ما ادى بالمشرع إلى تبني الامتياز غير القابل للتنازل وهذا بموجب الامر 04/08 والذي الغى قاعدة تحويل الامتياز إلى تنازل ، وقد حدد هذا الامر بشروط وكيفيات منح الامتياز بطريقتين عن طريق اللجوء إلى المنافسة (المزاد العلني) أو عن طريق التراضي بقرار من مجلس الوزراء وقد عدل هذا القانون وتم إلغاء الامتياز عن طريق اللجوء إلى المنافسة (المزاد العلني) بموجب قانون المالية التكميلي 11/11 بموجب المادة 15.

-المطلب 02 : دور الدولة في منح الامتياز في مختلف العقارات الاستثمارية

ندرس من خلال هذا المطلب دور الدولة في منح الامتياز على العقار الفلاحي والعقار الصناعي والعقار السياحي مع تبيان خصوصية كل عقد بناء على خصوصية العقار .

-الفرع الأول: دور الدولة في منح الامتياز على العقار الفلاحي :

نقسم هذا الفرع إلى عنصرين اساسيين :

أولاً: تعريف عقد الامتياز على العقار الفلاحي وبيان أهم شروطه.

1- عرف المشرع الجزائري الامتياز في نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما يلي:

"الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى صاحب الامتياز" حق استغلال الاراضي الفلاحية، الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها بناءا على دفتر الشروط ويحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

ويقصد في هذا القانون الأمالك السطحية بانها: "مجموع الأمالك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

2- شروط منح الامتياز على العقار الفلاحي :

للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضى التابعة للأمالك الوطنية الخاصة اشترط القانون 03-10 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز واخرى تتعلق بالأراضى محل الامتياز.

أ- الشروط المتعلقة بالمستثمر:

تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعيا حيث استثنى القانون 03-10 الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتها.

- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعا بالجنسية الجزائرية ،وبالتالي تم استبعاد الاجانب.

- أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم للامتياز إذ نجد هذا الحق تمت الاستفادة منه بموجب القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحقيق حقوق المنتجين وواجباتهم كما نجد أن المادة 7 من القانون 03/10 قامت استثناء بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون الذين حازوا على الاراضي الفلاحية المذكورة أو الذين اجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو املاك سطحية خرقا لأحكام التشريع والتنظيم المعمول به ،الذيم اكنوا موضوع إسقاط حق صادر عن القضاء، الذين الغى الولاة قرارات استفادتهم .

- أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا اثناء حرب التحرير .

ب- شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز :

استقراء القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة نجد انه لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا : إجراءات منح الامتياز على العقار الفلاحي:

وفقا للقانون 03-10 فغنه يتم الحصول على الامتياز وفق طريقتين إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون 19/87 إلى امتياز وذلك بناء على طلب اعضاء المستثمرة الفلاحية وغنا عن طريق الترشح اي بالحصول مباشرة على الامتياز ، لذا سنقوم بتفصيل كل حالة على حدى من خلال ما يلي:

1- منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :

حدد المشرع وفقا للقانون 03-10 إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز وفق ما يلي:

أ-إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :

ونصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة على أنه : "يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز بصفة فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية"

ومن خلال هذه المادة نلاحظ أن طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز يقدم من طرف اعضاء المستثمرات الفلاحية امام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع العلم ان إيداع الملف يتم بصفة فردية مهما كانت طبيعة المستثمرة فردية أو جماعية كما أن الأجل الممنوح لهؤلاء لا يتعدى 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 03/10 والمؤرخ في 2010/08/15 وعند انتهاء المدة وبعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد المستثمرون الفلاحيون متخلون عن حقوقهم وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد امتياز وفقا للقانون 03/10.

وعند انتهاء المدة وبعد إعدارين متباعدين بشهر واحد يثبتهما المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يعد المستثمرون الفلاحيون متخلون عن حقوقهم وفي هذه الحالة تسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي بكافة الطرق القانونية وتمنحها بموجب عقد امتياز وفقا للقانون 03/10.

ب- دراسة الملف وتوقيع على دفتر الشروط:

ب-1: دراسة الملف: يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة الطلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي

339/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون هذا وفقا لحالتين أساسيتين:

الحالة الأولى: دراسة الملف من طرق الديوان الوطني للفلاحة فقط وهي الحالة الأصلية.

فتعد دراسة الملف من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتبين له أنه يحتوي على جميع الشروط والوثائق وفقا لما نص عليه القانون يتم إمضاء دفتر الشروط وفق النموذج المرفق بالمرسوم وذلك من قبل المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ثم يرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10.

الحالة الثانية: الاستعانة باللجنة الولائية كاستثناء ويكون هذا في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو التحقق من وثائق أو وقائع مصرح بها ويرسل الديوان الملفات إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لدراستها وبعد الانتماء من دراسة الملف إما يتم قبول الملف ويرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لإمضاء دفتر الشروط وفي حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي للمعني عن طريق رسالة معللة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يمكن للطالب رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

ب- 2: قيام الديوان بشكليات توقيع دفتر الشروط:

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 326/10 على أنه "يقوم الديوان الوطني للأراضي بدراسة الملف بشكليات توقيع دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 05 من القانون 03/10".

و بعد هذه العملية يرسل ذلك الملف إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر.

ج- إعدادا عقد الامتياز:

بعد القيام بشكليات توقيع دفتر الشروط المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي 326/10 طبقا للمادة 05 منه: تتم عملية إعداد عقد الامتياز وطبقا لنص المادة 324 مكرر 07 من القانون المدني، يتم إفراغ العقد في غالب رسمي باعتبار أنه حق عقد الامتياز فهو حق عيني عقاري وهذا حسب ما أشارت إليه المادة 12 من القانون 03/10 التي تنص على "إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرار، واستنادا إلى المادتين السالفتين الذكر نستنتج أنه باعتبار ايداع الملفات يتم بصفة فردية فإنه بطبيعة الحال يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية".

وقد تبين هذه المادة أن اعداد الامتياز يتم باسم كل مستثمر في الشيوخ وبحصص متساوية، وهذا يدل على احترام القواعد التي تحكم المستثمرات الفلاحية الجماعية التي يكون فيها الملكية جماعية.

وأخيرا يتم شهر العقد في المحافظة العقارية ويراد بالإشهار العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار أو تثبيت الحق العيني العقاري لشخص معين أو أشخاص معينين تجاه الغير ويتم تنظيمها في سجلات معدة للاطلاع الكافية.

مما يؤدي أو يجعل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على الوجه المطلق لمن قيدت باسمه.

ب- منح الامتياز عن طريق الترشح:

لم يفصل القانون 03/10 في إجراءات إعلان الترشح وكيفياته وبهذا و وفقا لنص المادة 25 فقرة 02 من م.ت 326/10 فإنها: "تحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة" وفعلا قد صدر القرار الوزاري رقم 1344 في تاريخ 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الرشح واختيار السطحية التابعة

للأمالك الخاصة للدولة وبهذا القرار نجد أن أهم إجراءات منح الامتياز عن طريق الترشح يتمثل فيما يلي:

أ- إعلان الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة:

من خلال نص المادة 25 فقرة 01 من القانون 326/10 يتبين أن محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية المتصلة بها المتوفرة ويقصد بها تلك الأراضي الفلاحية التي لم يرق أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذا الأراضي الفلاحية التي تم إسقاط الانتفاع عليها (الإسقاط بقرار إداري أو قضائي أو الرفض أو الحصول عليه بالطرق غير المشروعة).

كما نصت المادة 17 من القانون 03/10 على إمكانية إعلان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتوفرة ويكون هذا الإعلان بالترشح من طرف الديوان بإدراجه مرة واحدة على الأقل في يوميتين وطنيتين: أحدهما باللغة العربية والأخرى بالفرنسية وكذلك يكون الإعلان بالسياق نفسه الإعلان على مستوى مقر ولاية ودوائر بلديات مكان تواجد هذه الأراضي محل الامتياز.

أما عن مشتملات إعلان الترشح فيجب أن يتضمن على الخصوص التحديد الدقيق والمفصل للأوعية العقارية الواجب منحها عن طريق الامتياز وأماكن تواجدها ومحتويات ملف الترشح ومكان إيداعه وأخيرا نهاية أجل الإيداع.

ب- دراسة ملفات الترشح وإعداد عقد الامتياز:

أنشأ القرار الوزاري رقم 1344 الصادر في 2012/11/11 لجنة خاصة تتولى دراسة ملفات المعنيين بالترشح ولقد قامت المادة 05 من هذا القرار بتحديد تشكيلة اللجنة، فتقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة طلبات الحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح، عند الانتماء من دراسة ملفات طلبات المنح الامتياز التي

قامت بها اللجنة الخاصة تحرر هذه الأخيرة محضرا بأشغالها وفق لما جاء به القرار الوزاري 1344، ترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الإسمية للمتشحين المقبولين التي تعرض على الوالي المختص إقليميا للترخيص بمنحهم حق الامتياز.

وأخيرا يقوم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية بناء على المحضر المعد من طرف اللجنة الخاصة وترخيص الوالي بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 03/10.

ثم يقوم هذا الديوان بإرسال دفتر الشروط مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية بغرض إعداد عقد الامتياز الذي يشهر في السجل العقاري.

ثالثا: آثار عقد الامتياز الفلاحي:

تتمثل آثار عقد الامتياز الفلاحي في كل من تنفيذ عقد الامتياز وكذلك نهاية العقد:

1- تنفيذ عقد الامتياز:

ويشتمل التنفيذ على حقوق والتزامات المستثمر

أ- الحقوق: من أهم الحقوق التي ينتفع بها المستثمر صاحب حق الامتياز بما يلي:

- الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز والاستفادة من أرباحها.
- الحق في إمكانية توقيع الرهن على الحق العيني العقاري الناتج على الامتياز.
- إمكانية التنازل عن حق الامتياز وإمكانية توريثه أو الحجز عليه ولكن في عمده الحالة لا بد من تثبيت التغيير لصاحب الامتياز بموجب دفتر الشروط وعقد امتياز جديد يشهر في المحافظة العقارية ويجب أن تتوفر في المستثمر كل الشروط المحددة في القانون.

- الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط.

- حق تشكيل مستثمرة فردية إذ يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في مستثمرة جماعية أن تختار تشكيل مستثمرة فردية لكن لا بد من مراعاة مساحة الأرض.

- إمكانية إبرام عقود الشراكة بموجب عقد رسمي مشهر.

ب- الالتزامات:

- دفع إتاوة سنوية إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

- إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية.

- استغلال وحماية الأرض الفلاحية بصفة دائمة ومنتظمة.

2 - نهاية عقد الامتياز الفلاحي:

ينتهي عقد الامتياز بنهاية طبيعية وأخرى غير طبيعية

أ- **النهاية الطبيعية:** ينتهي العقد بتحقيق أهداف عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذاً كاملاً مع انتهاء المدة المخصصة سواء كانت بالتجديد أو من دون تجديد مع دفع إتاوة التجديد.

ب- النهاية غير الطبيعية:

- هي نهاية العقد بطلب المستثمر حسب القانون 03/10 ويشترط أن يقدم إشعاراً بالانسحاب قبل مدة 12 شهراً على الأقل.

- نهاية بطلب من الإدارة بإرادتها المنفردة وهذا عند إخلال صاحب الامتياز بالتزامه ويكون هذا عن طريق الفسخ.

ت- النتائج المترتبة عن نهاية العقد:

- استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية.

- تعويض المستثمر عن الأملاك السطحية (الأموال المسترجعة) غير أنه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته يطرح من مبلغ التعويض 10 %

الفرع الثاني: دور الدولة في منح الامتياز على العقار الصناعي والسياحي: (العقار الاقتصادي):

على خلاف العقار الفلاحي يخضع العقار الصناعي والسياحي لأحكام عقد الامتياز الخاص بالمشاريع الاستثمارية أي يبقى خاضعا لنفس الأحكام المذكورة سابقا في مفهوم عقد الامتياز، ويخضع عقد الامتياز الخاص بالعقار الصناعي والسياحي للإجراءات التالية:

أولا: انعقاد عقد الامتياز:

يتميز عقد الامتياز بأنه عقد شكلي وتتجلى هذه الشكلية في الأحكام والاجراءات التي يمر بها عقد الامتياز وجوبا بدءا بإجراءات ما قبل التعاقد فيما يلي:

1- الاجراءات السابقة على التعاقد:

بالرجوع إلى نص المادة 05 من ق 04/08 فإنه "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي" وذلك بعد موافقة أو اقتراح جهات مختلفة وسنحاول من خلال هذا العنصر تلخيص أهم الاجراءات.

أ- قرار منح الامتيازات بالتراضي:

عرف المشرع التراضي بموجب نص المادة 41 من المرسوم الرئاسي 245/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام بأنه " إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسب التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة"

ويعتبر اسلوب التراضي هو الأسلوب الأساسي المتبع منذ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وهو يساعد على سرعة معالجة ملفات الاستثمار.

وحسب المادة 05 من الأمر 08-01 فإن ترخيص الامتياز بالتراضي يكون بقرار من الوالي ، وهذا القرار وحتى وإن تدخلت فيه إرادة المستثمر من خلال إيداع ملف يتضمن الاستفادة من قطعة أرض للاستثمار إلا أنه لا يمكن اعتباره عقدا إداريا فهو مجرد ترخيص فقط لإبرام عقد امتياز .

ب-الإجراءات السابقة على قرار المنح (ترخيص الوالي)

يمكن التطرق للإجراءات السابقة على عملية منح الامتياز التالية:

ب-1: **الموافقة:** يرتبط هذا الإجراء بنوعين من العقار: العقار الواقع داخل المدينة والعقار التابع لمنطقة التوسع السياحي.

الموافقة على منح العقار داخل محيط المدينة الجديدة: قبل قانون المالية لسنة 2011 كان يشترط موافقة الوزير المكلف بالمدينة ولكن هذا القانون ألغى هذا الشرط وهذا بهدف تقليص الإجراءات والسرعة في معالجة ملفات الاستثمار إلا أن قانون المالية لسنة 2013 أعاد هذا الشرط للوجود وتكون هذه الموافقة إجراء تمهيديا سابقا عن إصدار القرار الإداري بالمنح ويمكن أن تكون الموافقة في شكل قرار لا يترتب عنه آثار قانونية ولا يجوز الطعن فيه.

الموافقة على منح العقار السياحي:

يشترط المشرع موافقة الوزير المكلف بالسياحة وموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وذلك بالنسبة للأراضي لمنطقة التوسع السياحي.

ب-2 الاقتراح والتنسيق: ونقسمه إلى نقطتين:

أ- **الاقتراح:** تتجه الإدارة قبل إصدار القرار الإداري في بعض الأحيان إلى أخذ المشورة أو الاقتراح من جهة معينة وقد يكون الاقتراح وجوبي أو غير وجوبي، غير أن إجراءات منح

الامتياز نعرف تطبيقاً للاقتراح غير الوجوبي من المدير الولائي المكلف بالاستثمار واقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار: هذا الإجراء نص عليه قانون المالية التكميلي لسنة 2015 في المادة 48 فإذا تعلق الأمر بقرار الصادر من الوالي فإن المدير الولائي يقدم اقتراحه الغير وجوبي أي أن المدير الولائي له سلطة تقديرية في منح الاقتراح من عدمه.

اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة: نص عليها القانون 08/02 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وهذه الهيئة أيضا تعطي اقتراح غير وجوبي.

ب- التنسيق مع المديرين الولائيين: التنسيق هو احد أشكال العمل الإداري الجماعي والغرض منه هو منع التضارب بين العمال وقد نص قانون المالية لسنة 2015 عن إجراء التنسيق للقطاعات المعنية ويتميز التنسيق بأنه أفقي أي من مدير ولائي إلى مدير ولائي آخر ويراعى فيه مبدأ التخصيص وفي عقد الامتياز الاستثماري لا يتم التنسيق إلا مع المدير الولائي للقطاع المعني بالاستثمار وعلى العكس من ذلك كانت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار تضم كل المديرين الولائيين وستأسسها الوالي.

ثانياً: إجراءات التعاقد:

عقد الامتياز كغيره من العقود يتطلب لانعقاده توفر شروط تتعلق بالأطراف وأخرى تتعلق بالمضمون وهذا ما سنبينه من خلال العناصر التالية:

أ- الشروط المتعلقة بأطراف العقد: وتتمثل هذه الشروط في الأهلية والتراضي.

1- التراضي في عقد الامتياز: يوجد التراضي بتطابق الإرادتين وهما: الايجاب والقبول.

*** عند منح الامتياز بالتراضي:** إن الايجاب الصادر عن الإرادة في مجال عقد الامتياز تحكمه قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها وهي: لا تتمتع بحرية بل تكون ملزمة باتباع

إجراءات وأساليب معينة وبالتالي يتحدد الرضى طبقا للإجراءات والأشكال التي يحددها القانون.

فالإيجاب هو عبارة عن عملية مركبة حددت من خلالها الدولة شروط العقد وأركانه بموجب نصوص قانونية مع تعيين الطرف الآخر بدقة وهو المستثمر ويمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا وطني أو أجنبي مع تحديد العقارات التي يشملها منح الامتياز وانقضاء الامتياز بالرجوع إلى الأمر 04/08 والنصوص التنظيمية المرتبطة به فإن الدولة تعبر عن إرادتها بواسطة وزير المالية الذي منح تفويض الاختصاص إلى المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة وفي هذا تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية وخاصة التابعة للدولة، تنص المادة "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 03/09 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه أن يمنح تفويضا بموجب قرار المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة واعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

وعليه فإن مدير أملاك الدولة مكلف بإعداد العقد الإداري إذا تطابق الإيجاب مع القبول والإيجاب لا يصدر عن مدير أملاك الدولة ولكن الإيجاب يتحدد بموجب نصوص قانونية يطبع عليها المستثمر ويقدم ملف لدى الجهات الإدارية: المتمثلة في الوالي والمصالح غير الممركزة على مستوى الولاية وهذا يمثل القبول بالنسبة للمستثمر.

*القبول في عقد الامتياز: عرف القبول في بأنه التعبير البات عن الإرادة يصدر ممن وجه إليه الإيجاب ويترتب عليه إذا تطابق مع الإيجاب أن ينعقد العقد "إذا كان الإيجاب يصدر عن الدولة فإن القبول في عقد الامتياز يصدر عن المستثمر، وهذا الأخير حددته المادة 03 من الأمر 04/08 ويوقع المستفيد على دفتر الشروط بعد قراءته ويقر بذلك في عقد الامتياز

بأنه قد اطلع مسبقا على الشروط وأنه يتخذ مرجعا له وهذا التوقيع يكون المستثمر قد قبل بنوده.

2- الأهلية: لا يكون عقد الامتياز صحيحا إلا إذا كان كلا المتعاقدين أهلا للتعاقد (الدولة والمستثمر) وتشبه قواعد الاختصاص في القانون العام بقواعد الأهلية في القانون الخاص والاختصاص هو صلاحية موظف أو جهة إدارية معينة في إبرام تصرف قانوني.

أهلية الشخص الخاص المستثمر: إن الأهلية المطلوبة في المستثمر هي أهلية الأداء قد حددها القانون المدني بـ 19 سنة بالنسبة للشخص الطبيعي الوطني أو الأجنبي أما الشخص المعنوي فأهلية تخضع لأحكام المادة 50 من ق المدني.

أهلية الشخص العام الدولة: ذكرنا سابقا أن عقد الامتياز يختص بإبرامه مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وذلك بتفويض من وزير المالية وبهذا نجد أن مدير أملاك الدولة مختص بإبرام العقد من خلال التفويض غير أن الاختصاص في مجال العقود الإدارية هو عبارة عن عملية إبرام عقد الامتياز تسبقها إجراءات إدارية يتوقف عليها إبرام العقد الإداري وتخلفها يؤدي إلى بطلان العقد الإداري ومن بين هذه الإجراءات: قرار المنح الصادر عن الوالي (الترخيص) كما يأخذ عدم الاختصاص صورة أخرى والتي تظهر من خلال الاعتداء على الحدود الإقليمية للولاية المجاورة، (عدم الاختصاص الاقليمي).

الشروط المتعلقة بمضمون العقد: وهي المحل والسبب.

أ- المحل: ويتمثل في العقد الإداري في الشيء أو العمل أو الامتناع عن هذا العمل الذي يلتزم به المتعاقد في مواجهة الإدارة وفيما تلزم به اfdارة في مواجهة ويطبق القضاء الإداري الشروط نفسها التي يجب أن تتوفر في المحل حسب أحكام القانون المدني.

ب- السبب: المقصود به الغاية أو الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء رضائه فالبنسبة للمستثمر يجب أن يلتزم بإنشاء مشروع استثماري لتحقيق عائد أو ربح من

هذا المشروع مقابل حصوله على امتيازات تقدمها الدولة (الحوافز الضريبية، تخفيض في قيمة الإتاوة، رهن الحق العيني للحصول على قروض بنكية)، أما بالنسبة لسبب التزام الدولة فهو تحقيق الصالح العام من خلال مشروع الاستثماري + تنمية الاقتصاد الوطني.

ثالثاً: انقضاء عقد الامتياز:

ينتهي عقد الامتياز بطرق طبيعية وأخرى غير طبيعية:

- النهاية الطبيعية لعقد الامتياز:

ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة المتفق عليها إذ لا يجوز لأحد الطرفين فسخ العقد بإرادته قبل انقضاء المدة وإلا كان مسؤولاً في مواجهة الطرف الآخر، فالزمن عنصر جوهري في هذا العقد إلا أن انتهاء هذه المدة لا يمنع من تجديدها أو تمديدتها.

- النهاية الغير الطبيعية لعقد الامتياز:

ينتهي عقد الامتياز نهاية غير طبيعية بالفسخ والاسقاط، وقد حددها القانون 08/04 إذ يكون الفسخ باتفاق الطرفين، أما الاسقاط فيكون بالإدارة المنفردة للإدارة.

أ- **الفسخ باتفاق الطرفين:** تطرقت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 152/09 و 153/09 وهذا من خلال النص: "يفسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين ولم تحدد حالات الفسخ للاتفاقي أو إجراءاته" ونجد أن المقصود بالفسخ بالنسبة للإدارة في هذه الحالة هو الفسخ في حالتين:

ب- **حالة الخطأ المزدوج:** الأصل أن منح الامتياز يتم دون تقديم الدولة ضمانات ويفترض أن يكون المستثمر على علم بوضعية الأرض محل الامتياز ولذلك لا يمكنه المطالبة بالتعويض، وإذا كان هذا الالتزام في جانب المستثمر فإنه يكون أولاً في جانب الإدارة حتى ولو نتج عن منح الامتياز خطأ في القيمة أو المساحة غير أن قاعدة عدم الضمان لا تحول طون طلب المتعاقدين لفسخ العقد وذلك في حالة تحقق الخطأ المزدوج.

أن يضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملكية لا تصلح أن يكون محل امتياز.

إسقاط عد الامتياز: وضع المشرع بموجب المادة 12 من القانون 04/08 قاعدة عامة في مجال إسقاط الامتياز مفادها أنه يترتب على كل إخلال من المستثمر بالتشريع الساري المفعول أو الالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط إسقاط عقد الامتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا باللجوء إلى القضاء المختص.

المحور الرابع: تقييم الوضعية القانونية للعقار الاستثماري:

سنعمل من خلال هذا المبحث على تقييم الوضعية القانونية للعقار الاستثماري وهذا من خلال التطرق إلى مدى انسجام الإطار القانوني المنظم للعقار مع حجم الاستثمارات وبعدها التطرق إلى الآفاق التي تسمح لنا بدعم هذا النوع من الاستثمار وهذا من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مدى انسجام الإطار القانوني المنظم للعقار مع حجم الاستثمار:

إن التطرق للإطار القانوني المنظم للعقار الموجه للاستثمار من شأنه أن يؤدي إلى التوصل لتحديد مدى وجود انسجام فيما بين النصوص القانونية والتنظيمية المختلفة مع حجم الاستثمارات، بحيث أن الواقع قد أثبت أنه وبالرغم من وجود هذا الإطار القانوني غير أن المستفيدين من الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة قاموا بإبرام عقود مخالفة للقوانين، ويرجع هذا لعدم وجود رؤيا واضحة في تأطير العقار الموجه للاستثمار و كذلك تعقد الاجراءات الادارية و هذا ما سندرسه من خلال الفروع الاتية

فرع 1: عدم وجود رؤيا واضحة في تأطير العقار الموجه للاستثمار:

إن تحقيق الانسجام بين مختلف النصوص القانونية التي تنظم العقار الموجه للاستثمار يتطلب وجود استراتيجية وطنية لتنظيم وتأطير عملية تحويل العقار الصناعي والفلاحي

والسياسي والتي تسمح باستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية وبالرجوع الى النصوص القانونية السالفة الذكر يتضح انها لم تنظم ذلك وانما نصت فقط على مجال تطبيق الرسوم العقارية والضريبية .

وإذا كان تحديد النظام القانوني للملكية العقارية واصنافها يشكل محورا اساسي وجوهري فيها وهو كيفية استعمال الارض يوجد عنصر اساسي وجوهري فيها وهو كيفية استعمال الارض واستغلالها وهو الشيء الغائب في قوانين الاستثمار المختلفة والقوانين المنظمة للملكية العقارية وهذا ما ادى إلى وجود العديد من المنازعات العقارية بالنظر الى النصوص التي تنظم العقار والتي تجدها مبعثرة في عدة قوانين .

اضافة الى عدم فعالية الرقابة الدستورية والقانونية والقضائية على التنظيم العقاري مما جعل منه وسيلة لخدمة أغراض أخرى غير الاستثمار .

ويخضع العقار للنظام القانوني العام الضريبي المفروض على حاصل القيمة الإيجارية والجبائية المعبر عنها بالمتر المربع للملكية المبينة أو بالهكتار بالنسبة للمساحات الخاضعة للضريبة وهذا ما يؤكد تجاهل تنظيم العقار كقيمة هامة للاستثمار .

كما أن إعادة تنظيم منح العقار بغرض الاستثمار يجب ان تشمل على آليات التسيير المختلفة باختلاف طبيعة العقار القانونية سواء كان ذو طبيعة صناعية أو فلاحية أو سياحية وعدم وجود منهجية وطنية لتنظيم العقار الاستثماري قد كرس وخلق واقعا متناقضا إذ ان حتى المؤسسات المصرفية امتنعت عن منح وتقديم قروض عقارية بغرض الاستثمار أو شراء أوعية عقارية لإنجاز مشاريع استثمارية .

فرع 02 : صعوبة تحويل العقارات بغرض الاستثمار بسبب تعقد الإجراءات الإدارية :

إن النظام الإداري الذي ينظم العقار الموجه للاستثمار متعدد ومتنوع بالنظر لتنوع الوعاء العقاري إضافة للأموال العامة والخاصة للدولة ،هناك أملاك خاصة تابعة للأفراد والتي

يقتضي الأمر من الإدارة توفير الحماية القانونية لها وتشجيع الملاك الخواص على استثمارها وفي هذا الإطار نجد ان المديرية الوطنية لأملاك الدولة على مستوى وزارة المالية مكلفة بإحصاء وتنظيم تلك الأملاك العقارية .

كما نجد أن تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار قد ادى إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب قوانين الاستثمار المختلفة بحيث أن المستثمر عليه انتظار مدة طويلة لإنجاز استثماره بالنظر إلى ضرورة وجود الوثائق الإدارية الاساسية لبداية مشروعه بدءا من وجود عقد الملكية أو عقد الامتياز لكي يستطيع الحصول على رخصة البناء والتي تتطلب وقتا طويلا لمنحها بسبب الدراسة التقنية والقانونية المعقدة من مديريات البناء والتعمير .

وكذل يضاف إلى ما سبق التعقيدات التي تطلبها البنوك في منح القروض العقارية استغلال العقار .

إن عدم منح صلاحيات التسيير والضبط للعقار الموجه للاستثمار للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار قد ساهم في تعدد مراكز اتخاذ القرار بمنح أوعية عقارية للاستثمار وهذا من شأنه عرقلة سير إجراءات المنح .

كما قد يؤدي إلى التعسف الجهات الإدارية وتعد هذه الصعوبات الإدارية معرقة لإنجاز مشاريع الاستثمار الخاصة بالأوعية العقارية، كما أن عدم وجود تسهيلات إدارية لتنظيم العقار الموجه للاستثمار من شأنه استنزاف الثروة العقارية وتبديدها إضافة لانتشار المعاملات العقارية غير القانونية ويرجع هذا إلى غياب الجهة الإدارية المختصة ومكلفة بتسيير وتنظيم العقار وفقا لمخطط واضح وهذا ما يؤدي إلى غياب الاحترافية في التسيير .

-المطلب الثاني: آفاق تنظيم وتأطير العقار بغرض دعم وجلب الاستثمار

بالنظر للتناقضات العديدة للقوانين المنظمة للعقار الاستثماري إضافة للتداخل الموجود في الصلاحيات بين مختلف الإدارات اقتضت الضرورة مراجعة جذرية للنظام القانوني وكذلك الإجراءات الإدارية بطريقة تدعم الاستثمار في مجال العقار وهذا ما نبينه من خلال الفروع التالية:

-الفرع الأول: مراجعة النظام القانوني المؤطر للعقار الموجه للاستثمار

تقتضي إعادة النظر في المنظومة القانونية المرتبطة بالعقار الاستثماري تحديد الإطار القانوني العام الذي ينظم العقار الموجه للاستثمار وهذا ما يؤول من خلال:

-تعديل أحكام القانون المدني بما يتناسب مع التطورات الاقتصادية الحالية وهذا بغرض الوصول إلى تحقيق سوق عقارية حقيقية خاصة بالاستثمار.

-إعادة النظر في مختلف القوانين المرتبطة بالنظام العقاري خاصة قانون التوجيه العقاري وقانون أملاك الدولة وهذا الإدراج فصل في هذه القوانين لتنظيم العقار الاستثماري بالإضافة إلى تعديل القوانين ذات الصلة والمتعلقة بمسح الأراضي كذلك التوثيق

* تعزيز النظام القانوني يتطلب منح الصلاحيات واسعة إضافية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال منح العقار الاستثماري مع ضرورة وجود بنك للمعطيات على مستوى هذه الوكالة الذي يسمح بإعطاء أو توفير كافة المعلومات عن العقار الاستثماري للمستثمرين.

* إعادة النظر في طريقة منح العقار الاستثماري وإحاطته بدراسة عميقة لطلبات المستثمرين من الناحية الاقتصادية وهذا يتطلب إيجاد وكالة وطنية عقارية ظابطة: تقوم بدراسة اقتصادية للملفات بدلا من الدراسة الإدارية.

الفرع الثاني: تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بمنح الأوعية العقارية بغرض الاستثمار:

إن النظام الإداري الحالي يتسم بالهشاشة كونه ينظم عملية توجيه العقارات بغرض الاستثمار بصفة فوضوية من خلال تداخل عدة إدارات في العملية وهذا ما يتطلب إدخال بعض التعديلات في هذه الإجراءات والتي تتمثل فيما يلي:

- يجب اتباع المرونة في النظام الإداري المسير للعقار الاقتصادي وهذا لتبسيط الإجراءات الإدارية والتنظيمية.

- تجسيد فكرة الإدارة الضابطة وغير المتدخلة في تسيير الأوعية العقارية تسييرا إداريا من شأنه تحريك الاستثمارات المختلفة، كما يجي دعم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على مستوى الشباك الواحد الموجود ضمن هيكلها بكافة الصلاحيات في منح كل الوثائق المطلوبة ومنها تلك المتعلقة بالعقار الاستثماري غير أن الأمر يقتضي تفويض من طرف كل الهيئات الإدارية المعنية بالعملية الاستثمارية، مثل مديريات التعمير - الضرائب المالية - الصناعة - ترقية الاستثمار....

* تسهيل الإجراءات الإدارية يتطلب ويقتضي إيجاد نوع من الشفافية التي يمكن من خلالها المستثمر الحصول على كل المعلومات والتوجيهات والإرشادات المتعلقة بمشروعه الاستثماري.