

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قويدر جامعة الأغواط

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو

الدكتور: الطاهر بن قويدر - جامعة الأغواط

تاريخ الإستلام: 10 جوان 2018 تاريخ القبول للنشر: 03 جويلية 2018

### ملخص:

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير التي تتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أشكالها، صناعية، فلاحية، وعمرانية، فهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والأمم، ولذلك اهتمت جلّ قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سنّ قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

الكلمات المفتاحية: العقار، الإستثمار، العقار الصناعي، التنمية.

### Abstract

The realization of the investment policy in the country is linked to specific laws that deal with and directly affect important investment-related issues, including real estate laws and real estate exploitation regulation, which largely control the realization and embodiment of this policy. In various forms, industrial, agricultural, and urban, there is an organic link between property and social and economic status of individuals and nations, and therefore most of the world's laws focused on the regulation of real estate through the enactment of legal rules governing all the actions.

## العقار كآلية يجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

### مقدمة :

من المسلم به أن رأس المال الأجنبي الذي تسعى الدولة الجزائرية بكلّ الوسائل لاستقطابه هو الدعامة الأساسية لعملية النمو والتنمية الاقتصادية ، لأنه الحلّ الوحيد في الوقت الراهن للخروج من الأزمة الاقتصادية الخانقة التي تعيشها الجزائر، إلا أنه رغم المحاولات المتتالية الإصلاحية للقوانين في كلّ المجالات لجعل النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية أكثر جذبا للمستثمرين الأجانب ، فهي غير كافية ، بل وتبقى رهينة للحماية القانونية الممنوحة على المستويين الدولي والداخلي للدولة المضيفة وبالخصوص فيما يخص حماية الملكية العقارية.

يشكل العقار مجموع الفضاء الإقليمي للبلاد، وهو متنوع بالنظر لتنوع طبيعة النشاط الاستثماري ، سواء كان نشاطا فلاحيا، أو صناعيا ، أو سياحيا.

وقد نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية ، خاصة العقارات المبرمجة لإنجاز مشاريع استثمارية بعد الاستقلال في عديد من القوانين، بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية والتوسيع من مجال تنوع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية ، مما قد يساهم في إنجاز مختلف المشاريع الاقتصادية المبرمجة .

وتقتضي دراسة المركز القانوني للعقار الموجه للاستثمار ضرورة التطرق لمختلف الجوانب

القانونية، والتنظيمية المنظمة له، مع ضرورة تحليل النصوص القانونية الموجودة بما يتلاءم مع

المحيط الاقتصادي المبني على حرية المبادرة و المنافسة، و دراسة مدى أثره على جلب

الاستثمار الوطني ، أو الأجنبي، وعليه نتساءل :

هل استطاع المشرع انطلاقا من مختلف التشريعات المتعلقة بالعقار عبر مراحل تطورها ، إيجاد

تأمين عقاري للمستثمرين الأجانب والوطنيين ، وما مدى ملائمة هذه التشريعات للسياسة

العقارية في الجزائر؟ . للإجابة على ذلك، يمكن معالجة هذا الموضوع بالتطرق إلى :

المبحث الأول : العقار وأهميته في مجال الاستثمار .

المبحث الثاني : التشريعات العقارية للاستثمار وأفاق تنظيمها في الجزائر .

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

### المبحث الأول : العقار وأهميته في مجال الاستثمار .

يعد موضوع العقار نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية محورا استراتيجيا في تسهيل الاستثمار وضمائه، ولذلك كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة، سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيا للوظيفة التي يؤديها .

إنّ التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرّت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية ، التي شهدت بعض التغيير ابتداء من الثمانينات وبداية التسعينات، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي جسّدت هذا التحوّل في مجال العقار الفلاحي والصناعي<sup>1</sup> .

وفي إطار مختلف سياساتها ، قد بادرت الجزائر إلى تنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية ، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب . وتظهر أهمية العقار في مجال الاستثمار (المطلب الثاني ) من خلال وفرته أثناء مطالبة المستثمرين به، كونه أداة لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة ، غير انه أولى بنا أولا إعطاء مفهوم له ( المطلب الأول) .

### المطلب الأول : مفهوم العقار في مجال الاستثمار.

العقار ثروة اقتصادية هامة وحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك، غير أن التنافس في طلبه أدى إلى ظهور العديد من الخلافات فيما بين المجموعات البشرية، وهذا ما أدى بالعديد من الدول إلى وضع إطار تشريعي لتنظيم الملكية العقارية الخاصة، أو العامة بالاستناد على مختلف العلاقات الاقتصادية، والاجتماعية والتاريخية التي تحدد طبيعة الملكية العقارية<sup>ii</sup>.

ولقد حاولت الجزائر تغيير طبيعة الخريطة العقارية المعقدة التي كانت في فترة ما قبل الاستقلال، من خلال إعادة تنظيم العقار كقيمة اقتصادية هامة، و قد تجلّى ذلك في إلغاء كل

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

القوانين التي كانت تتناقض مع السيادة الوطنية، وهذا ما أدى إلى إعادة النظر في تنظيم الملكية العقارية في مختلف القوانين المسيرة للأموال العقارية خاصة الشاغرة منها ، والذي أعطى مهلة قانونية لكل الأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم العقارية للعودة إليها في أجل ثلاث أشهر، وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتعود ملكيتها للدولة<sup>iii</sup>. ويتطلب إعطاء مفهوم للعقار كآلية للاستثمار إعطاء تعريفا له ( الفرع الأول ) ثم بيان خصائصه ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول: تعريف العقار.

العقار الاقتصادي المخصص والموجه للاستثمار هو جزء من الوعاء العقاري العام، والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، إلا أن الاحتياطات العقارية الموجودة تتشكل في أغلبيتها من الأملاك العقارية الخاصة، سواء كانت تابعة للدولة، أو للأفراد .

ويتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض ، حيث يعرف العقار على أنه " كل ما له أصل وقرار كالأرض والدار و المتاع " وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبط بالأرض ، أو عقارا بالتخصيص يخدم العقار الأصلي . كما يعرف العقار اصطلاحا انه " ملك ثابت له أصل، وهو كل ما كان خالص الملكية أي غير مرتبط برهن رسمي، أو حيازي، أو أية ديون أخرى، ويأتي بدخل سنوي دائم و الذي يسمى ريعا<sup>iv</sup> . الملاحظ من هذا التعريف الاصطلاحي انه ركز على أن العقار هو كل حيز ثابت في مكانه وأصله الأرض ، ولا يمكن نقله بدون تلف، ويدر ماله أو لمالكيه أرباح تجارية .

أما تعريفه القانوني حسب ما جاءت به أحكام التقنين المدني الجزائري ، من خلال أحكام المادة 683 منه على أنه " كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول...."<sup>v</sup> .

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

إن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 683 ، نجده قد عرف العقار على أنه الشيء الثابت في حيزه ، الذي لا يمكن نقله بدون تلف ، وهذا خلافا للمنقول الذي هو بطبيعته قابل للانتقال والحركة<sup>vi</sup> .

يستنتج من هذا التعريف القانوني على أن الموقع الثابت للعقار عنصرا جوهريا فيه ، يساعد في عملية التحكم فيه و صيانتته ، بالنظر لعدم إمكانية تحويله من جهة إلى أخرى، وهذا ما يعد عامل هام، وضمنان أساسي بالنسبة للمستثمرين في الحصول نهائيا عليه، مع كل ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وقضائية وتنظيمية ، مما يوفر ضمانات أكيدة خاصة في حالة وجود نزاع حول الملكية العقارية المحولة للاستثمار، فالاختصاص القضائي في النزاعات المتعلقة بالعقارات تعود دائما لمحكمة موقع العقار كاختصاص أصلي و وحيد<sup>vii</sup> .

### الفرع الثاني: خصائص العقار.

يتميز العقار بخصائص معينة تميزه عن غيره من الأملاك المنقولة، وتتضح وتتجلى هذه الخصائص في النقاط التالية :

العقار هو حيز ثابت لا يمكن نقله من جهة إلى أخرى من دون تلف، على عكس المنقول، الذي يمكن نقله بدون تلف، وهذا ما يبرز خاصية العقار في كونه ملتصق بالأرض، بالرغم من كل الأشغال التي تقام عليه .

أعطى المشرع الجزائري للعقار حماية قانونية خاصة ، على عكس الأملاك المنقولة، بقصد منع أي استغلال أو اعتداء تعسفي عليها، سواء كانت أملاك تابعة للدولة أو البلدية أو الولاية أو أملاك خاصة تابعة للأفراد وللتطبيق هذا ، تم إحداث مديريات ولائية، و وطنية مثل مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، مديرية الضرائب، ويضاف لها مفتشيات تابعة لها، مثل مفتشية أملاك الدولة، مفتشية الضرائب على مستوى البلدية، وكل هذا يضاف له ما هو

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

متوفر، وموجود في شكل مصالح عمومية، موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ومصالح التسجيل ومسح الأراضي<sup>viii</sup>.

انتقال الملكية العقارية يكون بموجب اتفاق رضائي، أو قرار إداري فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة، و يجب أن تكون فيها الأركان الأساسية لانتقال الملكية في العقد، كالبيع مثلا من ضرورته توفر الرضا والمحل، إضافة إلى السبب التعاقد، ويجب أن يكون هذا العقد موثق، ومشهر في المحافظة العقارية.

إجراءات انتقال الملكية العقارية هي من النظام العام، لا يجوز مخالفتها بالنظر للخصائص التي تميزها عن الأملاك المنقولة من حيث التسيير، والإدارة، إضافة لانتقاله، أو حيازته. باعتباره حقا محمي قانوناً لا يجوز التعدي عليه بأي وسيلة كانت، ويعتبر ذلك جريمة يعاقب عليها القانون، حتى وإن كان للدولة في بعض الأحيان حق اللجوء إلى أسلوب التأميم، أو نزع الملكية للمنفعة العامة، وكل ذلك يجب أن يتم في ظل احترام إجراءات قانونية، وإدارية كفيلة بضمان تعويض عادل، منصف، وقبلي للمتضررين.

يعد العقار الاقتصادي التابع للدولة إضافة لما سبق ذكره قيمة اقتصادية تدر أرباح تجارية بصفة مستمرة ودائمة، على عكس الأملاك المنقولة التي تعتبر مدا خيلها ضئيلة ونسبية<sup>ix</sup>.

### المطلب الثاني: أهمية العقار في مجال الاستثمار.

تدعيم الاستثمار الوطني بصفة مستمرة، ودائمة من شأنه أن يؤثر بصورة إيجابية على جلب الاستثمارات الأجنبية، وهذا ما تجلّى في إعادة النظر في طريقة تسيير، واستغلال العقار، والذي قد يؤدي إلى التنازل عن الأملاك العقارية للمستثمرين الوطنيين على وجه الخصوص، إلا أن الظرف الاقتصادي يحتم اللجوء إلى تعديل عميق في القوانين الخاصة بإكساب الملكية العقارية، وتلك الخاصة بالاستثمار، حتى يتمكن المستثمر الأجنبي من إمكانية الحصول على وعاء عقاري مهما كانت طبيعته، لإنجاز مشروعه الاستثماري.

## العقار كآلية يجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

ويعد تدعيم الدولة للمقاولة الخاصة عمل من شأنه تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية ، بما يتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية المنتهجة، إذ أن تجديد مجال الاستثمار يرتبط بسياسة التنمية التي تضعها الدولة.

إن النظام القانوني المنظم للملكية العقارية، وتحويلها بغرض الاستثمار أدى إلى تشجيع المستثمرين على الاستثمار (الفرع الأول) كما انه يعد ركيزة لتنظيم سوق عقارية حرة، وشفافة (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : تشجيع المستثمرين على الاستثمار.

تشجيع الاستثمارات بواسطة منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها، وهذا ما تجلى فيما سبق في المرونة الموجودة في تطبيق قانون الملكية العقارية ، خاصة من حيث الأسس التي وضعتها الدولة لتنظيم العقار الصناعي، أو الفلاحي أو السياحي، وقد تجلى ذلك في عقود الشراكة المختلفة التي أبرمت بين مختلف المؤسسات الاقتصادية العمومية، والمستثمرون الأجانب لتسيير هذه الأخيرة في مختلف الأملاك المنقولة والعقارية التي تمتلكها، وهذا ما أدى في بعض الأحيان إلى التنازل عن الأصول العقارية لهذه المؤسسات بصفة نهائية، كون أن الملكية العقارية تعطي لصاحبها، ومالكها أقصى الامتيازات الممكنة الحصول بغرض تملكها<sup>x</sup> .

قد ظهر بصفة واضحة تدعيم الاستثمار في القطاع الصناعي ، وذلك في العديد من المؤسسات الاستثمارية الوطنية، والأجنبية المتواجدة في السوق الوطنية، وقد تجلى ذلك في الأوعية العقارية العديدة الممنوحة في إطار المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات لصالح المستثمرين الوطنيين، أو الأجانب، إضافة للقطاع السياحي والخدمات، والتي بلغت فيه نسبة الاستثمار درجة عالية، مما خلق جو من المنافسة التي عملت على التأثير بصورة مباشرة على الأسعار، ومن ثم على ازدياد نمط الاستهلاك المحلي، ولتشجيع أكثر الاستثمارات في مناطق التوسع السياحي ينبغي خصخصة الأراضي

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

العقارية الموجودة فيها خاصة تلك القريبة من الشواطئ، والتي تدخل ضمن الأملاك العقارية البحرية الخاصة التابعة للدولة.

يعتبر وجود العقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه أن يعطي للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم، واستثمارها في مختلف الميادين الاقتصادية، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مهمة للنمو الاقتصادي، والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية، حيث أن هؤلاء يقتضي توفرهم في الأصل على الصفة الخاصة بأنه مستثمر يحق له مباشرة مختلف الاستثمارات بحيث أنه يمكنه من إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة. إن توفير العقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار في غير قطاع المحروقات<sup>xi</sup>، مما يؤدي إلى تطوير قطاعات ذات طبيعة إستراتيجية مثل القطاع الفلاحي والصناعي، والسياحي وينعكس بصفة أساسية على الطلب عليها، وذلك بوجود منافسة بين مختلف المستثمرين في السوق العقارية.

### الفرع الثاني : تنظيم السوق العقارية.

لقد حرص المشرع الجزائري بعد فترة الإصلاحات الاقتصادية على إيجاد قواعد هدفها التخفيف من الضغط على الدولة في القطاع الاقتصادي، خاصة مع عوامة الاقتصاد الدولي، بحيث أن المؤسسات الاقتصادية بدأت بالاستثمار أكثر فأكثر في الخارج، خدمة لمصالحها والأهداف التي تؤدي إلى ديمومتها، فالأسواق الأكثر أهمية للمؤسسات التابعة للدولة المتطورة تعود للأشغال الكبرى المرتبطة بالمنشآت، وبناء المصانع<sup>xii</sup>.

وبذلك فتح المشرع الجزائري المجالات ذات الطبيعة الإستراتيجية على الاستثمار وهذا ما أدى إلى بداية انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي، والعمل على تكريس سوق حقيقية للعقار، حيث لا يكون للدولة إلا دورًا ثانويًا فيها، من حيث الضبط والتنظيم والمراقبة، مما سمح برفع الاحتكار على تسيير العقار خاصة في ظل ظهور، وجود المتعاملون الاقتصاديون الخواص كعنصر فاعل داخل

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

السوق العقارية المرتقب تأسيسها، والذي من شأنه القضاء على إشكالية الندرة في الأوعية العقارية وخلق منافسة شريفة بين المتعاملين العقاريين .

إن تجسيد فكرة السوق العقارية الحرة، والمرنة من شأنه خلق المنافسة ما بين عدة أطراف سواء كانوا متعاملين خواص، أو عموميين ، خاصة وأن أغلبية العقار الموجود هو تابع للأمولاك الخاصة للدولة، ومن بين الأهداف التي يسعى إليها المشرع الجزائري لتحقيقها ، هو إنشاء قواعد تنظيمية وقانونية لوجود سوق عقارية حرة، وقد تجسد ذلك في الأرضية المنظمة للوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية التي نصت على ضرورة إنشاء و تأسيس سوق عقارية حقيقية تكون محررة من كافة القيود البيروقراطية<sup>xiii</sup> .

تنظيم سوق عقاري حقيقي يقتضي تحريره من كافة القيود الإدارية التي تحول دون وجود تنافس فيما بين المستثمرين والمقرين العقاريين في عملية الحصول على العقار، وإعادة تحويله للاستثمار، خاصة وأن العقارات الخاصة تعتبر ذات قيمة كبيرة للسوق العقارية في ظل عولمة الاقتصاد ، مما يؤدي بالتنافس ما بين عدة مؤسسات اقتصادية بهدف تحقيق الربح .

للدولة دور أساسي في تنظيم السوق العقارية من خلال التحضير لمختلف القوانين الأساسية التي تؤطرها وتنظمها، إضافة إلى ضرورة صيانة هذه الأملاك على المدى الطويل والمتوسط ، وفي هذا الصدد يظهر دور الجماعات المحلية في الحفاظ على الثروة العقارية الموجودة<sup>xiv</sup> .

### المبحث الثاني: التشريعات العقارية للاستثمار و آفاق تنظيمها في الجزائر.

إن المشرع الجزائري سعى إلى تنظيم عملية مسح الأراضي وفقاً للأمر رقم 74/75 الخاص بمسح الأراضي السابق الذكر ، لأجل الوصول إلى تحديد طبيعة الأملاك العقارية بصفة عامة، ومعرفة الأملاك العقارية التي تكون تابعة للدولة من جهة، وللأفراد من جهة ثانية، غير أن هذا النظام قد عرف إشكالات عديدة في تطبيقه من حيث عدم تقييد الإدارة المكلفة بعملية المسح والجرد بالنصوص القانونية، والتنظيمية المنظمة لذلك، خاصة عدم التزامها بإجراء الأعمال التحضيرية التي تكون مبرمجة

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

قبل بدأ عملية المسح، وهو الإجراء القانوني الذي يجب أن تقوم به البلديات بالتنسيق مع مديريات أملاك الدولة على المستوى الولائي، وقد تمت عملية مسح الأراضي في الكثير من الأحيان من دون مشاركة إدارة مسح الأراضي، وفي هذا الإطار تم تسليم العديد من الدفاتر العقارية تتجاهل فيها بصفة حقيقية الطبيعة القانونية للعقارات التي مستها عملية المسح<sup>xv</sup>.

وبعد إعطاء لمفهوم للعقار كآلية لجلب الاستثمار وبيان أهميته نستطيع التطرق إلى مدى ملائمة هذه التشريعات العقارية للاستثمار (المطلب الأول) وبيان أفاق تنظيمها في الجزائر (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : التشريعات العقارية الموجهة للاستثمار في الجزائر.

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار، وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة. وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها: صناعية، فلاحية وعمرانية، وهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والأمم، ولذلك اهتمت جلّ قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سنّ قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها<sup>xvi</sup>.

ولقد سعت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار، بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص التشريعية التي جسدت هذا التحوّل (الفرع الأول) غير أن تقييم مدى ملائمة هذه النصوص التشريعية (الفرع الثاني) يقتضي التوقف عند الإطار الزمني والمكاني التي صرت فيه مختلف هذه النصوص.

## العقار كآلية يجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

### الفرع الأول : التطور التشريعي العقاري الموجه للاستثمار في الجزائر .

إنّ البحث في طبيعة النظام العقاري في الجزائر بعد الاستقلال يقتضي تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين ، الأولى خضعت لسياسة اشتراكية امتدت إلى غاية صدور دستور 1989 ، والثانية تميزت ب طابع ليبرالي طبقا لما أولاه دستور 1989 . فبعد استرجاع الجزائر لاستقلالها، شهدت إشكالية النظام العقاري من حيث طبيعته وتنظيمه تحولا جذريا ما دفع السلطة الوطنية آنذاك إلى القيام بعدة مبادرات أهمها : نظرا لشغور غالبية الأملاك العقارية المملوكة والمستغلة من طرف الأجانب أساسا إلى جرد ثم إصدار مجموعة من النصوص القانونية ، بهدف حماية وتسيير الأملاك الشاغرة<sup>xvii</sup> .

حماية الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة وتأميم الأملاك الشاغرة ، وهي تجسيد لعملية نقل مال مملوك للأفراد لصالح الدولة بقوة السلطة<sup>xviii</sup> .

ولتحقيق تقدم هام ومستدم في الأرياف ، تبنت السلطة آنذاك إ صلاحا جذريا للهياكل الزراعية الموجودة وتنظيم أشكال تملك الأراضي، من خلال الأمر رقم 71 / 73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية.

إصدار الأمر رقم 74/75 في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

إعادة تنظيم العقار الفلاحي وكيفية استغلاله ، وذلك من خلال القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية .

أما المرحلة الثانية فبدأت بصدور دستور 1989 الذي أعاد الصورة الإيديولوجية للدولة ، فتأثر حق الملكية لذلك بشكل حاسم ، فصدرت على التوالي :

القانون 90/25 المؤرخ في 08/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95/26 .

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 .  
المرسوم التنفيذي رقم 483/98 المؤرخ في 1997/12/15 المتضمن كفاءات منح حق الامتياز لقطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة .  
القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية ، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>xix</sup> .  
المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وتشكيلتها وسيرها .  
المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية .  
الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .  
القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والنصوص التطبيقية له .

### الفرع الثاني : انسجام التشريعات العقارية مع حجم الاستثمارات.

إن إعادة تنظيم طريقة منح العقار بغرض الاستثمار يجب أن تشمل على آليات التسيير المختلفة باختلاف طبيعة العقار القانونية، سواء كان ذو طبيعة صناعية، أو فلاحية، أو سياحية، وغير أن عدم وجود منهجية وطنية لتنظيم العقار الاستثماري قد كرس وخلق وضعاً واقعاً متناقضاً، إذ أن حتى المؤسسات المصرفية امتنعت على منح وتقديم قروض عقارية بغرض الاستثمار، أو شراء أوعية عقارية لإنجاز مشاريع استثمارية، خاصة المشاريع الصغيرة، أو المتوسطة، ويعد ذلك تأخير إضافي لحل مسألة العقار الموجه للاستثمار، حيث أن عدم إعداد سندات الملكية العقارية بصفة

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

عامة يرجع إلى عدم مسح الأراضي، وتأسيس الفهرس البلدي الذي نص عليه قانون التوجيه العقاري ، وهذا ما خلق رؤية غير واضحة في مجال العقار الاستثماري<sup>xx</sup> .

إن تحقيق الانسجام ما بين مختلف النصوص القانونية التي تنظم العقار الموجه للاستثمار يتطلب وجود إستراتيجية وطنية لتنظيم، و تأطير عملية تحويل العقار الصناعي، و الفلاحي والسياحي، تسمح باستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية، وبالرجوع إلى النصوص القانونية السالفة الذكر المنظمة للعقار، والاستثمار يتضح أنها لم تنظم ذلك، وإنما نصت فقط على مجال تطبيق الرسوم العقارية، والضريبة العقارية بتخفيفها أو تخفيضها على الملكيات المبنية كالأراضي غير المزروعة والمستخدمه لأغراض تجارية.

كما أن الأوعية العقارية تتطلب تسييرا منهجيا ملائما يجب أن يكرس الشفافية المطلقة في تسييره، وفقا لإطار قانونيا واضحا ، يسمح بتنظيمه ووفقا للمعطيات جديدة تراعي الذهنيات السائدة، خاصة في تنظيم، وتأطير العقار الموجود في الريف ، بحيث أن فشل فرض الاستغلال الجماعي للعقار المباشر يرجع إلى عدم أخذه بعين الاعتبار واقع الريف الجزائري<sup>xxi</sup> .

إن تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار قد أدى إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب قوانين الاستثمار المختلفة، بحيث أن المستثمر يجب عليه انتظار مدة طويلة لإنجاز استثماره بالنظر إلى ضرورة وجود الوثائق الإدارية الأساسية لبداية مشروعه بسبب الدراسة التقنية والقانونية المعقدة من مديريات البناء والتعمير ، كما يضاف إليه التعقيدات التي تطلبها البنوك في منح القروض العقارية. إضافة إلى ذلك التفسير الجامد، وغير المرن للنصوص القانونية المنظمة للعقار من قبل الإدارة المكلفة بذلك مما أدى إلى تضاعف المنازعات العقارية .

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

### المطلب الثاني: أفاق تنظيم التشريعات العقارية الموجهة للاستثمار.

إن إصلاح الوضع القانوني الراهن يقتضي إعادة النظر في طريقة منح العقار، بغرض الاستثمار، وذلك بدراسة مستفيضة للطلبات المقدمة التي ترد على الأوعية العقارية من مختلف المستثمرين، وبضرورة التركيز على الجدوى الاقتصادية للعروض الاستثمارية المتوفرة<sup>xxii</sup>. و بالنظر للتناقضات العديدة في القوانين المتعلقة بالاستثمار، والعقار وهذا ما أثر مباشر على نوعية وحجم الاستثمارات المراد إنجازها بصفة فعلية، إضافة للتداخل الموجود في الصلاحيات بين مختلف الإدارات في تفسير، وتوضيح النصوص القانونية سواء المرتبطة بالعقار، أو بالاستثمار وهذا ما أدى إلى ضرورة تحديد آليات قانونية لتنظيم العقار الموجه للاستثمار، مما يقتضي مراجعة جذرية للتشريعات العقارية الموجهة للاستثمار (الفرع الأول) والذي ينعكس بصورة ايجابية على ظهور أفاق مستقبلية لا تساهم في دعم الاستثمار الوطني أو الأجنبي بواسطة تبسيط الإجراءات الإدارية والتنظيمية لمنح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المراجعة الجذرية للتشريعات العقارية الموجهة للاستثمار.

إن المنظومة التشريعية المؤطرة للعقار يجب أن تحتوي على فصول تنظم العقار بصفة عامة والعقار الاقتصادي بصفة خاصة، من خلال تثبيت طرق انتقاله، أو تحويله أو إيجاره، والانتفاع به. و تقتضي إعادة النظر في المنظومة القانونية المرتبطة بالعقار الاستثماري تحديد الإطار القانوني العام الذي ينظم العقار الذي يكون موجهًا للاستثمار، وهذا ما يكون أولاً من حيث تعديل أحكام التقنين المدني الجزائري، بما يتناسب مع طبيعة المرحلة الاقتصادية الحالية، والتي يجب مسايرتها بما يضمن انتقال العقار بغرض الاستثمار وفقاً لأساليب مرنة وغير المعقدة، مما يؤدي لضرورة إعادة تنظيم طريقة انتقال الملكية العقارية وفقاً لأساليب منحها بالتراضي، أو الامتياز، أو التنازل، أو الإيجار عنها.

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

كما يجب إعادة النظر في مختلف القوانين المرتبطة بالنظام العقاري خاصة القانون الخاص بالتوجيه العقاري، والقانون المتعلق بأمولاك الدولة من خلال إدخال آليات خاصة في تأطير وتسيير العقار الصناعي و الفلاحي، والسياحي، بغرض توجيه الاستثمار بصفة سليمة، وعقلانية<sup>xxiii</sup>. إضافة إلى ذلك فإن تعديل القوانين ذات الصلة بعملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري من شأنه إعادة تنظيم العقار سواء التابع للدولة أو للأفراد، خاصة في حالة توسيع صلاحيات المحافظات العقارية الموجودة على مستوى كل ولاية بتدعيمها بصلاحيات أثناء عمليات التسجيل، والقيود للعقارات، وهذا ما حرصت عليه التعديلات القانونية الجديدة على التأسيس لوجوده من خلال التحقيق العقاري كشرط جوهري في عملية إعداد دفتر عقاري. كما أن إصلاح قانون التوثيق من شأنه تدعيم العقود التي تكون محررة من قبل الموثق المكلف بالعقود، بإعطائها قيمة قانونية أكثر أثناء عملية تسجيلها، وبعدها.

إن تعزيز النظام القانوني وإصلاحه يتطلب منح صلاحيات واسعة وإضافية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال منح العقار للمستثمرين، مع ضرورة وجود على مستواها بنك للمعطيات الخاصة بالعقار الاقتصادي بمختلف أنواعه، والذي يسمح بمعرفة طبيعة الأوعية العقارية الموجودة والجهة التابعة لها، مع إمكانية توظيفها للاستثمار، وهذا البنك يجب أن يوضع تحت تصرف المستثمرين الوطنيين، أو الأجانب، إضافة للدور المحوري الذي يكون للمجلس الوطني للاستثمار الذي يعد السلطة العليا في منح أوعية عقارية للاستثمارات ذات الطبيعة الوطنية<sup>xxiv</sup>.

### الفرع الثاني: تبسيط الإجراءات الإدارية لمنح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار

إن تدعيم الآليات الإدارية الموجودة سواء على المستوى المركزي، أو على المستوى اللامركزي من شأنه أن يبسط الإجراءات الإدارية من خلال لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وتطوير الاستثمار الموجودة في كل ولاية، ولو لتسيير ظرفي، ومؤقت، للعقار خاصة التابع للأمولاك الخاصة للدولة

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

بالتنسيق مع مديريات أملاك الدولة الولائية، إضافة لضرورة تعزيز، ودعم صلاحيات مؤسسات التسيير العقاري الموجودة لتسيير، وتنظيم العقارات على مستوى المناطق الصناعية .

إن النظام الإداري الحالي<sup>xxv</sup> ، يتسم بالهشاشة كونه ينظم عملية توجيه العقارات بغرض الاستثمار بصفة فوضوية من خلال تداخل عدة إدارات في عملية تنظيمه، وهذا ما يتضح في العقار الفلاحي في عدم احترام الولاية للإجراءات القانونية المنصوص عليها لإسقاط حق الانتفاع في المستثمرات الفلاحية .

وبذلك فالإطار الإداري السابق الذكر المنظم للاستثمارات سواء كانت وطنية، أو أجنبية يجب مراجعته بالنظر إلى الإصلاحات الاقتصادية المتبعة، والتي أعطت للإدارة عمليات الضبط، والمراقبة للنشاط العقاري بعدما كانت سابقا إدارة متدخلة في النظام العقاري .

وكخلاصة لتبسيط الإجراءات التنظيمية يجب أن يبدأ على المستوى القاعدي بحيث يجب على كل بلدية القيام بمجرد عام، وشامل لكل الأملاك العقارية المتواجدة فوق ترابها بما في ذلك الأملاك العقارية التي تكون تابعة للدولة، والجماعات المحلية، ونفس الشيء يقال على الأراضي العقارية المسيرة من قبل الولاية، فيجب على الإدارة الولائية القيام بتصفية العقارات من خلال العمل على تطهيرها، وذلك بتنقية الوضعية القانونية لها في إطار عمليات مسح الأراضي الشامل بشكل متواصل، ودائم مع ضرورة الحفاظ على العقار الفلاحي من كل استغلال غير عقلاني له، والذي قد يؤدي إلى تبديده بصفة نهائية .

إن الإدارة العامة سواء كانت مركزية، أو محلية يجب أن تلجأ في عمليات الإحصاء والجرد العقاري إلى الأساليب العصرية الملائمة ، مع ضرورة توظيف كافة الكفاءات والإطارات البشرية لتحقيق أحسن فهم للواقع العملي نظراً لتعقده نتيجة لتعدد الملكية العقارية في الجزائر بصفة كبيرة<sup>xxvi</sup> .

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

### خاتمة :

إن الفلسفة الاقتصادية الجديدة التي تبناها المشرع الجزائري، قد غيرت من نمط تسيير الاقتصاد الوطني، وهذا ما أدى إلى إعادة النظر في تسيير العقار الاقتصادي بصفة عامة ، وتعتبر مختلف القوانين سواء المرتبطة بالعقار أو بالاستثمار التي صدرت في فترة ما قبل الإصلاحات الاقتصادية، قد دعمت الاستثمار العمومي وكانت عنايتها بالعقار غير معتبرة ، ومع الإصلاحات الاقتصادية المنتهجة أعيد تنظيم ذلك خاصة بتدعيم المستثمرة الخاصة ، من خلال التسهيلات العقارية التي منحت إليها والضريبة والجمركية .

إن صدور تقنين جديد للعقار مزود بقوانين ردمية ومرن مع كل التحولات ، سيعمل دون شك للحد من إشكالية العقار في الجزائر، ليصبح من أهم العوامل المساعدة على قيام الاستثمار لأن أي استثمار يجب أن يتوفر على أرضية كفي يقوم عليها، ومن أجل الحصول على أي مشروع لا بد أن يبدأ ذلك أولا بملكية العقار الذي يجب أن يؤخذ بشكل جدي ، بحيث يدخل هذا الإجراء ضمن القرارات الاقتصادية البحتة.

ولتجاوز الصعوبات، والعوائق التي تحول دون تنظيم و تأطير العقار بغرض جلب ودعم الاستثمار يتطلب منا أن نوصي بالآتي:

توحيد الإطار القانوني المنظم للعقار الموجه للاستثمار بالسعي إلى إصدار تشريع خاص ينظم العقار بما يؤدي إلى تعديل النصوص القانونية الموجودة من خلال توحيدها بغرض إنشاء بنك للمعطيات والمعلومات الخاصة بتنظيم العقار.

إصلاح نقائص الإدارة المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار تبدأ بتوحيد مركز اتخاذ القرار الخاص بمنح أوعية عقارية، والذي من شأنه تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح أوعية عقارية، وفي هذا

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

الصدد يتوجب تأسيس لجنة خاصة تتضمن التوسط ما بين المستثمرين الوطنيين، والأجانب، والإدارة بغرض تسهيل من مهمة حصول هؤلاء على أوعية عقارية بغرض الاستثمار. حل إشكالية غياب الشفافية في عملية التنازل عن الأوعية العقارية، أو منحها وفقاً لأسلوب الامتياز من شأنه وضع نظام عقاري حقيقي يستطيع تلبية حاجيات المستثمرين المختلفة. بعث الثقة لدى المستثمرين الوطنيين، أو الأجانب يقتضي أساساً إصلاح النظام القضائي بما يؤسس لوجود ثقة تسمح للمستثمرين باللجوء إلى العدالة في حالة وجود نزاعات متعلقة بالأوعية العقارية الممنوحة لهم. دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والمجلس الوطني للاستثمار يقتضي إنشاء وكالة وطنية لضبط العقار الموجه للاستثمار تكون لها فروع ولائية تسمح بتنظيم العقار الصناعي، والفلاحي، والسياحي.

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي أفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

### التهميش

<sup>i</sup> - فعلى سبيل المثال تمّ تحرير مهنة التوثيق بموجب القانون رقم 27/88 وإعادة تنظيم مهنة الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 تسهيلا لضبط وتوثيق العقود والتصرفات الواردة على العقارات، والتي تعد القاعدة الأساسية لكل استثمار اقتصادي وطنيا كان أو أجنبيا.

<sup>ii</sup> - خالد رامول: **المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري**، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 7 .

<sup>iii</sup> - الأمر رقم 162/20 المتعلق بحماية، وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية، عدد رقم 91 مؤرخ في 1962 .

<sup>iv</sup> - الأمر رقم 162/20 المتعلق بحماية، وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية، عدد رقم 91 مؤرخ في 1962 .

<sup>v</sup> - الأمر رقم 58/ 75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني الجزائري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 78 ، المؤرخة في 1975/09/30.

<sup>vi</sup> - عمر حمدي باشا : **نقل الملكية العقارية**، دار هومة للطباعة، و النشر، و التوزيع، الجزائر 2002 ، ص 5 .

<sup>vii</sup> - أنظر المادة 08 من قانون رقم 66 / 154 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل و المتمم، جريدة رسمية رقم 63 المؤرخة في 1966/07/26 .

<sup>viii</sup> - خالد رامول : **المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، سنة 2001 ، ص 8

<sup>ix</sup> - تسيير وضبط العقار يكون بواسطة أجهزة مركزية، أو لا مركزية، وفي هذا الصدد يتضح الدور المركزي للوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار (A.N.D.I) التي تساهم في إيجاد مختلف الحلول القانونية للطلبات المتزايدة على الأوعية العقارية من قبل المستثمرين .

<sup>x</sup> - ويمكن تفسير الامتيازات على وجه الخصوص في العقار في كونه حق شخصي واحد واستعماله يكون بصفة انفرادية في

إطار قطعة أرضية محددة المساحة ( انظر Philippe Simler : **ouvrages complexes et droit de propriété**, revue du droit immobilier, Octobre Décembre 1999, Dalloz, pp 490, 491 ).

<sup>xi</sup> - التي تشكل حوالي % 98 من قيمة صادرات شركة سوناطراك ، التي تم توضيح مهامها الأساسية من خلال المرسوم رقم 62/69 الذي نظم اختصاصات هذه الشركة في مجال البحث، والتقيب، وتوزيع النفط والغاز ( انظر مرسوم رقم 62/69 الصادر في 1969/09/22 المتعلق بمهام و نشاط شركة سوناطراك ، جريدة رسمية عدد رقم 63 ، الصادرة في 1969/12/31 ).

<sup>xii</sup> - Chavalier Alain, et Georges Hirsh : **le choix de l'investissement à l'étranger**, revue Française de gestion, Mai-Juin- .Juille-Aout 1981, P15.

<sup>xiii</sup> - مرسوم رئاسي رقم 40/94 المؤرخ في 1994/01/29 المتعلق بنشر الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة

الانتقالية، جريدة رسمية عدد رقم 06 الصادرة في 1994/01/29 .

<sup>xiv</sup> - والعمل على توجيهها إلى الاستثمار، وهذا ما أكدته المادة 160 فقرة 03 من قانون رقم 90 المتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم التي نصت على ضرورة صيانة الأملاك المنقولة، و العقارية التابعة للبلدي .

## العقار كآلية لجذب الإستثمار

الدكتور: بشير جعيرن - المركز الجامعي آفلو - الدكتور: الطاهر بن قودير جامعة الأغواط

- <sup>xv</sup> - عبد الله موسي : ما هي المشاكل التي مازالت تعوق عملية المسح في الجزائر؟، مجلة الموثق، عدد رقم 06 ، أفريل، ماي 2002، ص25 .
- <sup>xvi</sup> - بوضع قواعد تحدد قوامها المادي، من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وأيضا تنظيم كيفية التعامل بشأنها
- <sup>xvii</sup> - فتم إصدار الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 20/08/1962 والمتضمن تدابير حماية الأملاك الشاغرة وحفظها ، والمرسوم التشريعي رقم 03/62 المؤرخ في 10/23/1962 المتضمن بيع الأملاك الشاغرة .
- <sup>xviii</sup> - وذلك من خلال القانون رقم 276/63 المؤرخ في 26/07/1963 المتعلق بالأملاك المغتصبة أو المحجوزة من 276 /07/ من طرف الاستعمار .
- <sup>xix</sup> - وتحقيقا لهذا الغرض فقد تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي .
- <sup>xx</sup> - مما أدى إلى انعدام توفر وسائل قانونية وتقنية لضمان الشفافية في المعاملات العقارية وتشجيع الاستثمار .
- <sup>xxi</sup> - خاصة و أن أغلبية القرارات متواجدة فيه ، وهذا ما يجب في المنهجية الجديدة لتنظيم العقار المتبعة من احترامه ، خاصة وأن قوانين الاستثمار قامت بمنح مزايا وامتيازات هامة من شأنها ترقية المناطق الريفية موازاة مع وجود سياسة وطنية شاملة في عملية تنظيم العقار .
- <sup>xxii</sup> - وهذا ما من شأنه إعادة النظر في طريقة استغلال واستعمال الأراضي العقارية بتجاوز كل أساليب التسيير ذات النمط التقليدي التي لم تعد تتجاوب مع الاختيارات السياسية والاقتصادية الجديدة انظر ( سماعيل شامة، مرجع سابق ، ص 291 .
- <sup>xxiii</sup> - مع العمل على أن تنص هذه القوانين المعدلة والمنمعة على توضيح دقيق لأساليب انتقال العقار سواء ببيعه وفقاً لنظام وأسلوب المزد العنفي أو المناقصة المحدودة أو المفتوحة ، خاصة فيما يخص التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات الاقتصادية المحلة، وهذه التعديلات القانونية يجب أن تكون مكتملة للأصل المنظم للملكية العقارية ، ألا وهي أحكام التقنين المدني الجزائري .
- <sup>xxiv</sup> - فهو بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للاستثمار يقومون بعمل من شأنه توحيد مسار اتخاذ القرار ، والسرعة في اتخاذه لصالح المستثمرين، غير أنه ومن الناحية العملية فأي مشروع استثماري لا يستفيد من وعاء عقاري لا يكون محل حصول على امتيازات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، أو المجلس الوطني للاستثمار، أو على المستوى المحلي، انظر Haroune Mahdi : le régime des investissements en Algérie, Op -Cit, P 381 )
- <sup>xxv</sup> - الهيكل التنظيمي، والإداري الذي تضمنه الأمر رقم 01/03 المتعلق بالاستثمار الذي حاول تنظيم ما سلف ذكره من خلال تزويد مختلف الإدارات المعنية بالعقار الموجه للاستثمار بكافة التسهيلات الضرورية لانطلاق الاستثمارات المبرمجة وتسهيل الإجراءات الإدارية وتبسيطها لصالح المستثمرين (انظر الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، جريدة رسمية عدد رقم 47 )
- <sup>xxvi</sup> - وهذا ما أثر على جلب، وتحقيق الاستثمار الذي يعد العامل الوحيد لتحقيق التنمية الاقتصادية ( انظر سماعيل شامة، مرجع سابق ، ص290 ص291 .