

المركز الجامعي بريكّة  
معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية  
قسم الحقوق



تخصص: قانون أعمال

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق بعنوان:

## الإطار القانوني للعقار الإستثماري في القانون الجزائري

-إشراف الدكتور:  
- نبيل ونوغي

- إعداد الطالبة:  
- سهيلة فرحاتي

لجنة المناقشة		
الصفة	الاسم واللقب	الدرجة العلمية
رئيساً	صبرينة بن سعيد	دكتوراه
مشرفاً/مقرراً	نبيل ونوغي	دكتوراه
عضواً/مناقشاً	زوييدة ساكري	أستاذة

السنة الجامعية:

2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرفان

اللهم إنا نسألك أن تلممني، شكر نعمتك وتجعل عملي مخلصا لوجهك فالحمد  
والشكر لجلالك ومعظيم سلطانك

"وما توفيق إلا بالله عليه توكلنا وإليه أنبنا"

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله، ومن أسد إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم  
تستطيعوا فادعوا له"

واقْتداء بهذا الحديث أوجه شكري إلى الأستاذ المشرف "ونوحي نبيل"

لإشرافه على هذا العمل وعلى كل الإرشادات التي لم يبخلني بها.

وإلى من قدم لي النصائح والتوجيهات... من ساعدني وقام بتشجيعي وزرع  
في قلبي حب الاجتهاد والقدرة على تحقيق الأحلام

الدكتور "جمال بوستة"

إلى كل من لم يبخل علي بالنصح والإرشاد... وحب الاستمرار

الدكتور "بن الشيخ نور الدين"

الدكتورة "حمريش سامية" الأستاذة "ساكري زبيدة"

كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول  
مناقشة هذه المذكرة والحكم عليهما واثرائها بأرائهم السديدة.

## اهداء

إلى من أثارته دربي بالدعاء ... إلى من لها الفضل بعد الله عز وجل فيما وصلت إليه

"أمي الحبيبة"

إلى من عمل وكسب ... إلى من تحمل قسوة الحياة لأجل راحتي وإيطالي

"أبي الغالي"

إلى رمز سعادتني ... إخوتي بلال، محمد خياء الدين ... وتوعم روجي يونس وأنس

"حفظهم الله لي"

إلى العزيزات على قلبي ... أخواتي اسمهان، أمال ... والبرعمة الصغيرة شروق

"أدامهم الله بقربي"

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

إلى من هم انطلاقة الماضي وعمون الحاضر وسند المستقبل إلى كل من مد يد المساعدة وساهم

معي في تذليل ما واجهت من صعوبات ... رمز الصداقة وحسن العلاقة

"صديقاتي كل باسمها"

إلى كل من سقط من قلبي سموا

اهدي له هذا العمل المتواضع

**مقدمة:** يعد العقار الاستثماري البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم تحظى في هذا المجال، بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه وترقيته. اذ يعتبر الاستثمار في الاستراتيجية التنموية المنتهجة من طرف بلادنا أحد المحاور الأساسية للنهوض باقتصاد الدولة.

وهذا يتضح جليا من خلال انفتاح الجزائر ودخولها في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية في مجال الاستثمار ضف الى ذلك وضع الإطار التشريعي لتحضير الانتقال الى اقتصاد السوق بإصدار عدة نصوص تشريعية جديدة وتعديل نصوص أخرى تماشيا مع المرحلة القادمة من أجل تشجيع المستثمرين الأجانب.

وانطلاقا من أن الاستثمار والتنمية قوامها عوامل متكاملة ومتلازمة والاستثمار يعد العامل الأساسي والمحرك المحوري لكل مجهود تنموي فيتعين على الدولة أن تقوم في هذا المسعى الاستراتيجي بتقديم الحوافز والضمانات لتشجيع وتحفيز المستثمرين المحليين والأجانب لاستثمار اموالهم والعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات والهياكل القاعدية، لا سيما عن طريق توفير الأسس والأوعية العقارية والمساحات الأرضية غير مبنية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم و هو ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار (العقار الاستثماري)، أو العقار الاقتصادي.

فالعقار الاستثماري يشمل مجموعة من الأنشطة المختلفة صناعة، سياحة، فلاحية... الخ، والعقار الاستثماري هو تلك الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لاستغلال المشاريع الصناعية أو الخدماتية أو هو العقارات الموجهة للاستثمار واستيعاب وحدات إنتاج

ثروة أو خدمات<sup>1</sup>. بعبارة أخرى فإن العقار الاستثماري هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية<sup>2</sup>.

ولما كان العقار يشكل عملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي اطار مختلف سياستها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال تبني سياسة استراتيجية بترسانة من الضمانات القانونية بداية بالمرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم وكذا المراسيم التنفيذية المكملة له، غير أن تحقيق هذه السياسة وتطويرها لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار الذي يكرس بعض المزايا والاعفاءات التي تمنحها لدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعالجة رؤوس الأموال الوافدة على اقليمها أو ما يعرف " بالسياسة الاستثمارية في الدولة، بالإضافة الى تشريع الاستثمار والذي يعالج انتقال رؤوس الأموال وتوظيفها لابد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصورة مباشرة، كتشريعات الملكية العقارية وتنظيم الاستغلال العقاري، هذا الأخير الذي يتحكم الى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

ذلك أنه من أهم المشاكل التي تواجه الدولة في مجال الاستثمار وأول العقبات التي يتلقاها المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي إشكالية توفير الوعاء العقاري الاستثماري أو الأساس العقاري. أو بعبارة أخرى إشكالية تفسير العقار المبني أو القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة، والمهيئة لأن توجه لاستقبال

<sup>1</sup> - القوانين التي نظمت العقار في الجزائر لم توضح مفهوم واضح ومحدد للعقار ولقد جاء القانون 119/07 المعدل والمتمم بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي والذي يقصد به الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها.

<sup>2</sup> - الأراضي المعمرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو حدائق أو تجمع بنايات (المادة 20 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم)

- الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير (المادة 21 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم).

المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري أو عموماً ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية.

وتظهر أهمية الدراسة؛

وتتجلى أهمية دراسة أهمية موضوع العقار الاستثماري في الجزائر في عدة نقاط أهمها:

-الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار في مجال الاستثمار ودوره في نمو الاقتصاديات الدول؛

-بيان الأنظمة القانونية التي تحكم وتسير العقار الاستثماري؛

-الكشف عن نظرة المشرع للعقار الموجه للاستثمار كآلية أساسية في الاستثمار والتنمية؛

-على ضوء دراسة التنظيم القانوني للعقار الاستثماري يتحدد الإطار القانوني الذي يطبق على عقود استغلال العقار الاستثماري في مجال دعم وتطوير الاستثمار.

أسباب اختيار الموضوع؛

تأسس اختيار هذا البحث على جملة من الاعتبارات ذاتية موضوعية نخصص بالذكر منها:

الأسباب الذاتية؛

- إن التطرق لهذا الموضوع نابع عن رغبة ذاتية متمثلة في متابعة الاستثمار في شتى مجالاته، وخاصة في مجال العقار.

أيضاً رغبتى الدائمة في أن أتناول موضوع يكون في مجال اختصاصي الذي هو قانون الأعمال، واتصال موضوع العقار الاستثماري بذلك.

## الأسباب الموضوعية؛

ترجع أسباب اختيار الموضوع الى محاولة دراسة التنظيم الذي يخضع له العقار الاستثماري بالتحليل والمقارنة وإبراز أي غموض أو عدم انسجام في أحكامه ومدى انعكاس ذلك على الاستثمار.

وكذا تنظيم العقار الاستثماري ورغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه، إلا أنه يسير بخطى تكاد تكون متعثرة، بل ويشكل عقبة أمام الاستثمار في نظر الكثير.

## إشكالية الدراسة؛

يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:

تقتضي دراسة النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار بالضرورة التطرق لمختلف الجوانب القانونية والتنظيمية المنظمة لها، مما جعلنا نكون أمام الإشكالية التالي:

ما هو النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتنظيم العقار الاستثماري كآلية لتحفيز الاستثمار؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية الآتية:

- فيما يتمثل العقار الاستثماري وما هي انواعه؟
- ومن هي الجهات المكلفة بإدارته وتسييره في إطار دعم الاستثمار؟
- وكيف يتم استغلاله؟
- ما مجال الاستفادة من مزايا العقار الاستثماري؟
- ما هي المنازعات الناجمة عن الاستغلال في إطار تشجيع ودعم الاستثمار؟



## منهجية الدراسة؛

للإجابة عن الإشكالية أعتمت على منهجية علمية تقوم على الأساس التحليلي بأداته الوصفي من خلال تحليل اهم النصوص القانونية والنهج الوصفي من خلال تحديد اهم التعاريف والمفاهيم المتعلقة بالعقار الاستثماري.

## خطة الدراسة؛

أما بالنسبة لهيكل البحث فقد تم تقسيم الدراسة إلى فصلين بالشكل التالي:

الفصل الأول تم التطرق فيه إلى الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري في الجزائر وذلك من خلال دراسة مدلوله وأشكاله التي يتخذها، والتطورات التي مر بها في الجزائر منذ الاستقلال في إطار قانون الاستثمار أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان الإجراءات التحفيزية والتنظيمية للعقار الاستثماري في الجزائر من خلال التطرق الى الامتيازات المنصوص عليها في قانون تطوير الاستثمار والأجهزة المتعلقة بتسيير العقار الاستثماري في الأخير عرجنا على المنازعات التي تنشأ عن العلاقات بين المستثمرين وطرق تسويتها.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري؛

يعد الاستثمار عامل أساسي وجوهري في عملية تحقيق التنمية الاقتصادية ويعتبر وجود الوعاء العقاري محور لإنجاز أي مشروع استثماري مهما كانت طبيعته حيث تدخل الجزائر في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية فيه، ضف إلى ذلك وضع الإطار التشريعي لتحضير الانتقال إلى اقتصاد السوق بإصدار عدة نصوص تشريعية وتعديل نصوص أخرى تماشيا مع المرحلة القادمة. وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفصل من خلال هذين المبحثين، المبحث الأول (مفهوم العقار الاستثماري) والمبحث الثاني (التطور التشريعي للعقار الاستثماري).

### المبحث الأول: مفهوم العقار الاستثماري؛

حاز العقار بمختلف أنواعه، سواء كان صناعي أو سياحي أو فلاحي على اهتمام كبير من المشروع من أجل ترقية والمحافظة عليه، خصوصا بعد توجهه نحو الاقتصاد الحر واقتناعه بأهميته في الاستثمار، وهو ما تجسد في الترسنة الكبيرة من القوانين التي صدرت إلى حد الآن، حيث سنتناول في هذا البحث (تعريف العقار وخصائصه) المطلب الأول، أنواع العقار الاستثماري (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: تعريف العقار؛** يقتضي لتعريف العقار الإمام بمختلف الجوانب الأساسية المكونة له، باعتباره معطى اقتصادي، فقبل التعرض إلى مدلوله القانوني والاصطلاحي يتطلب تعريفه لغويا وهذا سوف يتبين في الفرعين التاليين، أولا تعريف العقار (الفرع الأول)، وتبيان خصائصه (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: تعريف العقار؛** في هذا الفرع سنتناول تعريف العقار على النحو التالي:

**أولاً: التعريف اللغوي؛** هو الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ماله، دار وعقار.

قال في المصباح المنير: فالعقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل.<sup>1</sup> ويعرف أيضاً على أنه كل ما له أصل وقرار كالأرض، والدار والمتاع، والعقار هو جمع عقارات، إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مالية غير قابلة للانتفاع، ومتصلة بالأرض وقد يكون هذا التعريف اللغوي دائماً عقاراً، أصلاً مرتبطاً بالأرض، أو عقاراً بالتخصيص يخدم العقار الأصلي.<sup>2</sup>

**ثانياً: التعريف الاصطلاحي؛** يعتبر العقار كل ملك ثابت له أصل، وهو كل ما كان خالصاً، الملكية أي غير مرتبط برهن رسمي، أو حيازي، أو أي ديون أخرى. ويأتي بدخل سنوي دائم، الذي سمي ريعاً.

يتضح من خلال ما سبق أن التعريف الاصطلاحي قد ركز على أن العقار هو كل حيز ثابت في مكانه وأصله الأرض، ويكون خالص الملكية، ولا يمكن نقله بدون تلف وبدر لمالكة أو لمالكيه أرباح تجارية دائمة دوام استغلاله والانتفاع به.<sup>3</sup>

**ثالثاً: التعريف القانوني؛** يعرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقنين المدني، وتشير إلى أن

<sup>1</sup> - أحمد بن عبد العزيز عسيرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية، لأهم قضايا العقار المعاصرة، الطبعة الأولى، دار الميمان، المملكة العربية السعودية 1932-2011م، ص 34.

<sup>2</sup> - موهوبي محفوظ، مركز عقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق بودواد، السنة الجامعية 2008/2009م، ص 6.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 6.

العقار: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>1</sup>.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص.

وعن العقار، جاء في كتاب الأستاذ حامد مصطفى، بأن القانون عرفه على أنه كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، وقد عرفته مجلة العقار وسمته غير المنقول بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر، وعرفه مرشد الحيران بأنه كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله<sup>2</sup>.

حيث نجد من خلال نص المادة أعلاه: أن المشرع الجزائري قد عرف العقار على أنه الشيء الثابت في غيره الذي لا يمكن نقله بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي هو بطبيعته، قابل للحركة. هذا التعريف يؤدي إلى الاستنتاج على أن الموقع الثابت للعقار عنصراً جوهرياً فيه يساعد في عملية التحكم فيه، وصيانته، بالنظر لعدم إمكانية تحويله من جهة إلى أخرى، وهذا ما يعد عامل هام، وضمن أساسي بالنسبة للمستثمرين في الحصول نهائياً عليه، مع كل ما يترتب على 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 دائماً لمحكمة موقع العقار كاختصاص أصلي، ووحيد، يساهم موقع العقار الثابت على تحقيق ريع سنوي كما سبق الإشارة لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الحيد الوعاء العقاري

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 1434هـ - 2012م، ص 9.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 52/75 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن التقنين المدني الجزائري 20 رمضان 1395 المعدل في 31 ماي 2014.

الموجودة، خاصة إذا ما كان هذا الأخير محل إجراءات قيد وتسجيل في المحافظة العقارية، والذي يكسبه شرعية الاحتجاج لدى الغير، هذا فيما يخص التعريف القانوني للعقار.<sup>1</sup>

يعتبر 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 فتشكل في أغليبتها من الأملاك العقارية الخاصة، سواء كانت تابعة للدولة أو للأفراد.

يعتبر ارتباط العقار بالأرض كما سبق الإشارة إليه ثروة هامة تؤدي إلى تحقيق أرباح تجارية، من حيث أنه ينطبق عليها قانون السوق في عملية التنازل عن العقار بتحويله للاستثمار، وفقا لأسلوب البيع، أو الإيجار، أو الاحتياز وعلى هذا الأساس تعتبر عملية شراء العقارات لإعادة بيعها لصالح المستثمرين، أو غيرهم عملا تجاريا محضا<sup>2</sup> وهذا ما أدى إلى وجود عديد الوكالات العقارية المعتمدة التي تقوم بعملية بيع وشراء العقارات خاصة الأملاك الخاصة للأفراد، تجلى ذلك في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية.

والعقار الاستثماري لم يعرف في القوانين، وأغلب الدراسات والأبحاث اكتفت بتعداد أصناف العقارات الاستثمارية وتعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع اما لوضوح تعريفه أو بساطته لارتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الاستثماري يمكنه أن ينطبق على كل أصنافه وأنواعه.

يمكن تعريف العقار الاستثماري على أنه: "تلك القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة العامة والخاصة والمهيأة لأن تكون موطن المنشأ أو المصنع أو المشروع الاستثماري"،

<sup>1</sup> - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 6.

<sup>2</sup> - المادة 2 فقرة 2 و 3 من القانون رقم 59/75. مؤرخ في 1975/07/26. يتضمن قانون التجاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد رقم واحد 01 الصادرة في 1975/12/19.

ويعرف أيضا على أنه: «الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات الصناعية، سواء كان مبنيا، أو غير مبنيا، مستغلا، أو غير مستغلا»<sup>1</sup>.

والمشعر الجزائري كما سبق الإشارة إليه لم يتعرض لتعريف العقار الاستثماري ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الموجه للاستثمار وذلك بعد إصداره للأمر: 08-04 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر: 06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الموجه للاستثمار أو العقار الصناعي وذلك بمفهوم المخالفة<sup>2</sup>.

وقد وردت عدة تسميات في شأن العقار الاستثماري فسمي بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي، حيث لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الاستثماري سواء على المستوى التشريعي أو على مستوى الفقه، فبالرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها المشعر الجزائري في خصوص العقار الاستثماري، نجد أنه لم يورد له تعريفاً خاصاً بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه، وهذا راجع إلى أن وظيفة المشعر هي إصدار القوانين وليس وضع التعريفات، ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية الذي تدخل في نطاق العقار الموجه للاستثمار وذلك إصداره للأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

<sup>1</sup> - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> - جلال عبد الحامد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015، ص 4.

استثمارية وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الموجه للاستثمار.

تنظيم العقار كعامل للاستثمار، واستخلاصا مما ورد في تعريفه على أنه حيزا ثابتا وضروريا للاستثمار، كونه قيمة مادية، يقتضي وجود نصوص قانونية ملائمة تساعد على توضيح طريقة كسبه بغرض انجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، وهذا ما سعت إليه مختلف النصوص التنظيمية، فقد تطرق المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المعدل والمتمم لصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها، وسيرها<sup>1</sup> إلى العقار بصفة غير مباشرة من خلال احتواء نظام الشباك الوحيد الموجود على مستواها لمكتب خاص بالعقار.

أحكام المرسوم الرئاسي رقم 186/06 المعدل لأحكام المرسوم التنفيذي السابق الذكر<sup>2</sup> أكد على دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة، رغم أن هذا الأخير، لم يعطي تعريفا دقيقا للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، إلا أنه حدد الصلاحيات الممنوحة للوكالة في عملية منح العقار الموجه للاستثمار.

أكد المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09<sup>3</sup> على تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات، حيث أنه ألغى المرسوم التنفيذي رقم 1282/01<sup>1</sup>، غير أنه

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها، وسيرها، جريدة رسمية عدد رقم 55، الصادرة في 2001/09/26.

<sup>2</sup> - مرسوم رئاسي رقم 186/06 مؤرخ في 2006/05/31، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها، وسيرها، جريدة رسمية عدد رقم 36، الصادرة في 2006/05/31.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 356/06 مؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها، وسيرها، جريدة رسمية عدد رقم 64، الصادرة في 2006/10/11.

لم يوضح مكانة العقار من خلال إعطاء تعريف قانوني له، تسهل من عملية منحه للمستثمرين، وما تجدر ملاحظته أن أحكام المرسوم التنفيذي المعدل بموجب المرسوم الرئاسي السالف الذكر قد خالف القاعدة القانونية التي توجب احترام التسلسل في تعديل الأحكام القانونية أو إلغائها، بحيث أن مرسوم تنفيذي لا يعدل إلا وفقا لمرسوم تنفيذي مقابل له و هو الشيء الغير موجود في هذه الحالة.

العقار باعتباره ثروة اقتصادية هامة، كما سبق الإشارة في تعريفه، يرتبط تسييره بآليات قانونية وتنظيمية تساهم في تسهيل الوصول إليه، وتتبع العقار من شأنه مساهمته في تحقيق استثمارات منتجة، خاصة في ظل وفرته، وتسهيل الحصول عليه بغرض الاستثمار.

تستأثر الدولة بممارسة حق السيادة التامة على أراضيها بصفتها مالكة لها، إلا أن تنازلها عن جزء من تلك السيادة لغرض انجاز المشاريع الاستثمارية، تطرح إشكالية ملكية هؤلاء المستثمرين خاصة الأجانب منهم للأوعية العقارية، لم يتضح موقف المشرع الجزائري من عملية منح رخص الحصول على أوعية عقارية بغرض الاستثمار للمستثمرين الأجانب، غير الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية قد فتحت مجال منح أوعية عقارية وفقا لقوانين الاستثمار الداخلية، مع بقاء القانون الوطني دائما واجب التطبيق في حالة النزاع القضائي، أي الرجوع إلى قانون موقع العقار<sup>2</sup>، الذي يعتبر القانون الأنسب خاصة وأن العقار له موقع ثابت ومستقر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 24/09/2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها، وسيرها، معدل ومتمم، جريدة رسمية، عدد رقم 55 الصادرة في 26/09/2001.

<sup>2</sup> - المادة 17 من الأمر رقم 59/75، يتضمن التقنيين المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المرجع السابق، ج.ر. 44.

<sup>3</sup> - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 7.



تطبيق قانون موقع العقار قد أثار صعوبات كثيرة، خاصة في حالة وجوده ما بين محدود دولتين أو أكثر، الحل الأنسب المتبع من قبل الفقه الحديث، هو ضرورة تجزئة العقار على العقارات التي يحوزها الأجانب في بلد ما باستطاعته منح إمكانية امتلاكهم لهذه الأوعية العقارية بشرط خضوعهم فقط للقوانين الوطنية من حيث كسبها واستغلالها، وهذا ما تجسد في أحكام التقنين المدني الجزائري في تطبيقاته المختلفة على العلاقات التي يكون فيها طرفاً أجنبياً، خاصة بامتلاكهم أملاك عقارية في الجزائر، وهو الشيء الذي غفلت عنه مختلف القوانين المتعلقة بالاستثمار.<sup>1</sup>

أهمية العقار ضرورية إذن لإنجاز أي مشروع استثماري، وهذا ما خلصنا إليه من خلال التعريف السابق الذكر، كون أنه يشكل حيز ثابت يدر أرباحاً للمستثمرين، والدولة المضايقة للاستثمارات، ويبرز دور الدولة في تشجيع الاستثمار في مدى اهتمامها وبحثها عن الأوعية العقارية الملائمة مع وجود سياسة عقارية حقيقية، يرجع هذا كون كل مستثمر، وقبل أن يتخذ قراراً بالاستثمار من عدمه، في أي دولة كانت يقوم بدراسة مدى وجود سوق عقارية حقيقية للاستثمار، ومدى توفر إرادة حقيقية لدى الدولة المضايقة للاستثمارات، على تزويد المستثمرين بالأراضي العقارية التي تساهم في مباشرة، وإنجاز مختلف مشاريعهم الاستثمارية.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: خصائص العقار؛** للعقار مجموعة من الخواص المعينة التي تميزه عن الأملاك المنقولة، التي يكفي حيازتها لمليتها، وتتجلى هذه الخصائص في النقاط التالية:

<sup>1</sup>- موهوبي محفوظ، مرجع نفسه، ص 7.

<sup>2</sup>- محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين قانون والفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، نشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص 214.

أولاً: العقار 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، من بناء، وتجهيز، فلا يغير ذلك شيء من حقيقته، غير أنه لا يكون إلا مرة واحدة، كون أن العقار ثروة متجددة مما يجعل ملكيته شيء غير عادي، والملاك العقارية قد تكون خاصة تابعة للأفراد، أو الدولة أو أملاك عامة تابعة للدولة.<sup>1</sup>

ثانياً: - انتقال الملكية العقارية يكون بموجب اتفاق رضائي، أو قرار إداري فيما يخص الأملاك الخاصة للدولة، فأما الأملاك التابعة للأفراد فيجب أن تكون فيها الأركان الأساسية لانتقال الملكية في عقد البيع، من ضرورة توفر الرضا، والمحل، إضافة إلى السبب في التعاقد، ويجب أن يكون هذا العقد موثق، ومشهر في المحافظة العقارية، أما الأملاك الخاصة العقارية التي تكون تحت تصرف الدولة فيجب أن تكون في عملية انتقالها وتحويلها للاستثمار بناءً على قرار إداري، داخلية ضمن الأملاك العقارية المخصصة بصفة استثنائية للاستثمار، شرط شهرها في المحافظة العقارية.

ثالثاً: - تعتبر القاعدة العامة في الأموال المنقولة بسيطة بالنظر إلى أن حيازتها سند لمليتها<sup>2</sup>، وتتسم بأن الملكية فيها واحدة، بخلاف الأملاك العقارية الخاصة أو العامة، التي تتسم وتتميز بتعدد السلطات سواء في يد مالك واحد أو عدة ملاك، من حق الانتفاع، أو الاستعمال، أو الاستغلال، إضافة للحق الأساسي فيها هو حق الملكية، فصاحب هذا الحق الأخير لا يعني بالضرورة أنه مالك الحقوق الأخرى، والسلطات التي قد تمارس على الوعاء العقاري قد تكون لأشخاص آخرين متعددين، الذين قد يحوزون

<sup>1</sup>-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص 4.

<sup>2</sup>-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 1434هـ، 2012م، ص335.

على حقوق عينية تبعية تابعة للحق الأصلي، تعد طريقة اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة مختلفة عن الأملاك الخاصة للأفراد السابق ذكرها، إلا أن الأملاك التابعة للدولة لا يمكن أن تكون محل كسبها بواسطة أسلوب التقادم، أو الشفقة، أو ممارسة الحجوز عليها قصد استقاء ديون وصل أجل الإيفاء بها، وعلى عكس الأملاك المنقولة والتي بطبيعتها سهلة الحصول عليها بالنظر إلى أنها ممارسة عملية انتقالها، واستعمالها يكون وفقا لإجراءات بسيطة، فإن الأملاك العقارية تكون عكس ذلك بالنظر إلى أن العقار قد يكون صناعي، أو فلاح، أو سياحي مهما كانت طبيعة تسييره الذي قد يكون بصفة مباشرة من قبل الدولة، أو وفقا لأسلوب غير مباشر كتسييره من قبل القطاع الخاص، إلا أن حق الملكية التامة لا يكون هذا الأخير كون مالك الحقوق العقارية العينية سواء شخصي، طبيعي، أو اعتباري، لا يملكون حق التصرف في الحقوق العقارية الأصلية، باستثناء استغلالهم وانتفاعهم بالحقوق العينية التبعية<sup>1</sup>.

**رابعاً:** -يعتبر العقار ثروة بإمكانه تحقيق التنمية الاقتصادية، وهو متجدد خاصة في ظل استغلال عقلائي له، الذي يكون باتفاق مع ملاكه الأصليين بواسطة أسلوب التعاقد، عكس الأملاك المنقولة التي تكفي الحيازة المادية للانتفاع بها، إلا أن ميزه استغلال والانتفاع بالعقار تكون مختلفة حسب الجهة المالكة له، فالعقارات التابعة للدولة يكون ذلك بصفة مؤقتة، ونفس الشيء يلاحظ عن الأملاك العقارية التي تكون تابعة للأفراد فينتهي استغلالها بانتهاء مدة، وأجل العقد، أو بهلاك أحد أطرافه، أو بعدم استعماله مدة 15 سنة كاملة<sup>2</sup>.

**خامساً:** -العقار عامل أساسي وجوهري قصد تحقيق مختلف المشاريع الإنمائية، وميزته الأساسية الأخرى كونه قد يكون تحت ملك شخص طبيعي، بغض النظر عن الوجهة

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع نفسه، ص 50.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 261.

التي يصب فيها، سواء كان مستغلاً في المجال الصناعي، أو الفلاحي، أو السياحي. عكس الملاك المنقولة التي في غالب الأحيان تكون تحت تصرف أشخاص طبيعيين، بالرغم من حيازة الأشخاص المعنويون عليها، كما يشترط في الملكية العقارية الخاصة أو العامة تسليمها كشرط جوهري، وأساسي لبداية استغلالها، عكس الأموال المنقولة التي يمكن أن تكون معجلة التنفيذ، أو مؤجلة التسليم، توثيق العقود الخاصة بانتقال الملكية العقارية سواء تلك المتعلقة بعقود الشهرة<sup>1</sup>، أو الحيازة التي تقوم بإصدارها سلطات البلدية تضي الصيغة الرسمية عليهما، والمشرع الجزائري بوضعه حدود لاستغلال الملكية العقارية بواسطة نظام التقادم والذي تم تعويضه مؤخرًا بنظام التحقيق العقاري قد حرص على الاستغلال الأمثل للأموال العقارية.

سادسا:- أعطى المشرع الجزائري للعقار حماية قانونية خاصة على الأملاك المنقولة، منع أي استغلال أو اعتداء تعسفي عليها، سواء كانت أملاك تابعة للدولة، أو البلدية، أو الولاية، أو أملاك خاصة تابعة للأفراد، وكل هذا لأجل تحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية العامة وحماية الملكية الخاصة، ولأجل ذلك تم وضع العديد من الآليات القانونية بغرض تكريس الائتمان العقاري والثقة في مجمل المعاملات العقارية ولتطبيق هذا تم إحداث مديريات ولائية، أو وطنية مثل مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، مديرية الضرائب، ويضاف عليها مفتشيات تابعة لها، مثل مفتشية أملاك الدولة، مفتشية الضرائب على مستوى البلدية، وكل هذا يضاف له ما هو متوفر، وموجود في شكل مصالح عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ومصالح التسجيل ومسح الأراضي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مرجع نفسه، ص 262.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المدينة، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، ص 123.

سابعاً: - تتميز الأملاك العقارية، أو الخاصة التابعة للأفراد باختصاص قضائي منفصل عن كلاهما، فإذا كانت المنازعات المتعلقة بالأملاك العمومية الوطنية تخضع للاختصاص التام للقاضي الإداري، فالمنازعات المتعلقة بالأملاك الخاصة التابعة للدولة قد أخضعها المشرع الجزائري، لاختصاص المحاكم العادية، مثل الاستيلاء على الأملاك الشاغرة بدون مالك، أو تلك الأملاك الغير مستغلة، ففي هذه الحالة ترفع الدولة بمثلة في الوالي دعوة أمام القضاء العادي بغرض الفصل فيها، وهذا يتم بعد التحقيق والتحري عن الأملاك المحتملين، أو الورثة، ويترتب عن الحكم التصريحي المثبت شعور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك تطبيقاً لنظام الحراسة القضائية عليها، ويصرح القاضي بالشعور، ويلحق هذه الأخيرة بالأملاك ذات طبيعة خاصة، لذا تتطلب حماية خاصة، وهذه ما يجر إلى رفعها أمام القضاء العادي، نفس الشيء يلاحظ في الأملاك المرتبطة بالدولة والتي تتنازل عليها، فالاختصاص يرجع للقاضي الإداري مثلها مثل منازعات الدومين العام، والاستثناء هو خضوعها للمحاكم العادية عند وجود تحويل قانوني بذلك، أي نص صريح ينص على ذلك تعد عملية تحويل الاختصاص القضائي، في حالة النزاع العقاري إذ المحكمة موطن العقار، إضافة إلى طبيعة الجهة المالكة له، على عكس الأموال المنقولة التي تكون جهة الاختصاص القضائي الناظرة فيها تختلف حسب الجهة الأخيرة المالكة له<sup>1</sup>.

ثامناً: - إجراءات انتقال الملكية العقارية هي من النظام العام لا يجوز مخالفتها بالنظر للخصائص التي تميزها عن الأملاك المنقولة من حيث التسيير، والإدارة إضافة إلى انتقاله، أو حيازته.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، زورقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2002، ص 27.

باعتباره حقا محمي قانونيا، لا يجوز التعدي عليه بأي وسيلة كانت، ويعتبر ذلك جريمة يعاقب عليها القانون، حتى وإن كان للدولة في بعض الأحيان الحق اللجوء إلى أسلوب التأميم، أو نزع الملكية للمنفعة العامة، وكل ذلك يجب أن يتم في ظل احترام إجراءات قانونية، وإدارية كفيلة بضمان تعويض عادل، ومنصف، وقبلي للمتضررين من عملية نزع الملكية، أو التأميم، شرط أن يوجه ذلك لإنجاز مشروع استثماري عمومي، كما أن الأوعية العقارية التي تمنحها الدولة بغرض الاستثمار يجب أن توجه لإنجاز المشاريع المبرمجة، وخلافا لذلك يحق للدولة استعمال حق الشفعة لاسترجاع تلك الأملاك، عكس الأملاك العقارية التي تنتقل فيما بين الأفراد فلا يمكن التراجع عنها كون عقد البيع الموثق نهائي وحجة على مالكة الأول واتجاه الغير<sup>1</sup>.

**تاسعا:** - ميزة العقار أيضا كونه ينتقل للاستثمار بواسطة التنازل عنه، أو منحه بواسطة الاحتياز، أو إيجاره، ولو أن مختلف القوانين والتشريعات المرتبطة بالاستثمار لم تنظم ذلك، إضافة إلى أن أحكام التقنيين المدني الجزائري لم تنظم أيضا آليات انتقال هذه الأملاك العقارية وتوجيهها للاستثمار عكس الأملاك المنقولة التي تنتقل بالأساليب السابقة الذكر، وتعد الحيازة فيها سندًا للملكية، أساسا الاستثمار هو الأملاك الخاصة للدولة دون الأملاك الخاصة للأفراد كون هذه الأخيرة لا يمكن توجيهها للاستثمار إلا في حالات الضرورة من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.

**عاشرا:** - يعتبر العقار الاقتصادي التابع للدولة إضافة لما سبق ذكره قيمة اقتصادية تدر أرباحًا تجارية بصفة مستمرة ودائمة، على عكس الأملاك المنقولة التي تعتبر مداخيلها ضئيلة ونسبية، وتسيير وضبط العقار كما ذكرنا. يكون بواسطة أجهزة مركزية أو لامركزية، وفي هذا الصدد يتضح الدور المركزي للوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار (ANAI) التي تساهم في إيجاد مختلف الحلول القانونية للطلبات المتزايدة على الأوعية

1- مرجع نفسه، ص28.

العقارية من قبل المستثمرين، خاصة وأن نظام الشباك الوحيد الموجود على مستواها يوجد فيه مكتب مخصص للعقار الاستثماري، الذي يقوم بمساعدة المستثمرين على إيجاد وتوفير مختلف الأوعية العقارية الضرورية للاستثمار.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: أنواع العقار الاستثماري؛** العقار الاستثماري له عدة أشكال، يتوقف هذا على حاجة المستثمر وأولوياته، حيث يعتبر الاستثمار في مجال العقار أحد المجالات الهامة التي يلجأ المستثمرين لاستثمار أموالهم وكسب الكثير من الأموال وذلك لن العقارات هي أحد المجالات ذات الربح السريع كما أنها تضل جزء كبير من ثروة المستثمرين واستثماراتهم، ومن خلال هذا المطلب سنوضح هذه الأشكال متناولين في الفرع الأول (العقار الصناعي) والفرع الثاني (العقار السياحي)، الفرع الثالث (العقار الفلاحي).

**الفرع الأول: العقار الصناعي:** حظيت السياسة الصناعية في الجزائر بالعديد من البحوث العلمية من المنظور القانوني والاقتصادي متجاهلة أنا العامل الأساسي لنجاح هذه السياسة اخفاقها هو العقار الذي لم يخص بالعناية والاهتمام الكافي الا مؤخرًا، سواء من طرف السلطات العمومية أو الباحثين.

فالعقار الصناعي هو مصطلح يعبر عن استخدامات الأرض، وهو يتميز بخصائص منفردة تميزه عن الأنظمة العقارية الأخرى لا تقل أهمية، فحسن استغلاله وتسييره يجلب التكنولوجيا ويوفر فرص العمل ويحفز الاستثمارات المحلية ويجذب

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها، وسيرها، مرجع سابق.

الاستثمارات الأجنبية، بما يعود بالفائدة على تلك الدولة من مناح عدّة، مسهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي، ووعيا بهذا الرهان.

ان اول تحديد للعقار الصناعي كان في اطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973، التعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له التي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984، حيث تضمنت تهيئة إدارة وتسيير المناطق الصناعية، الا انه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني، ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في اطار قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية سوف نتطرق اليها حينها، الى غاية صور قانون 12/93 المؤرخ في 5 اكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي، بشكل أوسع من الناحية القانونية، ذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994، والتي رسمت حدود في هذه المناطق ، و استمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار صناعيا إلى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق لأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و سيرها وخصصتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

**أولا: المناطق الصناعية:** المناطق الصناعية هي مساحات محدودة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية وخاصة في ظل المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أبريل 1975 يتخذ قرار الإنشاء من قبل وزير الأشغال العمومية والبناء كوصاية على وكالة التهيئة الوحيدة في ذلك العهد (CADAT) بناء على ملف مقدم من الوالي المختص إقليميا.



ولم يكن يتخذ قرار انشاء المناطق الصناعية الا بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بمقتضى المرسوم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 مقرها لدى وزارة الاشغال العمومية، وتضم اللجنة تحت رئاسة وزير الاشغال العمومية والبناء<sup>1</sup>.

**1-تسيير المناطق الصناعية:** في عهد الاحتلال الفرنسي نشأ الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية CADT بموجب المقرر رقم 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 1956/04/12.

ومن اختصاصات الصندوق انشاء مناطق صناعية وتسييرها، علاوة على ذلك التنازل عن الأراضي المتوفرة فيها وعقد الاستقلال احتفظ الصندوق بنفس الصلاحيات الى أن تم هيكلته ليصبح المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني بموجب المرسوم 275/80 المؤرخ في 1980/11/22، لكن المركز الوطني لم يعمر طويلا إذ أعيد هيكلته بموجب المرسوم 154/82 ليصبح يسمى المركز الوطني للدراسات والأبحاث، حيث احتفظ بنفس الصلاحيات بمعنى تسيير المناطق الصناعية<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة أن المركز رفعت عن تسيير العقار الصناعي، بسبب التوتر التسديد الذي كان يميز المناطق الصناعية، من حيث توفر محفظة عقارية داخل بعض المناطق بقيت مجمدة، وتذرع المراكز الجهوية للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير ينقص الوسائل الضرورية لضمان أشغال التهيئة، أدى لاستمرار غير طبيعي لتواجد المراكز الجهوية داخل المناطق الصناعية التي من المفروض أن تغادر عند إتمام مهمة التهيئة والتنازل عن القطع الأرضية.

<sup>1</sup> - عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الاقتصادي، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2016/2015، ص56.

<sup>2</sup> - عولمي سليمان، المرجع نفسه، ص58.

واستنادا لهذه المعطيات رفعت يد المراكز عن تسيير المناطق الصناعية ابتداء من صدور المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007<sup>1</sup>، حيث جاء في المادة 20 ما يلي: "يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المذكور أعلاه، ويتولى هذا التسيير الهيئة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة والهيئة المالكة"<sup>2</sup>.

**2- تسيير مناطق النشاط:** في ظل التوجه الاشتراكي كان بمبادرة الجماعات المحلية، وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية أسند تسييرها حسب قانون من قانون 25/90 للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تسمى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، والمسمات حاليا الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

**ثانيا: الأصول العقارية المتبقية والفائضة:** الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة التابعة لدولة وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المحدد الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

أما بالنسبة للأصول الفائضة والمتبقية فهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقية قائمة في حالة نشاط، أي غير لازمة لنشاط العمومية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وقد ألغي بالمرسوم التنفيذي 153/09.

<sup>2</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 58.

الاقتصادية، وقد عملة الدولة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية وهذا نص المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005<sup>1</sup>.

وفي هذا الصدد بموجب القرار رقم 02 الدورة 50 المؤرخ في 06 مارس 2011، قرر المجلس الوطني للاستثمار الموافقة على مشروع انشاء مناطق صناعية، ليأتي القرار رقم 13 المؤرخ في 19 أبريل 2011 ويدعم القرار السابق بقائمة تحتوي على انشاء 36 منطقة صناعية، ليرتفع العدد بحسب بعض التصريحات الى 42 منطقة موزعة عبر كامل التراب الوطني<sup>2</sup>.

ويعد قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ثم يليه قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة الذي جاء كشرح للمبادئ العامة لقانون 01/88 الذي وضع بدقة كيف تتم عملية خوصصة هذه المؤسسات العمومية بصفة نهائية<sup>3</sup>.

المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة المتوفرة المادة 02 منه تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل فيها في إطار أشغال التصفية، وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر تمثل الأصول العقارية الفائضة.

<sup>1</sup> - المادة 85 من القانون 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج. ع. ر

85 بتاريخ 29 ديسمبر 2004

<sup>2</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 57.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 27.

1-الأصول المتبقية: حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي(135/09) المؤرخ في 02ماي 2009 كل الأملاك التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة".

-وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل فيها في إطار أشغال التصفية.

2-الأصول الفائضة: حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي(153/09) المؤرخ في 02ماي 2009:

تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتمثل لا سيما في:

-الأملاك العقارية غير المستعلة أو التي لم يتم تخصصها لوجه ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

-الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

-الأملاك العقارية المستتلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية لأوسع، ملك المؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

-الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة.

-الأملاك العقارية المعوضة بمبادرة من المؤسسة العمومية.

-زيادة على ذلك، تعتبر أصولاً فائضة الأملان العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عندنا عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية التي أعيد ادماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

### 3- المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها؛

أ. **المناطق الحرة:** هي مناطق مساحتها مضبوطة، تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتتمارس عليها أنشطة صناعية، وخدماته وتجارية، وفقاً للشروط المقررة قانوناً وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن وتحديث المناطق الحرة<sup>1</sup>.

والملاحظ أنه من الناحية القانونية، ومن وجهة نظر السيادة الإقليمية للدولة، فإن المنطقة الحرة هي جزء لا يتجزأ من التراب الوطني، إلا أنها تخضع لنظام رقابة جمركية خاصة أكثر مرونة من تلك المطبقة عادة على بقية الإقليم الجمركي، ويرى بعض الملاحظين أن النتائج المتحصلة عليها في المناطق الحرة سلبية بالنظر للقدر القليل من الموارد المالية من العملة الصعبة، وأن الوحدات الصناعية الأجنبية التي تتوطن فيها لا تعدو أن تكون مصانع ملوثة للجو، زيادة على كونها تجاوزتها التطور التكنولوجي والعلمي. في المناطق الحرة على العموم تعفى الاستثمارات من الضرائب والرسوم الجمركية، سواء تعلق الأمر بإنجاز المشروع الاستثماري، أو استغلاله، والمنطقة الحرة تنشأ بموجب مرسوم تنفيذي، باقتراح من الوزير المكلف بالمالية، يتم التنازل عنها لصالح مستغل لها بواسطة اتفاقية، تبرم ما بين الدولة المتنازلة، والمتنازل له أي المستغل الذي يتولى استغلالها<sup>2</sup>، والهدف من هذا هو استغلالها ودمج المنطقة الحرة في الاقتصاد الوطني،

<sup>1</sup>-بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 25.

<sup>2</sup>-Un nouveau droit Algérien des Investissements: (La rédaction de la revue) Introduction, Revue La Lettre Juridique n°01 du 15/12/1993, P 97.

بتهيئة جو التنافس بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، وهو ما يساهم في تطوير، وتحديث الاقتصاد الوطني مهما كانت طبيعة هؤلاء المستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب، وهذا ما لم يتضمنه المرسوم التشريعي المتعلق بتطوير الاستثمار السالف الذكر بالرغم من أن الجزائر قد صادقت على الاتفاقية المتعلقة بتسوية المنازعات الناتجة عن الاستثمار بين الدول، ورعايا الدول الأخرى، إضافة للنظام القانوني الخاص باستغلال الوعاء العقاري عامة، والعقار الصناعي بصفة خاصة.

ب. المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة: ظهر هذا النوع من المناطق في إطار الامر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة هذه العقارات الواقعة عليها، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار"<sup>1</sup> الذي ألغي هذا الأخير أحكام المرسوم التشريعي (12/93) وبالتالي التخلي عن المناطق الخاصة وتصنيفها لعدم تحقيقه التنمية الاقتصادية.

**الفرع الثاني: العقار السياحي :** بالرجوع الى نصوص القانون المختلفة والمتعلقة بالعقار السياحي لا وجود لنص يعرف العقار السياحي بصورة عامة، وإنما يعرف أصناف العقار السياحي، حيث أورد المشرع الجزائري مصطلح العقار السياحي في قانون رقم 03/03 في المادة 20، عندما نص على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء بأنه يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، وبالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 فإن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة وتسيير المواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع أي أنه

<sup>1</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 23.

يهتم بتنظيم وتسيير التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي. وفي هذا الفرع سنوضح الآتي:

**أولاً: المقصودة بالعقار السياحي:** هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في الإطار السياحي<sup>1</sup>، وقد أورد المشرع الجزائري تعريف لبعض أصناف العقار السياحي، وبالتحديد:

أ. **موقع التوسع السياحي:** هو كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية<sup>2</sup>، بينت المادة 03 من القانون 01/03 مواصفات التوسع السياحي<sup>3</sup>.

ب. **الموقع السياحي:** كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أوله خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة لها أهمية تاريخية وفنية واسطورية وثقافية

ت. **المنطقة الحموية:** هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية والأثرية والثقافية<sup>4</sup>، والتي تأخذ شكل السياحة الحموية المعالجة بمياه البحر، وبالتالي كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية أو بواسطة مياه

<sup>1</sup> - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر العدد 11  
<sup>2</sup> - كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الأول كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ص 132.  
<sup>3</sup> - القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 17/02/2003.  
<sup>4</sup> - كحيل حياة، مرجع سابق، ص 133.

البحر ويستفيد منها زبائن يحتاجون الى علاج في محيط مجهز بمنشآت علاجية واستجماميه وترفيهية كما أورد المرسوم التنفيذي 07-69<sup>1</sup> تعريفا للمؤسسة الحموية في المادة 5 على أنها: «كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية»، وتكون هذه المياه محل تحليل وتقييم وتشخيص الخصائص العلاجية والاستشفائية من قبل مخابر معتمدة وأيضا محل تصنيف من قبل وزير السياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الاطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية في أجل شهر (01) واحد ابتداء من تاريخ الاخطار وذلك حسب موقعها الجيولوجي ومنسوبها من الماء والغاز ودرجة حرارتها، ومقاومتها الكهربائية واشعاعيتها وتركيبها الفيزيولوجي وتطبيقاتها العلاجية<sup>2</sup>.

**ثانيا: تشكيل العقار السياحي:** بالرجوع لنص المادة 20 م القانون 03/03، فإن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويظم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة تلك التابعة للخواص.

**أ. الأملاك الوطنية العمومية:** طبقا لنص المادة 12 القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، والأملاك الوطنية العمومية قد تكون اما طبيعية او اصطناعية.

**ب. الأملاك الوطنية الخاصة:** عرفت المادة 02/03 من القانون رقم 30/90.

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19/02/2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر رقم 13، المؤرخة في 21/02/2007، عدد 13.

<sup>2</sup>- طيبي محمد الأمين، الضوابط القانونية للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اقتصادي، جامعة د. الطاهر مولاي-سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2016، ص 77.

<sup>3</sup>- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جوان 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ح. ر، العدد 44.



ت. الأملاك التابعة للخواص: وهي ملكية خاصة تابعة للأفراد وموجودة داخل مناطق التوسع السياحي وهي التي يمكن أن تكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

ثالثا: مخطط التهيئة السياحية: تم تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وفقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده إدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليها عن طريق التنظيم وهو ما تجسد بصدور المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11 مارس 2007، الذي يحدد كفاءات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ويندرج هذا المخطط في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران<sup>1</sup>.

الفرع الثالث: العقار الفلاحي: بعد ضعف التسيير الذاتي والثورة الزراعية في تقديمها النتائج المرجوة في الميدان الفلاحي ومع بداية الثمانينات وقعت الجزائر في أزمة اقتصادية خاصة في انخفاض أسعار المحروقات، مما أضعف الدعم الذي كرسته الدولة للقطاع الفلاحي هذا ما أدى بالجزائر تبني إصلاحات خاصة للهيكلية وأخرى تماشيا مع ضرورة ابتعاد الدولة عن التسيير المباشر وتشجيع المبادرات الفردية. حيث جاء منشور مشترك رقم 39-18<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع. السادس، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، ص 163.

<sup>2</sup> - منشور وزاري رقم 39-18 مؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز، ص 1.

حيث يهدف هذا المنشور الى تحديد احكام الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار في إطار استصلاح الاراض الفلاحية عن طريق الامتياز.

ويرمي هذا التحيين الى تكيف شروط وإجراءات الاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار وإعادة ضبطها وفق متطلبات الانفتاح ولا مركزية والشفافية.

وهكذا، ولسماح بالتطبيق الصارم والموحد للأحكام المتعلقة بالاستفادة من العقار الفلاحي المخصص للاستثمار، يعالج هذا المنشور النقاط التالية:

- دور لجنة تنشيط وتوجيه الاستثمار الفلاحي للولاية والولاية المنتدبة،

- تحديد المحيط موضوع الامتياز،

- فئة الاستثمارات المؤهلة للاستفادة (حسب الوعاء العقاري الممنوح)،

- تنفيذ المشروع /الفسخ.

حيث اختار المشرع الجزائري نظام المستثمرات الفلاحية كآلية جديدة لتسيير واستغلال الأراضي الفلاحية من خلال قانون 19/87 والمؤرخ في 08 ديسمبر 1987<sup>1</sup>

إضافة الى آلية أخرى متمثلة في الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهذا بصدور القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال هذه الأراضي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج. ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 09/19/1987. (ملغى)

<sup>2</sup> - القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، ج. ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

أولاً: المقصود بالمستثمرات الفلاحية: المستثمرة الفلاحية في شركة أشخاص مدنية، ومصطلح المستثمر الفلاحية مصطلح اقتصادي وليس قانوني، وهي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستقلة طويلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل إنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو الغير<sup>1</sup>.

وقد لوحظ من خلال عرض الحكومة الجزائرية لمشروع القانون رقم 19/87، أمام المجلس الوطني الشعبي تعريف مصطلح المستثمرة الفلاحية على أنها تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال لان الهدف من هذا التنظيم هو إضافة قيمة على الوحدة الفلاحية حيث لا تكفي باستعمال الموجودة بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج وتشجيع المنتجين على الاستثمار بتوظيف أموالهم وفوائدهم من الريح بالنهوض بهذا القطاع الحيوي في الاقتصاد الوطني.<sup>2</sup>

**1- تحويل المستثمرات الفلاحية الى حق الامتياز الفلاحي:** إن المستثمرات الفلاحية لم تعط النتائج المرجوة، رغم ما كان متوقعا من نتائج كبيرة للقانون 19/87 لاستحداث مناصب عمل وتحقيق الامن الغذائي وبالتالي التنمية على الصعيد المحلي، وكونها تؤشر على تحول في استثمار العقار الزراعي وتطوير الإنتاج، المحلي شريطة جدية سيرورة هذه المستثمرات حتى لا تقع في أخطاء الماضي. حيث عرضت السلطات ما يزيد عن المائة ألف مستثمرة زراعية للاستغلال على مزارعين غالبيتهم من شريحة الشباب، وتأتي العملية بموجب القانون الجديد حول الأراضي التابعة للذي دخل حيز

<sup>1</sup> - لكل مخلوف، الإطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009، ص 23.

<sup>2</sup> - مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2015-2016، ص 27.

التنفيذ، ونص خطوطه الكبرى على تحويل حق التمتع الدائم للمستثمرات الزراعية على حق الامتياز.<sup>1</sup>

وبعد الامتياز احدى الاليات التي وضعها المشروع الجزائري من أجل تسيير الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، وبالأصح إدارة الدولة بمرافقها العمومية عن طريق الامتياز والأخير يعتبر من أقدم وأشهر الأساليب التي تعتمدها الدولة من أجل إدارة المرفق العام. ويصدر القانون 16/08 المتضمن للتوجيه الفلاحي تمت إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأخذ المشروع كآلية جديدة لاستغلال هذه الأراضي وذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: استغلال العقار الاستثماري في إطار الاستثمار؛

بالتمعن في جل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية أو العقار الصناعي نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد في مجال استغلال هذا الأخير نوع من العقود، ألا وهو عقد الامتياز الذي جاء به لأول مرة الأمر رقم: 93-12 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

<sup>1</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 51.

<sup>2</sup> - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر، العدد 46، الصادر بتاريخ

10 أوت 2008

حيث مر عقد الامتياز بتطور تشريعي من خلال قانون الاستثمار، الأمر الذي جعلنا نتطرق في هذا المبحث الى التطور التشريعي للعقار الاستثماري (المطلب الأول)، وعقد الامتياز (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: التطور التشريعي للعقار الاستثماري؛** لقد عرف مركز العقار تغيرات عديدة من خلال قوانين والتشريعات التي نظمت الاستثمار في الجزائر منذ، حيث تبنت الجزائر عدة سياسات استثمارية في عدة فترات اختلفت كل منها في توجيهاتها الاستثمارية حسب أولويات ومتطلبات التنمية. وفي هذا المطلب سنتناول العقار الاستثماري في ظل النظام الموجه (الفرع الأول)، والعقار الاستثماري في ظل نظام الاقتصاد الحر (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: في ظل النظام الموجه:** لقد كان هدف السلطات الجزائرية بعد الاستقلال مباشرة هو التأكيد على فكرة الاستقلال الاقتصادي، حيث جاء القانون الصادر بتاريخ 26 جويلية 1963 المتعلق بالاستثمار وكذلك الامر المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 بجملة من مظاهر الرقابة الإدارية للدولة على الاستثمارات الأجنبية؛

**أولا: اعتماد نظام الرقابة الإدارية:** يتجسد هذا النظام من خلال فرض إجراءات أولية لاعتماد الاستثمارات، تمثلت في اعتماد الترخيص ومتابعة انجاز الاستثمارات.

**1- قانون الاستثمار لسنة 1963:** وفيه تم تحديد المجالات المخصصة للاستثمارات الأجنبية ويظهر ذلك من خلال:

- عدم فتح القطاعات الحيوية أمام الرأسمال الأجنبي ونتيجة ذلك لم يتم اعتماد سوى مشروعات.

- فتح قطاعات الاقتصاد الحيوية بطريقة غير مباشرة أمام الرأسمال الأجنبي وذلك في إطار شركات مختلطة الاقتصاد تنشأ بين الدولة والمستثمر الأجنبي، تخضع لقواعد وبنود غير مألوفة تعكس رقابة الدولة.
- انشاء هيئات إدارية لرقابة الاستثمارات الأجنبية، تتمثل في اللجنة الوطنية للاستثمار، ينحصر دورها.
- استقبال طلبات الاستثمار المقدمة من قبل المستثمرين الأجانب ودراستها واعداد تقرير مفصل عنها وترفعه إلى الوزير الوصي على القطاع الذي يمنح الترخيص بالاستثمار أو يرفضه.<sup>1</sup>

ويشمل هذا الترخيص، برنامج مشروع الاستثمار وكذا إلزام المستثمر بأن يقدم تقرير مفصل كل ستة أشهر عن تقدم انجاز مشروعه أمام اللجنة الوطنية للاستثمار، وإذا تبين بطء في الإنجاز أو عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته يتم اعداره وإذا لم يستجب يسحب منه الاعتماد بقرار من الوزير المعني بعد أخذ رأي اللجنة.<sup>2</sup>

والملاحظ أن قانون 1963 لم يعرف تطبيقاً واسعاً ولم يحفز المستثمرين الأجانب وذلك بسبب عدم استقرار الأوضاع السياسية والاقتصاد بعد الاستقلال، إضافة إلى اعلان الدولة الجزائرية عن القيام بتأميمات واسعة.

**2: قانون الاستثمار لسنة 1966:** خلافا لقانون 1963 فإن قانون 284/66<sup>3</sup> كان موجهاً أساساً للاستثمار الوطني الخاص من أجل التحرر من الهيئة الأجنبية ومع ذلك

<sup>1</sup> - بن يحي رزيقة، سياسة الاستثمار في الجزائر: من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص: القانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/02/23، ص 68.

<sup>2</sup> - ابن جني، رزيقة، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> - أمر رقم 66-284 مؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1376 الموافق لـ 15 سبتمبر سنة 1966 يتضمن قانون الاستثمارات.

لم يستبعد الاستثمارات الأجنبية نهائياً وإنما قلص من اللجوء إليها وحصرها في قطاعات محددة هي الصناعة والسياحة المادة 4 من القانون، بشرط الحصول على رخصة تسلمها السلطة العمومية بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للاستثمار.

غير أنه يسمح للأجانب القيام بالاستثمار في إطار الشركات المختلطة الاقتصادية وذلك في القطاعات الحيوية لإنجاز مشاريع مشتركة مع المؤسسات العمومية ويتم المصادقة على القانون الأساسي لهذه الشركات بموجب مرسوم المادة الثالثة من القانون، بالإضافة إلى تدخل المستثمر الأجنبي مباشر في قطاع الصناعة والسياحة أو في شكل شراكة مع الدولة، فإنه كان يجوز له أيضا المشاركة في المناقصات التي تعرضها الدولة، وهنا عليه في حالة الحصول على الصفقة القيام بإنشاء مؤسسة اقتصادية واحترام دفتر الشروط التي ينظم عملية الاستثمار والأهداف الإنتاجية.<sup>1</sup>

**ثانياً: اعتماد نظام المشاركة:** تجسد هذا المبدأ من خلال قانون 92-13 المعدل بموجب القانون 86-13.

**1 - قانون الاستثمار لسنة 1982:** جاء هذا القانون بنظام المشاركة مع المستثمر الأجنبي، وكذا التمييز بين المستثمر الوطني<sup>2</sup> والأجنبي<sup>3</sup> خلافا لقوانين الاستثمار السابقة ومقتضى هذا أنه لا استثمار أجنبي في الجزائر إلا في إطار شركة مختلطة اقتصادية مع تطبيق نظام الرقابة المصرفية والسبب في ذلك هو تحقيق ثلاثة أهداف: اخضاع

<sup>1</sup> - كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2002-2003، ص 34.

<sup>2</sup> - قانون رقم 02-11 مؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق لـ 21 غشت سنة 1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني.

<sup>3</sup> - قانون رقم 86-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة الموافق لـ 19 غشت سنة 1986 يعدل ويهتم القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 غشت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد وسيرها.

الشركات المختلطة لمخططات التنمية الوطنية تمكين الدولة من ممارسة الرقابة على المستثمرين الأجانب ونقل التكنولوجيا.

لكن قانون 1982/8/28 استبعد من مجال تطبيقية ثلاث شركات وهي:

الشركة المختلطة الاقتصاد التي تعمل في مجال التنقيب واستغلال المحروقات، هذه الشركات المختلطة يخضع تأسيسها للأحكام القانون التجاري المؤرخ في 1975/09/26 ولا سيما النصوص المنظمة لشركة المساهمة، باعتبار أن الطرف الثاني مع المستثمر الأجنبي هو مؤسسة عمومية.<sup>1</sup>

كما أن المشرع لم يترك للأطراف الحرية في اختيار الشكل القانوني للشركة من بين الشركات التجارية المختلطة وإنما حدد لها شكل واحد وهي شركة المساهمة، وكذا مدة الشركة المختلطة التي يجب ألا تتجاوز 15 سنة.<sup>2</sup>

**2- قانون الاستثمار لسنة 1986:** قد جاء لتعديل القانون رقم 82-13 لعدم قدرة هذا الأخير على جلب الاستثمارات المحلية والأجنبية، خاصة في قطاع المحروقات، لهذا تضمن قانون سنة 1986 طرقاً جديدة لتسيير الشركات المختلطة بشكل محفز ومرن نسبياً.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: الاستثمار في ظل نظام الاقتصاد الحر:** تميزت هذه المرحلة في بدايتها بتطبيق نظام الرقابة المصرفية الذي اعتمدته السلطات العمومية مع مطلع التسعينيات بعد انتقال الجزائر من الاقتصاد المسير إلى اقتصاد السوق، حيث اعتمد على كل من

<sup>1</sup> - قراوي فاطمة الزهرة، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة من مقتضيات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015-2016، ص 26.

<sup>2</sup> - قراوي فاطمة الزهرة، مرجع نفسه، ص 26.

<sup>3</sup> - قراوي فاطمة الزهرة، مرجع نفسه، ص 27.



الجانب الاقتصادي والجانب السياسي من خلال قانون 90-10<sup>1</sup> ليليه فيما بعد قانون 93-12<sup>2</sup>، الذي كرس نظام ترقية وتشجيع الاستثمارات وفي هذا الاتجاه صدرت قوانين 2001 و 2006 والتي عززت هذه المبادئ.

**أولاً: نظام الرقابة المصرفية:** تم اعتماد هذا النظام بموجب قانون النقد والقرض 90-10 الذي هو عبارة عن قانون خاص بالنظام البنكي والنقدي الجزائري وهو ليس قانون خاص بالاستثمار وإنما تضمن بعض الأحكام المتعلقة بالاستثمارات الأجنبية في إطار تنظيم سوق الصرف وحركة رؤوس الأموال وخلافا لقوانين الاستثمار السابقة فإن قانون 90-10 جاء بتنظيم جديد للاستثمارات الأجنبية مع إبقاء نظام الرقابة ومبدأ الترخيص ولكن في صورة مغايرة، حيث أوكل مهمة فحص طلبات الاستثمار الأجنبي إلى هيئة نقدية وبنكية هي مجلس النقد والقرض.<sup>3</sup>

**1- استبدال معيار الجنسية بمعيار الإقامة:** كان المشرع قبل صدور قانون 90-10 يميز بين المستثمر الأجنبي والوطني، غير أنه بعد صدور هذا القانون تخلى عن معيار الجنسية واستبدل بمعيار الإقامة، المادة 1/183، في هذه المادة ركز المشرع على فكرة المستثمر غير المقيم ويقصد به ذلك المستثمر الذي يكون المركز الرئيسي لنشاطه

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990، يتعلق بالنقد والقرض (الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 18 أبريل 1990)، الملغي بالأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض (الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003).

<sup>2</sup> - مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق لـ 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64.

<sup>3</sup> - مسعود فاطمة، رحلي مريم، انفتاح القطاع المصرفي في الجزائر على الاستثمار الأجنبي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، شعبة قانون الاقتصاد وقانون الأعمال، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص 72.

الاقتصادي خارج الجزائر، وقد ميز هذا النظام البنكي بين المستثمر الذي يتقدم كشخص معنوي وذلك الذي يتقدم لشخص طبيعي.<sup>1</sup>

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي غير المقيم: تشير المادة إلى أن القانون 90-10 لا يطبق على المستثمر المقيم في الجزائر ولو كانت له جنسية أجنبية حيث تسري عليه أحكام الشريعة العامة<sup>2</sup>، والمقصود بالشخص الطبيعي غير المقيم هو الذي يكون المركز الرئيسي لمصالحه الاقتصادية موجود خارج الجزائر لمدة سنتين على الأقل وفي بلد له علاقة دبلوماسية مع الجزائر، وسواء كانت جنسية جزائرية أو أجنبية أو تكون نسبة مداخله المحققة خارج الجزائر تفوق 60% ويتم معرفة هذه النسبة من خلال النظر في تصريحاته الضريبية للسنتين الأخيرتين قبل تقديمه لطلب الاعتماد لدى مجلس النقد والقرض، وإذا كانت النسبة أقل من 60% لا يسري عليه أحكام قانون النقد والقرض.<sup>3</sup>

ب- بالنسبة للشخص المعنوي غير المقيم: نفس الأحكام المذكورة أعلاه تسري عليه، والسبب في أخذ المشرع بمعيار الإقامة راجع لصعوبة تطبيق معيار الجنسية على الأشخاص المعنوية التي غالبا ما تأخذ جنسية الدولة المقيمة هنا من جهة، ومن جهة أخرى العمل على جلب رؤوس الأموال التي يحوزها المغتربون الجزائريون المقيمون بالخارج وبالتالي تشجيعهم على الاستثمار في الجزائر مع إمكانية تحويل مداخل وأرباح هذه الاستثمارات.

2- تنوع أشكال الاستثمار الأجنبي غير المقيم: لقد وسع قانون 90-10 من مجالات وأشكال للاستثمار الأجنبي خلافا لقانون 1982/08/28 الذي حصر تدخل رؤوس

<sup>1</sup>- كمال سمية، مرجع سابق، ص 36.

<sup>2</sup>- Walid Iaggoune, question on tour du nouveau code des investissements, volume. 4n1.1994, revue IDARA , p46.

<sup>3</sup>- كمال سمية، مرجع سابق، ص 38.

الأموال الأجنبية في شكل شركات الاقتصاد المختلط، حيث أخذ المشرع في تعريفه للاستثمار الأجنبي بفكرة تدفق رؤوس الأموال إلى الجزائر بهدف تمويل نشاطات اقتصادية مثل الاستثمار المنحصر في نقل المهارة، القروض وعقود نقل التكنولوجيا وغيرها.<sup>1</sup>

**ثانياً: نظام التشجيع والترقي:** بعد ثلاثة عقود من تطبيق سياسة غير محفزة للاستثمار، فتحت الجزائر الباب على مصراعيه للرأسمال الوطني الأجنبي بتشجيع الاستثمارات الخاصة لا سيما الأجنبية، وأن كانت الدولة تهدف من وراء ذلك إلى تحقيق التنمية، فإن الهدف الحقيقي هو البحث عن حلول للخروج من أزمة المديونية، لذلك تم اصدار عدة نصوص سنة 1993، تهدف إلى تحرير الاقتصاد الوطني ووضع قواعد اقتصاد السوق، حيث تم تعديل القانون التجاري وكذا قانون الإجراءات المدنية بإضافة باب يتعلق بالتحكيم الدولي.<sup>2</sup>

**1- قانون الاستثمار لسنة 1993<sup>3</sup>:** في أكتوبر 1993 تم اصدار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي جاء لتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء وقد جاء هذا القانون في فترة خاصة، بعد ابرام الجزائر الاتفاق مع صندوق النقد الدولي من أجل إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني وتحقيق التفتح على السوق العالمي وتحرير التجارة الخارجية، كما تضمن مرسوم 1993 مبدأ حرية الاستثمار،

<sup>1</sup> - Zouaimia Rachid le régime des investissements étranger en Algérie » journal du droit international, n3, 1993, p 570.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 25/04/1993 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية رقم 27، وأيضاً المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 25/04/1993 يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجريدة الرسمية رقم 27.

<sup>3</sup> - مرسوم تشريعي رقم 93-12، مرجع سابق.

وجاء بضمانات للمستثمر الأجنبي منها عدم التقيد بالحصول على ترخيص من السلطات العمومية لإنجاز المشروع في الجزائر.<sup>1</sup>

في مقابل ذلك أورد قيوداً على مبدأ حرية الاستثمار، تتمثل في ضرورة التصريح لدى وكالة الترقية ودعم الاستثمار<sup>2</sup> حيث يجوز للمستثمر مباشرة نشاطه وإنجاز استثماره مباشرة بعد تقديم التصريح بالاستثمار دون انتظار أي ترخيص من السلطات العمومية، لأن هذا الترخيص له وظيفة إحصائية فقط تمكن السلطات العمومية من معرفة حجم الاستثمارات المصرح بها ومتابعة إنجازها.

كما أنه بناءً على الالتزامات الواردة في هذا التصريح<sup>3</sup>، تقرر الوكالة منح المستثمر الأجنبي الامتيازات إذا طلبها، بعد تقييم مسبق لمشروع الاستثمار من طرف مصالحها ودراسة طلبات الاستفادة من الامتيازات التي يجب عليها أن تفصل فيها في أجل أقصاه 60 يوماً، حيث تتخذ إما قرار بمنح أو رفض منح الامتيازات، وفي حالة الرفض يجوز للمستثمر الأجنبي رفع تظلم اداري أمام السلطات الوصية (رئاسة الحكومة)، التي لها أجل 15 يوماً للرد على الطعن وفي حالة الرفض يكون قرارها نهائياً غير قابل للطعن.

ويجب أن يتضمن قرار منح الامتيازات على عناصر أساسية منها: اسم المستثمر أو الشركة، مقره الاجتماعي مدة الامتيازات الممنوحة، الالتزامات التي يتحملها المستثمر، ويتم نشر قرار الوكالة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفي حالة اخلال

<sup>1</sup> - قدراوي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 28.

<sup>2</sup> - هي عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تنشط تحت وصاية رئيس الحكومة ويدير هذه الوكالة مجلس إدارة برأسه ممثل عن رئيس الحكومة ويتكون من أعضاء يمثلون الهيئة والإدارات التي لها علاقة بالاستثمار الأجنبي.

<sup>3</sup> - يجب أن يتضمن التصريح: كفاءات افتتاح الخدمة، التغطية الجغرافية، شروط الاستفادة من الخدمة، التعريفات المطبقة على المرتفقين، لسلطة الضبط أجل شهرين (02) ابتداءً من تاريخ التصريح المثبت يوصل اشعار بالاستلام من أجل التحقق من خضوع هذه الخدمة لنظام التصريح البسيط، وفي حلة القبول تمنح سلطة الضبط شهادة تسجيل مقابل دفع الأتاوى المتعلقة بها (المادة 40 من قانون 2000-03).

المستثمر بالتزاماته فإنه يمكن للوكالة أن تسحب منه هذه الامتيازات كلياً أو جزئياً لأن الوكالة ملزمة بمتابعة الاستثمارات، المادة 46 من المرسوم 93-12، طيلة فترة الاستفادة وتتمثل هذه المتابعة في مساعدة المستثمر الأجنبي لدى الإدارات المعنية إذا اعترضه مشكل عند انجاز استثماره ومن جهة أخرى التأكد من مدى احترامه للالتزاماته، حيث يتعين على المستثمر الأجنبي أن يودع لدى الوكالة كل سنة كشفاً بما أنجزه.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة أنه كان هناك مجالات يمنع على المستثمر الأجنبي الاستثمار فيها ويقصد بها قطاعات الاقتصاد الحيوية التي تكون في اختصاص الدولة وهيئاتها العمومية التي يمكنها الاستفادة من امتيازات قانون الاستثمار في إطار احترام شروط تنظيمية محددة<sup>2</sup>، وعليه تبين أن هذا المبدأ ثابت في السياسة الاقتصادية الجزائرية<sup>3</sup>، ولمعرفة النشاطات المخصصة صراحة لدولة أو فروعها يجب الرجوع إلى أحكام الدستور.

ومن بين أهم ما جاء به المرسوم 93-12، أحداث نظام الشباك الوحيد، من أجل تسهيل عملية الاستثمار وتقليل الإجراءات إلى أدنى حد لتقريب الإدارة من المستثمر، ولكن بالرغم من المبادئ المشجعة التي تضمنها قانون الاستثمار لسنة 1993 إلا أنه فشل في استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية حيث لم يتم استثمار سوى مبلغ 50 مليون دولار من بين 40 مليار دولار المصرح بها لدى الوكالة في الفترة الممتدة ما بين 1993 و2000 لذا صدر الأمر المؤرخ 20/08/2001 الذي قام بتعزيز المبادئ التي كرسها قانون 93-12.

<sup>1</sup> - كمال سمية، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-320 مؤرخ في 24/08/1997 يحدد كيفية تطبيق المادة 43 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 الجريدة الرسمية 64.

<sup>3</sup> - عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة عنابة، ديوان المطبوعات، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 10-1990، ص 20.

2- قانون الاستثمار لسنة 2001<sup>1</sup>: وفيه قام المشرع بإزالة بعض العراقيل التي كانت موجودة في المرسوم 93-12 من خلال أحداث أجهزة استثمار جديد وفتح كل القطاعات الاقتصادية للاستثمار الأجنبي.

أ- تعزيز حرية الاستثمار: وسع المشرع بإزالة من مفهوم الاستثمار حين نص على أنه يقصد بالاستثمار تلك النشاطات المنتجة للسلع والخدمات أو التي تتجزأ في إطار منح الامتياز أو الرخص ويمكن أيضا أن يتم من خلال إما المساهمة بتقديم حصص نقدية أو عينة من رأس مال مؤسسة موجودة أو في إطار حوصصة جزئية أو كلية المؤسسات العمومية وإنما يكفي التصريح بالاستثمار لدى وكالة الوطنية لتطوير الاستثمار غير أنه إذا تعلق الأمر بأنشطة مقننة فإن الاستثمار يبقى خاضع لنظام الترخيص لارتباط هذه الأنشطة بالنظام العام وحماية البيئة.<sup>2</sup>

ب- تكريس مبدأ لا مركزية الشباك الوحيد: بعدما كان الشباك الوحيد الذي أتى به قانون 1993 لا يوجد إلا في بعض الولايات الكبرى، أصبحت الوكالة ANDI تمثل على مستوى كل ولاية.

ج- إعادة النظر في نظام الامتيازات: من خلال وضع نظام عام ونظام خاص (الاستثنائي).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أمر رقم 03-01 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق لـ 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47.

<sup>2</sup> - تنص المادة الرابعة من القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار: "تتجزأ الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة وتستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها...".

<sup>3</sup> - أحمد سمير أبو الفتوح، دور القوانين والتشريعات في جذب الاستثمار في الجزائر، المكتب العربي للمعارف، ط1، مصر، 2015، ص 39.

د-إحداث أجهزة استثمار جديدة: بموجب قانون 2001 تم انشاء هيئتين وطنيتين الاشراف على الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء وهما المجلس الوطني للاستثمار ويرأسه رئيس الحكومة والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك من أجل تفادي العراقيل الإدارية وتوحيد مركز القرار.

لكن رغم ذلك فإن الأمر 03-01 لم يحقق بشكل كبير ما انتظر منه بسبب مشكل العقار، وتقل إجراءات التحويل البنكي للمشاريع الاستثمارية والعراقيل الادارية، الشيء الذي أدى إلى صدور قانون جديد أطر الاستثمارات سنة 2006 المتمثل في الأمر رقم 08-06 المؤرخ في 2007/07/15 الذي يعدل ويتمم الأمر.

**3-قانون الاستثمار لسنة 2006<sup>1</sup>**: جاء هذا الأمر ليعدل ويتمم القانون السابق وأهم التعديلات التي تضمنها:

- تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريعات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة، وتستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- أنشئ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار وضع تحت سلطة ورئاسة الحكومة، مكلف بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمار وسياسة دعمها وغيرها من المهام.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أمر رقم 08-06 مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق لـ 15 يوليو سنة 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق لـ 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47.

<sup>2</sup> - ليليا بن منصور، الشراكة الأورو متوسطية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر في المغرب العربي (الجزائر، تونس، المغرب)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012، ص 157.

4: قانون الاستثمار لسنة 2016<sup>1</sup>: يعتبر القانون 16-09 آخر ما سن من القوانين في مجال الاستثمار الذي كان أول القوانين التي صدرت بعد التعديل الدستوري الأخير في 06/03/2016 والذي نص في مادته رقم 43 على أن حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون ومسيرة لهذه المادة جاء المشرع بنص القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016.

**المطلب الثاني: الامتياز في العقار الاستثماري ؛ نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الاستثماري في اطار تشجيع وترقية الاستثمار بموجب قواعد تتمثل في عقد التنازل سابقا وعقد منح الامتياز حاليا، وذلك من خلال اصدار الامر 06 - 11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي ألغي بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. إلا أنه وبعد صدور الامر 08-04 تم الغاء العمل بعقد التنازل وذلك لعدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار، وتم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد للاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعدما تم الغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي 2011. وفي هذا المطلب سنوضح الآتي:**

**الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:** إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار عامة والعقار الصناعي، يعد مفهوم جديد

<sup>1</sup> - قانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق لـ 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع 46.



يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للعقار الاستثماري<sup>1</sup>.

**أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز:** عرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد اداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة"<sup>2</sup>.

**ثانياً: تعريف عقد الامتياز وفق القضاء:** تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار قليلة جداً، لكن بالرجوع الي القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ: 2004/03/09 في القضية رقم: 2001/910 بين شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران وتناول عقد الامتياز كما يلي: "...وحيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع اتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."<sup>3</sup>.

**ثالثاً: التعريف القانوني لعقد الامتياز:** عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم: مؤرخ في 17/83 في: 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة: 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات

<sup>1</sup> - منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة استغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 26.

<sup>2</sup> - جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 37.

<sup>3</sup> - أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات جامعية، ط3، سنة 1979، ص 440.

للسالغ العام، ووضف فف الفقرة الثانية أنه عقد اداري بفرم بفن الإدارة وشخص طبففع أو اعابارف فاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمفاه. <sup>1</sup> وهذا القانون ألقى بموجب القانون رقم 05-12 المؤرخ فف: 04 أوت 2005 والذي نص فف المادة: 76 منه أنه فسلم امتفاز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبفعية للمفاه الذي فعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبففع أو معنوف فاضع للقانون العام أو الخاص. <sup>2</sup>

ويعرف عقد الامتفاز فف القانون رقم: 10-03 المؤرخ فف: 15 أوت 2010 الذي فحدد شروط وكفففات استغلال الأراضي الفلاحفة التابعة للأملاك الخاصة للدولة فف المادة: 04 على أنه «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبففعا من جنسفة جزائرفة فدعى فف صلب النص المسثمر صاحب الامتفاز، حق استغلال الأراضي الفلاحفة التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحة المتصلة بها، بناء على دفتر شروط فحدد عن طرفق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجفد فقابل دفع اناوة سنوفة تضبط كفففات ففدها وفحصفها وفخصفها بموجب قانون المالية. <sup>3</sup>

**الفرع الثاني: منح الامتفاز للعقار الاستثمارف:** عقود الامتفاز الممنوحة للمسثمرين بغرض وبهدف إنجاز مشارفعهم الاستثمارفة المختلفة هف عبارة إذا عن صفع قانونفة ففم بموجبهها إبرام عقود ثنائية ما بفن المسثمر والإدارة العقارفة، فحتوف عقد الامتفاز على دفتر شروط ملحق بالعقد بفف ففب أن ففسر كل الإلتزامات الواقعة على الهفئة المتعاقدة، والمسثمرون سواء كانت هذه الهفئة الإدارية تمثل الدولة، أو الولافة، أو

<sup>1</sup> - المادة 21 من القانون رقم 17/83 المؤرخ فف: 16 فوفففة 1983، ففضمن قانون المفاه، ج. ر. ع 30، سنة 1983.

<sup>2</sup> - المادة 76 من القانون رقم: 05/12 المؤرخ فف: 15 أوت 2010، المحدد لكفففات وشروط استغلال الأراضي الفلاحفة التابعة للأملاك الفلاحفة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، مؤرخة فف: 18 أوت 2010.

<sup>3</sup> - بلكفففات مراد، دور الدولة فف منح الامتفاز فف قانون الاستثمار الجزائري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السفسافة، جامعة عمار فلفجف الأغواط(الجزائر)، العدد السابع، جوان 2012، ص 230.

البلدية كطرف في العقد المبرم بغرض منح أوعية عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تقوم بإدارتها، وحق الامتياز يخول للمستثمرين حقوق قانونية بمجرد انتفاعهم بالوعاء العقاري، واستغلاله، وقد يتحول عقد الامتياز إلى تنازل، في حالة ما احتوى العقد ذلك خاصة في حالة تسجيل وشهر عقد الامتياز في المحافظة العقارية، حيث يسهل للمستثمر بالحصول لدى الهيئات الإدارية على رخصة البناء في أجل معقولة، مع إمكانية حصوله على قرض عقاري من الهيئات المصرفية.

إن العقار الخاص التابع للدولة أو الولاية أو البلدية، هو الذي يكون محل التصرف فيه بمنحه وفقا لنظام الامتياز<sup>1</sup>، فالقوانين المرتبطة بالاستثمار المختلفة مهما اختلف السياق القانوني التي صدرت فيه قد نصت بصيغ مختلفة على تنظيم عقود الامتياز، وتعتبر قوانين المالية المختلفة مصدر تنظيم عقود الامتياز العقارية، فقد أكدت على إمكانية منح أوعية عقارية، وفقاً لعقود الامتياز سواء كان ذلك عقار صناعي، سياحي، أو فلاح.

تعد الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المؤرخ في 2001/01/24 المعدل والمتمم، المتعلق بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها وسيرها<sup>2</sup>، قد نص في مضمونه على إنشاء نظام للشباك الوحيد والذي يوجد على مستواه مكتب مخصص للعقار الموجه للاستثمار هدفه هو تزويد مختلف المستثمرين بالأوعية العقارية.

نظام الامتياز يجب أن يكون محل تفسير من قبل مكتب العقار السابق الذكر، من خلال توضيح شروط الحصول عليه، والجهة المخولة بمنحه، وتعتبر مختلف المشاريع

<sup>1</sup> - تناولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون، 2014/2015، ص 102.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ، في 2001/09/24، المعدل والمتمم، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، جريد رسمية عدد رقم 55.

المنجزة من قبل المستثمرين عادة ما يتم تشييدها فوق أوعية عقارية ممنوحة وفقاً لأسلوب الامتياز، ويعد مكتب العقار الموجود على مستوى الشباك الوحيد الوسيلة الوحيدة يد المستثمرين للحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بالأوعية العقارية المطلوبة بغرض الاستثمار<sup>1</sup>.

**أولاً: منح الامتياز على العقار الصناعي:** بداية من سنة 1993 هر أول مرة عقد الامتياز، حيث جاءت المادة 23 من القانون رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993 لتتص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لحقول استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها او بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق<sup>2</sup>.

وقد عممت السلطات العمومية هذا العقد بالنسبة للأملاك، خاصة للدولة التي تتواجد في المناطق الصناعية ومناطق النشاط والتي استرجعتها الدولة بموجب قوانين المالية المتعاقبة، حيث بموجب المادة 148 من الامر 27/95 المؤرخ في 07/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 تمنح للمستثمرين عموميين أو خواص أراضي خاصة بالدولة بموجب عقد الامتياز قابل للتنازل يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء أو رهن أو إقامة منشآت ، لكن لم تصدر نصوص قانونية أو تنظيمية تنظم ذلك الى غاية صدور قانون المالية 1998، فجاء في نص المادة 151 منه على إمكانية منح الامتياز قابل للتنازل بعد انجاز المشروع على الأراضي الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بصيغة المزداد

<sup>1</sup>-Haroun Mehdi : Le régime des investissements en Algérie, Ouvrage, Edition LITEC, Librairie de la cour de cassation, Paris, Année 1993, P P 367, 373.

<sup>2</sup>- جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي، جامعة د. طاهر مولاي -السعيدة-كلية الحقوق والعلوم السياسية، قيم الحقوق، 2014-2015، ص37.

العلمي<sup>1</sup>، حيث يعطي المنح المذكور للمستفيد الحق في تسليم رخصة بناء أو انشاء رهن رسمي وحماية للعقار الصناعي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، بموجب الأمر 08-04 السالف الذكر تم اخضاع الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية والأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط الى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز طويل المدى غير قابل للتنازل لمدة 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد على ألا تتجاوز 99 سنة كحد أقصى. وجرى منح حق الامتياز قبل تعديل الأمر 04/08 مبدئياً بالمزاد العلني، واستثناء بالتراضي، حيث تستفيد من الصيغة الأخيرة المشاريع التي لها طابع الأولوية والاهمية الوطنية أو التي تساهم في تقليص البطالة في المنطقة، والتحويل التكنولوجي، لاسيما المشاريع المساهمة في تنمية المناطق المحروقة<sup>2</sup>.

إلا أن الأمر 04/08 شمله تعديلات جديدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث اعتمدت صيغة الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، بقرار من الوالي وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيته الاستثمارات وضبط العقار مقابل غتاوة إيجابية سنوية تمثل 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز، قابلة للتحسين كل 11 سنة، مع تمكين المستثمر من تخفيضات مهمة خلال فترة انجاز المستثمر وفترة الاستقلال<sup>3</sup> رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري، كما يخول المنح بالامتياز الى تنازل بطلب من المستفيد فور الانتهاء من مشروع الاستثمار.

<sup>1</sup> - جلال عبد الحميد، مرجع نفسه، ص 45.

<sup>2</sup> - جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 46.

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص 46.

إلا أنه وبصفة استثنائية يمكن التنازل أو منح الامتياز عنها بصيغة التراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم، غير أنه لم يصدر نص تنظيمي يوضح هذه النقطة، مما استوجب تجميد عمليات المنح بالتراضي بموجب برقية صادرة عن الإدارة المركزية رقم 247 المؤرخة في 23/07/2000<sup>1</sup>.

وبعدها تطبيق للأمر 11/06<sup>2</sup>، تم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للمساهمة في إبراز السوق العقارية المخصصة للاستثمار، كما وضع المرسومات 121/07 و 122/07 المؤرخان في 23/04/2007 كليات وضع حيز التنفيذ عمليات منح حق الامتياز والتنازل والإجراءات الخاصة الواجب اتباعها، حيث يمنح حق الاحتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة الموجهة للاستثمار لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويل حق الامتياز الى تنازل شريط الإنجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح لأجلها حق الامتياز والبدء في النشاط الذي يعانیه حسب كل حالة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الامر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكليات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2001

<sup>3</sup> - زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأرضي، الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأرضي في الجزائر، جامعة قاصدي مرجاج ورقلة، كلية الحقوق العلوم السياسية، قسم الحقوق 12، ص 14.

ثانياً: عقد الامتياز على العقار السياحي: يعتبر الامتياز بالتراضي غير قابل للتنازل في إطار العقار السياحي الوسيلة القانونية الوحيدة التي يعتمدها المشرع الجزائري لاستغلال العقار السياحي، طبقاً لنص المادة 25 من القانون رقم 03/03 التي تنص: "دون الإخلال بأحكام 14 و 17 من القانون رقم 102/02<sup>1</sup>، لا يمكن للأراضي التي تشكل العقار السياحي والمنصوص عليها في المادة 20 من هذا القانون محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقاً لأحكام القانون 01/99 المؤرخ في 6 جانفي 1999، والامر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت والمذكورين أعلاه من طرف الوكالة أو منح حق الامتياز عليها من المؤسسة العمومية المختصة وفي كل الأحوال وفق دفتر الشروط. تحديد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" من خلال نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري الممتد على عدة أساليب من أجل دعم الاستثمار في المجال السياحي خاصة ما يتعلق بتوفير العقار أما عن طريق التنازل من طرف الوكالة لتنمية السياحة أو الحصول على حق الامتياز<sup>2</sup>.

والمرسوم 23/07 المحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع سياحية أو منح الامتياز عليها، والدفتر النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني للمرسوم 23/07، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث يمكن استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأمالك الوطنية،

<sup>1</sup> - القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتنمية، ج. ر، العدد 10 لسنة 2002.

<sup>2</sup> - مصطفىواي عايدة، مرجع سابق، ص 173.

سواء تعلق الامر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الجهوية.

يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز في المادة 03 من الامر رقم 03/01 التي تنص على أنه: "يحدد هذا الامر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز والرخصة"<sup>1</sup>.

**ثالثا: منح الامتياز للعقار الفلاحي:** ان المستثمرات الفلاحية لم تعط النتائج المرجوة، رغم ما كان متوقعا من نتائج كبيرة للقانون 19/87 لاستحداث مناصب عمل وتحقيق الامن الغذائي وبالتالي التنمية على الصعيد المحلي، وكونها تؤثر على تحول في استثمار العقار الزراعي وتطوير الإنتاج، المحلي شريطة جدية سيرورة هذه المستثمرات حتى لا تقع في أخطاء الماضي. حيث عرضت السلطات ما يزيد عن المائة ألف مستثمرة زراعية للاستغلال على مزارعين غالبيتهم من شريحة الشباب، وتأتي العملية بموجب القانون الجديد حول الأراضي التابعة للذي دخل حيز التنفيذ، ونص خطوطه الكبرى على تحويل حق التمتع الدائم للمستثمرات الزراعية على حق الامتياز<sup>2</sup>.

ويعد الامتياز احدى الاليات التي وضعها المشروع الجزائري من أجل تسيير الأملاك العقارية الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، وبالأصح إدارة الدولة بمرفقها العمومية عن طريق الامتياز والآخر يعتبر من أقدم وأشهر الأساليب التي تعتمدها الدولة من أجل إدارة المرفق العام. ويصدر القانون 16/08<sup>3</sup> المتضمن للتوجيه

<sup>1</sup> - كحيل حياة، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 51.

<sup>3</sup> - القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر، العدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.



الفلاحي تمت إعادة النظر في نمط استغلال الأراضي الفلاحية للأمولاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وأخذ المشروع كآلية جديدة لاستغلال هذه الأراضي وذلك في نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي.

فالامتياز هو العقد الذي تتمح بموجبه الدولة شخص طبيعياً من جنسية جزائرية أو أجنبي يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط محددة عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفتر اتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. يقصد في مفهوم هذا القانون بـ "الأموالك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والاعراس ومنشأة الري<sup>1</sup>.

يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون 19/87 المذكور سابقاً، والحائزين على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية<sup>2</sup>، أو قرار من الوالي يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد أوفوا بالتزاماتهم بمفهوم الشروط المذكورة في المادة 5 أعلاه، عقد تحويل حق الانتماء الدائم الى حق امتياز وعندما يتعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية، بعد عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ ويخصص متساوية يقص من الاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الذين حازوا على الأراضي الفلاحية المذكورة في المادة 02 أعلاه أو

<sup>1</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص 51.

<sup>2</sup> - المادة 20 من الامر 75/74 المؤرخ في 12/11/ 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

الذين أجروا معاملات أو اكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>1</sup>.

### خلاصة الفصل الأول؛

يتضح مما سبق أن العقار الاستثماري هو أحد الأنشطة التجارية التي يختص باستثمار الأموال، وذلك في مجال الانشاء والتعمير، من أجل تحقيق الربح المادي للمستثمر، كما أنه أقل خطورة بالإضافة الى قدرة العقار الاستثماري في المساعدة على ازدهار اقتصاد الدولة.

كما نجد أن المشرع الجزائري تطرق الى تعريف العقار بصفة عامة، ولم يتناول تعريفا للعقار الاستثماري في نصوصه القانونية، في حين اكتفت أغلب الدراسات والأبحاث

<sup>1</sup> - عولمي سليمان، مرجع سابق، ص52.

بذكر أنواع العقار الاستثماري وعرفت كل منها. كما نجد المشرع الجزائري اعتمد في مجال استغلال هذا العقار نوع من العقود وهو عقد الامتياز، الذي جاء به لأول مرة الأمر رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

## الفصل الثاني: الإجراءات التحفيزية والتنظيمية للعقار الاستثماري؛

إن تشجيع الاستثمار في الجزائر بات من أولويات برنامج التنمية الوطنية، المسطرة التي تهدف إلى الوصول إليها، ويتضح موقفها كسائر الدول من خلال قوانين الاستثمارات المتعاقبة منذ الاستقلال، منها الاستثمارات الأجنبية التي عرفها العالم في المجال الاقتصادي بهدف ترقية الاستثمار الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

فمنذ صدور أول قانون للاستثمار في الجزائر سنة 1963 إلى غاية التعديل الأخير له سنة 2016 الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات التحفيزية والتنظيمية ضمن نصوصه القانونية التي تمنح وتحفز المستثمرين للمجيء وترحيل أموالهم واستثمارها بغية تحقيق تنمية اقتصادية شاملة لحاقا بركب الدول المتقدمة.

وفي هذا الفصل سنحاول التطرق إلى أهم المبادئ والمزايا التي يقوم عليها العقار الاستثماري التي تكون تحت تسيير أهم الهياكل (المبحث الأول)، والضمانات القانونية المكفولة للمستثمر في حالة نشوء نزاع متعلق بالاستثمار (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: المبادئ والامتيازات القانونية للاستثمار في الجزائر؛

إنّ الاهتمام بالإطار القانوني للاستثمار وجعله فعالاً لجلب الاستثمارات المباشرة الأجنبية انعكس على تحرير الأنظمة، ورفع العوائق المرتبطة بإنجاز الاستثمارات، وتبنى مبادئ مكرسة دولياً (المطلب الأول)، الذي جعل المشرع الجزائري يمنح مجموعة من الحوافز للمستثمرين (الامتيازات القانونية للمستثمر في الجزائر)، وذلك كله من أجل رفع تدفق الاستثمار الأجنبي الذي يفسر مدى نجاعة تطبيق الإصلاحات الاقتصادية التي تتبناها الدولة.

**المطلب الأول: مبادئ وامتيازات العقار الاستثماري؛** حتى يقوم العقار الاستثماري على أسس صحيحة لا بد من وجود مبادئ ومزايا تجعله يتفادى بعض المخاطر التي قد تواجه المستثمر في استثمار أمواله وفي هذا المطلب نتناول مبادئ العقار الاستثماري (الفرع الأول)، ومزايا العقار الاستثماري (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: المبادئ التي تحكم العقار الاستثماري:** يعتبر الاستثمار أحد العوامل الأساسية التي تدخل في تطور المؤسسات وكذا الاقتصاد العام، كذلك يسمح بمواكبة العصر بما جاء معاً من تطور تكنولوجي وتقدم، وباعتبار الاستثمارات الآلية الفعالة في تقدم الاقتصاد وحتى يتوصل المستثمر "إلى اختيار بين البدائل المتاحة لا بد من مراعاة مجموعة من المبادئ العامة وهي:<sup>1</sup>

**أولاً: مبدأ الاختيار والملائمة:** يقوم المستثمر باختيار المشروع الاستثماري وذلك ما يكون ملائماً له وحالته الاجتماعية والاقتصادية والمالية:

**1-مبدأ الاختيار:** نظراً لتعدد المشاريع الاستثمارية واختلاف درجة مخاطرها، فإنّ المستثمر يقوم باختيار هذه الفرص أو البدائل المتاحة مراعيًا في ذلك ما يلي:

- يحصر البدائل المتاحة ويحددها.
- يحلل البدائل المتاحة أي يقوم بالتحليل الاستثماري.
- يوازن بين البدائل في ضوء نتائج التحليل.
- يختار البديل الملائم حسب المعايير والعوامل التي تعبر عن رغباته، كما يفرض هذا المبدأ على المستثمر الذي لديه خبرة ناقصة، أن يستعين بالوسطاء الماليين.

<sup>1</sup> - منصور الزين، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير 2005-2006، ص 22.

**2-مبدأ الملائمة:** بعد الاختيار بين المجالات الاستثمارية وأدواتها، وما يلائم رغبات وميول المستثمر وكذا دخله وحالاته الاجتماعية، يطبق هذا المبدأ بناءً على هذه الرغبات والميول، حيث أن لكل مستثمر نمط تفضيل يحدد درجة اهتمامه بالعناصر الأساسية لقراره، والتي يكشفها التحليل الجوهرية والأساسي، وهي:

- معدل العائد على الاستثمار.

- درجة المخاطر التي يتصف بها الاستثمار.

- مستوى السيولة التي تتمتع بها كل من المستثمر وأدوات الاستثمار.

**ثانياً: مبدأ المقارنة والتنوع:** حتى يكون المستثمر في تطور وازدهار يقوم بالمقارنة بين الاختيارات الاستثمارية والتنوع في استثماراته.

**1-مبدأ المقارنة:** هنا يقوم المستثمر بالمفاضلة بين البدائل الاستثمارية المتاحة للاختيار المناسب، وتتم هذه المقارنة بالاستعانة بالتحليل الأساسي أو الجوهرية لكل بديل متاح، ومقارنة نتائج هذا التحليل لاختيار الدليل الأفضل والمناسب للمستثمر حسب وجهة المستثمر وكذا مبدأ الملائمة.

**2-مبدأ التنوع:** وهنا يلجأ المستثمرون إلى تنوع استثماراتهم، وهذا للحد من درجة المخاطر الاستثمارية التي يتعرضون لها والتقليل منها، غير أن هذا المبدأ ليس مطلقاً نظراً للعقبات والقيود التي يتعرض لها المستثمرون، مما يصعب عليهم انتهاج وتطبيق هذا المبدأ على أرض الواقع.

**الفرع الثاني: مزايا العقار الاستثماري في الجزائر؛** بعد الأزمة المالية وانهيار أسعار البترول الذي يعد المورد الأساسي والعمود الفقري للاقتصاد الوطني<sup>1</sup>، سعى المشرع إلى خلق آليات وطرق جديدة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني في منأى عن الربيع البترولي، وحاول من خلال الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار اقناع المستثمرين بالاستثمار بالجزائر بكل الوسائل المتاحة لديه، فمنح للمستثمرين مزايا في إطار النظام العام ومن أجل منح المزيد من الحوافز لتوفير الجو المناسب للاستثمار ثم توسيع الامتيازات في إطار النظام الاستثنائي<sup>2</sup>.

ثم عمد المشرع الجزائري إلى خلق مناخ استثماري أكثر ملائمة، وذلك من خلال المزايا التي جاء بها قانون الاستثمار الجديد رقم 16-09، والتي قسمها إلى ثلاث أقسام تمنح جميعها من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وهي: المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة، والمزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشئة لمناصب الشغل.

### أولاً: الامتيازات الممنوحة للمستثمرين بموجب القانون رقم 16-09:

بالرجوع لنصوص القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار نجد أن المشرع الجزائري وضع جملة من التحفيزات والمزايا المتمثلة في:

<sup>1</sup>- عيبوط محند او علي، "الحماية الاتفاقية للاستثمارات الأجنبية"، مداخلة في الملتقى الوطني حول أثر التحولات الاقتصادية على المنظومة القانونية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، يومي 30 نوفمبر و1 ديسمبر 2011، ص 51.

<sup>2</sup>- والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعالية في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2003، ص 46.

1- المزايا التي تتمح مباشرة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار :

### 1-المزايا المشتركة الممنوحة لكل الاستثمارات:

زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، تستفيد الاستثمارات بشكل عام من المزايا المشتركة لكل الاستثمارات حسب التوقع الجغرافي، وذلك كما يلي:

أ-المزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الإنجاز: تخضع لهذه الامتيازات كل الاستثمارات المنجزة في المناطق الشمالية سواء كانت وطنية أو أجنبية<sup>1</sup>، المسجلة لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>2</sup>، شريطة أن يتم الإنجاز في الآجال المتفق عليها مسبقا مع الوكالة<sup>3</sup>، ويعلق الأمر بالمزايا التالية:

- الاعفاء من الحقوق الجمركية، فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار، حيث يتعلق الأمر بكل الممتلكات المنقولة أو العقارية والمادية أو غير المادية المقتناة أو المستحدثة، الموجهة للاستعمال المستديم بنفس الشكل بغرض التكوين أو التطوير أو إعادة التأهيل للنشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات التجارية، وكل خدمة مرتبطة باقتناء أو انشاء هذه السلع والخدمات<sup>4</sup>.

- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا، التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

1- المادة 1 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

2- المادة 4، من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

3- المادة 20، مرجع نفسه.

4- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كفاءات القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا كفاءات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.



- الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الاستثمار العقاري، عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
- الاعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاشهار العقاري ومبالغ الأملاك العقارية، المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وتطبق هذه المزايا على المدّة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.

#### ب-المزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الاستغلال:

في هذه المرحلة تمنح المزايا لمدة 3 سنوات بالنسبة للاستثمارات المحدثة حتى 100 منصب شغل وبعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر.

- الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات (IBS).
- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني (TAP).
- تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الاتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

#### 2-المزايا المشتركة للاستثمارات المنجزة في مناطق الجنوب والهضاب العليا :

في إطار دعم برنامج التنوع الاقتصادي في الجزائر، ونظرا لما تزخر به مناطق الجنوب والهضاب العليا<sup>1</sup>، من ثروات وفرص للاستثمار، سعت الدولة جاهدة من أجل توفير كل الإمكانيات والتسهيلات لتنمية هذه المناطق وذلك للدور الفعال الذي تلعبه في إنعاش

<sup>1</sup> يقصد بها الولايات التالية: تندوف، تبسة، سعيدة، أم البواقي، اليزي، غرداية، المدية، البويرة، باتنة، سيدي بلعباس، مسيلة، الجلفة، برج بوعريج، ورقلة، سوق أهراس، أدرار، تيممسيلت، ميلة، خنشلة، بشار، بسكرة، تمنراست.

الاقتصاد الوطني، خاصة قطاع الفلاحة، حيث قامت الدولة بمنح قروض لشباب هذه المنطقة ومكنتهم من عقود امتياز عن العقار الفلاحي، إضافة إلى منحهم امتيازات خاصة<sup>1</sup>.

**1- المزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الإنجاز:** زيادة على المزايا الممنوحة للاستثمارات المنجزة في مناطق الشمال بعنوان مرحلة الإنجاز، والمتمثلة في الاعفاء من الحقوق الجمركية والرسم على القيمة المضافة بالنسبة للسلع التي تدخل مباشرة في انجاز المشروع، والاعفاء من بعض الحقوق والرسوم الجمركية المختلفة<sup>2</sup>، باستثناء تخفيض نسبة 90% من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، فقد منح المشرع للاستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة<sup>3</sup> ومناطق الجنوب والهضاب العليا المزايا التالية:

- تتكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار، وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة وتحدد كليات تطبيق هذا البند، عن طريق التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التشريعي رقم 17-101 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكليات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات<sup>4</sup>.

- التخفيض من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل انجاز مشاريع استثمارية:

<sup>1</sup>- قريمس خير الدين، شباح رياض، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup>- الفقرة 2 من المادة 12 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- يقصد بهذه المناطق تلك المناطق المحرومة والفقيرة، وكذا المناطق المهية للتنمية، وتتمتع بإمكانات طبيعية وبشرية ومادية معتبرة، ويتم تحديد هذه المناطق بالاعتماد على أربعة معايير أساسية، تتمثل في سنة النمو الديمغرافي، المعطيات الطبيعية، درجة التجهيز، أي المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية وأخيرا المعطيات المالية.

<sup>4</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 17-101، مرجع سابق.

• بالدينار الرمزي للمتر المربع (م<sup>2</sup>) خلال فترة عشر (10) سنوات، وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستعمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا، وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من قبل الدولة.

• بالدينار الرمزي للمتر المربع (م<sup>2</sup>) لفترة خمس عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير<sup>1</sup>.

**2-المزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الاستغلال:** تستفيد المشاريع المنجزة في مناطق الجنوب والهضاب العليا خلال مرحلة الاستغلال ولمدة 10 سنوات ابتداءً من تاريخ الشروع في مرحلة الاستغلال المحددة في محضر المعاينة الذي تعده المصالح الجبائية بناءً على طلب المستثمر من:

- الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني.
- تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

وما يلاحظ بالنسبة للمزايا المشتركة للاستثمارات المؤهلة، أن المشرع أعطى مزايا أكبر بالنسبة للاستثمارات المنجزة في مناطق الجنوب والهضاب العليا<sup>2</sup> مقارنة بتلك التي منحها للاستثمارات المنجزة في الشمال<sup>3</sup>، وهذا ما يدل مدى جدية الدولة الجزائرية في بعث عجلة

<sup>1</sup>- الفقرة 2 من المادة 13 من القانون رقم 09-16، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- المادة 13 من القانون رقم 09-16، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- المادة 12 من القانون رقم 09-16، مرجع سابق.

التنمية بالمناطق الجنوبية والهضاب العليا التي ينفر منها المستثمرين نظراً لقساوة البيئة، رغم ما تكتنزه من ثروات.

**ثانياً: المزايا الإضافية الممنوحة لبعض الاستثمارات:** اعترافاً من المشرع الجزائري بمدى أهمية بعض الأنشطة الاقتصادية، وسعيًا منه إلى خلق أكبر عدد ممكن من مناصب الشغل فقد منح مزايا إضافية لفائدة الأنشطة ذات الامتياز، وكذلك الاستثمارات المنشأة لأكثر من مائة (100) منصب شغل، وسميت بالمزايا الإضافية لأنها تضاف للمزايا المشتركة الممنوحة لكافة الاستثمارات<sup>1</sup>.

**1- المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز :** يقصد بالنشاطات ذات الامتياز تلك المشاريع المقامة في مجال الصناعة والفلاحة والسياحة، وذلك للدور الهام الذي تلعبه في السياسة الاقتصادية للدولة.

تبعاً لذلك فقد منحها المشرع مزايا إضافية، ويتعلق الأمر بتحفيزات جبائية ومالية خاصة ممنوحة بموجب التشريع المعمول به، لكن هذه المزايا لا تلغي المزايا المنصوص عليها في المادة 12 و 13 من القانون رقم 09-16، والتي تمنح للاستثمارات المنجزة في مناطق الشمال، والهضاب العليا والجنوب وكذلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة.

### **1- المزايا الإضافية لفائدة الاستثمارات المنشأة لأكثر من مائة (100) منصب شغل:**

يستفيد المشروع الاستثماري المنشأ لأكثر من 100 منصب شغل من مزايا مختلفة في مرحلة الاستغلال، يخضع تطبيقها في الواقع لشروط وكيفيات محددة، لذلك جاء المشرع

<sup>1</sup> - المادة 15 من القانون رقم 09-16، مرجع سابق.

بالمرسوم التنفيذي رقم 17-105<sup>1</sup>، الذي حدد كفاءات تطبيق المزايا الإضافية للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) مناصب شغل<sup>2</sup>.

حيث نصت المادة 15 من القانون 16-09 بالقول: "ترفع مدة المزايا الاستغلال الممنوحة لفائدة الاستثمارات المنجزة خارج المناطق المذكورة في المادة 13 أعلاه من ثلاث سنوات 03 إلى خمس سنوات 05 سنوات عندما تنشئ أكثر من 100 منصب شغل دائم خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال على الأكثر".

هذا النوع من المزايا مرتبط بأمر احصائي وهو مدى قدرة المشروع على تشغيل اليد العاملة وهذا وفق جملة من الشروط هي:

- أن يكون هذا المشروع منجز خارج المناطق المطلوب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة.
- أن يشغل هذا المشروع أكثر من 100 منصب شغل دائم.
- أن تكون هذه المناصب موجهة للأيدي العاملة الوطنية.
- أن يكون التشغيل في مدة زمنية تتطابق من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 17-105 مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب (100) شغل، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.

<sup>2</sup> - ونوعي نبيل، مستجدات الاستثمار في الجزائر في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، مداخلة بعنوان "التحفيزات المالية الممنوحة للاستثمار في الجزائر بين النص والتطبيق"، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، ص10

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص10.

## 2-المزايا التي تخضع للموافقة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار:

في إطار التنمية المستديم، أعطى المشرع مزايا خاصة لفائدة الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، وهي تلك الاستثمارات التي تستعمل فيها تكنولوجيا خاصة من شأنها الحفاظ على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وعدم تبذير الطاقة<sup>1</sup>، لذلك عمدت الدولة إلى ادراج هذا النوع من الاستثمارات ضمن الأنظمة التشجيعية الخاصة التي تخضع لموافقة المجلس الوطني للاستثمار، حيث تستفيد هذه الأخيرة من مزايا استثنائية طبقا للتشريع المعمول به.

II-المزايا الممنوحة للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني: بعد الغموض الذي شاب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء المشرع بعدة تعديلات على المزايا الممنوحة للاستثمارات التي تشكل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، وأهمها صدور القانون رقم 08-13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، وصولا إلى القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار.

هذا النوع من المزايا ذو طبيعة جد خاصة حيث أنه يرتبط بأنشطة وقطاعات ذات أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، فالدولة تحدد قائمة لهذه الأنشطة والقطاعات عن طريق التنظيم وفق خططها الاستراتيجية والتنموية فهي التي على دراية بكل ما يسهم بالدفع بعجلة التنمية وما تحتاجه من نقائص<sup>2</sup>.

ينجز هذا النوع من الاستثمارات وتمنح له المزايا بعد ابرام اتفاقية بين المستثمر والوكالة الوطنية للاستثمار بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار، وطرق منح هذا النوع من المزايا حددته المادة 18 من القانون 09-16.

<sup>1</sup> - المادة 2 من الأمر رقم 03-01، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - نبيل ونوغي، مرجع سابق، ص 11.

**1-المزايا الممنوحة في مرحلة الإنجاز:** بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار على أساس إقامة المشاريع الاستثمارية، ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني، وابرام اتفاقية مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار واستيفاء إجراءات التسجيل<sup>1</sup>، التي تمكن المستثمر من الاستهلاك الفعلي لمزايا الانجاز<sup>2</sup> المتمثل في:

- منح اعاء أو تخفيض طبقا للتشريع المعمول به للحقوق الجمركية، والجبائية والرسوم وغيرها من الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي، والاعانات أو المساهمات أو الدعم المالي، وكذا كل التسهيلات التي قد تمنح في المدّة المتفق عليها مسبقا مع الوكالة، والتي يبدأ سريان أجلها من تاريخ التسجيل المدون في شهادة التسجيل<sup>3</sup>.

- كما تستفيد من نظام الشراء بالإعاء من الرسوم، المواد والمكونات التدخل في انتاج السلع المستفيدة من الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة إضافة إلى هذا يمكن للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني أن تستفيد من مزايا الإنجاز المقررة في المواد 12و13و15 من القانون رقم 16-09 السالفة الذكر.

كما أقر المشرع إمكانية تحويل مزايا الإنجاز المتحصل عليها بعنوان الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار للمتعاقدين مع المستفيد (صاحب المشروع) المكلفين بإنجاز الاستثمار لحساب هذا الأخير.

<sup>1</sup>- تنص الفقرة 2 من المادة 8 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق، على انه: "يتجسد التسجيل بشهادة تسليم على الفور تمكن المستثمر من الحصول على المزايا التي له الحق فيها لدى كل الإدارات والهيئات المعنية...".

<sup>2</sup>- تنص المادة 09 من القانون رقم 16-09، مرجع نفسه، على أنه: "يخضع الاستهلاك الفعلي لمزايا الإنجاز المتعلقة بالاستثمار المسجل كالاتي: القيد في السجل التجاري- حيازة رقم التعريف الجبائية- الخضوع للنظام الجبائي الحقيقي".

<sup>3</sup>- الملحق رقم (1)، يمثل نموذج شهادة التسجيل، ص121.

ويتم التحويل في إطار عقود معدة حسب الأصول بين المتعاقد أو المتعاقدين والمستفيد، بعد تبليغ كتابي موافقة المجلس الوطني للاستثمار، يوجه للمستفيد من طرف مركز تسيير المزايا المختص اقليمياً<sup>1</sup>.

**2-المزايا الممنوحة في مرحلة الاستغلال:** يمكن أيضا أن تمنح الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني في مرحلة الاستغلال ولمدة 10 سنوات<sup>2</sup> بناء على محضر معاينة بداية استغلال المشروع الاستثماري، الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر، المزايا الآتية:

- الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني.
- تخفيض نسبة 50% من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل أملاك الدولة.
- كما يؤهل المجلس الوطني الاستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم، بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة المطبق على السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة، وذلك لمدة 5 سنوات<sup>3</sup>.

مما سبق ذكره فيما يخص المزايا الممنوحة للاستثمار في الجزائر نستنتج أن قانون الاستثمار الجديد قد عرف قفزة نوعية فيما يخص الامتيازات الممنوحة للاستثمارات، سواء تعلق الأمر بالمزايا الجبائية أو الإعفاءات الجمركية أو الحوافز المالية، وذلك ما غاب عن القوانين السابقة، على غرار المرسوم التشريعي رقم 93-12 (الملغى) المتعلق بترقية

<sup>1</sup>- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.

<sup>2</sup>- المادة 18 الفقرة 1 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- المادة 18 الفقرة 2، القانون رقم 16-09، مرجع سابق.



الاستثمار، الذي قيد منح الامتيازات في إطار اتفاقية الاستثمار، وذلك بصورة مراعاة التشريع المعمول به، حيث لا تمنح امتيازات إضافية إلا في إطار ما تضمنته قوانين المالية<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمنح مزايا العقار الاستثماري؛** لقد عمدت الجزائر من خلال قوانين الاستثمار بدأ بالمرسوم التشريعي 93-12 وصولاً إلى القانون 16-09 الساري المفعول إلى إصدارها مجموعة من النصوص التي تنظم عمل الهيئات والمؤسسات المكلفة بمتابعة الاستثمار في الجزائر، وذلك خلال مراحل متعاقبة قصد إرساء إطار مؤسساتي للاستثمار مع اختلاف مهامه تبعاً لخصوصية كل مرحلة من مراحل صدور القوانين سالفه الذكر.

**الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار (CNI):** يعتبر المجلس الوطني للاستثمار أكبر هيئة تقوم على رعاية ملف الاستثمار في بلادنا، وللتوضيح هذه الهيئة أكثر نتناول انشائها، تم المهام التي تقوم بها.

**أولاً: انشاء المجلس الوطني للاستثمار:** أنشئ المجلس الوطني للاستثمار<sup>2</sup> بموجب الأمر رقم 01-03 من خلال المادة 16، والتي بقيت سارية المفعول بموجب المادة 37 من القانون 16-09 التي جاءت في الفصل السابع منه والمتضمن أحكام انتقالية وختامية، من طرف الوزير المسؤول عن ترقية الاستثمار، ووضع تحت سلطة رئيس الحكومة التي يتولى رئاسته ويقوم بوظيفة الاقتراح والدراسة وتمنح له سلطة فعلية في اتخاذ القرار.

<sup>1</sup> - معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 190.

<sup>2</sup> - انشاء المجلس الوطني للاستثمار، كان نتيجة لتفكير أبحاث مهمة طويلة من طرف السلطتين التنفيذية والتشريعية حول كيفية توحيد مركز اتخاذ القرارات ذات الصلة بالاستثمار، عجة الجلالی، الكامل في قانون الجزائر للاستثمار دار الحزونية، الجزائر، 2006، ص 602.

ثانيا: **صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار**: أعطى المشرع الجزائري الخطوط العريضة للمهام المنوطة بالمجلس ومن خلال نص المادة 18 من الأمر رقم 06-08 (الملغى)<sup>1</sup>، والتي يستشف منها أنّ المجلس قد أنيط بمهام ذات طابع استراتيجي، استثماري وطابع تنفيذي.

**1-صلاحيات ذات طابع استراتيجي**: من مهام المجلس اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار، باعتبار طبيعته التي تظهر وكأنها حكومة مصغرة، وبالتالي هذا ما جعلها هيئة تصور وتفكير ومبادرة، حيث يتولى اعداد سياسة الحكومة في مجال الاستثمارات واقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار وتحديد أولوياته.

كما يتولى المجلس الوطني للاستثمار مهامه في إطار علاقة تكاملية مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، سواء كان ذلك من الناحية العضوية، حيث نجد أن الأعضاء الممثلين في المجلس الوطني للاستثمار هم كذلك ممثلين على مستوى مجلس الإدارة للوكالة، أما من الناحية الوظيفية يعد المجلس الوطني للاستثمار مرجع أساسي في معظم القرارات الهامة التي تتخذها أجهزة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا سيما المدير منها<sup>2</sup> وهذا ما يجعل القرارات المتخذة في مجال الاستثمار أكثر تنسيقا وفعالية.

ويتولى أيضا تحديد قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية والذي تم إنشاؤه في شكل حساب تخصيص خاص رقم 124-302<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة 18 من الأمر 01-03، مرجع سابق، على أنه: "... ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمارات والموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه...".

<sup>2</sup> - معيني لغزير، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2012، ص 65.

<sup>3</sup> - المادة 23 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

**II-صلاحيات ذات طابع استثنائي :** يقترح المجلس في هذا الشأن التدابير التحفيزية للاستثمار، ومع التطورات الملحوظة حاول المشرع الجزائري وضع نظام تشجيعي للاستثمارات يناسب توجهاته وهو منح المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني<sup>1</sup>.

كما يقترح في هذا المجال بما يتلاءم والتطورات الحاصلة، خصوصا أن الدول النامية أصبحت تتنافس فيما بينها لوضع أكثر النظم تحفيزيات بجذب الاستثمار، وتحديد كل التسجيلات والاعفاءات الضرورية<sup>2</sup>.

- يقترح على الحكومة على القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراءات دعم الاستثمار وتشجيعه كما يحث على انشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية.

- يلاءم تمويل الاستثمار، والتشجيع على ذلك.

- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.

**III-صلاحيات ذات طابع تنفيذي :** زيادة على الصلاحيات السابقة الذكر، فيما يتعلق بالمزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني<sup>3</sup>، يقوم المجلس بالموافقة على المزايا الاستثنائية المعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي تتصرف باسم الدولة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- يوسف محمد، مضمون أحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطور الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة الإدارة، عدد 23، 2002، ص ص 11-24.

<sup>2</sup>- بن عميروش ريمة، مرجع سابق، ص 112.

<sup>3</sup>- المادة 17 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- المادة 18، مرجع سابق.

كما يختص بالنظر في المزايا الاستثنائية والمتعلقة بالمشاريع الاستثمارية التي يساوي أو يفوق مبلغها الخمسة ملايين دينار جزائري (5,000,000,000 دج)، وذلك عند طلب الاستفادة من هذه المزايا، فيصدر المجلس قرار في هذا الشأن بالموافقة أو الرفض<sup>1</sup>.

كما يؤهل المجلس الوطني للاستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة (TVA) المطبقة على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة، حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم، ولمدة لا تتجاوز خمس (05) سنوات.

ويدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يستند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار، وقيم القروض الضريبية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، ويضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته<sup>2</sup>.

وأيضاً يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار، بحيث لا يقتصر دور هذا المجلس على ما تم ذكره فقط، بل يختص بكل ما يتعلق بمجال الاستثمار وهذا ما يؤكد على أن المهام المنوطة بالمجلس لم تأتي على سبيل الحصر، إذ أبقى المشرع المجال مفتوح أمامه كلما تعلق الأمر بتطوير وتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي، وهذا فيما يخص الصلاحيات المخولة لهذا المجلس<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.

<sup>2</sup> - قريمس خير الدين، شباح رياض، حوافز الاستثمار في الجزائر في ظل القانون رقم 16-09، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2016-2017، ص 64.

<sup>3</sup> - مقدار رفيعة، معاملة الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزوو، الجزائر، 2008، ص 93.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI): على إثر الانتقادات التي وجهت لوكالة الترقية ودعم ومتابعة الاستثمارات (APSI) المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 (الملغى)، باعتبارها ذات طابع مركزي<sup>1</sup> بيروقراطي<sup>2</sup> تم استحداث الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)، باعتبارها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ولم يتضمن الأمر 01-03 تنظيم الوكالة وتحديد صلاحياتها حيث استند ذلك إلى تنظيم لاحق، وهذا ما تحقق بصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100<sup>3</sup>، حيث تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الجهاز العقلي والرئيسي لمعالجة ملفات الاستثمار وفي النقاط الآتية سنتعرف أكثر على هذا الجهاز.

أولاً: انشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: انشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كان بموجب المادة 06 من الأمر 01-03 وتم تنظيمها بالمادة الثالثة من المرسوم 06-356 السالف الذكر، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اشراف وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

<sup>1</sup> - المركزية: هي أسلوب من أساليب نشاط الدولة يؤدي إلى تجميع الأمور الإدارية بيد الوزير والعاملين معه، مع عدم استقلال الوحدات الإدارية الإقليمية في مجال اتخاذ القرارات الإدارية عن السلطة المركزية.

<sup>2</sup> - البيروقراطية: مصطلح يستخدم في العلوم السياسية والاجتماعية يشير إلى سلطة الموظفين وتطبيقهم القانون بالقوة في المجتمع الوظيفي يكون توزيع هذه السلطة حسب السلم أو الهرم الإداري.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكال الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64 صادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006، معدل ومتمم، بموجب من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.

يشكل مجلس ادارتها وفقا للتعديل الجديد من عدة ممثلين هم:

- ممثل عن السلطة الوطنية رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
- ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة.
- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.

يتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الادارة<sup>1</sup>

**ثانيا: صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:** تعتبر الوكالة أهم جهاز يتولى متابعة وتقديم الدعم للمشاريع الاستثمارية نظراً للدور الفعال الذي تقوم به وعلاقتها القريبة من المستثمر والصلاحيات التي توليها منذ نشأتها<sup>2</sup>، حيث نظمت السلطة التنفيذية صلاحيات الوكالة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-282 (الملغى).

ثم أعاد تنظيمها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المعدل والمتمم بالمرسوم 17-100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتسييرها، حيث جاء في مادته الثالثة (03) أن الوكالة تتكفل بما يلي:

<sup>1</sup>- المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 06-356، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2011، ص 78.

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين، وذلك من شأنه أن يسهل على المستثمر الاطلاع على المحيط العام الذي يستثمر فيه، واتخاذ قراراته على بينه من أمره.
- موافقة ومساعدة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها ما بعد الإنجاز وهذا كضمان للمستثمر بالاستفادة من مختلف المزايا سواء تلك المستعملة لمرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال.
- تقوم بتسجيل الاستثمارات، هذا الاجراء الذي يمكن المستثمر من الاستفادة من مختلف المزايا<sup>1</sup>، كما تقوم بمتابعة تقدم المشاريع واعداد إحصاءات الإنجاز وتحليلها.
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية، الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات انشاء المؤسسات وشروط استغلالها وانجاح المشاريع، وتساهم بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار من كل جوانبه.
- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار، من خلال تنظيم ملتقيات وندوات داخل وخارج الوطن بغرض التعريف بفرص الاستثمار، والإطار القانوني الذي وضع لهذا الاستثمار بما يتناسب مع طموح المستثمر، والتعرف على مختلف آليات ومكانيزمات الدول الرائدة في مجال الاستثمار، كما يمكنها انشاء مكاتب تمثيل في الخارج<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 04 من القانون 16-09، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 22 من الأمر رقم 01-03، مرجع سابق.

- تقوم الوكالة بتسيير المزايا، بالتنسيق مع مختلف الهيئات والإدارات المعنية<sup>1</sup>، لا سيما منها الشباك الوحيد اللامركزي<sup>2</sup>، الذي يسهر على تطبيق مختلف الأحكام التي تتعلق بمنح المزايا (كما سنرى لاحقا).
- كما تضمن للمستثمر الاستفادة من مختلف المزايا والحقوق الأخرى التي استفاد منها بموجب التشريعات السابقة<sup>3</sup>.

**الفرع الثالث: الشباك الوحيد:** يعتبر الشباك الوحيد هيئة واحدة لها مسؤولية الاشراف على كل المسائل المرتبطة بعملية الاستثمار نظرا لاحتوائها على عدة خبرات حيث يضم الإدارات والهيئات المعنية<sup>4</sup>.

**أولا: تشكيلة الشباك الوحيد:** يضم الممثلين المحليين للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وكذا ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري، والضرائب، والجمارك، والتعمير، وتهيئة الإقليم والبيئة، والعمل، والهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، ولجنة تنشيط الاستثمارات وتحديد أماكنها وترقيتها، ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد، كما يضم ممثلي ملحقات قباضات الخزينة والضرائب<sup>5</sup>.

**ثانيا- مهام الشباك الوحيد:** يكف الشباك الوحيد بالقيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتسهيل تنفيذ مشاريع الاستثمار، كما أنه يقدم خدماته الإدارية إلى كل صاحب مشروع<sup>6</sup>،

<sup>1</sup> - المادة 26 من القانون 16-09، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 36، مرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 55، مرجع نفسه.

<sup>4</sup> - نعيمة فوزي، دراسة بعض الجوانب الاقتصادية والقانونية للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الدول النامية على ضوء التحولات العالمية الجديدة مع إشارة خاصة لحالة دول المغرب العربي، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال الدولي، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، 2001/2000، ص 166.

<sup>5</sup> - مرجع نفسه، ص 167.

<sup>6</sup> - كمال سمية، مرجع سابق، ص 110.



حيث أنه مؤهل قانوناً لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمار، ويكون عمله على الشكل التالي<sup>1</sup>:

- يسجل ممثل الوكالة التصريحات بمشاريع الاستثمار وطلبات منح المزايا، ويسلم في الحال شهادات الإيداع فيما يتعلق بكل الأنشطة التي تخضع لترخيص مسبق.
- يسلم ممثل السجل التجاري في اليوم نفسه شهادة عدم سبق تسمية، ويسلم في الحال الوصل المؤقت الذي يمكن من القيام بالشكليات اللازمة لإنجاز استثماره.
- يقوم ممثل الجمارك بمساعدة المستثمر في إتمام شكليات التي تشترطها إدارة الجمارك عند انجاز الاستثمار.
- يكلف ممثل الضرائب بتقديم كل المعلومات الجبائية الكفيلة بتمكين المستثمرين من انجاز مشاريعهم كما يسلمهم خلال ثمانية (08) أيام شهادة الوضعية الجبائية والتصريح بوجود وبطاقة التسجيل الجبائي.
- يعلم ممثلو الهيئات المكلفة بالعقارة الموجه للاستثمار، ممثل لجنة تنشيط الاستثمار وتحديد أماكنها وترقيتها المستثمر بما يتوفر لديهم من عقارات وبنيات من شأنها أن تستقبل مشروعه ويسلمونه إن اقتضى الأمر قرار الحجز خلال ثمانية (08) أيام، كما يجب تحرير عقد الملكية أو قرار منح الامتياز خلال الثلاثين (30) يوم الموالية.
- يقو ممثل التعمير بمساعدة المستثمر بالتشريع الخاص بالعمل، ويسلمه خلال ثمانية (08) أيام رخص العمل.
- تكلف قباضة الضرائب بتسجيل وتحصيل الحقوق والأتاوى غير التابعة لقباضة الضرائب.

<sup>1</sup> - مادتان 23-24 من المرسوم التنفيذي 01-282، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيره، مرجع سابق.

- يكلف مأمور المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الاستثمار.

**الفرع الرابع: صندوق دعم الاستثمار:** نصت المادة 28 من الأمر 03-01، حيث ينشأ صندوق دعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص يوجه هذا الصندوق لتمويل التكفل بمساهمة الدول في كلفة المزايا الممنوحة للاستثمارات ولا سيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار، ويحدد المجلس الوطني للاستثمار جدول النفقات التي يمكن إدخالها هذا الحساب<sup>1</sup>.

ونظرًا لحاجة الدولة إلى دعم وتطوير الاستثمار قامت بتسخير كل إمكانياتها المالية والمؤسسية لجذب المستثمرين الوطنيين والأجانب من خلال انشائها لهذا الصندوق إلى جانب صناديق أخرى المفتوحة في كتابات الخزينة العمومية لغرض المساهمة في تطوير النشاط الاقتصادي والذي يمثل أداة الانفاق العمومي لتمويل جزء من المزايا الممنوحة للمشاريع الاستثمارية<sup>2</sup>.

إنّ الجزائر تعد من أوائل الدول العربية التي استحدثت ووضعت أسس وأجهزة لتشجيع الاستثمار فخلقت الأجهزة والآليات والحوافز للنهوض بالاستثمار في شتى المجالات وهو ما جعل بعض الدول المجاورة لها تقتدي بها، منها على سبيل المثال نجد تونس، التي أصدرت القانون 71 المؤرخ في 2016/03/30 المتعلق بقانون الاستثمار فنجدها في الفصل 11 أنشأت المجلس الأعلى للاستثمار "يحدث لدى رئاسة الحكومة مجلس أعلى للاستثمار

<sup>1</sup> - المادة 28 من الأمر 03-01، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - لعماري وليد، مرجع سابق، ص 83.

يتأهله رئيس الحكومة، ويتكون من الوزراء الذين لهم صفة مجال الاستثمار ويحضر مداوالاته وجوباً الوزراء المكلفون بالاستثمار والمالية والتشغيل"<sup>1</sup>.

كما نجد في الفصل 13 ينشئ الهيئة التونسية للاستثمار وكذا في الفصل 16 ينشئ الصندوق التونسي للاستثمار، نجد أن المشرع التونسي اقتدى بالمشرع الجزائري فيما يخص أجهزة الاستثمار المستحدثة المتعلقة بترقية الاستثمار<sup>2</sup>.

**الفرع الخامس: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:** يستدعي تنظيم الأوعية العقارية المرتبطة للاستثمار آليات وأنماط التسيير الإداري من أجل تحسين وتلبية الاحتياجات العقارية للمستثمرين، مما أدى إلى ظهور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تتكفل بهذه الأوعية العقارية،

هذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي على: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة..."<sup>3</sup>.

وبغية إتمام الصلاحيات المسطرة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، دعمت هذه الأخيرة بأجهزة مركزية وأخرى لامركزية.

**أولاً: الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:** يتكون الهيكل المركزي للوكالة من مجلس الإدارة والمدير العام:

<sup>1</sup>- خير الدين سعدي، كمال مجناح، ضمانات الاستثمار في القانون الجزائري (دراسة تحليلية للقانون 16-09)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2016-2017، ص 47.

<sup>2</sup>- خير الدين سعدي، كمال مجناح، مرجع سابق، ص 47.

<sup>3</sup>- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المؤرخ في كبريق الثاني عام 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007.

1-تشكيلة مجلس الإدارة : حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي الذي عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 فإنه "يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من الأعضاء التالية :

-ممثل عن الوزير المكلف عن الجماعات المحلية

-ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أملاك الدولة)

-ممثل عن الوزير المكلف بالعمران

-ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية

-ممثل عن الوزير المكلف بالنقل

-ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

-ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة

-ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة"

نلاحظ أن تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عبارة عن مجموعة من الأعضاء ينتمون إلى قطاعات مختلفة لها علاقة بالعقار من جهة وبالاستثمار من أخرى.

II-المدير العام : يعتبر المدير العام جهاز الثاني في تركيبة الهيكل المركزي للوكالة

الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويعين المدير العام بموجب المرسوم الرئاسي فسلطة

التعيين منحت إلى رئيس الجمهورية وذلك في إطار التنظيم المعمول به ويتم انتهاء مهامه بالأشكال نفسها<sup>1</sup>.

يمارس المدير العام صلاحيات عديدة فمن جهة المدير العام يعتبر جهاز إداري يتولى إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ومن جهة أخرى يعتبر كجهاز منفذ وخاضع للقرارات مجلس الإدارة<sup>2</sup>.

ثانيا: الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: وتمثلت في المديرية الجهوية الموزعة على التراب الوطني، وهذه المديرية هي كالاتي:

- مديرية جهوية في الجزائر العاصمة . يمتد اختصاصها للولايات التالية: الجزائر العاصمة تيبازة، بومرداس، تيزي وزوو .

- مديرية جهوية في سطيف: يمتد اختصاصها للولايات التالية: سطيف، برج بوعرييج، المسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة.

- مديرية جهوية في عنابة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تبسة.

- مديرية جهوية في البلدة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: البلدة، عين الدفلى، الشلف، المدية، البويرة<sup>3</sup>.

- مديرية جهوية في تيارت: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تيارت، تيسمسيلت، الأغواط، الجلفة، البيض.

<sup>1</sup> - المادة 21، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بن كرو يمينة، بن ماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، 2016/2015، ص 25

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص 25.

- مديرية جهوية في وهران: يمتد اختصاصها للولايات التالية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان.

- مديرية جهوية في أدرار: يمتد اختصاصها للولايات التالية: أدرار، بشار، تندوف.

- مديرية جهوية في تلمسان: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيد، النعامة.

- مديرية جهوية في غرداية: يمتد اختصاصها للولايات التالية: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست، اليزي<sup>1</sup>.

الملاحظ من النصوص القانونية أن الوكالة الوطنية للوساطة من بين أهم الأجهزة المسيرة للعقار الاستثماري، فمهمتها الأساسية تتمثل في ترقية حافظتها العقارية المتمثلة في الأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فتعمل على تسييرها وبعد ضبطها إلى جانب ذلك تتولى مهمة وساطة عقارية لترتبط بين المستثمرين ومالكي العقارات.

### المبحث الثاني: ضمانات العقار الاستثماري في الجزائر؛

ضمن المشرع الجزائري العديد من الضمانات في قانون الاستثمار الصادر سنة 2016، وقد كان هدفه من ذلك استقطاب الاستثمارات الدولية المباشرة في ظل تنافسية رهيبية وشديدة بين الدول من أجل الظفر بحصة لا بأس بها من الحجم العالمي للاستثمارات<sup>2</sup>، لا سيما أنّ الجزائر تتوافر فيها كافة العوامل المساعدة لمناخ أعمال محفزة.

<sup>1</sup>- بن كرو يمينة، بن مماس جميلة، ص26.

<sup>2</sup>- تقدم منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية (OCDE) تعريف للاستثمار بأنه تحرير لحركة رؤوس الأموال الدولية، ويمكن لهذا التحرير ان يكون في مجال عمليات معينة.

وللإحاطة بهذه الضمانات تم تقسيم هذا المبحث إلى ضمان حماية ملكية العقار الاستثماري (المطلب الأول)، و ضمانات قانونية من شأنها أن تحقق للمستثمر ثقة وطمأنينة لاستثمار أمواله في الجزائر، إلى جانب ضمانات قضائية تكفل له الدفاع عن حقوقه في حالة وقوع نزاعات مرتبطة بعملية استثماره في الجزائر (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: ضمان حماية ملكية العقار الاستثماري؛** يعتبر عدم الاستقرار السياسي السمة اللصيقة بالدول النامية، فالمستثمرين ورغم كل ما قد يمنح لهم من ضمانات ترتبط بالمعاملة إلا أنهم لا يستبعدون لجوء هذه الدول إلى حل مشكلاتها الاقتصادية عن طريق اتخاذ إجراءات أخرى قد تصل إلى غاية حرمانهم من الملكية أو من حريتهم في تحويل أموالهم المستثمر فيها، لذلك عمل المشرع الجزائري على منح المستثمرين ضمانات قانونية ضد الأخطار غير التجارية<sup>1</sup>، والتي سنتناولها كالتالي:

**الفرع الأول: مبدأ حماية ملكية المستثمرين:** تجد الدول النامية نفسها في وضعية صعبة، لأنّ الحديث عن الاستيلاء ونزع الملكية يفقد قوانين الاستثمار الصيغة التحفيزية، أما الإقرار بعدم الاستيلاء ونزع الملكية فيعد خروجاً عن القاعدة الدولية العامة التي تكرس هذا الحق السيادي<sup>2</sup>.

**أولاً: التعريف بنزع الملكية:** يقصد بنزع الملكية جميع صور التدخل في مجال انتفاع واستغلال المستثمر لأملكه، ولهذا فإنّ إجراء نزع الملكية ينظر إليه من طرف المستثمر بصفة عامة والمستثمر الأجنبي بصفة خاصة، كأحد الإجراءات التعسفية الذي تتخذه الدولة

<sup>1</sup> - لا يوجد تعريف قانوني محدد للخطر غير التجاري، لكن ورغم اختلاف الفقه حول تحديد مفهومه، إلا أنه يوجد شبه اتفاق على اعتباره تغيير مفاجئ يمس الاستثمار بسبب حدث سيالي في الدولة، حيث يقتضي الخطر التجاري توافر عنصرين هما: وجود حدث ناتج عن سوء تسيير المصالح العمومية للدولة المضيفة المساس بملكية المستثمر وحرمانه من حقوقه.

<sup>2</sup> - صبيات كريمة، مدى المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001، مذكرة مقدمة لنيل هادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2009، ص 65.

في حقه ويخشى من التعويض غير العادي ولا المرضي، لذلك يطلب المستثمر ضمانات حقيقية من الدول المضيفة تحميه من مختلف أشكال نزع الملكية مثل: حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة ... إلخ<sup>1</sup>.

**ثانياً: التعريف بالاستيلاء:** يقصد بالاستيلاء على الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد وفقاً لحالات الضرورة والاستعجال، وهذا طبقاً لنص المادة 679 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>، وعرفه بعض الفقهاء بأنه إجراء اداري القصد منه أن تستولي الإدارة على عقار مملوك لأحد الأفراد لمدة مؤقتة مقابل أن تعوض المالك عن عدم انتفاعه بالعقار طوال مدة الاستلام مستهدفة في ذلك تحقيق المنفعة العامة، فهو إجراء قد يمس جميع المستثمرين وطنيين كانوا أو أجنبان، ويرد على جميع أنواع الأموال من عقارات أو منقولات، ويسترجع المستثمر أملاكه بعد انقضاء الأسباب الشرعية المبررة لاتخاذ هذا الإجراء<sup>3</sup>.

وبالتالي يتضح لنا مما سبق أن هناك اختلاف بين قرار نزع الملكية للمنفعة العامة والقرار الصادر بالاستيلاء، ذلك أن الأول لا ينصب إلا على العقار، أما الثاني فيتناول الأموال بصفة عامة، كما أن قرار نزع الملكية يؤدي إلى نقل الملكية بصفة نهائية بينما لا يترتب على قرار الاستيلاء سوى تخويل السلطة العامة التي أصدرته الحق في الانتفاع بالمال محل

<sup>1</sup> - بعلي محمد الصغير، "النظام القانوني لنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة"، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، بتاريخ 25-26 سبتمبر 2013، ص 30.

<sup>2</sup> - المادة 679 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، صادر في 26 جوان 2005.

<sup>3</sup> - عينوش عائشة، ميكانيزمات ضمان الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2003، ص 56.



الاستيلاء لفترة مؤقتة، ويبقى حق المستثمر في التعويض مقرر سواء عند الاستيلاء أو نزع الملكية<sup>1</sup>.

**1- أشكال الاستيلاء ونزع الملكية:** يتخذ الاستيلاء ونزع ملكية المستثمر شكلين أساسيين حسب الجهة التي تصدره، وهما:

**أ- الاستيلاء ونزع الملكية القضائي:** يصدر عن المحاكم كعقوبة ينص عليها القانون، كما في حالة تورط بعض المستثمرين في قضايا تمس بأمن وسلامة الدولة المضيفة، وذلك عند قيامهم بأفعال يكون الغرض من ورائها زعزعت نظامها الاقتصادي أو السياسي والاجتماعي أو قيامهم بأعمال تخريبية أو تجسسية<sup>2</sup>.

**ب- الاستيلاء ونزع الملكية الإداري:** يتمثل فيما تتخذه من قرارات إدارية لمعاقبة الأشخاص المتورطين أو المعارضين لنظام الحكم فيها، ومثال ذلك ما قامت به الجزائر بعد الاستقلال اتجاه الأشخاص الذين ثبت تعاملهم مع الاستعمار الفرنسي<sup>3</sup>.

**2- شروط الاستيلاء ونزع الملكية:** اعترف المشرع الجزائري أن للدولة الحق في نزع الملكية والاستيلاء على ممتلكات المستثمرين ووطنيين كانوا أو أجانب، وذلك بتوافر شروط محددة هي:

**أ- أن يكون الاستيلاء ونزع الملكية بنص قانوني:** الأصل أن الاستيلاء ونزع الملكية هو إجراء تتخذه السلطة العامة بغرض تجريد بعض الأشخاص من أموالهم، سواء كانوا ووطنيين

<sup>1</sup> نورة حسين، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2013، ص ص 53-53.

<sup>2</sup> نورة حسين، مرجع نفسه، ص 54.

<sup>3</sup> بعداش عبد الكريم، مرجع سابق، ص 97.

أو أجنبى دون تعويض<sup>1</sup>، إلا أن المشرع الجزائري ربط هذا الاستيلاء ونزع الملكية بمبدأ الشرعية القانونية في المادة 23 من القانون رقم 16-09<sup>2</sup> المتعلق بترقية الاستثمار.

حيث أن المستثمر يتعرض لنزع الملكية انطلاقاً من القواعد والنصوص القانونية العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>3</sup>، خاصة وأن الدول المضيفة هي وحدها صاحبة الحق في تقرير المصلحة العامة طالما أن ذلك من أعمال السيادة، ومن ثمة لا يعقل أن تمارس دولة المستثمر رقابة على دولة مضيفة في تقرير مصلحتها العامة التي تتخذها كذريعة في كل حالة من حالات نزع الملكية<sup>4</sup>.

ب- أن يكون التعويض عادل ومنصف: ويعتبر أقصى إجراء يمكن اتخاذه ضد مصالح المستثمر، وهو استيلاء الدولة على أمواله ومصالحه المالية بدون تعويض أو بتعويض غير متناسب مع قيمة الأموال والمصالح المالية المستولى عليها<sup>5</sup> لذلك لا بد من تعويض عادل ومنصف، والمقصود بالتعويض العادل والمنصف التعويض الذي يغطي الخسارة الفعلية (التعويض الشامل)، أما التعويض المنصف يكون لمبلغ التعويض قيمة اقتصادية بحيث يستطيع المالك الاستفادة منه.

<sup>1</sup> - الأساس القانوني لهذا المبدأ نجده في القرار رقم 1803 للجمعية العامة لهيئة الأمم المتحدة بعنوان "السيادة الدائمة على الثروات الطبيعية" المتبني في 14 ديسمبر 1962 والمدعم في ميثاق حقوق وواجبات الدول الاقتصادية الصادر بموجب القرار رقم 3281 المتبني في 12 ديسمبر 1974 من قبل الجمعية العامة لهيئة الأمم المتحدة، الذي ينص على أنه: "من حق أي دولة تأمين مصادرة، أو نقل ملكية الأجنبى، سعد توفيق عبيد، الاستثمارين الأوراق المالية، مكتبة عين شمس، القاهرة، مصر، 1991، ص 143.

<sup>2</sup> - الفقرة الأولى من المادة 23 من القانون 16-09، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - صديبات كريمة، مرجع سابق، ص 66.

<sup>4</sup> - عاطف إبراهيم محمد، ضمانات الاستثمار في البلاد العربية، مطبعة العمرانية، الجيزة، مصر، 1998، ص 37.

<sup>5</sup> - دريد محمود علي السمرائي، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2006، ص 152.

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري عمل على تكريس هذا الشرط بموجب الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار وبذلك تكون الدولة الجزائرية قد التزمت بمبادئ القانون الدولي للاستثمارات، وتمسكت بطريقة التعويض العادل والمنصف التي تأخذ بها أغلب الدول النامية، حيث بمقتضاها يتم أخذ مصلحة صاحب الملكية بعين الاعتبار من جهة، وأيضا مراعاة مدى قدرة الدولة المادية والمالية على الدفع بالدرجة الأولى من جهة أخرى<sup>1</sup>.

حيث يجب لتطبيق فكرة التعويض العادل والمنصف مراعاة تحديد مبلغ التعويض والعناصر الأساسية للاستثمار المصادر مثل: القيمة الحقيقية للممتلكات، المصاريف التي دفع المستثمر، مكافئة رأس المال، طبعا مع مراعاة مجموعة من الظروف التاريخية، الاقتصادية، والاجراء المقيد للملكية ... إلخ<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بأجل الوفاء بالتعويض، فالملاحظ سكوت قانون الاستثمار الحالي عن هذا الأجل، كما أغفل أيضا على كيفية حسابه وتحديد العملة التي سيتم بها دفع التعويض العادل والمنصف.

**الفرع الثاني: المصادرة:** هو إجراء تتخذه السلطة العامة في الدولة تستولي بمقتضاه على ملكية كل أو بعض الأموال أو الحقوق المالية لأحد الأشخاص وذلك دون أداء أي مقابل، وإجراء المصادرة قد يتخذ عن طريق السلطة القضائية أو السلطة الإدارية<sup>3</sup>، ويجب في كلتا

<sup>1</sup> - عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص 174.

<sup>2</sup> - عيبوط محند وعلي، مرجع نفسه، ص 175.

<sup>3</sup> - المصادرة القضائية تصدر عن المحاكم العادية كعقوبة تبعية لإحدى الجرائم الجنائية المنصوص عليها في القانون، أو عن المحاكم الاستثنائية لمواجهة ظروف سياسية، أما المصادرة الإدارية فهي تتم عادة في أعقاب الثروات الاجتماعية أو التغييرات السياسية.

الحالتين أن يستند إجراء المصادرة إلى نص قانوني يخول لأيمن السلطتين القضائية أو الإدارية هذا الإجراء في الحدود المرسومة قانوناً.

ولعل الطابع الجزائي للمصادرة هو الذي يميزها عن نزع الملكية للمنفعة العامة، فاتخاذ إجراء المصادرة لا يكون إلا في مواجهة شخص أو مجموعة من الأشخاص بسبب ما اقترفوه من جرائم أو أعمال غير مشروعة، أو بسبب انتمائهم لاتجاه سياسي معين، أما نزع الملكية للمنفعة العامة فهو إجراء يتخذ عادة في مواجهة الكافة والاعتبارات لا شأن لها بشخص من كانت أمواله محلاً لهذا إجراء، كما أن الطابع الجزائي للمصادرة يؤدي إلى انتفاء عنصر التعويض<sup>1</sup>.

على أن المصادرة تعد من إجراءات السيادة التي تتسم بطابعها الإقليمي البحت، وانتفاء عنصر التعويض في المصادرة هو سبب في ذلك الخلاف الفقهي الذي دار حول حق الدولة في اتخاذ هذا الإجراء في مواجهة الأجانب.

**الفرع الثالث: التأميم:** يرد التأميم على مجموعة من الحقوق مادية كانت أو معنوية، فالتأميم يرد على مجموعة من الأموال التي تكون مشروعاً، فهو يتناول " مجموعة من الأموال رصدت للقيام بنشاط إنتاجي معين وتتمتع بذاتية تجعل منها وحدة قائمة استقلالا بغض النظر عن مفرداتها التي تدخل في الاعتبار على نحو غير مباشر، أي من خلال الإطار العام للمشروع بوصفه المحل المباشر للعملية القانونية ".<sup>2</sup>

ويعتبر التأميم والإجراءات المماثلة له من المخاطر الصالحة لضمان الوكالة الدولية لضمان الاستثمار، عند اتخاذ الدولة المضيفة لإجراء يترتب عليه حرمان المستثمر من ملكيته أو من السيطرة على استثماره أو منافع جوهرية لاستثماره<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - كمال سمية، مرجع سابق، ص 147.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 148.

وإذا كان الدستور الجزائري قد أقر مبدأ عدم نزع الملكية إلا في إطار القانون في المادة 20 وضمن حماية أملاك الأجنبي، الذي يكون وجوده فوق التراب الوطني قانونيا، طبقا للقانون (المادة 67)، فإن الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار قد نص في مادته 16 على أنه: "لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به". من خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حدد نزع الملكية في المصادرة الإدارية حسب الأمر 01-03 بخلاف المرسوم التشريعي 93-12 (الملغى) الذي نص على التسخير من طرف الإدارة لكن بالرجوع إلى النسخة الفرنسية للنصين السابقين نجد قد أورد عبارة: "réquisition par voie administrative"<sup>1</sup>.

وهكذا لم ينص المشرع الجزائري على التأميم، بل نص على المصادرة الإدارية وقد رأينا أن المصادرة الإدارية هي جزاء لا يترتب عليه تعويض، فهل هذا يعني أمن الدولة لا تلتزم بالتعويض في حالة نزع ملكية أموال الاستثمارات الأجنبية.

**المطلب الثاني: الضمانات القانونية المكفولة للمستثمر في الجزائر؛** يعمل المشرع الجزائري على تطوير القوانين المنظمة للاستثمارات، كون ذلك يعد أمر جوهري لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية وتصوير الاستثمارات الوطنية، فكثيرا ما يجري على لسان المستثمرين الأجانب منهم ضرورة إيلاء تشريعات الاستثمار على وجه لتحديد للأهمية البالغة<sup>2</sup>، حيث قررت السلطات العمومية إعطاء نفس جديد لترقية الاستثمار بإصدار القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي ركز فيه على منح ضمانات قانونية هامة سنتطرق إليها في الفروع التالية:

<sup>1</sup> - كمال سمية، مرجع سابق، ص 148.

<sup>2</sup> - هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي مع إشارة خاصة للوسائل المقترحة لحماية الأموال العربية في الدول الغربية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002، ص 265.

**الفرع الأول: الضمانات القانونية المتعلقة بمعاملة المستثمرين:** تتحدد الضمانات المتعلقة بمعاملة المستثمرين، من خلال الضمانات القانونية المعتبرة الممنوحة للمستثمرين الأجانب الذين يتساوون مع المستثمرين الوطنيين دون أي تمييز بينهم، وفي هذا الفرع سنتناول هذه الضمانات كآتي:

**أولاً: مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين:** تكريس مبدأ التمييز بين المستثمرين يعتبر من الضمانات القانونية المعتبرة الممنوحة في الجزائر، حيث يقصد بهذا المبدأ: عدم التفرقة بين المستثمر العام والمستثمر الخاص وبين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، وتمكين المستثمر الأجنبي على قدم المساواة مع المستثمر الوطني من الاستفادة من كل الامتيازات المنصوص عليها في قانون الاستثمار للدولة المضيفة للاستثمار<sup>1</sup>.

فمن خصائص هذا المبدأ نجد نظام المعاملة الوطنية، الذي يعتبر نظام قانوني تلتزم بموجبه الدولة المستقطبة للاستثمار بمنح المستثمر الأجنبي معاملة لا تقل تفضيلاً عن المعاملة الممنوحة للمستثمرين الوطنيين، وبالتالي يتمتع المستثمر الأجنبي بشروط المنافسة التي يتمتع بها المستثمر الوطني في إقليم البلد المستضيف<sup>2</sup>.

إنّ المشرع الجزائري في الواقع لم يكن يكفل هذا المبدأ للمستثمرين الأجانب في القوانين السابقة، ولم يصرح<sup>3</sup> بهذا المبدأ إلا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 (الملغى)، ليتم إقراره<sup>4</sup> مجدداً بموجب الأمر رقم 01-03 (الملغى) ثم التأكيد أخيراً على مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين بموجب المادة 21 من القانون رقم 16-09<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بوسهوه نور الدين، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي والجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر، 2005، ص 151

<sup>2</sup> - بوسهوه نور الدين، مرجع نفسه، ص ص 151-152.

<sup>3</sup> - المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 14 من الأمر رقم 01-03، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - المادة 21 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

فالمشرع الجزائري بتبنيه لمبدأ عدم التمييز بين المستثمر، عمل على تكريس مبدأ من مبادئ القانون الدولي الكلاسيكي في قانونه الداخلي، حيث تنص هذه المبادئ على نبد المعاملة الوطنية الذي مفاده المساواة في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب مع الالتزام بأحكام الاتفاقيات الدولية التي تصادق عليها الدولة المضيفة<sup>1</sup>، كما أنّ هناك أيضا مبدأ عام مكرس في القانون الدولي، وهو خطر اتخاذ الإجراءات التمييزية في معاملة الاستثمارات، وهذا المبدأ وارد في معظم الاتفاقيات الثنائية وثابت في القانون.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن أغلب الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر مع شركائها الأجانب قد تضمنت بنداً يحدد النظام القانوني للمعاملة التي يجب أن توفرها كل دولة مستضيفة للاستثمار للطرف الآخر المتعاقد معها، والتي يتم تحديدها إما بالإحالة إلى قواعد القانون الدولي (معاملة عادلة ومنصفة)، وإما مقارنة مع المستثمرين الوطنيين للطرف المتعاقد (معاملة وطنية)، وإما مقارنة مع مستثمري دولة أخرى (معاملة الدولة الأولى بالرعاية)<sup>2</sup>.

ومن الآثار الناتجة عن مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين نجد اعتراف المشرع الجزائري صراحة بمبدأ عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي يعتبر أحد الضمانات الهامة التي اعتمدها قانون ترقية الاستثمار رقم 16-09، وذلك بإقراره المساواة في المعاملة

<sup>1</sup> غالبا ما تكون هذه الاتفاقية ثنائية وأحيانا متعددة الأطراف، فقد تبرم بين دولة متقدمة مصدرة للاستثمار ودولة في طريق النمو مستضيفة للاستثمار، كما توجد اتفاقية ثنائية أخرى تبرم بين الدول النامية فيما بينها، ويكون الهدف من وضعها هو ترقية وحماية الاستثمار، وتحتوي هذه الاتفاقية على مبادئ أساسية حول المعاملة والحماية والضمان يتعهد من خلالها طرفي الاتفاقية على احترام بنودها وأحكامها.

<sup>2</sup> يوسف أمال، الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل التشريعات الحالية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الدولي والعلاقات الدولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 1999، ص 62.

بين كل المستثمرين سواء من حيث الالتزامات أو من حيث الحقوق التي يتمتعون بها<sup>1</sup>، فمثلا المستثمر الذي يرغب في الاستثمار خارج وطنه ينظر إلى الدولة الأجنبية التي سيمارس فيها نشاطه الاستثماري، وكيفية معاملتها له مقارنة بالمستثمر الوطني، والذي نتج عن هذا المبدأ العديد من الآثار يمكن اجمالها في:

- تمتع المستثمر الأجنبي بنفس الحقوق ويخضع لنفس الالتزامات المستثمر الوطني، وهو ما يعرف بمبدأ "المعاملة الوطنية للاستثمارات الأجنبية"<sup>2</sup>.

- وجوب مراعاة أحكام الاتفاقية الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، وهو ما قد يثير الشك لدى بعض المستثمرين الوطنيين، حيث يفسر بأن القانون يمنح للأجانب حماية أكبر و ضمانات أوسع من تلك الممنوحة لهم، وهذا ما يضعف من المركز القانوني والوزن المعنوي للمستثمر الوطني<sup>3</sup>.

هذا ونلاحظ أن المشرع أغفل أيضا الإشارة إلى عدم التمييز بين المستثمرين إذا كانوا من نفس الصنف، أي الأجانب فقط أو الوطنيين فقط، وذلك في المادة 21 من القانون رقم 16-09 السالف الذكر.

**ثانيا: مبدأ التجميد:** المستثمر يولي أهمية بالغة للنظام القانوني الذي منح له من طرف الدولة، إلا أنه يبقى دائما متخوفا من تغيير الإطار التشريعي الذي انجز الاستثمار في ظله،

<sup>1</sup>- بن عميروش ريمة، آليات تشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2011-2012، ص 24.

<sup>2</sup>- الفقرة 2 من المادة 21 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- الفقرة 1 من المادة 21، مرجع نفسه.



ولإزالة هذه المخاوف استلزم الأمر إعطاء المستثمر ضمانا لاستقرار وثبات التشريعات المتعلقة بالاستثمار<sup>1</sup>.

ويقصد بهذا المبدأ أن تتعهد الدولة بعدم تغيير الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الاستثمارات والذي قد يتم في ظلّه إبرام عقود أو اتفاقيات الاستثمار، فالأمر يتمثل في تعطيل مؤقت ومتعمد لحق الدولة كليا من ذي سيادة في ممارسة اختصاصاتها التشريعية وحتى الدستورية في بعض الأحيان، فالهدف من ادخال هذا البند هو تفادي المساس بسلامة العقود المبرمة، وضمان سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له الالتزامات التعاقدية<sup>2</sup>.

فالقاعدة العامة هي صلاحية الدولة في إطار ممارسة سيادتها عن طريق سلطتها التشريعية بين قوانين وأنظمة جديدة وتعديل أو الغاء القوانين القديمة، وهو حق لا يمكن تصور قيام الدولة بالتخلي عنه، وبالمقابل فإن المستثمرين يولون أهمية كبيرة لثبات النظام القانوني في الدولة التي يرغبون الاستثمار فيها<sup>3</sup>.

يمكن القول بأن تطبيق مبدأ ثبات التشريع من أهم الضمانات الجاذبة للاستثمار وخاصة في الدول التي بحاجة للاستثمار<sup>4</sup>، فهو يستند إلى نصوص قانونية قائمة في قانون الدولة

<sup>1</sup> - محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر: دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص 47.

<sup>2</sup> - علة عمر، حماية الاستثمار الأجنبي في التشريع الوطني والقانون الدولي: دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2002، ص 47.

<sup>3</sup> - شرف الدين أحمد، المرشد إلى اعداد تشريع الاستثمار: المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، الإسكندرية، مصر، 1988، ص 68.

<sup>4</sup> - حسين عيسى عبد الحسن "الضمانات العقدية للاستثمار": دراسة مقارنة، مجلة الكوفة، العدد 21، المجلد 01، كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة الكوفة، بابل العراق، 2014، ص 187.

المضيفة، بحيث ينص على منح المستثمر المتعاقد مع الدولة كافة الحوافز المنصوص عليها في هذا القانون، مع التعهد باستمرارها حتى في حال تعديل أو الغاء هذا القانون<sup>1</sup>. وفي الغالب يتم ادراج هذا المبدأ في عقود الاستثمار عن طريق ما يعرف بشرط الثبات التشريعي، والذي يقصد به الشرط الهادف إلى تجميد دور الدولة كسلطة تشريعية وطرف في العقد، في تعديل القواعد القانونية النافذة بينها وبين المستثمر وقت إبرام عقد الاستثمار على نحو قد يخل بالتوازن العقدي أو الاقتصادي بين طرفي الرابطة العقدية، وبالتالي يعتبر هذا الشرط بمثابة تنازل من الدولة لصالح المستثمر على جزء من سيادتها في مجال التشريع، من خلال تحصيله من الخضوع لتطبيق أية تعديلات تشريعية لاحقة عليه قد تضر بمركزه الاقتصادي<sup>2</sup>.

فهو أداة قانونية يتم من خلالها حماية المستثمر من مخاطر التشريع متى حاولت الدولة التعديل بين تشريع جديد وهذه الحماية تتم بواسطة تجميد دور الدولة التشريعي في نطاق علاقتها بالمستثمر<sup>3</sup>.

إنّ مبدأ الثبات التشريعي يكتسب قوته من الأداة التي يصدر بموجبها عقد الاستثمار الذي يجمع بين الدولة المضيفة والمستثمر، إذا تمت الموافقة على هذا العقد بموجب قانون يصدر عن الدولة المضيفة المعينة، أي أنّ هذه الأخيرة تتعمد بناءً على سلطتها العامة بعدم تطبيق

1- أمحمد سعد الدين، العقد الدولي بين التوطين والتدويل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة حسينية بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2008، ص 51.

2- فياض محمود "دور شرط الثبات التشريعي في حماية المستثمر الأجنبي في عقود الطاقة بين فرضيات واشكاليات التطبيق"، مداخلة أقيمت بالمؤتمر ..... الحادي والعشرين "الطاقة بين القانون والاقتصاد، بتاريخ 20-21 ماي 2013، كلية القانون، جامعة الامارات العربية المتحدة، ص ص 202-203.

3- غسان عبيد محمد المعمري، شرط الثبات التشريعي ودوره في التحكيم في عقود البترول، مجلة رسالة الحقوق، المجلد الأول، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة كربلاء، العراق، 2009، ص 172.

التعديلات اللاحقة التي قد تطرأ على قوانينها الداخلية على المستثمر وذلك بقصد تشجيعه على الاستثمار فيها<sup>1</sup>.

هذا ويعتبر تفعيل هذا المبدأ مرتبط بالاستقرار التشريعي والسياسي، فالهدف منه هو تفادي المساس بسلامة العقود المبرمة، وضمان استمرار سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له الاتفاقيات التعاقدية<sup>2</sup>.

يتضح موقف المشرع الجزائري من مبدأ الثبات التشريعي من خلال نص المادتين 22 و35 من القانون رقم 16-09<sup>3</sup> المتعلق بتطوير الاستثمار. حيث تضمنت نص المادتين 22 و35 السالفة الذكر عدم تطبيق التعديلات أو القوانين الجديدة المتعلقة بالاستثمار على الاستثمارات المنجزة، فلا تطبق المراجعات أو الالغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار القوانين السابقة<sup>4</sup>.

وبذلك تبقى الدولة الجزائرية محتفظة بحقها السيادي في الغاء هذا القانون أو تعديل بعض احكامه إن اقتضت الضرورة لذلك، لكن هذا التعديل أو الإلغاء الذي قد تقوم به في المستقبل عليها أن تلتزم بعدم تطبيقه على المستثمر الذي شرع في انجاز مشروعه في ظل قانون الاستثمار السابق، ويبقى هذا الحق مكفولا للمستثمرين الأجانب الذين يتخوفون من عدم

<sup>1</sup> - سالم ليلي، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2012، ص ص 53-54.

<sup>2</sup> - شاقور فايزة جلطية، معوقات الاستثمار الأجنبي خارج قطاع المحروقات في الجزائر: دراسة مقارنة بين الجزائر وتونس والمغرب خلال الفترة 2000-2010، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، الجزائر، 2013، ص ص 86-87.

<sup>3</sup> - المادتين 22 و35 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - الفقرة 1 من المادة 22 من القانون 16-09، مرجع نفسه.

الثبات التشريعي، خاصة أن تشريعات الدول النامية تتميز بعدم الاستقرار، فالجزائر مثلا شهد نظامها القانوني المنظم للاستثمارات الكثير من القوانين منذ الاستقلال إلى يومنا هذا<sup>1</sup>.

مبدأ استقرار النظام القانوني أو مبدأ الثبات كما يسميه البعض، قد يكون مطبق عندما تتعهد الدولة بعدم تطبيق أي قانون جديد على عقود الاستثمار السابقة، وقد يكون نسبياً عندما يتعلق الأمر بعدم مراجعة المسائل التي من شأنها أن تزيد من أعباء المستثمر<sup>2</sup>.

لكن يرى بعض الفقهاء أن تجميد القانون المتعلق بالاستثمار فيه مساسا بالحق السياسي للدولة في اطار التشريعات الداخلية أو تعديلها أو الغائها، وه بمثابة تقيد للدولة في مجال تدخلها التشريعي، وينجز عن ذلك تقليص في السيادة التشريعية للدولة، في حين يرى البعض الآخر أن تنازل الدولة من حقها في تعديل وإلغاء تشريعاتها أمر ممكن من وجهة نظر القانوني الدولي، لأنّ الدولة مثلما تستطيع تقليص بعض صلاحياتها من خلال ما تبرمه من معاهدات دولية تستطيع أيضا تقليص اختصاصاتها السيادية عن طريق العقد المبرم مع المستثمر، وهو ما يعرف في القانون الدولي العام بالتمديد الذاتي ( auto limitation) وينجز عن ذلك تقليص في السيادة التشريعية للدولة<sup>3</sup>.

ويقصد التذعيم التشريعي الذي يعني إمكانية تطبيق القانون الجديد أو تعديلاته على الاستثمارات المنجزة في ظل القوانين السابقة، إذا طلب المستثمر ذلك صراحة أي بناءً على إرادته والتي تكون عادة عندما يحتوي القانون الجديد على ضمانات أو مزايا أفضل من القانون السابق، حسب ما تفيده عبارة: "إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - سالم ليلي، مرجع سابق، ص 82.

<sup>2</sup> - صيبات كريمة، مرجع سابق، ص 68.

<sup>3</sup> - حنافي آسيا، الضمانات الممنوحة للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2007، ص ص 37-38.

<sup>4</sup> - الفقرة 2 من المادة 22، من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

وبالتالي يظهر جليا أنّ المشرع راعى بإرادته لهذا الاستثناء مصلحة المستثمر الذي قد يمنحه القانون الجديد ضمانات أوسع وحماية أكبر من تلك الممنوحة له في ظل القانون القديم، فيحق له قانونا في هذه الحالة المطالبة صراحة بخضوعه لأحكام القانون الجديد الأكثر تلاؤمًا وخدمة لمصالحه<sup>1</sup>.

فاستقرار الاحكام التشريعية، فضلا عما يوفره من أساس ثابت لتوقعات المستثمر وحساباته، فإنه يعكس استقرار وثبات الأوضاع العامة المحيطة بالاستثمار<sup>2</sup>.

### ثالثا: مبدأ حرية تحويل الأموال:

معظم التشريعات الحديثة ذات الطابع التحفيزي ولانفتاحي في أغلب الدول النامية تخول هذا الحق للمستثمرين، لأن النص عليه يلعب دور أساسي في جلب الاستثمارات، فهو ضمان عام وجوهري للمستثمرين لتحقيق مصالحهم المالية، ويشكل أحد أهم اهتماماتهم المركزية<sup>3</sup>، لذلك حرص المشرع الجزائري على تكريسه وعيا منه بالدور الحاسم والفعال الذي يلعبه هذا الضمان في اتخاذ قرارهم بالاستثمار في الجزائر<sup>4</sup>، حيث يتولى مجلس النقد والقرض مهمة تنظيم هذه العملية ووضع الإجراءات والقواعد الخاصة بها بموجب أنظمة وتعليمات من بينها نظام رقم 05-03<sup>5</sup> وكذا النظام رقم 14-04<sup>6</sup> ... إلخ.

<sup>1</sup>- Terki Noureddine, la protection conventionnelle de l'investissement étranger en Algérie, revu algérienne de science juridique et économique et politique n<sup>0</sup>:2, faculté de de droit, université de Alger, 2001, p 18.

<sup>2</sup>- بعداش عبد الكريم، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نفود مالية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2008، ص 121.

<sup>3</sup>- بوسهوة نور الدين، مرجع سابق، ص 153.

<sup>4</sup>- بن أوديع نعيمة، النظام القانوني لحركة رؤوس الأموال من وإلى الجزائر في مجال الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2010، ص 25.

<sup>5</sup>- نظام رقم 05-03 مؤرخ في 6 يوليو 2005، يتعلق بالاستثمارات الأجنبية، ج ر عدد 53، صادر في 31 يوليو 2005.

<sup>6</sup>- نظام رقم 14-04 مؤرخ في 29 سبتمبر 2014، يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، ج ر عدد 63، صادر في 22 أكتوبر 2014.

يولي المستثمر اهتمام كبير باعتراف الدولة بحقه في حرية تحويل الأموال من الدولة المضيفة للاستثمارات بتحقيق مختلف مصالحه المالية، لذلك تحرص البلدان النامية الجادة في انتهاج سياسة اقتصادية متفتحة على اقتصاد السوق، ومنها الجزائر التي عملت على منح المستثمرين حق تحويل رؤوس أموالهم والعوائد الناتجة عنها، حيث يدخل ضمن عملية التحويل تلك المبالغ المالية الناتجة عن التنازل عن الاستثمار المنجز في الجزائر، سواء كان ذلك بشكل اداري أو بسبب نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>1</sup>.

إنّ الحق في تحويل رأس المال وعائداته من أهم الضمانات الأساسية التي تمنح للمستثمرين من طرف الدولة المضيفة، ويمكن اعتباره شرط أساسي لاستقطاب رؤوس الأموال، ولتقرير حماية أفضل يجب أن يكون التحويل دون القيود أو شروط تفرض عليه، لكن في بعض الحالات يمكن أن تفرض الدولة المضيفة جملة من الشروط لممارسة هذا الحق لأن حرية تحويل رأس المال وعوائده تقوم على مجموعة من القواعد العامة، وتكتفي الدولة المضيفة بحق الرقابة على الصرف وحركة رؤوس الأموال وذلك في اطار التشريعات الداخلية والاتفاقية الثنائية المبرمة والمحددة بدقة لمضمون هذا الحق<sup>2</sup>.

قام المشرع الجزائري ولأول مرة بإدخال هذا المبدأ ضمن أحكام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، واعترف صراحة للمستثمرين بحقهم في ضمان تحويل رؤوس أموالهم والعائدات الناتجة عنه بموجب المادة 25 من القانون رقم 16-09<sup>3</sup> المتعلق بترقية الاستثمار.

والملاحظة أنه فيما يخص ميعاد التحويل، فلم تحدد المادة 25 السالفة الذكر مهلة قانونية لذلك بخلاف المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 التي حددت مهلة تنفيذ طلب التحويل وهي 60 يوم لا أكثر<sup>4</sup>، كما أن هذا المبدأ لا يطبق بشكل مطلق، بحيث يجب على

<sup>1</sup> - بن أوديع نعيمة، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> - بوسهوية نور الدين، مرجع سابق، ص 154.

<sup>3</sup> - المادة 25 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، مرجع سابق.

المستثمر احترام التشريع والتنظيم المعمول به في هذا المجال، هذا وبالرجوع إلى الأمر رقم 09-101<sup>1</sup> نجد أنه قيد من حرية المستثمر في تحويل الأموال المستثمرة في الجزائر. كما نلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري اكتفى بالنص على حرية تحويل أموال من الجزائر إلى الخارج دون التطرق إلى العملية العكسية التي هي تحويل الأموال إلى الجزائر الذي يعد الهدف الأساسي في جلب الاستثمار الأجنبي.

**الفرع الثاني: الضمانات القضائية:** إن المستثمرين لا يقبلون بسهولة اللجوء إلى المحاكم الوطنية، التابعة للدولة المضيفة وقد أخذ بعين الاعتبار انشغالات هؤلاء المستثمرين فيما يتعلق بطرق تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات، الذي جعل الدولة الجزائرية سعت لوضع أحكام تتضمن الآتي:

**أولا: ضمان تسوية منازعات الاستثمار أمام القضاء الوطني:** الأصل هو أن يختص قضاء الدولة المضيفة للاستثمار بالنظر في جميع النزاعات المعروضة أمامه، كما تطبق أحكامه على جميع الأشخاص الموجودين في إقليم الدولة سواء كانوا وطنيين أم أجانب طبقا لمبدأ سيادة الدولة على إقليمها، وعلى هذا الأساس عقد اختصاص قضاء الدولة الجزائرية بالنظر في النزاعات التي قد تنشأ بينها وبين المستثمر لكن هذا الأصل ترد عليه استثناءات، حسب ما نصت عليه المادة 24 السالفة الذكر<sup>2</sup>.

وتهدف الدولة من وراء تقديم هذا الضمان، إلى جلب المستثمرين بصفة عامة إلى إقليمها، وأيضا تلبية رغبة المستثمرين الأجانب، لاسيما وأنهم يتخوفون ويترددون في الوقوف أمام القضاء الوطني لاعتبارات متعددة، ومن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى الآتي:

<sup>1</sup>- المادة 58 من الأمر رقم 09-01، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- المادة 24 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

1- اختصاص القضاء الوطني لتسوية منازعات الاستثمار: تعتبر الجهات القضائية الجزائرية هي الجهة الأصلية المختصة بالفصل في منازعات الاستثمار التي تنشأ بين المستثمرين من جهة، والدولة الجزائرية من جهة أخرى، ممثلة في مؤسساتها المختلفة وهذا تطبيقاً لمبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال الموجودة على إقليمها، وهو ما يعطي قضائها اختصاصاً أصلياً بالفصل في تلك المنازعات وفق ما جاء في نص المادة 124<sup>1</sup>.

وإذا كان خضوع المستثمرين للقضاء الجزائري أمر يمكن تقبله من المستثمر الوطني، لأنه يتماشى مع القواعد العامة في الاختصاص القضائي، فإن المستثمر الأجنبي أيضاً يخضع لهذه القواعد حيث تنص المادة 41 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>2</sup>، بأن ولاية القضاء الوطني الجزائري تسري على جميع الالتزامات التي يكون أحد أطرافها أجنبي وثار بشأنها منازعات حتى ولو عقدت هذه الالتزامات خارج الإقليم الجزائري.

هذا ولم يكتف المشرع الجزائري بهذا الحد، بل مدد من ولاية القضاء الوطني لتشمل أيضاً الالتزامات التي وقعت خارج التراب الجزائري متى كان أحد أطرافها جزائرياً، وذلك وفقاً لما تقضي به أحكام المادة 42 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 24 من القانون رقم 09-16، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- تنص المادة 41 من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج. ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008، (معدل ومتمم)، على أنه: "يجوز أن يكلف بالحضور كل أجنبي حتى ولو لم يكن مقيماً بالجزائر أمام الجهات القضائية الجزائرية بشأن التزامات تعاقد عليها في الجزائر مع جزائري".

<sup>3</sup>- تنص المادة 42 من القانون رقم 08-09، مرجع نفسه، على أنه: "يجوز أن يكلف بالحضور كل جزائري أمام الجهات القضائية الجزائرية بشأن التزامات تعاقد عليها في بلد أجنبي مع جزائريين".



وحسب رأينا، يعد هذا إقرارا صريحا بتمسك الدولة الجزائرية بمبدأ سيادتها على إقليمها بتطبيق القانون الجزائري عن طريق جهاز القضاء الوطني على كل التزام كان أحد أطرافه أجنبيا وعلى كافة الالتزامات التي تقع على عاتق المواطنين الجزائريين حتى ولو كانت خارج الإقليم الوطني، دون أن يترك منفذا للخروج عن سيادتها الوطنية.

وبهذا يمكن القول بأن مسألة تسوية منازعات الاستثمار، التي قد تثور بين الدولة الجزائرية والمستثمرين تخضع قبل كل شيء إلى اختصاص القضاء العادي<sup>1</sup> في البداية كأصل عام<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 3 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على علة ذلك الحق أو حمايته"، والاستثناء هو اللجوء إلى الطرق البديلة (الصلح، الوساطة، التحكيم).

إن معظم الدول النامية التي تصر على حل النزاع باللجوء أولا إلى القضاء المحلي، باعتباره الوسيلة الأكثر اتفاقا مع مقتضيات سيادتها الوطنية، وجدت أن ذلك يتعارض مع رغبتها في تشجيع الاستثمار على إقليمها لأنه يجب عليها أن تراعي مصالح المستثمرين أيضا<sup>3</sup>.

والجزائر من بين الدول التي حاولت التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمرين بالنصفي قوانين الاستثمار المحلية على اللجوء إلى القضاء الداخلي كمبدأ عام، ما لم تكن هناك اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة أو

<sup>1</sup> - تنص الفقرة 7 من المادة 32 القانون 08-09، مرجع سابق، على أنه: "تختص الأقطاب المتخصصة المنعقدة في بعض المحاكم بالنظر دون سواها في المنازعات المتعلقة بالتجارة الدولية....".

<sup>2</sup> - محمد سارة، مرجع سابق، ص 51.

<sup>3</sup> - كروش نعيمة، تطور موقف البلاد النامية من التحكيم التجاري الدولي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001، ص 11.

التحكيم أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص<sup>1</sup>.

إن النفاضي أمام المحاكم التي تقيمها الدولة، وإن كان مأمونا بسبب ما يحيطه من ضمانات، يمكن لها أنتكفل سلامة العدالة بين الدولة والمستثمر، إلا أن هناك ما يعيبه وهذا ما يجعل المستثمر مترددا إزاء عرض نزاعه على القضاء الداخلي.

فالمستثمر يعتقد بأن الضمان الكافي لا يقدم له أمام المحاكم التي تقيمها الدولة<sup>2</sup>، أي أن الضمانات التي توفرها الدولة المضيفة لا تتمتع بالفاعلية إذا ظل أمر تقديرها في المنازعة بأيدي القضاء المحلي<sup>3</sup>، ويرجع ذلك أساسا إلى اختلاف المركز القانوني لأطراف النزاع، حيث تظهر الدولة أعلى مرتبة من المستثمر كونها ذات سيادة، مما قد يؤدي إلى صعوبة تحقيق المساواة الكاملة بين الدولة والمستثمر أمام القضاء الوطني.

حيث يعتبر عدم الاستقرار التشريعي عاملا أساسيا في ابتعاد المستثمرين خاصة الأجانب منهم عن القضاء الوطني، ذلك لكثرة القوانين في مجال الاستثمار والتطبيق النسبي للنصوص الموجودة، إما لصعوبة تأويلها أو عدم دقتها، أو لتناقضها تارة أخرى، الأمر الذي يعد مصدر تعقيد للمستثمر وعقبة في طريق العدالة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 24 من القانون 16-09، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - دريد محمود السامرائي، مرجع سابق، ص316.

<sup>3</sup> - عصام الدين القسبي، خصوصيات التحكيم في مجال منازعات الاستثمار، دار النهضة العربية، جامعة المنصورة، القاهرة، مصر، 1999، ص183.

<sup>4</sup> - لزه بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2012، ص56.

بالإضافة إلى أن خرق المبدأ القانوني "المساواة في المعاملة" يعتبر من أسباب عزوف المستثمر الأجنبي عن اللجوء إلى القضاء الوطني، رغم أن هذا المبدأ يمثل ضماناً أساسية للمستثمر في الجزائر من خلال المادة 21 السالف ذكرها<sup>1</sup>.

ولهذه الأسباب والعراقيل فإن التسوية الداخلية لمنازعات الاستثمار لا تجد استحساناً لدى المستثمرين، الذين قد يجدون هدفهم المنشود في القضاء الدولي، لكن حتى وإن صحت هذه الافتراضات بقصور القضاء الداخلي على حل المنازعات الاستثمارية، فإن هناك من يرى بأن العلاج لا يكون عن طريق اللجوء إلى وسيلة دولية بل يجب التركيز على إصلاح الوسائل الداخلية<sup>2</sup>.

إن إصلاح وسائل التقاضي الداخلية، لتدارك هذه العيوب التي يعطل بها المستثمر موقفه السلبي تجاه التسوية المحلية، يكون بإخضاع الحكومة والأفراد لقاعدة قانونية فعّالة بدلاً من السعي إلى الوسائل القضائية الدولية، كما يجب على الدولة التوفيق بين مصالحها ومصالح العالم المتقدم الذي يسيطر على زمام الأمور<sup>3</sup>.

إذاً كان معظم المستثمرين يجعلون من تقديم خدماتهم واستثماراتهم مشروطاً باللجوء إلى التحكيم، فإن مواجهة ذلك يكون بإعداد المفاوضين القادرين على صياغة أي اتفاق تحكيم على نحو متوازن، كالنص على تطبيق القانون الوطني وهو نص يمكن إدراجه في عقود الاستثمارات التي تبرمها الدول النامية مع المستثمرين الأجانب، حيث نجد اتفاقية واشنطن المتعلقة بتسوية منازعات الاستثمار تنص على تطبيق قانون الدولة الطرف في

<sup>1</sup> - المادة 21 من القانون رقم 16-09، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - عيادي فريدة، سلطة المحكم في موضوع حل النزاعات المترتبة عن العقد التجاري الدولي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001، ص16.

<sup>3</sup> - بريري مختار أحمد، التحكيم التجاري الدولي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995، ص12.

النزاع، إذا لم يتفق الطرفان على تحديد القانون الواجب التطبيق<sup>1</sup>، كما يمكن تقليص عيوب القضاء الوطني بسن التشريعات الوطنية التي تركز النصوص الكفيلة بتحقيق التوازن.

تعد إذن التسوية الداخلية لمنازعات الاستثمار من أهم الوسائل المتاحة لأطراف العلاقات الاستثمارية عند نشوب نزاع بينها، رغم ما يحيط بها من صعوبات.

**ثانياً: ضمان تسوية منازعات الاستثمار أمام التحكيم الدولي:** في ظل المتغيرات التي يعرفها ميدان المعاملات التجارية الدولية، وحاجة هذه الدول إلى رؤوس الأموال التي تساعد على تحقيق سياستها التنموية، وتماشياً مع طبيعة العالم الذي نعيش فيها اليوم وأسلوبه في حل المشاكل الدولية، فقد تكون الوسيلة الدولية هي أنسب الوسائل التي يمكن أن يلجأ إليها المستثمر للفصل في المنازعات الاستثمارية بينه وبين الدولة المضيفة<sup>2</sup>.

هذا ما جعل الجزائر، تتجه تدريجياً نحو فتح المجال لهذا الأسلوب أكثر فأكثر، وقد واكب ازدهار هذا الأسلوب، الحركة التشريعية في ميدان الاستثمار التي تضمنت مجموعة من الضمانات لتسوية منازعات الاستثمار يعد التحكيم أهمها، وعلى هذا الأساس فضلنا أن نعطيه القدر الكافي من الدراسة، نظراً لما يتمتع به من أهمية كبيرة في مجال فض منازعات الاستثمار بصفة عامة<sup>3</sup>.

**1- التحكيم الدولي في مجال منازعات الاستثمار:** لقد واكب التدخل المتعاضد للدولة في مجال المعاملات الاقتصادية الدولية، تخليها عن وظيفتها التقليدية المتمثلة في توفير الأمن والحماية لرعاياها، لتتنزل إلى أسواق التجارة والأعمال وتخوض في أمور الحياة الصناعية

<sup>1</sup>- إسكندر أحمد، التحكيم كوسيلة لفض المنازعات الدولية بالطرق السلمية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، المجلد 04، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1999، ص 47.

<sup>2</sup>- مصطفى بسيم عصام الدين، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة للدول الآخذة في النمو، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، 1976، ص 170.

<sup>3</sup>- القصبى عصام الدين، مرجع سابق، ص 31.

والتجارية وهكذا أصبحت الدولة ومؤسساتها العامة التاجر الأول ومحور الحركة الاقتصادية<sup>1</sup>.

حيث عرف التحكيم منذ القدم كوسيلة لتسوية الخلافات التي يمكن أن تحدث بين الأفراد ولا يعني انتشاره الواسع في النصف الثاني من القرن العشرين واعتراف أغلبية الدول به وبأهميته كوسيلة ملائمة لحل المنازعات، سواء في مجال المنازعات الاقتصادية والمالية أو في مجال الاستثمارات أنه إجراء حديث النشأة<sup>2</sup>.

وقد تميز القرن التاسع عشر بنشاط فقهي واسع النطاق من أجل تشجيع اللجوء إلى التحكيم ووضع فكرته في إطار منظم، ومنذ بداية القرن العشرين خُطت فكرة اللجوء إلى التحكيم خطوة متقدمة حيث كان من أهم الموضوعات التي تركزت عليها الدراسات في مؤتمر السلام الدولي ولهذا فالتحكيم نظام قديم حديث، قديم في نشأته ووجوده، حديث في مادته ودراسته وأحكامه عرفته الأنظمة على مر العصور<sup>3</sup>.

فهو نظام فرضته الضرورة وأملته المصالح العامة والخاصة على حد سواء، والتحكيم الدولي لا يعد وسيلة تسوية دبلوماسية كالوساطة والتحقيق والتوفيق التي تقتصر على مجرد تقريب وجهات النظر، دون أن يكون لها قيمة إلزامية، لأنه يوصل إلى حكم حاسم للنزاع حائز لقوة الشيء المقضي واجب التنفيذ بواسطة السلطة العامة مثله في ذلك مثل الحكم الذي يوصل إليه المسار القضائي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - العناني محمد إبراهيم، اللجوء إلى التحكيم الدولي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1973، ص52.

<sup>2</sup> - القصي عصام الدين، مرجع سابق، ص32.

<sup>3</sup> - بريري مختار أحمد، مرجع سابق، ص98.

<sup>4</sup> - نزيهان عبد القادر، اتفاقية التحكيم وفقا لقانون التحكيم في المواد المدنية التجارية رقم 27 لسنة 1994، دراسة مقارنة، اتفاقية نيويورك - القانون الفرنسي - القانون النموذجي - الشريعة الإسلامية - التشريعات العربية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1996، ص12.

ولا يغير من هذه الحقيقة اختلاف المسار التحكيمي عن المسار القضائي في مدى الالتزام بأحكام القانون، لأن الجوهر في هذا الشأن هو أن حكم المحكم يحسم النزاع وبالتالي فإن التحكيم يؤدي نفس وظيفة القضاء، وبدأت هذه الوسيلة تتطور وتأخذ طابعها، بحيث ازداد هذا التطور بنمو المبادلات التجارية الدولية التي تعتبر مجالا خصبا للتحكيم، كما أنه أصبح وسيلة شائعة في تسوية منازعات الاستثمار حيث يعتبر من أهم عوامل جذب المستثمرين الأجانب<sup>1</sup>.

يمكن أن يعرف بأنه اتفاق أطراف علاقة قانونية معينة، عقدية أو غير عقدية على أن يتم الفصل في المنازعة التي ثارت بينهم بالفعل أو التي يحتمل أن تثور، عن طريق أشخاص يتم اختيارهم كمحكمين، وبالتالي فالتحكيم قضاء خاص لنوع من المنازعات كونته الإرادة المشتركة للأطراف، يبحث هذا القضاء عن حل يراعي مصلحة الطرفين معا<sup>2</sup>.

فالمحكم ليس قاضيا مفروضا على الطرفين، وإنما هو قاض مختار بواسطتهم، وعليه فإن الأطراف قد يتفقون على التحكيم قبل حدوث النزاع بينهم بإدراج هذا الاتفاق في العقد الذي يجمعهم وهو ما يسمى بشرط التحكيم أو ينص على ذلك في اتفاق لاحق على نشوء الخلاف ويسمى هنا مشاركة التحكيم.

ويترتب على لجوء الأطراف إلى التحكيم سواء في شكل مشاركة أو شرط تحكيم أثريين هامين:

<sup>1</sup> - عكاشة محمد عبد العال، مصطفى محمد الجمال، التحكيم في العلاقات الخاصة الدولية والداخلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص18.

<sup>2</sup> - «l'arbitrage peut être défini commettant la faculté offerte aux parties à un litige de la faire trancher par un particulier (l'arbitre) il ce confond de ce fait avec d' autres vois de règlement amiables il existe plusieurs types», Mostphatararitani, les règles d'arbitrage international en Algérie, commentaire du décret législatif N°:93-09 du 25/04/1993 modifiant et complétant le code de procédure civil, revue algérienne des sciences juridiqueet économique et politique N°:4, faculté de droit, université de alger, alger, 1997, P 286.

أ- عدم طرح النزاع على قضاء الدولة، فهذا الاتفاق له أثر مانع مقتضاه التزام القاضي بعدم نظر النزاع طالما وجد اتفاق التحكيم، فالمتعاقد الذي يقبل شرط التحكيم ربما لا يدرك وهو يوقع على هذا الشرط مدى خطورة التنازل عن حقه الدستوري في اللجوء إلى القضاء العادي<sup>1</sup>.

ب- قبول الأطراف لقرار التحكيم بشكل نهائي، فلا يحق للخاسر رفع دعواه أمام القضاء لكي يعيد النظر في النزاع من جديد.

فالتحكيم إذن هو طريق بديل لحل المنازعات قوامه الخروج عن طرق التقاضي العادية، حيث يعتمد أساسا على إرادة الأطراف في اللجوء إليه، وتتعدد تقسيمات التحكيم حيث تنقسم نظمه من حيث الشكل إلى: تحكيم وطني تنظمه الدولة ومؤسساتها العامة وتحكيم دولي تتولاه هيئة من الهيئات الدائمة أو المتخصصة، وتسمى هذه الهيئات بأنظمة التحكيم المؤسساتي أو أنه يقوم في إطار مراكز ومؤسسات دولية<sup>2</sup>.

وعلى الرغم من وجود أنظمة للتحكيم الوطني في معظم الدول، لكن يفضل عدم تقديم المنازعات الاستثمارية بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة إلى التحكيم المحلي في إقليم هذه الدولة لاحتمال تأثر محكمة التحكيم بنفوذ السلطات المحلية، ولهذا يميل المستثمرون إلى التحكيم الدولي ويحبذون العمل مع الدولة التي تتيح العلاقة معها تسوية المنازعات بعيدا عن أجهزتها الداخلية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نريمان عبد القادر، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> - بريري مختار أحمد، مرجع سابق، ص 68.

<sup>3</sup> - بواط محمد، التحكيم في حل النزاعات الدولية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة حسينية بن بوعلى، الشلف، الجزائر، 2008، ص 19.

وأيا كان نوع التحكيم فإنه ذو هدف مزدوج لأنه يحقق نوعين من المصالح: مصلحة خاصة بأطراف النزاع، ومصلحة عامة تتمثل في التخفيف على محاكم الدولة، ويستمد جوهره من السلطة التي تمنح للمحكم للفصل في النزاع بقرار ملزم للطرفين، بحيث يكون التحكيم ضرباً من ضروب القضاء والمحكم قاض خاص<sup>1</sup>.

كان موقف الجزائر من التحكيم بداية عدائياً بالنظر لتبنيها للتوجه الاشتراكي، فقد كانت حريصة على ممارسة سيادتها كاملة، إلا أن موقف السلطات الجزائرية بدأ يتغير تجاه التحكيم نتيجة التغيرات السياسية والأيدولوجية التي عرفتها البلاد، ولمسايرة الأوضاع الاقتصادية خاصة اقتصاد السوق أو ما يطلق عليه اليوم بظاهرة العولمة<sup>2</sup>.

وقد توضح الموقف الرسمي بشكل نهائي بعد انضمام الجزائر إلى اتفاقية نيويورك لسنة 1958 المتعلقة بتنفيذ الأحكام الأجنبية<sup>3</sup>، وكذا انضمامها إلى اتفاقية واشنطن لسنة 1965 المنشئة للمركز الدولي لتسوية المنازعات الاستثمارية<sup>4</sup>، وبدأت الجزائر في تغيير نظامها القانوني لأن استقبال الأجانب يستدعي وضع ميكانيزمات تهدف إلى ضمانها، وبعد أن صادقت على اتفاقية نيويورك، أعادت تنظيم مؤسساتها التحكيمية واستدعت الأجانب إليها، وقام المشرع بتعديل قانون الإجراءات المدنية من خلال إدراج فصل خاص للتحكيم، طبقاً

<sup>1</sup> - السيد حداد حفيظة، الموجز في النظرية العامة للتحكيم التجاري الدولي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص44.

<sup>2</sup> - عيادي فريدة، مرجع سابق، ص10.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 88-233، مؤرخ في 05 نوفمبر 1988، يتضمن الانضمام بتحفظ إلى الاتفاقية التي صادق عليها مؤتمر الأمم المتحدة في نيويورك بتاريخ 10 يونيو 1958 والخاصة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها، ج. ر عدد48 صادر في 23 نوفمبر 1988.

<sup>4</sup> - مرسوم رئاسي رقم 95-346، مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى، ج. ر عدد66، صادر في 5 نوفمبر 1995.



للمرسوم التشريعي رقم 93-109<sup>1</sup>، بحيث أن اعتماد المشرع الجزائري للتحكيم كوسيلة لتسوية النزاعات المتعلقة بالاستثمار، ضرورة فرضتها الظروف الاقتصادية التي منحت التحكيم الدولي مكاسب جديدة، حتى ولو كان على حساب المحاكم الوطنية، فقد أصبح مبدأ اللجوء إلى التحكيم كإجراء قانوني معترف به دولياً للفصل في النزاعات التي قد تنشأ بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي من أهم الضمانات الممنوحة صراحة للمتعاملين الأجانب<sup>2</sup>.

وبالتالي فالتحكيم الدولي هو المرجع الأساسي في حسم منازعات الاستثمار بما يمثله من ضمانات للاستثمار الأجنبي وبمقدار ما يكون التحكيم سهلاً تنتعش حركة هذا الاستثمار، ومما لا شك فيه أن الأهم في التحكيم أن ينفذ الحكم التحكيمي، فهو يمثل الهدف النهائي من نظام التحكيم، فكل ما يمر به نظام التحكيم من مراحل تصب في هذه المرحلة الأخيرة التي تترجم الحل النهائي للنزاع فيما بين الأطراف<sup>3</sup>.

وهكذا فإن فعالية التحكيم كأسلوب لتسوية منازعات الاستثمار تتوقف على مدى القدرة على تنفيذ الحكم التحكيمي، فهذا الأخير لن يكون له أي قيمة إذا لم يتم تنفيذه، والمشرع الجزائري اعترف بتنفيذ أحكام التحكيم الدولي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 في مادته 1051<sup>4</sup>، من أجل منح مزيد من الضمانات للمستثمرين الأجانب في هذا

<sup>1</sup> - مرسوم تشريعي رقم 93-09، مؤرخ في 25 أبريل 1993، يتعلق بالتحكيم التجاري الدولي، معدل ومتمم للأمر رقم 66-154، المؤرخ في 27 جانفي 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج. ر عدد 27، صادر في 27 أبريل 1993، (ملغى).

<sup>2</sup> - ميلود سلامي، الضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات القانونية، عدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015، ص 85.

<sup>3</sup> - سلامي ميلود، مرجع سابق، ص 86.

<sup>4</sup> - تنص المادة 1051 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق، على أنه: "يتم الاعتراف بأحكام التحكيم الدولي في الجزائر إذا أثبت من تمسك بها وجودها، وكان هذا الاعتراف غير مخالف للنظام العام الدولي.

المجال، ويفضل الأطراف في عقود الاستثمار اللجوء إلى التحكيم في حسم منازعاتهم، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب يتعلق بعضها بما يتمتع به التحكيم من مزايا تتناسب مع طبيعة منازعات الاستثمار، كما يتعلق بعضها بمخاوف المستثمرين الأجانب من اللجوء إلى قضاء الدولة المضيفة للاستثمار، وأهمها السرعة في الإجراءات، وسرية التحكيم وحرية الأطراف في ظل التحكيم فضلا على أنه قضاء متخصص<sup>1</sup>.

وبقينا من المشرع الجزائري أن المستثمر الأجنبي لن يوقع عقد الاستثمار إلا إذا كان شرط التحكيم في بنوده، أكد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 وفي مواده من 1039 إلى 1061 أنه يبقى التحكيم الدولي وسيلة أو ضمان إجرائي لتسوية منازعات الاستثمار.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري استعمل عبارة "تحكيم خاص" في المادة 24 من قانون ترقية الاستثمار رقم 16-09، مما أثار نوع من الغموض حول نوع التحكيم (وطني أو أجنبي)، لكن المقصود بها حسب رأينا هو التحكيم بنوعيه الوطني والأجنبي.

**II- التحكيم في إطار المركز الدولي :** يعتبر رضا الأطراف شرط أساسي لانعقاد اختصاص المركز الدولي لتسوية منازعات المتعلقة بالاستثمار، إضافة إلى شرط أن كل من الدولتين طرف في اتفاقية الاستثمار، ومصادقة عليها<sup>2</sup>، فوفقا للمادة 25 من اتفاقية الاستثمار والتي تنص على ما يلي: "يمتد اختصاص المركز إلى المنازعات ذات الطابع القانوني التي تنشأ بين دولة متعاقدة واحد رعايا دولة متعاقدة أخرى، والتي تتصل اتصالا مباشرا بأحد

---

وتعتبر قابلة للتنفيذ في الجزائر وبنفس الشروط، بأمر صادر عن رئيس المحكمة التي صدرت أحكام التحكيم في دائرة اختصاصها أو محكمة محل التنفيذ إذا كان مقر محكمة التحكيم موجودا خارج الإقليم الوطني".

<sup>1</sup> - ميلود سلامي، مرجع سابق، ص 86.

<sup>2</sup> - صادقت الجزائر على الاتفاقية بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-346 مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى

الاستثمارات، شرط أن يوافق أطراف النزاع كتابة على طرحها على المركز ومتى أبدى طرفا النزاع موافقتها المشتركة فإنه لا يجوز لأي منهما أن يسحبها بمفرده".

يتضح من خلال نص المادة أن اختصاص المركز اختياري، يتوقف على رضا الأطراف على اللجوء إليه، حيث يعتبر من أهم شروط اختصاص المركز، حيث لا يمكن للأطراف في عقد الاستثمار الرجوع عن رضائهم السابق، فلما يصدر الرضا لا يمكن لأي طرف العدول عن الأخذ بالتحكيم أمام المركز حتى ولو كان أحد أطراف النزاع قد انسحب من الاتفاقية نفسها<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 2 الفقرة الثانية من اتفاقية المركز، إن الرضا بهذه الاتفاقية يعتبر تخلي عن أي طريق طعن آخر، كشرط لقبول التحكيم أمام المركز كما يستوجب أن يكون الرضا والموافقة كتابية.

أما عن طبيعة أطراف المنازعة من خلال المادة 25 المذكورة أعلاه، وضعت شرطين هما، الأول أن يكون أحد الطرفين دولة متعاقدة والثاني أن يكون الطرف الآخر مواطناً أو كمواطنين من دولة أخرى متعاقدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - والي نادية، مرجع سابق، ص310.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص310.

## خلاصة الفصل الثاني:

يتضح من هذا الفصل أن المشرع الجزائري قام بوضع مجموعة من الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، وذلك من خلال منح المستثمرين جملة من المزايا والضمانات نتيجة للدور البارز الذي يلعبه الاستثمار في تحقيق التنمية الشاملة والدائمة في اقتصاد الدولة إلا أنه بالرغم من هذه الجهود المبذولة والمكرسة لترقية وتشجيع العقار الاستثماري لم يحقق تسجيل جيد مقارنة مع مستوى الطموحات المتوقعة من وراء التوسع في منح الامتيازات والتسهيلات القانونية المختلفة للمستثمرين الأجانب.

إضافة لهذه الامتيازات يتضح أن المشرع لم يكتفي بهذه الامتيازات لجذب المستثمرين قام بتبني ترتيبات جديدة من خلال الأجهزة والهيئات المكلفة بتطوير الاستثمار، إلى جانب ضمانات العقار الاستثماري، كل ذلك من أجل تحفيز وتشجيع الاستثمار للمشاركة في عملية التنمية الاقتصادية.

**خاتمة:** يمكن استخلاص أن موضوع النظام القانوني للعقار في الجزائر غير ثابت ومتغير حسب التوجهات السياسية والاقتصادية وأن المشرع الجزائري يحاول تداركها بالاعتراف وتكريس وتشجيع الملكية العقارية باعتبارها المحرك الرئيسي للتنمية وقد اتجه إلى توسيع نطاقها مواكبة للانتعاش الاقتصادي الحر وتقليص دائرة القيود المفروضة عليها عن طريق وضع الأدوات القانونية لإعادة اعتبارها.

حيث رأينا أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة، وذلك في إطار تحسين المناخ الاستثماري فإن التشريعات والقوانين التي تشجع المستثمر على توجيه أصوله المالية نحو العقار الاستثماري الخاص في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بدءا من مرحلة استغلال المشروع إلى مرحلة إنجازه بتوفير الأوعية العقارية التي تمنح للمستثمر والتي يمكن استغلالها في إقامة المشاريع التنموية واستعمالها كرهن عقاري، أما في مرحلة الإنجاز فإنه يتم من خلالها إعطاء جملة من الإعفاءات الضريبية خاصة الضريبة العقارية، أما في إطار تعميم التنمية على كامل التراب الوطني، حيث أن الاستثمارات التي تقام في المناطق المحرومة و الجنوب تدعم بامتيازات خاصة إضافية عما تتميز به المناطق الساحلية.

وهذه باعتبار العقار من أهم أدوات تحفيز الاستثمار، فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات من أجل محاربة ندرته وكذا تسهيل عملية الحصول عليه.

وعلى ضوء النصوص التنظيمية المختلفة وجدنا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الموجه للاستثمار خاصة أن المشرع أكد على منح الامتياز الغير قابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الاستثماري.

وتم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- أن كثرة القوانين وعدم استقرارها طيلة العشرية الأخيرة وقبلها، فهناك دوما عودة لإصدار تشريعات قانونية جديدة وتعديلات متكررة. فتقنين جديد للعقار مزود بقوانين ردية ومرن مع كل التحولات سيعمل دون شك للحد من إشكالية العقار في الجزائر.
- ليصبح العقار من أهم العوامل المساعدة على قيام الاستثمارات يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها
- من أجل الحصول على أي مشروع لا بد أن يبدأ ذلك أولا بملكية العقار الذي يجب أن يأخذ بشكل جدي بحيث يدخل هذا الاجراء ضمن القرارات الاقتصادية البحتة.
- أن جزء معتبر من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الاقتصادي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار.
- أن أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري ثلاث أنواع وكل نوع يخضع للقواعد القانونية خاصة سواء من حيث النظام القانوني الذي يحكمه، أو من حيث الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي قد تنشأ عنه.
- السياسة الاستثمارية في الجزائر حققت عدة أهداف تنموية تجسدت على أرض الواقع أهمها زيادة دخل المواطن وتحقيق معدلات نمو معتبرة كما أنها خلقت مناخ استثماري ساعد بعض القطاعات الاقتصادية على النمو من بينها القطاع العقاري.
- انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان خصوصيات مميزة لكل إقليم.
- ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاستثماري وتسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن، وكذا غياب الإمكانيات مالية في الكثير من الأحيان.

- انعدام وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

الملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة والمناجم

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الشباك الوحيد اللامركزي الجزائر

شهادة تسجيل الاستثمار

رقم.....تاريخ.....

أنا الموقع أدناه مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على مستوى ولاية جيجل أشهد  
أني قمت بتسجيل الاستثمار الموصوف أدناه، بناء على طلب السيد ..... المولود بتاريخ.....  
المقيم ..... والحامل لرخصة السياقة رقم ..... مسلمة بتاريخ ..... من طرف دائرة  
..... المتصرف بصفة ..... لحساب الشركة .....، المتوطنة ب..... مسكن، المقيدة  
في السجل التجاري تحت رقم ..... بتاريخ ..... والحائزة على رقم التعريف الجبائي رقم  
..... المؤرخة في ..... المنشئة لممارسة نشاط موضوع الرمز .....

بين الشركاء:

➤ اللقب و الاسم: .....

-الجنسية: جزائرية

- العنوان:

➤ اللقب و الاسم: .....

- الجنسية: .....

- العنوان .....

➤ اللقب و الاسم: .....

- الجنسية: .....

- العنوان .....

1- نوع الاستثمار:

أ- الإنشاء

ب- التوسع

ج- إعادة التأهيل

نوعي  - كمي

الترشيد  - التحديث  - رفع الإنتاجية



- إعادة تفعيل

- استبدال أو تجديد بما يعادل

- 2- تعيين ووصف المشروع:.....
- 3- مكان تواجد المشروع:.....
- المقر الاجتماعي:.....
- مواقع النشاطات.....
- 4- المنتوجات و/ أو الخدمات المزمنة . .....
- 5- القدرات الاسمية للإنتاج و/ أو الخدمة .....
- 6- مناصب العمل المباشرة المتوقعة ( بالإضافة إلى المناصب المتوفرة احتماليا): .....
- 7- في حالة التوسع، إعادة التأهيل:.....
- مناصب العمل الموجودة:.....
- مبلغ الاستثمارات الإجمالية الواردة في آخر ميزانية مالية(كيلو دينار):
- 8- مدة الإنجاز المبرمة مع الوكالة (عدد الأشهر): .....
- 9- المبلغ التقديري للاستثمار<sup>1</sup>(بالكيلو دينار) : .....
- منها السلع و الخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية: .....
- السلع و الخدمات غير المستفيدة من المزايا الجبائية:....
- المبلغ المحتمل للحصص العينية:.....
- 10- مبلغ الأموال الخاصة<sup>2</sup>(بالكيلو دينار):.....
- منها بالدينار: .....
- العملة الصعبة: .....

ردا على السؤال لمعرفة ما إذا كان الاستثمار قد سبق له الاستفادة من المزايا سواء بعنوان الاستثمار موضوع هذا التسجيل أو بعنوان استثمار آخر، أجاب المستثمر بـ:

- نعم
- لا

في حالة التأكيد، الإشارة إلى أرقام وتواريخ التسجيل و/أو مقرر منح لمزايا.....

<sup>1</sup> - المبالغ الواردة في هذا العمود هي تقديرية واستدلالية. مع مراعاة السقف الذي هو من اختصاص المجلس الوطني للاستثمار والمستويات الدنيا لقابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات غير استثمارات الإنشاء، لا يؤثر عدم موافقة مبالغ الإنجاز مع هذه الأخيرة، على حقوق المستثمر في المزايا والحصول على الوثائق أو القيام بالإجراءات المنصوص عليها تطبيقاً للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار.

2- لا يشكل عدم احترام السقف الأدنى من الأموال الخاصة المحدد في التنظيم المعمول به تطبيقاً للمادة 25 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، سبباً للرفض، فهو يمنع ضمان التحويل المذكور في المادة 25 من نفس القانون.

### 11- آثار هذا التسجيل

يخول هذا التسجيل للاستثمار المتعلق به، القابلية الآلية و بقوة القانون، للاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 و المتعلق بترقية الاستثمار، زيادة على مزايا القانون العام و تلك المقررة لفائدة النشاطات الصناعية ذات الأولوية والنشاطات السياحية والنشاطات الفلاحية، و هي:

المزايا الممنوحة بموجب المادتين 12 و 15 من القانون المذكور أعلاه.

### مرحلة الانجاز:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية، فيما يخص السلع غير المستثناة والمستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار؛
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة المستوردة أو المقتناة محلياً التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار؛
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني؛
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح؛
- تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الاستثمار؛
- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداءً من تاريخ الاقتناء؛
- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

### مرحلة الإستغلال:

يستفيد المشروع الاستثماري لمدة 3 (ثلاث) سنوات بالنسبة للاستثمارات المحدثة حتى مائة (100) منصب شغل إبتداءً من بدء النشاط وبعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعدده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر من:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات (IBS)؛

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني (TAP)؛
  - تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.
- ترفع مدة مزايا الاستغلال لفائدة الاستثمارات المنجزة خارج المناطق المذكورة في المادة 13 أعلاه ، من ثلاث (3) إلى خمس (5) سنوات عندما تنشئ أكثر من مائة (100) منصب شغل دائم خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الاستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال، على الأكثر.
- يخضع تنفيذ المزايا لإعداد السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي وقائمة السلع والخدمات التي تدخل في إطار الاستثمار المسجل.

أتعهد، السيد ..... تحت طائلة القانون بأن:

- إلا بترخيص طبقا للمادة 29 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 و المتعلق بترقية الاستثمار، ألا أتنازل عن العتاد المحصل عليه في ظل النظام الجبائي التفضيلي و لاعن العتاد الموجود في مؤسستي قبل التوسع ،حتى الاستهلاك الكلي،

- أقدم للوكالة والمصالح الجبائية المعنية الكشف السنوي لتقدم مشروعى،  
 - اعلم الوكالة بالتغيرات في كل العناصر المتعلقة باستثماري، وفقا للتنظيم المعمول به والمتخذ تطبيقا للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار،  
 - أطلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال من طرف المصالح الجبائية المعنية في أجل أقصاه انقضاء  
 أجل الانجاز الممنوحة لي.

أنا الممضي أسفله، السيد (ة).....

المتصرف باسم مؤسسة ..... بصفة:.....

اشهد بأنه تم إعلامي بمختلف الأحكام المذكورة أعلاه، وأصرح، تحت طائلة القانون، بأن المعلومات الواردة في هذا التصريح بالاستثمار صحيحة و صادقة.

إمضاء مصادق عليه للمستثمر.

إطار خاص بالوكالة
اسم و لقب الموقع
.....
.....
إمضاء وختم
.....

أولاً: باللغة العربية:

1-الكتب:

- 1.أحمد سمير أبو الفتوح، دور القوانين والتشريعات في جذب الاستثمار في الجزائر، المكتب العربي للمعارف، ط1، مصر، 2015.
- 2.العناني محمد إبراهيم، اللجوء إلى التحكيم الدولي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1973.
- 3.جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، أستاذ مكلف بالدروس بمعهد العلوم القانونية والإدارية المركز الجامعي بالمدينة، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006
4. حمدي باشا عمر، زورقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2002.
- 5.بريري مختار أحمد، التحكيم التجاري الدولي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995.
- 6.بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط الثانية، د. هومة، الجزائر، 2006، ص27.
- 7.شرف الدين أحمد، المرشد إلى اعداد تشريع الاستثمار: المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، الإسكندرية، مصر، 1988.
- 8.دريد محمود علي السمرائي، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2006.
9. عاطف إبراهيم محمد، ضمانات الاستثمار في البلاد العربية، مطبعة العمرانية، الجيزة، مصر، 1998،
10. عصام الدين القصيبي، خصوصيات التحكيم في مجال منازعات الاستثمار، دار النهضة العربية، جامعة المنصورة، القاهرة، مصر، 1999

11. عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة عنابة، ديوان المطبوعات، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 10-1990.
12. عكاشة محمد عبد العال، مصطفى محمد الجمال، التحكيم في العلاقات الخاصة الدولية والداخلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
13. لزهر بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2012.
14. مصطفى بسيم عصام الدين، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة للدول الآخذة في النمو، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، 1976.
15. هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي مع إشارة خاصة للوسائل المقترحة لحماية الأموال العربية في الدول الغربية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
16. هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الأجنبي مع إشارة خاصة للوسائل المقترحة لحماية الأموال العربية في الدول الغربية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
17. أحمد بن عبد العزيز عصرية، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية، لأهم قضايا العقار المعاصرة، الطبعة الأولى، دار الميمان، المملكة العربية السعودية 1932-2011.
18. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
19. عجة الجلالي، الكامل في قانون الجزائر للاستثمار دار الحزونية، الجزائر، 2006.
20. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 1434هـ، 2012م.
21. محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين قانون والفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، نشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.

22. نريمان عبد القادر، اتفاقية التحكيم وفقا لقانون التحكيم في المواد المدنية التجارية رقم 27 لسنة 1994، دراسة مقارنة، اتفاقية نيويورك -القانون الفرنسي-القانون النموذجي-الشرعية الإسلامية-التشريعات العربية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1996.

## 2- الأطروحات والمذكرات العلمية:

### أ-الأطروحات:

1. بعداش عبد الكريم، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2008.
2. بوسهوة نور الدين، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي والجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2005،
3. عبيوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزوو، الجزائر، 2006.
4. ليليا بن منصور، الشراكة الأورو متوسطية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر في المغرب العربي (الجزائر، تونس، المغرب)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012.
5. معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2012.
6. منصورى الزين، آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير 2005-2006.

7. نعيمة فوزي، دراسة بعض الجوانب الاقتصادية والقانونية للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الدول النامية على ضوء التحولات العالمية الجديدة خاصة لحالة دول المغرب العربي، رسالة دكتوراه، تخصص قانون أعمال الدولي، كلية الحقوق، جامعة الجبلاي اليابس، سيدي بلعباس، 2000-2001.
8. نورة حسين، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2013.
9. والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعالية في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2003.

**ب-ماجستير:**

1. كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالقائد، تلمسان، 2002-2003.
2. بن يحي رزيقة، سياسة الاستثمار في الجزائر: من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص: القانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/02/23.
3. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون، 2014/2015.
4. قدرابي فاطمة الزهرة، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة من مقتضيات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015-2016.

5. مسعود فاطمة، رحلي مريم، انفتاح القطاع المصرفي في الجزائر على الاستثمار الأجنبي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، شعبة قانون الاقتصاد وقانون الأعمال، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.
6. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة استغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.
7. أحمد سعد الدين، العقد الدولي بين التوطين والتدويل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2008.
8. بن أوديع نعيمة، النظام القانوني لحركة رؤوس الأموال من وإلى الجزائر في مجال الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2010.
9. بن عميروش ريمة، آليات تشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2011-2012.
10. حنافي آسيا، الضمانات الممنوحة للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2007.
11. سالم ليلي، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2012.
12. شاقور فايزة جلطية، معوقات الاستثمار الأجنبي خارج قطاع المحروقات في الجزائر: دراسة مقارنة بين الجزائر وتونس والمغرب خلال الفترة 2000-2010، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، الجزائر، 2013.



13. صبيات كريمة، مدى المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001، مذكرة مقدمة لنيل هادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2009،
14. علة عمر، حماية الاستثمار الأجنبي في التشريع الوطني والقانون الدولي: دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2002.
15. عيادي فريدة، سلطة المحكم في موضوع حل النزاعات المترتبة عن العقد التجاري الدولي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001
16. عينوش عائشة، ميكانيزمات ضمان الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، الجزائر، 2003.
17. كروش نعيمة، تطور موقف البلاد النامية من التحكيم التجاري الدولي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001،
18. لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر 2011
19. مقداد ربيعة، معاملة الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزوو، الجزائر، 2008.
20. يوسف أمال، الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل التشريعات الحالية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الدولي والعلاقات الدولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 1999،

21. مرازقة آسيا، تسوية منازعات الاستثمار الأجنبي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2007.
22. موهوبي محفوظ، مركز عقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق ببوداد، السنة الجامعية 2008/2009م.
23. محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر: دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.

ج- مذكرات الماستر:

1. بن كرو يمينة، بن مماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، 2015/2016
2. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي، جامعة د. طاهر مولاي - السعيدة-كلية الحقوق والعلوم السياسية، قيم الحقوق، 2014/2015.
3. خير الدين سعدي، كمال مجناح، ضمانات الاستثمار في القانون الجزائري (دراسة تحليلية للقانون 16-09)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2016-2017،
4. طيبي محمد الأمين، الضوابط القانونية للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اقتصادي، جامعة د. الطاهر مولاي- سعيدة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2016.

5. قريمس خير الدين، شباح رياض، حوافز الاستثمار في الجزائر في ظل القانون رقم 09-16، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016-2017،
6. لكحل مخلوف، الإطار القانوني للمستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009.
7. مريحة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2015-2016،
8. جلاجل عبد الحامد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015.
- عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الاقتصادي، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قيم الحقوق، 2015/2016.

### 3-المقالات والمدخلات العلمية:

#### أ-المقالات:

1. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات جامعية، ط3، سنة1979.
2. إسكندر أحمد، التحكيم كوسيلة لفض المنازعات الدولية بالطرق السلمية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء37، المجلد 04، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1999

3. بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط(الجزائر)، العدد السابع، جوان 2012.
4. حسين عيسى عبد الحسن، "الضمانات العقدية للاستثمار": دراسة مقارنة، مجلة الكوفة، العدد 21، المجلد 01، كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة الكوفة، بابل العراق، 2014.
5. غسان عبيد محمد المعمري، شرط الثبات التشريعي ودوره في التحكيم في عقود البترول، مجلة رسالة الحقوق، المجلد الأول، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة كربلاء، العراق، 2009.
6. كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الأول كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2.
7. مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع. السادس، جامعة البليدة 02 لونيبي علي.
8. ميلود سلامي، الضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات القانونية، عدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015.
9. يوسف محمد، مضمون أحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطور الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة الإدارة، عدد 23، 2002.

#### ب-المدخلات:

1. بعلي محمد الصغير، "النظام القانوني لنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة"، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في

- التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، بتاريخ 25-26 سبتمبر 2013.
2. عموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، الملتقى الوطني حول "الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر" جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، يومي 18 و19 نوفمبر 2015.
3. عيبوط محندوا علي، "الحماية الاتفاقية للاستثمارات الأجنبية"، مداخلة في الملتقى الوطني حول أثر التحولات الاقتصادية على المنظومة القانونية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، يومي 30 نوفمبر و1 ديسمبر 2011. فياض محمود، "دور شرط الثبات التشريعي في حماية المستثمر الأجنبي في عقود الطاقة بين فرضيات واشكاليات التطبيق"، مداخلة أقيمت بالمؤتمر ..... الحادي والعشرين " الطاقة بين القانون والاقتصاد، بتاريخ 20-21 ماي 2013، كلية القانون، جامعة الامارات العربية المتحدة.
4. ونوغي نبيل، مستجدات الاستثمار في الجزائر في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، مداخلة بعنوان " التحفيزات المالية الممنوحة للاستثمار في الجزائر بين النص والتطبيق"، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص

#### 4-النصوص القانونية:

#### أ-النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 86-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة الموافق لـ 19 غشت سنة 1986 يعدل ويهتم القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 غشت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها.
2. القانون رقم 83/17 المؤرخ في: 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر ع ر 30 سنة 1983.

3. القانون رقم 59/75. مؤرخ في 26/07/1975. يتضمن قانون التجاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد رقم واحد 01 الصادرة في 19/12/1975.
4. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج. ر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 09/19/1987. (ملغى)
5. قانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990، يتعلق بالنقد والقرض (الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 18 أبريل 1990)، الملغى بالأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، (الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003).
6. المرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 25/04/1993 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية رقم 27، وأيضا المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 25/04/1993 يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجريدة الرسمية رقم 27.
7. القانون رقم 93/18، مؤرخ في 23/12/1993، يتضمن قانون المالية، جريد رسمية عدد رقم 88، الصادرة في 30/12/1993
8. القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر العدد 11
9. قانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 17/02/2003.
10. قانون رقم 05/16، مؤرخ في 31/12/2005، يتضمن قانون المالية 2006، جريدة رسمية عدد رقم 85، الصادرة في 31/12/2005.
11. القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

12. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج. ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.
13. قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جوان 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ح. ر، العدد 44.
14. القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر، العدد 46، الصادر بتاريخ 10 أوت 2008.
15. قانون رقم 09-16 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق لـ 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع 46.
16. قانون رقم 11-02 مؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق لـ 21 غشت سنة 1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني.
17. القانون رقم: 12/05 المؤرخ في: 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع. 46، مؤرخة في: 18 أوت 2010.

**ب: النصوص التنظيمية:**

1. المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وقد ألغي بالمرسوم التنفيذي 153/09.
2. الأمر رقم 59/75، يتضمن التقنيين المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المرجع السابق، ج. ر 44
3. المرسوم التنفيذي رقم 322/94، يتضمن إلغاء البيع التلقائي لصالح المستثمرين، جريدة رسمية عدد رقم 67، الصادرة في 17/10/94.

4. من المرسوم التنفيذي 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007.
5. الأمر رقم 52/75 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن التقنين المدني الجزائري 20 رمضان 1395 المعدل في 31 ماي 2014.
6. الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، صادر في 26 جوان 2005.
7. مرسوم رقم 88-233، مؤرخ في 05 نوفمبر 1988، يتضمن الانضمام بتحفظ إلى الاتفاقية التي صادق عليها مؤتمر الأمم المتحدة في نيويورك بتاريخ 10 يونيو 1958 والخاصة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها، ج. ر عدد 48 صادر في 23 نوفمبر 1988.
8. مرسوم تشريعي رقم 93-09، مؤرخ في 25 أبريل 1993، يتعلق بالتحكيم التجاري الدولي، معدل ومتمم للأمر رقم 66-154، المؤرخ في 27 جانفي 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج. ر عدد 27، صادر في 27 أبريل 1993، (ملغى).
9. مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق ل 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64.
10. مرسوم رئاسي رقم 95-346، مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى، ج. ر عدد 66، صادر في 5 نوفمبر 1995.
11. المرسوم التنفيذي رقم 97-320 مؤرخ في 24/08/1997 يحدد كيفية تطبيق المادة 43 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 الجريدة الرسمية 64.



12. مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 24/09/2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها، وسيرها، معدل ومتمم، جريدة رسمية، عدد رقم 55 الصادرة في 26/09/2001.
13. مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ، في 24/09/2001، المعدل والمتمم، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، جريد رسمية عدد رقم 55.
14. مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 24/09/2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها، وسيرها، جريد رسمية عدد رقم 55، الصادرة في 26/09/2001.
15. نظام رقم 03-05 مؤرخ في 6 يوليو 2005، يتعلق بالاستثمارات الأجنبية، ج ر عدد 53، صادر في 31 يوليو 2005.
16. مرسوم رئاسي رقم 186/06 مؤرخ في 31/05/2006، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 24/09/2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها، وسيرها، جريدة رسمية عدد رقم 36، الصادرة في 31/05/2006.
17. مرسوم تنفيذي رقم 356/06 مؤرخ في 09/10/2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها، وسيرها، جريدة رسمية عدد رقم 64، الصادرة في 11/10/2006.
18. مرسوم تنفيذي رقم 356-06، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64 صادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006، معدل ومتمم، بموجب من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.
19. المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19/02/2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر رقم 13، المؤرخة في 21/02/2007، عدد 13.

20. مرسوم تنفيذي رقم 121/07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط، وكيفيات منح الامتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد رقم 27، الصادرة في 2007/04/25.
21. مرسوم تنفيذي رقم 121/07 مؤرخ في 2007/04/23 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد رقم 27 الصادرة في 2007/04/25.
22. نظام رقم 04-14 مؤرخ في 29 سبتمبر 2014، يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، ج ر عدد 63، صادر في 22 أكتوبر 2014.
23. مرسوم تنفيذي رقم 105-17 مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة منصب (100) شغل، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.
24. المرسوم التنفيذي رقم 101-17 مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفية القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا كيفية تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.
25. المرسوم التنفيذي رقم 102-17، مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.
26. المرسوم التنفيذي رقم 102-17، مؤرخ في 5 مارس 2017، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 8 مارس 2017.

27. منشور وزاري رقم 39-18 مؤرخ في 14 ديسمبر 2017 المتضمن الاستفادة من العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصص للاستثمار في إطار استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز.

28. أمر رقم 08/06 المعدل للأمر رقم 03/01، متعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد رقم 47، الصادرة في 2006/07/15.

29. أمر رقم 03-01 مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق لـ 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47.

30. أمر رقم 66-284 مؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1376 الموافق لـ 15 سبتمبر سنة 1966 يتضمن قانون الاستثمارات.

31. أمر رقم 06-08 مؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق لـ 15 يوليو سنة 2006، يعدل ويتم الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق لـ 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1. Haroun Mehdi : Le régime des investissements en Algérie, Ouvrage, Edition LITEC, Librairie de la cour de cassation, Paris, Année 1993,
2. juridique et économique et politique n<sup>0</sup>:2, faculté de de droit, université de Alger, 2001,
3. Terki Noureddine, la protection conventionnelle de l'investissement étranger en Algérie, revu algérienne de science Zouaimia Rachid le régime des investissements étranger en Algérie, journal du droit international, n3, 1993.

4. Un nouveau droit Algérien des Investissements : (La rédaction de la revue) Introduction, Revue La Lettre Juridique n°01 du 15/12/1993 .
5. Walid Iaggoune, question on tour du nouveau code des investissements, volume. 4n1.1994, revue IDARA.

الرقم	الموضوع	الصفحة
01	مقدمة	01
02	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري	06
03	المبحث الأول: مفهوم العقار الاستثماري	06
04	المطلب الأول: تعريف العقار	06
05	الفرع الأول: تعريف العقار	07
06	الفرع الثاني: خصائص العقار	14
07	المطلب الثاني: أنواع العقار الاستثماري	19
08	الفرع الأول: العقار الصناعي	20
09	الفرع الثاني: العقار السياحي	27
10	الفرع الثالث: العقار الفلاحي	30
11	المبحث الثاني: استغلال العقار الاستثماري في إطار الاستثمار	33
12	المطلب الأول: التطور التشريعي للعقار الاستثماري	33
13	الفرع الأول: في ظل النظام الموجه	33
14	الفرع الثاني: الاستثمار في ظل نظام الاقتصاد الحر	37
15	المطلب الثاني: الامتياز في العقار الاستثماري	45
16	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز	45
17	الفرع الثاني: منح الامتياز للعقار الاستثماري	47
18	خلاصة الفصل الأول	55
19	الفصل الثاني: الإجراءات التحفيزية والتنظيمية للعقار الاستثماري	59
20	المبحث الأول: المبادئ والامتيازات القانونية للاستثمار في الجزائر	59
21	المطلب الأول: مبادئ وامتيازات العقار الاستثماري	60
22	الفرع الأول: المبادئ التي تحكم العقار الاستثماري	60

23	الفرع الثاني: مزايا العقار الاستثماري في الجزائر	62
24	المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بمنح مزايا العقار الاستثماري	72
24	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار (CNI)	72
26	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)	76
27	الفرع الثالث: الشباك الوحيد	79
28	الفرع الرابع: صندوق دعم الاستثمار	80
29	الفرع الخامس: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري	82
30	المبحث الثاني: ضمانات العقار الاستثماري في الجزائر	85
31	المطلب الأول: ضمان حماية ملكية العقار الاستثماري	85
32	الفرع الأول: مبدأ حماية ملكية المستثمرين	86
33	الفرع الثاني: المصادرة	90
34	الفرع الثالث: التأمين	91
35	المطلب الثاني: الضمانات القانونية المكفولة للمستثمر في الجزائر	92
36	الفرع الأول: الضمانات القانونية المتعلقة بمعاملة المستثمرين	92
37	الفرع الثاني: الضمانات القضائية	101
	ملخص الفصل الثاني	115
	خاتمة	116
	قائمة الملاحق	118
	فهرس المحتويات	138
	ملخص	

## ملخص الدراسة؛

تهدف هذه الدراسة إلى القاء الضوء على موضوع جد حساس يمس الاقتصاد الوطني وهو العقار بمختلف أنواعه سواء كان فلاحيا أو صناعيا أو تجاريا أو ما إلى ذلك، لأنه بتسهيل الحصول عليه تتم الاستثمارات وتحديث التنمية ومن دونه لا يحدث أي شيء، في الوقت الذي يتم فيه دعوة المستثمر الأجنبي بكل الوسائل وبالكثير من المزايا والتحفيزات إضافة إلى مختلف الضمانات الموجهة للعقار الاستثماري في الجزائر التي تكون تحت تسيير هياكل العقار الاستثماري

**الكلمات المفتاحية:** العقار-الاستثمار- التنمية-المنظومة التشريعية-الإنعاش الاقتصادي-السياسات الاقتصادية-المخططات التنموية.

### **Résume :**

L'objectif de cette étude est de faire la lumière sur un sujet très sensible à l'économie nationale qui est immobilier de différent type, agricoles industriels ou commerciaux ou autre, par ce que pour faciliter l'accès des investissements.

Sont fait et parle du développement et sons tout ce qui ne se produit pas moment d'invité, l'investisseur étrangères est l'endroit où tous les moyen beaucoup davantage et d'incitation en plus des diverses, garanties contre la propriété d'investissement en Algérie qui est formé sous la gestion des structures d'investissement immobile.