مقياس: النظام القانوني للعقار الاستثماري

السنة الثانية ماستر قانون أعمال

كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

2021 /2020

المحاضرة 1 مبادئ عامة حول العقار الاستثماري

انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تهدف في مجملها الى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت خلالها في مجال الاستثمار على تشجيعه بنوعيه المحلي والاجنبي، خاصة وفق سياسة الانفتاح الاقتصادي، وبعد اعتماد هذا النهج اكتسبت خبرة لا يستهان بها في تشريع وتنظيم الاستثمارات ووجهت هذه الأخيرة لثلاث أهداف رئيسية:

- مشاريع خالقة لمناصب شغل " صناعة متوسطة أو صغيرة" بالإضافة إلى الصناعات التقليدية والحرف " توفر مناصب شغل على الأقل 10 مناصب كمشاريع وكالة تشغيل الشباب".
- مشاريع تحقق التوازن الإقليمي بتحفيز المناطق المراد ترقيتها.[1]
- تشجيع التصدير إذ يعتبر مصدر العملة الصعبة، وهذا ما جُسِّد في مختلف قوانين المالية السنوية وقوانين الاستثمار المتعاقبة.

إن العلاقة التي تربط العقار بقطاعات مختلفة متداخلة فيما بينها، وتتبادل التأثير والتأثر، فيعتبر البنية التحتية والركيزة الأساسية لانطلاق المشروعات الاقتصادية، لذلك ازدادت الرغبة في تنظيمه باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة.

يختلف استعمال العقار تبعا للأغراض والوظائف التي يستخدم فيه، فنجد عقار فلاحي، عقار صناعي، عقار سياحي. وبالتالي يعتبر العقار الحلقة الجوهرية للاستثمار والوعاء الأنسب لكل مبادرات الاستثمار.[2]

---

[1]–منصوري زين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، العدد 2، ص 128،129.

[2]– خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة1، سنة 2014/2015، ص1.

تعريف العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 ق م ج: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول" العقار بالطبيعة".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار واستغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص.

أما العقار بحسب الموضوع ورد في المادة 684 ق م ج: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

تعريف الاستثمار:

عُرِّف الاستثمار بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار[1] حسب المادة 1:

1/ اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة.

2/ المساعدة في رأسمال مؤسسة في شكل مؤسسات نقدية أو عينية.

3/ استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية.

في حين عرّف القانون 09/16 في نص المادة 2الاستثمار:

1/ اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2/ المساهمات في رأسمال شركة.

وصدرت العديد من النصوص التنظيمية لهذا القانون نذكر من بينها: المرسوم التنفيذي 17/ 104[2] ، 19/ 166.[3]

---

[1]- الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، عدد الجريدة الرسمية 47.

[2]– يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة المؤرخ في 5 مارس 1017، عدد الجريدة الرسمية 16.

[3]– المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها عدد الجريدة الرسمية 37.

كفل المشرع الجزائري حرية الاستثمار في دساتيره المتعاقبة، وأكد على ذلك مؤخرا بموجب المرسوم الرئاسي20/ 251 الذي يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور [1]في المادة 61: حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة تمارس في إطار القانون.

بينما عرف صندوق النقد الدولي الاستثمار الأجنبي ب:

الاستثمار في مشروعات داخل بلد ما يسيطر عليه مقيمون في بلد آخر بنسب معينة.

وعرف أيضا: الاستثمار هو ذلك الجزء المقتطع من الدخل القومي والمسمى بالادخار والموجه إلى تكوين طاقات إنتاجية قائمة وتجديدها بهدف مواجهة تزايد الطلب ويكون المستثمر مستعدا لتحمل درجة معينة من المخاطر.

وعرف أيضا بأنه: عقد بين طرفين المستثمر والدولة قصد تحقيق مصلحة مشتركة.

وعرف أيضا: إضافة طاقات جديدة أو التوسع في مشروعات قائمة، وأو تجديد مشروعات انتهى عمرها الافتراضي[2].

إن التنمية الاقتصادية مرهونة بمدى استقرار وجذب الاستثمارات خاصة الأجنبية من جهة، وإلزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع من جهة أخرى. [3]

في حين تم تعريف مناخ الاستثمار بأنه:

مجمل الأوضاع القانونية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تكون البيئة الاستثمارية التي يتم على أساسها اخاذ قرار الاستثمار.

---

[1]– المرسوم الرئاسي20/ 251 يتضمن استدعاء الهيئة الانتخابية للاستفتاء المتعلق بمشروع تعديل الدستور المؤرخ في 15 سبتمبر 2020 عدد الجريدة الرسمية 54

[2]– اونيسي العياشي، مناخ الاستثمار و أهميته في جذب الاستثمارات، مجلة الحقوق والحريات، العدد 3 ديسمبر 2016، ملتقى دولي حول الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية 22 ، 23 فيفري 2016 ، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 442ص 471.

[3]– تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، العدد 1، ص 121.